

SUMÁRIO

.....

INTRODUÇÃO – REGIME JURÍDICO DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES.....	1
1. A atividade notarial e de registros.....	1
1.1 A independência dos notários e registradores.....	3
1.2 O princípio da territorialidade.....	4
1.3 Criação e extinção da delegação e da serventia.....	5
1.4 Ingresso na atividade notarial e de registros.....	6
1.5 Perda da delegação.....	7
1.6 Responsabilidade civil do notário e do registrador.....	8
1.7 Responsabilidade fiscal e trabalhista.....	10
1.8 Retribuição pelo exercício da atividade profissional: os emolumentos.....	14
1.8.1 Isenção e imunidade.....	16
1.8.2 As isenções previstas na Lei 11.977/2009 (“Programa Minha Casa Minha Vida”).....	18
1.8.3 Isenção de emolumentos estaduais por lei federal.....	20
1.8.4 Pagamento dos emolumentos e cobrança indevida.....	20
TÍTULO I – REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS.....	23
PARTE TEÓRICA	
1. Conceitos gerais sobre a pessoa natural.....	23
1.1 O estado civil e o estado de família.....	24
1.1.1 Conceito de estado.....	24
1.1.2 O estado de família.....	25
1.1.3 O título de estado.....	26
1.1.4 Prova do estado civil e do estado de família.....	27
1.1.4.1 A posse de estado.....	28

1.1.4.2 A presunção de paternidade	30
1.1.4.3 A prova por todas as vias de direito.....	31
1.2 Assentos realizados no Registro Civil das Pessoas Naturais (RCPN)	31
1.3 Funcionamento do serviço.....	32
1.3.1 Livros e classificadores	33
1.3.2 Procedimento de registro.....	35
1.4 O procedimento de dúvida.....	37
1.5 Publicidade.....	38
1.5.1 Formas de publicidade	39
1.5.2 Tipos de certidões.....	40
2. Nascimento	41
2.1 Aquisição de personalidade.....	41
2.1.1 Personalidade e capacidade.....	42
2.1.2 O nascituro.....	43
2.1.2.1 A máxima “infans conceptus pro nato habetur quoties de commodis ejus agitur”	44
2.2 Os direitos de personalidade.....	45
2.2.1 Características dos direitos de personalidade.....	46
2.3 Direito ao nome.....	47
2.3.1 Conceito e natureza jurídica do nome.....	48
2.3.2 Elementos integrantes do nome	49
2.3.3 Aquisição do nome	50
2.3.3.1 Registro de nascimento.....	50
2.3.3.2 Adoção	52
2.3.3.3 Casamento	52
2.3.4 Alteração do nome: o princípio da imutabilidade do nome	53
2.3.5 Proteção do nome	55
2.4 O registro de nascimento.....	56
2.4.1 Os requisitos do assento de nascimento.....	57
2.4.2 Prazo e local do registro de nascimento	62
2.4.2.1 Registro tardio	63
2.4.2.2 O registro tardio de índios.....	65
2.4.3 O problema da duplicidade de registros.....	66
2.5 Pessoas legitimadas a declarar o nascimento.....	67
2.5.1 Declaração feita pelo pai.....	67
2.5.1.1 Necessidade de capacidade para reconhecimento da paternidade.....	69
2.5.2 Declaração feita pela mãe casada.....	69
2.5.3 Comparecimento de mulher não casada desacompanhada	70

2.5.3.1 Procedimento do suposto pai.....	70
2.5.4 Comparecimento de mulher casada acompanhada de terceiro que assume a paternidade.....	71
2.5.5 Reconhecimento de maternidade por pessoa incapaz.....	72
2.5.6 Convênio entre o Serviço de Registro Civil de Pessoas Naturais e a maternidade.....	72
2.5.7 Provimento 13 do CNJ.....	73
2.5.7.1 Instalação da unidade integrada.....	74
2.5.7.2 O registro de nascimento via unidade interligada.....	75
2.5.7.3 Ressarcimento do ato gratuito.....	77
2.5.7.4 Erro ou dúvida.....	77
2.6 Registro da sentença de adoção.....	77
3. Casamento.....	78
3.1 Conceito e natureza jurídica.....	78
3.1.1 O nome de casado.....	79
3.2 Capacidade matrimonial.....	79
3.3 Impedimentos.....	80
3.3.1 Casamento putativo.....	82
3.4 Causas suspensivas.....	82
3.5 O processo de habilitação do casamento.....	84
3.6 Casamento entre homossexuais.....	88
3.7 Casamento de estrangeiro.....	88
3.8 Dever do registrador de explicar os regimes de bens.....	89
3.8.1 Alteração do regime de bens.....	90
3.8.2 Regime legal e regime obrigatório de bens.....	91
3.8.3 Os regimes de bens típicos.....	92
3.8.3.1 Regime de comunhão parcial.....	92
3.8.3.2 Regime de comunhão universal.....	92
3.8.3.3 Regime da separação de bens.....	93
3.8.3.4 Participação final nos aquestos.....	94
3.9 Casamento por procuração.....	95
3.10 Casos que dispensam algumas das formalidades da celebração do casamento.....	96
3.11 Os proclamas e o certificado de habilitação.....	97
3.12 Celebração e registro de casamento.....	98
3.13 Casamento religioso.....	100
4. Conversão da união estável em casamento.....	102
4.1 União estável homoafetiva.....	102
4.2 Requisitos da união estável.....	103

