



ADVOCACIA EXTRAJUDICIAL

GUIA PRÁTICO PARA A EXTRAJUDICIALIZAÇÃO

CARTILHA REÚNE DIVERSOS ATOS EXTRAJUDICIAIS DOS
CARTÓRIOS BRASILEIROS E ORIENTA OS ADVOGADOS
NA CONSTRUÇÃO DE UM SISTEMA JURÍDICO MAIS ÁGIL,
ACESSÍVEL E COLABORATIVO



ÍNDICE

EDITORIAL

- 4** Beto Simonetti
- 5** Rogério Portugal Bacellar
- 6** Raimundo Júnior
- 7** Ian Cavalcante

- 8** Diretoria da Associação dos Notários e Registradores do Brasil - ANOREG/BR

- 10** Comissão Especial de Direito Notarial e Registral do Conselho Federal da OAB

TABELIONATO DE NOTAS

- 12** Adjudicação compulsória Extrajudicial
- 15** AEDO
- 17** Ata notarial
- 22** Autenticação de documentos
- 25** Reconhecimento de firma
- 29** e-Not Assina
- 33** Autorização Eletrônica de Viagem para menores (AEV)
- 36** Compra e venda
- 39** Permuta
- 43** Doação
- 47** Diretivas Antecipadas de Vontade (DAVs) – Testamento vital

- 50** Divórcio e Dissolução de União Estável
- 54** Escritura declaratória
- 58** Inventário
- 61** Pacto Antenupcial
- 65** Partilha/Sobrepilha
- 68** Procuração
- 71** Testamento Público e Testamento Cerrado
- 75** Escritura Declaratória de União Estável
- 78** Usucapião Extrajudicial

REGISTRO DE IMÓVEIS

- 81** Alienação fiduciária
- 85** Direito de laje
- 89** Georreferenciamento
- 94** Hipoteca
- 98** Incorporação Imobiliária
- 103** Penhora
- 107** Averbção Premonitória
- 111** Regularização fundiária
- 115** Retificação
- 119** Servidão
- 122** Usufruto

REGISTRO CIVIL

- 125** 2ª via de certidão de nascimento, casamento e/ou óbito
- 129** Certificado de Vida
- 132** Certificado de Estado Civil
- 135** Certificado de Domicílio
- 138** Mudança de nome
- 142** Mudança de nome e gênero de transgênero
- 145** Opção de nacionalidade
- 148** Reconhecimento de paternidade (biológico)
- 151** Reconhecimento de filiação socioafetiva
- 154** Registro de adoção de menores
- 157** Registro de ausência
- 160** Registro de emancipação
- 163** Registro de interdição
- 166** Retificação administrativa

TABELIONATO DE PROTESTO

- 169** Protesto de dívidas
- 173** Protesto para fins falimentares
- 176** Sustação de protesto
- 179** Cancelamento de protesto
- 182** Solução negocial prévia ou posterior ao protesto
- 185** Consulta de CPF ou CNPJ
- 188** Avise-Me
- 190** Consulta certidões de protesto

RTDPJ

- 193** Registro Civil das Pessoas Jurídicas
- 196** Registro de Títulos e Documentos
- 198** Envio de uma notificação extrajudicial
- 202** Busca e Apreensão de Bens Móveis

TODAS AS ESPECIALIDADES

- 205** Apostilamento

EDITORIAL

MARCO DE INTEGRAÇÃO

A Advocacia Brasileira vive um tempo de profundas transformações. O avanço dos mecanismos de desjudicialização, a expansão dos procedimentos extrajudiciais e o fortalecimento das serventias notariais e registrais como espaços de concretização de direitos impõem à nossa classe novos desafios, e, sobretudo, novas responsabilidades.

A Advocacia Extrajudicial Notarial e Registral, hoje, ocupa posição estratégica na arquitetura da cidadania. É nesse campo que se realizam, com crescente protagonismo, atos essenciais à vida civil, à regularização patrimonial, à segurança jurídica e à pacificação social.

Mas é preciso afirmar com clareza: não há protagonismo sem preparo.

O ambiente extrajudicial exige do advogado uma atuação altamente qualificada, técnica e interdisciplinar. Não se trata apenas de acompanhar procedimentos, mas de compreender profundamente os princípios registrais, a legalidade notarial, os institutos da regularização fundiária, os mecanismos de autenticação jurídica e os instrumentos de efetivação do direito de propriedade, da moradia e da dignidade humana.

