

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	37
PRELÚDIO DO AUTOR À SEGUNDA EDIÇÃO	43
2. REGISTROS PÚBLICOS E DIREITO NOTARIAL: VISÃO GERAL	45
1. Importância do sistema de publicidade registral	45
2. Noção dos registros públicos	46
3. Visão Histórica, Noção, Elementos e função da publicidade	50
3.1. Informação <i>versus</i> Publicidade e Direito à Privacidade na Legislação Concernente aos Registros Públicos	64
3.2. O Enunciado 84 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça	67
4. Disciplina constitucional das atividades notarial e de registros públicos	72
5. Disciplina infraconstitucional das atividades notarial e de registros públicos. Natureza jurídica	75
5.1. Legislação de direito formal ou instrumental	76
5.2. Legislação e normas de direito material	80
5.3. Legislação e normas administrativas de organização e fiscalização	92
5.3.1. Atos do Conselho Nacional de Justiça	93
5.3.1.1. Atos da Corregedoria Nacional	95
5.3.2. Dispositivos da Constituição, leis e normas administrativas do Estado de Minas Gerais	107
6. Os pontos de fragilidade do sistema: clandestinismo jurídico, ausência do ca- dastro imobiliário e sua interconexão com o registro	109
7. A cláusula geral da boa-fé objetiva e sua repercussão nos registros públicos	111
8. A Lei Geral de Proteção de Dados e seus reflexos nas atividades de tabeliães e oficiais registradores	116
8.1. Sobre a estrutura e inspiração da LGPD brasileira	127
8.2. Importância e alcance da LGPD	129
8.3. Sobre os dados pessoais e os dados sensíveis	134

8.4.	Do consentimento	136
8.5.	Assimetrias entre a LGPD, a Lei do Cadastro Positivo e o Marco Civil da Internet	141
8.6.	Correção, anonimização, pseudonimização, bloqueio ou eliminação de dados pessoais	143
8.7.	Do controlador, operador, encarregado e titular	146
8.8.	Da segurança e do sigilo de dados	150
8.9.	Efeitos da LGPD nas relações do trabalho	155
8.10.	Das sanções	157
8.10.1.	Processo de Fiscalização e do Processo Administrativo Sancionador no âmbito da Autoridade Nacional de Proteção de Dados	159
8.10.2.	Sobre a EC 115, de 2022 e a Resolução CD/ANPD nº 4, de 24 de fevereiro de 2023	160
8.11.	Do legítimo interesse do controlador	163
8.12.	Sobre a <i>blockchain</i> e conformidade na LGPD	165
8.13.	Algumas situações concretas no âmbito das atribuições dos tabeliães e oficiais registradores	168
8.14.	Da adoção de medidas preventivas	171
8.15.	Provimento 134, de 2022, da Corregedoria Nacional – adequação das serventias à LGPD	174
9.	Provimento 88, da Corregedoria Nacional: a atuação dos notários e registradores na prevenção dos crimes de lavagem de dinheiro (Lei 9.613/98), e do financiamento do terrorismo (Lei 13.260/16)	180
10.	Lei 14.382, de 27/6/22 (Cartório Digital ou Lei do SERP)	187
10.1.	Introdução	187
10.2.	Cartórios interconectados e o que resulta	190
10.3.	Cronograma de implantação e financiamento do SERP	193
10.4.	Extratos eletrônicos	193
10.5.	Ainda o SERP: pontos de inflexão	197
10.6.	Acesso a bases de dados de identificação	199
10.7.	Aceitação de meios eletrônicos de pagamento, incluindo a possibilidade de parcelamento	199
10.8.	Prazos registrais: mudanças na forma de cálculo, redução e inclusão da consumação do ato registral em sua contagem	200
10.9.	Revisão da legislação sobre o patrimônio de afetação	201
10.10.	Criação da certidão da situação jurídica atualizada do imóvel	202
10.11.	Prazos para emissão de certidões	208
10.12.	Reforço do princípio da concentração na matrícula	209
10.13.	Nova roupagem do Registro de Títulos e Documentos	209
10.13.1.	Alterações no Registro Civil de Pessoas Jurídicas	216
10.14.	A Lei 14.382/22, o instrumento particular e as assinaturas eletrônicas	217
10.14.1.	Assinaturas eletrônicas ‘avançadas’	223

10.15.	Instituição do condomínio edilício após a averbação da construção e possibilidade de financiamento de imóveis ainda em construção	226
10.16.	Registro do pacto antenupcial no Livro 3 do RI	229
10.17.	Validade e eficácia no plano jurídico	229
3.	REGISTRO CIVIL DE PESSOAS NATURAIS, REGISTRO CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS, REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E TABELIONATO DE PROTESTO	231
1.	Registro civil de pessoas naturais, interdições e tutelas	231
1.1.	Das atribuições do Registro Civil das Pessoas Naturais	235
1.2.	Registro de nascimento	237
1.2.1.	Da atribuição territorial para registrar e demais formalidades do ato	243
1.2.2.	Presunção legal relativa do assento de nascimento	247
1.3.	Do nome civil	249
1.3.1.	Conceito, natureza jurídica, elementos e função do nome civil	249
1.3.2.	Direito da personalidade e o postulado da dignidade da pessoa humana	251
1.3.3.	Função e composição do sobrenome	255
1.3.3.1.	Modos de aquisição e perda do sobrenome: filiação, adoção, casamento (válido, nulo e putativo), separação, divórcio e viuvez	258
1.3.4.	Função e composição do prenome	273
1.3.4.1.	Limites na escolha do prenome	274
1.3.4.2.	Prenome ridículo, vexatório ou imoral	274
1.3.4.3.	Possibilidade de substituição de prenome por apelido notório (Lei 9.708, de 18/11/1998, art. 58, parágrafo único, LRP) e pseudônimo	278
1.3.4.4.	Alteração do prenome do adotado	282
1.3.4.5.	Alteração e mudança do prenome	282
1.3.4.6.	Prenome do natimorto	285
1.3.4.7.	Direito comparado	287
1.3.5.	Lei da proteção de testemunhas	290
1.3.6.	Conflito de leis no tempo e no espaço	290
1.3.7.	União estável heterossexual	291
1.3.8.	União estável homoafetiva	293
1.3.9.	A situação dos transexuais. Evolução jurisprudencial	295
1.3.10.	Nomes de estrangeiros	297
1.3.11.	Tutela do nome civil	299
1.3.11.1.	Ação de retificação	299
1.3.11.2.	Diferenças entre retificação, mudança e alteração	300

