

PARTE I TEORIA GERAL DA ATIVIDADE

1. Noções Introdutórias	33
1.1. Visão constitucional	33
1.2. Regime de Delegação	33
1.3. Fé pública	34
1.4. Publicidade	34
1.5. Eficácia	34
2. Exercício da atividade	35
2.1. Independência administrativo-funcional	35
2.2. Gerenciamento da serventia	35
2.3. Quadro funcional da serventia	35
2.3.1. Visão geral	35
2.3.2. Regime jurídico	36
3. Ingresso na atividade	36
3.1. Espécies de outorga	36
3.2. Requisitos para a outorga	36
3.3. Concurso público	37
3.3.1. Entes responsáveis	37
3.3.2. Etapas	37
4. Deontologia	37
4.1. Direitos do notário e do registrador	37
4.2. Emolumentos	38
4.3. Incompatibilidades	39
4.4. Impedimentos	39
4.5. Infrações disciplinares	39
4.6. Penas aplicáveis	40
4.7. Fiscalização	40
4.8. Função Correcional	41
4.8.1. Corregedorias	41
4.8.2. Visão geral	41
4.8.3. Procedimento administrativo disciplinar	41

PARTE II TABELIONATO DE NOTAS

1. Histórico	45
1.1. A Compilação de Justiniano	45

1.2. Sistemas de Notariado	45
2. Instituição Notarial	46
2.1. Visão geral	46
2.2. A Fé Notarial	46
2.3. Objeto do Direito Notarial	47
2.4. Teorias Notariais	48
2.5. Natureza Jurídica	48
2.6. Regime Jurídico	49
2.7. Princípios	49
2.7.1. Princípio da Juridicidade	49
2.7.2. Princípio da Imparcialidade	49
2.7.3. Princípio Rogatório ou da Instância	50
2.8. Atos do tabelião	50
3. Prática notarial	51
3.1. Teoria Geral do Negócio jurídico	51
3.1.1. Classificação	51
3.1.2. Requisitos de validade	51
3.1.3. Forma	52
3.1.4. Relação entre Forma e Prova	52
3.1.5. Meios de prova	53
3.1.6. Documento público e particular	53
3.1.7. Documento judicial e extrajudicial	54
3.1.8. Instrumentos públicos e particulares	54
3.2. Vícios do negócio jurídico	54
3.2.1. Classificação	54
3.2.2. Erro	55
3.2.3. Dolo	55
3.2.4. Coação	56
3.2.5. Lesão	56
3.2.6. Simulação	57
3.2.7. Fraude contra credores	57
3.3. Teoria geral dos contratos	57
3.3.1. Elementos	57
3.3.2. Classificação	58
3.3.3. Princípio da Autonomia privada	58
3.3.4. Princípio da Relatividade dos efeitos contratuais	59
3.3.5. Princípio da Função social do contrato	59
3.3.6. Contratos Translativos	59
3.3.7. Hermenêutica contratual	60

3.4. Atos Notariais	61
3.4.1. Atribuições do tabelião de notas	61
3.4.2. Classificações	61
3.4.3. Atos Protocolares	62
3.4.4. Atos Extraprotocolares	62
3.4.5. Elementos Fundamentais	62
3.4.6. Rogação para o ato	63
3.5. Escritura Pública	63
3.5.1. Evolução Histórica	63
3.5.2. Classificação	63
3.5.3. Morfologia	64
3.5.4. Capacidade da pessoa física	65
3.5.5. Capacidade da Pessoa Jurídica	65
3.5.6. Requisitos Objetivos	66
3.5.7. Requisitos Formais	68
3.6. Escrituração notarial	69
3.6.1. Livro de Notas	69
3.6.2. Pastas, Arquivos, Classificadores	70
3.6.3. Imperfeições do ato notarial	71
3.6.4. Certidão e traslado	71
4. Escrituras imobiliárias	72
4.1. Compra e Venda	72
4.1.1. Sistemas de transmissão imobiliária	72
4.1.2. Características	72
4.1.3. Capacidade e Consentimento	73
4.1.4. Outorga Conjugal	73
4.1.5. Objeto	74
4.1.6. Preço	74
4.1.7. Efeitos Jurídicos	75
4.1.8. Cláusulas adjetas	75
4.2. Doação	76
4.2.1. Natureza jurídica	76
4.2.2. Características	76
4.2.3. Requisitos de Validade	77
4.2.4. Aquisição de imóvel rural por estrangeiro	77
4.3. Alienação Fiduciária	78
4.3.1. Visão geral	78
4.3.2. Instrumentalização	78
4.3.3. Partes	78

