SUMÁRIO

CAPÍTULO 1 – TEORIA GERAL DE REGISTROS PÚBLICOS 1
Alberto Gentil
1. A atividade dos registradores e notários (art. 236, *caput*, da CF) 1
2. Ingresso por concurso público (art. 236, § 3º, da CF) 3
   2.1 Composição para as bancas de concursos do extrajudicial 4
   2.2 Concurso de remoção (art. 17 da Lei 8.935/1994) 5
   2.3 Outorga, investidura e exercício da atividade extrajudicial 5
3. Quadro esquematizado – atribuições das especialidades 6
   3.1 Tabelião de notas 14
   3.2 Tabelião e oficial de registro de contratos marítimos 15
   3.3 Tabelião de protesto de títulos 15
   3.4 Oficial de registro civil das pessoas naturais 15
   3.5 Oficial de registro civil de pessoas jurídicas 16
   3.6 Oficial de registro de títulos e documentos 17
   3.7 Oficial de registro de imóveis 18
4. Extinção da delegação da serventia extrajudicial 21
5. Processo administrativo disciplinar 22
   5.1 Boas práticas no início e exercício da atividade – medidas de cautelas 22
   5.2 Quem pode sofrer um processo administrativo disciplinar 23
   5.3 Processo administrativo disciplinar esquematizado 25
   5.4 Prescrição da falta administrativa – prazos prescricionais e o início da contagem do prazo 28
6. Responsabilidade do notário e registrador 29
   6.1 Responsabilidade civil dos notários e registradores 29
   6.2 Responsabilidade criminal dos notários e registradores 31
   6.3 Responsabilidade administrativa dos notários e registradores 32
   6.4 Responsabilidade trabalhista dos notários e registradores 37
   6.5 Responsabilidade tributária dos notários e registradores 39
7. Dos direitos e deveres do notário e registrador (arts. 28 a 30 da Lei 8.935/1994) 39
   7.1 Dos direitos 39
   7.2 Dos deveres 41
8. Incompatibilidades com a função de notário e registrador 42
9. Área de competência e atuação do registrador e notário (princípio da territorialidade) 42

10. A conciliação e a mediação no serviço extrajudicial – breves ponderações sobre o Provimento 67/2018 44
10.1 Breves apontamentos sobre o Provimento 67/2018 do CNJ e sua aplicação 45
10.2 Conclusão 48
11. Procedimento da gratuidade da justiça (do CPC) e o serviço extrajudicial 48
12. Quadro esquematizado – Teoria geral dos registros públicos 52

CAPÍTULO 2 – REGISTRO CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS 57
Bianca M. C. Rizato
1. Pessoas jurídicas 57
1.1 Conceito e natureza jurídica 59
1.2 Pessoas jurídicas de direito público externo 61
1.3 Pessoas jurídicas de direito público interno 61
1.4 Pessoas jurídicas de direito privado 62
1.4.1 Associações 63
1.4.2 Sociedades 67
1.4.3 Fundações 74
1.4.4 Organizações religiosas 77
1.4.5 Partidos políticos 79
1.4.6 Empresas individuais de responsabilidade limitada 81
1.4.7 Sindicatos 83
1.4.8 Cooperativas 86
2. Princípios norteadores da especialidade 87
3. Atribuições 91
4. Escrituração 92
5. Qualificação 92
5.1 Requisitos 92
5.2 Prazos para registro 95
6. Registro de jornais, oficinas impressoras, empresas de radiodifusão e agências de notícias 96
7. Autenticação de livros contábeis 97
8. Central Nacional de Indisponibilidade de Bens 98
9. Central de Serviços Eletrônicos Compartilhados 99
10. Quadro esquemático – Registro civil de pessoas jurídicas 100

CAPÍTULO 3 – REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS 105
Karine Boselli, Izolda Andrea Ribeiro e Daniela Mróz
1. O Registro Civil: histórico legislativo brasileiro e natureza de direito fundamental 105
1.1 Um breve olhar histórico 105

1.2 Registro Civil das Pessoas Naturais e sua natureza de Direito e Garantia Fundamental e de Direitos Humanos 111
2. Efeitos do registro e sua publicidade 114
3. Princípios do Registro Civil das Pessoas Naturais 117
3.1 Princípios: conceitos e classificação 117
3.2 Princípios finalísticos 119
3.2.1 Princípio da segurança jurídica 119
3.2.2 Princípio da publicidade 120
3.2.3 Princípio da autenticidade 122
3.2.4 Princípio da eficácia 123
3.2.5 Princípio da fé pública registral 123
3.2.6 Princípio da veracidade registral 123
3.3 Princípios instrutores da função do Registro Civil das Pessoas Naturais 124
3.3.1 Princípio da legalidade e a qualificação registrária 124
3.3.2 Princípio da independência 126
3.3.3 Princípio da imparcialidade 127
3.3.4 Princípio da instância ou rogação 127
3.3.5 Princípio da territorialidade e a competência concorrente no RCPN 128
3.3.6 Princípio da conservação 129
3.3.7 Princípio da continuidade 130
4. Atos do Registro Civil das Pessoas Naturais e respectivos Livros 131
4.1 Atos e fatos registráveis 131
4.2 Registros, inscrições e transcrições 132
4.3 Averbações e retificações 133
4.4 Anotações 133
4.5 Escrituração e forma dos livros 135
4.6 CRC-Nacional e o Registro Eletrônico 136
5. Atendimento ao público e sistema de plantão 138
6. Emolumentos e gratuidade 139
7. Nascimento 141
7.1 Conceito de nascimento 141
7.2 Filiação e o direito de família: evolução histórica 142
7.3 O direito à filiação como conteúdo do princípio do melhor interesse da criança 145
7.4 Conceito, origem e classificação da filiação 147
7.5 Filiação e presunções 150
7.5.1 O sistema das presunções no Brasil 152
7.5.2 As presunções do art. 1.597 do Código Civil são absolutas ou relativas? 155