	1.3.11.3. Objeto e efeitos da ação de retificação	300
	1.3.11.4. Diferenças entre ação de retificação e ação de estado	302
	1.3.11.5. Sujeitos do processo	305
	1.3.11.6. Foro competente	306
	1.3.11.7. Requisitos da petição inicial	306
	1.3.11.8. Recurso cabível da sentença que julga a retificação	307
1.4.	Do reconhecimento de filiação socioafetiva (Provimento 63, de 2018, com a redação do Provimento 83, de 2019, ambos da Corregedoria Nacional)	307
1.5.	Da alteração administrativa do prenome e do gênero nos assentos de nascimento e casamento de transgênero (Provimento 73, de 2018, da Corregedoria Nacional)	320
1.6.	Registro de casamento	328
	1.6.1. Capacidade para o casamento	329
	1.6.2. Dos impedimentos	330
	1.6.3. Causas suspensivas	333
	1.6.4. Processo de habilitação para o casamento: atribuição territorial e documentação necessária	333
	1.6.5. Edital de proclamas	339
	1.6.5.1. Casamento com estrangeiro no Brasil	343
	1.6.6. Processamento da habilitação	344
	1.6.7. Celebração do casamento	347
	1.6.7.1. Celebração do casamento por videoconferência	348
	1.6.8. Lavratura do registro de casamento	354
	1.6.9. Do casamento religioso com efeitos civis	354
	1.6.10. Do casamento em caso de moléstia grave e do casamento nuncupativo	356
	1.6.11. Conversão da união estável em casamento	357
	1.6.12. Do juiz de paz	358
1.7.	Registro de óbito	359
	1.7.1. Atribuição territorial para o registro de óbito	365
	1.7.2. Dos prazos	365
	1.7.3. Do registro tardio	366
	1.7.4. Legitimidade	366
	1.7.5. Formalidades do registro	367
	1.7.6. Justificação para o registro de óbito	370
	1.7.7. Do natimorto	370
1.8.	Dos demais atos relativos ao estado civil	371
	1.8.1. Emancipação	374
	1.8.2. Interdição	375
	1.8.3. Ausência	378

1.8.4.	Tutela e guarda	379
1.8.5.	Morte presumida	380
1.8.6.	Justificação de óbito	383
1.8.7.	União estável: reconhecimento, dissolução e circunstâncias modificadoras	383
1.8.7.1.	Do registro da União Estável no Livro 'E' e o Pro- vimento 141, de 2023, da Corregedoria Nacional	390
1.8.8.	Da inscrição de sentenças de alteração de estado civil	398
1.8.9.	Do traslado de certidões de registro civil de pessoas naturais emitidas no exterior	400
1.8.10.	Nascimentos no Brasil de filhos de pais estrangeiros a servi- ço de seu país	402
1.8.11.	Opção de nacionalidade	403
1.8.12.	Sentenças de alteração de estado civil de casal estrangeiro	405
1.8.13.	Traslado de assentos de brasileiros lavrados no exterior	406
1.8.14.	Sentenças de liberação do regime tutelar	408
2.	Da escrituração	409
2.1.	Das averbações	412
2.2.	Das certidões	422
3.	Registro civil de pessoas jurídicas	424
3.1.	Conceito de pessoa jurídica	424
3.2.	Teorias da pessoa jurídica	425
3.3.	Classificação das pessoas jurídicas	427
3.3.1.	Da personalidade jurídica eletrônica (e-personality): estudos do Parlamento Europeu	431
3.4.	Constituição das pessoas jurídicas	436
3.5.	Limites da capacidade adquirida pelas pessoas jurídicas	437
3.6.	Representação das pessoas jurídicas	438
3.7.	Término das pessoas jurídicas	439
3.8.	Funções e atribuições do RCPJ	440
4.	Registro de títulos e documentos	443
4.1.	Natureza e efeitos do registro	449
4.2.	Atribuições	452
4.2.1.	Transcrições obrigatórias	452
4.2.1.1.	Penhor comum (ou convencionado) sobre coisas móveis	456
4.2.1.2.	Penhor de direito ou de título de crédito	456
4.2.1.3.	Penhor de veículos, quitações, recibos e contratos de compra e venda de automóveis	459
4.2.1.4.	Penhor de títulos de crédito e caução de títulos de crédito (art. 127, III, LRP)	459