A Ordem dos Advogados do Brasil reafirma que a valorização da advocacia passa, necessariamente, pela qualificação contínua. O advogado do presente, e, sobretudo, do futuro, deve estar preparado para atuar onde o direito se concretiza com maior eficiência: na via consensual, preventiva e estruturante do extrajudicial.

A Advocacia Notarial e Registral não é apenas uma área em ascensão. É uma vocação de alta responsabilidade social. É o campo onde se evita o litígio, onde se promove inclusão territorial, onde se entrega cidadania com rapidez e segurança.



Beto Simonetti

Presidente do Conselho Federal da
Ordem dos Advogados do Brasil

Por isso, conclamo cada advogada e cada advogado que escolheu esse caminho: invistam em formação, aprofundem seus estudos, dominem a técnica, respeitem a complexidade do sistema registral brasileiro e compreendam a grandeza do papel que exercem.

A OAB seguirá firme na defesa das prerrogativas, na valorização institucional da Advocacia Extrajudicial e no incentivo à capacitação como instrumento de fortalecimento profissional e de transformação social.

A advocacia qualificada é a advocacia respeitada. E a Advocacia Extrajudicial é, cada vez mais, um dos pilares do Brasil que queremos construir.

Boa leitura!



Comissão Especial
de Direito Notarial e Registral

RESPONSABILIDADE SOCIAL

O Brasil vive um momento de profunda transformação em seu sistema de Justiça. Em meio a um cenário em que mais de 84 milhões de processos aguardam solução e o tempo médio de tramitação ultrapassa quatro anos, a advocacia extrajudicial surge como resposta concreta e eficiente à necessidade de extrajudicialização. A atuação conjunta entre advogados e cartórios tem permitido oferecer ao cidadão soluções rápidas, seguras e economicamente acessíveis, fortalecendo a confiança nas instituições e ampliando o acesso à Justiça.

Os serviços extrajudiciais, ao lado da advocacia, consolidaram-se como pilares da pacificação social e da segurança jurídica. A presença do advogado é indispensável em inúmeros atos, do inventário à usucapião, do divórcio à constituição de empresas, demonstrando que o Direito se faz não apenas nos tribunais, mas também na construção de consensos e na prevenção de litígios. Essa parceria técnica e institucional entre Anoreg/BR e OAB Nacional representa o compromisso com uma Justiça mais eficiente, colaborativa e próxima da realidade do cidadão brasileiro.

A cartilha da advocacia extrajudicial nasce, assim, como um guia de orientação e valorização do trabalho conjunto entre notários, registradores e advogados. Mais que um instrumento informativo, é um marco de integração entre duas categorias fundamentais à vida civil e econômica do país. Unindo técnica jurídica, fé pública e compromisso social, reafirmamos que a Justiça pode ser exercida com celeridade, ética e diálogo.

Boa leitura!



Rogério Portugal Bacellar
Presidente da ANOREG/BR

ATUALIZAÇÃO PROFISSIONAL

A Advocacia Extrajudicial é hoje uma das expressões mais relevantes da advocacia contemporânea. Ela amplia o acesso à justiça, fortalece a segurança jurídica e oferece respostas mais céleres e eficientes à sociedade.

Atuar fora do processo judicial não significa afastar-se do Direito, mas exercê-lo com técnica, responsabilidade e compromisso com a pacificação social. Onde há orientação jurídica qualificada, há advocacia, inclusive no âmbito extrajudicial.

Este eBook reafirma o papel essencial da advogada e do advogado na prevenção de conflitos, na mediação, na negociação e na formalização segura de direitos. É um convite à atualização profissional e à ocupação consciente de espaços que são próprios da advocacia.

Acreditamos em uma advocacia moderna, plural e preparada para os desafios do presente. Valorizar a atuação extrajudicial é fortalecer toda a advocacia e entregar melhores resultados à cidadania.

Boa leitura!



Raimundo Júnior

Presidente da Seccional OAB Piauí



Comissão Especial
de Direito Notarial e Registral

UMA ADVOCACIA DE EXCELÊNCIA!

Vivemos a consolidação de uma nova fronteira da advocacia brasileira: a advocacia extrajudicial. Diante de um Judiciário sobrecarregado, este campo se apresenta como uma alternativa legítima, moderna e essencial para o fortalecimento do Estado de Direito. Com o apoio das serventias notariais e registrais, a advocacia tem contribuído para a efetivação de direitos de forma célere, segura e menos onerosa, reafirmando o papel do advogado como protagonista da pacificação social e da construção de soluções jurídicas sustentáveis.

