

C O O R D E N A D O R

Alberto Gentil

Alberto Gentil
Ana Paula P. L. Almada
Andrea Gigliotti
Bianca M. C. Rizato
Daniela Mróz

Izolda Andrea Ribeiro
Jussara Citroni Modaneze
Karine Boselli
Mario Camargo Neto

Registros Públicos

3ª EDIÇÃO REVISTA E ATUALIZADA



EDITORA
MÉTODO

- Os autores deste livro e a editora empenharam seus melhores esforços para assegurar que as informações e os procedimentos apresentados no texto estejam em acordo com os padrões aceitos à época da publicação, e todos os dados foram atualizados pelos autores até a data de fechamento do livro. Entretanto, tendo em conta a evolução das ciências, as atualizações legislativas, as mudanças regulamentares governamentais e o constante fluxo de novas informações sobre os temas que constam do livro, recomendamos enfaticamente que os leitores consultem sempre outras fontes fidedignas, de modo a se certificarem de que as informações contidas no texto estão corretas e de que não houve alterações nas recomendações ou na legislação regulamentadora.
- Fechamento desta edição: 11.04.2022
- Os autores e a editora se empenharam para citar adequadamente e dar o devido crédito a todos os detentores de direitos autorais de qualquer material utilizado neste livro, dispondo-se a possíveis acertos posteriores caso, inadvertida e involuntariamente, a identificação de algum deles tenha sido omitida.
- **Atendimento ao cliente: (11) 5080-0751 | faleconosco@grupogen.com.br**
- Direitos exclusivos para a língua portuguesa
Copyright © 2022 by
Editora Forense Ltda.
Uma editora integrante do GEN | Grupo Editorial Nacional
Travessa do Ouvidor, 11 – Térreo e 6º andar
Rio de Janeiro – RJ – 20040-040
www.grupogen.com.br
- Reservados todos os direitos. É proibida a duplicação ou reprodução deste volume, no todo ou em parte, em quaisquer formas ou por quaisquer meios (eletrônico, mecânico, gravação, fotocópia, distribuição pela Internet ou outros), sem permissão, por escrito, da Editora Forense Ltda.
- Capa: Bruno Sales Zorzetto

■ **CIP-BRASIL. CATALOGAÇÃO NA PUBLICAÇÃO.**
SINDICATO NACIONAL DOS EDITORES DE LIVROS, RJ.

R265
3. ed.

Registros públicos / Alberto Gentil ... [et al.]. – 3. ed. – Rio de Janeiro: Método, 2022.
1312 p.; 23 cm.

Inclui bibliografia
ISBN 978-65-5964-476-6

1. Registros públicos – Brasil. 2. Serviço público – Brasil – Concursos. I. Gentil, Alberto.

22-76946

CDU: 347(81)

Meri Gleice Rodrigues de Souza – Bibliotecária – CRB-7/6439

SOBRE OS AUTORES

ALBERTO GENTIL DE ALMEIDA PEDROSO

Especialista, Mestre e Doutorando em Direito. Menção Honrosa acadêmica no CONPEDI XXII. Professor da Escola Paulista da Magistratura – EPM – nos cursos de pós-graduação em Direito Civil, Direito Processual Civil e Registros Públicos. Professor e Coordenador do Curso Fórum – em Direito Notarial e Registral. Idealizador e Coordenador do Curso Registrando com Gentil, curso *on-line* e grupos de estudos personalizados. Juiz de Direito do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Juiz Assessor da Corregedoria-Geral da Justiça nos biênios 2012-2013 (gestão do Des. José Renato Nalini), 2014-2015 (Des. Hamilton Akel), 2016-2017 (Des. Manoel Pereira Calças) e 2020-2021 (Des. Ricardo Anafe). Juiz de Direito Titular da 8ª Vara Cível da Comarca de Santo André/SP. Juiz Corregedor Permanente dos Registros de Imóveis da Comarca de Santo André/SP. Autor de diversas obras jurídicas especializadas em Registros Públicos.

ANA PAULA P. L. ALMADA

Oficial Substituta do 1º Registro de Imóveis e Anexos de São José dos Campos/SP. Oficial Substituta do Registro de Imóveis e Anexos de Porto Ferreira/SP (2001-2003). Graduada em Direito pela Faculdade de Direito Laudo de Camargo da Universidade de Ribeirão Preto. Especialista em Direito Registral pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais – PUC Minas. Pós-graduanda em Direito Notarial e Registral Imobiliário pela Escola Paulista da Magistratura.

ANDREA GIGLIOTTI

Tableiã de Notas e Oficial de Registro Civil no Distrito de São Miguel Paulista/SP. Foi Tableiã de Notas e de Protesto da Comarca de Santa Rita do Passa Quatro/SP e Oficial de Registro Civil da Comarca de Agudos/SP. Foi Procuradora dos Municípios de Santo André/SP e Mongaguá/SP. Mestre em Função Social do Direito pela Faculdade Autônoma de Direito – Fadis. Especialista em Direito Notarial e Registral e em Direito Civil, Negocial e Imobiliário pela Faculdade Anhanguera – Uniderp. Professora do Curso Registrando com Gentil.

BIANCA DE MELO CRUZ RIZATO

Formada em Direito pela Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo – USP. Especialista em Direito Notarial e Registral pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo – PUC-SP. Pós-graduanda em Direito Notarial e Registral Imobiliário pela Escola Paulista da Magistratura – EPM/SP. Professora de Registro Civil de Pessoas Jurídicas e de Registro de Títulos e Documentos em diversos cursos preparatórios para concursos. Oficial do 2º Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Campinas/SP.

DANIELA SILVA MRÓZ

Bacharel em Direito pela Faculdade de Direito da USP; Mestre pela Universidade de Coimbra, em Portugal, e Doutora pela Universidade de Estudos de Florença, Itália. Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais do Distrito de São Mateus em São Paulo, Capital, desde 2000. Professora em diversos cursos sobre Direito Notarial e Registral. Coautora de livros na área registral e notarial e autora do livro *O Registro Civil das Pessoas Naturais: Filiação e Socioafetividade (Breve Comparação entre o Direito Brasileiro e Português – Novas Possibilidades de Atribuição)*. São Paulo, Quartier Latin, 2021.

IZOLDA ANDRÉA DE SYLOS RIBEIRO

Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais da Comarca de Jaú/SP após aprovação no 11º Concurso de Outorga de Delegações do Tribunal de Justiça de São Paulo, anteriormente Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais da Comarca de Novo Horizonte/SP (2015 a 2020) e Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do Município de Lavínia/SP (2010 a 2015). Graduada em Direito com especialização em Direito Civil e Processo Civil pela Unitoledo de Araçatuba/SP, e Especialização em Direito Notarial e Registral pela Faculdade de Direito de Ribeirão Preto da USP.

JUSSARA CITRONI MODANEZE

17ª Tabeliã de Notas de São Paulo – aprovada no 3º Concurso de Outorga de Delegações em 2005. Professora em cursos sobre cartórios, cursos preparatórios para concursos e na Escola de Escreventes do Colégio Notarial/São Paulo. Juíza de Direito Substituta do Estado de São Paulo – aprovada no 176º Concurso de Ingresso na Magistratura, cargo que exerceu de 1º de abril de 2005 até 16 de maio de 2005. Profissional liberal – Advogada inscrita na OAB/SP, nº 185.278. Coautora de livros na área notarial e registral. Membro da banca examinadora do 5º concurso para outorga de delegações do estado de São Paulo.