4.2.1.5.	Penhor pecuário e agrícola	462
4.2.1.6.	Arredamento rural, parceria agrícola, comodato e suas respectivas renovações (incisos IV e V, art. 95 da Lei Federal 4.504/64, c.c. o inciso VI, art. 127 da Lei 6.015/73)	463
4.2.1.7.	Contratos de arrendamentos de terra destinados ao desenvolvimento de projetos para a produção de energias renováveis, como eólica e fotovoltaica, e outros empreendimentos agroindustriais (parág. único, art. 127 LRP)	473
4.2.1.8.	Locação de coisas móveis	474
4.2.1.9.	Locação de prédios	474
4.2.1.10.	Mandado judicial de renovação do contrato de arrendamento (<i>rectius</i> : locação comercial)	475
4.2.1.11.	Documentos decorrentes de depósitos ou de cauções	477
4.2.1.12.	Contrato de fiança	477
4.2.1.13.	Locação de serviços	478
4.2.1.14.	Compra e venda de bens móveis	478
4.2.1.15.	Alienação fiduciária sobre bens móveis (art. 1.361, § 1., CC 02 c.c. a Lei 10.931/04)	479
4.2.1.16.	Documentos estrangeiros	484
4.2.1.17.	Atos administrativos	485
4.2.1.18.	Instrumentos de cessão de direitos e crédito, sub-rogação e dação em pagamento	486
4.2.1.19.	Ata de Assembleia de eleição da Comissão de Representantes (art. 50, § 1., Lei 4.591/64)	491
4.2.1.20.	Contratos ou declarações que versem sobre direitos móveis e suas garantias, conforme art. 82 e 221 do Código Civil	492
4.2.1.21.	Contratos de união estável	492
4.2.1.22.	Registro de documentos relativos a transações de comércio eletrônico e similares	495
4.2.1.23.	Autenticação de microfilmes	495
4.2.1.24.	Sumário do investimento em Sociedades Coligadas ou Controladas (art. 20, § 3., Dec.-Lei 1.598/77)	496
4.2.1.25.	Cessão dos créditos operacionais futuros de concessionárias (art. 28-A da Lei 8.987/85)	497
4.2.1.26.	Consórcio simplificado de produtores rurais (art. 25-A da Lei 8.212/91)	498

4.2.1.27.	Constrições judiciais ou administrativas sobre bens móveis corpóreos e sobre direitos de crédito	499
4.2.1.28.	Ata da assembleia geral que deliberar a destituição do incorporador [§3., art. 43, LCI]	501
4.2.2.	Transcrições facultativas	502
4.2.3.	Atribuições complementares e subsidiárias	503
4.2.4.	Opção de duplo registro simultâneo e função adicional	503
4.2.5.	Acumulação de outras funções subsidiárias	503
4.3.	Prazo para registro	504
4.4.	Dos livros e sua escrituração	505
4.4.1.	Elementos do Livro “A”	506
4.4.2.	Elementos do Livro “B”	506
4.4.2.1.	Registros unicamente para conservação	507
4.4.3.	Elementos do Livro “C”	509
4.4.4.	Elementos do Livro “D”	510
4.4.5.	Elementos do Livro “E”	510
4.4.6.	Elementos do Livro “F”	510
4.4.7.	Elementos do Livro “G”	511
4.5.	Dos critérios para confecção do registro	511
4.6.	Das notificações	511
4.7.	Certidão do registro integral e autenticações de cópias	512
4.8.	Registro de livros confeccionados digitalmente pelo sistema público de escrituração digital (SPED)	514
4.9.	Do cancelamento	514
5.	Tabelionato de protesto	517
5.1.	Modalidades quanto à origem	520
5.2.	Conceito	521
5.3.	Classificação	522
5.4.	Espécies	523
5.5.	Funções do protesto de títulos e outros documentos de dívida	525
5.6.	Princípios	527
5.6.1.	Segurança jurídica	528
5.6.2.	Independência jurídica	528
5.6.3.	Publicidade jurídica	529
5.6.4.	Imparcialidade	529
5.6.5.	Autenticidade ou presunção	529
5.6.6.	Contraditório e ampla defesa	530
5.6.7.	Eficiência	530
5.6.8.	Especialidade	530
5.6.9.	Inércia, rogação ou instância	530
5.6.10.	Legalidade	530

5.6.11.	Oficialidade	531
5.6.12.	Territorialidade	531
5.6.13.	Unicidade ou da unitariedade	532
5.7.	Elementos do registro	532
5.8.	Do procedimento do registro do protesto	534
5.8.1.	Distribuição, recepção e protocolização	536
5.8.2.	Da intimação	538
5.8.3.	Dos prazos, da intimação (pessoal, edital ou por aviso de recebimento) e da atribuição territorial	543
5.8.4.	Da razão de recusa	546
5.8.5.	Da desistência e da sustação do protesto	546
5.8.6.	Do pagamento	547
5.8.7.	Da quitação	548
5.8.8.	Do registro do protesto	548
5.8.9.	Da averbação e do cancelamento	550
5.8.10.	Do título original	553
5.8.11.	Da declaração de anuência	553
5.8.11.1.	Da declaração de anuência no instrumento do protesto	554
5.8.12.	Do cancelamento judicial	554
5.8.13.	Das certidões e informações do protesto	559
5.8.14.	Das medidas cautelares de sustação de protesto	561
5.8.14.1.	Pressupostos de admissibilidade	562
5.8.14.2.	Aspectos processuais	563
5.8.14.3.	Dos efeitos da antecipação de tutela no sistema de publicidade registral	566
5.8.14.4.	Efeitos práticos na sustação do protesto	566
5.9.	Espécies de títulos de crédito e de outros documentos de dívida	567
5.9.1.	Do cheque	567
5.9.2.	Da nota promissória	569
5.9.3.	Do conhecimento de transporte	570
5.9.4.	Da duplicata de prestação de serviço	570
5.9.4.1.	Espécies de aceite nas duplicatas	571
5.9.5.	Duplicata de venda mercantil	571
5.9.6.	Da letra de câmbio	572
5.9.7.	Da Certidão de Dívida Ativa	573
5.9.8.	Da conta ou fatura de prestação de serviços	573
5.9.9.	Do conhecimento de depósito e <i>Warrant</i>	573
5.9.10.	Dos contratos de câmbio	574
5.9.11.	Dos outros documentos de dívida	574
5.9.12.	Dos outros títulos e letras aptos a protesto	575

