

LUIZ GUILHERME LOUREIRO

REGISTROS PÚBLICOS

TEORIA E PRÁTICA

6.ª edição

revista, atualizada e ampliada



SÃO PAULO

- A EDITORA MÉTODO se responsabiliza pelos vícios do produto no que concerne à sua edição (impressão e apresentação a fim de possibilitar ao consumidor bem manuseá-lo e lê-lo). Nem a editora nem o autor assumem qualquer responsabilidade por eventuais danos ou perdas a pessoa ou bens, decorrentes do uso da presente obra.

Todos os direitos reservados. Nos termos da Lei que resguarda os direitos autorais, é proibida a reprodução total ou parcial de qualquer forma ou por qualquer meio, eletrônico ou mecânico, inclusive através de processos xerográficos, fotocópia e gravação, sem permissão por escrito do autor e do editor.

Impresso no Brasil – *Printed in Brazil*

- Direitos exclusivos para o Brasil na língua portuguesa

Copyright © 2014 by

Editora MÉTODO LTDA.

Uma editora integrante do GEN | Grupo Editorial Nacional

Rua Dona Brígida, 701, Vila Mariana – 04111-081 – São Paulo – SP

Tel.: (11) 5080-0770 / (21) 3543-0770 – Fax: (11) 5080-0714

metodo@grupogen.com.br | www.editorametodo.com.br

- O titular cuja obra seja fraudulentamente reproduzida, divulgada ou de qualquer forma utilizada poderá requerer a apreensão dos exemplares reproduzidos ou a suspensão da divulgação, sem prejuízo da indenização cabível (art. 102 da Lei n. 9.610, de 19.02.1998).

Quem vender, expuser à venda, ocultar, adquirir, distribuir, tiver em depósito ou utilizar obra ou fonograma reproduzidos com fraude, com a finalidade de vender, obter ganho, vantagem, proveito, lucro direto ou indireto, para si ou para outrem, será solidariamente responsável com o contrafator, nos termos dos artigos precedentes, respondendo como contrafatores o importador e o distribuidor em caso de reprodução no exterior (art. 104 da Lei n. 9.610/98).

- Capa: Danilo Oliveira

- CIP – Brasil. Catalogação-na-fonte.

Sindicato Nacional dos Editores de Livros, RJ.

L929r

Loureiro, Luiz Guilherme

Registros públicos : teoria e prática / Luiz Guilherme Loureiro. - 6. ed. rev., atual e ampl. - Rio de Janeiro : Forense ; São Paulo : MÉTODO, 2014.

ISBN 978-85-309-5821-3

1. Registros públicos. 2. Direito notarial e registral. I. Título.

10-4399.

CDU: 347.961

SUMÁRIO

<i>Lista de abreviaturas</i>	XXXVII
------------------------------------	--------

INTRODUÇÃO – REGIME JURÍDICO DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES

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.....	21
2. Publicidade registral	21
2.1 Concepção de publicidade.....	21
2.2 Natureza jurídica e figuras afins.....	22
2.3 O registro e a publicidade.....	23
2.4 Conceito de publicidade registral.....	24
2.5 Classes de registro.....	25
2.6 Classificação dos registros.....	26
3. Existe um direito registral?	27

TÍTULO I - REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS 31**PARTE TEÓRICA**

1. Conceitos gerais sobre a pessoa natural	31
1.1 O estado civil e o estado de família	33
1.1.1 Conceito de estado.....	33
1.1.2 O estado de família.....	34
1.1.3 O título de estado.....	34
1.1.4 Prova do estado civil e do estado de família.....	36
1.1.4.1 A posse de estado	37
1.1.4.2 A presunção de paternidade	39
1.1.4.3 A prova por todas as vias de direito.....	40
1.2 Assentos realizados no Registro Civil das Pessoas Naturais (RCPN)	41
1.3 Funcionamento do serviço.....	42
1.3.1 Livros e classificadores.....	43
1.3.2 Procedimento de registro.....	45
1.4 O procedimento de dúvida.....	49
1.5 Publicidade.....	50
1.5.1 Formas de publicidade	52
1.5.2 Tipos de certidões	54
2. Nascimento	55
2.1 Aquisição de personalidade	55
2.1.1 Personalidade e capacidade	56
2.1.2 O nascituro	57
2.1.2.1 A máxima <i>infans conceptus pro nato habetur quoties de commodis ejus agitur</i>	58
2.2 Os direitos de personalidade.....	60
2.2.1 Características dos direitos de personalidade	60
2.3 Direito ao nome.....	61
2.3.1 Conceito e natureza jurídica do nome.....	62
2.3.2 Elementos integrantes do nome.....	63
2.3.3 Aquisição do nome	63
2.3.4 A questão do nome no caso do nascido morto.....	65
2.3.5 Alteração do prenome e do nome: o princípio da imutabilidade do nome	68
2.3.6 Proteção do nome	71
2.4 O registro de nascimento.....	71
2.4.1 O registro civil de indígena.....	74

