

SUMÁRIO

Título I

ESTATUTOS DO NOTÁRIO E DO REGISTRADOR	49
▶ Capítulo 1. Os direitos registral e notarial.....	50
1. Noções gerais.....	50
1.1. O direito notarial.....	51
1.2. O direito registral	52
2. Conceitos e diversidade dos direitos notarial e registral	53
3. Finalidade das instituições do Notariado e dos Registros	56
▶ Capítulo 2. O notário e o registrador	58
1. Conceitos de notário e oficial de registro	58
2. Diferenças entre o notário e registrador e os concessionários ou permiss- sionários de serviço público	61
3. Características das funções notariais e registrais.....	63
3.1. Função delegada pelo Estado.....	63
3.2. Controle da legalidade.....	65
3.3. Intervenção nos negócios jurídicos particulares.....	66
3.4. Função de assessoramento e mediação	67
3.5. Imparcialidade	68
3.6. Independência x controle da função	68
3.7. Imediação	69
3.8. Funções endógenas e não superpostas	70
▶ Capítulo 3. Dos serviços notariais e de registro.....	71
1. Conceitos de serviços	71
2. A criação das delegações	73
3. Natureza jurídica da serventia	74
4. Figuras afins: estabelecimento e sociedades	75
▶ Capítulo 4. Delegação e competências	77
1. Delegação e fiscalização da atividade notarial e de registro.....	77
2. Institutos similares	79
2.1. Concessão e permissão de serviços públicos.....	79

2.2. Avocação.....	79
3. Controle da atividade notarial e de registro: o poder de controle da administração	79
4. Noção e características de competências	82
4.1. As denominadas competências regalias.....	84
5. Conceitos análogos	85
5.1. Competência e responsabilidade.....	85
5.2. Competência e serviço ou órgão	85
6. Competência dos Notários.....	86
6.1. Competência material.....	86
6.2. Competência territorial.....	90
7. Competência dos Registradores	91
7.1. Competência territorial dos registradores	93
8. Acesso à atividade notarial e de registros: concurso público	95
8.1. Modalidades de delegação: acesso e remoção	97
8.2. Requisitos para a delegação das funções.....	100
9. Impedimentos.....	100
10. Os modos de distanciamento da função	102
► Capítulo 5. Direitos dos notários e registradores	104
1. Direito à percepção de emolumentos.....	105
2. Emolumentos e imunidade tributária	107
3. Emolumentos e isenção.....	108
4. Cobrança judicial dos emolumentos.....	110
5. O direito de opção.....	111
6. Direito de associação	112
► Capítulo 6. Deveres dos notários e registradores	112
1. Classificação dos deveres previstos na Lei n. 8.935	113
2. Dever de conservação, custódia e arquivo de documentos	114
3. Dever de atendimento das partes ou obrigatoriedade da prestação de serviços.....	114
4. Dever de sigilo	115
5. Dever de proceder de forma a dignificar a função exercida, tanto nas atividades profissionais como na vida privada.....	116
6. Dever de informar e observar os emolumentos fixados em lei e de dar recibo dos valores cobrados.....	117
7. Dever de expedir cópias, certificados e facilitar o acesso à informação ..	118
8. Dever de fiscalizar o recolhimento de tributos	119
9. Dever de observar as normas técnicas estabelecidas pelo juízo competente.....	120

► Capítulo 7. Responsabilidade dos notários e registradores	122
1. Responsabilidade civil	122
2. Responsabilidade funcional.....	124
2.1. Características da infração disciplinar	125
2.2. O regime disciplinar dos notários e registradores	127
2.3. As condutas típicas.....	128
2.4. As sanções disciplinares previstas na Lei do Notário e do Registrador	131
2.5. Fixação da pena de multa.....	132
2.6. O processo administrativo sancionador.....	133
2.7. As questões relativas à prescrição e revisão da medida sancionatória	133
► Capítulo 8. O tratamento de dados pessoais: repercussões da Lei 13.709, de 14 de agosto de 2018, sobre a atividade notarial e de registro	134
1. Noções gerais.....	134
1.1. Finalidade e objetos da Lei 13.709/2018	135
1.2. Âmbito de aplicação da Lei e definições legais.....	137
1.3. Os princípios gerais de tutela dos dados pessoais.....	137
2. Do tratamento dos dados pessoais pelos notários e registradores	138
2.1. Obrigações do notário e do registrador	139
3. A condição jurídica dos notários e registradores como agentes de tratamento de dados pessoais.....	140
3.1. Os agentes de tratamento nas atividades notarial e de registros... ..	141
3.2. A questão da cotitularidade de banco de dados e do tratamento compartilhado.....	142
3.3. Medidas a serem adotadas pelos notários e registradores	143
4. Proteção dos dados pessoais e princípio da responsabilidade	145
4.1. Das sanções administrativas	145
4.2. A Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD).....	146
► Capítulo 9. O Serviço eletrônico de Registro Público e a nova sociedade informacional.....	148
1. Introdução.....	148
2. Objeto e alcance da lei n. 14.382/2022	152
3. Funções e utilidades do serviço eletrônico de registro público	154
3.1. Registro eletrônico de fato, ato ou negócio jurídico	154
3.2. Serviços online e operações relacionadas	154
4. A natureza jurídica do “serviço eletrônico de registro público”	156
5. Os extratos eletrônicos para registro ou averbação	157
5.1. O princípio da especialidade	158
5.2. Prova do regime de bens do casamento	158

6.	O poder normativo da corregedoria nacional de justiça	159
6.1	O poder normativo da Corregedoria Nacional de Justiça no âmbito do serviço eletrônico de registro público.....	161
7.	A Lei n. 14.382/2022 e o Provimento CNJ n. 139 de 2023	162

Título II

REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS.....	165
---	------------

PARTE TEÓRICA	166
----------------------------	------------

► Capítulo 1. Conceitos gerais sobre o Registro Civil das Pessoas naturais	166
1. A pessoa humana e a família como componentes do estado	166
2. Noção de pessoa natural	168
3. O estado das pessoas ou estado civil	170
3.1. Classificação do estado civil	172
3.2. O estado civil e o estado família	173
3.3. O estado pessoal patológico e o Estatuto da Pessoa com Deficiência	174
3.4. Estado e capacidade	177
3.5. As ações de estado	177
3.6. Natureza das leis que estatuem sobre o estado civil	178
4. O Registro Civil das Pessoas Naturais	178
4.1. Prova do estado civil: registro civil	179
4.2. Registro de estado civil e Registro de População	180
4.3. A publicidade dos atos de estado civil	186
4.4. Efeitos da publicidade registral	187
4.5. A questão da prova do estado civil	188
4.5.1. <i>A padronização das certidões do registro civil: Lei 13.484/2017 e Provimento 63 do Conselho Nacional de Justiça</i>	<i>191</i>
4.5.2. <i>Outras atribuições do Serviço de Registro Civil previstas na Lei 13.484/2017 e Provimento CNJ 63/2017: o Ofício de cidadania</i>	<i>193</i>
5. A técnica ou procedimento registral	195
5.1. Funcionamento do serviço	196
5.2. Livros e classificadores	197
5.3. Procedimento de registro: princípio da demanda	200
5.4. Procedimento de registro: a qualificação registral e a lavratura do assento	201
5.4.1. <i>O problema da duplicidade de registros</i>	<i>202</i>
5.4.2. <i>Recusa de realização do registro</i>	<i>203</i>

5.5.	Realização dos registros: requisitos essenciais cuja falta acarreta nulidade do assento.....	204
5.6.	Retificação de assento.....	206
5.7.	Dever de colaboração do registrador.....	207
6.	O procedimento de dúvida.....	210
►	Capítulo 2. Nascimento e surgimento da pessoa natural.....	212
1.	Nascimento e aquisição de personalidade.....	213
1.1.	Personalidade e capacidade.....	214
2.	A questão do nascituro.....	214
2.1.	A máxima <i>infans conceptus pro nato habetur quoties de commodis ejus agitur</i>	216
3.	Os direitos de personalidade.....	218
3.1.	Características dos direitos de personalidade.....	219
4.	O nome.....	220
4.1.	Conceito e natureza jurídica do nome.....	221
4.2.	Elementos integrantes do nome.....	222
4.3.	Aquisição ou modificação do nome.....	223
4.3.1.	Aquisição do nome pelo registro de nascimento.....	224
4.3.2.	Aquisição do nome pela adoção.....	224
4.3.3.	Aquisição do nome pelo casamento e união estável.....	225
4.4.	A questão do nome no caso da criança nascida morta.....	226
4.5.	O princípio da imutabilidade do nome.....	229
4.6.	Proteção do nome.....	232
►	Capítulo 3. O registro de nascimento.....	233
1.	Quem deve ter seu nascimento registrado no Brasil.....	233
1.1.	O nome originado do registro de nascimento.....	235
2.	A obrigatoriedade do registro de nascimento.....	235
2.2.	O registro de nascimento de indígena.....	237
2.3.	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.....	238
2.4.	Registro de nascimento de brasileiro naturalizado.....	239
3.	Requisitos do assento de nascimento.....	242
3.1.	O dia, mês, ano e lugar do nascimento e a hora certa, sempre que possível determiná-la.....	242
3.2.	O sexo do registrando.....	242
3.3.	O fato de ser gêmeo, quando assim tiver acontecido.....	248
3.4.	Seu prenome e seu sobrenome.....	248
3.5.	A declaração de que nasceu morta, ou morreu no ato ou logo depois do parto.....	250

