

Regina Pedroso

Milton Fernando Lamanuskas

DIREITO NOTARIAL REGISTRAL ATUAL

2^a
edição

revista.
atualizada
e ampliada



SÃO PAULO

A EDITORA FORENSE 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 © 2015 by

EDITORA FORENSE 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).

Esta obra passou a ser publicada sob o título *Direito notarial e registral atual* pelo selo Método, da Editora Forense, a partir da 2.^a edição.

Capa: Rodrigo Lippi

CIP – Brasil. Catalogação-na-fonte.

Sindicato Nacional dos Editores de Livros, RJ.

P416d

Pedroso, Regina

Direito notarial e registral atual / Regina Pedroso, Milton Fernando Lamanauskas. – 2. ed. – Rio de Janeiro : Forense; São Paulo: MÉTODO, 2015.

Inclui bibliografia

ISBN 978-85-309-6591-4

1. Direito imobiliário - Brasil. 2. Registros de imóveis. I. Lamanauskas, Milton Fernando. II. Título.

15-23705

CDU: 347.961

Sumário

PARTE I SISTEMA NOTARIAL E REGISTRAL

Capítulo 1 – Introdução ao Sistema Notarial e Registral	3
1.1. Características gerais	3
1.2. Natureza jurídica	5
1.3. Princípios registrais	6
PRINCÍPIOS LIGADOS AOS REQUISITOS PARA REGISTRO	
1.3.1. Princípio de Rogação ou Instância	6
1.3.2. Princípio da disponibilidade	7
1.3.3. Princípio da continuidade ou trato sucessivo	7
1.3.4. Princípio da legalidade	8
1.3.5. Princípio da especialidade	9
1.3.6. Princípio da unitariedade	10
1.3.7. Princípio da territorialidade	10
PRINCÍPIOS EM RELAÇÃO AOS EFEITOS DO REGISTRO	
1.3.8. Princípio da publicidade	10
1.3.9. Princípio da prioridade	12
1.3.10. Princípio da inscrição/obligatoriedade	12
1.3.11. Princípio da presunção	13
Capítulo 2 – Normas comuns	14
2.1. Ingresso na atividade notarial e de registro	14
2.2. Prepostos	15
2.3. Responsabilidade	16
2.3.1. Responsabilidade civil	16

2.3.2. Responsabilidade criminal	17
2.3.3. Responsabilidade administrativa	18
2.3.4. Responsabilidade tributária	18
2.4. Incompatibilidades	19
2.5. Acumulação de serviços	20
2.6. Impedimentos	20
Capítulo 3 – Princípios da Administração Pública aplicados aos Serviços Notariais e Registrais	21
Capítulo 4 – Direitos e deveres	24
4.1. Direitos	24
4.2. Deveres	24
4.3. Ética na atividade	25
Capítulo 5 – Infrações disciplinares e das penalidades	27
5.1. Infrações	27
5.2. Penalidades	27
Capítulo 6 – Fiscalização pelo Poder Judiciário	29
6.1. Características	29
6.2. Conselho Nacional de Justiça – CNJ	31
Capítulo 7 – Extinção da delegação	33
Capítulo 8 – Seguridade social	34
Capítulo 9 – Gratuitudes	35
Capítulo 10 – Escrituração	36
10.1. Organização de livros e papéis	36
10.2. Documentos eletrônicos e o livro digital	37
Capítulo 11 – Ordem de serviço	39
11.1. Atendimento ao público	39
11.2. Local da serventia	39
Capítulo 12 – Protocolo	40
Capítulo 13 – Emolumentos	42

PARTE II

REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS

Capítulo 1 – Introdução	45
1.1. Atribuições	45
1.2. Princípios do direito de família	48

Capítulo 2 – Organização	49
2.1. Escrituração e ordem de serviço	49
2.2. Testemunhas	50
2.3. Certidões	50
2.4. Fiscalização	51
2.5. Estatística	52
2.6. Gratuidades	52
2.7. Territorialidade	53
Capítulo 3 – Nascimento	55
3.1. Regras gerais	55
3.2. Registro tardio ou fora do prazo legal	57
3.3. Assento de nascimento	58
3.4. Observações gerais	60
Capítulo 4 – Casamento	64
4.1. Regras gerais	64
4.2. Casamento religioso para efeitos civis	67
4.3. Casamento no caso de moléstia grave	68
4.4. Casamento em risco eminente de vida	68
4.5. Casamento por procuração	69
4.6. Averbações pertinentes ao registro de casamento	70
Capítulo 5 – Óbito	71
5.1. Regras gerais	71
5.2. Óbito de desconhecido	73
Capítulo 6 – Emancipação	74
Capítulo 7 – Interdição	75
Capítulo 8 – Ausência	76
Capítulo 9 – Adoção	77
Capítulo 10 – Regras gerais para averbação e anotações	78
Capítulo 11 – Ato de restabelecimento de sociedade conjugal	80
Capítulo 12 – Separação e divórcio por via administrativa	81
Capítulo 13 – Retificação	83
13.1. Retificação feita no ato	83
13.2. Retificação judicial	83
13.3. Retificação administrativa	84