2.4.2 O registro de nascimento de nascidos no Brasil filhos de pais estrangeiros em que ambos, ou um deles, aqui se encontrem a serviço de seu país.....	75
2.4.3 Os requisitos do assento de nascimento	77
2.4.4 Prazo e local do registro de nascimento.....	84
2.4.5 Registro de nascimento tardio	85
2.4.5.1 O registro tardio de índios.....	89
2.4.6 O problema da duplicidade de registros.....	89
2.5 Pessoas legitimadas a declarar o nascimento	90
2.5.1 Declaração feita pelo pai.....	92
2.5.1.1 Necessidade de capacidade para reconhecimento da paternidade	94
2.5.2 Declaração feita pela mãe casada	94
2.5.3 Comparecimento de mulher não casada desacompanhada.....	95
2.5.3.1 Procedimento do suposto pai e reconhecimento de paternidade perante o registrador civil (Provimento 16 do Conselho Nacional de Justiça).....	96
2.5.4 Comparecimento de mulher casada acompanhada de terceiro que assume a paternidade	98
2.5.5 Reconhecimento de maternidade por mulher incapaz	99
2.5.6 Convênio entre o Serviço de Registro Civil de Pessoas Naturais e a maternidade.....	99
2.5.7 Provimento 13 do CNJ.....	100
2.5.7.1 Instalação da unidade integrada.....	101
2.5.7.2 O registro de nascimento via unidade interligada.....	102
2.5.7.3 Ressarcimento do ato gratuito	104
2.5.7.4 Erro ou dúvida.....	104
2.6 Registro da sentença de adoção.....	104
3. Casamento.....	104
3.1 Conceito e natureza jurídica.....	104
3.1.1 O nome de casado	105
3.2 Capacidade matrimonial	106
3.3 Impedimentos.....	107
3.3.1 Casamento putativo.....	108
3.4 Causas suspensivas	109
3.5 O processo de habilitação do casamento.....	111
3.6 Casamento entre homossexuais	114
3.7 Casamento de estrangeiro	119
3.8 Dever do registrador de explicar os regimes de bens	120
3.8.1 Alteração do regime de bens.....	121

3.8.2 Regime legal e regime obrigatório de bens	122
3.8.3 Os regimes de bens típicos.....	123
3.8.3.1 Regime de comunhão parcial.....	123
3.8.3.2 Regime de comunhão universal	124
3.8.3.3 Regime da separação de bens.....	124
3.8.3.4 Participação final nos aquestos.....	125
3.9 Casamento por procuração.....	126
3.10 Casos que dispensam algumas das formalidades da celebração do casamento.....	127
3.11 Os proclamas e o certificado de habilitação	128
3.12 Celebração e registro de casamento.....	129
3.13 Casamento religioso.....	131
4. Conversão da união estável em casamento	133
4.1 União estável homoafetiva.....	134
4.2 Requisitos da união estável.....	135
4.2.1 Aplicação de causas suspensivas do casamento à conversão da união estável em casamento.....	136
4.3 Prova e publicidade da união estável.....	138
4.4 Conversão em casamento.....	140
5. O assento de óbito.....	141
5.1 Pessoas que devem declarar o óbito	142
5.2 Prazo para lavratura do óbito	143
5.3 Requisitos do assento de óbito.....	144
5.4 Utilização do cadáver para estudos ou pesquisa.....	145
5.5 Assento posterior ao enterro	146
5.6 Óbitos declarados por serviço funerário.....	146
6. Ausência	147
6.1 Do curador do ausente.....	148
6.2 Declaração de ausência e de sucessão do ausente	148
6.3 Posse dos bens do ausente.....	149
6.4 Sucessão definitiva	150
6.5 O registro da ausência.....	151
7. Morte presumida.....	151
7.1 Registro.....	152
8. Emancipação.....	152
8.1 Registro.....	153
9. Interdição	154

9.1	Pessoas que devem promover a interdição.....	155
9.1.1	Efeitos da sentença que declara a interdição	155
9.2	Curador.....	156
9.3	Curatela do nascituro, do enfermo ou portador de deficiência física.....	156
9.4	Registro da interdição.....	157
10.	Traslados de assentos lavrados em país estrangeiro.....	157
10.1	Traslado de assento de nascimento.....	162
10.2	Traslado de assento de casamento	164
10.3	Traslado de assento de óbito	166
11.	Das averbações e anotações.....	166
11.1	Da averbação	166
11.2	As averbações no registro de nascimento.....	167
11.2.1	Reconhecimento de filiação	167
11.2.1.1	Reconhecimento por mandatário.....	169
11.2.1.2	Reconhecimento de filho concebido e de filho já morto... ..	171
11.2.1.3	Formas de reconhecimento	171
11.2.1.4	Guarda do filho reconhecido e consentimento deste.....	172
11.2.1.5	Reconhecimentos sucessivos e contestação do reconhecimento materno	172
11.2.1.6	É preciso ter capacidade civil para o ato de reconhecimento?	173
11.2.1.7	Ação de investigação de paternidade	175
11.2.1.8	Procedimento de averiguação do suposto pai.....	176
11.2.2	Averbação da alteração do nome.....	176
11.2.2.1	Alteração do nome pelo próprio interessado	177
11.2.2.2	Alteração do nome por mudança de sexo	178
11.2.2.3	Alteração do nome da mãe em virtude de casamento	178
11.2.2.4	Alteração do nome e partícula “de”	179
11.2.3	Averbação da adoção.....	179
11.2.4	Averbação da tutela	180
11.2.4.1	Espécies de tutela	181
11.2.4.2	Pessoas incapazes de exercer a tutela.....	181
11.2.4.3	Escusa dos tutores.....	181
11.2.4.4	Do exercício da tutela	182
11.2.4.5	Cessação da tutela.....	183
11.2.4.6	Procedimento da averbação da tutela	183
11.2.5	Averbação da perda, substituição ou suspensão do poder familiar... ..	183
11.2.5.1	Extinção e suspensão do poder familiar	184
11.3	Averbações no assento de casamento.....	185

11.3.1 Anulação ou nulidade do casamento.....	185
11.3.1.1 Legitimidade para a ação declaratória de nulidade.....	186
11.3.1.2 Causas de anulabilidade.....	187
11.3.2 Divórcio e separação.....	189
11.3.2.1 A disciplina da separação.....	193
11.3.2.2 Procedimento da averbação da anulação do casamento, separação e divórcio.....	195
11.3.3 Alteração do regime de bens.....	195
11.4 Outras averbações.....	197
12. Das retificações de assento.....	197
13. Central de informações do registro civil.....	198

