PARTE I TEORIA GERAL DA ATIVIDADE

1. Noções Introdutórias 29

1.1. Visão constitucional....29
1.2. Regime de Delegação....29
1.3. Fé pública....30
1.4. Publicidade....30
1.5. Eficácia....30

2. Exercício da atividade 31

2.1. Independência administrativo-funcional....31
2.2. Gerenciamento da serventia....31
2.3. Quadro funcional da serventia....32
2.3.1. Visão geral....32
2.3.2. Regime jurídico....32
2.4. Interinidade....33

3. Ingresso na atividade 37

3.1. Espécies de outorga....37
3.2. Requisitos para a outorga....37
3.3. Concurso público....38
3.3.1. Entes responsáveis....38
3.3.2. Etapas....38
3.3.3. Vacância e concurso....39

4. Deontologia 39

4.1. Direitos do notário e do registrador....39
4.2. Emolumentos....40
4.3. Incompatibilidades....41
4.4. Impedimentos....41
4.5. Infrações disciplinares....42
4.6. Penas aplicáveis....42
4.7. Fiscalização....43
4.8. Função Correcional....43
4.8.1. Corregedorias....43
4.8.2. Visão geral....44
4.8.3. Procedimento administrativo disciplinar....45
4.9. Prevenção à lavagem de dinheiro e ao financiamento do terrorismo (PLD/FTP)....46

PARTE II TABELIONATO DE NOTAS

1. Instituição Notarial 51

1.1. Histórico....51
1.1.1. A Compilação de Justiniano....51
1.1.2. Sistemas de Notariado....51

1.2. Visão geral 52
1.3. A Fé Notarial 52
1.4. Objeto do Direito Notarial 53
1.5. Teorias Notariais 54
1.6. Natureza Jurídica 54
1.7. Regime Jurídico 55
1.8. Princípios 55
1.8.1. Princípio da Juridicidade 55
1.8.2. Princípio da Imparcialidade 56
1.8.3. Princípio Rogatório ou da Instância 56
1.9. Atos do tabelião 56

2. Prática notarial 57

2.1. Teoria Geral do Negócio jurídico 57
2.1.1. Classificação 57
2.1.2. Requisitos de validade 57
2.1.3. Forma 58
2.1.4. Relação entre Forma e Prova 58
2.1.5. Meios de prova 59
2.1.6. Documento público e particular 59
2.1.7. Documento judicial e extrajudicial 60
2.1.8. Instrumentos públicos e particulares 60
2.2. Vícios do negócio jurídico 60
2.2.1. Classificação 60
2.2.2. Erro 61
2.2.3. Dolo 61
2.2.4. Coação 62
2.2.5. Lesão 62
2.2.6. Simulação 63
2.2.7. Fraude contra credores 63
2.3. Teoria geral dos contratos 63
2.3.1. Elementos 63
2.3.2. Classificação 64
2.3.3. Princípio da Autonomia privada 64
2.3.4. Princípio da Relatividade dos efeitos contratuais 65
2.3.5. Princípio da Função social do contrato 65
2.3.6. Contratos Translativos 65
2.3.7. Hermenêutica contratual 66
2.4. Atos Notariais 67
2.4.1. Atribuições do tabelião de notas 67
2.4.2. Classificações 68
2.4.3. Atos Protocolares 68
2.4.4. Atos Extraprotocolares 69
2.4.5. Elementos Fundamentais 69
2.4.6. Rogação para o ato 69
2.4.7. Atos notariais eletrônicos (e-Notariado) 70

2.5. Escritura Pública 71
2.5.1. Evolução Histórica 71
2.5.2. Classificação 72
2.5.3. Morfologia 73
2.5.4. Capacidade da pessoa física 74
2.5.5. Capacidade da Pessoa Jurídica 75
2.5.6. Requisitos Objetivos 76
2.5.7. Requisitos Formais 78
2.6. Escrituração notarial 78
2.6.1. Livro de Notas 78
2.6.2. Pastas, Arquivos, Classificadores 80
2.6.3. Imperfeições do ato notarial 81
2.6.4. Certidão e traslado 81
2.7. Centrais notariais — CENSEC (RCTO, CESDI e CEP) 82

3. Escrituras imobiliárias 83

3.1. Compra e Venda 83
3.1.1. Sistemas de transmissão imobiliária 83
3.1.2. Características 83
3.1.3. Capacidade e Consentimento 84
3.1.4. Outorga Conjugal 84
3.1.5. Objeto 85
3.1.6. Preço 85
3.1.7. Efeitos Jurídicos 86
3.1.8. Cláusulas adjetas 86
3.2. Doação 87
3.2.1. Natureza jurídica 87
3.2.2. Características 87
3.2.3. Requisitos de Validade 88
3.2.4. Aquisição de imóvel rural por estrangeiro 88
3.3. Alienação Fiduciária 89
3.3.1. Visão geral 89
3.3.2. Instrumentalização 90
3.3.3. Partes 90
3.3.4. Cessão da posição do fiduciário 91
3.3.5. Objeto 91
3.4. Superfície 91
3.4.1. Características 91
3.4.2. Extinção 91
3.5. Servidão 92
3.5.1. Extinção 92
3.6. Usufruto 92
3.6.1. Características 92
3.6.2. Objeto 92
3.6.3. Extinção 93
3.7. Hipoteca 93

3.7.1. Características....93
3.7.2. Requisitos....94
3.7.3. Espécies....94
3.7.4. Extinção....95
3.8. Cessão de direitos possessórios....95