5.10.	Aspectos relevantes, modificações e vicissitudes dos títulos de crédito	578
5.10.1.	Espécies de endossos (títulos à ordem ou endossáveis)	578
5.10.2.	Termos de vencimento	581
5.10.3.	Da praça de pagamento	581
5.10.4.	Do protesto pelo saldo e da correção do valor do título ou do documento de dívida	582
5.10.5.	Assinatura a rogo	585
5.11.	Da postecipação dos emolumentos	585
5.12.	Enunciados da I Jornada de Direito Notarial e Registral [Recife, 2022]	586
4.	REGISTRO DE IMÓVEIS	589
1.	Registro de imóveis e seus princípios informativos	589
2.	Das atribuições	603
3.	Da escrituração	614
3.1.	Do Livro 1 – Protocolo	615
3.2.	Livro 2 – Registro Geral	635
3.2.1.	Provimento 143 da Corregedoria Nacional, de 25 de abril de 2023	666
3.3.	Livro 3 – Registro Auxiliar	667
3.4.	Livro 4 – Indicador Real	681
3.5.	Livro 5 – Indicador Pessoal	682
3.6.	Livro de registro de aquisição de imóvel rural por estrangeiro	682
4.	Controle de indisponibilidades	688
5.	Dos arquivos	690
6.	Das pessoas	690
7.	Dos títulos	691
8.	Da qualificação dos títulos	694
9.	Procedimento de dúvida no registro de imóveis	702
9.1.	Natureza jurídica	703
9.2.	Questões procedimentais	707
10.	Da averbação e do cancelamento	720
10.1.	Do cancelamento do compromisso de compra e venda	726
10.2.	Do cancelamento extrajudicial do compromisso de compra e venda de imóvel	733
11.	Da adjudicação compulsória extrajudicial	736
12.	Das retificações do registro	740
13.	Das certidões e informações	757
14.	Da alienação fiduciária de bens imóveis	761
14.1.	Do procedimento no cartório de Registro de Imóveis	776
15.	Dos parcelamentos de imóveis urbanos e rurais	781
16.	Do georreferenciamento	798

17. Do condomínio edilício	803
17.1 Conceito	803
17.2. Características gerais	804
17.3. Regime legal	805
17.4. Natureza jurídica da propriedade horizontal	805
17.5. Personalidade jurídica	805
17.6. Evolução processual	807
17.7. Evolução material (personalidade jurídica)	808
17.8. Multiplicidades de modos de condomínios edilícios	810
17.9. Vagas de garagem e sua natureza jurídica	810
17.10. Efeitos da instituição e atribuição do condomínio	810
17.11. Enunciados das Jornadas de Direito Civil	813
17.12. Aspectos gerais e específicos da instituição do condomínio	813
17.13. Convenção de condomínio	822
17.14. Registro da incorporação imobiliária	830
17.15. Do condomínio de casas térreas, assobradadas, geminadas e assemelhados	837
17.16. Do condomínio urbano simples	842
17.17. Do condomínio de lotes	844
17.18. Da multipropriedade	845
17.19. Do Direito de Laje (arts. 1.510-A a 1.510-E, CC)	847
17.20. Alterações da Lei 14.382, de 27/6/22	852
18. Da regularização fundiária	857
18.1. Conceito	860
18.2. Objeto e condicionantes	861
18.3. Legenda dos novos instrumentos urbanísticos	862
18.4. Núcleo urbano informal em área de preservação permanente (APP), em unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais	863
18.5. Projeto urbanístico	866
18.6. Espécies de Reurb (art. 47, VII e VIII, Lei 11.977/09, c.c. art. 13, I a VIII e seus parágrafos, Lei 13.465/17)	866
18.7. Reurb (<S> e <E>): isenção tributária	869
18.8. Registro único facultativo (Reurb-S)	870
18.9. Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)	870
18.10. Princípios jurídicos fundantes da Reurb (art. 9., § 1, Lei 13.465/17)	876
18.11. Pessoas e entes legitimados (art. 14, <i>caput</i> e § 1., Lei 13.465/17)	877
18.12. Instrumentos jurídicos da Reurb	878
18.13. Imóveis públicos e desafetação	879
18.14. Flexibilização da Lei de Licitações (Lei 8.666/93)	879
18.15. Áreas não residenciais	880

18.16. Da legitimação fundiária	880
18.17. Reurb-E sobre bem público: condição de procedibilidade da solução consensual (judicial ou extrajudicial)	883
18.18. Notificação promovida pelo Poder Público	884
18.19. Emprego de métodos alternativos de resolução de conflitos: conciliação, mediação e arbitragem	885
18.20. Imóvel não matriculado e invasão de área alheia na demarcação urbanística	885
18.21. Da atribuição territorial no registro da regularização fundiária urbana .	886
18.22. Da conclusão da Reurb: decisão administrativa e certidão comprobatória. Elementos essenciais (art. 40 e 41, Lei 13.465/17)	887
18.23. Da documentação e qualificação dos títulos	887
18.24. Do procedimento de registro e abertura de matrícula. Iter procedimental (art. 44 a 54, Lei 13.465/17)	889
18.24.1. Do registro da regularização fundiária: imóveis em duas ou mais circunscrições (art. 42, e seu parágrafo único, Lei 13.465/17)	895
18.25. Da titulação em Reurb	896
18.26. Da especialização de fração ideal em Reurb	899
18.27. Do condomínio de lotes	899
18.28. Do condomínio urbano simples	902
18.29. Da arrecadação de imóveis abandonados	903
18.30. Da regularização da propriedade fiduciária do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR)	904
18.31. Da usucapião coletiva (plúrima ou múltipla)	906
18.32. Da estremação de imóveis em condomínio de fato	911
19. Do sistema de registro eletrônico de imóveis (SREI)	915
19.1. Do Operador Nacional do Registro Eletrônico de Imóveis (ONR)	916
20. Da incorporação imobiliária	922
20.1. Do patrimônio de afetação	924
21. Usucapião no Código de Processo Civil de 2015	933
5. DIREITO NOTARIAL E TABELIONATO DE NOTAS	957
1. Breve introdução ao Direito Notarial	957
2. Sistemas notariais	959
2.1. O notariado latino	959
2.2. O notariado anglo-saxônico	963
2.3. O notariado administrativo ou do estado	965
2.4. Notariado de base judicial e notariado administrativo	966
2.5. Notários funcionários e notários profissionais	967
2.6. Notariado de número e notariado livre	968