4.3 Prova da união estável.....	105
4.4 Conversão em casamento.....	106
5. O assento de óbito.....	107
5.1 Pessoas que devem declarar o óbito.....	108
5.2 Prazo para lavratura do óbito.....	108
5.3 Requisitos do assento de óbito.....	109
5.4 Utilização do cadáver para estudos ou pesquisa.....	110
5.5 Assento posterior ao enterro.....	110
5.6 Óbitos declarados por serviço funerário.....	111
6. Ausência.....	112
6.1 Do curador do ausente.....	112
6.2 Declaração de ausência e de sucessão do ausente.....	113
6.3 Posse dos bens do ausente.....	113
6.4 Sucessão definitiva.....	114
6.5 O registro da ausência.....	115
7. Morte presumida.....	115
7.1 Registro.....	116
8. Emancipação.....	117
8.1 Registro.....	118
9. Interdição.....	118
9.1 Pessoas que devem promover a interdição.....	119
9.1.1 Efeitos da sentença que declara a interdição.....	120
9.2 Curador.....	120
9.3 Curatela do nascituro, do enfermo ou portador de deficiência física.....	121
9.4 Registro da interdição.....	121
10. Traslados de assentos lavrados em país estrangeiro.....	122
10.1 Traslado de assento de nascimento.....	122
10.2 Traslado de assento de casamento.....	123
10.3 Traslado de assento de óbito.....	125
11. Das averbações e anotações.....	125
11.1 Da averbação.....	125
11.2 As averbações no registro de nascimento.....	126
11.2.1 Reconhecimento de filiação.....	126
11.2.1.1 Reconhecimento por mandatário.....	128
11.2.1.2 Reconhecimento de filho concebido e de filho já morto.....	130
11.2.1.3 Formas de reconhecimento.....	130
11.2.1.4 Guarda do filho reconhecido e consentimento deste.....	131

11.2.1.5 Reconhecimentos sucessivos e contestação do reconhecimento materno	131
11.2.1.6 É preciso ter capacidade civil para o ato de reconhecimento?	132
11.2.1.7 Ação de investigação de paternidade	135
11.2.1.8 Procedimento de averiguação do suposto pai	135
11.2.2 Averbação da alteração do nome	136
11.2.2.1 Alteração do nome pelo próprio interessado.....	137
11.2.2.2 Alteração do nome por mudança de sexo	137
11.2.2.3 Alteração do nome da mãe em virtude de casamento	138
11.2.2.4 Alteração do nome e partícula “de”	138
11.2.3 Averbação da adoção	138
11.2.4 Averbação da tutela.....	139
11.2.4.1 Espécies de tutela	140
11.2.4.2 Pessoas incapazes de exercer a tutela	140
11.2.4.3 Escusa dos tutores.....	141
11.2.4.4 Do exercício da tutela	141
11.2.4.5 Cessaçãõ da tutela	142
11.2.4.6 Procedimento da averbação da tutela.....	142
11.2.5 Averbação da perda, substituição ou suspensão do poder familiar....	142
11.2.5.1 Extinção e suspensão do poder familiar.....	144
11.3 Averbações no assento de casamento	144
11.3.1 Anulação ou nulidade do casamento	144
11.3.1.1 Legitimidade para a ação declaratória de nulidade.....	146
11.3.1.2 Causas de anulabilidade.....	146
11.3.2 Divórcio e separação.....	148
11.3.2.1 A disciplina da separação.....	152
11.3.2.2 Procedimento da averbação da anulação do casamento, separação e divórcio.....	154
11.3.3 Alteração do regime de bens	155
11.4 Outras averbações.....	156
12. Das retificações de assento	156

PARTE PRÁTICA

1. Registro de nascimento	159
1.1 Procedimento de registro tardio	159
2. Registro de casamento.....	161
3. Registro de óbito.....	163
4. Registros do livro “E”	165