3.6.	Os prenomes e os sobrenomes, a naturalidade, a profissão dos pais e sua residência atual e a idade da genitora do registrando em anos completos, na ocasião do parto, e o domicílio ou a residência do casal (ou da mãe)	250
3.7.	Os prenomes e os sobrenomes dos avós paternos e maternos.....	250
3.8.	Os nomes e prenomes, a profissão e a residência das duas testemunhas do assento, quando se tratar de parto ocorrido sem assistência médica em residência ou fora de unidade hospitalar ou casa de saúde	251
3.9.	O número de identificação da Declaração de Nascido Vivo – com controle do dígito verificador, ressalvado na hipótese de registro tardio	251
3.10.	A naturalidade do registrando (art. 54, n. 10, incluído pela Lei nº 13.484, de 2017)	253
3.11.	Prazo e local do registro de nascimento.....	253
4.	Registro de nascimento tardio.....	254
4.1.	O registro tardio de índios	259
5.	O problema da duplicidade de registros de nascimento	260
6.	Pessoas legitimadas a declarar o nascimento	261
6.1.	Declaração feita pelo pai.....	263
6.1.1.	<i>Necessidade de capacidade para reconhecimento da paternidade</i>	266
6.2.	Declaração feita pela mãe casada ou parte em união estável	267
6.2.1.	<i>Comparecimento de mulher não casada desacompanhada</i>	268
6.3.	Procedimento do suposto pai e reconhecimento de paternidade perante o registrador civil (Provimento 16 do Conselho Nacional de Justiça).....	269
6.4.	Comparecimento de mulher casada acompanhada de terceiro que assume a paternidade	271
6.5.	Reconhecimento de maternidade por mulher incapaz.....	274
7.	A unidade de serviço de registro civil na maternidade.....	274
8.	Registro da sentença de adoção.....	276
9.	Registro de Nascimento: Procriação medicamente assistida (Provimento 63 da Corregedoria Nacional de Justiça)	277
►	Capítulo 4. Casamento	279
1.	Conceito e natureza jurídica	279
2.	O nome de casado.....	280
3.	Capacidade matrimonial.....	280
4.	O casamento de menores de dezoito anos	284
4.1.	O menor emancipado (entre 16 e 18 anos).....	286

5.	Impedimentos.....	287
5.1.	Casamento putativo	288
5.2.	Causas suspensivas.....	289
6.	O processo de habilitação do casamento	291
7.	Edital de proclamas e expedição de certificado para casamento.....	294
7.1.	Dispensa da publicação dos proclamas	295
7.2.	Apresentação de oposição de impedimento ao casamento ou causa suspensiva e emissão do certificado de habilitação.....	295
8.	Casamento entre homossexuais	296
9.	Casamento de estrangeiro.....	302
10.	Dever do registrador de explicar os regimes de bens.....	303
10.1.	Alteração do regime de bens.....	304
10.2.	Regime legal e regime obrigatório de bens	306
10.3.	Regime de comunhão parcial	306
10.4.	Regime de comunhão universal	307
10.5.	Regime da separação de bens	308
10.6.	Participação final nos aquestos	309
11.	Casamento por procuração.....	310
12.	Casos que dispensam algumas das formalidades da celebração do casamento.....	311
13.	Os proclamas e o certificado de habilitação	312
13.1.	Proclamas	312
13.2.	Publicação dos editais.....	313
13.3.	Publicação eletrônica de proclamas de casamento	314
13.4.	Certificado de habilitação de casamento	316
14.	Celebração e registro de casamento.....	316
15.	Casamento religioso	318
►	Capítulo 5. Conversão da união estável em casamento.....	320
1.	União estável homoafetiva	321
2.	Requisitos da união estável	322
2.1.	Aplicação de causas suspensivas do casamento à conversão da união estável em casamento.....	324
3.	Prova e publicidade da união estável.....	326
4.	Conversão em casamento	328
►	Capítulo 6. O assento de óbito	329
1.	Pessoas que devem declarar o óbito.....	331
2.	Prazo para lavratura do óbito	332
3.	Requisitos do assento de óbito	333
4.	Utilização do cadáver para estudos ou pesquisa	335
5.	Assento posterior ao enterro	336
6.	Óbitos declarados por serviço funerário.....	337

► Capítulo 7. Atos sujeitos a registros especiais	338
1. Ausência	338
1.1. Do curador do ausente	339
1.2. Declaração de ausência e de sucessão do ausente.....	339
1.3. Posse dos bens do ausente.....	340
1.4. Sucessão definitiva	341
1.5. O registro da ausência	342
2. Morte presumida.....	342
2.1. Registro da morte presumida	343
3. Emancipação.....	344
3.1. Registro.....	345
4. Interdição	346
4.1. Medidas de proteção do maior com deficiência	346
4.2. Interdição e curatela.....	347
4.3. O processo de interdição	348
4.3.1. <i>Efeitos da sentença que declara a interdição</i>	350
5. Registro da interdição.....	351
5.1. Averbações no registro da interdição	353
6. Processo de tomada de decisão apoiada	353
7. Traslados de assentos lavrados em país estrangeiro	355
7.1. Traslado de assento de nascimento	361
7.2. Traslado de assento de casamento.....	363
7.3. Traslado de assento de óbito	365
► Capítulo 8. Das averbações e anotações	365
1. Da averbação.....	365
2. Averbações no registro de nascimento.....	367
2.1. Reconhecimento de filiação	367
2.1.1. <i>Reconhecimento por mandatário</i>	369
2.1.2. <i>Reconhecimento de filho concebido e de filho já morto</i>	371
2.1.3. <i>Formas de reconhecimento</i>	372
2.1.4. <i>Guarda do filho reconhecido e consentimento deste</i>	372
2.1.5. <i>Reconhecimentos sucessivos e contestação do reconheci-</i> <i>mento materno</i>	373
2.1.6. <i>Ação de investigação de paternidade</i>	374
2.2. Procedimento de averiguação do suposto pai	374
3. Averbação de paternidade (maternidade) socioafetiva.....	375
3.1. Nota introdutória	375
3.2. Requisitos para o reconhecimento de paternidade ou maternidade socioafetiva.....	376

3.3.	Procedimento.....	378
3.4.	Observações críticas	380
4.	Averbação da adoção	383
5.	Averbação da tutela.....	384
5.1.	Espécies de tutela.....	385
5.2.	Pessoas incapazes de exercer a tutela.....	385
5.3.	Escusa dos tutores	386
5.4.	Do exercício da tutela	387
5.5.	Cessação da tutela	387
5.6.	Procedimento da averbação da tutela.....	388
6.	Averbação da perda, substituição ou suspensão do poder familiar	388
6.1.	Extinção e suspensão do poder familiar	389
7.	Averbações no assento de casamento	391
7.1.	Anulação ou nulidade do casamento.....	391
7.1.1.	<i>Legitimidade para a ação declaratória de nulidade</i>	392
7.1.2.	<i>Causas de anulabilidade</i>	393
7.2.	Divórcio e separação.....	396
7.2.1.	<i>A disciplina da separação</i>	400
7.3.	Procedimento da averbação da anulação do casamento, separação e divórcio	402
7.4.	Alteração do regime de bens.....	403
8.	Averbação de mudança de gênero	405
9.	Outras averbações	408
►	Capítulo 9. Procedimentos de alteração de nome e sua averbação.....	409
1.	Breve visão histórica do nome das pessoas naturais	409
2.	Direito ao nome.....	410
3.	O procedimento de alteração posterior do nome pelo próprio interessado	412
3.1.	Alteração do prenome	412
3.2.	Alteração de sobrenome	414
4.	Alteração de sobrenomes por cônjuges e companheiros.....	415
5.	Alteração de nome por mudança do sexo.....	418
6.	Outras hipóteses de alteração de nome.....	419
6.1.	Alteração do nome da mãe em virtude de casamento.....	419
6.2.	Alteração do nome e partícula “de”	419
►	Capítulo 10. Das novas atribuições legais do registrador civil em matéria de união estável	420
1.	O registro da constituição da união estável	420
1.1.	A qualificação do título e da demanda de registro de constituição da união estável	422
1.2.	O procedimento de registro	425