2.7.	Notariado autenticante e notariado conselheiro	968
2.8.	Notariado colegiado	969
2.9.	Os sistemas de notariado e a segurança jurídica	969
2.10.	O notariado brasileiro	970
3.	Estrutura do direito notarial	971
3.1.	Conceito de direito notarial	971
3.2.	Objeto do direito notarial	972
3.3.	Abrangência do direito notarial	972
3.4.	A razão de ser do direito notarial	973
3.5.	Fontes do direito notarial	975
3.6.	Estudo das normas de direito notarial	977
3.6.1.	Principais normas de direito notarial no Brasil	977
3.7.	Classificação das normas	982
3.7.1.	Normas orgânicas	982
3.7.2.	Normas substantivas	982
3.7.3.	Normas formais	983
3.8.	Natureza jurídica do direito notarial	983
4.	Função notarial	990
4.1.	Princípios da função notarial	992
4.2.	Princípios e regras, distinção	992
4.3.	Princípio da juridicidade	997
4.4.	Princípio da cautelaridade	1002
4.5.	Princípio da imparcialidade	1002
4.6.	Princípio da publicidade	1003
4.7.	Princípio rogatório	1009
4.8.	Princípio da técnica	1010
4.9.	Teor da função notarial	1012
4.10.	Objeto e finalidade da função notarial	1019
4.11.	A atividade notarial na atualidade	1022
4.12.	Da função e dos atos notariais, diligências, deveres e substituições	1037
4.12.1.	Da escritura pública	1042
4.12.1.1.	Da escritura pública de aquisição de imóvel rural	1048
4.12.1.2.	Da escritura de divisão de imóvel rural	1051
4.12.2.	Do divórcio, inventário e partilha	1052
4.12.3.	Do inventário e da partilha	1053
4.12.4.	Declaração e dissolução de união estável	1055
4.12.5.	Da ata notarial	1057
4.12.6.	Do testamento público	1059
4.12.6.1.	Testamento cerrado	1064
4.12.7.	Da declaração antecipada de vontade	1065

4.12.8.	Da procuração	1066
4.12.9.	Do traslado e da certidão	1068
4.12.10.	Do reconhecimento de firma	1069
4.12.11.	Da autenticação de cópia	1071
4.12.12.	Carta de sentença notarial	1072
4.13.	Dos livros notariais	1075
4.13.1.	Da escrituração dos atos	1076
4.14.	Dos atos notariais eletrônicos pelo sistema do e-Notariado, a Matrícula Notarial Eletrônica (MNE) e outras disposições do Provimento 100, de 2020, da Corregedoria Nacional	1076
4.15.	Enunciados da I Jornada de Direito Notarial e Registral [Recife, 2022]	1087
6.	CASOS CONCRETOS – VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE BELO HORIZONTE	1089
1.	Registro de Imóveis	1089
1.1.	Condomínio edilício no Registro de Imóveis	1089
1.1.1.	Processo nº 5.801.569-4	1089
1.1.2.	Processo nº 3.938.457-3	1090
1.1.3.	Processo nº 5.658.585-4	1091
1.1.4.	Processo nº 2-673.588-6	1092
1.1.5.	Processo nº 2.887.677-7	1095
1.1.6.	Processo nº 4.199.097-9	1096
1.1.7.	Processo nº 4.299.854-2	1097
1.1.8.	Processo nº 98-078202-3	1098
1.1.9.	Processo nº 5.625.847-8	1099
1.1.10.	Processo nº 99-008247-1	1101
1.2.	Compra e venda e promessa de compra e venda no Registro de Imóveis	1103
1.2.1.	Processo nº 4.519.430-5	1103
1.2.2.	Processo nº 99-092527-3	1104
1.2.3.	Processo nº 98-081712-6	1106
1.2.4.	Processo nº 5.786.301-1	1107
1.2.5.	Processo nº 98-052795-6	1109
1.2.6.	Processo nº 98-044257-8	1110
1.2.7.	Processo nº 98-080864-6	1111
1.2.8.	Processo nº 1-662.657-2	1114
1.2.9.	Processo nº 1.062.275-1	1115
1.2.10.	Processo nº 3.143.061-4	1116
1.2.11.	Processo nº 5.648.952.9	1117
1.2.12.	Processo nº 97-123.239-2	1118
1.3.	Incorporação imobiliária no Registro de Imóveis	1120