4.3.4. Cessão da posição do fiduciário.....	79
4.3.5. Objeto	79
4.4. Superfície	79
4.4.1. Características	79
4.4.2. Extinção	79
4.5. Servidão.....	80
4.5.1. Extinção	80
4.6. Usufruto.....	80
4.6.1. Características	80
4.6.2. Objeto	80
4.6.3. Extinção	81
4.7. Hipoteca.....	81
4.7.1. Características	81
4.7.2. Requisitos.....	81
4.7.3. Espécies	82
4.7.4. Extinção	82
4.8. Cessão de direitos possessórios	82
5. Escrituras de Família e Sucessões	83
5.1. Separação e divórcio	83
5.1.1. Dissolução do casamento.....	83
5.1.2. EC 66/2010.....	83
5.2. Inventário e partilha	84
5.3. Cessão de direitos hereditários.....	84
5.3.1. Tempo da cessão	84
5.3.2. Visão geral	85
5.4. Emancipação	85
5.5. Namoro/Noivado	86
5.6. Manutenção e Subsistência.....	86
5.7. Pacto Antenupcial	86
5.7.1. Natureza jurídica.....	86
5.7.2. Objeto	87
5.7.3. A Súmula 337 e o regime de separação obrigatória	87
5.8. Bem de Família Voluntário	87
5.8.1. Regime jurídico	87
5.8.2. Instituidor	88
5.8.3. Objeto	88
5.8.4. Efeitos	88
5.8.5. Extinção	89

6. Testamentos	89
6.1. Noções introdutórias	89
6.1.1. Natureza jurídica	89
6.1.2. Características	89
6.1.3. Classificação	90
6.2. Testamento público	90
6.2.1. Escrituração	90
6.3. Testamento cerrado	90
6.3.1. Lavratura e aprovação	90
6.3.2. Cédula testamentária	91
6.3.3. Procedimento	91
6.4. Testamento particular	91
6.5. Testamento conjuntivo	92
6.6. Codicilo	92
6.7. Testamento Militar	93
6.8. Cláusulas restritivas	93
6.9. Validade e Eficácia do Testamento	94
6.9.1. Validade do Testamento	94
6.9.2. Nulidades testamentárias	94
6.10. Substituições	95
6.11. Substituição fideicomissária	95
7. Procuração Pública	96
7.1. Teoria Geral da Representação	96
7.1.1. Conceitos elementares	96
7.1.2. Classificação	96
7.1.3. Representação voluntária	96
7.1.4. Contrato consigo mesmo ou autocontratação	97
7.2. Mandato	97
7.2.1. Características	97
7.2.2. Espécies	98
7.2.3. Procuração	98
7.3. Substabelecimento	98
8. Outras escrituras públicas	99
8.1. Fundação	99
8.1.1. Classificação	99
8.1.2. Constituição	99
8.1.3. Fiscalização	99
8.1.4. Extinção	100

8.2. Dação em pagamento	100
8.2.1. Modalidades	100
8.2.2. Pressupostos	100
8.3. Novação	101
8.3.1. Visão geral	101
8.3.2. Novação e os direitos reais de garantia	101
9. Outros atos notariais	101
9.1. Ata notarial	101
9.1.1. Natureza Jurídica	101
9.1.2. Ata notarial versus escritura pública	102
9.2. Reconhecimento de Firmas	102
9.2.1. Espécies	102
9.2.2. Emolumentos	102

PARTE III TABELIONATO DE PROTESTO

1. PROTESTO NOTARIAL	107
1.1. Origem histórica	107
1.2. Instrumento de protesto	107
1.3. Características	107
1.4. Finalidades	108
1.5. Pressupostos	108
1.6. Classificação	108
1.7. Objeto	109
1.8. Efeitos	109
1.9. Requisitos	110
1.10. Unicidade	110
1.11. Princípios	111
2. ESCRITURAÇÃO	111
2.1. Livros	111
2.1.1. Classificação	111
2.1.2. Livro de Protocolo	112
2.2. Conservação	112
3. PROCEDIMENTO	113
3.1. Apresentação	113
3.2. Distribuição	113
3.3. Intimação	114

3.3.1. Elementos.....	114
3.3.2. Espécies	114
3.4. Pagamento	115
3.5. Registro do Protesto	115
3.6. Qualificação	116
3.6.1. Visão geral	116
3.6.2. Títulos em moeda estrangeira	116
3.6.3. Títulos sujeitos à correção.....	117
3.7. Títulos e outros documentos de dívida eletrônicos.....	117
3.8. Protesto especial para fins falimentares	117
3.8.1. Requisitos.....	117
3.8.2. Especificidades.....	118
3.9. Retificações.....	118
3.10. Cancelamento	118
3.11. Certidões	119
4. Títulos de crédito	119
4.1. Conceito.....	119
4.2. Princípios	119
4.3. Classificação.....	120
4.4. Regime jurídico.....	121
4.5. Nota Promissória	121
4.5.1. Características	121
4.5.2. Duplicidade	121
4.5.3. Qualificação.....	122
4.6. Duplicata	122
4.7. Cheque	123
4.7.1. Visão Geral.....	123
4.7.2. Requisitos.....	123
4.7.3. Protestabilidade.....	124
5. Outros documentos de dívida	125
5.1. Certidão de Dívida Ativa	125
5.1.1. Protestabilidade.....	125
5.1.2. Requisitos.....	125
5.2. Títulos executivos judiciais.....	126
5.2.1. Protestabilidade.....	126
5.2.2. Requisitos.....	126