2.	Do termo declaratório de união estável formalizado perante o oficial de registro civil e do registro de sua dissolução	426
2.1.	Conteúdo do termo e outras consequências de sua natureza de documento particular	432
3.	“Registro” da dissolução ou extinção da união estavel	433
►	Capítulo 11. Retificação de assentos	435
►	Capítulo 12. Central de informações do registro civil	437
1.	O Provimento 46/2015 e a Central de Registro Civil eletrônico	437
1.1.	O problema da legalidade.....	439
	PARTE PRÁTICA	443
1.	Registro de nascimento	443
1.1.	Procedimento de registro tardio.....	443
2.	Registro de casamento.....	444
3.	Registro de óbito	447
4.	Registros do livro “e”	448
	<i>Título III</i>	
	REGISTRO CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS	455
►	Capítulo 1. Do registro civil de pessoas jurídicas.....	455
1.	Noções gerais.....	455
2.	Competência do Oficial de Registro Civil das Pessoas Jurídicas	457
3.	Efeitos do registro dos atos constitutivos	460
4.	Da personalidade jurídica.....	461
4.1.	O surgimento recente da noção histórica de pessoa jurídica	461
4.2.	Principais teorias sobre a personalidade jurídica.....	462
5.	Pessoas jurídicas de direito privado: classificação e efeitos	464
6.	Teoria da desconsideração da personalidade jurídica.....	467
6.1.	A origem jurisprudencial da teoria da desconsideração da personalidade jurídica	467
6.2.	Noções	469
6.3.	Definição e características do instituto	470
6.4.	Incidente de desconsideração da personalidade jurídica.....	473
►	Capítulo 2. Da associação e entidades afins.....	475
1.	Conceito de associação.....	475
1.1.	O princípio da liberdade de associação	476
1.2.	A instituição da associação	477

2.	O estatuto da associação.....	477
2.1.	Requisitos formais do estatuto.....	478
2.1.1.	<i>A denominação, os fins e a sede da associação.</i>	478
2.1.2.	<i>Os requisitos para a admissão, demissão e exclusão dos associados.</i>	479
2.1.3.	<i>Os direitos e deveres dos associados</i>	481
2.1.4.	<i>As fontes de recursos para sua manutenção</i>	481
2.1.5.	<i>O modo de constituição e de funcionamento dos órgãos deliberativos</i>	482
2.1.6.	<i>As condições para a alteração das disposições estatutárias e para a dissolução</i>	482
2.1.7.	<i>A forma de gestão administrativa e de aprovação das respectivas contas</i>	483
2.2.	O rol legal dos dispositivos estatutários não é limitativo.....	483
3.	Sindicatos e cooperativas	484
4.	Organização religiosa	484
►	Capítulo 3. Da fundação	486
1.	Conceito	486
2.	Função social e finalidades	487
3.	Fatores essenciais para a criação de fundações	488
4.	A instituição da fundação	489
5.	Irrevogabilidade da fundação	491
6.	Administração da fundação.....	491
7.	Regulamentação das fundações pelo Estado.....	492
7.1.	Aspectos registrai.....	493
►	Capítulo 4. Registro da sociedade simples	494
1.	Conceito	494
1.1.	Noção de empresa	494
2.	O tipo societário “sociedade simples”	495
2.1.	A incorporação de imóvel ao capital social	496
2.2.	Direitos e obrigações dos sócios.....	498
2.3.	Direito de retirada.....	500
2.4.	Exclusão do sócio	500
2.5.	Modificações da sociedade simples	501
2.6.	Administração da sociedade simples.....	502
2.7.	A sociedade entre cônjuges.....	504
2.8.	Extinção da sociedade simples	505
►	Capítulo 5. Do partido político	508
1.	Conceito e relevância do partido político.....	508

2. O registro de partido político	509
3. Fusão e incorporação de partidos políticos	510
4. Averbações (e cancelamento) do registro	511
► Capítulo 6. Do procedimento e dos requisitos formais do registro das pessoas jurídicas	511
1. Procedimento registral	511
2. Registros e averbações relativos a sociedade simples, associação e fundação	516
2.1. Denominação ou nome empresarial	516
2.2. Capital	520
2.3. Finalidade e prazo de duração	521
2.4. Sede	522
2.5. Modo de administração e representação da entidade	522
2.6. O modo de constituição e de funcionamento dos órgãos deliberativos	524
2.7. As condições de extinção da pessoa jurídica	524
2.8. Nomes e qualificação dos sócios, associados ou membros e menção aos respectivos direitos	526
2.9. Direitos dos sócios ou associados	526
3. O rol legal das menções que devem constar do registro não é limitativo	527
4. Outros requisitos ou cuidados a serem observados pelo registrador	527
5. Verificação da observância dos princípios registraes	529
6. Extinção da pessoa jurídica	530
6.1. Documentos necessários para o cancelamento do registro	531
7. Pessoa jurídica estrangeira e sociedade formada por profissionais legalmente habilitados	531
8. Matrícula de jornais, oficinas impressoras e empresas de radiodifusão e agência de notícias	532

Título IV

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS	537
INTRODUÇÃO	537
► Capítulo 1. Funções e atribuições	538
1. Definição e elementos básicos do serviço de registro de títulos e documentos	538
2. Funções do registro de títulos e documentos	540
3. A evolução das atribuições do registro de títulos e documentos	541

4.	A competência territorial do serviço de registro de títulos e documentos	543
5.	As competências materiais	546
5.1	A competência residual do Ofício de Registro de Títulos e Documentos	546
5.2	Os registros de competência ordinária do Oficial de Registro de Títulos e Documentos.....	548
6.	Outras competências do registrador de títulos e documentos.....	553
6.1.	Averbações e anotações	553
7.	Da notificação extrajudicial ou ato de ciência da existência de um registro	554
►	Capítulo 2. Publicidade registral no Registro de Títulos e Documentos	557
1.	Noções gerais.....	557
2.	A publicidade no Registro de Títulos e Documentos	558
3.	Oponibilidade dos contratos em relação a terceiros	560
►	Capítulo 3. A necessidade de evolução do Registro de Títulos e Documentos: análise dos efeitos dos principais registros que lhe competem.....	561
1.	O registro de instrumentos particulares, para a prova das obrigações convencionais de qualquer valor.....	563
2.	Registros do penhor comum sobre coisas móveis e de “caução” de títulos de crédito pessoal.....	564
3.	Registros de contratos de arrendamento e de parceria	566
4.	Registro de contrato de locação de prédio.....	568
5.	Registro do contrato ou “carta” de fiança	568
5.1	Dos Efeitos da Fiança.....	569
5.2	Solidariedade entre fiadores	569
5.3.	Sub-rogação no direito de crédito do credor.....	570
5.4	Extinção da fiança	570
6.	Registro de contratos de compra e venda de bens móveis com ou sem cláusula de reserva de domínio	570
7.	Registro de instrumentos de sub-rogação e de dação em pagamentos ...	572
7.1	Dação em pagamento	575
8.	Cessão de direitos e de créditos, reserva de domínio e alienação fiduciária de bens móveis (art. 129, inciso 10º)	575
9.	Constrições judiciais ou administrativas sobre bens moveis corpóreos e sobre direitos de crédito (art. 129, 11º)	578
10.	Registro de documentos estrangeiros para produzir efeitos no Brasil....	579
11.	Registro de documento para fins de conservação	582
11.1.	Registro de documento para fins de conservação e a proibição de sua notificação	585
11.2.	O registro de imagens e sons registrados em mídias óticas, digitais ou analógicas.....	587

► Capítulo 4. O procedimento de registro	590
1. Escrituração e qualificação registra	590
2. Livros	591
3. Prazo para registro	593
4. Cancelamento do registro	594
► Capítulo 5. Serviço de registro eletrônico de títulos e documentos e civil das pessoas jurídicas	594
1. A digitalização das atividades e serviços	594
2. O provimento CNJ 48/2016	596
2.1. Princípios da neutralidade tecnológica	599
2.2. Princípio da equivalência funcional	601
2.3. Os títulos ou documentos eletrônicos	601
2.4. O registro de documentos eletrônicos no RTD	604

Título V

REGISTRO DE IMÓVEIS	607
----------------------------------	------------

PARTE TEÓRICA I	607
------------------------------	------------

Teoria geral do registro de imóveis	607
---	-----

► Capítulo 1. Conceito e objeto do registro de imóveis	608
1. Introdução	608
2. Breve visão histórica do registro de imóveis	610
3. O Registro de Imóveis no direito comparado	613
3.1. O sistema francês	614
3.2. O sistema alemão	615
3.3. Sistema australiano ou Torrens	618
3.4. O registro imobiliário inglês	619
3.5. O sistema registral norte-americano	620
4. A publicidade inerente ao Registro de Imóveis	621
4.1. Objeto da publicidade registral imobiliária	625
4.1.1. Cargas	626
4.1.2. Os denominados direitos reais administrativos e as limitações administrativas	627
4.2. Meios de publicidade formal: exame do livro de registro, informações e expedição de certidões	627
4.3. Aspectos atuais da publicidade formal	631
4.4. Publicidade registral imobiliária: diferenças entre registro jurídico e registro administrativo ou cadastro	634