PARTE III
REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

Capítulo 1 – Introdução	87
1.1. Atribuições	87
Capítulo 2 – Organização	90
2.1. Prazo de Registro	90
2.2. Escrituração	90
2.3. Transcrição e da averbação	92
2.4. Ordem de Serviço	93
Capítulo 3 – Disposições gerais	96
3.1. Alienação fiduciária de bens móveis	96
3.2. Cédulas de crédito bancário	97
3.3. Parceria agrícola e arrendamento rural	97
Capítulo 4 – Notificação extrajudicial	101
4.1. Regras gerais	101
4.2. Utilidade das notificações extrajudiciais	102
Capítulo 5 – Certidões	103
Capítulo 6 – Cancelamento	104

PARTE IV
REGISTRO CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS

Capítulo 1 – Introdução	107
1.1. Atribuições	107
1.2. Escrituração	108
1.3. Efeitos do registro civil de pessoas jurídicas	109
1.4. Princípio da continuidade no RCPJ	109
Capítulo 2 – Associações	110
Capítulo 3 – Fundações	112
Capítulo 4 – Registro de jornais, oficinas impressoras, empresas de radiodifusão e agências de notícias	115
Capítulo 5 – Escrituração de livros contábeis	117
Capítulo 6 – Terceiro setor	120
6.1. Declaração de utilidade pública	121
6.2. Oscip	122

Capítulo 7 – Sociedade simples	124
Capítulo 8 – Empresa Individual de Responsabilidade Ilimitada (EIRELI)	126
Capítulo 9 – Partidos políticos	133

PARTE V

REGISTRO DE IMÓVEIS

Capítulo 1 – Introdução	137
1.1. Efeitos	137
1.2. Princípios do registro imobiliário	140
1.3. Atribuições	141
1.3.1. Bem de família	144
1.3.2. Hipotecas	145
1.3.3. Incorporação imobiliária e condomínio edilício	147
1.3.4. Parcelamento do solo urbano	151
1.3.5. Cédulas de crédito	152
1.3.6. Bens públicos e ação discriminatória	153
1.3.7. Locação de imóveis urbanos	153
1.3.8. Alienação fiduciária de bens imóveis	155
1.3.9. Contrato de compromisso de compra e venda	156
1.3.10. Registro de Imóveis por estrangeiros	157
1.3.11. Cadastro de imóveis rurais	159
Capítulo 2 – Organização	162
2.1. Escrituração	162
2.1.1. Livro protocolo	162
2.1.2. Livro registro geral	163
2.1.3. Livro registro auxiliar	164
2.1.4. Indicador real	164
2.1.5. Indicador pessoal	164
2.2. Ordem de serviço	166
2.3. Processo do registro	166
2.3.1. Requerimento de registro	168
2.4. Títulos admitidos a registro	168
2.5. Qualificação registral	170
Capítulo 3 – Matrícula	176
3.1. Características	176
3.2. Abertura de matrícula de imóvel público e parcelamento urbano	178

3.3. Cancelamento de matrícula	179
3.4. Averbação	181
Capítulo 4 – Procedimento de suscitação de dúvida	182
Capítulo 5 – Retificação	185
Capítulo 6 – Observações gerais	189
6.1. Nulidades no registro	189
6.2. Cancelamento de registro	190
6.2.1. Remição do imóvel hipotecado (arts. 266 a 276 da LRP)	191
Capítulo 7 – Registro Torrens	193
7.1. Características	193
7.2. Procedimento	193
Capítulo 8 – Regularização Fundiária e Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) ...	195
Capítulo 9 – Registro e meio ambiente	205
Capítulo 10 – <i>Due Diligence</i> Imobiliário	209
10.1. Documentos em relação ao imóvel utilizados na prática para as transações imobiliárias	209
10.1.1. Casos especiais	209
Capítulo 11 – Penhora <i>on-line</i>	211
Capítulo 12 – Comunidades quilombolas	213