PARTE IV REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS

1. Teoria Geral do Registro Civil	131
1.1. Conceito.....	131
1.2. Características.....	131
1.3. Regime jurídico.....	132
1.4. Estrutura.....	133
1.5. Efeitos.....	134
1.6. Escrituração.....	135
1.6.1. Livros.....	135
1.6.2. Termo de abertura.....	136
1.6.3. Índices.....	136
1.6.4. Erro ou adição.....	136
1.7. Averbações.....	137
1.8. CRC.....	138
1.9. Nota de devolução.....	138
2. Nascimento	139
2.1. Regime jurídico.....	139
2.2. O Problema do Sub-registro.....	139
2.3. Registro de nascimento e cidadania.....	140
2.4. Características.....	140
2.5. Competência.....	140
2.6. Prazo.....	141
2.7. Procedimento (etapas).....	141
2.8. Instância.....	141
2.9. Declaração de Nascimento.....	142
2.9.1. Obrigados a declarar.....	142
2.9.2. Capacidade.....	143
2.10.DNV (Declaração de Nascido Vivo).....	143
2.10.1. Características.....	143
2.10.2. Emissão.....	144
2.11.Estabelecimento da filiação.....	145
2.11.1. Formas.....	145
2.11.2. Presunção de paternidade.....	145
2.11.3. Perfilhação.....	146
2.11.4. Documentos comprobatórios.....	146
2.11.5. Declaração pela mãe.....	147
2.12.Visão geral.....	148

3. Casamento	149
3.1. Origens romanas	149
3.2. Natureza jurídica	149
3.3. Capacidade matrimonial	149
3.4. Impedimentos	150
3.5. Causas suspensivas	151
3.6. Causas de anulabilidade	151
3.7. Regimes de bens	151
3.8. Entrevista dos contraentes	152
3.9. Impugnação	152
3.10. Moléstia grave	153
3.11. Visão geral	154
4. Óbito	155
4.1. Classificação	155
4.2. Reflexos registrais	155
4.3. Competência	156
4.4. Prazo	156
4.5. Declarante	156
4.6. Declaração de Óbito (DO)	157
4.6.1. Finalidade	157
4.6.2. Informações	157
4.7. Óbito fetal	157
4.8. Necropsia	158
4.9. Atestado de óbito	158
4.10. Serviço de Verificação de Óbito (SVO)	158
4.11. Prova do óbito	159
4.12. Assento de óbito	159
4.13. Procedimentos funerários	160
4.14. Cremação	160
4.15. Utilização de cadáver para estudos e pesquisas	160
4.16. Visão geral	161
5. Livro “E”	162
5.1. Atos registráveis	162
5.2. Características	162
5.3. Emancipação	163
5.4. Opção de nacionalidade	164
5.5. Interdição	164
5.6. Visão geral	165

6. Averbações	165
6.1. Requerimento	165
6.2. Alterações na filiação	166
6.2.1. Classificação	166
6.2.2. Ações de estado (filiação)	166
6.2.3. Ação de investigação de paternidade	167
6.2.4. Tutela	167
6.2.5. Suspensão e perda do poder familiar	167
6.3. Alterações no nome	168
6.3.1. Direito ao nome	168
6.3.2. Elementos do nome	169
6.3.3. Aquisição do nome	169
6.3.4. Princípio da Mutabilidade	170
6.3.5. Pseudônimo	170
6.3.5.1. Visão geral	170
6.3.5.2. Tutela	171
6.3.6. Alteração do sobrenome conjugal	171
6.4. Retificações	172
6.4.1. Natureza jurídica	172
6.4.2. Modalidades	172
6.4.3. Procedimento (etapas)	172
6.5. Restaurações	172
6.6. Cancelamento	173

PARTE V **REGISTRO CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS**

1. Da Pessoa Jurídica	177
1.1. Natureza jurídica	177
1.1.1. Teorias negativistas	177
1.1.2. Teorias afirmativistas	177
1.1.3. Outras teorias e posicionamentos	178
1.2. Histórico	178
1.2.1. Direito romano	178
1.2.2. Direito canônico	178
1.2.3. Direito Moderno	179
1.2.4. Direito Brasileiro	179
1.3. Classificação	180
1.3.1. Quanto à origem	180
1.3.2. Quanto à órbita de atuação	180

1.3.3. Quanto à estrutura interna	180
1.3.4. Quanto à nacionalidade.....	181
1.3.5. Visão geral	182
1.4. Desconsideração da Personalidade Jurídica.....	183
2. Constituição das Pessoas Jurídicas	184
2.1. Sistemas constitutivos	184
2.2. Pressupostos	184
2.2.1. Visão geral	184
2.2.2. Vontade criadora	185
2.2.3. Ato constitutivo	185
2.3. Aquisição da personalidade jurídica.....	186
2.4. Sociedades não personificadas	186
2.4.1. Sociedade em comum	186
2.4.2. Sociedade em conta de participação	187
2.4.3. Visão geral	187
3. Pessoas jurídicas da Administração Indireta	188
3.1. Classificação.....	188
3.2. Autarquias.....	188
3.2.1. Visão geral	188
3.2.2. Espécies	189
3.2.3. Regime jurídico	189
3.2.4. Características	189
3.3. Fundações públicas	190
3.3.1. Constituição.....	190
3.3.2. Pressupostos.....	190
3.3.3. Visão geral	191
3.4. Associação pública ou consórcio público	191
3.5. Pessoas jurídicas de direito híbrido	191
3.6. Empresas públicas e sociedades de economia mista	192
4. Pessoas jurídicas de direito privado	193
4.1. Visão geral.....	193
4.2. Associações.....	194
4.3. Sociedades	194
4.3.1. Classificação	194
4.3.2. Efeitos do registro.....	195
4.4. Sociedades simples	195
4.4.1. Espécies	195
4.4.2. Tipos societários	195