4. Escrituras de Família e Sucessões 96

4.1. Separação e divórcio....96
4.1.1. Dissolução do casamento....96
4.1.2. EC 66/2010....96
4.1.3. Separação de fato....97
4.2. Inventário e partilha....98
4.2.1. Menor e incapaz na via extrajudicial....102
4.3. Cessão de direitos hereditários....103
4.3.1. Tempo da cessão....103
4.3.2. Visão geral....104
4.4. Emancipação....104
4.5. Namoro/Noivado....105
4.6. Manutenção e Subsistência....105
4.7. Pacto Antenupcial....105
4.7.1. Natureza jurídica....105
4.7.2. Objeto....106
4.7.3. A Súmula 377 e o regime de separação obrigatória....106
4.8. Bem de Família Voluntário....107
4.8.1. Regime jurídico....107
4.8.2. Instituidor....107
4.8.3. Objeto....107
4.8.4. Efeitos....108
4.8.5. Extinção....108

5. Testamentos 108

5.1. Noções introdutórias....108
5.1.1. Natureza jurídica....108
5.1.2. Características....109
5.1.3. Classificação....109
5.2. Testamento público....110
5.2.1. Escrituração....110
5.3. Testamento cerrado....110
5.3.1. Lavratura e aprovação....110
5.3.2. Cédula testamentária....110
5.3.3. Procedimento....111
5.4. Testamento particular....111
5.5. Testamento conjuntivo....111
5.6. Codicilo....112
5.7. Testamento Militar....112
5.8. Cláusulas restritivas....112

5.9. Validade e Eficácia do Testamento 113
5.9.1. Validade do Testamento 113
5.9.2. Nulidades testamentárias 113
5.10. Substituições 114
5.11. Substituição fideicomissária 114

6. Procuração Pública 115

6.1. Teoria Geral da Representação 115
6.1.1. Conceitos elementares 115
6.1.2. Classificação 115
6.1.3. Representação voluntária 115
6.1.4. Contrato consigo mesmo ou autocontratação 116
6.2. Mandato 116
6.2.1. Características 116
6.2.2. Espécies 117
6.2.3. Procuração 117
6.3. Substabelecimento 118

7. Outras escrituras públicas 118

7.1. Fundação 118
7.1.1. Classificação 118
7.1.2. Constituição 118
7.1.3. Fiscalização 119
7.1.4. Extinção 119
7.2. Dação em pagamento 119
7.2.1. Modalidades 119
7.2.2. Pressupostos 119
7.3. Novação 120
7.3.1. Visão geral 120
7.3.2. Novação e os direitos reais de garantia 120
7.3.3. Extensão da alienação fiduciária ("recarga") 121
7.4. Escritura de autocuratela e diretivas de curatela 122

8. Outros atos notariais 123

8.1. Ata notarial 123
8.1.1. Natureza Jurídica 123
8.1.2. Ata notarial versus escritura pública 124
8.2. Reconhecimento de Firmas 124
8.2.1. Espécies 124
8.2.2. Emolumentos 124
8.3. AEDO — Autorização Eletrônica de Doação de Órgãos, Tecidos e Partes do Corpo Humano 125
8.4. Conta notarial vinculada 127

PARTE III TABELIONATO DE PROTESTO

1. PROTESTO NOTARIAL 132

1.1. Origem histórica 132
1.2. Instrumento de protesto 132
1.3. Características 133
1.4. Finalidades 133
1.5. Pressupostos 133
1.6. Classificação 134
1.7. Objeto 134
1.8. Efeitos 135
1.9. Requisitos 136
1.10. Unicidade 136
1.11. Princípios 137

2. ESCRITURAÇÃO 137

2.1. Livros 137
2.1.1. Classificação 137
2.1.2. Livro de Protocolo 138
2.2. Conservação 138

3. PROCEDIMENTO 139

3.1. Apresentação 139
3.2. Distribuição 139
3.3. Competência territorial do protesto comum 140
3.4. Intimação 140
3.4.1. Elementos 140
3.4.2. Espécies 141
3.5. Pagamento 142
3.6. Registro do Protesto 142
3.7. Qualificação 143
3.7.1. Visão geral 143
3.7.2. Títulos em moeda estrangeira 143
3.7.3. Títulos sujeitos à correção 144
3.8. Títulos e outros documentos de dívida eletrônicos 144
3.9. Protesto especial para fins falimentares 145
3.9.1. Requisitos 145
3.9.2. Especificidades 145
3.10. Retificações 146
3.11. Cancelamento 146
3.12. Certidões 147
3.13. Solução negocial prévia ao protesto e renegociação de dívida protestada 148

4. Títulos de crédito 152

4.1. Conceito 152
4.2. Princípios 152

4.3. Regime jurídico....152
4.4. Classificação....153
4.5. Nota Promissória....154
4.5.1. Características....154
4.5.2. Duplicidade....154
4.5.3. Qualificação....154
4.6. Duplicata....155
4.7. Cheque....155
4.7.1. Visão Geral....155
4.7.2. Requisitos....156
4.7.3. Protestabilidade....157

5. Outros documentos de dívida 158

5.1. Certidão de Dívida Ativa....158
5.1.1. Protestabilidade....158
5.1.2. Requisitos....158
5.2. Títulos executivos judiciais....159
5.2.1. Protestabilidade....159