A amplitude dessa atuação é notável. Hoje, o advogado pode atuar diretamente em atos como inventários, divórcios, usucapiões, constituições de pessoas jurídicas e alienações fiduciárias, dialogando com áreas diversas, de família e sucessões ao direito empresarial, contratual e imobiliário. O Projeto de Lei nº 04/2025, que propõe a reforma do Código Civil, reconhece essa relevância ao reforçar a extrajudicialização como eixo estruturante da nova Justiça brasileira.

Com esta cartilha elaborada em parceria entre a OAB Nacional e a Anoreg/BR, reafirmamos o compromisso de capacitar e orientar a advocacia para atuar com excelência no ambiente extrajudicial. Mais do que uma via alternativa, trata-se de um novo paradigma de acesso à Justiça, no qual advogados e notários, lado a lado, constroem soluções que unem técnica, ética e humanismo, transformando o modo como o Direito é exercido no país.

Boa leitura!



Ian Cavalcante

Conselheiro Federal da OAB e
Presidente da Comissão Especial
de Direito Notarial e
Registral do Conselho Federal da OAB



Comissão Especial
de Direito Notarial e Registral



Rogério Portugal Bacellar



Ari Alvares Pires Neto



José Marcelo de Castro Lima Filho

DIRETORIA DA ASSOCIAÇÃO DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES DO BRASIL - ANOREG/BR



Germano Toscano de Brito



Mc Arthur Di Andrade Camargo



Moema Locatelli Belluzzo



Fernanda Abud Castro

PRESIDENTE: ROGÉRIO PORTUGAL BACELLAR

PRIMEIRO VICE-PRESIDENTE: ARI ALVARES PIRES NETO

SEGUNDO VICE-PRESIDENTE: JOSÉ MARCELO DE CASTRO LIMA FILHO

DIRETOR GERAL: GERMANO TOSCANO DE BRITO

DIRETOR FINANCEIRO: MC ARTHUR DI ANDRADE CAMARGO

DIRETORA FINANCEIRO ADJUNTA: MOEMA LOCATELLI BELLUZZO

**DIRETORA GERAL DA ESCOLA NACIONAL DE NOTÁRIOS
E REGISTRADORES (ENNOR):** FERNANDA ABUD CASTRO



COMISSÃO ESPECIAL DE DIREITO NOTARIAL E REGISTRAL DO CONSELHO FEDERAL DA OAB



Ian Cavalcante



Rodrigo Ferraz



Mauricio Guedes



Henri Pinheiro

PRESIDENTE: IAN CAVALCANTE

VICE-PRESIDENTE: RODRIGO FERRAZ

SECRETÁRIO GERAL: MAURICIO GUEDES

SECRETÁRIO GERAL ADJUNTO: HENRI PINHEIRO

MEMBROS:

- 1 · REBEKA BATISTA (PE);
- 2 · RODRIGO FERRAZ (SC);
- 3 · HENRI PINHEIRO (DF);
- 4 · IAN CAVALCANTE (PI);
- 5 · BRUNO FELISBERTO (CE) - MEMBRO CONSULTOR
- 6 · EMANUELA LAPA (BA);
- 7 · MAURICIO GUEDES (PR);
- 8 · DANILO ACIOLE NETO (RN);
- 9 · JOÃO HENRIQUE DA SILVA BARBOSA (DF)
MEMBRO CONVIDADO.
- 10 · RAFAEL VITELLI DEPIERI (SP) -
- 11 · SÁVIO RÉGIS CAVALCANTE SÁ (CE) - MEMBRO CONSULTOR.
- 12 · DANIEL CABRAL MARIZ MAIA (RN) - MEMBRO CONSULTOR.
- 13 · HERCULES ALEXANDRE DA COSTA BENICIO (DF) -
MEMBRO CONVIDADO.
- 14 · JOSÉ ALVES MARCONDES BISNETO (MS)
- 15 · EDUARDO NEHME (PI) - MEMBRO CONSULTOR



Tabelionato de Notas/ Registro de Imóveis

ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL

1. O QUE É A ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA

A Adjudicação Compulsória é o procedimento por meio do qual se declara e estabelece que a propriedade de um bem é transferida àquele que adquiriu por promessa de compra e venda ou promessa de permuta, bem como cessões ou promessas de cessão, contanto que não haja direito de arrendimento exercitável. Deve ser demonstrado que não foi possível realizar a transmissão em razão de recusa injustificada do vendedor de assinar a escritura definitiva de compra e venda, mesmo após o cumprimento de todas as obrigações contratuais.