KARINE MARIA FAMER ROCHA BOSELLI

Doutoranda em Direito Internacional Privado pela Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo (ingresso em 2020), Mestre em Direito Internacional pela Universidade de São Paulo (2003), Especialista em Direito Notarial e Registral pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (2011) e Bacharel em Direito pela Universidade de São Paulo (1996). Oficial de Registro Civil de Pessoas Naturais do 18º Subdistrito-Ipiranga da Capital do Estado de São Paulo. Professora de Cursos de Pós-Graduação em Direito Notarial e Registral e em Direito Internacional Privado.

MARIO CAMARGO NETO

Mestre em Direito Político e Econômico pela Universidade Presbiteriana Mackenzie – UPM. Bacharel em Direito pela Universidade de São Paulo – USP. Tabelião de Protesto. Secretário-Geral do Instituto de Estudos de Protesto de Títulos do Brasil, Seção São Paulo – IEPTB-SP. Ex-Presidente da Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo – Anoreg-SP. Professor do Curso Registrando com Gentil.

SUMÁRIO

CAPÍTULO 1 – TEORIA GERAL DE REGISTROS PÚBLICOS	1
ALBERTO GENTIL	
1. A atividade dos registradores e notários (art. 236, <i>caput</i> , 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.....	7
3.1 Tabela de notas.....	16
3.2 Tabela e oficial de registro de contratos marítimos.....	17
3.3 Tabela de protesto de títulos	17
3.4 Oficial de registro civil das pessoas naturais	17
3.5 Oficial de registro civil de pessoas jurídicas.....	18
3.6 Oficial de registro de títulos e documentos.....	19
3.7 Oficial de registro de imóveis.....	19
4. Extinção da delegação da serventia extrajudicial	24
5. Da função correcional.....	25
6. Processo administrativo disciplinar	27
6.1 Boas práticas no início e exercício da atividade – medidas de cautelas	27
6.2 Quem pode sofrer um processo administrativo disciplinar	27
6.3 Processo administrativo disciplinar esquematizado.....	30
6.4 Prescrição da falta administrativa – prazos prescricionais e o início da contagem do prazo	33
7. Responsabilidade do notário e registrador	34
7.1 Responsabilidade civil dos notários e registradores	34
7.2 Responsabilidade criminal dos notários e registradores.....	36
7.3 Responsabilidade administrativa dos notários e registradores	37
7.4 Responsabilidade trabalhista dos notários e registradores.....	42
7.5 Responsabilidade tributária dos notários e registradores.....	44
8. Dos direitos e deveres do notário e registrador (arts. 28 a 30 da Lei 8.935/1994)	44
8.1 Dos direitos	44
8.2 Dos deveres	46
9. Incompatibilidades com a função de notário e registrador	47

10. Área de competência e atuação do registrador e notário (princípio da territorialidade)	48
11. A conciliação e a mediação no serviço extrajudicial – breves ponderações sobre o Provimento 67/2018	51
11.1 Breves apontamentos sobre o Provimento 67/2018 do CNJ e sua aplicação	52
11.2 Conclusão	55
12. Procedimento da gratuidade da justiça (do CPC) e o serviço extrajudicial	55
13. Quadro esquematizado – Teoria geral dos registros públicos	59
CAPÍTULO 2 – REGISTRO CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS	65
BIANCA DE MELO CRUZ RIZATO	
1. Pessoas jurídicas	65
1.1 Conceito e natureza jurídica	67
1.2 Pessoas jurídicas de direito público externo	69
1.3 Pessoas jurídicas de direito público interno	69
1.4 Pessoas jurídicas de direito privado	70
1.4.1 Associações	71
1.4.2 Sociedades	76
1.4.3 Fundações	84
1.4.4 Organizações religiosas	87
1.4.5 Partidos políticos	89
1.4.6 Empresas individuais de responsabilidade limitada	91
1.4.7 Sindicatos	92
1.4.8 Cooperativas	95
2. Princípios norteadores da especialidade	96
3. Atribuições	100
4. Escrituração	101
5. Qualificação	102
5.1 Requisitos	102
5.2 Prazos para registro	105
5.3 Assembleia virtual	106
6. Registro de jornais, oficinas impressoras, empresas de radiodifusão e agências de notícias	107
7. Autenticação de livros contábeis	108
8. Central Nacional de Indisponibilidade de Bens	109
9. Central de Serviços Eletrônicos Compartilhados	110
10. Quadro esquemático – Registro civil de pessoas jurídicas	111
CAPÍTULO 3 – REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS	115
KARINE BOSELLI, IZOLDA ANDRÉA RIBEIRO, DANIELA MRÓZ	
1. O Registro Civil: histórico legislativo brasileiro e natureza de direito fundamental	115
1.1 Um breve olhar histórico	115
1.2 Registro Civil das Pessoas Naturais e sua natureza de Direito e Garantia Fundamental e de Direitos Humanos	121

2.	Efeitos do registro e sua publicidade	124
3.	Princípios do registro civil das pessoas naturais	127
3.1	Princípios: conceitos e classificação	127
3.2	Princípios finalísticos.....	129
3.2.1	Princípio da segurança jurídica	129
3.2.2	Princípio da publicidade.....	130
3.2.3	Princípio da autenticidade	132
3.2.4	Princípio da eficácia	133
3.2.5	Princípio da fé pública registral	133
3.2.6	Princípio da veracidade registral.....	133
3.3	Princípios instrutores da função do Registro Civil das Pessoas Naturais	134
3.3.1	Princípio da legalidade e a qualificação registrária	134
3.3.2	Princípio da independência	136
3.3.3	Princípio da imparcialidade	137
3.3.4	Princípio da instância ou rogação	137
3.3.5	Princípio da territorialidade e a competência concorrente no RCPN.....	138
3.3.6	Princípio da conservação	139
3.3.7	Princípio da continuidade	140
4.	Atos do Registro Civil das Pessoas Naturais e respectivos Livros.....	141
4.1	Atos e fatos registráveis.....	141
4.2	Registros, inscrições e transcrições	142
4.3	Averbações e retificações	143
4.4	Anotações	143
4.5	Escrituração e forma dos livros.....	144
4.6	CRC-Nacional e o registro eletrônico.....	146
5.	Atendimento ao público e sistema de plantão	148
6.	Emolumentos e gratuidade	149
7.	Nascimento	151
7.1	Conceito de nascimento	151
7.2	Filiação e o direito de família: evolução histórica.....	152
7.3	O direito à filiação como conteúdo do princípio do melhor interesse da criança	155
7.4	Conceito, origem e classificação da filiação	157
7.5	Filiação e presunções.....	160
7.5.1	O sistema das presunções no Brasil.....	162
7.5.2	As presunções do art. 1.597 do Código Civil são absolutas ou relativas?	165
7.6	A competência territorial e o prazo para o registro	165
7.7	Características do registro de nascimento	168
7.7.1	O registro declarado.....	168
7.7.2	Elementos do registro.....	171