PARTE IV REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS

1. Teoria Geral do Registro Civil 161

1.1. Conceito....161
1.2. Características....161
1.3. Regime jurídico....162
1.4. Estrutura....163
1.5. Efeitos....164
1.6. Escrituração....165
1.6.1. Livros....165
1.6.2. Termo de abertura....166
1.6.3. Índices....166
1.6.4. Erro ou adição....166
1.7. Averbações....167
1.8. CRC....169
1.9. Certidões....170
1.10. Nota de devolução....172

2. Nascimento 173

2.1. Regime jurídico....173
2.2. O Problema do Sub-registro....173
2.3. Registro de nascimento e cidadania....174
2.4. Características....174
2.5. Competência....174
2.6. Prazo....175
2.7. Procedimento (etapas)....175

2.8. Instância 176
2.8.1. Promoção do registro de nascimento no caso de omissão 177
2.9. Declaração de Nascimento 178
2.9.1. Obrigados a declarar 179
2.9.2. Capacidade 179
2.10. DNV (Declaração de Nascido Vivo) 180
2.10.1. Características 180
2.10.2. Emissão 180
2.11. Estabelecimento da filiação 181
2.11.1. Formas 181
2.11.2. Presunção de paternidade 181
2.11.3. Perfilhação 182
2.11.4. Documentos comprobatórios 182
2.11.5. Declaração pela mãe 183

3. Casamento 183

3.1. Origens romanas 183
3.2. Natureza jurídica 184
3.3. Capacidade matrimonial 184
3.4. Impedimentos 184
3.5. Causas suspensivas 185
3.6. Causas de anulabilidade 186
3.7. Regimes de bens 186
3.8. Entrevista dos contraentes 186
3.9. Impugnação 187
3.10. Moléstia grave 187
3.11. Visão geral 188

4. Óbito 189

4.1. Classificação 189
4.2. Reflexos registrais 189
4.3. Competência 190
4.4. Prazo 190
4.5. Declarante 190
4.6. Declaração de Óbito (DO) 191
4.6.1. Finalidade 191
4.6.2. Informações 191
4.7. Óbito fetal 192
4.8. Necropsia 192
4.9. Atestado de óbito 193
4.10. Serviço de Verificação de Óbito (SVO) 193
4.11. Prova do óbito 193
4.12. Assento de óbito 194
4.13. Procedimentos funerários 195
4.14. Cremação 195
4.15. Utilização de cadáver para estudos e pesquisas 195
4.16. Visão geral 196

5. Livro "E" 197

5.1. Atos registráveis 197
5.2. Características 197
5.3. Emancipação 198
5.4. Opção de nacionalidade 199
5.5. Interdição 200

6. Averbações 200

6.1. Requerimento 200
6.2. Alterações na filiação 201
6.2.1. Classificação 201
6.2.2. Ações de estado (filiação) 201
6.2.3. Ação de investigação de paternidade 202
6.2.4. Tutela 202
6.2.5. Suspensão e perda do poder familiar 202
6.3. Alterações no nome 203
6.3.1. Direito ao nome 203
6.3.2. Elementos do nome 204
6.3.3. Aquisição do nome 204
6.3.4. Princípio da Mutabilidade 205
6.3.5. Alteração extrajudicial do prenome 206
6.3.6. Alteração extrajudicial do sobrenome 208
6.3.7. Alteração de prenome e/ou gênero de pessoa transgênero 211
6.3.8. Pseudônimo 213
6.3.8.1. Visão geral 213
6.3.8.2. Tutela 214
6.3.9. Alteração do sobrenome conjugal 215
6.4. Retificações 215
6.4.1. Natureza jurídica 215
6.4.2. Modalidades 216
6.4.3. Procedimento (etapas) 216
6.5. Restauração e suprimento 216
6.5.1. Restauração 217
6.5.2. Suprimento 219
6.6. Cancelamento 220
6.7. Adoção no RCPN 221

PARTE V REGISTRO CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS

1. Da Pessoa Jurídica 225

1.1. Natureza jurídica 225
1.1.1. Teorias negativistas 225
1.1.2. Teorias afirmativistas 225
1.1.3. Outras teorias e posicionamentos 226
1.2. Histórico 226

1.2.1. Direito romano ... 226
1.2.2. Direito canônico ... 226
1.2.3. Direito Moderno ... 227
1.2.4. Direito Brasileiro ... 227
1.3. Classificação ... 228
1.3.1. Quanto à origem ... 228
1.3.2. Quanto à órbita de atuação ... 228
1.3.3. Quanto à estrutura interna ... 228
1.3.4. Quanto à nacionalidade ... 229
1.3.5. Visão geral ... 230
1.4. Desconsideração da Personalidade Jurídica ... 231

2. Constituição das Pessoas Jurídicas 232

2.1. Sistemas constitutivos ... 232
2.2. Pressupostos ... 232
2.2.1. Visão geral ... 232
2.2.2. Vontade criadora ... 233
2.2.3. Ato constitutivo ... 233
2.3. Aquisição da personalidade jurídica ... 234
2.4. Sociedades não personificadas ... 235
2.4.1. Sociedade em comum ... 235
2.4.2. Sociedade em conta de participação ... 235
2.4.3. Visão geral ... 236

3. Pessoas jurídicas da Administração Indireta 236

3.1. Classificação ... 236
3.2. Autarquias ... 237
3.2.1. Visão geral ... 237
3.2.2. Espécies ... 237
3.2.3. Características ... 237
3.3. Fundações públicas ... 238
3.3.1. Constituição ... 238
3.3.2. Pressupostos ... 239
3.3.3. Visão geral ... 239
3.4. Associação pública ou consórcio público ... 239
3.5. Pessoas jurídicas de direito híbrido ... 240
3.6. Empresas públicas e sociedades de economia mista ... 240