7.6 A competência territorial e o prazo para o registro 155
7.7 Características do registro de nascimento 158
7.7.1 O registro declarado 158
7.7.2 Elementos do registro 160
7.7.3 O registro tardio 164
7.7.4 Os registros de nascimentos ocorridos a bordo de navio, aeronave ou em campanha 165
7.7.5 O registro de indígena 166
7.7.6 A duplicidade de registro 168
7.7.7 O registro por mandado 168
7.7.7.1 Adoção do menor de idade e a adoção do maior 170
7.7.7.2 Adoção simples do Código Civil de 1916 171
7.8 Procedimento de registro 171
7.8.1 Declaração de registro 172
7.8.2 Prova do nascimento para o registro 173
7.8.3 Outros atos praticados no momento do registro 174
7.8.3.1 Nome 174
7.8.3.2 Estabelecimento da filiação no ato do registro 175
7.8.3.3 Averiguação oficiosa de indicação de suposto pai 176
7.8.3.4 Reconhecimento de filho (biológico e socioafetivo) e a multiparentalidade 176
7.9 Averbações no registro de nascimento 179
7.9.1 Averbação de reconhecimento de filiação 180
7.9.2 Alteração de prenome e gênero 181
7.9.3 Suspensão e perda do poder familiar 184
7.9.4 Cancelamento do assento em decorrência de ordem judicial 185
7.9.5 Perda e retomada da nacionalidade brasileira 185
7.9.6 Averbação de alteração de nome em caso de proteção à testemunhas 186
8. Casamento 186
8.1 Histórico do tratamento legislativo do casamento 186
8.2 Conceito e natureza jurídica do casamento 189
8.3 O registro do casamento e a prova da situação conjugal 191
8.4 Emolumentos e gratuidade 192
8.5 Capacidade, impedimentos e causas suspensivas ao casamento 192
8.6 A habilitação para o casamento 199
8.6.1 Competência para habilitação e para registro 203

8.6.2 Alteração do nome do cônjuge 204
8.6.3 Escolha do regime de bens 206
8.7 Celebração civil do casamento 210
8.8 Das espécies de casamentos válidos 213
8.8.1 Casamento por procuração 213
8.8.2 Casamento religioso para efeitos civis 215
8.8.3 Conversão da união estável 217
8.8.4 Casamento sob moléstia grave e casamento nuncupativo 218
8.8.5 Casamento putativo 220
8.8.6 Casamento consular 220
8.9 Elementos do registro de casamento 221
8.10 Averbações no registro de casamento 221
8.10.1 Nulidade, anulação e cancelamento 221
8.10.2 Separação, divórcio e restabelecimento da sociedade conjugal 222
8.10.3 Divórcio ocorrido no estrangeiro 226
8.10.4 Alteração do regime de bens 228
8.11 Anotação do casamento e de respectivas averbações 229
9. Óbito 229
9.1 Tipos de morte, livros e competência 230
9.2 Declaração de óbito 231
9.2.1 Declaração de Óbito e Portaria MS 116 232
9.2.2 Atestado médico 233
9.2.3 Testemunhas 233
9.3 Prazo para o registro e registro tardio de óbito 234
9.4 Plantão e declaração de óbito perante o serviço funerário 235
9.5 Assentamento do óbito: elementos 236
9.6 Registro de pessoa desconhecida: CRC-Nacional e o sistema de localização 239
9.7 Destinação de cadáver para estudos e pesquisas 240
9.8 Cremação 241
9.9 Óbitos a bordo de navio, de aeronave e em campanha 241
9.10 Justificação de óbito 243
9.11 Morte presumida com ou sem ausência 244
9.12 Desaparecidos políticos 244
9.13 Registro de natimorto: direito ao nome e aplicação de presunção de paternidade 245
9.14 Efeitos do registro de óbito 246
9.15 Averbações no assento de óbito 247
10. Livro E e os demais atos registráveis relativos ao estado civil 248

10.1 Publicidade e finalidades do registro no Livro E 249
10.2 Atos registráveis no Livro E: rol taxativo ou meramente exemplificativo? 249
10.2.1 Emancipações 250
10.2.2 Interdição 251
10.2.3 Tomada de decisão apoiada 253
10.2.4 Ausência 254
10.2.5 Morte presumida sem declaração de ausência 255
10.2.6 Tutela 256
10.2.7 União estável 256
10.2.8 Sentenças de separação e divórcio 257
10.2.9 Divórcio no Brasil de casamentos realizados no exterior 258
10.2.10 Opção de nacionalidade 258
10.3 Traslados de assentos de nascimento, casamento e óbito de brasileiro em país estrangeiro 259
10.3.1 Traslado de assento de nascimento 260
10.3.2 Traslado de assento de casamento 260
10.3.3 Traslado de assento de óbito 261
11. Retificação, restauração, suprimento e cancelamento 262
11.1 Conceitos 262
11.2 Retificações 264
11.2.1 Retificação judicial 264
11.2.2 Retificação extrajudicial 266
12. Quadro esquematizado – Óbito 268
13. Quadro esquematizado – Casamento 268
14. Quadro esquematizado – Nascimento 269

CAPÍTULO 4 – REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS 271
Bianca M. C. Rizato
1. Princípios norteadores da especialidade 273
2. Atribuições 277
2.1 Instrumentos particulares 278
2.2 Penhor comum sobre coisas móveis 279
2.3 Caução de títulos 280
2.4 Penhor de animais 282
2.5 Contrato de parceria agrícola ou pecuária 283
2.6 Contrato de arrendamento 283
2.7 Contratos de locação 283
2.8 Contratos de depósito e de caução 284
2.9 Cartas de fiança 284

2.10 Contratos de locação de serviços 284
2.11 Contratos de compra e venda em prestações, com reserva de domínio ou não 285
2.12 Alienação fiduciária de bens móveis 285
2.13 Documentos de procedência estrangeira 286
2.14 Compra e venda e penhor de automóveis 288
2.15 Atos administrativos expedidos para cumprimento de decisões judiciais, sem trânsito em julgado, pelas quais for determinada a entrega, pelas alfândegas e mesas de renda, de bens e mercadorias procedentes do exterior 288
2.16 Cessão de direitos e de créditos, de sub-rogação e de dação em pagamento 288
2.17 Registro facultativo para conservação 289
2.18 Competência residual 290
2.19 Notificação extrajudicial 291
2.20 Autenticação de microfilmes 294
3. Escrituração 295
4. Qualificação 296
5. Cancelamento 299
6. Quadro esquematizado – Registro de títulos e documentos 300