7.7.3	O registro tardio.....	176
7.7.4	Os registros de nascimentos ocorridos a bordo de navio, aeronave ou em campanha	178
7.7.5	O registro de indígena	178
7.7.6	A duplicidade de registro	180
7.7.7	O registro por mandado	181
7.7.7.1	Adoção do menor de idade e a adoção do maior	182
7.7.7.2	Adoção simples do Código Civil de 1916	184
7.8	Procedimento de registro.....	184
7.8.1	Declaração de registro	185
7.8.2	Prova do nascimento para o registro.....	186
7.8.3	Outros atos praticados no momento do registro	187
7.8.3.1	Nome.....	187
7.8.3.2	Estabelecimento da filiação no ato do registro ..	189
7.8.3.3	Averiguação oficiosa de indicação de suposto pai	191
7.8.3.4	Reconhecimento de filho (biológico e socioafetivo) e a multiparentalidade.....	191
7.8.3.5	Filiação decorrente de reprodução assistida e gestação por substituição	195
7.9	Averbações no registro de nascimento	197
7.9.1	Averbação de reconhecimento de filiação	198
7.9.2	Alteração de prenome e gênero.....	200
7.9.3	Suspensão e perda do poder familiar	202
7.9.4	Cancelamento do assento em decorrência de ordem judicial.....	203
7.9.5	Perda e retomada da nacionalidade brasileira.....	203
7.9.6	Averbação de alteração de nome em caso de proteção a testemunhas.....	204
8.	Casamento	204
8.1	Histórico do tratamento legislativo do casamento	204
8.2	Conceito e natureza jurídica do casamento.....	207
8.3	O registro do casamento e a prova da situação conjugal	209
8.4	Emolumentos e gratuidade	210
8.5	Capacidade, impedimentos e causas suspensivas ao casamento..	210
8.6	A habilitação para o casamento	219
8.6.1	Competência para habilitação e para registro	223
8.6.2	Alteração do nome do cônjuge.....	225
8.6.3	Escolha do regime de bens	227
8.7	Celebração civil do casamento	233
8.8	Das espécies de casamentos válidos	236
8.8.1	Casamento por procuração	236
8.8.2	Casamento religioso para efeitos civis	238

8.8.3	Conversão da união estável	241
8.8.4	Casamento sob moléstia grave e casamento nuncupativo	242
8.8.5	Casamento putativo	243
8.8.6	Casamento consular	244
8.9	Elementos do registro de casamento.....	244
8.10	Averbações no registro de casamento	245
8.10.1	Nulidade, anulação e cancelamento.....	245
8.10.2	Separação, divórcio e restabelecimento da sociedade con- jugal	245
8.10.3	Divórcio ocorrido no estrangeiro	251
8.10.4	Alteração do regime de bens	253
8.11	Anotação do casamento e de respectivas averbações	253
9.	Óbito.....	254
9.1	Tipos de morte, livros e competência.....	255
9.2	Declaração de óbito.....	255
9.2.1	Declaração de Óbito e Portaria MS 116.....	257
9.2.2	Atestado médico.....	258
9.2.3	Testemunhas	258
9.3	Prazo para o registro e registro tardio de óbito	259
9.4	Plantão e declaração de óbito perante o serviço funerário	260
9.5	Assentamento do óbito: elementos.....	261
9.6	Registro de pessoa desconhecida: CRC-Nacional e o sistema de localização.....	264
9.7	Destinação de cadáver para estudos e pesquisas	265
9.8	Cremação.....	266
9.9	Óbitos a bordo de navio, de aeronave e em campanha	266
9.10	Justificação de óbito.....	268
9.11	Morte presumida com ou sem ausência.....	269
9.12	Desaparecidos políticos	269
9.13	Registro de natimorto: direito ao nome e aplicação de presunção de paternidade	270
9.14	Efeitos do registro de óbito	271
9.15	Averbações no assento de óbito	272
10.	Livro “E” e os demais atos registráveis relativos ao estado civil	273
10.1	Publicidade e finalidades do registro no Livro E.....	274
10.2	Atos registráveis no Livro E: rol taxativo ou meramente exem- plificativo?.....	274
10.2.1	Emancipações	275
10.2.2	Interdição	276
10.2.3	Tomada de decisão apoiada.....	278
10.2.4	Ausência	279
10.2.5	Morte presumida sem declaração de ausência.....	280
10.2.6	Tutela	281

10.2.7	União estável.....	281
10.2.8	Sentenças de separação e divórcio	282
10.2.9	Divórcio no Brasil de casamentos realizados no exterior....	282
10.2.10	Opção de nacionalidade	283
10.3	Traslados de assentos de nascimento, casamento e óbito de brasileiro em país estrangeiro	284
10.3.1	Traslado de assento de nascimento.....	285
10.3.2	Traslado de assento de casamento.....	285
10.3.3	Traslado de assento de óbito	286
11.	Retificação, restauração, suprimento e cancelamento.....	287
11.1	Conceitos	287
11.2	Retificações.....	288
11.2.1	Retificação judicial	289
11.2.2	Retificação extrajudicial.....	290
12.	Quadro esquematizado – Óbito	292
13.	Quadro esquematizado – Casamento.....	292
14.	Quadro esquematizado – Nascimento	293
CAPÍTULO 4 – REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS.....		295
BIANCA DE MELO CRUZ RIZATO		
1.	Princípios norteadores da especialidade	297
2.	Atribuições.....	302
2.1	Instrumentos particulares.....	303
2.2	Penhor comum sobre coisas móveis.....	304
2.3	Caução de títulos.....	305
2.4	Penhor de animais	307
2.5	Contrato de parceria agrícola ou pecuária.....	308
2.6	Contrato de arrendamento	310
2.7	Contratos de locação	310
2.8	Contratos de depósito e de caução.....	311
2.9	Cartas de fiança.....	312
2.10	Contratos de locação de serviços.....	312
2.11	Contratos de compra e venda em prestações, com reserva de domínio ou não.....	312
2.12	Alienação fiduciária de bens móveis.....	312
2.13	Documentos de procedência estrangeira.....	313
2.14	Compra e venda e penhor de automóveis	318
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.....	318
2.16	Cessão de direitos e de créditos, de sub-rogação e de dação em pagamento	318
2.17	Constrições judiciais ou administrativas sobre bens móveis corpóreos e sobre direitos de crédito.....	319

2.18	Certificados digitais emitidos para guarda em servidor seguro criptografado, bem como as averbações de sua renovação e de cada utilização da respectiva assinatura digital, contendo o nome do arquivo assinado, IP da máquina, data e hora	320
2.19	Registro facultativo para conservação	320
2.20	Competência residual	322
2.21	Notificação extrajudicial.....	323
2.21.1	Notificação pessoal	326
2.21.2	Notificação postal	327
2.21.3	Notificação por hora certa.....	328
2.21.4	Notificação por edital.....	328
2.21.5	Notificações por meio eletrônico	329
2.22	Autenticação de microfimes.....	330
3.	Escrituração	330
4.	Qualificação	331
5.	Cancelamento	334
6.	Central de serviços eletrônicos compartilhados de registro de títulos e documentos	335
7.	Quadro esquematizado – Registro de títulos e documentos	337
CAPÍTULO 5 – REGISTRO DE IMÓVEIS		341
ANA PAULA P. L. ALMADA		
1.	Princípios do Registro de Imóveis	341
1.1	Princípio da legalidade.....	341
1.2	Princípio da prioridade.....	342
1.2.1	Natureza jurídica	342
1.2.2	Efeitos da prioridade	342
1.2.3	Efeitos da prenotação	343
1.2.3.1	Efeitos retroativos.....	343
1.2.3.2	Marca o início do prazo para qualificação	343
1.2.3.3	Marca a data em que se deve efetivar o cálculo dos emolumentos devidos para o ato	344
1.2.3.4	Marca a data para aferição da lei aplicável ao título	344
1.2.3.5	Organização dos processos internos	344
1.2.4	Prazo da prenotação	344
1.2.5	Casos de prorrogação ou ampliação do prazo da prenotação	344
1.2.5.1	A instauração de procedimento de dúvida registrária	345
1.2.5.2	Registro de parcelamento do solo urbano.....	345
1.2.5.3	Bem de família.....	345
1.2.5.4	Regularização fundiária	345
1.2.5.5	Retificação administrativa	345