► Capítulo 2. A base física do registro: o imóvel.....	636
1. Conceito de imóvel	636
1.1. Imóveis públicos e Registro de Imóveis	637
2. O sistema de fôlio real	639
2.1 O problema do momento da abertura da matrícula na passagem do sistema de transcrição para o do fôlio real	640
2.2. Os requisitos ou elementos da matrícula	643
2.3 Abertura de matrícula em caso de ônus real constante da transcrição ou registro anterior.....	644
2.4 Hipóteses de abertura de matrícula e outros temas pertinentes ..	646
3. A passagem do sistema de transcrição para o de matrícula e a mitigação do princípio da especialidade	648
3.1. Contradições entre menções feitas no título registral e aquelas constantes dos registros originários	649
4. A matrícula e demais assentos registrais.....	651
5. Modificações formais da base registral	652
5.1. Fusão	652
5.1.1. <i>Diferença entre fusão e agrupamento de porções de imóveis.....</i>	654
5.2. Agregação	655
5.3. Desdobro ou segregação.....	656
5.4. Divisão ou desmembramento.....	657
5.5. Modificações do imóvel urbano e direito urbanístico	658
► Capítulo 3. Princípios registrais.....	660
1. A concepção de princípios e os chamados princípios registrais	660
2. Funções dos princípios registrais	661
3. Princípio da obrigatoriedade do registro	664
3.1. Morte e incapacidade antes do registro	666
3.2. Efeitos do registro.....	666
3.3. Oponibilidade <i>erga omnes</i>	668
4. Princípio da rogação ou instância	670
4.1. Exceções ao princípio da rogação	672
5. Princípio da legalidade	672
5.1. O exame de qualificação registrária.....	676
5.1.1. <i>Qualificação registral e Estatuto da Pessoa com Deficiência.....</i>	677
5.2. Características da função qualificadora	679
5.3. Alcance e limites do exame de qualificação.....	680
5.3.1. <i>Qualificação registral e controle do recolhimento de impostos</i>	685
5.4. Efeitos da qualificação registral.....	686

6.	Princípio da prioridade	688
6.1.	Tipos de prioridade.....	689
7.	Princípio da especialidade	692
8.	Princípio da continuidade.....	695
8.1.	Individuação do imóvel como requisito indispensável para assegurar a continuidade dos registros.....	698
9.	Princípio da parcelaridade ou cindibilidade do título	699
10.	Princípio da presunção de veracidade ou da legitimidade.....	701
11.	Princípio da fé pública registral	703
12.	Princípio da concentração	705
12.1.	Conceitos jurídicos essenciais	706
12.1.1.	<i>Fato jurídico</i>	706
12.1.2.	<i>Situação jurídica</i>	708
12.1.3.	<i>Titularidade</i>	710
12.1.4.	<i>Título</i>	711
12.1.5.	<i>Relação jurídica</i>	712
12.2.	Efeitos das situações jurídicas que influem na propriedade.....	712
12.3.	O princípio da concentração como corolário da publicidade registral	715
12.4.	Exceções à regra do art. 54 da Lei n. 13.097	716
►	Capítulo 4. Atribuições do registro de imóveis	718
1.	Assentos registrais: nomenclatura	720
2.	Atos objeto de registro.....	722
3.	O rol do art. 167, I, da Lei 6.015/1973.....	725
4.	Atos objeto de averbação.....	727
5.	Receptáculos dos registros: os livros obrigatórios	731
5.1.	Livro Protocolo.....	731
5.1.1.	<i>Prazo de vigência da prenotação e prazo para registro</i>	733
5.2.	Livro de Registro Geral (Livro 2)	734
5.3.	Livro de Registro Auxiliar	735
5.4.	Livros indicadores	736
►	Capítulo 5. Dos títulos registráveis	737
1.	Os títulos registrais: definição, classificação, distinção	737
2.	Características do título inscritível	740
2.1.	<i>O título registral sob suporte eletrônico</i>	741
3.	Documentos complementares.....	743
4.	Os títulos que podem ser registrados	744
5.	Escritura pública (traslado)	745
6.	Escrito particular	748

7.	Atos autênticos e sentenças de países estrangeiros	749
7.1.	Sentenças estrangeiras	750
8.	Títulos judiciais	751
►	Capítulo 6. Do procedimento registral	752
1.	Noções sobre a técnica registral	752
2.	Protocolo ou prenotação	752
2.1.	Prenotação de mandados judiciais de indisponibilidade de bens imóveis	756
3.	O controle da legalidade do título.....	757
4.	O processo de dúvida	758
4.1.	Procedimento da dúvida registral	759
4.2.	Intervenção de terceiro e de advogado	760
4.3.	Dúvida parcial.....	761
4.4.	Recurso	761
4.5.	Dúvida inversa	763
5.	O registro.....	764
5.1.	Registro de títulos contraditórios.....	765
►	Capítulo 7. Os procedimentos de jurisdição voluntária no Registro de Imóveis: retificação de registro, usucapião administrativo, adjudicação compulsória e execução extrajudiciais	767
1.	Jurisdição voluntária no registro de imóveis.....	767
2.	Retificação de registro imobiliário	768
2.1	Fatores de divergência entre a realidade tabular e a realidade do mundo natural	770
2.2.	Procedimento de retificação de registro de ofício pelo registrador: causas justificadoras.....	771
2.3.	Distinção entre erros materiais e erros de conceitos	772
2.4.	Procedimento de retificação de registro para alteração de perímetro do imóvel	773
2.4.1.	<i>Ausência de assinatura de confrontante na planta do imóvel.....</i>	774
2.4.2.	<i>Apresentação de impugnação por confrontante.....</i>	775
2.4.3.	<i>Ausência de transação entre o demandante da retificação do registro e o confrontante</i>	776
2.5.	Retificação que resulte em grande aumento da área mencionada no registro do imóvel	777
2.6.	Questões relacionadas à retificação de registro ou de averbação .	778
2.6.1.	<i>Remanescentes de áreas parcialmente alienadas</i>	778
2.6.2.	<i>Retificação de áreas públicas.....</i>	778
2.6.3	<i>Registro de título anterior à retificação</i>	779

2.6.4	<i>Retificação de área de Reserva legal</i>	779
2.6.5.	<i>Georreferenciamento de imóveis rurais</i>	780
3.	A prescrição aquisitiva e o registro de imóveis: usucapião secundum tabulas e contra tabulas	783
3.1.	A usucapião secundum tabulas	785
3.2.	A usucapio libertatis	787
3.3.	A usucapião de imóvel registrado ou usucapião contra tabulas.	788
4.	O procedimento de usucapião extrajudicial.....	789
4.1.	Requerimento de usucapião extrajudicial.....	790
4.2.	Procedimento registral da usucapião.....	792
4.3.	Casos em que são desnecessários a notificação e o consentimento dos demais interessados	795
4.4.	Continuação do procedimento registral	796
4.5.	Do registro	797
4.6.	Emolumentos no procedimento de registro de usucapião administrativo.....	799
5.	Adjudicação compulsória extrajudicial.....	800
6.	Execução extrajudicial de dívida em contrato de compromisso de compra e venda.....	802
6.1.	Do requerimento para purga da mora pelo devedor	802
6.2.	Da intimação para purga da mora sob pena de cancelamento do registro da promessa de venda.....	804
6.3.	Observações finais.....	805
►	Capítulo 8. O cancelamento e nulidade do registro	807
1.	Noção de cancelamento	807
2.	Características do cancelamento.....	808
3.	Espécies de cancelamento.....	809
3.1.	Cancelamento total e cancelamento parcial	809
3.2.	Cancelamento com, sem ou contra a anuência do titular registral	809
4.	Títulos para o cancelamento.....	810
4.1.	Negócio jurídico cancelatório.....	810
4.2.	Ordem judicial.....	811
4.3.	Documentos administrativos	812
4.4.	Caducidade	812
5.	Efeitos do cancelamento.....	813
6.	Invalidade do registro.....	813
►	Capítulo 9. As proibições de dispor e o registro de imóveis	815
1.	Conceito de proibição de dispor	815
2.	Classificação.....	815

3. Natureza jurídica	816
4. As proibições legais	817
5. Proibições judiciais e administrativas	818
6. Proibições voluntárias	819
PARTE TEÓRICA II.....	822
Principais atos e negócios jurídicos objetos de registro.....	822
▶ Capítulo 1. Instituição de bem de família.....	824
1. Conceito de bem de família instituído por ato de vontade	824
2. Requisitos para instituição do bem de família	825
3. Objeto do bem de família.....	826
4. Quem pode instituir e formas de instituição do bem de família	828
5. Instituição do bem de família	830
6. Administração do bem de família	831
6.1. Alienação do bem de família	832
7. Cancelamento ou revogação do bem de família	832
▶ Capítulo 2. Hipotecas legais, judiciais e convencionais e outras garantias reais.....	833
1. Registro da hipoteca	833
1.1. Objeto	834
1.2. Abrangência da hipoteca.....	835
1.3. A obrigação garantida.....	836
1.4. Características da hipoteca	837
1.5. Tipos de hipoteca	839
1.5.1. <i>Inalienabilidade e impenhorabilidade do imóvel gravado por hipoteca censual</i>	841
1.6. Constituição da hipoteca	844
1.7. Pluralidade de hipotecas.....	846
1.8. A remição feita pelo segundo credor ou remição não liberatória	847
1.8.1. <i>A reserva de grau ou convenção de rango</i>	847
1.9. Aumento da dívida garantida pela hipoteca	848
1.10. Extinção da hipoteca.....	849
1.10.1. <i>Pagamento da dívida</i>	849
1.10.2. <i>Prescrição.</i>	850
1.10.3. <i>Perempção.</i>	850
1.10.4. <i>Outras formas de extinção</i>	851
1.11. Cancelamento do registro de hipoteca	851
2. Registro da anticrese.....	854
2.1. Características e objeto	855