CAPÍTULO 5 – REGISTRO DE IMÓVEIS 303
Ana Paula P. L. Almada
1. Princípios do registro de imóveis 303
1.1 Princípio da legalidade 303
1.2 Princípio da prioridade 304
1.2.1 Natureza jurídica 304
1.2.2 Efeitos da prioridade 304
1.2.3 Efeitos da prenotação 305
1.2.3.1 Efeitos retroativos 305
1.2.3.2 Marca o início do prazo para qualificação 305
1.2.3.3 Marca a data em que se deve efetivar o cálculo dos emolumentos devidos para o ato 305
1.2.3.4 Marca a data para aferição da lei aplicável ao título 306
1.2.3.5 Organização dos processos internos 306
1.2.4 Prazo da prenotação 306
1.2.5 Casos de prorrogação ou ampliação do prazo da prenotação 306
1.2.5.1 A instauração de procedimento de dúvida registrária 306

1.2.5.2 Registro de parcelamento do solo urbano 306
1.2.5.3 Bem de família 307
1.2.5.4 Regularização fundiária 307
1.2.5.5 Retificação administrativa 307
1.2.5.6 Das indisponibilidades que tenham por objeto título determinado 307
1.2.5.7 Tramitação do processo de execução da alienação fiduciária 307
1.2.5.8 Reentrada de títulos após cumprimento de exigências 308
1.2.5.9 Usucapião extrajudicial 308
1.2.6 Exceções ao princípio da prioridade 308
1.2.6.1 Escrituras públicas lavradas na mesma data e com hora 308
1.2.6.2 Hipoteca com grau menor 309
1.2.7 Prioridade registral *x* prioridade das pessoas portadoras de necessidades especiais 310
1.3 Princípio da especialidade objetiva 310
1.3.1 Natureza jurídica 310
1.3.2 O imóvel com especialidade objetiva 311
1.3.3 A precariedade da descrição e acesso de títulos a registro 313
1.3.4 Da disponibilidade quantitativa e qualitativa 315
1.4 Princípio da especialidade subjetiva 316
1.4.1 Natureza jurídica 316
1.4.2 Os riscos da qualificação precária e a homonímia 317
1.4.3 O estado civil e sua influência no direito real 319
1.4.4 Da retificação do estado civil 321
1.4.5 Casados em outro país e aplicação do regime de bens estrangeiro 324
1.4.6 União estável – da informalidade a sua informação no registro 327
1.5 Princípio da continuidade 328
1.5.1 Natureza jurídica 328
1.5.1.1 Continuidade e prioridade 329
1.5.1.2 Continuidade e especialidade subjetiva 329
1.5.1.3 Continuidade e disponibilidade 330
1.5.1.4 Continuidade e territorialidade 330
1.5.2 A continuidade e sua menção nos títulos 330
1.5.3 Exceções ao princípio da continuidade 331
1.6 Princípio da unitariedade da matrícula 332

1.6.1 Natureza jurídica 332
1.6.1.1 Matrícula que contenha mais de um imóvel... 333
1.6.1.2 Matrícula que contenha apenas parte ideal de um imóvel 334
1.7 Princípio da publicidade registral 335
1.7.1 Diferença entre publicidade direta e indireta 335
1.7.2 Das formas de publicidade 337
1.7.2.1 Informação 337
1.7.2.2 Certidão de inteiro teor 340
1.7.2.3 Certidão em relatório, conforme quesitos..... 340
1.7.2.4 Certidão em resumo 340
1.7.2.5 Certidão vintenária 341
1.7.2.6 Certidões de todos os bens de certa pessoa.... 341
1.7.2.7 Certidão de um determinado imóvel 341
1.7.2.8 Certidão de documentos arquivados em cartório 342
1.7.3 Cuidados na elaboração 342
1.7.4 Prazo 342
1.8 Quadro esquematizado..... 343
2. Dos livros obrigatórios 345
2.1 Sistema registrário anterior – Decreto 4.857/1939 346
2.1.1 Fólio pessoal *x* fólio real 347
2.1.2 Correlação entre os livros antigos e os atuais..... 348
2.1.3 Correlação entre os atos antigos e atuais..... 349
2.1.4 Diferença dos livros antigos e atuais quanto à forma..... 349
2.1.5 Os impasses do sistema antigo 351
2.2 Livro de recepção de títulos – Exame e cálculo 351
2.2.1 Função – Diferença com relação ao Livro 1..... 351
2.2.2 Requisitos 352
2.2.3 Cuidados na elaboração 353
2.3 Livro 1 – Protocolo Oficial 353
2.3.1 Função – Controle de títulos contraditórios..... 353
2.3.2 Requisitos do livro 353
2.3.3 Cuidados na escrituração..... 354
2.3.4 A eficácia do controle pelo meio digital..... 355
2.4 Livro 2 – Matrícula..... 356
2.4.1 Base jurídica para abertura de uma matrícula 357
2.4.2 Da transcrição para a matrícula..... 358
2.4.3 Requisitos da matrícula..... 359
2.4.4 Oportunidade de abertura..... 360

2.4.5 A origem dos imóveis em empreendimentos imobiliários ... 360
2.4.5.1 O que são: matrícula-mãe, ficha-auxiliar e ficha-complementar? ... 361
2.4.6 Cancelamento *x* encerramento de uma matrícula ... 362
2.4.7 Unificação – requisitos do art. 234 da Lei 6.015/1973 ... 364
2.4.7.1 Requisito de ordem física ... 364
2.4.7.2 Requisito de ordem jurídica ... 364
2.4.7.3 Exceção à mesma titularidade ... 364
2.5 Livro 3 – Auxiliar ... 365
2.5.1 Atribuição ... 365
2.5.2 Requisitos ... 366
2.5.3 Cuidados na escrituração ... 366
2.6 Livro 4 – Indicador real ... 368
2.6.1 Natureza jurídica e função ... 368
2.6.2 Requisitos e cuidados na elaboração ... 368
2.7 Livro 5 – Indicador pessoal ... 368
2.7.1 Natureza jurídica e função ... 368
2.7.2 Requisitos ... 369
2.7.3 Cuidados na elaboração ... 369
2.8 Livro de registro de aquisição de imóveis rurais por estrangeiros ... 369
2.8.1 Função ... 369
2.8.2 Requisitos da escrituração ... 370
2.9 As pesquisas aos índices no meio digital ... 371
2.10 Quadro esquematizado ... 371
3. Da qualificação registral e os títulos ... 372
3.1 Da qualificação registral ... 373
3.1.1 Princípio da legalidade *x* princípio da razoabilidade ... 373
3.1.2 Das características da qualificação ... 375
3.1.3 Da qualificação positiva e os passos do título ... 376
3.1.4 Da qualificação negativa e os passos do título ... 378
3.1.4.1 Dúvida registrária ... 380
3.1.4.2 Situações especiais – Estado de São Paulo ... 382
3.1.5 Prazos para qualificação ... 385
3.2 Dos títulos registráveis – art. 221 da Lei 6.015/1973 ... 385
3.2.1 Da necessidade do original *x* títulos digitais ... 386
3.2.2 Escrituras públicas ... 390
3.2.2.1 Escrituras públicas lavradas por Tabelião de Notas ... 390