1.2.5.6	Das indisponibilidades que tenham por objeto título determinado	346
1.2.5.7	Tramitação do processo de execução da alienação fiduciária.....	346
1.2.5.8	Reentrada de títulos após cumprimento de exigências.....	346
1.2.5.9	Usucapião extrajudicial	347
1.2.6	Exceções ao princípio da prioridade	347
1.2.6.1	Escrituras públicas lavradas na mesma data e com hora	347
1.2.6.2	Hipoteca com grau menor.....	347
1.2.7	Prioridade registral x prioridade das pessoas portadoras de necessidades especiais.....	348
1.3	Princípio da especialidade objetiva.....	349
1.3.1	Natureza jurídica	349
1.3.2	O imóvel com especialidade objetiva	350
1.3.3	A precariedade da descrição e acesso de títulos a registro	352
1.3.4	Da disponibilidade quantitativa e qualitativa	354
1.4	Princípio da especialidade subjetiva	355
1.4.1	Natureza jurídica	355
1.4.2	Os riscos da qualificação precária e a homonímia	356
1.4.3	O estado civil e sua influência no direito real.....	359
1.4.4	Da retificação do estado civil	360
1.4.5	Casados em outro país e aplicação do regime de bens estrangeiro.....	364
1.4.6	União estável – da informalidade a sua informação no registro.....	367
1.5	Princípio da continuidade	372
1.5.1	Natureza jurídica	372
1.5.1.1	Continuidade e prioridade.....	372
1.5.1.2	Continuidade e especialidade subjetiva.....	373
1.5.1.3	Continuidade e disponibilidade.....	373
1.5.1.4	Continuidade e territorialidade	373
1.5.2	A continuidade e sua menção nos títulos.....	374
1.5.3	Exceções ao princípio da continuidade.....	375
1.6	Princípio da unitariedade da matrícula	376
1.6.1	Natureza jurídica	376
1.6.1.1	Matrícula que contenha mais de um imóvel....	376
1.6.1.2	Matrícula que contenha apenas parte ideal de um imóvel.....	378
1.7	Princípio da publicidade registral.....	378

1.7.1	Diferença entre publicidade direta e indireta	379
1.7.2	Das formas de publicidade	380
1.7.2.1	Informação	381
1.7.2.2	Certidão de inteiro teor.....	383
1.7.2.3	Certidão em relatório, conforme quesitos.....	384
1.7.2.4	Certidão em resumo	384
1.7.2.5	Certidão vintenária	385
1.7.2.6	Certidões de todos os bens de certa pessoa.....	385
1.7.2.7	Certidão de um determinado imóvel.....	385
1.7.2.8	Certidão de documentos arquivados em cartório ...	386
1.7.3	Cuidados na elaboração	386
1.7.4	Prazo	386
1.7.5	Publicidade Registral x LGPD	387
1.8	Quadro esquematizado.....	388
2.	Dos livros obrigatórios.....	391
2.1	Sistema registrário anterior – Decreto 4.857/1939	393
2.1.1	Fólio pessoal x fólio real	393
2.1.2	Correlação entre os livros antigos e os atuais.....	394
2.1.3	Correlação entre os atos antigos e atuais	395
2.1.4	Diferença dos livros antigos e atuais quanto à forma	396
2.1.5	Os impasses do sistema antigo	397
2.2	Livro de recepção de títulos – Exame e cálculo	398
2.2.1	Função – Diferença com relação ao Livro 1.....	398
2.2.2	Requisitos	399
2.2.3	Cuidados na elaboração.....	399
2.3	Livro 1 – Protocolo Oficial	400
2.3.1	Função – Controle de títulos contraditórios	400
2.3.2	Requisitos do livro.....	400
2.3.3	Cuidados na escrituração	401
2.3.4	A eficácia do controle pelo meio digital.....	402
2.4	Livro 2 – Matrícula	403
2.4.1	Base jurídica para abertura de uma matrícula.....	404
2.4.2	Da transcrição para a matrícula.....	406
2.4.3	Requisitos da matrícula.....	406
2.4.3.1	Da matrícula eletrônica	407
2.4.4	Oportunidade de abertura.....	410
2.4.5	A origem dos imóveis em empreendimentos imobiliários.....	411
2.4.5.1	O que são: matrícula-mãe, ficha-auxiliar e ficha-complementar?	411
2.4.6	Cancelamento x encerramento de uma matrícula.....	413
2.4.7	Unificação – requisitos do art. 234 da Lei 6.015/1973.....	414

	2.4.7.1	Requisito de ordem física.....	414
	2.4.7.2	Requisito de ordem jurídica	415
	2.4.7.3	Exceção à mesma titularidade.....	415
2.5		Livro 3 – Auxiliar	415
	2.5.1	Atribuição.....	415
	2.5.2	Requisitos	417
	2.5.3	Cuidados na escrituração	418
2.6		Livro 4 – Indicador real	418
	2.6.1	Natureza jurídica e função	418
	2.6.2	Requisitos e cuidados na elaboração	418
2.7		Livro 5 – Indicador pessoal	419
	2.7.1	Natureza jurídica e função	419
	2.7.2	Requisitos	419
	2.7.3	Cuidados na elaboração.....	419
2.8		Livro de registro de aquisição de imóveis rurais por estrangeiros.....	420
	2.8.1	Função	420
	2.8.2	Requisitos da escrituração.....	420
2.9		As pesquisas aos índices no meio digital.....	421
2.10		Quadro esquematizado.....	421
3.		Da qualificação registral e os títulos.....	423
	3.1	Da qualificação registral.....	424
	3.1.1	Princípio da legalidade x princípio da razoabilidade.....	424
	3.1.2	Das características da qualificação	426
	3.1.3	Da qualificação positiva e os passos do título	427
	3.1.4	Da qualificação negativa e os passos do título	430
	3.1.4.1	Dúvida registrária.....	432
	3.1.4.2	Situações especiais – Estado de São Paulo	434
	3.1.5	Prazos para qualificação.....	436
	3.2	Dos títulos registráveis – art. 221 da Lei 6.015/1973.....	438
	3.2.1	Da necessidade do original x títulos digitais.....	438
	3.2.1.1	A qualificação do título digital	442
	3.2.2	Escrituras públicas	446
	3.2.2.1	Escrituras públicas lavradas por Tabelião de Notas	446
	3.2.2.2	Escrituras públicas lavradas em Consulado Brasileiro.....	447
	3.2.2.3	A qualificação registral e a fé pública do Notário.....	448
	3.2.3	Aplicação do art. 108 do Código Civil	449

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?.....	449
3.2.3.2	O valor de 30 salários mínimos é o atribuído pelas partes ou o valor venal do imóvel?.....	449
3.2.3.3	E se o ato se referir a direito real sobre o bem imóvel?	450
3.2.3.4	Leis que excepcionam o instrumento público..	450
3.2.4	Dos instrumentos particulares	453
3.2.5	Dos atos provenientes de outros países.....	455
3.2.6	Dos títulos judiciais	458
3.2.7	Dos títulos administrativos	463
3.3	Quadro esquematizado.....	465
4.	Das atribuições do registro de imóveis	466
4.1	Atos de registro e atos de averbação	466
4.1.1	Do rol taxativo constante do art. 167 da Lei 6.015/1973...	469
4.1.2	Do princípio da concentração	472
4.1.3	A Lei 13.097/2015	474
4.2	Breves comentários aos atos previstos no art. 167, I.....	477
4.3	Breves comentários aos atos previstos no art. 167, II	484
4.4	Quadro esquematizado.....	489
5.	Da transmissão da propriedade.....	490
5.1	Da propriedade e sua transmissão no direito brasileiro.....	490
5.1.1	Aquisição originária da propriedade	492
5.1.2	Aquisição derivada da propriedade	494
5.1.3	Da competência do registro	496
5.2	Das limitações à disponibilidade.....	501
5.2.1	Das situações que limitam a livre disposição dos bens	504
5.2.1.1	Indisponibilidade.....	504
5.2.1.2	Imóvel com hipoteca cedular	510
5.2.1.3	Ônus do SFH	511
5.2.1.4	Imóvel alienado fiduciariamente	511
5.2.1.5	Cláusula resolutiva expressa	512
5.2.1.6	Imóvel de menores	512
5.2.1.7	Imóvel de fundação.....	512
5.2.2	Direitos ou ônus que não impedem a transmissão	513
5.3	Aquisição e disposição por entes despersonalizados.....	514
5.3.1	Espólio	514
5.3.2	Condomínio edilício	517
5.3.2.1	Possibilidade de aquisição prevista no art. 63, § 3º, da Lei 4.591/1964	518