Tratava-se de um procedimento exclusivamente judicial, entretanto, após a alteração do artigo 216-B da Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos) pela Lei nº. 14.382/2022, passou a ser permitida sua realização pelas serventias extrajudiciais.

O procedimento da adjudicação compulsória pela via extrajudicial é o caminho mais rápido, seguro e menos oneroso para garantir ao comprador o direito de propriedade do imóvel que adquiriu, quando o vendedor se recusa ou não pode outorgar a escritura.

2. POR QUE ADVOGADOS DEVEM USAR

- Permite a solução de conflitos imobiliários **sem a necessidade de intervenção judicial**.
- **Reduz custos e otimiza tempo**, pois muitas vezes os valores dos emolumentos são menores do que os previstos para as custas judiciais e o tempo de tramitação do procedimento extrajudicial é bem inferior ao tempo de tramitação do processo judicial.
- **Garante segurança jurídica plena**, pois há a elaboração de uma ata pelo notário e um controle rigoroso na realização do procedimento pelo registrador de imóveis, não havendo riscos de registro da propriedade de forma irregular.
- **Evita litígios** e acelera a regularização de imóveis em loteamentos, condomínios e incorporadoras.
- **Pode ser utilizada tanto por pessoas físicas quanto jurídicas** (inclusive construtoras e investidores).

3. COMO INICIAR UM PROCEDIMENTO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA

PRESENCIAL

1. O advogado deve reunir os documentos exigidos pelos artigos 440-A do Provimento nº. 149/2023 do CNJ: contrato de promessa de compra e venda, prova de quitação, notificação do vendedor e certidões atualizadas.
2. O pedido é apresentado a qualquer Cartório de Notas (se houver a necessidade de realização de diligência, caso em que apenas o serviço de notas do local do imóvel poderá lavrar a ata) para elaboração de ata notarial.
3. Protocolo ao Oficial de Registro de Imóveis do local do imóvel do requerimento contendo os elementos Art. 440-L do Provimento nº. 149/2023 do CNJ e instruído com os documentos e a ata notarial lavrada.
4. O registrador analisará o pedido, promoverá as notificações e etapas correspondentes.
5. Estando toda documentação em ordem e preenchidos os requisitos necessários, o imóvel é registrado em nome do comprador.

DIGITAL

Todas as etapas da forma física do procedimento devem ser cumpridas, a única diferença está no protocolo do requerimento ao Oficial de Registro de Imóveis.



O procedimento pode ser iniciado **eletronicamente** por meio da plataforma da **Central Registradores de Imóveis (www.registradores.org.br)**.



É necessário possuir **Certificado Digital ICP-Brasil** para assinar o requerimento e os documentos.



O acompanhamento é feito de forma online, com comunicação eletrônica entre advogado, cartório e partes envolvidas.



Após o deferimento, o título digital é registrado e o **novo proprietário recebe o número da matrícula eletrônica atualizada.**

4. QUANDO USAR A ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA

1. Promessa de compra e venda ou promessa de permuta, bem como cessões ou promessas de cessão com recusa do vendedor em assinar a escritura definitiva:

A adjudicação compulsória é o instrumento que resolve o problema da recusa ou impossibilidade do vendedor de outorgar a escritura pública.

Exemplos:

- Vendedor faleceu ou desapareceu sem deixar herdeiros conhecidos;
- Vendedor se nega injustificadamente a assinar a escritura;
- Promessa de compra e venda antiga sem registro, mas com quitação comprovada.

2. Regularização de empreendimentos imobiliários

A adjudicação compulsória pode ser usada como instrumento para regularizar lotes, condomínios ou imóveis incorporados cujos contratos estão quitados, mas sem registro.

Exemplos:

- Loteamentos antigos ou os chamados “contratos de gaveta” com quitação total;
- Condomínios com promessas de compra e venda não registradas;
- Empreendimentos realizados por construtoras cujas atividades foram encerradas, seja por extinção ou falência.

3. Sucessões e inventários

A adjudicação compulsória pode ser usada para regularizar imóveis deixados por pessoas falecidas que haviam vendido o bem, mas não formalizaram a escritura e cujos herdeiros se recusam a assinar a escritura de venda.