TÍTULO II – REGISTRO CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS	171
1. Registro Civil de Pessoas Jurídicas	171
2. Registro dos atos constitutivos das sociedades simples, associações e fundações	171
2.1 Da personalidade jurídica	172
2.1.1 Conceito de pessoa jurídica	172
2.1.2 Pessoa jurídica: classificação e efeitos	175
2.1.3 Teoria da desconsideração da personalidade jurídica	177
3. Espécies de pessoas jurídicas: associação e fundação	178
3.1 Associação	178
3.1.1 Finalidade da associação	179
3.1.2 Instituição da associação	180
3.1.3 Direitos e deveres do associado	180
3.1.4 Extinção da associação	181
3.1.5 Sindicatos e cooperativas	182
3.2 Da fundação	182
3.2.1 Atos de instituição da fundação	183
3.2.2 Registro do estatuto da fundação	185
3.2.3 Extinção da fundação	185
4. Da sociedade simples	185
4.1 O tipo societário “sociedade simples”	187
4.2 Direitos e obrigações dos sócios	188
4.3 Direito de retirada	189
4.4 Exclusão do sócio	190
4.5 Modificações da sociedade simples	191
4.6 Administração da sociedade simples	191
4.7 Extinção da sociedade simples	193
5. Da empresa individual de responsabilidade limitada	194
5.1 Regime jurídico	195
5.2 Serviço registral competente	197
5.2.1 Competência concorrente do Registro Civil das Pessoas Jurídicas	197
5.2.2 A competência exclusiva do Registro Público de Empresas Mercantis	198
5.3 Procedimento de registro	200
6. Do procedimento de registro das pessoas jurídicas	201
6.1 Verificação da observância dos princípios registrais	203
6.2 Extinção da pessoa jurídica	203

6.3 Pessoa jurídica estrangeira.....	204
6.4 Entidades paraestatais.....	204
7. Registro de jornais, oficinas impressoras, empresas de radiodifusão e agências de notícias.....	205
TÍTULO III - REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS.....	207
1. Funções e importância	207
2. O princípio da publicidade	208
2.1 Exceção ao princípio da publicidade: o registro para fins de conservação....	211
2.2 O princípio da territorialidade no RTD.....	212
3. Os efeitos do registro.....	215
3.1 Registro de documentos estrangeiros para produzir efeitos no Brasil.....	216
4. O procedimento de registro.....	218
4.1 Escrituração e qualificação registral.....	218
4.1.1 Competência residual	219
4.1.2 Livros	220
4.1.3 Prazo para registro.....	221
4.1.4 Cancelamento do registro.....	222
5. O documento e o registro eletrônico	222
5.1 Redefinição da noção de escrito.....	222
5.1.1 O documento eletrônico como meio de prova	224
5.1.2 O equivalente funcional.....	225
5.2 Os registros eletrônicos	226
5.3 O registro de documentos eletrônicos do RTD.....	227
TÍTULO IV - REGISTRO DE IMÓVEIS	229

PARTE TEÓRICA I

TEORIA GERAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS

1. Finalidade e importância do Registro de Imóveis.....	230
1.1 Breve visão histórica do Registro de Imóveis.....	230
2. A publicidade inerente ao Registro de Imóveis.....	232
2.1 Formas da publicidade: exame do livro de registro e expedição de certidões	235
2.2 Aspectos atuais da publicidade registral.....	236
3. A base física do registro: o imóvel.....	238
3.1 O fôlio real e a unitariedade da matrícula	239

3.2	Modificações formais da base registral	240
3.2.1	Fusão	240
3.2.2	Agregação	241
3.2.3	Desdobro ou segregação	242
3.2.4	Divisão ou desmembramento	242
4.	Princípios registrais	243
4.1	Princípios anteriores ao registro	244
4.1.1	Princípio da obrigatoriedade do registro	244
4.1.1.1	Morte e incapacidade antes do registro	245
4.1.1.2	Efeitos do registro	246
4.1.2	Princípio da rogação ou instância	247
4.1.2.1	Exceções ao princípio da rogação	248
4.1.3	Princípio da legalidade	249
4.1.3.1	O exame de qualificação registrária	250
4.2	Princípios simultâneos ao registro	253
4.2.1	Princípio da prioridade	253
4.2.2	Princípio da especialidade	255
4.2.3	Princípio da continuidade	257
4.2.3.1	Individuação do imóvel como requisito indispensável para assegurar a continuidade dos registros	259
4.2.4	Princípio da parcelaridade ou cindibilidade do título	260
4.3	Princípios posteriores ao registro	260
4.3.1	Princípio da presunção de veracidade ou da legitimidade	260
4.3.2	Princípio da fé pública registral	262
5.	Atribuições do Registro de Imóveis	264
5.1	Assentos registrais: nomenclatura	265
5.2	Atos objeto de registro	266
5.3	O rol do art. 167, I, da Lei 6.015/1973	268
5.4	Atos objeto de averbação	269
5.5	Atos e direitos não registráveis e averbáveis	271
5.5.1	A multipropriedade ou <i>time sharing</i>	272
5.5.2	Averbações de fatos que não implicam modificação do registro	272
5.6	O procedimento de registro	273
6.	Dos títulos registráveis	275
6.1	Conceito de título registrável	276
6.2	Características do título inscrivível	276
6.3	Documentos complementares	277