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	521
5.3.2.3	Como o condomínio venderá a unidade de sua propriedade?.....	522
5.3.2.4	Problemas da falta de personalidade jurídica do condomínio	522
5.3.3	Firma individual e empresário individual.....	524
5.3.4	Fundo de Investimento Imobiliário	526
5.3.5	Fundo de Arrendamento Residencial.....	528
5.4	Quadro esquematizado.....	529
6.	O imóvel e suas peculiaridades	533
6.1	O imóvel rural	533
6.1.1	Conceito	533
6.1.2	Fração Mínima de Parcelamento (FMP).....	536
6.1.3	Limitações à aquisição por estrangeiros e o papel do Oficial Registrador no controle das aquisições e disposições.....	539
6.1.3.1	Controle	539
6.1.3.2	Fiscalização.....	540
6.1.4	Georreferenciamento	545
6.1.4.1	Casos exigidos e prazos.....	545
6.1.4.2	Procedimento	548
6.1.5	Reserva Legal e registro no CAR.....	550
6.1.5.1	Conceito.....	550
6.1.5.2	Órgão competente.....	552
6.1.5.3	Casos exigidos e prazo	554
6.1.6	A Lei 13.986/2020 e suas inovações ao agronegócio	556
6.2	Do imóvel urbano	565
6.2.1	Unidade autônoma de condomínio edilício	566
6.2.2	Vaga de garagem autônoma	567
6.2.3	Lote de parcelamento do solo urbano da Lei 6.766/1979..	569
6.2.4	Parte certa x parte ideal x burla à Lei 4.591/1964 ou 6.766/1979.....	569
6.3	Imóvel público	571
6.4	Quadro esquematizado – Principais diferenças quanto às exigências legais considerando o aspecto cadastral	572
7.	Negócios jurídicos translativos da propriedade – sob a visão registral ...	573
7.1	Compra e venda	573
7.1.1	Natureza jurídica.....	573
7.1.2	Classificação	574
7.1.3	Requisitos do contrato	574

7.1.3.1	Consentimento	574
7.1.3.2	Preço	582
7.1.3.3	O preço e sua relevância mediante o Provimento CNJ 88/2019.....	583
7.1.3.4	Objeto	585
7.1.4	Cláusulas especiais da venda e compra	585
7.1.4.1	Retrovenda	585
7.1.4.2	Preempção	586
7.1.5	Situações especiais relacionadas à compra e venda	586
7.1.5.1	Distrato da compra e venda	586
7.1.5.2	Alienação após consolidação da propriedade da Lei 9.514/1997.....	587
7.1.5.3	Venda e compra com imposição de cláusulas restritivas do domínio	589
7.1.5.4	Compra e venda bipartida	590
7.1.6	Requisitos fiscais	590
7.1.6.1	Fato gerador do ITBI e Tema 1.124 do STF.....	593
7.1.6.2	Da fiscalização do ITBI nas cessões historiadas no título de transmissão.....	595
7.2	Permuta.....	596
7.2.1	Natureza jurídica	596
7.2.2	Requisitos registrais.....	597
7.2.3	Requisitos fiscais	597
7.2.4	Cindibilidade do título	598
7.2.5	Promessa de permuta.....	599
7.3	Dação em pagamento.....	599
7.3.1	Natureza jurídica	599
7.3.2	Requisitos registrais.....	600
7.3.3	Requisitos fiscais	600
7.3.4	Casos específicos da dação em pagamento com relação ao Registro de Imóveis	600
7.3.4.1	Dação em pagamento no caso de retorno do bem ao sócio	600
7.3.4.2	Dação em pagamento no processo de execução da alienação fiduciária.....	601
7.3.4.3	Promessa de dação em pagamento.....	601
7.4	Mandato em causa própria	602
7.5	Doação	603
7.5.1	Natureza jurídica.....	603
7.5.2	Classificação.....	603
7.5.3	Requisitos registrais.....	604
7.5.4	Com relação à forma	604
7.5.5	Com relação à manifestação de vontade das partes	604

7.5.5.1	O doador.....	604
7.5.5.2	O donatário	607
7.5.6	Requisitos fiscais	609
7.5.7	Doação conjuntiva	612
7.5.7.1	Título a ser apresentado ao cartório para operar a cláusula	613
7.5.7.2	O dispositivo se aplica à união estável?	613
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?	613
7.5.7.4	O dispositivo se aplica a donatários não casados entre si?	614
7.5.8	Cláusula de reversão.....	614
7.5.9	Doação com encargo	616
7.5.10	Revogação da doação x distrato	616
7.5.11	Das cláusulas restritivas do domínio	617
7.6	Quadro esquematizado.....	620
8.	Os principais direitos reais.....	623
8.1	Usufruto	623
8.1.1	Natureza jurídica	623
8.1.2	Características	623
8.1.2.1	Temporário.....	623
8.1.2.2	Personalíssimo	623
8.1.2.3	Inalienável.....	624
8.1.2.4	Não sucessivo	624
8.1.3	Requisitos da formalização do negócio e para o registro do título.....	626
8.1.3.1	Quanto à forma	626
8.1.3.2	Quanto à capacidade das partes.....	627
8.1.4	Quanto ao objeto	627
8.1.5	Cláusula de acrescer	628
8.1.6	O usufruto e a locação	628
8.1.7	Requisitos fiscais	631
8.1.8	Extinção	633
8.1.8.1	Falecimento do usufrutuário (inciso I).....	633
8.1.8.2	Renúncia (inciso I).....	633
8.1.8.3	Advento do termo de duração (inciso II).....	634
8.1.8.4	Extinção da pessoa jurídica ou passados 30 anos do exercício (inciso III).....	634
8.1.8.5	Consolidação (inciso VI)	634
8.2	Servidão	635
8.2.1	Conceito	635

8.2.2	Características	635
8.2.2.1	Direito real sobre coisa alheia	635
8.2.2.2	Atributos destacados: uso e gozo.....	635
8.2.2.3	Favorece e onera a coisa.....	635
8.2.2.4	Pode ser constituída sobre mais de dois imó- veis.....	635
8.2.2.5	Proximidade dos imóveis envolvidos	636
8.2.2.6	Duradouro	636
8.2.2.7	Inalienável	636
8.2.2.8	Indivisível	636
8.2.3	Requisitos para a formalização do negócio e para o registro do título.....	636
8.2.3.1	Quanto à forma	637
8.2.4	Quanto às espécies.....	637
8.2.4.1	Servidão convencional.....	637
8.2.4.2	Servidão administrativa.....	638
8.2.4.3	Servidão ambiental	640
8.2.4.4	Servidão legal.....	642
8.2.5	Quanto ao objeto	642
8.2.6	Extinção	643
8.2.6.1	Com a anuência das partes.....	643
8.2.6.2	Por determinação judicial.....	644
8.2.6.3	Pela reunião dos imóveis em nome do mesmo proprietário	645
8.3	Compromisso de venda e compra	645
8.3.1	Natureza jurídica	645
8.3.2	Requisitos do contrato e para o registro	647
8.3.3	Requisitos fiscais	649
8.3.4	Da cessão ou trespasse	650
8.3.5	Extinção	653
8.4	Direito de superfície	654
8.4.1	Histórico	654
8.4.2	Natureza jurídica	654
8.4.3	Requisitos registrais.....	655
8.4.3.1	Quanto à forma	655
8.4.3.2	Quanto ao objeto.....	655
8.4.3.3	Quanto às cláusulas contratuais.....	656
8.4.4	Requisitos fiscais	656
8.4.5	Extinção	657
8.4.5.1	Advento do prazo contratado	657
8.4.5.2	Pelo distrato	657