3.	Registro de penhor de máquinas e de aparelhos utilizados na indústria, instalados e em funcionamento, com os respectivos pertences ou sem eles.....	857
3.1.	Cláusulas contratuais ilícitas.....	858
3.2.	Penhor especial: penhor industrial e mercantil.....	858
3.3.	Proibição de dispor no penhor industrial e mercantil.....	858
4.	Registro de contratos de penhor rural.....	859
4.1.	Penhor agrícola.....	859
4.2.	Penhor pecuário.....	860
►	Capítulo 3. Registros de direitos reais de uso e gozo	861
1.	Registro da servidão em geral	861
1.1.	Servidões e direitos de vizinhança	861
1.2.	Características das servidões	862
1.3.	Conteúdo.....	863
1.4.	Modalidades.....	864
1.5.	Constituição da servidão.....	865
1.6.	Exercício do direito de servidão.....	866
1.7.	Modificação da servidão	867
1.8.	Extinção da servidão e cancelamento do registro	869
2.	Registro do usufruto, do uso e da habitação, quando não resultarem do direito de família	870
2.1.	Características e limites do usufruto	871
2.2.	Poderes do usufrutuário	872
2.3.	Alienação da coisa objeto do usufruto	873
2.4.	Usufruto e divisão	873
2.5.	Usufruto sucessivo e usufruto simultâneo ou conjuntivo.....	874
2.6.	Usufruto e direito de acrescer. Usufruto deducto	874
2.7.	Temporalidade do usufruto	875
2.8.	Direitos do usufrutuário.....	876
2.8.1.	<i>Direito aos frutos pendentes</i>	876
2.9.	Obrigações do usufrutuário antes de entrar no gozo da coisa usufrutuada	877
2.10.	Direitos e obrigações do nu-proprietário	880
2.11.	Constituição do usufruto sobre bens imóveis	881
3.	Direitos reais de uso e habitação (“pequenos usufrutos”)	883
4.	Extinção do usufruto e cancelamento do registro	884
4.1.	Renúncia ou morte.....	885
4.2.	Extinção da pessoa jurídica ou decurso do prazo.....	886
4.3.	Cessaçao do motivo que origina o usufruto	886
4.4.	Destruição da coisa	887

4.5.	Consolidação	887
4.6.	Inadimplência contratual por culpa do usufrutuário.....	888
4.7.	Não uso ou não fruição da coisa em que o usufruto recai.....	889
5.	Direito real de superfície ou propriedade superficiária	889
5.1.	Conceito de direito real de superfície	890
5.2.	O objeto do direito real de superfície	891
5.3.	Abrangência	892
5.4.	Constituição do direito real de superfície	893
5.5.	Duração do direito de superfície.....	895
5.6.	Alienação e oneração da superfície.....	896
5.7.	Direito real de superfície e hipoteca	897
5.8.	Extinção da superfície.....	897
►	Capítulo 4. Direitos reais de aquisição: registro dos pré-contratos	899
1.	Concepção de contrato preliminar	899
2.	Requisitos do direito do promitente-comprador	900
►	Capítulo 5. Registros de títulos de aquisição entre vivos da propriedade	903
1.	Compra e venda imobiliária pura ou condicional.....	903
1.1.	Elementos do contrato de compra e venda de imóvel	904
1.1.1.	<i>Coisa</i>	904
1.1.2.	<i>Preço. Atualização monetária na venda a prazo.</i>	905
1.1.3.	<i>Vontade. Capacidade. Forma</i>	907
1.1.4.	<i>Venda de imóvel entre cônjuges. Imóvel que configura aqwesto.</i>	908
1.1.5.	<i>Alienação de imóvel público</i>	909
1.2.	Direitos e responsabilidade das partes	910
1.3.	Descrição do imóvel – princípio da especialidade objetiva.....	911
1.4.	Diversas modalidades do contrato de compra e venda.....	912
1.4.1.	<i>Compra e venda condicional</i>	912
1.4.2.	<i>Da retrovenda</i>	913
1.4.3.	<i>Da preempção ou preferência</i>	914
1.4.4.	<i>Venda ad corpus e ad mensuram</i>	917
1.4.5.	<i>Venda de ascendente a descendente</i>	920
1.4.6.	<i>Venda por condôminos de coisa indivisível</i>	922
2.	Permuta de imóveis	925
3.	Dação em pagamento	926
4.	Transferência de imóvel à sociedade para integralização de quota social.....	927
5.	Doação de imóvel	932

5.1.	Pressupostos e requisitos da doação	933
5.2.	Modalidades de doação	934
5.2.1.	<i>Doação pura e condicional</i>	935
5.2.2.	<i>Doação modal, com encargo ou onerosa</i>	935
5.2.3.	<i>Doação com cláusula de reversão</i>	936
5.2.4.	<i>Doação com cláusula de inalienabilidade</i>	937
5.2.5.	<i>Doação remuneratória e doação meritória</i>	938
5.3.	As partes no contrato de doação	938
5.4.	Doação em contemplação de casamento futuro	940
5.5.	Nulidade e anulabilidade da doação	941
5.5.1.	<i>Doação de todos os bens ou doação universal</i>	942
5.5.2.	<i>Doação que excede a legítima ou doação inoficiosa</i>	942
5.5.3.	<i>Doação do cônjuge adúltero</i>	943
5.6.	Vício redibitório e evicção no contrato de doação.....	944
5.7.	Doação de dinheiro para compra de imóvel	944
5.8.	Revogação da doação.....	946
6.	Arrematação e adjudicação de imóvel em hasta pública	949
6.1.	Conceitos.....	949
6.2.	Título para registro: cartas de arrematação, adjudicação ou alienação	950
6.3.	Qualificação do título judicial	952
6.3.1.	<i>Arrematação de unidade autônoma</i>	952
6.3.2.	<i>Violação dos princípios registrais</i>	953
6.4.	Arrematação é forma derivada de aquisição de propriedade.....	954
6.5.	Efeitos do registro da carta de arrematação ou de adjudicação	956
►	Capítulo 6. Propriedade fiduciária ou alienação fiduciária de imóvel	957
►	Capítulo 7. Registro de títulos de aquisição <i>causa mortis</i> da propriedade	960
1.	Formal de partilha.....	960
1.1.	Efeitos da partilha	961
1.2.	A natureza jurídica da partilha.....	962
1.3.	Registro do formal de partilha: inaplicabilidade do princípio da parcelaridade.....	964
1.4.	Qualificação do formal de partilha.....	964
►	Capítulo 8. Registro de atos de aquisição originária da propriedade	967
1.	Das sentenças declaratórias de usucapião	967
1.1.	Requisitos: posse <i>ad usucapionem</i> , coisa e tempo.....	968
1.1.1.	<i>A usucapião extraordinária</i>	969
1.1.2.	<i>A usucapião ordinária</i>	969

1.1.3.	<i>Usucapião especial</i>	970
1.1.4.	<i>Usucapião coletiva</i>	970
1.1.5.	<i>Usucapião decorrente de abandono do lar</i>	971
1.2.	O registro da sentença de usucapião.....	972
1.2.1.	<i>Mandado de usucapião de imóvel transcrito e de imóvel não transcrito</i>	974
1.2.2.	<i>Usucapião de imóvel rural por estrangeiro ou de área devoluta em região de fronteira e usucapião de lote em loteamento irregular</i>	974
2.	Desapropriação amigável	975
2.1.	Modalidades de desapropriação	980
2.1.1.	<i>Procedimento expropriatório</i>	981
2.1.2.	<i>Momento consumativo da desapropriação</i>	982
2.2.	Registro do imóvel expropriado	982
►	Capítulo 9. Registro de imóveis e direito à moradia: direitos reais de uso de imóveis públicos e programas de regularização fundiária	986
1.	A tendência atual de formalização da propriedade imobiliária	986
1.1.	Urbanismo e Registro de Imóveis	989
1.2.	Surgimento do urbanismo	990
1.3.	A propriedade urbana: superação do conceito romano de propriedade	992
1.4.	A noção de propriedade estatutária.....	993
1.5.	O conteúdo da propriedade urbana.....	995
2.	O direito real de uso de imóvel público	996
2.1.	Direito real de uso coletivo	997
2.2.	Procedimento para obtenção do título administrativo	998
2.3.	Registro do título.....	998
3.	O processo de regularização fundiária urbana	998
3.1.	Noções introdutórias e conceitos	999
3.2.	Objeto da Reurb	1002
3.3.	Função e modalidades da regularização fundiária urbana (Reurb).....	1002
3.4.	Procedimento administrativo de regularização fundiária	1004
3.4.1.	<i>Competência e demanda da medida</i>	1005
3.4.2.	<i>Fase do planejamento</i>	1006
3.4.3.	<i>Publicidade e contraditório</i>	1007
3.4.4.	<i>Fase decisória</i>	1011
4.	Procedimento registral na regularização fundiária: breve resumo	1011
4.1.	Noções introdutórias	1011
4.2.	Competência	1011