6.4 Os títulos que podem ser registrados	278
6.4.1 Escritura pública.....	279
6.4.2 Escrito particular	282
6.4.3 Atos autênticos e sentenças de países estrangeiros	283
6.4.4 Títulos judiciais.....	284
7. Os livros obrigatórios.....	284
7.1 Livro Protocolo.....	285
7.2 Livro de Registro Geral (Livro 2).....	286
7.3 Livro Registro Auxiliar.....	287
7.4 Livros indicadores.....	287
8. Da matrícula ou fôlio real.....	288
8.1 Elementos da matrícula.....	288
8.2 A unicidade da matrícula.....	291
8.3 A abertura da matrícula.....	292
8.4 Alteração do teor da matrícula	294
8.5 Cancelamento da matrícula.....	294
8.5.1 Cancelamento da matrícula por decisão judicial transitada em julgado.....	294
8.5.2 Cancelamento da matrícula por alienações parciais do imóvel	295
8.5.3 Cancelamento da matrícula por fusão de imóveis	295
8.6 Modelo de matrícula	296
9. Da técnica de registro.....	296
9.1 Protocolo ou prenotação.....	297
9.1.1 Prenotação de mandados judiciais de indisponibilidade de bens imóveis	300
9.2 Fase de qualificação	300
9.3 O processo de dúvida.....	302
9.3.1 Procedimento.....	303
9.3.2 Intervenção de terceiro e de advogado.....	304
9.3.3 Dúvida parcial.....	304
9.3.4 Recurso.....	305
9.3.5 Dúvida inversa.....	308
9.4 Registro.....	308
9.4.1 Registro de títulos contraditórios.....	309
10. Retificação de registro.....	310
10.1 Erros que podem ser retificados	311

10.2	As formas ou procedimentos de retificação	312
10.2.1	Retificação de ofício ou a requerimento da parte	312
10.2.2	Retificação unicamente a requerimento do interessado	313
10.3	Remanescentes de áreas parcialmente alienadas	315
10.4	Outras questões sobre retificação de áreas	315
10.4.1	Retificação de áreas públicas.....	315
10.4.2	Escritura pública de alteração ou demarcação de divisas	315
10.4.3	Casos que não dependem de retificação de registro ou averbação	315
10.4.4	Registro de título anterior à retificação	316
10.5	A prescrição aquisitiva e extintiva em relação ao Registro de Imóveis	316
10.5.1	A usucapião segundo o Registro (“secundum tabulas”).....	316
10.5.2	A usucapião contra o Registro (“contra tabulas”).....	317
10.5.3	A denominada “usucapio libertatis”	317
10.5.4	Prescrição extintiva e Registro de Imóveis.....	318
11.	Georreferenciamento de imóvel rural	318
11.1	Novos prazos para georreferenciamento	321
12.	Cancelamento	321
12.1	Características do cancelamento	322
12.2	Espécies de cancelamento	323
12.3	Cancelamento total e cancelamento parcial	323
12.4	Cancelamento com, sem ou contra a anuência do titular registral.....	323
12.5	Títulos para o cancelamento	324
12.5.1	Negócio jurídico cancelatório	324
12.5.2	Ordem judicial	325
12.5.3	Documentos administrativos.....	326
12.6	Caducidade	326
12.7	Efeitos do cancelamento.....	327
13.	Invalidade do registro	327
13.1	Bloqueio de matrícula.....	328
14.	As proibições de dispor e o Registro de Imóveis	329
14.1	Conceito de proibição de dispor	329
14.2	Classificação	329
14.3	Natureza jurídica	330
14.4	As proibições legais.....	330
14.5	Proibições judiciais e administrativas	332
14.6	Proibições voluntárias	333

PARTE TEÓRICA II**PRINCIPAIS ATOS E NEGÓCIOS JURÍDICOS OBJETOS DE REGISTRO**

1. Instituição de bem de família	336
1.1 Requisitos para instituição do bem de família	338
1.2 Objeto do bem de família.....	339
1.3 Quem pode instituir e formas de instituição do bem de família	340
1.4 Instituição do bem de família	341
1.5 Administração do bem de família	343
1.6 Alienação do bem de família	343
1.7 Cancelamento ou revogação do bem de família	344
2. Hipotecas legais, judiciais e convencionais	345
2.1 Objeto	346
2.2 Abrangência da hipoteca	347
2.3 A obrigação garantida.....	347
2.4 Características da hipoteca	348
2.5 Tipos de hipoteca	350
2.6 Constituição da hipoteca – O Registro de Imóveis.....	351
2.7 Pluralidade de hipotecas.....	352
2.8 A remição feita pelo segundo credor ou remição não liberatória.....	353
2.9 Aumento da dívida garantida pela hipoteca.....	353
2.10 Extinção da hipoteca.....	354
2.10.1 Cancelamento do registro de hipoteca.....	355
3. Contratos de locação de prédios, nos quais tenha sido consignada cláusula de vigência no caso de alienação da coisa locada	357
4. Penhor de máquinas e de aparelhos utilizados na indústria, instalados e em funcionamento, com os respectivos pertences ou sem eles	358
4.1 Cláusulas contratuais ilícitas.....	359
4.2 Penhor especial: penhor industrial e mercantil.....	359
4.3 Proibição de dispor no penhor industrial e mercantil.....	359
5. Penhoras, arrestos e sequestros de imóveis	360
6. Servidões em geral	362
6.1 Servidões e direitos de vizinhança	363
6.2 Características.....	363
6.3 Conteúdo.....	365
6.4 Modalidades.....	365
6.5 Constituição da servidão.....	367
6.6 Exercício do direito de servidão.....	368