	8.4.5.3	Pela desapropriação	657
	8.4.5.4	Por ser dada destinação diversa pelo superficiário (art. 1.374 do CC)	657
8.5		Direito de laje	657
	8.5.1	Histórico	657
	8.5.2	Natureza jurídica.....	658
	8.5.3	Requisitos do título e do registro	660
	8.5.3.1	Forma	660
	8.5.3.2	Quanto às partes.....	661
	8.5.3.3	Objeto do direito real de laje.....	661
	8.5.4	Cláusulas contratuais	661
	8.5.5	Requisitos fiscais	662
	8.5.6	Atos registrários	662
	8.5.7	Extinção	663
8.6		Quadro esquematizado	664
9.		Das garantias	666
	9.1	Hipoteca.....	667
	9.1.1	Natureza jurídica.....	667
	9.1.2	Requisitos da formalização do negócio e para o registro do título	668
	9.1.2.1	Quanto à forma	668
	9.1.2.2	Quanto à capacidade das partes.....	669
	9.1.2.3	Quanto ao objeto.....	672
	9.1.3	Dos requisitos do negócio jurídico	674
	9.1.4	Cancelamento da hipoteca	675
	9.1.4.1	Extinção da obrigação principal	675
	9.1.4.2	Precimento da coisa	676
	9.1.4.3	Resolução da propriedade.....	676
	9.1.4.4	Renúncia do direito pelo credor	676
	9.1.4.5	Remição	676
	9.1.4.6	Arrematação ou adjudicação.....	676
	9.1.4.7	Conformidade da legislação referente às cédulas hipotecárias	677
	9.1.4.8	O cancelamento com apresentação do título de crédito descrito no título	679
	9.1.4.9	Perempção da hipoteca	680
9.2		Propriedade fiduciária	682
	9.2.1	Breve histórico	682
	9.2.2	Natureza jurídica	683
	9.2.3	Requisitos da formalização do negócio e para o registro do título	684
	9.2.3.1	Quanto à forma	684

	9.2.3.2	Quanto ao objeto.....	684
	9.2.3.3	Cláusulas essenciais.....	685
	9.2.4	Procedimento de execução da garantia	687
	9.2.5	Consolidação	689
	9.2.5.1	A indisponibilidade do fiduciante e a consolidação	690
	9.2.5.2	Impossibilidade de cancelamento da consolidação	691
	9.2.5.3	Dação em pagamento do direito do devedor em favor do credor	693
	9.2.6	Procedimento para venda do imóvel pelo credor	693
	9.2.7	Da alienação fiduciária compartilhada	694
9.3	Penhor		698
	9.3.1	Natureza jurídica.....	698
	9.3.2	Requisitos registrais.....	699
	9.3.2.1	Quanto à forma	699
	9.3.2.2	Quanto ao objeto.....	699
	9.3.2.3	Quanto às partes.....	700
	9.3.2.4	Cláusulas obrigatórias.....	700
	9.3.2.5	Cláusulas obrigatórias para registro em Registro de Títulos e Documentos	701
	9.3.3	Espécies	702
	9.3.4	O prazo máximo do penhor rural	704
	9.3.5	Da extinção do penhor	705
10.	Procedimentos especiais do registro de imóveis		706
	10.1	Condomínio edilício	707
	10.1.1	Histórico legislativo	707
	10.1.2	Natureza jurídica	708
	10.1.3	Incorporação imobiliária, função e efeitos do registro	709
	10.1.3.1	Incorporador promitente comprador.....	710
	10.1.3.2	Incorporador construtor ou corretor de imóveis.....	711
	10.1.3.3	Incorporador, o ente da Federação imitado na posse a partir de decisão proferida em processo judicial de desapropriação em curso ou o cessionário deste.....	711
	10.1.4	Análise dos documentos do art. 32 da Lei 4.591/1964.....	711
	10.1.4.1	Documentos relativos ao incorporador	712
	10.1.4.2	Documentos relativos ao imóvel.....	716
	10.1.5	Qualificação positiva e atos registrários.....	721
	10.1.6	Cessão dos direitos e deveres do incorporador	721
	10.1.7	Especificação ou instituição em condomínio	722

10.1.8	Especificação ou instituição em condomínio, sem prévia incorporação	722
10.1.9	Especificação ou instituição em condomínio, sem prévia incorporação e com atribuição de unidades autônomas...	724
10.1.10	Regras para alteração da convenção	726
10.1.11	Alterações no registro da incorporação ou da especificação	728
10.2	Condomínio urbano simples	729
10.3	Parcelamento do solo urbano	731
10.3.1	Natureza jurídica	731
10.3.2	Da dispensa do registro especial da Lei 6.766/1979.....	734
10.3.3	Análise dos documentos do art. 18 da Lei 6.766/1979.....	737
10.3.3.1	Documentos relacionados ao loteador e de proteção ao adquirente.....	738
10.3.3.2	Documentos com relação ao imóvel loteando..	744
10.3.4	Procedimentos após a qualificação positiva (art. 19 da Lei 6.766/1979)	747
10.3.5	Venda da gleba loteada e cessão dos direitos e deveres do loteador	749
10.3.6	Da alteração do plano do loteamento.....	749
10.4	Condomínio de lotes	750
10.4.1	Relato histórico	750
10.4.2	Natureza jurídica	756
10.4.3	Requisitos registrais.....	757
10.5	Loteamento de acesso controlado.....	760
10.6	Conjunto habitacional no Estado de São Paulo.....	762
10.6.1	Relato histórico	762
10.6.2	Procedimento	765
10.6.3	Documentos para a averbação do conjunto habitacional..	767
10.6.3.1	Planta do conjunto.....	767
10.6.3.2	ART/RRT.....	767
10.6.3.3	Memorial descritivo.....	767
10.6.3.4	Discriminação das frações ideais de terreno	767
10.6.3.5	Quadro de áreas.....	768
10.6.3.6	Aprovação pelos órgãos competentes	768
10.6.3.7	Prova de conclusão da obra.....	768
10.6.3.8	Convenção de condomínio e regimento interno	768
10.6.3.9	Ato constitutivo do agente empreendedor	768
10.6.3.10	Certidão INSS da obra	768
10.6.3.11	Contrato-padrão.....	770
10.6.3.12	Declaração com o custo global da construção...	770