Exemplos:

- Comprador quitou o imóvel, mas o vendedor faleceu antes de transferir e os herdeiros se recusam a assinar a escritura;
- Comprador quitou o imóvel, mas o vendedor faleceu antes de transferir e os herdeiros estão desaparecidos.

4. Disputas empresariais e garantias

Empresas e incorporadoras podem requerer adjudicação para regularizar imóveis adquiridos em operações de permuta, dação em pagamento ou execução de garantias.

Exemplo:

- Permuta não concluída formalmente;
- Dação em pagamento não registrada;
- Alienações fiduciárias quitadas sem baixa pelo credor.



Tabelionato de Notas

AEDO

1. O QUE É A AUTORIZAÇÃO ELETRÔNICA DE DOAÇÃO DE ÓRGÃOS

A Autorização Eletrônica de Doação de Órgãos é o ato pelo qual uma pessoa, em plena capacidade civil e de forma voluntária, manifesta sua vontade livre e consciente de doar órgãos, tecidos e partes do corpo humano para fins de transplante ou estudo após a morte.

A doação de órgãos e tecidos já tinha previsão legal mas teve a sua declaração facilitada por meio do Provimento nº 161/2024 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) sendo inserida em módulo específico na plataforma e-Notariado. Desta forma, a autorização passou a ser eletrônica, podendo ser feita, sem que aquele que deseje doar órgãos e tecidos para após a morte, tenha que sair de casa e com a mesma segurança e validade jurídica da declaração física.

A AEDO é a maneira mais segura, prática e juridicamente válida de registrar a vontade de doar órgãos, assegurando que ela seja respeitada e acessada pelas autoridades competentes no momento oportuno.

2. POR QUE ADVOGADOS DEVEM USAR

- Representa um instrumento de exercício da autonomia da vontade e de planejamento pessoal;
- Dispensa formalidades judiciais ou hospitalares, sendo aceita pelos órgãos de saúde autorizados pelo Ministério da Saúde;
- Garante a autenticidade, integridade e validade jurídica do consentimento;
- Pode ser feita a qualquer momento, de forma digital, com possibilidade de revogação posterior;
- É um instrumento preventivo que assegura o cumprimento da vontade do declarante e reduz conflitos familiares no momento da decisão;
- O advogado que orienta seu cliente a formalizar a Autorização Eletrônica de Doação de Órgãos contribui para a efetivação do direito à dignidade humana, à solidariedade e à vida — valores fundamentais protegidos pela Constituição.

3. COMO SOLICITAR A AUTORIZAÇÃO ELETRÔNICA (ato exclusivamente em meio eletrônico)

DIGITAL (via e-Notariado)



Acesse o site **www.e-notariado.org.br** e entre em contato com o Tabelionato de Notas de sua preferência.



É necessário possuir Certificado Digital e-Notariado (gratuito e emitido pelo próprio cartório) ou ICP-Brasil.



O tabelião realizará uma videoconferência com o doador, para confirmar sua identidade e vontade.



Após a confirmação, o tabelião lavra o instrumento público eletrônico de autorização, com fé pública e registro automático no sistema nacional do CNJ.



O ato é assinado digitalmente e arquivado eletronicamente, podendo ser consultado pelas autoridades de saúde no momento da necessidade.



O declarante e seus familiares podem solicitar o traslado digital da autorização, com QR Code para verificação de autenticidade.



Tabelionato de Notas

ATA NOTARIAL

1. O QUE É A ATA NOTARIAL

A Ata Notarial é o instrumento público pelo qual o tabelião de notas constata e descreve fielmente fatos, situações ou comportamentos, conferindo-lhes fé pública.

É um documento muito utilizado pelos advogados para produzir provas relativas a fatos, especialmente troca de mensagens, postagens em redes sociais, pois têm força probatória plena (art. 384 do Código de Processo Civil), podendo ser utilizada antes, durante ou após um processo judicial, em qualquer área do Direito.

É a maneira mais segura de garantir que aquilo que você viu, ouviu ou recebeu (inclusive em ambiente digital) tenha validade jurídica, além de ser elaborada por um notário, que tem fé pública, possuindo presunção de veracidade.

2. POR QUE ADVOGADOS DEVEM USAR

- Cria prova pré-constituída, dispensando perícia ou testemunhas em muitos casos;
- Evita a perda da prova perecível;
- Garante imparcialidade e validade legal imediata;
- Serve para documentar fatos delicados, de forma ética e discreta.