6.7 Modificação da servidão	369
6.8 Extinção da servidão	370
7. Usufruto e do uso sobre imóveis e da habitação, quando não resultarem do direito de família	371
7.1 Características do usufruto	372
7.2 Limites do usufruto	373
7.3 Poderes do usufrutuário	374
7.4 Alienação da coisa objeto do usufruto	374
7.5 Usufruto e divisão	375
7.6 Usufruto sucessivo e usufruto simultâneo	375
7.7 Usufruto e direito de acrescer	376
7.8 Temporariedade	376
7.9 Direitos do usufrutuário	376
7.9.1 Direito aos frutos pendentes	377
7.10 Obrigações do usufrutuário antes de entrar no gozo da coisa usufrutuada	378
7.10.1 Inventário	378
7.10.2 Caução	378
7.10.3 Isenção das obrigações de inventário e garantia	378
7.10.4 A exigência de caução no usufruto derivado de usucapião	379
7.10.5 Efeitos do não cumprimento das obrigações	379
7.10.6 Reparações ordinárias	380
7.11 Obrigações posteriores à cessação do usufruto	380
7.12 Direitos e obrigações do nu-proprietário	381
7.13 Constituição do usufruto sobre bens imóveis	382
7.14 Usufruto <i>mortis causa</i>	383
7.15 Usufruto decorrente de usucapião	383
7.16 Direitos reais de uso e habitação (“pequenos usufrutos”)	383
7.17 Extinção do usufruto	384
7.17.1 Causas de extinção do usufruto	385
7.17.1.1 Renúncia ou morte	385
7.17.1.2 Extinção da pessoa jurídica ou decurso do prazo	386
7.17.1.3 Cessação do motivo que origina o usufruto	386
7.17.1.4 Destruição da coisa	386
7.17.1.5 Consolidação	387
7.17.1.6 Inadimplência contratual por culpa do usufrutuário	387
7.17.1.7 Não uso ou não fruição da coisa em que o usufruto recai ..	388
8. Contratos de compromisso de compra e venda de cessão deste e de promessa de cessão	389

8.1 Requisitos do direito do promitente-comprador	390
9. Anticrese	391
9.1 Características e objeto	392
10. Convenções antenupciais	394
11. Cédulas de crédito rural	396
11.1 Cédula Rural Pignoratícia	398
11.2 Cédula Rural Hipotecária	398
11.3 Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária	399
11.4 Nota de Crédito Rural	399
11.5 Inscrição e Averbação da Cédula de Crédito Rural	399
11.6 Cancelamento da Inscrição da Cédula de Crédito Rural	400
11.7 Garantias da Cédula de Crédito Rural	401
12. Contratos de penhor rural	401
12.1 Penhor agrícola	402
12.2 Penhor pecuário	402
13. Das incorporações, instituições e convenções de condomínio	403
13.1 Conceito e conteúdo do condomínio edilício	404
13.2 Objeto do condomínio edilício	404
13.3 Constituição do condomínio	405
13.4 Meios de constituição do condomínio	406
13.5 A incorporação e a instituição de condomínio	406
13.5.1 Modificação da escritura de instituição e especificação de condomínio	407
13.6 Convenção de condomínio	408
13.7 Direitos e obrigações dos condôminos	409
13.8 Alteração da destinação de área comum	412
13.9 Administração do condomínio	413
13.10 Extinção do condomínio	416
13.11 Dos contratos de promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas condominiais	417
14. Loteamentos urbanos e rurais	417
14.1 Do registro	417
14.2 Regularização de Loteamentos	419
14.3 Conjuntos habitacionais	421
14.4 Do processo e registro	421
14.4.1 Cuidados a serem observados pelo registrador	422
14.5 Restrições legais e convencionais	423