4. Pessoas jurídicas de direito privado 241

4.1. Visão geral ... 241
4.2. Associações ... 242
4.3. Sociedades ... 242
4.3.1. Classificação ... 242
4.3.2. Efeitos do registro ... 243
4.4. Sociedades simples ... 243
4.4.1. Espécies ... 243
4.4.2. Tipos societários ... 243

4.4.3. Contrato social 244
4.4.4. Sociedade simples versus empresária 244
4.5. Sociedade empresária 245
4.5.1. Empresário 245
4.5.2. Constituição e extinção 245
4.5.3. Nome empresarial 245
4.6. Sociedade em comandita simples 246
4.7. Sociedade limitada 246
4.8. Sociedade anônima ou por ações 246
4.9. Sociedade em comandita por ações 247
4.10. Cooperativa 247
4.11. Fundações 247
4.11.1. Conceito 247
4.11.2. Finalidades 248
4.11.3. Patrimônio 248
4.11.4. Estatuto 248
4.11.5. Constituição 249
4.11.6. Extinção 250
4.11.7. Fiscalização 250
4.12. Partido político 251
4.12.1. Visão geral 251
4.12.2. Registro 251
4.12.3. Constituição 252
4.13. Sindicato 252
4.13.1. Natureza jurídica 252
4.13.2. Constituição 253
4.14. Organizações religiosas 253
4.15. Igreja Católica 253
4.15.1. Natureza jurídica 253
4.15.2. Organização 254

5. Individualização da Pessoa Jurídica 255

5.1. Firmas e denominação 255
5.2. Denominação das Pessoas Jurídicas de Direito Privado 255
5.3. Nome empresarial e marca 256

6. Modificação e Extinção das Pessoas Jurídicas 256

6.1. Linha do tempo da pessoa jurídica 256
6.2. Operações societárias 257
6.2.1. Transformação 257
6.2.2. Incorporação 257
6.2.3. Fusão 258
6.3. Extinção das Pessoas Jurídicas 258
6.4. Extinção das sociedades 259

7. Ofício de Registro Civil de Pessoas Jurídicas 259

7.1. Atribuições 259

7.1.1. Registro 259
7.1.2. Matrícula 259
7.1.3. Averbação 260
7.1.4. Certidões 260
7.1.5. Registro e autenticação de livros 261
7.2. Livros 261
7.3. Procedimento registral 262
7.4. Base nacional de dados do RTDPJ 265

PARTE VI REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

1. Ofício de RTD 269

1.1. Histórico 269
1.2. Publicidade registral 269
1.2.1. Efeitos 269
1.2.2. Classificação 270
1.3. Competência territorial e modalidades de registro 271
1.4. Livros 271
1.4.1. Visão geral 271
1.4.2. Livro C - inscrição por extrato 272
1.5. Responsabilidade civil 272
1.6. Eficácia do registro 272
1.7. Notificações extrajudiciais 273
1.7.1. Conceito 273
1.7.2. Objetivo 273
1.7.3. Classificação 274
1.7.4. Procedimento 275

2. Títulos registráveis 276

2.1. Sistemas registrais 276
2.2. Penhor 276
2.2.1. Natureza jurídica 276
2.2.2. Classificação 277
2.3. Caução de Títulos 277
2.4. Contrato de fiança 278
2.4.1. Visão geral 278
2.4.2. Características 278
2.4.3. Estrutura jurídica 279
2.5. Locação 280
2.5.1. Características 280
2.5.2. Estrutura jurídica 281
2.5.3. Ação renovatória na locação comercial 282
2.5.4. Garantias locatícias 282
2.5.5. Extinção 283
2.6. Contratos agrários 283

2.6.1. Espécies 283
2.6.2. Visão geral 284
2.7. Contrato de Depósito 285
2.7.1. Classificação 285
2.7.2. Extinção 285
2.8. Prestação de Serviços 286
2.8.1. Estrutura jurídica 286
2.8.2. Extinção 286
2.9. Alienação fiduciária de bens móveis 287
2.9.1. Busca e apreensão extrajudicial de bem móvel 289
2.10. Venda de automóveis 299
2.11. Documentos estrangeiros 299
2.11.1. Conceito 299
2.11.2. Consularização 299

PARTE VII REGISTRO DE IMÓVEIS

1. Teoria Geral do Registro de Imóveis 301

1.1. Nomenclatura 301
1.1.1. Etimologia 301
1.1.1.1. Origem etimológica 301
1.1.1.2. Evolução terminológica 301
1.1.2. Acepções 301
1.1.3. Conceito: direito imobiliário material, formal e registro 301
1.1.4. Regime Registrário 302
1.1.5. Efeitos do Registro Imobiliário 302
1.2. Evolução histórica 303
1.2.1. Instituição Natural vs. Instituição Artificial 303
1.2.2. Fase pré-registral 303
1.2.3. Direito Romano 303
1.2.4. Histórico Alemão 304
1.2.5. Histórico Francês 305
1.2.6. Histórico Inglês 307
1.2.7. Histórico no Brasil 307
1.3. Natureza Jurídica 311
1.3.1. Natureza difusa decorrente da publicidade e eficácia constitutiva 311
1.3.2. Serviço público delegado e natureza jurídica dos atos 311
1.4. Nomenclatura 311
1.4.1. Sistema da inscrição e transcrição 311
1.4.2. Fólio Pessoal e Fólio Real 312
1.4.3. Matrícula Imobiliária 312
1.4.4. Tradição e Registro 312
1.4.5. Ato de Registro 313
1.4.6. Ato de Averbação 313
1.4.7. Aquisição originária e derivada 313