PARTE PRÁTICA

1. Registro de nascimento.....	201
1.1 Procedimento de registro tardio.....	201
2. Registro de casamento.....	202
3. Registro de óbito.....	204
4. Registros do livro “E”.....	206

TÍTULO II - REGISTRO CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS..... **213** |

1. Registro Civil de Pessoas Jurídicas.....	213
2. Registro dos atos constitutivos das sociedades simples, associações e fundações.....	215
2.1 Da personalidade jurídica.....	215
2.1.1 Conceito de pessoa jurídica.....	215
2.1.2 Pessoa jurídica: classificação e efeitos.....	218
2.1.3 Teoria da desconsideração da personalidade jurídica.....	219
3. Espécies de pessoas jurídicas: associação e fundação.....	221
3.1 Associação.....	221
3.1.1 Finalidade da associação.....	222
3.1.2 Instituição da associação.....	222
3.1.3 Direitos e deveres do associado.....	223
3.1.4 Extinção da associação.....	224
3.1.5 Sindicatos e cooperativas.....	224
3.2 Da fundação.....	225
3.2.1 Atos de instituição da fundação.....	226
3.2.2 Registro do estatuto da fundação.....	228

3.2.3 Extinção da fundação	228
4. Da sociedade simples	229
4.1 O tipo societário “sociedade simples”	230
4.1.1 A incorporação de imóvel ao capital social	231
4.2 Direitos e obrigações dos sócios	232
4.3 Direito de retirada	233
4.4 Exclusão do sócio	234
4.5 Modificações da sociedade simples	235
4.6 Administração da sociedade simples	235
4.7 A sociedade entre cônjuges	237
4.8 Extinção da sociedade simples	239
5. Da empresa individual de responsabilidade limitada	242
5.1 Regime jurídico	244
5.2 Serviço registral competente	245
5.2.1 Competência concorrente do Registro Civil das Pessoas Jurídicas ...	245
5.2.2 A competência exclusiva do Registro Público de Empresas Mer-	
cantis	246
5.3 Procedimento de registro	248
6. Do procedimento de registro das pessoas jurídicas	250
6.1 Verificação da observância dos princípios registraes	252
6.2 Extinção da pessoa jurídica	253
6.3 Pessoa jurídica estrangeira e sociedade formada por profissionais legal-	
mente habilitados	253
6.4 Entidades paraestatais	254
7. Registro de jornais, oficinas impressoras, empresas de radiodifusão e	
agências de notícias	255
TÍTULO III - REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS	257
1. Funções e importância	257
2. O princípio da publicidade	258
2.1 Exceção ao princípio da publicidade: o registro para fins de conservação	262
2.2 O princípio da territorialidade no RTD e a questão das notificações ex-	
trajudiciais	265
3. Os efeitos do registro	272
3.1 Registro de documentos estrangeiros para produzir efeitos no Brasil	274
3.2 Registro de imagens e sons registrados em mídias óticas, digitais ou	
analógicas	275

4. O procedimento de registro	278
4.1 Escrituração e qualificação registral	278
4.1.1 Competência residual	279
4.1.2 Livros	280
4.1.3 Prazo para registro	281
4.1.4 Cancelamento do registro	281
5. O documento e o registro eletrônico	282
5.1 Redefinição da noção de escrito	282
5.1.1 O documento eletrônico como meio de prova	284
5.1.2 O equivalente funcional	285
5.2 Os registros eletrônicos	286
5.3 O registro de documentos eletrônicos do RTD	287
TÍTULO IV – REGISTRO DE IMÓVEIS	289

PARTE TEÓRICA I

TEORIA GERAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS

1. Conceito e objeto do registro de imóveis	290
1.1 Breve visão histórica do Registro de Imóveis	291
2. Síntese dos principais sistemas registrais imobiliários	294
2.1 O sistema francês	294
2.2 O sistema alemão	295
2.3 Sistema australiano ou Torrens	297
2.4 O registro imobiliário inglês	299
2.5 O sistema registral norte-americano	300
3. A publicidade inerente ao registro de imóveis	300
3.1 Objeto da publicidade registral imobiliária	303
3.1.1 Cargas	304
3.1.2 Os denominados direitos reais administrativos e as limitações administrativas	305
3.2 Formas da publicidade: exame do livro de registro e expedição de certidões	305
3.3 Aspectos atuais da publicidade registral	307
3.4 Publicidade registral imobiliária: diferenças entre registro jurídico e registro administrativo ou cadastro	309
4. A base física do registro: o imóvel	310

4.1 O sistema de fólio real	313
4.2 Fólio real e inscrição.....	314
5. Modificações formais da base registral	315
5.1 Fusão.....	315
5.2 Agregação.....	316
5.3 Desdobro ou segregação.....	317
5.4 Divisão ou desmembramento.....	317
5.5 Modificações do imóvel urbano e direito urbanístico.....	318
6. Princípios registrais: introdução, concepção e funções	320
6.1 Concepção de “princípios registrais”	320
6.2 Funções dos princípios registrais	321
7. Princípio da obrigatoriedade do registro	323
7.1 Morte e incapacidade antes do registro	324
7.2 Efeitos do registro.....	325
7.3 Oponibilidade <i>erga omnes</i>	326
8. Princípio da rogação ou instância.....	328
8.1 Exceções ao princípio da rogação.....	329
9. Princípio da legalidade.....	330
9.1 O exame de qualificação registrária.....	332
9.2 Características da função qualificadora.....	334
9.3 Alcance e limites do exame de qualificação.....	334
9.4 Efeitos da qualificação registral.....	339
10. Princípio da prioridade.....	342
10.1 Tipos de prioridade.....	343
11. Princípio da especialidade.....	346
12. Princípio da continuidade.....	347
12.1 Individuação do imóvel como requisito indispensável para assegurar a continuidade dos registros.....	350
13. Princípio da parcelaridade ou cindibilidade do título.....	351
14. Princípio da presunção de veracidade ou da legitimidade.....	351
15. Princípio da fé pública registral	353
16. Atribuições do registro de imóveis.....	354
16.1 Assentos registrais: nomenclatura.....	355
16.2 Atos objeto de registro	357
16.3 O rol do art. 167, I, da Lei 6.015/1973.....	358
16.4 Atos objeto de averbação	360