14.6 Áreas públicas	425
14.7 Descrição dos lotes.....	425
14.8 O contrato de promessa de compra e venda de imóvel loteado.....	426
14.8.1 Título para a aquisição definitiva do lote.....	427
15. Citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativas a imóveis ...	429
16. Das sentenças declaratórias de usucapião	429
16.1 Requisitos: posse <i>ad usucapionem</i> , coisa e tempo.....	429
16.1.1 A usucapião extraordinária	430
16.1.2 A usucapião ordinária	431
16.1.3 Usucapião especial	431
16.1.4 Usucapião coletiva.....	432
16.1.5 Usucapião decorrente de abandono do lar.....	432
16.2 O registro da sentença de usucapião	433
16.3 Mandado de usucapião de imóvel transcrito e de imóvel não transcrito....	434
16.4 Usucapião de imóvel rural por estrangeiro ou de área devoluta em região de fronteira.....	435
17. Compra e venda pura e condicional de imóvel	436
17.1 Elementos.....	436
17.2 Direitos e responsabilidade das partes	440
17.3 Descrição do imóvel – princípio da especialidade objetiva.....	441
17.4 Diversas modalidades do contrato de compra e venda	442
17.4.1 Compra e venda condicional	442
17.4.2 Da retrovenda.....	443
17.4.3 Da preempção ou preferência.....	444
17.4.4 Venda <i>ad corpus</i> e <i>ad mensuram</i>	446
17.4.5 Venda de ascendente a descendente	448
17.4.6 Venda por condôminos de coisa indivisível.....	450
18. Permuta.....	452
19. Dação em pagamento.....	453
20. Transferência, de imóvel a sociedade, quando integrar quota social	454
21. Doação entre vivos	455
21.1 Pressupostos e requisitos.....	456
21.2 Modalidades de doação.....	458
21.2.1 Doação pura e condicional.....	458
21.2.2 Doação modal, com encargo ou onerosa	458
21.2.3 Doação com cláusula de reversão.....	459
21.2.4 Doação com cláusula de inalienabilidade.....	460

21.2.5 Doação remuneratória e doação meritória.....	460
21.3 As partes no contrato de doação.....	461
21.4 Doação em contemplação de casamento futuro.....	462
21.5 Nulidade e anulabilidade da doação.....	463
21.6 Doação de todos os bens ou doação universal.....	464
21.7 Doação que excede a legítima ou doação inoficiosa.....	464
21.8 Doação do cônjuge adúltero.....	465
21.9 Vício redibitório e evicção no contrato de doação.....	465
21.10 Doação por cônjuge casado no regime da separação legal de bens e a Súmula 377 do Supremo Tribunal Federal.....	466
21.11 Doação modal de numerário acoplada a compra de imóvel.....	467
21.12 Revogação da doação.....	467
21.12.1 Revogação por ingratidão do donatário.....	468
21.12.2 Revogação por inexecução do encargo.....	468
22. Desapropriação amigável e das sentenças que, em processo de desapropriação, fixarem o valor da indenização.....	470
22.1 Modalidades de desapropriação.....	472
22.2 Procedimento expropriatório.....	473
22.3 Momento consumativo da desapropriação.....	473
22.4 Registro do imóvel expropriado.....	474
23. Alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel.....	477
24. Constituição do direito de superfície de imóvel.....	479
24.1 O objeto do direito real de superfície.....	480
24.2 Abrangência.....	481
24.3 Constituição do direito real de superfície.....	482
24.4 Duração do direito de superfície.....	484
24.5 Alienação e oneração da superfície.....	484
24.6 Direito real de superfície e hipoteca.....	485
24.7 Extinção da superfície.....	486
25. Do contrato de concessão de direito real de uso de imóvel público.....	487
26. Da legitimação de posse.....	488
27. Ato de tombamento definitivo de bens imóveis, requerido pelo órgão competente, federal, estadual ou municipal, do serviço de proteção ao patrimônio histórico e artístico.....	491
28. Formal de partilha.....	491
28.1 Efeitos da partilha.....	492
28.1.1 A natureza jurídica da partilha.....	493

28.2 Registro do formal de partilha: inaplicabilidade do princípio da parcellaridade.....	494
28.3 Qualificação do formal de partilha.....	494
29. Cartas de adjudicação, alienação e arrematação	497
30. Atos averbáveis	502
30.1 Fatos ou atos que devem ser averbados.....	503
30.2 Fatos ou atos que não podem ser averbados.....	507

PARTE PRÁTICA

Modelo do Livro n.º 1 – Protocolo.....	508
Modelo do Livro n.º 2 – Registro Geral.....	508
Modelo do Livro n.º 3 – Registro Auxiliar.....	509
Modelo do Livro n.º 4 – Indicador Real	509
Modelo do Livro n.º 5 – Indicador Pessoal	510
Modelo de matrícula com exemplos de registro e averbação.....	510

TÍTULO V – TABELIONATO DE NOTAS.....	527
---	------------

PARTE TEÓRICA

1. A atividade notarial	527
2. Princípios notariais	530
2.1 Princípio da fé pública	530
2.2 Princípio da legalidade ou do controle da legalidade	531
2.3 Princípio da formalidade, autoria e responsabilidade	532
2.4 Princípio da Justiça preventiva.....	532
2.5 Princípio da imparcialidade e independência	533
2.6 Princípio da rogação	533
2.7 Princípio da unicidade do ato notarial	534
2.8 Princípio da segurança jurídica	534
2.9 Princípio da conservação e publicidade.....	535
3. Escrituras públicas.....	536
3.1 Requisitos.....	536
3.2 Negócios jurídicos que exigem forma especial.....	539
3.2.1 Atos constitutivos de direito reais sobre imóveis.....	540
3.2.2 Transferência de direitos reais imobiliários.....	540
3.2.3 Modificação de direitos reais imobiliários.....	541