O advogado que usa a Ata Notarial ganha tempo, pois pré-constitui a prova, reduz riscos e aumenta o poder de convencimento em juízo.

3. COMO SOLICITAR UMA ATA NOTARIAL

FÍSICA

1. O advogado ou o cliente deve procurar qualquer tabelionato de notas e solicitar que o tabelião verifique os fatos que se pretende atestar;
2. O tabelião observará, constatará e descreverá fielmente os fatos constatados, sendo necessário realizar diligência;
3. A Ata é lavrada em livro de notas com fé pública e validade imediata, sendo emitido um traslado que é entregue ao advogado ou ao cliente.

DIGITAL



Entre em contato com o Tabelionato de sua preferência para solicitar a constatação de fatos que se pretende certificar, agendando uma videoconferência pela plataforma e-Notariado (www.e-notariado.org.br)



Para realizar uma ata notarial via videoconferência, o requerente precisa ter Certificado Digital e-Notariado ou ICP-Brasil, além de documento de identidade eletrônico (exemplo: CNH digital) ou ter ficha de firma aberta no cartório.



Caso não tenha Certificado Digital, é possível emitir qualquer um dos modelos existentes no próprio cartório. Para isso, será necessário comparecer ao cartório somente uma vez. No caso do Certificado Digital e-Notariado (próprio para a realização de atos notariais digitais), a emissão é gratuita.

4. QUANDO USAR A ATA NOTARIAL

1. Prova de Fatos e Documentos Digitais (Direito Digital e Civil)

Advogados podem usar a Ata Notarial para preservar provas digitais que podem ser facilmente apagadas ou alteradas.

Exemplos:

- Print de conversas em WhatsApp, Telegram, Signal ou outras plataformas.
 - Comentários ou publicações ofensivas em redes sociais (Instagram, Facebook, X, TikTok, LinkedIn).
 - Conteúdo publicado em sites, blogs, e-commerce ou fóruns online.
 - Mensagens ou e-mails contendo provas de negociações, cobranças ou ameaças.
 - Prova de uso indevido de imagem ou marca comercial na internet.
 - Registro de fraudes em aplicativos bancários ou sites de investimento.
 - Comprovação de conteúdos publicados com data e hora em casos de fake news.
- Valor: assegura a integridade da prova, com fé pública e validade judicial imediata (art. 384 do CPC).

2. Direito Imobiliário e Urbanístico

Instrumento preventivo essencial para resguardar o direito de posse, vizinhança e estado de conservação de imóveis.

Exemplos:

- Comprovar o estado físico de um imóvel antes da locação, compra, reforma ou demolição.
 - Documentar infiltrações, rachaduras, avarias em condomínio ou imóvel vizinho.
 - Registrar invasões, esbulho possessório ou ocupações irregulares.
 - Provar a real utilização de área comum ou passagem (usucapião, servidão).
 - Verificar abandono de imóvel ou ausência de morador para fins judiciais.
 - Comprovar irregularidades urbanísticas ou ambientais (obras sem licença, desmatamento etc.).
- Valor: evita litígios futuros e serve como prova robusta em ações possessórias, de responsabilidade civil e de seguro.

3. Direito do Consumidor e Empresarial

Permite constatar e atestar condutas abusivas, defeitos de produtos ou serviços, ou provas comerciais relevantes.

Exemplos:

- Registrar reclamações de consumidores não atendidas em SACs ou lojas.
 - Comprovar venda de produto adulterado, vencido ou defeituoso.
 - Documentar descumprimento de oferta em site ou propaganda enganosa.
 - Atestar não entrega de produto ou serviço contratado online.
 - Verificar inacessibilidade ou falhas de sistemas digitais empresariais.
 - Provar descumprimento contratual entre empresas (B2B).
 - Atestar existência de concorrência desleal ou uso indevido de marca.
- Valor: pode fundamentar ações indenizatórias, civis e consumeristas sem necessidade de perícia posterior.

4. Direito de Família e Sucessões

Instrumento de grande utilidade para certificar situações delicadas que envolvem pessoas, bens e heranças.

Exemplos:

- Provar abandono de lar para fins de separação de fato ou partilha.
- Documentar ausência de cuidados ou maus-tratos a idosos (inclusive em abrigos).
- Registrar estado emocional ou mental de pessoa idosa ou incapaz, para instruir ação de curatela.
- Atestar existência de bens móveis ou valores em residência ou cofre antes da partilha.
- Comprovar reuniões familiares sobre divisão amigável de bens.
- Formalizar últimas vontades declaradas espontaneamente (antes da lavratura de testamento).