4.3.	Princípio da demanda.....	1012
4.4.	Prazos de vigência da prenotação e de registro	1013
4.5.	O exame de qualificação registral	1014
4.6.	Registro da certidão de regularização fundiária	1018
4.7.	Abertura de matrícula de imóvel sob domínio público	1019
4.8.	Registro dos direitos reais sobre as unidades imobiliárias	1020
4.8.1.	<i>Da Legitimação Fundiária</i>	1021
4.8.2.	<i>Da Legitimação de Posse</i>	1022
4.9.	Instrumentos jurídicos de regularização fundiária.....	1023
4.9.1.	<i>Conjuntos Habitacionais</i>	1023
4.9.2.	<i>Condomínio Urbano Simples</i>	1024
4.9.3.	<i>Consórcio imobiliário</i>	1025
4.10.	Isenção de emolumentos.....	1025
►	Capítulo 10. Das incorporações, instituições e convenções de condomínio ...	1027
1.	Introdução ao tema.....	1027
2.	Conceito e conteúdo do condomínio edilício	1027
3.	Objeto do condomínio edilício	1028
4.	Constituição do condomínio.....	1029
5.	Meios de constituição do condomínio	1030
6.	A incorporação e a instituição de condomínio	1031
6.1.	Conceitos de incorporação imobiliária e incorporador.....	1031
6.1.1.	<i>Qualificação do título aquisitivo do incorporador</i>	1033
7.	Instituição do condomínio edilício.....	1036
8.	Convenção de condomínio.....	1037
9.	Direitos e obrigações dos condôminos	1038
10.	Alteração da destinação de área comum.....	1041
11.	Administração do condomínio	1043
12.	Extinção do condomínio.....	1046
13.	Dos contratos de promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas condominiais	1046
13.1.	Requisitos legais do contrato de alienação de unidade autônoma e sua qualificação pelo registrador imobiliário	1047
13.2.	Resolução do contrato por atraso na entrega da unidade autônoma.....	1048
13.3.	Resolução do contrato por falta de pagamento das prestações pelo adquirente	1050
13.4.	Resilição unilateral do contrato pelo adquirente ou direito de arrependimento	1050
13.5.	Distrato	1051

14. Aspectos registrais.....	1051
14.1 Das dificuldades no exame de qualificação em razão das inovações introduzidas pela Lei n. 14.382/2022.....	1052
15. Lote com casas isoladas ou geminadas.....	1055
► Capítulo 11. Multipropriedade	1056
1. Noções gerais.....	1056
2. Conceito, regime jurídico e finalidade da multipropriedade	1059
2.1. Finalidade.....	1060
2.2. Conceitos vizinhos.....	1061
3. Características da multipropriedade	1062
3.1. Indivisibilidade	1062
3.2. O período temporal ou turno.....	1063
3.3. Objeto da multipropriedade	1064
4. Aspectos registrais: a constituição da multipropriedade	1067
4.1. O documento de instituição	1067
4.2. Conteúdo do ato de instituição	1069
4.3. A questão relativa ao imóvel objeto da multipropriedade.....	1070
4.4. A Convenção de condomínio em multipropriedade.....	1071
4.5. Disposições específicas relativas às unidades autônomas de condomínios edilícios	1073
5. Aspectos registrais: registro do ato de instituição da multipropriedade..	1074
5.1. Algumas questões sobre a qualificação registral do título de instituição da multipropriedade em condomínio	1076
6. O registro do contrato de venda de multipropriedade.....	1080
► Capítulo 12. Loteamentos urbanos e rurais	1081
1. Parcelamento do solo urbano	1081
2. A situação proprietária urbana ou propriedade estatutária	1082
2.1. Do registro especial.....	1082
2.2. Avaliação da segurança do negócio e da idoneidade moral e financeira do loteador.....	1084
3. Procedimento registral.....	1086
3.1. Qualificação registral.....	1087
4. Contratos de alienação de lotes.....	1088
4.1. Contratos de promessa de compra e venda, cessão e promessa de cessão	1089
4.2. Rescisão do contrato	1090
4.3. Rescisão do contrato: efeitos registrais.....	1091
4.4. Associação de proprietários de lotes.....	1091
5. Regularização de loteamentos	1094
6. Conjuntos habitacionais.....	1095

7.	Qualificação registral em tema de loteamento.....	1096
8.	Restrições legais e convencionais.....	1098
9.	Diferenças entre o denominado loteamento fechado e condomínios de casas	1101
10.	Loteamento de acesso controlado.....	1102
11.	Abertura das matrículas dos lotes.....	1103
12.	O contrato de promessa de compra e venda de imóvel loteado.....	1104
13.	Título para a aquisição definitiva do lote.....	1105
►	Capítulo 13. Novos instrumentos imobiliários.....	1108
1.	Direito real de laje	1108
1.1.	Noções introdutórias	1108
1.2.	Soluções do direito comparado	1110
1.3.	Conceito de direito real de laje	1111
1.4.	Características e natureza jurídica	1111
1.5.	Objeto	1112
1.6.	Direitos e deveres	1112
1.7.	Constituição da laje.....	1113
1.8.	Contrato de direito real de laje	1114
1.9.	Questões registrais	1115
1.10.	Conclusão	1116
2.	Condomínio de lotes	1117
►	Capítulo 14. Outros registros	1119
I.	Registros no Livro n. 2.....	1119
1.	Contratos de locação com cláusula de vigência em caso de alienação do imóvel locado.....	1119
2.	Registro de citações reais ou pessoais reipersecutórias relativas a imóveis	1120
3.	Extinção da sociedade conjugal com partilha do imóvel	1120
II.	Registros no Livro n. 3.....	1121
1.	Convenções antenupciais.....	1121
2.	Registro de cédulas de crédito rural	1124
2.1.	Cédula rural pignoratícia	1126
2.2.	Cédula rural hipotecária	1127
2.3.	Cédula rural pignoratícia e hipotecária	1128
2.4.	Nota de crédito rural	1128
2.5.	Inscrição e averbação da cédula de crédito rural	1128
2.6.	Cancelamento da inscrição da cédula de crédito rural	1129
2.7.	Garantias da cédula de crédito rural	1130
3.	Registro de ato de tombamento definitivo de bens imóveis	1131

► Capítulo 15. Das averbações acautelatórias.....	1131
1. Averbação da existência da execução	1132
2. Averbação da penhora.....	1133
2.1. Distintas classes de credores	1134
2.2. Bens penhoráveis	1135
2.3. Impenhorabilidade e indisponibilidade por força da lei.....	1135
2.4. Penhora de imóvel de terceiro	1138
2.5. Título e requisitos da averbação da penhora	1139
2.6. Procedimento de averbação da penhora nos casos de aplicação da teoria do domínio dividido.....	1142
2.7. Efeitos da publicidade da penhora no Registro de Imóveis.....	1143
2.8. Das presunções legais	1143
2.9. Fraude à execução	1145
► Capítulo 16. Averbação da reserva legal.....	1147
1. Conceito de Reserva Legal.....	1147
2. Natureza jurídica.....	1147
3. O Cadastro Ambiental Rural e o ônus da averbação no Registro de Imóveis	1148
4. Hipótese de inexistência de mata nativa	1150
5. Finalidade imediata da inscrição no Registro de Imóveis: identificação e localização do perímetro da área de reserva legal dentro da área do imóvel rural.....	1151
6. Alteração da área destinada à reserva legal	1152
► Capítulo 17. Outras averbações típicas e atípicas	1153
1. Fatos ou atos que não podem ser averbados	1158
PARTE PRÁTICA	1159
Modelo do livro n.º 1 – protocolo	1159
Modelo do livro n.º 2 – registro geral.....	1159
Modelo do livro n.º 3 – registro auxiliar	1160
Modelo do livro n.º 4 – indicador real.....	1160
Modelo do livro n.º 5 – indicador pessoal	1161
Modelo de matrícula com exemplos de registro e averbação.....	1161
PARTE PRÁTICA – REQUERIMENTOS NO PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA	1172
1. Requerimento para averbações diversas.....	1172
2. Requerimento para averbação de unificação	1173
3. Requerimento para averbação de desmembramento.....	1173