4.4.3. Contrato social	196
4.4.4. Sociedade simples versus empresária	196
4.5. Sociedade empresária	197
4.5.1. Empresário	197
4.5.2. Constituição e extinção	197
4.5.3. Nome empresarial	197
4.6. Sociedade em comandita simples	198
4.7. Sociedade limitada	198
4.8. Sociedade anônima ou por ações	198
4.9. Sociedade em comandita por ações	199
4.10. Cooperativa	199
4.11. Fundações	199
4.11.1. Conceito	199
4.11.2. Finalidades	200
4.11.3. Patrimônio	200
4.11.4. Estatuto	200
4.11.5. Constituição	201
4.11.6. Extinção	202
4.11.7. Fiscalização	202
4.12. Partido político	202
4.12.1. Visão geral	202
4.12.2. Registro	203
4.12.3. Constituição	204
4.13. Sindicato	204
4.13.1. Natureza jurídica	204
4.13.2. Constituição	205
4.14. Organizações religiosas	205
4.15. Igreja Católica	205
4.15.1. Natureza jurídica	205
4.15.2. Organização	206

5. Individualização da Pessoa Jurídica **207**

5.1. Firmas e denominação	207
5.2. Denominação das Pessoas Jurídicas de Direito Privado	207
5.3. Nome empresarial e marca	208

6. Modificação e Extinção das Pessoas Jurídicas **209**

6.1. Linha do tempo da pessoa jurídica	209
6.2. Operações societárias	209
6.2.1. Transformação	209
6.2.2. Incorporação	209

6.2.3. Fusão	210
6.3. Extinção das Pessoas Jurídicas	210
6.4. Extinção das sociedades	211

7. Ofício de Registro Civil das Pessoas Jurídicas **212**

7.1. Atribuições	212
7.1.1. Registro	212
7.1.2. Matrícula	212
7.1.3. Averbação	213
7.1.4. Certidões	213
7.1.5. Registro e autenticação de livros	213
7.2. Livros	214
7.3. Procedimento registral	215

PARTE VI REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

1. Ofício de RTD **219**

1.1. Histórico	219
1.2. Publicidade registral	219
1.2.1. Efeitos	219
1.2.2. Classificação	220
1.3. Duplo Registro	221
1.4. Livros	221
1.4.1. Visão geral	221
1.4.2. Livro C - inscrição por extrato	221
1.5. Responsabilidade civil	222
1.6. Prazo	222
1.7. Notificações extrajudiciais	222
1.7.1. Conceito	222
1.7.2. Objetivo	223
1.7.3. Classificação	223
1.7.4. Procedimento	224

2. Títulos registráveis **224**

2.1. Sistemas registrais	224
2.2. Penhor	225
2.2.1. Natureza jurídica	225
2.2.2. Classificação	225
2.3. Caução de Títulos	226
2.4. Contrato de fiança	226

2.4.1. Visão geral	226
2.4.2. Características	227
2.4.3. Estrutura jurídica	228
2.5. Locação	229
2.5.1. Características	229
2.5.2. Estrutura jurídica	230
2.5.3. Ação renovatória na locação comercial.....	231
2.5.4. Garantias locatícias.....	231
2.5.5. Extinção	232
2.6. Contratos agrários	232
2.6.1. Espécies	232
2.6.2. Visão geral	233
2.7. Contrato de Depósito	234
2.7.1. Classificação	234
2.7.2. Extinção	234
2.8. Prestação de Serviços.....	235
2.8.1. Estrutura jurídica	235
2.8.2. Extinção	235
2.9. Alienação fiduciária de bens móveis.....	236
2.10. Venda de automóveis	236
2.11. Documentos estrangeiros.....	237
2.11.1. Conceito	237
2.11.2. Consularização.....	237

PARTE VII REGISTRO DE IMÓVEIS

1. Teoria Geral do Registro de Imóveis	241
1.1. Nomenclatura	241
1.1.1. Etimologia	241
1.1.1.1. Origem etimológica	241
1.1.1.2. Evolução terminológica	241
1.1.2. Acepções.....	241
1.1.3. Conceito: direito imobiliário material, formal e registro	241
1.1.4. Regime Registrário	242
1.1.5. Efeitos do Registro Imobiliário.....	242
1.2. Evolução histórica	243
1.2.1. Instituição Natural vs. Instituição Artificial.....	243
1.2.2. Fase pré-registral.....	243
1.2.3. Direito Romano	243