1.3.1.	Processo nº 99-092661-0	1120
1.3.2.	Processo nº 5.707.318-1	1122
1.3.3.	Processo nº 4.522.660-2	1123
1.4.	Loteamento no Registro de Imóveis	1124
1.4.1.	Processo nº 4282-0	1124
1.4.2.	Processo nº 99-091549-8	1125
1.4.3.	Processo nº 99-041617-4	1127
1.4.4.	Processo nº 97-118.949-3	1128
1.4.5.	Processo nº 97-089255-0	1130
1.4.6.	Processo nº 98-099533-6	1133
1.4.7.	Processo nº 99-0550884-8	1135
1.4.8.	Processo nº 80.899-8	1136
1.4.9.	Processo nº 5.871.912-1	1137
1.4.10	Processo nº 24.04.299.590-2	1138
1.5.	Matrícula no Registro de Imóveis	1140
1.5.1.	Processo nº 25473-0	1140
1.5.2.	Processo nº 98-066572-3	1141
1.5.3.	Processo nº 33382-3	1143
1.5.4.	Processo nº 99-039235-9	1144
1.5.5.	Processo nº 3.159.581-2	1145
1.5.6.	Processo nº 1.091.138-6	1147
1.5.7.	Processo nº 5.694.396-2	1148
1.5.8.	Processo nº 96-088.302-3	1149
1.5.9.	Processo nº 528.314-9	1151
1.5.10.	Processo nº 3.191-4	1152
1.5.11.	Processo nº 98-126892-3	1153
1.5.12.	Processo nº 71.639-9	1155
1.5.13.	Processo nº 98-112327-3	1157
1.5.14.	Processo nº 1.548.732-5	1159
1.5.15.	Processo nº 4.303.734-0	1160
1.5.16.	Processo nº 24.04.353.087-2	1162
1.5.17.	Processo nº 33382-3	1163
1.6.	Penhora no Registro de Imóveis	1165
1.6.1.	Processo nº 99-082234-8	1165
1.6.2.	Processo nº 1-022.916-9	1167
1.6.3.	Processo nº 98-056298-7	1168
1.6.4.	Processo nº 99-152.272-3	1171
1.6.5.	Processo nº 24.05.656.950-2	1175
1.6.6.	Processo nº 24.03.053.322-8	1176
1.6.7.	Processo nº 24.02.725.470-5	1177
1.6.8.	Processo nº 24.05.578.744-4	1178
1.7.	Cancelamento no Registro de Imóveis	1181
1.7.1.	Processo nº 99-024504-5	1181

1.7.2.	Processo nº 3.983.169-8	1182
1.7.3.	Processo nº 4.290.224-7	1184
1.7.4.	Processo nº 5.849.410-5	1185
1.7.5.	Processo nº 99-031080-7	1186
1.7.6.	Processo nº 99.089.784-7	1188
1.7.7.	Processo nº 99-119344-2	1189
1.7.8.	Processo nº 24.01.034.622-9	1191
1.7.9.	Processo nº 1.060.306-6	1192
1.7.10.	Processo nº 2.860.302-5	1193
1.8.	Retificação no Registro de Imóveis	1193
1.8.1.	Processo nº 3.053.840-9	1193
1.8.2.	Processo nº 3.053.631-2	1195
1.8.3.	Processo nº 3.986.213-1	1196
1.8.4.	Processo nº 4.326.125-4	1197
1.8.5.	Processo nº 4.421.415-3	1198
1.8.6.	Processo nº 70.492-4	1199
1.8.7.	Processo nº 2.853.130-9	1204
1.8.8.	Processo nº 17.796-4	1205
1.9.	Outras matérias	1206
1.9.1.	Processo nº 97-055376-4	1206
1.9.2.	Processo nº 3.038.053-9	1207
1.9.3.	Processo nº 4.351.183-1	1212
1.9.4.	Processo nº 146.277-9	1213
1.9.5.	Processo nº 1.116.120-5	1214
1.9.6.	Processo nº 5.581.502-1	1215
1.9.7.	Processo nº 5.710.107-3	1216
1.9.8.	Processo nº 5.690.028-5	1218
1.9.9.	Processo nº 1.552.881-3	1219
2.	Registro Civil das Pessoas Naturais	1220
2.1.	Nome civil. Alteração, substituição e retificação	1220
2.1.1.	Processo nº 5.747.482-7	1220
2.1.2.	Processo nº 23.716-4	1224
2.1.3.	Processo nº 99-064971-7	1227
2.1.4.	Processo nº 23.280-1	1229
2.1.5.	Processo nº 98/030134-5	1230
2.1.6.	Processo nº 98-064624-4	1230
2.1.7.	Processo nº 99-032903-9	1232
2.1.8.	Processo nº 98-093751-0	1234
2.1.9.	Processo nº 99-072966-7	1236
2.1.10.	Processo nº 465-5	1237
2.1.11.	Processo nº 97-124663-2	1238
2.1.12.	Processo nº 3.146.650-1	1239
2.1.13.	Processo nº 4.463.233-9	1241

2.1.14.	Processo nº 98-026468-3	1243
2.1.15.	Processo nº 99-088987-5	1244
2.2.	Assento de nascimento	1246
2.2.1.	Processo nº 95-084441-5	1246
2.2.2.	Processo nº 99-024192-9	1247
2.2.3.	Processo nº 98-145648-6	1248
2.3.	Assento de casamento	1249
2.3.1.	Processo nº 16384-0	1249
2.3.2.	Processo nº 1.603.672-5	1250
2.3.3.	Processo nº 99-016679-5	1252
2.3.4.	Processo nº 1-026.288-9	1254
3.	Registro Civil de Pessoas Jurídicas	1256
3.1.	Procedimento de dúvida	1256
3.1.1.	Processo nº 42.815-1	1256
3.1.2.	Processo nº 98-124.144-1	1257
3.1.3.	Processo nº 99-114304-1	1258
3.1.4.	Processo nº 98-111178-4	1260
3.2.	Outras ações	1262
3.2.1.	Processo nº 99-028026-5	1262
3.2.2.	Processo nº 14.026-9	1263
3.2.3.	Processo nº 98-021284-9	1265
4.	Mandado de Segurança	1268
4.1.	Registro de imóveis	1268
4.1.1.	Processo nº 14525-0	1268
4.1.2.	Processo nº 99-031049-2	1269
4.1.3.	Processo nº 98-077085-3	1271
4.1.4.	Processo nº 98-087142-0	1272
4.1.5.	Processo nº 114.401-3	1273
4.2.	Registro Civil de Pessoas Jurídicas	1275
4.2.1.	Processo nº 24.98.099.894-2	1275
5.	Tabelionatos de Notas e de Protesto de Títulos e Outros Documentos de Dívida	1277
5.1.	Procedimento de dúvida	1277
5.1.1.	Processo nº 99-048567-4	1277
5.2.	Ação de retificação	1277
5.2.1.	Processo nº 2074-3	1277
7.	CASOS CONCRETOS EM MATÉRIA DE REGISTROS PÚBLICOS – TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS	1279
1.	Responsabilidade civil de oficial de registro e de tabelião de notas. Oficial de registro. Assinatura falsa. Reconhecimento de firma. Responsabilidade civil. Corretor de imóveis. Responsabilidade solidária	1279