1.4.8. Enumeração taxativa, exaustiva e exemplificativa 313
1.4.9. Registro e Cadastro 314
1.4.10. Protocolo e Prenotação 314
1.4.11. Títulos e Documentos 314
1.5. Finalidades do Sistema Registral 314
1.5.1. Modo aquisitivo dominial e publicidade 314
1.5.2. Segurança estática e dinâmica 315
1.6. Sistemas de registro 315
1.6.1. Cadastro versus título 315
1.6.2. Registro de Direitos Forte e Fraco 316
1.6.3. Sistema bipartido 316
1.6.4. Sistema tripartido 316
1.6.5. Quanto à origem 317
1.6.5.1. Sistema romano 317
1.6.5.2. Sistema francês 317
1.6.5.3. Sistema alemão 317
1.6.5.4. Visão geral 318
1.6.6. Quanto aos efeitos substantivos 319
1.6.7. Outros sistemas 319
1.6.7.1. Modelo Inglês 319
1.6.7.2. Modelo Norte-americano 320
1.7. Classificação 321
1.7.1. Quanto à escrituração 321
1.7.2. Quanto ao controle do registrador 321
1.8. Subsistemas Registrais Brasileiros 322
1.8.1. O registro comum 322
1.8.2. O registro rural 322
1.8.3. O registro rural na aquisição por estrangeiros 325
1.8.4. O registro dos imóveis públicos 325
1.8.5. O Registro Torrens 326
1.9. Princípios Registrais 327
1.9.1. Visão geral 327
1.9.2. Princípio da segurança jurídica e social 328
1.9.3. Princípio da legalidade 328
1.9.3.1. Títulos 328
1.9.3.2. Classificação 328
1.9.3.3. Características da qualificação registral 329
1.9.3.4. Natureza jurídica da qualificação registral 329
1.9.3.5. Espécies de qualificação registral 329
1.9.4. Princípio da instância (rogação) 330
1.9.4.1. Incidência 330
1.9.4.2. Formas 330
1.9.4.3. Sujeito ativo do registro 330
1.9.5. Princípio da cindibilidade 331
1.9.6. Princípio da veracidade ou fé pública 331
1.9.7. Princípio da unitariedade matricial 331

1.9.8. Princípio da publicidade (formal) 331
1.9.8.1. Classificação 331
1.9.8.2. Publicidade formal e material 332
1.9.8.3. Efeitos da publicidade nos registros 332
1.9.9. Princípio da especialidade 332
1.9.9.1. Classificação 332
1.9.9.2. Requisitos da especialidade objetiva 333
1.9.9.3. Requisitos da especialidade subjetiva 334
1.9.9.4. Especialidade comum e especial 334
1.9.9.5. Princípio da continuidade 335
1.9.9.6. Classificação 335
1.9.9.7. Incidência 335
1.9.10. Princípio da disponibilidade 335
1.9.10.1. Disponibilidade quantitativa e qualitativa 335
1.9.10.2. Disponibilidade objetiva e subjetiva 336
1.9.11. Princípio da prioridade 336
1.9.11.1. Controle de títulos contraditórios 336
1.9.11.2. Prazo da prioridade 337
1.9.12. Princípio da concentração 337
1.10. Efeitos do registro 338
1.10.1. Quanto aos modelos registrais 338
1.10.2. Efeitos propriamente ditos 338
1.10.2.1. Constitutivo 338
1.10.2.2. Declaratório: integrativo, preventivo e enunciativo 339

2. Dogmática Registral 339

2.1. Da escrituração 339
2.1.1. Visão geral 339
2.1.2. Histórico 339
2.1.2.1. Fases 339
2.1.2.2. Lei n. 1.237 de 1864 340
2.1.2.3. Decreto nº 3.453 de 26 de abril de 1865 341
2.1.2.4. Decreto nº 370 de 2 de maio de 1890 341
2.1.2.5. Decreto nº 4.857 de 9 de novembro de 1939 342
2.2. Livros obrigatórios 342
2.2.1. Visão geral 342
2.2.2. Aspectos formais 343
2.2.3. Livro de Recepção de Títulos 343
2.2.4. Livro 1 344
2.2.5. Livro 2 344
2.2.6. Livro 3 344
2.2.7. Livro de aquisição de imóvel rural por estrangeiro 346
2.3. Classificadores 347
2.4. Forma da prática dos atos registrais 347
2.4.1. Sistemas 347
2.4.2. Sistema de transcrição 348