16.5 Atos e direitos não registráveis e averbáveis.....	362
16.5.1 A multipropriedade ou <i>time sharing</i>	362
16.5.2 Averbações de fatos que não implicam modificação do registro.....	362
17. O procedimento de registro.....	363
18. Dos títulos registráveis.....	365
18.1 Conceito de título registrável.....	366
18.2 Características do título inscritível.....	367
18.3 Documentos complementares.....	368
18.4 Os títulos que podem ser registrados.....	368
18.4.1 Escritura pública.....	370
18.4.2 Escrito particular.....	373
18.4.3 Atos autênticos e sentenças de países estrangeiros.....	374
18.4.4 Títulos judiciais.....	375
19. Os livros obrigatórios.....	375
19.1 Livro Protocolo.....	376
19.2 Livro de Registro Geral (Livro 2).....	377
19.3 Livro de Registro Auxiliar.....	378
19.4 Livros indicadores.....	378
20. Da matrícula ou fólio real.....	379
20.1 Conceito de matrícula.....	379
20.2 Elementos da matrícula.....	380
20.3 A unicidade da matrícula.....	383
20.4 A abertura da matrícula.....	385
20.5 Alteração do teor da matrícula.....	387
20.6 Bloqueio de matrícula.....	387
20.7 Cancelamento da matrícula.....	390
20.7.1 Cancelamento da matrícula por decisão judicial transitada em julgado.....	390
20.7.2 Cancelamento da matrícula por alienações parciais do imóvel.....	390
20.7.3 Cancelamento da matrícula por fusão de imóveis.....	390
20.8 Modelo de matrícula.....	391
21. Da técnica de registro.....	392
22. Protocolo ou prenotação.....	392
22.1 Prenotação de mandados judiciais de indisponibilidade de bens imóveis... ..	395
22.2 O controle da legalidade do título.....	395
23. O processo de dúvida.....	397
23.1 Procedimento.....	397

23.2 Intervenção de terceiro e de advogado	398
23.3 Dúvida parcial	399
23.4 Recurso	400
23.5 Dúvida inversa	402
24. Registro	402
24.1 Registro de títulos contraditórios	404
25. Retificação de registro	405
25.1 Erros que podem ser retificados	406
25.2 As formas ou procedimentos de retificação	406
25.2.1 Retificação de ofício ou a requerimento da parte	407
25.2.2 Retificação unicamente a requerimento do interessado	408
25.3 Remanescentes de áreas parcialmente alienadas	409
25.4 Outras questões sobre retificação de áreas	410
26. A prescrição aquisitiva e extintiva em relação ao registro de imóveis	411
26.1 A usucapião segundo o registro (<i>secundum tabulas</i>)	411
26.2 A usucapião contra o registro (<i>contra tabulas</i>)	412
26.3 A denominada <i>usucapio libertatis</i>	412
26.4 Prescrição extintiva e registro de imóveis	413
27. Georreferenciamento de imóvel rural	413
28. Cancelamento	416
28.1 Características do cancelamento	417
28.2 Espécies de cancelamento	417
28.3 Cancelamento total e cancelamento parcial	418
28.4 Cancelamento com, sem ou contra a anuência do titular registral	418
28.5 Títulos para o cancelamento	419
28.5.1 Negócio jurídico cancelatório	419
28.5.2 Ordem judicial	420
28.5.3 Documentos administrativos	420
28.6 Caducidade	420
28.7 Efeitos do cancelamento	421
29. Invalidade do registro	421
30. As proibições de dispor e o registro de imóveis	423
30.1 Conceito de proibição de dispor	423
30.2 Classificação	423
30.3 Natureza jurídica	424
30.4 As proibições legais	425
30.5 Proibições judiciais e administrativas	426

30.6 Proibições voluntárias	427
-----------------------------------	-----

PARTE TEÓRICA II

PRINCIPAIS ATOS E NEGÓCIOS JURÍDICOS OBJETOS DE REGISTRO

1. Instituição de bem de família.....	431
1.1 Requisitos para instituição do bem de família	432
1.2 Objeto do bem de família.....	433
1.3 Quem pode instituir e formas de instituição do bem de família	435
1.4 Instituição do bem de família.....	436
1.5 Administração do bem de família	437
1.6 Alienação do bem de família	437
1.7 Cancelamento ou revogação do bem de família	438
2. Hipotecas legais, judiciais e convencionais	439
2.1 Objeto	439
2.2 Abrangência da hipoteca.....	441
2.3 A obrigação garantida.....	441
2.4 Características da hipoteca	442
2.5 Tipos de hipoteca	444
2.6 Inalienabilidade e impenhorabilidade do imóvel gravado por hipoteca cedular	445
2.7 Constituição da hipoteca – O registro de imóveis.....	448
2.8 Pluralidade de hipotecas.....	449
2.9 A remição feita pelo segundo credor ou remição não liberatória.....	450
2.9.1 A reserva de grau ou convenção de rango.....	451
2.10 Aumento da dívida garantida pela hipoteca	452
2.11 Extinção da hipoteca.....	452
2.11.1 Cancelamento do registro de hipoteca.....	453
3. Contratos de locação de prédios, nos quais tenha sido consignada cláusula de vigência no caso de alienação da coisa locada.....	455
4. Penhor de máquinas e de aparelhos utilizados na indústria, instalados e em funcionamento, com os respectivos pertences ou sem eles	456
4.1 Cláusulas contratuais ilícitas.....	457
4.2 Penhor especial: penhor industrial e mercantil.....	457
4.3 Proibição de dispor no penhor industrial e mercantil.....	457
5. Penhoras, arrestos e sequestros de imóveis.....	458
6. Servidões em geral.....	460
6.1 Servidões e direitos de vizinhança	461