1.2.4. Histórico Alemão.....	244
1.2.5. Histórico Francês.....	245
1.2.6. Histórico Inglês	247
1.2.7. Histórico no Brasil	248
1.3. Natureza Jurídica	252
1.3.1. Natureza difusa decorrente da publicidade e eficácia constitutiva	252
1.3.2. Serviço público delegado e natureza jurídica dos atos	252
1.4. Nomenclatura	252
1.4.1. Sistema da inscrição e transcrição	252
1.4.2. Fólio Pessoal e Fólio Real	253
1.4.3. Matrícula Imobiliária.....	253
1.4.4. Tradição e Registro.....	253
1.4.5. Ato de Registro.....	254
1.4.6. Ato de Averbação.....	254
1.4.7. Aquisição originária e derivada.....	254
1.4.8. Enumeração taxativa, exaustiva e exemplificativa	254
1.4.9. Registro e Cadastro.....	255
1.4.10. Protocolo e Prenotação.....	255
1.4.11. Títulos e Documentos	255
1.5. Finalidades do Sistema Registral	255
1.5.1. Modo aquisitivo dominial e publicidade.....	255
1.5.2. Segurança estática e dinâmica	256
1.6. Sistemas de registro	256
1.6.1. Cadastro versus título	256
1.6.2. Registro de Direitos Forte e Fraco.....	257
1.6.3. Sistema bipartido	257
1.6.4. Sistema tripartido.....	257
1.6.5. Quanto à origem	258
1.6.5.1. Sistema romano	258
1.6.5.2. Sistema francês	258
1.6.5.3. Sistema alemão	258
1.6.5.4. Visão geral.....	259
1.6.6. Quanto aos efeitos substantivos	260
1.6.7. Outros sistemas	260
1.6.7.1. Modelo Inglês.....	260
1.6.7.2. Modelo Norte-americano	261
1.7. Classificação.....	262
1.7.1. Quanto à escrituração	262
1.7.2. Quanto ao controle do registrador	262
1.8. Subsistemas Registrais Brasileiros	263

1.8.1. O registro comum	263
1.8.2. O registro rural	263
1.8.3. O registro rural na aquisição por estrangeiros.....	266
1.8.4. O registro dos imóveis públicos.....	266
1.8.5. O Registro Torrens	267
1.9. Princípios Registrais	268
1.9.1. Visão geral	268
1.9.2. Princípio da segurança jurídica e social	269
1.9.3. Princípio da legalidade	269
1.9.3.1. Títulos.....	269
1.9.3.2. Classificação	269
1.9.3.3. Características da qualificação registral	270
1.9.3.4. Natureza jurídica da qualificação registral.....	270
1.9.3.5. Espécies de qualificação registral.....	270
1.9.4. Princípio da instância (rogação)	271
1.9.4.1. Incidência	271
1.9.4.2. Formas	271
1.9.4.3. Sujeito ativo do registro.....	271
1.9.5. Princípio da cindibilidade	272
1.9.6. Princípio da veracidade ou fé pública	272
1.9.7. Princípio da unitariedade matrerial	272
1.9.8. Princípio da publicidade (formal).....	273
1.9.8.1. Classificação	273
1.9.8.2. Publicidade formal e material	273
1.9.8.3. Efeitos da publicidade nos registros	274
1.9.9. Princípio da especialidade.....	274
1.9.9.1. Classificação.....	274
1.9.9.2. Requisitos da especialidade objetiva.....	275
1.9.9.3. Requisitos da especialidade subjetiva	276
1.9.9.4. Especialidade comum e especial.....	276
1.9.9.5. Princípio da continuidade.....	277
1.9.9.6. Classificação.....	277
1.9.9.7. Incidência	277
1.9.10. Princípio da disponibilidade.....	277
1.9.10.1. Disponibilidade quantitativa e qualitativa	277
1.9.10.2. Disponibilidade objetiva e subjetiva	278
1.9.11. Princípio da prioridade.....	278
1.9.11.1. Controle de títulos contraditórios	278
1.9.11.2. Prazo da prioridade	279
1.9.12. Princípio da concentração.....	279

1.10. Efeitos do registro	280
1.10.1. Quanto aos modelos registrais	280
1.10.2. Efeitos propriamente ditos	280
1.10.2.1. Constitutivo	280
1.10.2.2. Declaratório: integrativo, preventivo e enunciativo	281
2. DOGMÁTICA REGISTRAL (TÉCNICA DO REGISTRO)	282
2.1. Da escrituração	282
2.1.1. Visão geral	282
2.1.2. Histórico	282
2.1.2.1. Fases	282
2.1.2.2. Lei n. 1.237 de 1864	283
2.1.2.3. Decreto nº 3.453 de 26 de abril de 1865	284
2.1.2.4. Decreto nº 370 de 2 de maio de 1890	284
2.1.2.5. Decreto nº 4.857 de 9 de novembro de 1939	285
2.2. Livros obrigatórios	285
2.2.1. Visão geral	285
2.2.2. Aspectos formais	286
2.2.3. Livro de Recepção de Títulos	286
2.2.4. Livro 1	287
2.2.5. Livro 2	287
2.2.6. Livro 3	287
2.2.7. Livro de aquisição de imóvel rural por estrangeiro	289
2.3. Classificadores	290
2.4. Forma da prática dos atos registrais	290
2.4.1. Sistemas	290
2.4.2. Sistema de transcrição	291
2.5. Títulos hábeis	291
2.5.1. Morfologia do título	291
2.5.2. Escrituras públicas	292
2.5.3. Escritos particulares autorizados em lei	292
2.5.4. Títulos judiciais	293
2.5.5. Contratos e termos administrativos	293
2.5.6. Títulos arbitrais	294
2.6. Matrícula	294
2.6.1. Abertura de matrícula	294
2.6.2. Requisitos da matrícula	295
2.6.2.1. Identificação do imóvel ou especialização objetiva	295
2.6.2.2. Especialidade subjetiva	296
2.6.3. Duplicidade de matrícula	296