2.5. Títulos hábeis 348
2.5.1. Morfologia do título 348
2.5.2. Escrituras públicas 349
2.5.3. Escritos particulares autorizados em lei 350
2.5.4. Títulos judiciais 351
2.5.5. Contratos e termos administrativos 351
2.5.6. Títulos arbitrais 352
2.5.7. Extrato eletrônico 353
2.6. Matrícula 357
2.6.1. Abertura de matrícula 357
2.6.2. Requisitos da matrícula 358
2.6.2.1. Identificação do imóvel ou especialização objetiva 358
2.6.2.2. Especialidade subjetiva 359
2.6.3. Duplicidade de matrícula 360
2.6.4. Irregularidade na ordem das matrículas 361
2.6.5. Fusão 361
2.6.6. Cancelamento 361
2.6.7. Cancelamento versus Encerramento 362
2.6.8. Esgotamento de disponibilidade 362
2.7. Estrutura do registro 362
2.7.1. Sujeitos passivos do registro 362
2.7.1.1. Visão geral 362
2.7.1.2. Qualificação da Pessoa natural 363
2.7.2. Objeto do registro 364
2.7.2.1. Imóvel encravado 364
2.7.2.2. Imóvel tombado 364
2.7.2.3. Logradouro público 364
2.7.2.4. Imóvel rural 365
2.7.2.5. Recursos hídricos e ilhas 366
2.7.2.6. Bens públicos 366
2.7.2.7. Terrenos de marinha 367
2.7.2.8. Imóvel indígena 367
2.7.2.9. Imóvel quilombola 368
2.8. Dos atos do oficial do RI 368
2.8.1. Visão geral 368
2.8.2. Registro 368
2.8.2.1. Conceito 368
2.8.2.2. Taxatividade do rol dos registros 369
2.8.2.3. Atos irregistráveis 369
2.8.3. Averbação 370
2.8.4. Expedição de certidões 371
2.9. Procedimento de Registro 372
2.9.1. Prenotação do título 372
2.9.1.1. Considerações iniciais 372
2.9.1.2. Controle dos títulos excludentes ou contraditórios 372
2.9.2. Qualificação registral 373

2.9.3. Dúvida registral 374
2.9.3.1. Procedimento 374
2.9.3.2. Manifestação do Ministério Público 375
2.9.4. Procedimentos especiais registrais 375
2.10. Retificação do registro imobiliário 376
2.10.1. Espécies 376
2.10.2. Retificação administrativa unilateral 377
2.10.3. Retificação administrativa bilateral 378
2.10.3.1. Admissibilidade 378
2.10.3.2. Requerimento 379
2.10.3.3. Planta e memorial descritivo 379
2.10.3.4. Procedimento 380
2.10.4. Retificação judicial 381
2.10.5. Averbações de saneamento e autotutela registral 382
2.11. Cancelamento do registro 386
2.12. Outros incidentes registrais 386
2.12.1. Bloqueio de matrícula 386
2.12.2. Bloqueio na indisponibilidade 387
2.12.3. Indisponibilidade de bens — CNIB 2.0 388
2.13. Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI) 391
2.13.1. Lei 13.465/2017 391
2.13.2. ONR 392
2.13.3. Serp — ecossistema, plataforma "Meu Registro" e módulos do registro eletrônico 393

3. Aquisição da propriedade 396

3.1. Legitimação de posse 396
3.1.1. Legitimação de posse em terras devolutas 396
3.1.1.1. Evolução histórica 396
3.1.1.2. Legitimação de posse no âmbito da Reurb 396
3.1.1.3. Título de Legitimação de Posse 397
3.2. Legitimação fundiária 397
3.3. Usucapião 398
3.3.1. Objeto (res habilis) 398
3.3.1.1. Bens gravados com cláusula de inalienabilidade 398
3.3.1.2. Bem dotal 398
3.3.1.3. Bem de família 398
3.3.1.4. Imóvel enfitêutico 398
3.3.1.5. Servidão predial 399
3.3.1.6. Concessão de uso especial para fins de moradia 399
3.3.1.7. Bens públicos 399
3.3.1.8. Condomínio edilício não instituído 399
3.3.1.9. Vaga de garagem 399
3.3.1.10. Imóvel rural com área inferior ao módulo rural 400
3.3.2. Boa fé e justo título (fides e titulus) 400
3.3.3. Prazo (tempus) 401
3.3.4. Procedimento extrajudicial 401

3.3.4.1. Cabimento 401
3.3.4.2. Requisitos 401
3.3.4.3. Interessados 402
3.3.4.4. Usucapião e princípios registrais 402
3.4. Laje 403
3.4.4.1. Natureza jurídica 403
3.4.4.2. Instituição 403
3.4.4.3. Extinção 404
3.5. Modos derivados de aquisição da propriedade 404
3.5.1. Dação em pagamento 404
3.5.2. Compra e venda 404
3.5.2.1. Efeitos registrais 404
3.5.2.2. Imóvel de incapaz 405
3.5.2.3. Imóvel de pessoa jurídica 405
3.5.2.4. Vênia conjugal 406
3.5.2.5. Rescisão e distrato da venda e compra 406
3.5.2.6. Retrovenda 407
3.5.2.7. Preempção ou direito de preferência 407
3.5.2.8. Cláusula resolutiva expressa 408
3.5.2.9. Venda sob condição suspensiva 408
3.5.3. Permuta 409
3.5.4. Doação 409
3.5.4.1. Aceitação 409
3.5.4.2. Vênia conjugal 410
3.5.4.3. Imóveis insuscetíveis doação 410
3.5.4.4. Instrumento 410
3.5.4.5. Doação pura e com encargo 411
3.5.4.6. Doação de ascendente para descendente 411
3.5.4.7. Doação universal 411
3.5.4.8. Doação com cláusula de reversão 412
3.5.4.9. Doação de bem público a particular 412
3.5.4.10. Revogação 412
3.5.4.11. Distrato 413
3.5.5. Regime de bens e partilha 413
3.5.6. Conferência de bens 413
3.5.7. Ampliação de capital social 414
3.6. Compromisso irretratável de compra e venda 414
3.6.1. Introdução histórica 414
3.6.2. Regime jurídico 415
3.6.3. Registro 415
3.6.4. Estrutura sujetiva 416
3.6.5. Forma 417
3.6.6. Cessibilidade 417
3.6.7. Purgação da mora 418
3.6.8. Efeitos jurídicos 418
3.6.9. Questões registrais 419