6.2	Características.....	461
6.3	Conteúdo.....	462
6.4	Modalidades.....	463
6.5	Constituição da servidão.....	464
6.6	Exercício do direito de servidão.....	465
6.7	Modificação da servidão	466
6.8	Extinção da servidão	468
7.	Do usufruto e do uso sobre imóveis e da habitação, quando não resultarem do direito de família.....	469
7.1	Características do usufruto.....	470
7.2	Limites do usufruto.....	470
7.3	Poderes do usufrutuário	471
7.4	Alienação da coisa objeto do usufruto.....	472
7.5	Usufruto e divisão	472
7.6	Usufruto sucessivo e usufruto simultâneo ou conjuntivo.....	473
7.7	Usufruto e direito de acrescer.....	473
7.8	Usufruto deducto	474
7.9	Temporariedade.....	474
7.10	Direitos do usufrutuário.....	474
7.10.1	Direito aos frutos pendentes.....	475
7.11	Obrigações do usufrutuário antes de entrar no gozo da coisa usufrutuada	476
7.11.1	Inventário	476
7.11.2	Caução	476
7.11.3	Isenção das obrigações de inventário e garantia	476
7.11.4	A exigência de caução no usufruto derivado de usucapião	477
7.11.5	Efeitos do não cumprimento das obrigações	477
7.11.6	Reparações ordinárias	477
7.12	Obrigações posteriores à cessação do usufruto	478
7.13	Direitos e obrigações do nu-proprietário	479
7.14	Constituição do usufruto sobre bens imóveis.....	479
7.15	Usufruto <i>mortis causa</i>	480
7.16	Usufruto decorrente de usucapião	481
7.17	Direitos reais de uso e habitação (“pequenos usufrutos”).....	481
7.18	Extinção do usufruto	482
7.18.1	Causas de extinção do usufruto.....	483
7.18.1.1	Renúncia ou morte	483
7.18.1.2	Extinção da pessoa jurídica ou decurso do prazo.....	484
7.18.1.3	Cessação do motivo que origina o usufruto.....	484

7.18.1.4	Destruição da coisa.....	484
7.18.1.5	Consolidação	485
7.18.1.6	Inadimplência contratual por culpa do usufrutuário	485
7.18.1.7	Não uso ou não fruição da coisa em que o usufruto recai.....	486
8.	Contratos de compromisso de compra e venda de cessão deste e de promessa de cessão.....	487
8.1	Requisitos do direito do promitente-comprador	487
9.	Anticrese.....	489
9.1	Características e objeto.....	490
10.	Convenções antenupciais.....	491
11.	Cédulas de crédito rural	494
11.1	Cédula rural pignoratícia	495
11.2	Cédula rural hipotecária	496
11.3	Cédulas rural pignoratícia e hipotecária.....	497
11.4	Nota de crédito rural.....	497
11.5	Inscrição e averbação da cédula de crédito rural.....	497
11.6	Cancelamento da inscrição da cédula de crédito rural.....	498
11.7	Garantias da cédula de crédito rural.....	498
12.	Contratos de penhor rural	499
12.1	Penhor agrícola	499
12.2	Penhor pecuário.....	500
13.	Das incorporações, instituições e convenções de condomínio.....	501
13.1	Conceito e conteúdo do condomínio edilício.....	501
13.2	Objeto do condomínio edilício.....	502
13.3	Constituição do condomínio.....	503
13.4	Meios de constituição do condomínio	504
13.5	A incorporação e a instituição de condomínio	504
13.5.1	Modificação da escritura de instituição e especificação de con- domínio	505
13.6	Convenção de condomínio.....	505
13.7	Direitos e obrigações dos condôminos	507
13.8	Alteração da destinação de área comum	509
13.9	Administração do condomínio	511
13.10	Extinção do condomínio.....	513
13.11	Dos contratos de promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas condominiais.....	514

14. Loteamentos urbanos e rurais	514
14.1 Do registro	514
14.2 Regularização de loteamentos	517
14.3 Conjuntos habitacionais	518
14.4 Do processo e registro	519
14.4.1 Cuidados a serem observados pelo registrador	519
14.5 Restrições legais e convencionais	520
14.6 Áreas públicas	524
14.7 Descrição dos lotes	525
14.8 O contrato de promessa de compra e venda de imóvel loteado	526
14.8.1 Título para a aquisição definitiva do lote	527
15. Citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativas a imóveis	529
16. Das sentenças declaratórias de usucapião	529
16.1 Requisitos: posse <i>ad usucapionem</i> , coisa e tempo	530
16.1.1 A usucapião extraordinária	530
16.1.2 A usucapião ordinária	531
16.1.3 Usucapião especial	531
16.1.4 Usucapião coletiva	531
16.1.5 Usucapião decorrente de abandono do lar	532
16.2 O registro da sentença de usucapião	533
16.3 Mandado de usucapião de imóvel transcrito e de imóvel não transcrito	534
16.4 Usucapião de imóvel rural por estrangeiro ou de área devoluta em região de fronteira e usucapião de lote em loteamento irregular	535
17. Compra e venda pura e condicional de imóvel	535
17.1 Elementos	536
17.2 Direitos e responsabilidade das partes	540
17.3 Descrição do imóvel – princípio da especialidade objetiva	541
17.4 Diversas modalidades do contrato de compra e venda	541
17.4.1 Compra e venda condicional	541
17.4.2 Da retrovenda	542
17.4.3 Da preempção ou preferência	543
17.4.4 Venda <i>ad corpus</i> e <i>ad mensuram</i>	545
17.4.5 Venda de ascendente a descendente	548
17.4.6 Venda por condôminos de coisa indivisível	550
18. Permuta	552
19. Dação em pagamento	553
20. Transferência de imóvel à sociedade, quando integrar quota social	554