3.2.4 Renúncia de direito real sobre imóvel.....	542
3.2.5 Outras ocorrências da escritura pública	542
3.3 Escrituras relativas a alienações de imóveis rurais: alienação parcial e aquisição por estrangeiro	543
4. Procuração por instrumento público	544
4.1 Mandato e procuração.....	545
4.2 Natureza jurídica.....	545
4.3 Forma.....	546
4.4 Requisitos do mandato	547
4.5 Objeto do mandato: o negócio e o encargo.....	549
4.6 O substabelecimento dos poderes	549
4.6.1 Exteriorização dos poderes.....	550
4.7 Obrigações do mandante e do mandatário	551
4.8 Extinção do mandato.....	553
4.9 Mandato aparente	555
4.10 Mandato com cláusula em causa própria	556
5. Lavratura de testamento público e aprovação do cerrado.....	557
5.1 Noções sobre a sucessão.....	557
5.1.1 Espécies de sucessão: legítima e testamentária.....	558
5.1.2 Sucessão a título universal e sucessão a título singular.....	558
5.1.3 Lugar da abertura da sucessão.....	559
5.1.4 Unidade e indivisibilidade da herança	559
5.2 Cessão dos direitos hereditários por ato notarial.....	560
5.2.1 Forma da cessão de direitos hereditários.....	560
5.2.2 A cessão de bens certos e determinados	561
5.2.3 Direito de preferência dos herdeiros	562
5.3 Da legitimação para suceder	563
5.3.1 A legitimidade do nascituro	563
5.3.2 Legitimação para suceder por testamento	563
5.3.3 Falta de legitimação na sucessão testamentária.....	564
5.4 Aceitação e renúncia da herança.....	565
5.4.1 Aceitação	565
5.4.2 Renúncia.....	566
5.4.3 Irrevogabilidade da renúncia e da aceitação	566
5.5 Do testamento.....	567
5.5.1 Características do testamento.....	567
A) Revogabilidade.....	567
B) Ato personalíssimo	568

C) Ato unilateral	569
D) Gratuidade	570
E) Solenidade	570
F) Unicidade	570
5.5.2 Anulação do testamento	571
5.5.3 Capacidade de testar	572
5.6 Do codicilo e do legado	573
5.7 Espécies de testamento	574
5.7.1 Do testamento público	575
5.7.1.1 Formalidades do testamento público	575
5.7.1.2 Testamento de quem não sabe ou não pode assinar	577
5.7.1.3 Testamento de indivíduo inteiramente surdo	577
5.7.1.4 O testamento de pessoa cega	578
5.8 Testamento cerrado	578
5.8.1 Formalidades legais do testamento cerrado	579
5.8.2 O auto de aprovação	580
5.8.3 Testamento de surdo-mudo	581
5.8.4 Testamento cerrado nulo por erro insuperável no auto de aprovação pode ser aproveitado como testamento particular?	581
5.9 Das cláusulas testamentárias	582
5.9.1 Nomeações condicionais	583
5.9.2 Nomeação por certo motivo e para certo fim ou modo	583
5.9.3 A proibição de imposição de termo	584
5.9.4 Interpretação da cláusula testamentária	584
5.9.5 Invalidez das cláusulas testamentárias	585
5.9.6 Disposições nulas	585
5.9.7 Disposição que institui herdeiro ou legatário sob a condição capta- tória	586
5.9.8 Disposição que institui pessoa incerta, cuja identidade não pode ser determinada	586
5.9.9 Disposição que favorece pessoa incerta, deixando para terceiro a sua identificação	587
5.9.10 Disposição que comete a herdeiro ou outra pessoa fixar o valor do legado	587
5.10 Cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade ...	588
5.10.1 Espécies de cláusulas restritivas	589
5.11 Dos legados	590
5.11.1 Espécies de legado	591
A) Legado de bens	591
B) Legado de imóvel	591

C) Legado de dinheiro	591
D) Legado de crédito e legado de remissão de dívida	592
E) Legado de alimentos	592
F) Legado de usufruto.....	592
5.11.2 Dos efeitos do legado e do seu pagamento.....	593
A) Pagamento de legado genérico	594
B) Pagamento de legado alternativo.....	594
5.11.3 Entrega do legado.....	594
5.11.4 Caducidade do legado	595
5.12 Do direito de acrescer e das substituições.....	596
5.12.1 Da substituição vulgar ou direta	598
5.12.2 Fideicomisso ou substituição fideicomissária.....	599
5.12.3 Fideicomisso e doação.....	601
5.13 Da deserdação	602
5.13.1 Causas da deserdação	603
5.13.2 Efeitos da deserdação.....	604
5.14 Da redução das disposições testamentárias e da revogação do testamento	604
5.15 Revogação do testamento.....	606
5.15.1 Repristinação do testamento revogado.....	607
5.15.2 Revogação do testamento cerrado.....	607
5.15.3 Rompimento do testamento	608
5.16 Do testamenteiro	610
5.17 Central de testamentos.....	611
6. Escrituras de separação, divórcio e inventário.....	611
6.1 Escrituras de separação e divórcio consensuais.....	615
6.1.1 Requisitos	618
6.1.2 Conteúdo do ato notarial.....	619
6.1.3 Conversão da separação em divórcio	620
6.1.4 Separação de corpos e restabelecimento da sociedade conjugal.....	621
6.2 Escritura pública de inventário e partilha	621
6.2.1 Conceito de inventário e partilha.....	622
6.2.2 Vocação hereditária na sucessão legítima	624
6.2.2.1 Sucessão do descendente.....	625
6.2.2.2 Sucessão do ascendente.....	626
6.2.2.3 Sucessão do cônjuge sobrevivente.....	627
6.2.2.4 Sucessão do companheiro.....	627
6.2.2.5 Sucessão dos colaterais.....	628