3.6.9.1. Compromisso de compra e venda sobre imóveis loteados 419
3.6.9.2. Exceção à indivisibilidade da hipoteca 419
3.6.9.3. O inadimplemento do promitente vendedor na incorporação imobiliária 419
3.6.9.4. O inadimplemento do compromissário comprador na incorporação imobiliária 420
3.6.10. Questões tributárias 420
3.6.11. Extinção 421
3.6.11.1. Resilição 421
3.6.11.2. Rescisão extrajudicial 422
3.6.11.3. Visão geral 422
3.6.12. Adjudicação compulsória extrajudicial 423

4. Direitos reais de fruição 427

4.1. Enfiteuse 427
4.1.1. Alienação do domínio útil 427
4.1.1.1. Venda 427
4.1.1.2. Permuta 427
4.1.1.3. Doação 428
4.1.2. Direito intertemporal 428
4.1.3. Extinção 429
4.1.4. Enfiteuse administrativa 429
4.1.4.1. Conceito 429
4.1.4.2. Constituição 430
4.1.4.3. Enfiteuse de terrenos de marinha 430
4.1.4.4. Demarcação e registro do terreno de marinha 430
4.1.4.5. Registro da enfiteuse 431
4.1.4.6. Loteamento em terrenos de marinha 431
4.1.4.7. Transferência de bens enfitêuticos 431
4.1.4.8. Ocupação de bens aforados 432
4.1.4.9. Extinção 432
4.2. Superfície 433
4.2.1. Regime jurídico 433
4.2.2. Instituidor 433
4.2.3. Instrumento 433
4.2.4. Direitos do superficiário 434
4.3. Servidões 434
4.3.1. Servidão e passagem forçada 434
4.3.2. Regime jurídico 435
4.3.3. Espécies (quanto à natureza) 435
4.3.4. Espécies (quanto à origem) 435
4.3.5. Constituição 436
4.3.6. Remoção 436
4.3.7. Extinção da servidão 437
4.4. Usufruto 437
4.4.1. Constituição 437
4.4.2. Classificação 438
4.4.3. Registro 439

4.4.4. Cláusulas restritivas da propriedade e o usufruto 439
4.4.5. Extinção 439
4.5. Renda constituída sobre imóvel 440

5. Direitos reais de garantia 440

5.1. Aspectos gerais 440
5.1.1. Princípio da especialização 440
5.1.2. Vencimento da dívida 441
5.2. Hipoteca 441
5.2.1. Incidência dos princípios registrais 441
5.2.2. Registro 442
5.2.3. Extinção 443
5.2.4. Execução extrajudicial 444
5.3. Anticrese 446
5.3.1. Constituição 446
5.3.2. Extinção 447
5.4. Penhor 447
5.4.1. Estrutura jurídica 447
5.4.2. Espécies sujeitas ao registro imobiliário 448
5.4.3. Penhor rural 448
5.5. Caução locatícia 449
5.6. Alienação fiduciária em garantia 450
5.6.1. Estrutura jurídica 450
5.6.2. Instituidor 451
5.6.3. Aditamento 451
5.6.4. Vencimento antecipado da dívida 452
5.6.5. Procedimento de execução extrajudicial 453
5.6.5.1. Visão geral 453
5.6.5.2. Intimação do devedor 455
5.6.5.3. Purgação da mora (prazo) 456
5.6.5.4. Direito intertemporal 457
5.6.5.5. Consolidação da propriedade 458
5.6.5.6. Indisponibilidade de direitos 459
5.6.5.7. Cessão dos direitos do devedor fiduciante 459
5.6.6. Extensão da alienação fiduciária ("recarga") 460
5.7. Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) 461

6. Títulos judiciais 462

6.1. Noções gerais 462
6.1.1. Conceito 462
6.1.2. Qualificação registral 463
6.1.3. Constrijud — canal eletrônico das ordens de constrição 464
6.2. Arresto e sequestro 467
6.2.1. Distinções 467
6.2.2. Espécies de arresto 467
6.3. Ato registral 467

6.4. Procedimento registral 468
6.5. Arrolamento fiscal 470
6.6. Penhora 470
6.6.1. Ato registral 470
6.6.2. Requisitos 471
6.6.3. Situações especiais 472
6.6.3.1. Penhora de imóvel inalienável e impenhorável 472
6.6.3.2. Imóvel objeto de compromisso de compra e venda 473
6.6.4. Cancelamento 474
6.7. Averbação premonitória 474
6.7.1. Fraude à execução 474
6.7.2. Procedimento registral 475
6.8. Averbação pré-executória (Lei nº 13.606/2018) 476
6.8.1. MCDA — Módulo de Certidão de Dívida Ativa 477
6.9. Hipoteca judiciária 479
6.9.1. Procedimento registral 479
6.9.2. Regime jurídico do CPC/2015 479
6.10. Citação em ações reais e pessoais reipersecutórias 479
6.11. Inventário e partilha 480
6.11.1. Visão geral 480
6.11.2. Requisitos do inventário extrajudicial 481
6.11.3. Alienação de bem do espólio por escritura pública, sem alvará judicial 483
6.11.4. Requisitos do formal de partilha 484
6.11.5. Concorrência conjugal 485
6.11.6. Poderes do cônjuge supérstite 485
6.11.7. Situações especiais 486
6.11.7.1. Doação a pessoas casadas 486
6.11.7.2. Doação com cláusula de reversão 486
6.11.7.3. Usufruto conjunto inter vivos 486
6.11.8. Cessão de direitos hereditários 486
6.11.9. Renúncia à herança 487
6.11.10. Direito de representação 487
6.12. Divórcio e separação 487
6.12.1. Procedimento registral 487
6.12.2. Partilha dos bens 487
6.13. Ação demarcatória e ação divisória 488
6.13.1. Visão geral 488
6.14. Procedimento de demarcação 488
6.14.1. Procedimento de divisão 489
6.15. Carta de adjudicação e arrematação 489
6.15.1. Distinções 489
6.15.2. Procedimento de adjudicação 489
6.15.3. Título hábil ao registro da arrematação 490
6.15.4. Especialidade objetiva 490
6.15.5. Efeitos da adjudicação sobre a execução 491