4. Requerimento para regularização fundiária como parcelamento do solo 1174
5. Requerimento para regularização fundiária como condomínio edilício 1176
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..... 1176

MODELOS: USUCAPÃO EXTRAJUDICIAL 1177

1. Ata notarial de certificação de posse para fins de usucapião extrajudicial: ... 1177
2. Minuta disponibilizada pelo colégio notarial brasileiro 1183
3. Modelo de requerimento de usucapião extrajudicial 1187
4. Modelo de assento de registro de usucapião extrajudicial 1189

Título VI

TABELIONATO DE NOTAS..... 1191

PARTE TEÓRICA 1192

- **Capítulo 1.** A atividade notarial..... 1192
 1. Intervenção nos negócios jurídicos solenes..... 1192
 2. Classificação dos documentos quanto à sua fé..... 1193
 3. Cuidados a serem observados pelo notário: requisitos da escritura pública 1194
- **Capítulo 2.** Princípios notariais 1197
 1. Princípio da fé pública..... 1198
 2. Princípio da legalidade ou do controle da legalidade..... 1198
 - 2.1. A qualificação notarial..... 1205
 3. Princípio da formalidade, autoria e responsabilidade..... 1206
 4. Princípio da justiça preventiva 1207
 5. Princípio da imparcialidade e independência 1207
 6. Princípio da rogação 1208
 7. Princípio da unicidade do ato notarial 1208
 8. Princípio da segurança jurídica..... 1209
 9. Princípio da conservação e publicidade..... 1210
 10. Princípio da imediatidade 1212
- **Capítulo 3.** Os documentos notariais 1215
 1. Forma jurídica: definição, finalidades e características 1216
 - 1.1. O princípio da liberdade de forma..... 1217
 - 1.2. Importância da forma..... 1218

1.3.	Forma e prova.....	1218
1.4.	Tipos de forma: essencial, imposta e convencional	1219
1.5.	A forma deve abranger todo o negócio jurídico	1221
1.6.	Forma <i>ad substantiam</i> e forma <i>ad probationem</i>	1223
1.7.	O princípio da atração das formas.....	1223
2.	A conversão do negócio jurídico	1224
3.	Instrumento, documento ou título?.....	1225
3.1.	A escritura pública como forma solene.....	1228
3.2.	Autonomia do documento perante o negócio jurídico.....	1229
4.	Classificação dos instrumentos e conceito de firma.....	1229
4.1.	Documento público	1231
4.2.	A fé pública	1232
5.	Documento notarial	1233
5.1.	Elementos do documento notarial.....	1234
5.1.1.	<i>Corporalidade</i>	1234
5.1.2.	<i>Conteúdo</i>	1235
5.1.3.	<i>Autor</i>	1235
►	Capítulo 4. Escritura pública	1236
1.	Elementos da escritura pública	1237
2.	Requisitos	1238
3.	Diligências e documentos complementares	1240
4.	Redação da escritura pública.....	1244
5.	Negócios jurídicos que exigem forma especial	1246
5.1.	Atos constitutivos de direitos reais sobre imóveis.....	1248
5.2.	Transferência de direitos reais imobiliários.....	1248
5.3.	Modificação de direitos reais imobiliários.....	1248
5.4.	Renúncia de direito real sobre imóvel	1249
5.5.	Outras ocorrências da escritura pública.....	1250
6.	Eficácia e efeitos da escritura pública	1251
7.	Nulidade e rerratificação da escritura pública	1252
8.	Escrituras relativas a alienações de imóveis rurais: alienação parcial e aquisição por estrangeiro	1254
►	Capítulo 5. Procuração por instrumento público	1256
1.	Mandato e procuração.....	1257
2.	Natureza jurídica.....	1257
3.	Forma do mandato.....	1258
4.	Requisitos do mandato.....	1259
5.	Objeto do mandato: o negócio e o encargo	1261
6.	O substabelecimento dos poderes.....	1262
6.1.	Exteriorização dos poderes	1264

7.	Obrigações do mandante e do mandatário.....	1264
8.	Extinção do mandato.....	1266
9.	Mandato aparente	1271
10.	Mandato com cláusula em causa própria.....	1271
►	Capítulo 6. Lavratura de testamento público e aprovação do cerrado	1273
1.	Noções sobre a sucessão.....	1273
1.1.	Espécies de sucessão: legítima e testamentária.....	1274
1.2.	Sucessão a título universal e sucessão a título singular	1274
1.3.	Lugar da abertura da sucessão e notário competente.....	1275
1.4.	Unidade e indivisibilidade da herança	1275
2.	Cessão dos direitos hereditários por ato notarial	1276
2.1.	Forma da cessão de direitos hereditários	1277
2.2.	A cessão de bens certos e determinados	1278
2.3.	Direito de preferência dos herdeiros	1279
3.	Da legitimação para suceder.....	1279
3.1.	A legitimidade para suceder por testamento	1280
3.2.	Falta de legitimação na sucessão testamentária	1281
4.	Aceitação e renúncia da herança.....	1282
4.1.	Aceitação	1282
4.2.	Renúncia.....	1283
4.3.	Irrevogabilidade da renúncia e da aceitação.....	1284
5.	Do testamento	1284
5.1.	Características do testamento.....	1284
5.2.	Anulação do testamento.....	1288
5.3.	Capacidade de testar	1290
6.	Do codicilo e do legado.....	1292
7.	Espécies de testamento.....	1293
7.1.	Do testamento público.....	1293
7.1.1.	<i>Formalidades do testamento público.....</i>	<i>1294</i>
7.1.2.	<i>Testamento de quem não sabe ou não pode assinar</i>	<i>1296</i>
7.1.3.	<i>Testamento de indivíduo inteiramente surdo.....</i>	<i>1296</i>
7.1.4.	<i>Testamento de pessoa cega</i>	<i>1297</i>
8.	Testamento cerrado	1297
8.1.	Formalidades legais do testamento cerrado	1298
8.2.	O auto de aprovação.....	1300
9.	Das cláusulas testamentárias	1301
9.1.	Nomeações condicionais.....	1302
9.2.	Nomeação por certo motivo e para certo fim ou modo.....	1303
9.3.	A proibição de imposição de termo.....	1304
9.4.	Interpretação da cláusula testamentária.....	1305

9.5.	Invalidade das cláusulas testamentárias	1305
9.6.	Disposições nulas	1306
9.7.	Disposição que institui herdeiro ou legatário sob a condição captatória	1306
9.8.	Disposição que institui pessoa incerta, cuja identidade não pode ser determinada	1307
9.9.	Disposição que favorece pessoa incerta, deixando para terceiro a sua identificação	1307
9.10.	Disposição que comete a herdeiro ou outra pessoa fixar o valor do legado	1308
10.	Cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabili- dade	1308
10.1.	Espécies de cláusulas restritivas.....	1310
11.	Dos legados	1311
11.1.	Espécies de legado	1312
11.2.	Dos efeitos do legado e do seu pagamento	1314
11.3.	Entrega do legado	1316
11.4.	Caducidade do legado	1316
12.	Do direito de acrescer e das substituições	1318
12.1.	Da substituição vulgar ou direta	1319
12.2.	Fideicomisso ou substituição fideicomissária	1321
12.3.	Fideicomisso e doação	1324
13.	Da deserdação.....	1324
13.1.	Causas da deserdação	1325
13.2.	Efeitos da deserdação.....	1326
14.	Da redução das disposições testamentárias e da revogação do testamen- to.....	1327
15.	Revogação do testamento.....	1328
15.1.	Repristinação do testamento revogado	1329
15.2.	Revogação do testamento cerrado	1330
16.	Rompimento do testamento	1330
17.	Do testamenteiro.....	1332
18.	Central de testamentos.....	1333
►	Capítulo 7. Escrituras de separação e divórcio e de inventário e partilha.....	1334
1.	Introdução.....	1334
2.	Escrituras de separação e divórcio consensuais	1336
2.1.	Conteúdo do ato notarial	1338
2.2.	Conversão da separação em divórcio	1340
2.3.	Separção de corpos e restabelecimento da sociedade conjugal...	1341
3.	Escritura pública de inventário e partilha.....	1342
3.1.	Introdução ao tema	1342