3.2.2.2 Escrituras públicas lavradas em Consulado Brasileiro ... 391
3.2.2.3 A qualificação registral e a fé pública do Notário ... 392
3.2.3 Aplicação do art. 108 do Código Civil ... 393
3.2.3.1 Como calcular o valor de 30 salários mínimos, pelo valor total do imóvel ou somente da parte ideal a ser transmitida? ... 393
3.2.3.2 O valor de 30 salários mínimos é o atribuído pelas partes ou o valor venal do imóvel? ... 394
3.2.3.3 E se o ato se referir a direito real sobre o bem imóvel? ... 394
3.2.3.4 Leis que excepcionam o instrumento público 395
3.2.4 Dos instrumentos particulares ... 397
3.2.5 Dos atos provenientes de outros países ... 399
3.2.6 Dos títulos judiciais ... 402
3.2.7 Dos títulos administrativos ... 406
3.3 Quadro esquematizado ... 408
4. Das atribuições do registro de imóveis ... 409
4.1 Atos de registro e atos de averbação ... 409
4.1.1 Do rol taxativo constante do art. 167 da Lei 6.015/1973 412
4.1.2 Do princípio da concentração ... 414
4.1.3 A Lei 13.097/2015 ... 417
4.2 Breves comentários aos atos previstos no art. 167, I ... 420
4.3 Breves comentários aos atos previstos no art. 167, II ... 426
4.4 Quadro esquematizado ... 431
5. Da transmissão da propriedade ... 432
5.1 Da propriedade e sua transmissão no direito brasileiro ... 432
5.1.1 Aquisição originária da propriedade ... 433
5.1.2 Aquisição derivada da propriedade ... 435
5.1.3 Da competência do registro ... 437
5.2 Das limitações à disponibilidade ... 441
5.2.1 Das situações que limitam a livre disposição dos bens ... 444
5.2.1.1 Indisponibilidade ... 444
5.2.1.2 Imóvel com hipoteca cedular ... 449
5.2.1.3 Ônus do SFH ... 450
5.2.1.4 Imóvel alienado fiduciariamente ... 451
5.2.1.5 Cláusula resolutiva expressa ... 451
5.2.1.6 Imóvel de menores ... 451
5.2.1.7 Imóvel de fundação ... 452
5.2.2 Direitos ou ônus que não impedem a transmissão ... 453

5.3 Aquisição e disposição por entes despersonalizados 453
5.3.1 Espólio 454
5.3.2 Condomínio edilício 457
5.3.2.1 Possibilidade de aquisição prevista no art. 63, § 3º, da Lei 4.591/1964 457
5.3.2.2 Possibilidade da aquisição por meio de adjudicação em decorrência de processo de execução em razão de dívida de taxa condominial da unidade 460
5.3.2.3 Como o condomínio venderá a unidade de sua propriedade? 461
5.3.2.4 Problemas da falta de personalidade jurídica do condomínio 462
5.3.3 Firma individual e empresário individual 463
5.3.4 Fundo de Investimento Imobiliário 465
5.3.5 Fundo de Arrendamento Residencial 466
5.4 Quadro esquematizado 467
6. O imóvel e suas peculiaridades 471
6.1 O imóvel rural 471
6.1.1 Conceito 471
6.1.2 Fração Mínima de Parcelamento (FMP) 474
6.1.3 Limitações à aquisição por estrangeiros e o papel do Oficial Registrador no controle das aquisições e disposições 477
6.1.3.1 Controle 477
6.1.3.2 Fiscalização 478
6.1.4 Georreferenciamento 482
6.1.4.1 Casos exigidos e prazos 483
6.1.4.2 Procedimento 485
6.1.5 Reserva Legal e registro no CAR 486
6.1.5.1 Conceito 486
6.1.5.2 Órgão competente 488
6.1.5.3 Casos exigidos e prazo 490
6.2 Do imóvel urbano 492
6.2.1 Unidade autônoma de condomínio edilício 492
6.2.2 Vaga de garagem autônoma 494
6.2.3 Lote de Parcelamento do solo urbano da Lei 6.766/1979 495
6.2.4 Parte certa *x* parte ideal *x* burla à Lei 4.591/1964 ou 6.766/1979 496
6.3 Imóvel público 498

6.4 Quadro esquematizado – Principais diferenças quanto às exigências legais considerando o aspecto cadastral 499
7. Negócios jurídicos translativos da propriedade – sob a visão registral. 500
7.1 Compra e venda 500
7.1.1 Natureza jurídica 500
7.1.2 Classificação 500
7.1.3 Requisitos do contrato 501
7.1.3.1 Consentimento 501
7.1.3.2 Preço 507
7.1.3.3 Objeto 509
7.1.4 Cláusulas especiais da venda e compra 509
7.1.4.1 Retrovenda 509
7.1.4.2 Preempção 510
7.1.5 Situações especiais relacionadas à compra e venda 511
7.1.5.1 Distrato da compra e venda 511
7.1.5.2 Alienação após consolidação da propriedade da Lei 9.514/1997 511
7.1.5.3 Venda e compra com imposição de cláusulas restritivas do domínio 513
7.1.5.4 Compra e venda bipartida 514
7.1.6 Requisitos fiscais 514
7.1.6.1 Da fiscalização do ITBI nas cessões historiadas no título de transmissão 516
7.2 Permuta 517
7.2.1 Natureza jurídica 517
7.2.2 Requisitos registrais 518
7.2.3 Requisitos fiscais 518
7.2.4 Cindibilidade do título 518
7.2.5 Promessa de permuta 519
7.3 Dação em pagamento 520
7.3.1 Natureza jurídica 520
7.3.2 Requisitos registrais 520
7.3.3 Requisitos fiscais 520
7.3.4 Casos específicos da dação em pagamento com relação ao Registro de Imóveis 520
7.3.4.1 Dação em pagamento no caso de retorno do bem ao sócio 521
7.3.4.2 Dação em pagamento no processo de execução da alienação fiduciária 521
7.3.4.3 Promessa de dação em pagamento 522
7.4 Mandato em causa própria 522