10.6.4	Da impossibilidade de reparcelamento das unidades do conjunto habitacional	770
10.6.5	Da regularização fundiária dos conjuntos habitacionais ..	771
10.7	Regularização fundiária.....	773
10.7.1	Breve histórico.....	773
10.7.2	Conceitos	777
10.7.3	Espécies de Reurb e suas diferenças	780
10.7.4	Procedimento da Reurb	781
10.7.4.1	Fase 1 – Requerimento dos legitimados	782
10.7.4.2	Fase 2 – Processamento administrativo – competência Prefeitura Municipal	783
10.7.4.3	Fase 3 – Registro do Núcleo Informal.....	787
10.7.5	Demarcatória	794
10.7.6	Formas de titulação dos ocupantes.....	795
10.7.6.1	Legitimação de posse e sua conversão em propriedade	795
10.7.6.2	Legitimação fundiária.....	796
10.7.6.3	Registros dos contratos	797
10.8	Retificações no registro.....	798
10.8.1	Das espécies de retificação administrativa: unilateral e bilateral.....	799
10.8.1.1	Retificação unilateral (art. 213, I, da Lei 6.015/1973).....	799
10.8.1.2	Retificação bilateral (art. 213, II, da Lei 6.015/1973).....	805
10.8.2	Do erro com origem no título	807
10.8.3	Da aplicação dos arts. 214 e 216 da Lei 6.015/1973.....	809
10.9	Usucapião administrativo	814
10.9.1	Conceito e espécies	814
10.9.2	Formas de reconhecimento	816
10.9.3	Procedimento administrativo	818
10.9.4	Dos documentos e sua qualificação.....	818
10.9.5	Das notificações e editais.....	822
10.9.5.1	Hipótese de dispensa de notificações	823
10.9.6	Impugnações	824
10.9.7	Atos de registro – qualificação positiva	824
10.9.8	Da rejeição do pedido – qualificação negativa	826
10.10	Quadro esquematizado – Registros de imóveis	828
CAPÍTULO 6 – TABELIÃO DE NOTAS		837
ANDREA GIGLIOTTI, JUSSARA CITRONI MODANEZE		
1.	Tabelião de notas	837

1.1	Função e competência do tabelião de notas.....	837
1.1.1	Estrutura das serventias: tabelião, escreventes e auxiliares....	838
1.2	Previsão normativa	839
1.2.1	Corregedoria-Geral da Justiça e Conselho Nacional de Justiça.....	839
2.	Princípios da atividade notarial.....	840
2.1	Introdução	840
2.2	Princípio da segurança jurídica.....	841
2.3	Princípio da conservação.....	843
2.4	Princípio da publicidade	844
2.5	Princípio da fé pública	845
2.6	Princípio da legalidade ou do controle de legalidade	846
2.7	Princípio da imparcialidade e da independência	847
2.8	Princípio da justiça preventiva	848
2.9	Princípio da formalidade	848
2.10	Princípio da rogação/instância	849
2.11	Princípio da unidade do ato notarial	849
2.12	Princípio da economia	850
2.13	Princípio da mediação	851
2.14	Princípio do consentimento	851
2.15	Princípio da autoria	851
2.16	Princípio do dever de ofício	851
3.	Material do tabelião.....	852
3.1	Livros de notas	852
3.2	Traslados	853
3.3	Certidão	853
3.4	Papel de segurança (traslados e certidões)	855
3.5	Sinal público.....	856
4.	Escrituras – parte geral.....	856
4.1	Escrituras	856
4.1.1	Partes na escritura.....	857
4.1.1.1	Pessoa física.....	857
4.1.1.2	Pessoa jurídica	859
4.1.2	Objeto da escritura	860
4.1.3	Documentos que devem ser apresentados e arquivados ...	861
4.2	Retificação das escrituras.....	870
4.2.1	Erro material.....	871
4.2.2	Cláusula “em tempo”	871
4.2.3	Aditivo retificador/ata retificativa	871
4.2.4	Declaração retificadora	871
4.2.5	Retificação, aditamento e ratificação.....	872
4.3	Escritura sem efeito	872
4.4	Ato incompleto	872

4.5	Ato não subscrito	872
4.6	Ato isento de emolumentos	873
5.	Espécies de escrituras.....	873
5.1	Procuração, substabelecimento e revogação.....	873
5.1.1	Procuração	873
5.1.1.1	Partes	874
5.1.1.2	Objeto	875
5.1.1.3	Poderes gerais e especiais	876
5.1.1.4	Recusa e renúncia	877
5.1.1.5	Procuração <i>ad judicium</i>	877
5.1.2	Substabelecimento	878
5.1.3	Revogação	879
5.1.4	Mandato em causa própria.....	880
5.2	Compra e venda	881
5.3	Doação	884
5.3.1	Cláusulas restritivas	889
5.4	Usufruto	890
5.5	União estável.....	892
5.5.1	Unões homoafetivas	893
5.5.2	Escrituras declaratórias de união estável – Contrato de convivência.....	894
5.6	Pacto antenupcial	896
5.6.1	Regime legal: comunhão parcial de bens	898
5.6.2	Regime da comunhão universal de bens	899
5.6.3	Regime da separação de bens (legal ou obrigatória)	900
5.6.4	Regime da separação de bens convencional	902
5.6.5	Regime da participação final nos aquestos	904
5.6.6	A escritura de pacto antenupcial.....	905
5.7	Bem de família convencional.....	906
5.8	Ata notarial.....	908
5.9	Ata notarial para fins de usucapião administrativa	909
5.10	Testamento.....	914
5.10.1	Testamento público.....	917
5.10.2	Testamento cerrado	920
5.10.3	Testamento público e sua prática notarial	921
5.10.4	Revogação	925
5.11	Diretiva antecipada de vontade ou testamento vital	925
6.	Escrituras da Lei 11.441/2007.....	927
6.1	A ordem de vocação hereditária	928
6.1.1	O direito sucessório dos descendentes	929
6.1.2	O direito sucessório dos ascendentes	930
6.1.3	O direito sucessório do cônjuge e do companheiro	930

6.1.4	O direito sucessório dos colaterais	931
6.2	Inventário.....	932
6.2.1	Requisitos para a lavratura de inventário.....	932
6.2.2	Data do falecimento	933
6.2.3	Imposto de transmissão	933
6.2.4	Documentos apresentados e arquivados na escritura de arrolamento	933
6.2.5	Partilha	934
6.2.6	Inventariante.....	934
6.2.7	DOI e ressalva	935
6.3	Divórcio.....	935
6.3.1	Requisitos para a lavratura da escritura	936
6.3.2	Documentos apresentados e arquivados	936
6.3.3	Termos da escritura	936
6.4	Reconciliação.....	937
7.	Escrituras eletrônicas	937
7.1	Introdução	937
7.2	Requisito	938
7.3	Tabelião de Notas competente para a lavratura.....	938
7.4	A identificação das partes.....	939
7.5	Procedimento para a lavratura	939
8.	Outros atos notariais e obrigações do tabelião	940
8.1	Carta de sentença.....	940
8.2	Declaração sobre operação imobiliária	941
8.3	Imposto de transmissão de bens.....	941
8.3.1	ITBI.....	942
8.3.2	ITCMD	942
8.4	Emolumentos	942
8.5	CENSEC.....	943
8.5.1	Central de Escrituras de Separação, Divórcio e Inventário – CESDI.....	943
8.5.2	Central de Escrituras e Procuções – CEP	944
8.5.3	Registro Central de Testamentos – RCTO.....	944
8.5.4	Central Notarial de Sinal Público – CNSIP.....	944
8.5.5	Diretivas Antecipadas de Vontade – DAV	944
8.6	Arquivamento de documentos.....	945
8.7	Comunicações de Operações Suspeitas ao COAF – Prov. 88/2019 do CNJ	945
8.8	Quadro esquematizado – Tabelião de notas.....	946
CAPÍTULO 7 – TABELIÃO DE PROTESTO.....		955
MARIO CAMARGO NETO		
1.	Introdução.....	955