2.	Ação reivindicatória. Usucapião deduzido em defesa. Regularização fundiária. Registro de Imóveis	1296
3.	Servidão de passagem. Registro de Imóveis	1307
4.	Atribuição do oficial de Registro de Títulos e Documentos. Notificação extrajudicial. Princípio da territorialidade. Não incidência	1311
5.	Legitimidade <i>ad causam</i> . Cartório de Registro. Processo civil contemporâneo. Efetividade e instrumentalidade. Direitos fundamentais	1314
6.	Condomínio edilício. Uso de vaga de garagem. <i>Surrectio e supressio. Venire contra factum proprium no potest</i>	1323
7.	Mandado de segurança. Oficial de Registro de Imóveis. Razoabilidade da exigência. Necessidade. Dúvida inversa. Possibilidade	1329
8.	Instituição de condomínio. Registro de Imóveis. Hipótese e momento em que é exigida. Modalidades. Roteiro. Exigências	1335
9.	Contradita de registro. Registro de Imóveis. Ação ordinária de cobrança. Processo de conhecimento. Antecipação de tutela	1343
10.	Penhora de imóvel. Registro de Imóveis. Princípio da continuidade. Inobservância. Nulidade de pleno direito	1348
11.	Compra e venda de Imóvel. Registro de Imóveis. Qualificação do título. Escritura pública. Exigência. Ato privativo do tabelião de notas	1357
	11.1. Embargos Infringentes 1.0400.03.008877-9/002 0088779-53.2003.8.13.0400 (1)	1362
12.	Ação de execução. Título extrajudicial. Registro de Imóveis. Concurso de credores. Hipoteca. Direito Real de Garantia. Penhora. Gravame processual. Natureza jurídica. Efeitos. Remessa às vias ordinárias. Desnecessidade. Efetividade do processo	1368
13.	Agravo de instrumento. Antecipação de tutela. Registro de Imóveis. Ação de embargos de terceiro. Irresignação para impedir o registro de futuras penhoras na matrícula de imóvel. Recurso manifestamente inadmissível. Decisão do relator para negar seguimento	1377
14.	Ação cautelar preparatória. Liminar. Registro de Imóveis. Bloqueio de matrícula. Ofensa ao princípio da unitariedade da matrícula. Nulidade de pleno direito. Segurança jurídica. Imóvel penhorado em execução trabalhista. Medida acautelatória. Inexistência de prejuízo. Inteligência do art. 214 e seu § 4º da Lei dos Registros Públicos	1382
15.	Retificação de área. Registro de Imóveis. Imóvel rural. Confrontante. Pretensão para cancelamento da averbação de que resultou o procedimento administrativo de retificação. Legitimidade <i>ad causam</i> . Ausência	1387
16.	Ação de retificação. Registro Civil de Pessoas Naturais. Pretensão voltada à inclusão de sobrenome familiar e alteração de prenome. Prenome constrangedor. Prova	1391
17.	Ação de retificação. Registro Civil de Pessoas Naturais. Acréscimo de sobrenome revelador de estirpe familiar de origem italiana	1393
18.	Procedimento de dúvida. Registro de imóveis. Desapropriação amigável	1395

8. JORNADAS DE DIREITO CIVIL	1399
IX Jornada de Direito Civil (2022)	1399
1. Enunciado 654 – Art. 544: Em regra, é válida a doação celebrada entre cônjuges que vivem sob o regime da separação obrigatória de bens	1399
2. Enunciado 662 – Art. 932: A responsabilidade civil indireta do curador pelos danos causados pelo curatelado está adstrita ao âmbito de incidência da curatela tal qual fixado na sentença de interdição, considerando o art. 85, caput e §1º, da Lei n. 13.146/2015	1399
3. Enunciado 664 – Art. 1.240-A: O prazo da usucapião contemplada no art. 1.240-A só iniciará seu curso caso a compossa tenha cessado de forma efetiva, não sendo suficiente, para tanto, apenas o fim do contato físico com o imóvel	1400
4. Enunciado 665 – Art. 1.351: A reconstrução de edifício realizada com o propósito de comercialização das unidades durante a obra sujeita-se ao regime da incorporação imobiliária e torna exigível o registro do Memorial de Incorporação	1400
5. Enunciado 666 – Art. 1.424, IV: No penhor de créditos futuros, satisfaz o requisito da especificação, de que trata o art. 1.424, IV, do Código Civil, a definição, no ato constitutivo, de critérios ou procedimentos objetivos que permitam a determinação dos créditos alcançados pela garantia	1401
6. Enunciado 667 – Art. 1.424, IV: No penhor constituído sobre bens fungíveis, satisfaz o requisito da especificação de que trata o art. 1.424, IV, do Código Civil, a definição, no ato constitutivo, da espécie, qualidade e quantidade dos bens dados em garantia	1401
7. Enunciado 669 – Art. 1.510-A: É possível o registro do direito real de laje sobre construção edificada antes da vigência da lei, desde que respeitados os demais requisitos previstos tanto para a forma quanto para o conteúdo material da transmissão	1401
8. Enunciado 670 – Art. 11 da Lei n. 9610/1998: Independentemente do grau de autonomia de um sistema de inteligência artificial, a condição de autor é restrita a seres humanos	1402
9. Enunciado 676 – Art. 1.836, §2º: A expressão diversidade em linha, constante do §2º do art. 1.836 do Código Civil, não deve mais ser restrita à linha paterna e à linha materna, devendo ser compreendidas como linhas ascendentes	1402
10. Enunciado 678: Ao tratamento de dados realizado para os fins exclusivos elencados no inciso III do art. 4º da Lei Geral de Proteção de Dados (segurança pública, defesa nacional; segurança do Estado e atividades de investigação e repressão de infrações penais), aplicam-se o devido processo legal, os princípios gerais de proteção e os direitos do titular previstos na LGPD, sem prejuízo de edição de legislação específica futura	1403
11. Enunciado 679: O Relatório de Impacto à Proteção de Dados Pessoais (RIPD) deve ser entendido como uma medida de prevenção e de ac-	