2.6.4. Irregularidade na ordem das matrículas	297
2.6.5. Fusão	297
2.6.6. Cancelamento	297
2.6.7. Cancelamento versus Encerramento	298
2.6.8. Esgotamento de disponibilidade	298
2.7. Estrutura do registro	298
2.7.1. Sujeitos passivos do registro	298
2.7.1.1. Visão geral	298
2.7.1.2. Qualificação da Pessoa natural	299
2.7.2. Objeto do registro	299
2.7.2.1. Imóvel encravado	299
2.7.2.2. Imóvel tombado	299
2.7.2.3. Logradouro público	300
2.7.2.4. Imóvel rural	300
2.7.2.5. Recursos hídricos e ilhas	301
2.7.2.6. Bens públicos	301
2.7.2.7. Terrenos de marinha	302
2.7.2.8. Imóvel indígena	302
2.7.2.9. Imóvel quilombola	303
2.8. Dos atos do oficial do RI	303
2.8.1. Visão geral	303
2.8.2. Registro	303
2.8.2.1. Conceito	303
2.8.2.2. Taxatividade do rol dos registros	304
2.8.2.3. Atos irregistráveis	304
2.8.3. Averbação	305
2.8.4. Expedição de certidões	306
2.9. Procedimento de Registro	307
2.9.1. Prenotação do título	307
2.9.1.1. Considerações iniciais	307
2.9.1.2. Controle dos títulos excludentes ou contraditórios	307
2.9.2. Qualificação registral	307
2.9.3. Dúvida registral	308
2.9.3.1. Procedimento	308
2.9.3.2. Manifestação do Ministério Público	309
2.9.4. Procedimentos especiais registraes	309
2.10. Retificação do registro imobiliário	310
2.10.1. Espécies	310
2.10.2. Retificação administrativa unilateral	310
2.10.3. Retificação administrativa bilateral	311

2.10.3.1. Admissibilidade	311
2.10.3.2. Requerimento	311
2.10.3.3. Planta e memorial descritivo	312
2.10.3.4. Procedimento	313
2.10.4. Retificação judicial	314
2.11. Cancelamento do registro	314
2.12. Outros incidentes registrais	315
2.12.1. Bloqueio de matrícula	315
2.12.2. Bloqueio na indisponibilidade	315
2.13. Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI)	316
2.13.1. Lei 13.465/2017	316
2.13.2. ONR	316
3. Aquisição da propriedade	317
3.1. Legitimação de posse	317
3.1.1. Legitimação de posse em terras devolutas	317
3.1.1.1. Evolução histórica	317
3.1.1.2. Legitimação de posse no âmbito da Reurb	317
3.1.1.3. Título de Legitimação de Posse	318
3.2. Legitimação fundiária	318
3.3. Usucapião	319
3.3.1. Objeto (res habilis)	319
3.3.1.1. Bens gravados com cláusula de inalienabilidade	319
3.3.1.2. Bem dotal	319
3.3.1.3. Bem de família	319
3.3.1.4. Imóvel enfiteutico	319
3.3.1.5. Servidão predial	320
3.3.1.6. Concessão de uso especial para fins de moradia	320
3.3.1.7. Bens públicos	320
3.3.1.8. Condomínio edilício não instituído	320
3.3.1.9. Vaga de garagem	321
3.3.1.10. Imóvel rural com área inferior ao módulo rural	321
3.3.2. Boa fé e justo título (fides e titulus)	321
3.3.3. Prazo (tempus)	322
3.3.4. Procedimento extrajudicial	322
3.3.4.1. Cabimento	322
3.3.4.2. Requisitos	322
3.3.4.3. Interessados	323
3.3.4.4. Usucapião e princípios registrais	323
3.4. Laje	324

3.4.4.1. Conceito	324
3.4.4.2. Instituição	324
3.4.4.3. Extinção	325
3.5. Modos derivados de aquisição da propriedade	325
3.5.1. Dação em pagamento	325
3.5.2. Compra e venda	325
3.5.2.1. Efeitos registrais	325
3.5.2.2. Imóvel de incapaz	326
3.5.2.3. Imóvel de pessoa jurídica	326
3.5.2.4. Vênia conjugal	327
3.5.2.5. Rescisão e distrato da venda e compra	327
3.5.2.6. Retrovenda	328
3.5.2.7. Preempção ou direito de preferência	328
3.5.2.8. Cláusula resolutiva expressa	329
3.5.2.9. Venda sob condição suspensiva	329
3.5.3. Permuta	330
3.5.4. Doação	330
3.5.4.1. Aceitação	330
3.5.4.2. Vênia conjugal	331
3.5.4.3. Imóveis insuscetíveis doação	331
3.5.4.4. Instrumento	331
3.5.4.5. Doação pura e com encargo	332
3.5.4.6. Doação de ascendente para descendente	332
3.5.4.7. Doação universal	332
3.5.4.8. Doação com cláusula de reversão	333
3.5.4.9. Doação de bem público a particular	333
3.5.4.10. Revogação	333
3.5.4.11. Distrato	334
3.5.5. Regime de bens e partilha	334
3.5.6. Conferência de bens	334
3.5.7. Ampliação de capital social	335
3.6. Compromisso irrevogável de compra e venda	335
3.6.1. Introdução histórica	335
3.6.2. Regime jurídico	336
3.6.3. Registro	336
3.6.4. Estrutura subjetiva	337
3.6.5. Forma	338
3.6.6. Cessibilidade	338
3.6.7. Purgação da mora	339
3.6.8. Efeitos jurídicos	339