2.	Conceito, função e regime jurídico do protesto de títulos e outros documentos de dívida.....	956
2.1	Ato de protesto e procedimento de protesto	957
2.2	Protesto se realiza perante o tabelião.....	957
2.3	Autoria do protesto.....	957
2.4	Função probatória do protesto – o que o protesto prova.....	960
2.5	Função do protesto – compelir o devedor a satisfazer a obrigação....	961
2.5.1	Incidência dos emolumentos no ato elisivo do protesto ...	964
2.6	Protesto como função notarial e de registro	968
2.7	Regime jurídico do serviço de protesto de títulos e outros documentos de dívida.....	970
3.	Classificação do protesto	977
3.1	Tipo de protesto	977
3.1.1	Protesto comum	977
3.1.2	Protesto especial.....	977
3.1.2.1	Protesto especial para fins falimentares ou para fins de falência	978
3.1.2.2	Protesto especial para fins do art. 9º-A da Lei 9.430/1996	984
3.2	Motivo do protesto	990
3.2.1	Falta de pagamento.....	990
3.2.2	Falta de aceite	993
3.2.3	Falta de devolução	996
3.2.4	Falta de data do aceite.....	996
3.3	Necessário ou facultativo	997
3.3.1	Necessário	997
3.3.2	Facultativo.....	999
4.	Efeitos do protesto	1001
4.1	Interrupção da prescrição.....	1002
4.1.1	Interrupção da prescrição e o protesto da dívida ativa	1005
5.	Princípios	1008
5.1	Segurança jurídica, publicidade, autenticidade e eficácia	1009
5.1.1	Princípio da segurança jurídica formal.....	1009
5.1.2	Princípio da autenticidade	1010
5.1.3	Princípio da publicidade.....	1011
5.1.4	Princípio da eficácia	1017
5.1.5	Princípios finalísticos e a fé pública	1017
5.2	Princípios específicos aplicáveis ao ato e ao procedimento de protesto.....	1019
5.2.1	Princípios aplicáveis ao protesto como ato.....	1019
5.2.1.1	Princípio da oficialidade	1019
5.2.1.2	Princípio de unitariedade.....	1020
5.2.1.3	Princípio de insubstitutividade	1026

5.2.2	Princípios aplicáveis ao protesto como procedimento.....	1027
5.2.2.1	Princípio da rogação ou instância	1027
5.2.2.2	Princípio da celeridade e princípio da formalidade simplificada.....	1029
5.3	Princípios da função notarial.....	1031
5.3.1	Princípio da legalidade.....	1031
5.3.2	Princípio da independência	1032
5.3.3	Princípio da imparcialidade	1033
5.3.4	Princípio da territorialidade.....	1033
5.4	Outros princípios aplicáveis	1036
5.4.1	Princípios dos títulos de crédito.....	1036
5.4.1.1	Cartularidade ou incorporação	1038
5.4.1.2	Literalidade.....	1041
5.4.1.3	Autonomia, abstração e inoponibilidade de exceções pessoais a terceiros de boa-fé.....	1043
6.	Títulos e documentos de dívida que podem ser levados a protesto – objeto ou abrangência do protesto.....	1051
6.1	Títulos.....	1052
6.2	Documentos de dívida	1052
7.	Procedimento de protesto	1060
7.1	Apresentação	1061
7.1.1	Apresentante	1061
7.1.1.1	Identidade e capacidade da pessoa física.....	1061
7.1.1.2	Pessoa falecida	1062
7.1.1.3	Apresentante pessoa jurídica	1062
7.1.1.4	Legitimação para a apresentação de título ou documento de dívida a protesto	1064
7.1.1.5	Mandatário do apresentante.....	1065
7.1.1.6	Endosso-mandato.....	1067
7.1.1.7	Endosso-caução	1069
7.1.1.8	Núncio ou mensageiro	1070
7.1.2	Apresentação do título ou documento de dívida.....	1072
7.1.3	Requerimento – formulário de apresentação	1080
7.1.4	Meios de apresentação	1082
7.1.4.1	Apresentação diretamente no tabelionato ou serviço distribuidor.....	1082
7.1.4.2	Apresentação por via postal	1084
7.1.4.3	Apresentação em meio eletrônico	1085
7.1.5	Títulos ou documentos de dívida em moeda estrangeira, emitidos fora do Brasil e em língua estrangeira	1086
7.1.5.1	Títulos ou documentos de dívida emitidos em moeda estrangeira	1087

7.1.5.2	Títulos ou documentos de dívida emitidos fora do Brasil.....	1089
7.1.5.3	Língua estrangeira.....	1091
7.1.6	Correção e atualização do valor	1091
7.2	Lugar do protesto (lugar da apresentação).....	1092
7.3	Distribuição	1106
7.4	Protocolização	1109
7.5	Prazo.....	1110
7.6	Qualificação	1114
7.6.1	Limites da qualificação – o que se qualifica	1115
7.6.1.1	Prescrição	1117
7.6.2	Qualificação negativa e devolução com anotação da irregularidade.....	1124
7.6.3	Momento da qualificação	1126
7.7	Intimação	1127
7.7.1	Entrega da intimação no endereço fornecido pelo apresentante, comprovada por aviso de recepção (art. 14 da Lei 9.492/1997)	1128
7.7.1.1	Endereço a ser considerado para entrega da intimação	1129
7.7.1.2	A entrega da intimação	1141
7.7.1.3	Intimação em meio eletrônico	1147
7.7.1.4	Elementos da intimação	1151
7.7.1.5	Intimação entregue fora da competência territorial do Tabelionato.....	1152
7.7.2	Edital.....	1154
7.7.2.1	Hipóteses de intimação por edital.....	1155
7.7.2.2	Publicação dos editais.....	1158
7.7.2.3	Elementos do edital.....	1161
7.7.2.4	Outras questões relativas às intimações	1162
7.8	Ocorrências.....	1163
7.8.1	Desistência	1163
7.8.2	Sustação judicial.....	1165
7.8.3	Pagamento.....	1170
7.8.3.1	Valor a ser pago	1171
7.8.3.2	Meios de pagamento e quitação.....	1173
7.8.3.3	Disponibilização do valor ao apresentante.....	1176
7.8.4	Respostas do devedor.....	1179
7.9	Protesto	1179
7.10	Quadro esquematizado – Procedimento (referências de artigo da Lei 9.492/1997)	1190
8.	Atos e procedimentos após o protesto	1191
8.1	Averbação de retificação de erros materiais.....	1191

8.2	Suspensão dos efeitos do protesto	1195
8.3	Cancelamento de protesto	1199
8.3.1	Cancelamento requerido diretamente perante o tabelião....	1200
8.3.1.1	Apresentação do documento protestado	1200
8.3.1.2	Declaração de anuência.....	1202
8.3.1.3	Cancelamento fundado em outro motivo que não o pagamento	1206
8.3.1.4	Outras hipóteses	1208
8.3.1.5	Negativa do tabelião e inconformismo do interessado	1210
8.3.2	Cancelamento decorrente de decisão judicial	1210
8.3.2.1	Determinação de cancelamento de protesto	1211
8.3.2.2	Extinção da obrigação decorrente de decisão judicial	1214
8.3.2.3	Cancelamento por decisão do Juízo Corregedor (função administrativa).....	1216
8.3.3	A realização do cancelamento e seus efeitos	1217
8.3.4	Outras questões relativas ao cancelamento.....	1219
8.4	Medidas de incentivo à quitação ou renegociação de dívidas protestadas	1220
9.	Livros e arquivos.....	1224
10.	Publicidade	1225
10.1	Certidão individual.....	1226
10.2	Certidão diária em forma de relação.....	1230
10.3	Informações nas centrais de protesto.....	1233
11.	Microempresa e empresa de pequeno porte	1235
12.	Prevenção e Combate à Lavagem de Dinheiro e ao Financiamento do Terrorismo – PLDFT.....	1239
13.	Regime especial aplicável ao período de Emergência em Saúde Pública de Importância Nacional (ESPIN) em razão do coronavírus (Sars-Cov-2)....	1252
	Lista de abreviaturas	1258
	REFERÊNCIAS.....	1263