21. Da doação	558
21.1 Pressupostos e requisitos.....	558
21.2 Modalidades de doação.....	560
21.2.1 Doação pura e condicional.....	560
21.2.2 Doação modal, com encargo ou onerosa.....	560
21.2.3 Doação com cláusula de reversão.....	561
21.2.4 Doação com cláusula de inalienabilidade.....	562
21.2.5 Doação remuneratória e doação meritória	562
21.3 As partes no contrato de doação.....	563
21.4 Doação em contemplação de casamento futuro.....	564
21.5 Nulidade e anulabilidade da doação.....	565
21.6 Doação de todos os bens ou doação universal	565
21.7 Doação que excede a legítima ou doação inoficiosa.....	566
21.8 Doação do cônjuge adúltero.....	567
21.9 Vício redibitório e evicção no contrato de doação.....	567
21.10 Doação por cônjuge casado no regime da separação legal de bens e a Súmula 377 do Supremo Tribunal Federal.....	568
21.11 Doação modal de numerário acoplada a compra de imóvel.....	569
21.12 Revogação da doação.....	571
21.12.1 Revogação por ingratidão do donatário.....	571
21.12.2 Revogação por inexecução do encargo	572
22. Desapropriação amigável e das sentenças que, em processo de desapropriação, fixarem o valor da indenização	574
22.1 Modalidades de desapropriação.....	578
22.2 Procedimento expropriatório.....	579
22.3 Momento consumativo da desapropriação	579
22.4 Registro do imóvel expropriado	580
23. Alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel	583
24. Constituição do direito de superfície de imóvel	585
24.1 O objeto do direito real de superfície	586
24.2 Abrangência	587
24.3 Constituição do direito real de superfície	588
24.4 Duração do direito de superfície.....	589
24.5 Alienação e oneração da superfície.....	590
24.6 Direito real de superfície e hipoteca.....	591
24.7 Extinção da superfície	591
25. Do contrato de concessão de direito real de uso de imóvel público	592
26. Da legitimação de posse	594

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	596
28. Formal de partilha.....	596
28.1 Efeitos da partilha	597
28.1.1 A natureza jurídica da partilha	598
28.2 Registro do formal de partilha: inaplicabilidade do princípio da parcelaridade	599
28.3 Qualificação do formal de partilha	600
29. Cartas de adjudicação, alienação e arrematação	603
29.1 Efeitos do registro da carta de arrematação ou de adjudicação.....	607
30. Atos averbáveis	608
30.1 Fatos ou atos que devem ser averbados.....	609
30.2 Fatos ou atos que não podem ser averbados.....	614
30.3 A reserva legal e a Lei 12.651/2012.....	614
31. Registro de imóveis e processo de regularização fundiária	623
31.1 Noções introdutórias: Registro de Imóveis e urbanismo.....	623
31.2 Surgimento do urbanismo	625
31.3 A propriedade urbana: superação do conceito romano de propriedade...	626
31.4 Propriedade estatutária	627
31.5 Consequências da concepção de propriedade estatutária: a função pública de urbanismo	629
31.6 O processo de regularização fundiária.....	630
31.7 Fase administrativa ou urbanística da regularização fundiária.....	631
31.8 Aspectos registrais da regularização fundiária.....	632
31.9 Averbação do auto de demarcação urbanística	634
31.10 Notificação dos interessados e resolução extrajudicial de diferenças....	634
31.11 Registro do parcelamento e qualificação registral.....	636
31.12 Registros da legitimação de posse e da propriedade.....	638

PARTE PRÁTICA

Modelo do livro n.º 1 – Protocolo.....	640
Modelo do livro n.º 2 – Registro geral	640
Modelo do livro n.º 3 – Registro auxiliar	641
Modelo do livro n.º 4 – Indicador real.....	641
Modelo do livro n.º 5 – Indicador pessoal.....	642
Modelo de matrícula com exemplos de registro e averbação.....	642

1. Requerimento para averbações diversas	658
2. Requerimento para averbação de unificação.....	659
3. Requerimento para averbação de desmembramento.....	659
4. Requerimento para regularização fundiária como parcelamento do solo.....	660
5. Requerimento para regularização fundiária como condomínio edilício	661
6. Vinculação das frações ideais aos lotes no caso de regularização de parcelamento do solo nos quais há registro de frações ideais na matrícula ou tais frações são mencionadas no negócio jurídico de alienação.....	662
TÍTULO V - TABELIONATO DE NOTAS	665