6.15.6. Procedimento de arrematação 491
6.15.7. Legitimidade para adjudicar 492
6.16. Sentenças estrangeiras 492

7. Títulos administrativos 493

7.1. Desapropriação 493
7.1.1. Visão geral 493
7.1.2. Procedimento de desapropriação amigável 494
7.1.3. Processo expropriatório 496
7.1.4. Imissão provisória na posse 496
7.1.5. Prazos 497
7.2. Concessão de uso especial 498
7.2.1. Requisitos 498
7.2.2. Procedimento 498
7.3. Concessão de Direito Real de Uso 499
7.4. Tombamento 499
7.4.1. Classificação 499
7.4.2. Atos registrais 499
7.4.3. Procedimento 500
7.5. Empréstimos por obrigações ao portador ou debêntures 500
7.5.1. Classificação 500
7.5.2. Registro de debêntures 501
7.6. Alienação de imóvel pela Administração Pública 501

8. Regularização fundiária 502

8.1. Noções fundamentais 502
8.1.1. Função social da propriedade urbana 502
8.1.2. Definições 502
8.1.3. Regime jurídico 503
8.1.4. Modalidades 503
8.1.5. Visão geral 504
8.2. Intrumentos jurídicos 505
8.3. Legitimados 506
8.4. Etapas 506
8.5. Procedimento registral 507
8.6. Extinção das cláusulas resolutivas dos títulos fundiários (Lei 11.952/2009) 508

9. Parcelamento do solo 509

9.1. Modalidades 509
9.2. Loteamento urbano 510
9.2.1. Regime jurídico 510
9.2.2. Regularidade 510
9.2.3. Objeto 511
9.2.4. Dimensões 511
9.2.5. Espécies 512
9.2.6. Loteamento de acesso controlado 512
9.2.7. Conjuntos habitacionais 512

9.2.8. Registro 512
9.2.8.1. Requerimento 512
9.2.8.2. Certidões negativas 514
9.2.8.3. Fase registral 514
9.2.8.4. Eficácia registral 515
9.2.8.5. Procedimento 516
9.2.9. Faixa non aedificandi 517
9.2.10. Aprovação pelo GRAPROHAB 517
9.2.11. Obras de infraestrutura 518
9.2.12. Alteração do registro do loteamento 518
9.2.13. Cancelamento 519
9.2.14. Desdobro de lote 519
9.2.15. Regularização 519
9.2.16. Patrimônio de afetação do loteamento 520
9.3. Loteamento Rural 522
9.3.1. Função social da propriedade rural 522
9.3.2. Desapropriação 523
9.3.2.1. Espécies 523
9.3.2.2. Desapropriação para fins de reforma agrária 523

10. Condomínios e Incorporação 524

10.1. Incorporação imobiliária 524
10.1.1. Regime jurídico 524
10.1.2. Incorporador 524
10.1.3. Espécies 525
10.1.4. Objeto 525
10.1.5. Registro 526
10.1.5.1. Documentos exigidos 526
10.1.5.2. Certidões 526
10.1.5.3. Procedimento registral 527
10.1.5.4. Prazos 527
10.1.5.5. Publicidade 528
10.1.6. Contratos preliminares e a incorporação 528
10.1.6.1. Figuras contratuais da incorporação imobiliária 528
10.1.6.2. Promessa de permuta 528
10.1.7. Patrimônio de afetação 529
10.1.7.1. Natureza jurídica 529
10.1.7.2. Caraterísticas 530
10.1.7.3. Reflexos nas consequências da mora 530
10.2. Condomínio edilício 531
10.2.1. Instituição 531
10.2.2. Convenção de condomínio 531
10.2.3. Registro da instituição e especificação condominial 532
10.2.4. Averbação de construção 532
10.2.5. Vagas de garagem 532
10.2.6. Extinção 533

10.3. Outras figuras condominiais 533
10.3.1. Classificação 533
10.3.2. Condomínio de lotes 534
10.3.3. Multipropriedade 534
10.4. Institutos afins 535
10.4.1. Loteamento de acesso controlado 535
10.4.2. Cemitérios 535
10.4.3. Shopping center 536

11. Outros institutos com reflexos registrais 536

11.1. Cédulas de crédito 536
11.2. Locação 536
11.2.1. Cláusulas de vigência e preferência 536
11.2.2. Garantias locatícias 537
11.3. Bem de família 537
11.3.1. Espécies 537
11.3.2. Estrutura jurídica 538
11.3.3. Procedimento registral 539
11.4. Portabilidade do financiamento imobiliário 539
11.5. Cláusulas restritivas de propriedade 540