7.5 Doação 523
7.5.1 Natureza jurídica 523
7.5.2 Classificação 523
7.5.3 Requisitos registrais 524
7.5.4 Com relação à forma 524
7.5.5 Com relação à manifestação de vontade das partes 524
7.5.5.1 O doador 524
7.5.5.2 O donatário 527
7.5.6 Requisitos fiscais 529
7.5.7 Doação conjuntiva 531
7.5.7.1 Título a ser apresentado ao cartório para operar a cláusula 532
7.5.7.2 O dispositivo se aplica à união estável? 532
7.5.7.3 O fato de o regime do casamento ser o da universal de bens implica automaticamente doação com os efeitos de conjuntiva? 532
7.5.7.4 O dispositivo se aplica a donatários não casados entre si? 533
7.5.8 Cláusula de reversão 533
7.5.9 Doação com encargo 534
7.5.10 Revogação da doação *x* distrato 535
7.5.11 Das cláusulas restritivas do domínio 535
7.6 Quadro esquematizado 538
8. Os principais direitos reais 541
8.1 Usufruto 541
8.1.1 Natureza jurídica 541
8.1.2 Características 541
8.1.2.1 Temporário 541
8.1.2.2 Personalíssimo 542
8.1.2.3 Inalienável 542
8.1.2.4 Não sucessivo 543
8.1.3 Requisitos da formalização do negócio e para o registro do título 544
8.1.3.1 Quanto à forma 545
8.1.3.2 Quanto à capacidade das partes 546
8.1.4 Quanto ao objeto 546
8.1.5 Cláusula de acrescer 546
8.1.6 O usufruto e a locação 547
8.1.7 Requisitos fiscais 549
8.1.8 Extinção 551
8.1.8.1 Falecimento do usufrutuário (inciso I) 551

8.1.8.2 Renúncia (inciso I) 551
8.1.8.3 Advento do termo de duração (inciso II) 552
8.1.8.4 Extinção da pessoa jurídica ou passados 30 anos do exercício (inciso III) 552
8.1.8.5 Consolidação (inciso VI) 553
8.2 Servidão 553
8.2.1 Conceito 553
8.2.2 Características 553
8.2.2.1 Direito real sobre coisa alheia 553
8.2.2.2 Atributos destacados: uso e gozo 553
8.2.2.3 Favorece e onera a coisa 553
8.2.2.4 Pode ser constituída sobre mais de dois imóveis 554
8.2.2.5 Proximidade dos imóveis envolvidos 554
8.2.2.6 Duradouro 554
8.2.2.7 Inalienável 554
8.2.2.8 Indivisível 554
8.2.3 Requisitos para a formalização do negócio e para o registro do título 555
8.2.3.1 Quanto à forma 555
8.2.4 Quanto às espécies 556
8.2.4.1 Servidão convencional 556
8.2.4.2 Servidão administrativa 556
8.2.4.3 Servidão ambiental 558
8.2.4.4 Servidão legal 560
8.2.5 Quanto ao objeto 560
8.2.6 Extinção 561
8.2.6.1 Com a anuência das partes 561
8.2.6.2 Por determinação judicial 562
8.2.6.3 Pela reunião dos imóveis em nome do mesmo proprietário 563
8.3 Compromisso de venda e compra 563
8.3.1 Natureza jurídica 563
8.3.2 Requisitos do contrato e para o registro 565
8.3.3 Requisitos fiscais 567
8.3.4 Da cessão ou trespasse 568
8.3.5 Extinção 571
8.4 Direito de superfície 571
8.4.1 Histórico 571
8.4.2 Natureza jurídica 572
8.4.3 Requisitos registrais 572

8.4.3.1 Quanto à forma 572
8.4.3.2 Quanto ao objeto 573
8.4.3.3 Quanto às cláusulas contratuais 573
8.4.4 Requisitos fiscais 574
8.4.5 Extinção 574
8.4.5.1 Advento do prazo contratado 574
8.4.5.2 Pelo distrato 574
8.4.5.3 Pela desapropriação 574
8.4.5.4 Por ser dada destinação diversa pelo superficiário (art. 1.374 do CC) 574
8.5 Direito de laje 575
8.5.1 Histórico 575
8.5.2 Natureza jurídica 576
8.5.3 Requisitos do título e do registro 577
8.5.3.1 Forma 577
8.5.3.2 Quanto às partes 578
8.5.3.3 Objeto do direito real de laje 578
8.5.4 Cláusulas contratuais 579
8.5.5 Requisitos fiscais 579
8.5.6 Atos registrários 580
8.5.7 Extinção 581
8.6 Quadro esquematizado 581
9. Das garantias 584
9.1 Hipoteca 584
9.1.1 Natureza jurídica 584
9.1.2 Requisitos da formalização do negócio e para o registro do título 586
9.1.2.1 Quanto à forma 586
9.1.2.2 Quanto à capacidade das partes 587
9.1.2.3 Quanto ao objeto 589
9.1.3 Dos requisitos do negócio jurídico 590
9.1.4 Cancelamento da hipoteca 591
9.1.4.1 Extinção da obrigação principal 592
9.1.4.2 Perecimento da coisa 592
9.1.4.3 Resolução da propriedade 592
9.1.4.4 Renúncia do direito pelo credor 592
9.1.4.5 Remição 593
9.1.4.6 Arrematação ou adjudicação 593
9.1.4.7 Conformidade da legislação referente às cédulas hipotecárias 593