3.2.	Conceito de inventário e partilha.....	1342
3.3.	Vocação hereditária na sucessão legítima.....	1345
3.3.1.	<i>Sucessão do descendente</i>	1346
3.3.2.	<i>Sucessão do ascendente</i>	1348
3.3.3.	<i>Sucessão do cônjuge sobrevivente</i>	1348
3.3.4.	<i>Sucessão do companheiro</i>	1349
3.3.5.	<i>Sucessão dos colaterais</i>	1353
3.4.	Aceitação e renúncia da herança.....	1353
3.5.	Cessão dos direitos hereditários.....	1355
3.6.	Legitimidade para demandar o inventário e partilha extrajudiciais.....	1357
3.7.	O objeto do inventário e partilha.....	1359
3.8.	Requisitos do inventário e partilha extrajudiciais.....	1360
3.9.	Prazo para abertura do inventário.....	1363
3.10.	Incidência de tributos.....	1366
3.11.	Conteúdo da escritura.....	1367
3.12.	Invalidez da escritura e notário competente para sua lavratura.....	1371
►	Capítulo 8. Escritura pública de união estável entre pessoas de sexos distintos ou do mesmo sexo.....	1372
►	Capítulo 9. Reconhecimento de firmas e autenticação de documentos.....	1375
1.	Noções gerais.....	1375
2.	Dos documentos.....	1377
3.	Aspectos práticos.....	1383
►	Capítulo 10. Da ata notarial.....	1388
1.	Conceito.....	1388
2.	Finalidade da ata notarial.....	1389
3.	Ata notarial e princípio da rogação.....	1390
4.	Procedimento.....	1393
5.	Conteúdo e efeitos da ata notarial.....	1395
6.	Tipos de ata notarial.....	1396
6.1.	Atas de mera percepção de coisas, de pessoas ou de condutas humanas.....	1396
6.2.	Atas de juízo e qualificação do notário.....	1398
6.2.1.	<i>Ata de notoriedade</i>	1398
6.2.2.	<i>Ata que porta fé pública sobre atos do próprio notário</i>	1399
7.	Ata de manifestação.....	1399
8.	Classificação que distingue as atas notariais em materiais e formais.....	1400
9.	Ata de protocolização de documentos: as cartas de sentença notariais...	1400

9.1. As normas regulamentares da carta de sentença	1403
9.2. As diversas espécies de carta de sentença notarial.....	1405
9.3. Natureza da “carta de sentença notarial”	1406
► Capítulo 11. A legalização do documento público estrangeiro	1408
1. Introdução.....	1408
2. O sistema de legalização	1409
3. Problema da legalização: processo longo e custoso.....	1411
4. A convenção de Haia de 1961 sobre apostila	1412
5. Definição de apostila	1412
6. A apostila eletrônica	1414
7. O conceito de documento público	1414
7.1. A derrogação do art. 129, VII, da Lei n. 6.015/1973.....	1415
8. Autoridades competentes para apostilar documentos públicos firmados no Brasil	1417
9. Regulamentação administrativa do sistema de apostila	1418
► Capítulo 12. Exercício da mediação pelo notário (e pelo registrador): o Provimento CNJ 67/2018.....	1420
Introdução	1420
1. Autorização do notário (registrador) para realização de mediação	1422
2. Deveres e obrigações a serem observadas pelo mediador	1424
3. Das Partes e do objeto no processo de mediação extrajudicial.....	1426
4. Procedimento de mediação extrajudicial	1426
4.1. Requerimento	1426
4.2. Protocolo e qualificação	1427
4.3. Notificação	1427
4.4. As sessões de mediação e conciliação.....	1428
5. Livros e arquivo	1429
5.1. Os livros necessários	1429
5.2. Arquivo	1430
6. Emolumentos cobrados na mediação.....	1430
► Capítulo 13. O notariado eletrônico	1432
1. Notariado eletrônico: visão geral	1432
2. O poder normativo dos órgãos administrativos do judiciário com atribuição de fiscalizar os serviços notariais e de registro.....	1433
3. O compartilhamento do cartão de assinatura e demais dados ou documentos dos clientes do notário.....	1435
4. Normas administrativas que estabelecem requisitos para a validade de atos jurídicos ou documentos notariais sob pena de nulidade	1438

PARTE PRÁTICA 1441

1. Modelos de escrituras públicas	1441
1.1. Compra e venda de fração ideal de imóvel urbano.....	1441
1.2. Escritura de doação com reserva de usufruto	1445
2. Modelos de procurações públicas.....	1447
3. Modelo de testamento público.....	1447
4. Modelo de termo de aprovação de testamento cerrado.....	1449
5. Modelo de ata notarial	1449
6. Modelo de escritura de divórcio	1450

*Título VII***TABELIONATO DE PROTESTO 1453**

► Capítulo 1. Noções sobre protesto de títulos	1453
1. Breve esboço do desenvolvimento histórico do protesto.....	1453
2. Definição de protesto cambial ou de títulos e documentos	1456
3. Finalidade.....	1457
4. Os documentos demonstrativos de dívida como objeto do protesto.....	1458
5. O protesto de títulos judiciais.....	1459
6. O protesto de certidão de dívida ativa.....	1461
7. Protesto de contratos e de títulos de crédito impróprios.....	1462
8. Formalidades ou requisitos extrínsecos dos documentos protestáveis ...	1465
8.1. Requisitos dos títulos judiciais	1468
9. Classificação: espécies de protestos	1468
10. Efeitos do protesto	1470
► Capítulo 2. Princípios aplicáveis ao protesto	1470
1. Princípio da oficialidade	1470
2. Princípio da insubstitutividade	1470
3. Princípio da unitariedade	1470
4. Princípio de rogação ou de instância.....	1471
5. Princípio da celeridade e princípio da formalidade simplificada.....	1472
► Capítulo 3. O Serviço Notarial de Protesto de Títulos e Documentos: procedimento	1473
1. Competência territorial ou base geográfica do serviço notarial de protesto de títulos.....	1473
2. Protocolo	1477
3. Qualificação	1478

4.	Do prazo para lavratura do protesto.....	1481
5.	Da intimação.....	1481
6.	Desistência e sustação do protesto.....	1482
7.	Do pagamento	1483
7.1.	Pagamento dos emolumentos ao tabelião de protesto: momento em que deve ocorrer e quem deve pagar – o Provimento CNJ 86/2019	1484
8.	Do registro do protesto	1487
8.1.	Averbações e cancelamentos.....	1488
9.	Certidões e informações do protesto.....	1490
10.	Dos livros e arquivos.....	1490
►	Capítulo 4. Teoria geral dos títulos de crédito	1491
1.	Definição e características dos títulos de crédito.....	1491
1.1.	Cartularidade ou incorporação	1491
1.2.	Literalidade	1493
1.3.	Autonomia.....	1493
1.4.	Abstração.....	1495
1.5.	Inoponibilidade das exceções	1496
2.	Requisitos legais dos títulos de crédito	1497
3.	Preenchimento do título e cláusulas proibidas.....	1499
3.1.	Títulos emitidos por mandatário ou por representante legal.....	1501
4.	Espécies de títulos de crédito.....	1502
4.1.	Títulos ao portador	1502
4.2.	Título à ordem	1504
4.3.	Títulos nominativos	1505
5.	Criação e circulação do título de crédito	1506
6.	Surgimento do título de crédito: o saque	1508
6.1.	Sacado e tomador	1509
6.2.	Aceite	1509
6.3.	Aval.....	1511
6.4.	Endosso.....	1514
6.4.1.	<i>Modalidades de endossos</i>	<i>1516</i>
►	Capítulo 5. Duplicata escritural.....	1518
1.	Noções introdutórias.....	1518
1.1.	O sistema eletrônico de escrituração da duplicata imaterial e os entes com atribuição para realização da operação.....	1519
1.2.	Atos e fatos jurídicos que devem ser mencionados na escrituração da duplicata sob suporte eletrônico	1520
2.	A emissão, circulação e vicissitudes da duplicata.....	1521
2.1.	Emissão.....	1521

2.2.	Remessa e aceitação da duplicata	1521
2.3.	Devolução	1522
2.4.	Pagamento da duplicata e sua prova	1523
2.5.	Reforma ou prorrogação do prazo de vencimento.	1523
2.6.	Da aplicação do regime jurídico cambiário e de outras normas da Lei sobre duplicata	1524
2.6.1.	<i>Duplicatas e documentos emitidos por sociedade não empresária e profissionais liberais</i>	1524
3.	Publicidade da escrituração eletrônica e protesto da duplicata escritural	1525
3.1.	Protesto da duplicata escritural	1526
►	Capítulo 6. A Central Nacional de Serviços Eletrônicos compartilhados de Protesto de Títulos	1527
1.	Digitalização dos serviços públicos: o artigo 41-A da Lei de Protesto	1527
2.	O poder de editar regulamento sobre a Central de Serviços de Protesto e o Provimento CNJ 87/2019	1528
2.1.	O Provimento 87/2019	1529
►	Capítulo 7. Questões específicas sobre protesto de títulos	1531
1.	Prescrição do documento cambial: o protesto de cheque prescrito ou emitido há muito tempo	1531
1.1.	Impossibilidade de protesto de cheque pré-datado ou pós-datado	1533
1.2.	Abuso de direito em tema de protesto de cheque	1533
2.	Protesto de títulos em suporte eletrônico	1534
2.1.	Cédulas de crédito bancário	1534
2.2.	Duplicatas eletrônicas	1535
3.	Protesto para fins falimentares	1537
4.	Protesto de títulos em que consta como devedor microempresário ou empresa de pequeno porte	1539
5.	Medidas de incentivo à quitação ou renegociação de dívidas protestadas	1539
5.1.	Procedimento de incentivo à quitação ou renegociação de dívidas protestadas	1540
	BIBLIOGRAFIA	1543