PARTE TEÓRICA

1. A atividade notarial.....	666
2. Princípios notariais	670
2.1 Princípio da fé pública	670
2.2 Princípio da legalidade ou do controle da legalidade	671
2.3 Princípio da formalidade, autoria e responsabilidade	672
2.4 Princípio da justiça preventiva.....	672
2.5 Princípio da imparcialidade e independência	673
2.6 Princípio da rogação	673
2.7 Princípio da unicidade do ato notarial	674
2.8 Princípio da segurança jurídica	675
2.9 Princípio da conservação e publicidade.....	675
3. Os documentos notariais	676
3.1 Forma jurídica: definição, finalidades e características	677
3.2 Instrumento ou documento?.....	684
3.3 Documento público.....	686
3.4 A fé pública	687
3.5 Documento notarial.....	688
3.5.1 Elementos do documento notarial.....	689
4. Escritura pública	690
4.1 Requisitos	692
4.1.1 Princípio da unidade do ato ou audiência una.....	694
4.1.2 Redação da escritura pública.....	697

4.2	Negócios jurídicos que exigem forma especial.....	699
4.2.1	Atos constitutivos de direitos reais sobre imóveis	700
4.2.2	Transferência de direitos reais imobiliários.....	701
4.2.3	Modificação de direitos reais imobiliários.....	701
4.2.4	Renúncia de direito real sobre imóvel.....	702
4.2.5	Outras ocorrências da escritura pública	702
4.3	Eficácia e efeitos da escritura pública.....	703
4.4	Nulidade e rerratificação da escritura pública	704
4.5	Escrituras relativas a alienações de imóveis rurais: alienação parcial e aquisição por estrangeiro.....	706
5.	Procuração por instrumento público.....	707
5.1	Mandato e procuração.....	708
5.2	Natureza jurídica.....	708
5.3	Forma.....	709
5.4	Requisitos do mandato.....	710
5.5	Objeto do mandato: o negócio e o encargo.....	711
5.6	O substabelecimento dos poderes	712
5.6.1	Exteriorização dos poderes.....	713
5.7	Obrigações do mandante e do mandatário	714
5.8	Extinção do mandato.....	716
5.9	Mandato aparente.....	718
5.10	Mandato com cláusula em causa própria	718
6.	Lavratura de testamento público e aprovação do cerrado.....	720
6.1	Noções sobre a sucessão.....	720
6.1.1	Espécies de sucessão: legítima e testamentária.....	720
6.1.2	Sucessão a título universal e sucessão a título singular.....	720
6.1.3	Lugar da abertura da sucessão.....	720
6.1.4	Unidade e indivisibilidade da herança	722
6.2	Cessão dos direitos hereditários por ato notarial.....	722
6.2.1	Forma da cessão de direitos hereditários.....	723
6.2.2	A cessão de bens certos e determinados	724
6.2.3	Direito de preferência dos herdeiros	725
6.3	Da legitimação para suceder	725
6.3.1	A legitimidade para suceder por testamento	726
6.3.2	Falta de legitimação na sucessão testamentária.....	727
6.4	Aceitação e renúncia da herança.....	727
6.4.1	Aceitação	727
6.4.2	Renúncia.....	728

6.4.3 Irrevogabilidade da renúncia e da aceitação	729
6.5 Do testamento	729
6.5.1 Características do testamento.....	729
6.5.2 Anulação do testamento.....	733
6.5.3 Capacidade de testar.....	734
6.6 Do codicilo e do legado.....	735
6.7 Espécies de testamento	736
6.7.1 Do testamento público	737
6.7.1.1 Formalidades do testamento público.....	737
6.7.1.2 Testamento de quem não sabe ou não pode assinar	739
6.7.1.3 Testamento de indivíduo inteiramente surdo	739
6.7.1.4 O testamento de pessoa cega.....	740
6.8 Testamento cerrado	740
6.8.1 Formalidades legais do testamento cerrado	741
6.8.2 O auto de aprovação.....	742
6.8.3 Testamento de surdo-mudo.....	743
6.8.4 Testamento cerrado nulo por erro insuperável no auto de aprovação pode ser aproveitado como testamento particular?.....	743
6.9 Das cláusulas testamentárias.....	744
6.9.1 Nomeações condicionais	745
6.9.2 Nomeação por certo motivo e para certo fim ou modo	745
6.9.3 A proibição de imposição de termo	746
6.9.4 Interpretação da cláusula testamentária.....	746
6.9.5 Invalidade das cláusulas testamentárias	747
6.9.6 Disposições nulas.....	747
6.9.7 Disposição que institui herdeiro ou legatário sob a condição captatória.....	748
6.9.8 Disposição que institui pessoa incerta, cuja identidade não pode ser determinada.....	748
6.9.9 Disposição que favorece pessoa incerta, deixando para terceiro a sua identificação	749
6.9.10 Disposição que comete a herdeiro ou outra pessoa fixar o valor do legado.....	749
6.10 Cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade.....	750
6.10.1 Espécies de cláusulas restritivas.....	751
6.11 Dos legados.....	752
6.11.1 Espécies de legado.....	753
6.11.2 Dos efeitos do legado e do seu pagamento	754
6.11.3 Entrega do legado	756