Valor: cria prova documental fidedigna em situações emocionais ou litigiosas, evitando alegações futuras de manipulação ou coação.

5. Direito Trabalhista

Permite ao advogado proteger direitos do trabalhador ou do empregador com verificação e certificação prévias e neutras de fatos.

Exemplos:

- Comprovar condições inadequadas de trabalho ou assédio moral.
- Registrar ausência injustificada ou abandono de emprego.
- Documentar entrega de equipamentos de segurança (EPI).
- Provar comportamentos abusivos de superiores ou colegas em ambiente corporativo.
- Registrar descumprimento de obrigações contratuais trabalhistas.

Valor: garante neutralidade e evita a perda de provas antes de uma ação judicial.

6. Direito Eleitoral e Administrativo

Ferramenta para constatar e certificar a ocorrência de ilegalidades, irregularidades e propagandas indevidas.

Exemplos:

- Provar propaganda eleitoral irregular em redes sociais ou espaços públicos.
- Registrar abuso de poder econômico em campanhas.
- Atestar funcionamento indevido de repartições públicas ou nepotismo.
- Verificar uso indevido de bens públicos para fins eleitorais.

Valor: serve como prova prévia em representações eleitorais ou processos administrativos.

7. Direito Civil Geral e Contratual

A Ata Notarial é um instrumento neutro para documentar fatos complexos ou controvérsias.

Exemplos:

- Documentar descumprimento de cláusulas contratuais (entregas, prazos, pagamentos).
- Registrar reuniões de condomínio, assembleias ou tratativas comerciais.
- Comprovar tentativas de notificação ou entrega não recebida.
- Verificar inexistência de determinado documento, pessoa ou bem.
- Atestar presença de uma parte em local ou evento.

Valor: produz segurança e evita questionamentos de parcialidade em disputas contratuais.

8. Direito Penal e Investigativo

Utilizada para registrar fatos que possam configurar crime ou violação de direitos, antes da atuação policial.

Exemplos:

- Atestar ameaças recebidas por e-mail, mensagens ou redes sociais.
- Registrar tentativas de extorsão, chantagem ou difamação.
- Comprovar descumprimento de medidas protetivas.

- Documentar situação de risco de violência doméstica.
- Registrar ofensas, injúrias ou calúnias públicas.

Valor: cria prova material válida e inequívoca, reforçando a atuação preventiva do advogado.

9. Direito Ambiental e Agrário

Essencial para advogados que atuam em conflitos de posse rural, licenciamento ou fiscalização.

Exemplos:

- Registrar desmatamento ou queimadas ilegais.
- Atestar condições ambientais de uma área antes de exploração agrícola.
- Documentar ocupação irregular de terras públicas.
- Registrar danos em áreas de preservação ou reservas legais.

Valor: prova robusta para instruir ações civis públicas ou pedidos de indenização.

10. Direito Empresarial e Propriedade Intelectual

Utilizada para resguardar direitos autorais, provas de inovação ou práticas comerciais.

Exemplos:

- Registrar criação de logotipos, slogans ou campanhas publicitárias.
- Documentar funcionamento de software, site ou aplicativo antes do registro.
- Atestar violação de patente, design ou segredo comercial.
- Comprovar existência de reunião societária e decisões tomadas.
- Registrar acordos verbais e tratativas preliminares.

Valor: serve como prova de anterioridade e integridade em litígios de Propriedade Intelectual.

11. Direito de Família e Idoso

Essencial para documentar situações que envolvem a pessoa idosa e sua proteção jurídica.

Exemplos:

- Registrar condições de saúde, lucidez e autonomia antes da escritura de autcuratela.
- Comprovar manifestação espontânea de vontade (para evitar futura alegação de incapacidade).
- Documentar situação de vulnerabilidade ou negligência familiar.
- Registrar ausência de herdeiros cuidadores ou risco de abandono.
- Atestar condições de moradia ou dependência de terceiros.

Valor: serve de suporte à escritura de autcuratela, curatela, testamento e medidas protetivas.



Tabelionato de Notas

AUTENTICAÇÃO DE DOCUMENTOS

1. O QUE É A AUTENTICAÇÃO DE DOCUMENTOS

Autenticação de Documentos é o ato pelo qual o Tabelionato de Notas confere, com fé pública, que uma cópia reprográfica é idêntica ao original apresentado.