9.1.4.8 O cancelamento com apresentação do título de crédito descrito no título 594
9.1.4.9 Perempção da hipoteca 595
9.2 Propriedade fiduciária 597
9.2.1 Breve histórico 597
9.2.2 Natureza jurídica 598
9.2.3 Requisitos da formalização do negócio e para o registro do título 599
9.2.3.1 Quanto à forma 599
9.2.3.2 Quanto ao objeto 599
9.2.3.3 Cláusulas essenciais 600
9.2.4 Procedimento de execução da garantia 601
9.2.5 Consolidação 604
9.2.5.1 Impossibilidade de cancelamento da consolidação 604
9.2.5.2 Dação em pagamento do direito do devedor em favor do credor 606
9.2.6 Procedimento para venda do imóvel pelo credor 607
9.3 Penhor 608
9.3.1 Natureza jurídica 608
9.3.2 Requisitos registrais 609
9.3.2.1 Quanto à forma 609
9.3.2.2 Quanto ao objeto 609
9.3.2.3 Quanto às partes 610
9.3.2.4 Cláusulas obrigatórias 610
9.3.2.5 Cláusulas obrigatórias para registro em Registro de Títulos e Documentos 611
9.3.3 Espécies 611
9.3.4 O prazo máximo do penhor rural 613
9.3.5 Da extinção do penhor 614
Quadro comparativo 615
10. Procedimentos especiais do registro de imóveis 616
10.1 Condomínio edilício 617
10.1.1 Histórico legislativo 617
10.1.2 Natureza jurídica 618
10.1.3 Incorporação imobiliária, função e efeitos do registro 619
10.1.3.1 Incorporador promitente comprador 620
10.1.3.2 Incorporador construtor ou corretor de imóveis 621
10.1.3.3 Incorporador, o ente da Federação imitido na posse a partir de decisão proferida em proces-

so judicial de desapropriação em curso ou o cessionário deste 621
10.1.4 Análise dos documentos do art. 32 da Lei 4.591/1964 621
10.1.4.1 Documentos relativos ao incorporador 621
10.1.4.2 Documentos relativos ao imóvel 625
10.1.5 Qualificação positiva e atos registrários 630
10.1.6 Cessão dos direitos e deveres do incorporador 630
10.1.7 Especificação ou instituição em condomínio 631
10.1.8 Especificação ou instituição em condomínio, sem prévia incorporação 632
10.1.9 Especificação ou instituição em condomínio, sem prévia incorporação e com atribuição de unidades autônomas 633
10.1.10 Regras para alteração da convenção 635
10.1.11 Alterações no registro da incorporação ou da especificação 637
10.2 Condomínio urbano simples 638
10.3 Parcelamento do solo urbano 640
10.3.1 Natureza jurídica 640
10.3.2 Da dispensa do registro especial da Lei 6.766/1979 643
10.3.3 Análise dos documentos do art. 18 da Lei 6.766/1979 646
10.3.3.1 Documentos relacionados ao loteador e de proteção ao adquirente 647
10.3.3.2 Documentos com relação ao imóvel loteando 651
10.3.4 Procedimentos após a qualificação positiva (art. 19 ... da Lei 6.766/1979) 654
10.3.5 Venda da gleba loteada e cessão dos direitos e deveres do loteador 656
10.3.6 Da alteração do plano do loteamento 656
10.4 Condomínio de lotes 657
10.4.1 Relato histórico 657
10.4.2 Natureza jurídica 663
10.4.3 Requisitos registrais 664
10.5 Loteamento de acesso controlado 666
10.6 Conjunto habitacional no Estado de São Paulo 668
10.6.1 Relato histórico 668
10.6.2 Procedimento 671
10.6.3 Documentos para a averbação do conjunto habitacional 672
10.6.3.1 Planta do conjunto 672
10.6.3.2 ART/RRT 673
10.6.3.3 Memorial descritivo 673
10.6.3.4 Discriminação das frações ideais de terreno ... 673

10.6.3.5 Quadro de Áreas 673
10.6.3.6 Aprovação pelos órgãos competentes 674
10.6.3.7 Prova de conclusão da obra 674
10.6.3.8 Convenção de condomínio e regimento interno 674
10.6.3.9 Ato constitutivo do agente empreendedor 674
10.6.3.10 Certidão INSS da obra 674
10.6.3.11 Contrato-padrão 676
10.6.3.12 Declaração com o custo global da construção ... 676
10.6.4 Da impossibilidade de reparcelamento das unidades do conjunto habitacional 676
10.6.5 Da regularização fundiária dos conjuntos habitacionais .. 677
10.7 Regularização fundiária 678
10.7.1 Breve histórico 679
10.7.2 Conceitos 682
10.7.3 Espécies de Reurb e suas diferenças 684
10.7.4 Procedimento da Reurb 686
10.7.4.1 Fase 1 – Requerimento dos legitimados 687
10.7.4.2 Fase 2 – Processamento administrativo – competência Prefeitura Municipal 687
10.7.4.3 Fase 3 – Registro do Núcleo Informal 692
10.7.5 Demarcatória 697
10.7.6 Formas de titulação dos ocupantes 698
10.7.6.1 Legitimação de posse e sua conversão em propriedade 699
10.7.6.2 Legitimação fundiária 699
10.7.6.3 Registros dos contratos 700
10.8 Retificações no registro 701
10.8.1 Das espécies de retificação administrativa: unilateral e bilateral 702
10.8.1.1 Retificação unilateral (art. 213, I, da Lei 6.015/1973) 702
10.8.1.2 Retificação bilateral (art. 213, II, da Lei 6.015/1973) 708
10.8.2 Do erro com origem no título 711
10.8.3 Da aplicação dos arts. 214 e 216 da Lei 6.015/1973 713
10.9 Usucapião administrativo 717
10.9.1 Conceito e espécies 717
10.9.2 Formas de reconhecimento 719
10.9.3 Procedimento administrativo 721
10.9.4 Dos documentos e sua qualificação 721

10.9.5 Das notificações 725
10.9.5.1 Hipótese de dispensa de anuências 725
10.9.6 Atos de registro 726
10.9.7 Impugnações 727
10.9.8 Da rejeição do pedido – qualificação negativa 727
10.10 Quadro esquematizado – Registros de imóveis 730