6.11.4	Caducidade do legado.....	757
6.12	Do direito de acrescer e das substituições.....	758
6.12.1	Da substituição vulgar ou direta.....	759
6.12.2	Fideicomisso ou substituição fideicomissária.....	761
6.12.3	Fideicomisso e doação.....	763
6.13	Da deserdação.....	763
6.13.1	Causas da deserdação.....	764
6.13.2	Efeitos da deserdação.....	765
6.14	Da redução das disposições testamentárias e da revogação do testamento.....	765
6.15	Revogação do testamento.....	767
6.15.1	Repristinação do testamento revogado.....	768
6.15.2	Revogação do testamento cerrado.....	768
6.15.3	Rompimento do testamento.....	769
6.16	Do testamenteiro.....	771
6.17	Central de testamentos.....	771
7.	Escrituras de separação, divórcio e inventário.....	772
7.1	Escrituras de separação e divórcio consensuais.....	775
7.1.1	Requisitos.....	778
7.1.2	Conteúdo do ato notarial.....	779
7.1.3	Conversão da separação em divórcio.....	781
7.1.4	Separação de corpos e restabelecimento da sociedade conjugal.....	781
7.2	Escritura pública de inventário e partilha.....	782
7.2.1	Conceito de inventário e partilha.....	783
7.2.2	Vocação hereditária na sucessão legítima.....	785
7.2.2.1	Sucessão do descendente.....	786
7.2.2.2	Sucessão do ascendente.....	787
7.2.2.3	Sucessão do cônjuge sobrevivente.....	788
7.2.2.4	Sucessão do companheiro.....	788
7.2.2.5	Sucessão dos colaterais.....	790
7.2.3	Aceitação e renúncia da herança.....	790
7.2.4	Cessão dos direitos hereditários.....	791
7.2.5	Requisitos.....	792
7.2.6	Abertura do inventário.....	795
7.2.7	Incidência de tributos.....	796
7.2.8	Conteúdo da escritura.....	798
7.2.9	Invalidade da escritura e notário competente para sua lavratura.....	800
8.	Escritura pública de união estável entre pessoas de sexos distintos ou do mesmo sexo.....	801

9. Reconhecimento de firmas e autenticação de documentos.....	803
9.1 Noções gerais.....	803
9.2 Dos documentos.....	805
9.3 Aspectos práticos.....	810
10. Ata notarial.....	814
10.1 Conceito.....	814
10.2 Finalidade da ata notarial.....	815
10.3 Procedimento ou estrutura formal da ata notarial.....	815
10.3.1 Rogação.....	815
10.3.2 Procedimento menos solene.....	818
10.4 Conteúdo da ata notarial.....	820
10.5 Efeitos da ata notarial.....	820
10.6 Tipos de ata notarial.....	821
10.6.1 Atas de mera percepção de coisas, de pessoas ou de condutas humanas.....	821
10.6.2 Atas de juízo e qualificação do notário.....	821
10.6.2.1 Ata de notoriedade.....	821
10.6.3 Ata que porta fé pública sobre atos do próprio notário.....	822
10.6.4 Ata de manifestação.....	823
10.7 Atas notariais materiais e formais.....	823
11. Cartas de sentença notariais.....	824
11.1 O notário e a jurisdição voluntária.....	825
11.2 Definição de carta de sentença.....	825
11.3 Demanda.....	826
11.4 Procedimento. Prazo.....	826
11.5 Emolumentos pela expedição de carta de sentença notarial.....	827
11.6 As diversas espécies de carta de sentença notarial.....	827
11.7 Natureza do documento notarial.....	829
12. Suporte da carta de sentença notarial.....	830

PARTE PRÁTICA

1. Modelos de escrituras públicas.....	831
1.1 Compra e venda de fração ideal de imóvel urbano.....	831
1.2 Escritura de doação com reserva de usufruto.....	833
2. Modelos de procurações públicas.....	835
3. Modelo de testamento público.....	835
4. Modelo de termo de aprovação de testamento cerrado.....	837
5. Modelo de ata notarial.....	837

6. Modelo de escritura de divórcio	838
TÍTULO VI – TABELIONATO DE PROTESTO.....	841
1. Conceito de protesto	841
2. Finalidade do protesto.....	842
3. Objeto do protesto.....	842
3.1 Exemplos de documentos que podem ser apresentados a protesto	845
3.2 Exemplos de documentos que não podem ser protestados	846
4. Classificação: espécies de protestos	846
5. Efeitos do protesto.....	847
6. Princípios do protesto.....	848
6.1 Princípio da oficialidade.....	848
6.2 Princípio da insubstitutividade	848
6.3 Princípio da unitariedade.....	848
6.4 Princípio de rogação ou de instância	849
6.5 Princípio da celeridade e princípio da formalidade simplificada.....	849
7. O serviço de protesto de títulos e documentos: procedimento	850
7.1 Protocolo	850
7.2 Serviço competente para o protesto de cheques	852
7.3 Qualificação	852
7.4 Do prazo para lavratura do protesto	854
7.5 Da intimação	854
7.6 Desistência e sustação do protesto	855
7.7 Do pagamento.....	856
7.8 Do registro do protesto	857
7.8.1 Averbações e cancelamentos.....	858
7.9 Certidões e informações do protesto.....	859
7.10 Dos Livros e arquivos.....	859
8. Teoria geral dos títulos de crédito e algumas questões sobre protestos de títulos e documentos	859
8.1 Cartularidade ou incorporação	859
8.2 Literalidade	860
8.3 Autonomia.....	861
8.4 Abstração.....	862
8.5 Inoponibilidade das exceções	863
9. Requisitos legais do título de crédito	864

9.1 Preenchimento do título e cláusulas proibidas	866
9.2 Títulos emitidos por mandatário ou por representante legal	867
10. Espécies de título de crédito	868
10.1 Títulos ao portador	869
10.2 Título à ordem	870
10.3 Títulos nominativos	871
11. Criação e circulação do título de crédito	871
12. Saque	874
13. O sacado e o tomador.....	874
14. Aceite.....	875
15. Aval	876
16. Endosso.....	878
16.1 Modalidades de endossos.....	881
17. Protesto de cheque prescrito e cheques antigos.....	882
18. Protesto de cédulas de crédito bancário transmitidas por meio eletrônico	883
19. Protesto para fins falimentares: cartório competente	885
20. Protesto de cheque cuja data de emissão é duvidosa.....	886
21. Duplicata de prestação de serviço por meio eletrônico e nota fiscal eletrônica.....	886
BIBLIOGRAFIA.....	889