3.6.9. Questões registrais	339
3.6.9.1. Compromisso de compra e venda sobre imóveis loteados	339
3.6.9.2. Exceção à indivisibilidade da hipoteca	340
3.6.9.3. O inadimplemento do promitente vendedor na incorporação imobiliária	340
3.6.9.4. O inadimplemento do compromissário comprador na incorporação imobiliária	341
3.6.10. Questões tributárias	342
3.6.11. Extinção	343
3.6.11.1. Resilição	343
3.6.11.2. Rescisão extrajudicial	343
3.6.11.3. Visão geral	344
4. Direitos reais de fruição	344
4.1. Enfitese	344
4.1.1. Alienação do domínio útil	344
4.1.1.1. Venda	344
4.1.1.2. Permuta	345
4.1.1.3. Doação	345
4.1.2. Direito intertemporal	345
4.1.3. Extinção	346
4.1.4. Enfitese administrativa	346
4.1.4.1. Conceito	346
4.1.4.2. Constituição	347
4.1.4.3. Enfitese de terrenos de marinha	347
4.1.4.4. Demarcação e registro do terreno de marinha	347
4.1.4.5. Registro da enfitese	348
4.1.4.6. Loteamento em terrenos de marinha	348
4.1.4.7. Transferência de bens enfitêuticos	348
4.1.4.8. Ocupação de bens aforados	349
4.1.4.9. Extinção	349
4.2. Superfície	350
4.2.1. Regime jurídico	350
4.2.2. Instituidor	350
4.2.3. Instrumento	350
4.2.4. Direitos do superficiário	351
4.3. Servidões	351
4.3.1. Servidão e passagem forçada	351
4.3.2. Regime jurídico	352
4.3.3. Espécies (quanto à natureza)	352
4.3.4. Espécies (quanto à origem)	352

4.3.5. Constituição.....	353
4.3.5.1. Remoção	353
4.3.6. Extinção da servidão	354
4.4. Usufruto.....	354
4.4.1. Constituição.....	354
4.4.2. Classificação	355
4.4.3. Registro.....	356
4.4.4. Cláusulas restritivas da propriedade e o usufruto	356
4.4.5. Extinção	356
4.5. Renda constituída sobre imóvel	357
5. Direitos reais de garantia	358
5.1. Aspectos gerais	358
5.1.1. Princípio da especialização	358
5.1.2. Vencimento da dívida.....	358
5.2. Hipoteca.....	359
5.2.1. Incidência dos princípios registraes	359
5.2.2. Registro.....	359
5.2.3. Extinção	360
5.3. Anticrese	361
5.3.1. Constituição.....	361
5.3.2. Extinção	361
5.4. Penhor	362
5.4.1. Espécies sujeitas ao registro imobiliário	362
5.4.2. Estrutura jurídica	362
5.4.3. Penhor rural	363
5.5. Caução locatícia.....	363
5.6. Alienação fiduciária em garantia	364
5.6.1. Estrutura jurídica	364
5.6.2. Instituidor	365
5.6.3. Aditamento	365
5.6.4. Vencimento antecipado da dívida	365
5.6.5. Procedimento de execução extrajudicial	366
5.6.5.1. Visão geral.....	366
5.6.5.2. Intimação do devedor	367
5.6.5.3. Purgação da mora (prazo).....	367
5.6.5.4. Direito intertemporal	368
5.6.5.5. Consolidação da propriedade	368
5.6.5.6. Indisponibilidade de direitos.....	369
5.6.5.7. Cessão dos direitos do devedor fiduciante	369

5.7. Cédula de Crédito Imobiliário (CCI)	369
6. Títulos judiciais	370
6.1. Noções gerais	370
6.1.1. Conceito	370
6.1.2. Qualificação registral	370
6.2. Arresto e sequestro	371
6.2.1. Distinções	371
6.2.2. Espécies de arresto	371
6.3. Ato registral	371
6.4. Procedimento registral	371
6.5. Arrolamento fiscal	372
6.6. Penhora	372
6.6.1. Ato registral	372
6.6.2. Requisitos	373
6.6.3. Situações especiais	374
6.6.3.1. Penhora de imóvel inalienável e impenhorável	374
6.6.3.2. Imóvel objeto de compromisso de compra e venda	374
6.6.4. Cancelamento	375
6.7. Averbação premonitória	375
6.7.1. Fraude à execução	375
6.7.2. Procedimento registral	375
6.8. Averbação pré-executória (Lei nº 13.606/2018)	376
6.9. Hipoteca judiciária	376
6.9.1. Procedimento registral	376
6.10. Regime jurídico do CPC/2015	376
6.11. Citação em ações reais e pessoais reipersecutórias	376
6.12. Inventário e partilha	377
6.12.1. Visão geral	377
6.12.2. Requisitos do inventário extrajudicial	377
6.12.3. Requisitos do formal de partilha	378
6.12.4. Concorrência conjugal	378
6.12.5. Poderes do cônjuge supérstite	379
6.12.6. Situações especiais	379
6.12.6.1. Doação a pessoas casadas	379
6.12.6.2. Doação com cláusula de reversão	379
6.12.6.3. Usufruto conjunto inter vivos	380
6.12.7. Cessão de direitos hereditários	380
6.12.8. Renúncia à herança	380