CAPÍTULO 6 – TABELIÃO DE NOTAS 739
Andrea Gigliotti e Jussara Modaneze
1. Tabelião de notas 739
1.1 Função e competência do tabelião de notas 739
1.1.1 Estrutura das serventias: tabelião, escreventes e auxiliares 740
1.2 Previsão normativa 740
1.2.1 Corregedoria-Geral da Justiça e Conselho Nacional de Justiça 741
2. Princípios da atividade notarial 741
2.1 Introdução 741
2.2 Princípio da segurança jurídica 743
2.3 Princípio da conservação 744
2.4 Princípio da publicidade 746
2.5 Princípio da fé pública 747
2.6 Princípio da legalidade ou do controle de legalidade 748
2.7 Princípio da imparcialidade e da independência 749
2.8 Princípio da justiça preventiva 750
2.9 Princípio da formalidade 750
2.10 Princípio da rogação/instância 751
2.11 Princípio da unidade do ato notarial 751
2.12 Princípio da economia 752
2.13 Princípio da imediação 752
2.14 Princípio do consentimento 753
2.15 Princípio da autoria 753
2.16 Princípio do dever de ofício 753
3. Material do tabelião 753
3.1 Livros de notas 753
3.2 Traslados 754
3.3 Certidão 755
3.4 Papel de segurança (traslados e certidões) 757
3.5 Sinal público 758
4. Escrituras – Parte Geral 758
4.1 Escrituras 758

4.1.1 Partes na escritura 758
4.1.1.1 Pessoa física 759
4.1.1.2 Pessoa jurídica 761
4.1.2 Objeto da escritura 762
4.1.3 Documentos que devem ser apresentados e arquivados.. 762
4.2 Retificação das escrituras 772
4.2.1 Erro material 772
4.2.2 Cláusula "em tempo" 772
4.2.3 Aditivo retificador/ata retificativa 772
4.2.4 Declaração retificadora 773
4.2.5 Retificação, aditamento e ratificação 773
4.3 Escritura sem efeito 773
4.4 Ato incompleto 773
4.5 Ato não subscrito 774
4.6 Ato isento de emolumentos 774
5. Espécies de escrituras 774
5.1 Procuração, substabelecimento e revogação 774
5.1.1 Procuração 774
5.1.1.1 Partes 775
5.1.1.2 Objeto 776
5.1.1.3 Poderes gerais e especiais 777
5.1.1.4 Recusa e renúncia 778
5.1.1.5 Procuração ad judicia 778
5.1.2 Substabelecimento 779
5.1.3 Revogação 780
5.1.4 Mandato em causa própria 781
5.2 Compra e venda 782
5.3 Doação 784
5.3.1 Cláusulas restritivas 790
5.4 Usufruto 791
5.5 União estável 793
5.5.1 Uniões homoafetivas 794
5.5.2 Escrituras declaratórias de união estável – Contrato de convivência 795
5.6 Pacto antenupcial 796
5.6.1 Regime legal: comunhão parcial de bens 798
5.6.2 Regime da comunhão universal de bens 800
5.6.3 Regime da separação de bens (legal ou obrigatória) 801
5.6.4 Regime da separação de bens convencional 803
5.6.5 Regime da participação final nos aquestos 804

5.6.6 A escritura de pacto antenupcial 806
5.7 Bem de família convencional 807
5.8 Ata notarial 809
5.9 Ata notarial para fins de usucapião administrativa 810
5.10 Testamento 815
5.10.1 Testamento público 818
5.10.2 Testamento cerrado 822
5.10.3 Testamento público e sua prática notarial 822
5.10.4 Revogação 826
5.11 Diretiva antecipada de vontade ou testamento vital 826
6. Escrituras da Lei 11.441/2007 828
6.1 A ordem de vocação hereditária 830
6.1.1 O direito sucessório dos descendentes 830
6.1.2 O direito sucessório dos ascendentes 831
6.1.3 O direito sucessório do cônjuge e do companheiro 832
6.1.4 O direito sucessório dos colaterais 832
6.2 Inventário 833
6.2.1 Requisitos para a lavratura de inventário 833
6.2.2 Data do falecimento 834
6.2.3 Imposto de transmissão 834
6.2.4 Documentos apresentados e arquivados na escritura de arrolamento 835
6.2.5 Partilha 835
6.2.6 Inventariante 836
6.2.7 DOI e ressalva 836
6.3 Divórcio 836
6.3.1 Requisitos para a lavratura da escritura 837
6.3.2 Documentos apresentados e arquivados 837
6.3.3 Termos da escritura 837
6.4 Reconciliação 838
7. Outros atos notariais e obrigações do tabelião 838
7.1 Carta de sentença 838
7.2 Declaração sobre operação imobiliária 839
7.3 Imposto de transmissão de bens 839
7.3.1 ITBI 840
7.3.2 ITCMD 840
7.4 Emolumentos 841
7.5 CENSEC 841
7.5.1 Central de Escrituras de Separação, Divórcio e Inventário – CESDI 841

7.5.2 Central de Escrituras e Procurações – CEP 842
7.5.3 Registro Central de Testamentos – RCTO 842
7.5.4 Central Notarial de Sinal Público – CNSIP 842
7.5.5 Diretivas Antecipadas de Vontade – DAV 842
7.6 Arquivamento de documentos 843
7.7 Quadro esquematizado – Tabelião de notas 844

CAPÍTULO 7 – TABELIÃO DE PROTESTO 851
Mario Camargo Neto
1. Introdução 851
2. Conceito e função do protesto de títulos e outros documentos de dívida 852
2.1 Ato de protesto e procedimento de protesto 852
2.2 Protesto se realiza perante o tabelião 853
2.3 Autoria do protesto 853
2.4 Função probatória do protesto – o que o protesto prova 854
2.5 Função do protesto – compelir o devedor a satisfazer a obrigação 854
2.5.1 Incidência dos emolumentos no ato elisivo do protesto 857
2.6 Protesto como função notarial e de registro 859
3. Classificação do protesto 861
3.1 Tipo de protesto 861
3.1.1 Protesto comum 862
3.1.2 Protesto especial 862
3.1.2.1 Protesto especial para fins de falimentares ou para fins de falência 862
3.2 Motivo do protesto 867
3.2.1 Falta de pagamento 867
3.2.2 Falta de aceite 869
3.2.3 Falta de devolução 871
3.2.4 Falta de data do aceite 871
3.3 Necessário ou facultativo 872
3.3.1 Necessário 872
3.3.2 Facultativo 874
4. Efeitos do protesto 874
4.1 Interrupção da prescrição 876
5. Princípios 879
5.1 Segurança jurídica, publicidade, autenticidade e eficácia 880
5.1.1 Princípio da segurança jurídica formal 880
5.1.2 Princípio da autenticidade 880
5.1.3 Princípio da publicidade 881