6.2.3 Aceitação e renúncia da herança.....	628
6.2.4 Cessão dos direitos hereditários.....	629
6.2.5 Requisitos.....	630
6.2.6 Abertura do inventário.....	633
6.2.7 Incidência de tributos.....	634
6.2.8 Conteúdo da escritura.....	636
6.2.9 Invalidez da escritura e notário competente para sua lavratura.....	638
7. Escritura pública de união estável entre pessoas de sexos distintos ou do mesmo sexo	638
8. Reconhecimento de firmas e autenticação de documentos.....	641
9. Ata notarial.....	644
9.1 Conceito	644
9.2 Finalidade da ata notarial.....	644
9.3 Diferença entre ata notarial e escritura pública.....	645
A) Posição do notário	645
B) Substância do ato.....	646
C) Procedimento.....	646
9.4 Tipos de ata notarial.....	647
9.4.1 Atas de mera percepção de coisas, de pessoas ou de condutas humanas.....	647
9.4.2 Atas de juízo e qualificação do notário.....	647
9.4.2.1 Ata de notoriedade.....	647
9.4.3 Ata que porta fé pública sobre atos do próprio notário.....	648
9.4.4 Ata de manifestação.....	649
9.5 Atas notariais materiais e formais.....	649

PARTE PRÁTICA

1. Modelos de escrituras públicas.....	650
1.1 Compra e venda de fração ideal de imóvel urbano	650
1.2 Escritura de doação com reserva de usufruto	652
2. Modelos de procurações públicas.....	654
3. Modelo de testamento público	654
4. Modelo de termo de aprovação de testamento cerrado.....	656
5. Modelo de ata notarial	656
6. Modelo de escritura de divórcio.....	657

TÍTULO VI - TABELIONATO DE PROTESTO	659
1. Conceito de protesto	659
2. Finalidade do protesto	660
3. Objeto do protesto	660
3.1 Exemplos de documentos que podem ser apresentados a protesto	662
3.2 Exemplos de documentos que não podem ser protestados	663
4. Classificação: espécies de protestos	664
5. Efeitos do protesto	665
6. Princípios do protesto	665
6.1 Princípio da oficialidade	665
6.2 Princípio da insubstitutividade	666
6.3 Princípio da unitariedade	666
6.4 Princípio de rogação ou de instância	666
6.5 Princípio da celeridade e princípio da formalidade simplificada	667
7. O serviço de protesto de títulos e documentos: procedimento	668
7.1 Protocolo	668
7.2 Serviço competente para o protesto de cheques	669
7.3 Qualificação	669
7.4 Do prazo para lavratura do protesto	671
7.5 Da intimação	672
7.6 Desistência e sustação do protesto	673
7.7 Do pagamento	673
7.8 Do registro do protesto	674
7.8.1 Averbações e cancelamentos	675
7.9 Certidões e informações do protesto	676
7.10 Dos Livros e arquivos	676
8. Teoria geral dos títulos de crédito e algumas questões sobre protestos de títulos e documentos	676
8.1 Cartularidade ou incorporação	676
8.2 Literalidade	677
8.3 Autonomia	678
8.4 Abstração	679
8.5 Inoponibilidade das exceções	680
9. Requisitos legais do título de crédito	681
9.1 Preenchimento do título e cláusulas proibidas	683
9.2 Títulos emitidos por mandatário ou por representante legal	684

10. Espécies de título de crédito	685
10.1 Títulos ao portador	685
10.2 Título à ordem	687
10.3 Títulos nominativos	687
11. Criação e circulação do título de crédito	688
12. Saque	690
13. O sacado e o tomador	691
14. Aceite	692
15. Aval	693
16. Endosso	695
16.1 Modalidades de endossos.....	697
17. Protesto de cheque prescrito e cheques antigos	699
18. Protesto de cédulas de crédito bancário transmitidas por meio eletrônico	700
19. Protesto para fins falimentares: cartório competente	701
20. Protesto de cheque cuja data de emissão é duvidosa	702
21. Duplicata de prestação de serviço por meio eletrônico e nota fiscal eletrônica	703
 QUESTÕES SOBRE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E REGISTRO CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS	 705
 BIBLIOGRAFIA	 713