6.12.9. Direito de representação	380
6.13.Divórcio e separação	381
6.13.1. Procedimento registral	381
6.13.2. Partilha dos bens	381
6.14.Ação demarcatória e ação divisória	381
6.14.1. Visão geral	381
6.15.Procedimento de demarcação	382
6.16.Procedimento de divisão	382
6.17.Carta de adjudicação e arrematação	383
6.17.1. Distinções	383
6.17.2. Procedimento de adjudicação	383
6.17.3. Título hábil ao registro da arrematação	383
6.17.4. Especialidade objetiva	384
6.17.5. Efeitos da adjudicação sobre a execução	384
6.18.Procedimento de arrematação	385
6.18.1. Legitimidade para adjudicar	385
6.19.Sentenças estrangeiras	386

7. Títulos administrativos **387**

7.1. Desapropriação	387
7.1.1. Visão geral	387
7.1.2. Procedimento de desapropriação amigável	388
7.1.3. Processo expropriatório	388
7.1.4. Imissão provisória na posse	389
7.1.5. Prazos	389
7.2. Concessão de uso especial	390
7.2.1. Requisitos	390
7.2.2. Procedimento	390
7.3. Concessão de Direito Real de Uso	391
7.4. Tombamento	391
7.4.1. Classificação	391
7.4.2. Atos registrais	391
7.4.3. Procedimento	392
7.5. Empréstimos por obrigações ao portador ou debêntures	392
7.5.1. Classificação	392
7.5.2. Registro de debêntures	393
7.6. Alienação de imóvel pela Administração Pública	393

8. Regularização fundiária **394**

8.1. Noções fundamentais	394
8.1.1. Função social da propriedade urbana	394

8.1.2. Definições.....	394
8.1.3. Regime jurídico	395
8.1.4. Modalidades	395
8.1.5. Visão geral	396
8.2. Instrumentos jurídicos.....	397
8.3. Legitimados	398
8.4. Etapas	398
8.5. Procedimento registral.....	399
9. Parcelamento do solo	399
9.1. Modalidades.....	399
9.2. Loteamento urbano.....	399
9.2.1. Regime jurídico	399
9.2.2. Objeto	400
9.2.3. Dimensões	400
9.2.4. Regularidade.....	401
9.2.5. Espécies	401
9.2.6. Loteamento de acesso controlado.....	401
9.2.7. Conjuntos habitacionais	402
9.2.8. Registro.....	402
9.2.8.1. Requerimento	402
9.2.8.2. Certidões negativas	403
9.2.8.3. Fase registral	403
9.2.8.4. Eficácia registral.....	404
9.2.8.5. Procedimento.....	404
9.2.9. Faixa non aedificandi.....	405
9.2.10. Aprovação pelo GRAPROHAB.....	405
9.2.11. Obras de infraestrutura	405
9.2.12. Alteração do registro do loteamento	406
9.2.13. Cancelamento.....	406
9.2.14. Desdobro de lote	406
9.2.15. Regularização.....	407
9.3. Loteamento Rural.....	407
9.3.1. Função social da propriedade rural	407
9.3.2. Desapropriação	407
9.3.2.1. Espécies.....	407
9.3.2.2. Desapropriação para fins de reforma agrária	408
10. Condomínios e Incorporação	409
10.1. Incorporação imobiliária.....	409
10.1.1. Regime jurídico	409

10.1.2. Incorporador.....	409
10.1.3. Espécies	409
10.1.4. Objeto	410
10.1.5. Registro.....	411
10.1.5.1. Documentos exigidos	411
10.1.5.2. Certidões	411
10.1.5.3. Procedimento registral.....	412
10.1.5.4. Prazos.....	412
10.1.5.5. Publicidade	413
10.1.6. Contratos preliminares e a incorporação.....	413
10.1.6.1. Figuras contratuais da incorporação imobiliária	413
10.1.6.2. Promessa de permuta	413
10.1.7. Patrimônio de afetação.....	414
10.1.7.1. Natureza jurídica	414
10.1.7.2. Características.....	415
10.1.7.3. Reflexos nas consequências da mora	415
10.2. Condomínio edilício	416
10.2.1. Instituição	416
10.2.2. Convenção de condomínio.....	416
10.2.3. Registro da instituição e especificação condominial	417
10.2.4. Averbação de construção	417
10.2.5. Vagas de garagem	417
10.2.6. Extinção	418
10.3. Outras figuras condominiais	418
10.3.1. Classificação	418
10.3.2. Condomínio de lotes	419
10.3.3. Multipropriedade	419
10.4. Institutos afins.....	420
10.4.1. Loteamento de acesso controlado	420
10.4.2. Cemitérios	420
10.4.3. Shopping center.....	421
11. Outros institutos com reflexos registraes	421
11.1. Cédulas de crédito	421
11.2. Locação	421
11.2.1. Cláusulas de vigência e preferência	421
11.2.2. Garantias locatícias.....	422
11.3. Bem de família.....	422
11.3.1. Espécies	422
11.3.2. Estrutura jurídica	423

11.3.3. Procedimento registral	424
11.4. Cláusulas restritivas de propriedade	424
11.5. Portabilidade do financiamento imobiliário	425