5.1.4 Princípio da eficácia ... 885
5.1.5 Princípios finalísticos e a fé pública ... 886
5.2 Princípios específicos aplicáveis ao ato e ao procedimento de protesto ... 887
5.2.1 Princípios aplicáveis ao protesto como ato ... 887
5.2.1.1 Princípio da oficialidade ... 887
5.2.1.2 Princípio de unitariedade ... 888
5.2.1.3 Princípio de insubstitutividade ... 894
5.2.2 Princípios aplicáveis ao protesto como procedimento ... 895
5.2.2.1 Princípio da rogação ou instância ... 895
5.2.2.2 Princípio da celeridade e princípio da formalidade simplificada ... 897
5.3 Princípios da função notarial ... 901
5.3.1 Princípio da legalidade ... 901
5.3.2 Princípio da independência ... 902
5.3.3 Princípio da imparcialidade ... 903
5.3.4 Princípio da territorialidade ... 903
5.4 Outros princípios aplicáveis ... 905
6. Títulos e documentos de dívida que podem ser levados a protesto – objeto ou abrangência do protesto ... 906
6.1 Títulos ... 906
6.2 Documentos de dívida ... 907
7. Procedimento de protesto ... 915
7.1 Apresentação ... 915
7.1.1 Apresentante ... 916
7.1.1.1 Identidade e capacidade da pessoa física ... 916
7.1.1.2 Pessoa falecida ... 917
7.1.1.3 Apresentante pessoa jurídica ... 917
7.1.1.4 Legitimação para a apresentação de título ou documento de dívida a protesto ... 919
7.1.1.5 Mandatário do apresentante ... 919
7.1.1.6 Endosso-mandato ... 921
7.1.1.7 Endosso-caução ... 924
7.1.1.8 Núncio ou mensageiro ... 924
7.1.2 Apresentação do título ou documento de dívida ... 926
7.1.3 Requerimento – formulário de apresentação ... 931
7.1.4 Meios de apresentação ... 934
7.1.4.1 Apresentação diretamente no tabelionato ou serviço distribuidor ... 934
7.1.4.2 Apresentação por via postal ... 935
7.1.4.3 Apresentação em meio eletrônico ... 936

7.1.5 Títulos ou documentos de dívida em moeda estrangeria, emitidos fora do brasil e em língua estrangeira 937
7.1.5.1 Títulos ou documentos de dívida emitidos em moeda estrangeira 938
7.1.5.2 Títulos ou documentos de dívida emitidos fora do Brasil 939
7.1.5.3 Língua estrangeira 941
7.1.6 Correção e atualização do valor 941
7.2 Lugar do protesto (lugar da apresentação) 942
7.3 Distribuição 951
7.4 Protocolização 953
7.5 Prazo 955
7.6 Qualificação 958
7.6.1 Limites da qualificação – o que se qualifica 959
7.6.1.1 Prescrição 960
7.6.2 Qualificação negativa e devolução com anotação da irregularidade 962
7.6.3 Momento da qualificação 964
7.7 Intimação 965
7.7.1 Entrega da intimação no endereço fornecido pelo apresentante, comprovada por aviso de recepção (art. 14 da Lei 9.492/1997) 968
7.7.1.1 Endereço a ser considerado para entrega da intimação 968
7.7.1.2 A entrega da intimação 973
7.7.1.3 Elementos da intimação 980
7.7.1.4 Intimação entregue fora da competência territorial do Tabelionato 982
7.7.2 Edital 983
7.7.2.1 Hipóteses de intimação por edital 983
7.7.2.2 Publicação dos editais 987
7.7.2.3 Elementos do edital 990
7.7.2.4 Outras questões relativas às intimações 991
7.8 Ocorrências 992
7.8.1 Desistência 992
7.8.2 Sustação judicial 994
7.8.3 Pagamento 997
7.8.3.1 Valor a ser pago 998
7.8.3.2 Meios de pagamento e quitação 999
7.8.3.3 Disponibilização do valor ao apresentante 1003
7.8.4 Respostas do devedor 1005

7.9 Protesto 1005
7.10 Quadro esquematizado – Procedimento (referências de artigo da Lei 9.492/1997) 1012
8. Atos e procedimentos após o protesto 1013
8.1 Averbação de retificação de erros materiais 1013
8.2 Suspensão dos efeitos do protesto 1017
8.3 Cancelamento de protesto 1020
8.3.1 Cancelamento requerido diretamente perante o tabelião 1020
8.3.1.1 Apresentação do documento protestado 1021
8.3.1.2 Declaração de anuência 1022
8.3.1.3 Cancelamento fundado em outro motivo que não o pagamento 1025
8.3.1.4 Outras hipóteses 1027
8.3.1.5 Negativa do tabelião e inconformismo do interessado 1028
8.3.2 Cancelamento decorrente de decisão judicial 1029
8.3.2.1 Determinação de cancelamento de protesto 1029
8.3.2.2 Extinção da obrigação decorrente de decisão judicial 1032
8.3.2.3 Cancelamento por decisão do Juízo Corregedor (função administrativa) 1034
8.3.3 A realização do cancelamento e seus efeitos 1035
8.3.4 Outras questões relativas ao cancelamento 1037
8.4 Medidas de incentivo à quitação ou renegociação de dívidas protestadas – Provimento 72/2018 CN-CNJ 1038
9. Publicidade 1040
9.1 Certidão individual 1040
9.2 Certidão diária em forma de relação 1044
9.3 Informações nas centrais de protesto 1046
10. Microempresa e empresa de pequeno porte 1047

REFERÊNCIAS 1051