countability para qualquer operação de tratamento de dados considerada de alto risco, tendo sempre como parâmetro o risco aos direitos dos titulares	1403
12. Enunciado 680: A Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais não exclui a possibilidade de nomeação pelo controlador de pessoa jurídica, ente despersonalizado ou de mais de uma pessoa natural para o exercício da função de encarregado pelo tratamento de dados pessoais	1404
13. Enunciado 682: O consentimento do adolescente para o tratamento de dados pessoais, nos termos do art. 14 da LGPD, não afasta a responsabilidade civil dos pais ou responsáveis pelos atos praticados por aquele, inclusive no meio digital	1404
14. Enunciado 683: A legítima expectativa do titular quanto ao tratamento de seus dados pessoais se relaciona diretamente com o princípio da boa-fé objetiva e é um dos parâmetros de legalidade e juridicidade do legítimo interesse	1404
15. Enunciado 685: O interesse legítimo do terceiro, mencionado no inciso IX do art. 7º da Lei Geral de Proteção de Dados, não se restringe à pessoa física ou jurídica singularmente identificadas, admitindo-se sua utilização em prol de grupos ou da coletividade para atividades de tratamento que sejam de seu interesse	1405
16. Enunciado 688: A Lei de Acesso à Informação (LAI) e a Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD) estabelecem sistemas compatíveis de gestão e proteção de dados. A LGPD não afasta a publicidade e o acesso à informação nos termos da LAI, amparando-se nas bases legais do art. 7º, II ou III, e art. 11, II, a ou b, da Lei Geral de Proteção de Dados	1405
17. Enunciado 689: Não há hierarquia entre as bases legais estabelecidas nos arts. 7º e 11 da Lei Geral de Proteção de Dados (Lei n. 13.709/2018)	1406
18. Enunciado 690: A proteção ampliada conferida pela LGPD aos dados sensíveis deverá ser também aplicada aos casos em que houver tratamento sensível de dados pessoais, tal como observado no §1º do art. 11 da LGPD	1406
19. Enunciado 691: A possibilidade de divulgação de dados e imagens de crianças e adolescentes na internet deve atender ao seu melhor interesse e ao respeito aos seus direitos fundamentais, observados os riscos associados à superexposição	1406
20. Enunciado 693: A proteção conferida pela LGPD não se estende às pessoas jurídicas, tendo em vista sua finalidade de proteger a pessoa natural	1407
VIII JORNADA DE DIREITO CIVIL (2018)	1407
1. Enunciado 623: Ainda que sejam muitos os condôminos, não há direito de preferência na venda da fração de um bem entre dois coproprietários, pois a regra prevista no art. 504, parágrafo único, do Código Civil, visa somente a resolver eventual concorrência entre condôminos na alienação da fração a estranhos ao condomínio	1407

2. Enunciado 624: A anulação do registro, prevista no art. 1.247 do Código Civil, não autoriza a exclusão dos dados invalidados do teor da matrícula	1408
3. Enunciado 625: A incorporação imobiliária que tenha por objeto o condomínio de lotes poderá ser submetida ao regime do patrimônio de afetação, na forma da lei especial	1408
4. Enunciado 627: O direito real de laje em terreno privado é passível de usucapião	1408
5. Enunciado 628: Os patrimônios de afetação não se submetem aos efeitos de recuperação judicial da sociedade instituidora e prosseguirão sua atividade com autonomia e incomunicáveis em relação ao seu patrimônio geral, aos demais patrimônios de afetação por ela constituídos e ao plano de recuperação até que extintos, nos termos da legislação respectiva, quando seu resultado patrimonial, positivo ou negativo, será incorporado ao patrimônio geral da sociedade instituidora	1409
VII JORNADA DE DIREITO CIVIL (2015)	1409
1. Enunciado 593: É indispensável o procedimento de demarcação urbanística para regularização fundiária social de áreas ainda não matriculadas no Cartório de Registro de Imóveis, como requisito à emissão dos títulos de legitimação da posse e de domínio	1409
2. Enunciado 594: É possível adquirir a propriedade de área menor do que o módulo rural estabelecido para a região, por meio da usucapião especial rural	1410
3. Enunciado 596: O condomínio edilício pode adquirir imóvel por usucapião	1410
VI JORNADA DE DIREITO CIVIL (2013)	1410
1. Enunciado 565: Não ocorre a perda da propriedade por abandono de resíduos sólidos, que são considerados bens socioambientais, nos termos da Lei n. 12.305/2012	1410
2. Enunciado 566: A cláusula convencional que restringe a permanência de animais em unidades autônomas residenciais deve ser valorada à luz dos parâmetros legais de sossego, insalubridade e periculosidade	1411
V JORNADA DE DIREITO CIVIL (2011) Centro de Estudos Judiciários (CEJ) do Conselho da Justiça Federal (CJF) e Superior Tribunal de Justiça (STJ)	1411
1. Enunciado 427 – Art. 397, parágrafo único: É válida a notificação extrajudicial promovida em serviço de registro de títulos e documentos de circunscrição judiciária diversa do domicílio do devedor	1411
2. Enunciado 435 – Art. 462: O contrato de promessa de permuta de bens imóveis é título passível de registro na matrícula imobiliária	1412
ÍNDICE ALFABÉTICO-REMISSIVO	1415