PARTE VI TABELIONATO DE NOTAS

Capítulo 1 – Sistema notarial	217
1.1. Atos notariais	218
1.2. Princípios	219
1.3. Espécies de atos notariais	220
Capítulo 2 – Escrituras públicas	226
2.1. Escritura de venda e compra	226
2.1.1. Escritura de venda e compra de imóveis	226
2.1.2. Modelo de escritura de venda e compra	228
2.1.3. Estudo dos tópicos essenciais da escritura	231
2.1.4. Venda e compra de imóvel rural	240
2.1.5. A venda <i>ad corpus</i> e a venda <i>ad mensuram</i>	251

2.1.6. Fração ideal	252
2.1.7. Cláusula resolutiva expressa	253
2.2. Escritura de dação em pagamento	254
2.3. Permuta	255
2.4. Escritura de doação	257
2.4.1. Cláusulas restritivas	260
2.5. Instituição e renúncia de usufruto	261
2.6. Escrituras de inventário, separação e divórcio	263
2.6.1. Inventário	263
2.6.2. Separação e divórcio	269
2.7. Escrituras declaratórias	273
2.7.1. DAV – Disposição Antecipada de Vontade ou Diretivas Antecipadas de Vontade	274
2.7.2. União estável	274
2.7.3. União homoafetiva	276
2.8. Hipoteca	276
2.9. Pacto antenupcial	277
2.10. Outros tipos de escrituras públicas	279
Capítulo 3 – Atas notariais	281
3.1. Ata de comparecimento	282
3.2. Ata de presença	282
3.3. Ata de protocolização	283
3.4. Ata de declaração testemunhal	283
3.5. Ata de referência de titularidade de domínio	283
3.6. Ata de depósito	283
3.7. Ata de notoriedade	283
3.8. Ata de notificação	284
3.9. Ata de subsanação	284
Capítulo 4 – Procuração pública	286
4.1. Conceito	286
4.2. Forma pública	287
4.2.1. Requisitos para lavratura de procuração pública	287
4.3. Procurações específicas	290
4.4. Substabelecimento	292
4.5. Extinção	292
4.5.1. Revogação e renúncia	292

Capítulo 5 – Testamento	294
5.1. Testamento público	294
5.1.1. Características gerais - Requisitos	294
5.1.2. Regras especiais	294
5.2. Testamento cerrado	295
5.2.1. Características gerais – Requisitos	295
5.2.2. Procedimento	295
5.3. Testamento particular	296
5.4. Disposições testamentárias	297
5.4.1. Legados	297
5.4.1.1. Da caducidade dos legados	297
5.4.2. Direito de acrescer	297
5.4.3. Substituição vulgar e recíproca	298
5.4.4. Substituição fideicomissária	299
5.4.5. Redução das disposições testamentárias	299
5.5. Revogação do testamento	300
5.6. Rompimento do testamento	300
Capítulo 6 – Atos de autenticação	301
6.1. Autenticações de cópias extraídas de documentos originais	301
6.2. Reconhecimento de firma	304
Capítulo 7 – Certidões e traslados	310
Capítulo 8 – CENSEC	311
Capítulo 9 – Certificação digital	313

PARTE VII

TABELIONATOS DE PROTESTOS

Capítulo 1 – Introdução	317
Capítulo 2 – O protesto extrajudicial	319
2.1. Conceito	319
2.2. Natureza jurídica	319
2.3. Função	319
2.4. Finalidade	320
2.5. Atribuições do tabelião de protesto	320
2.6. Tipos e modalidades	320
2.7. Efeitos	323

2.8. Objetos do protesto	324
2.9. Lugar do protesto	328
Capítulo 3 – O procedimento do protesto	330
3.1. Distribuição e apresentação de títulos e documentos para protesto	330
3.1.1. Apresentação para protesto	330
3.1.2. Protocolização no tabelionato	331
3.2. A qualificação dos títulos e documentos	332
3.3. Intimação do devedor	333
3.3.1. Intimação por edital	333
3.4. Desistência	334
3.5. Sustação do protesto	334
3.6. “Suspensão dos efeitos” do protesto	335
3.7. Pagamento	336
3.8. Prazo	337
3.9. Registro do protesto	337
3.9.1. Motivação do protesto	338
3.9.2. Requisitos do registro do protesto	338
3.10. Averbações de retificação	340
3.11. Cancelamento	340
Capítulo 4 – O tabelionato de protestos	343
4.1. Certidões e informações do protesto	343
4.2. Livros	345
4.2.1. Livro de protocolo	345
4.2.2. Protocolo provisório e definitivo	345
4.2.3. Índices	345
4.3. Arquivo – Regras, documentos e prazos	346
4.4. Emolumentos	346
Capítulo 5 – O protesto de títulos de crédito em espécie	348
5.1. Cheque	348
5.2. Duplicata mercantil / serviços	349
5.3. Nota promissória	351
5.4. Letras de câmbio	351
Referências	355
Esquemas gráficos	359