É uma forma oficial de comprovar a veracidade de um documento, conferindo-lhe presunção de autenticidade e validade jurídica em todo o território nacional (art. 7º, IV, da Lei nº 8.935/1994).

A autenticação de documentos torna uma cópia tão confiável quanto o documento original, impondo que seja aceita e reconhecida por órgãos públicos e em processos administrativos e judiciais.

2. POR QUE ADVOGADOS DEVEM USAR

- Documentar descumprimento de cláusulas contratuais (entregas, prazos, pagamentos).
- **Evita a apresentação de originais** de forma a preservar estes documentos.
- Documentar descumprimento de cláusulas contratuais (entregas, prazos, pagamentos).
- **Garante autenticidade documental** em peças e anexos processuais, evitando arguições de falsidade.
- Documentar descumprimento de cláusulas contratuais (entregas, prazos, pagamentos).
- **Facilita o trabalho em inventários, contratos, escrituras e registros**, reduzindo deslocamentos e custos.
- Documentar descumprimento de cláusulas contratuais (entregas, prazos, pagamentos).
- **Protege o cliente contra fraudes e adulterações** de cópias.
- Documentar descumprimento de cláusulas contratuais (entregas, prazos, pagamentos).
- **É aceita por todos os tribunais, repartições públicas e instituições privadas** do país.

O advogado que utiliza cópias autenticadas agiliza o trâmite processual, reduz o risco de nulidades e transmite segurança jurídica aos seus atos.

3. COMO SOLICITAR A AUTENTICAÇÃO DE DOCUMENTOS

FÍSICA

1. O advogado ou o cliente deve comparecer a um Tabelionato de Notas com o documento original e a cópia a ser autenticada, havendo serventias que extraem a cópia para o cliente (cobrando ou não taxa por isso, a depender das normas locais).
2. O tabelião confere a correspondência entre os dois documentos, certifica na cópia e aplica o selo digital de fiscalização, com assinatura e data.
3. A cópia autenticada é devolvida com validade imediata em todo o território nacional.

DIGITAL (Autenticação Eletrônica)



Acesse a plataforma **e-Notariado** (www.e-notariado.org.br) e entre em contato com o Tabelionato de sua preferência.



É necessário possuir **Certificado Digital e-Notariado** ou **ICP-Brasil**.



O tabelião confere a autenticidade do documento digital enviado (em formato PDF).



Após a conferência, o documento é autenticado eletronicamente, com **assinatura digital notarial e selo de fiscalização eletrônico**.



O solicitante recebe o **arquivo autenticado em formato PDF**, com **verificação de autenticidade online** (via QR Code ou código de validação).



A autenticação digital tem o mesmo valor jurídico da física e é aceita em repartições públicas, universidades, bancos e processos judiciais.

4. QUANDO USAR A AUTENTICAÇÃO DE DOCUMENTOS

1. Procedimentos judiciais

Advogados podem substituir originais por cópias autenticadas, conforme o art. 425, III, do CPC

Exemplos:

- certidões expedidas pelo serviço extrajudicial;
- certidões da junta comercial;
- documentos de identificação da pessoa.

Valor: evita impugnações e comprova a integridade dos documentos apresentados.

2. Procedimentos extrajudiciais

Essencial para instruir escrituras públicas em geral (compra e venda, inventários, divórcios etc) contratos particulares de compra e venda firmados por agentes fiduciários, alguns registros ou averbações.

Exemplos:

- Cópias autenticadas de RG, CPF, certidões e comprovantes de endereço.
- Contratos particulares utilizados em cartórios ou registros de imóveis.
- Documentos necessários a atos como inventário, partilha e doação.

Valor: assegura conformidade documental e rapidez na lavratura dos atos.

3. Direito Empresarial e Societário

Advogados utilizam cópias autenticadas em juntas comerciais, bancos e órgãos públicos.

Exemplos:

- Contratos sociais, atas e balanços contábeis.
- Documentos de constituição, alteração e dissolução de empresas.
- Comprovação de poderes de administradores ou procuradores.

Valor: valida formalmente atos empresariais e reduz riscos de indeferimento por falhas documentais.

4. Direito Civil, Trabalhista e Previdenciário

Instrumento prático para instruir ações, recursos e requerimentos administrativos.

Exemplos:

- Cópias autenticadas de documentos pessoais, contracheques, contratos de trabalho, CTPS e declarações médicas.
- Requerimentos junto a INSS, prefeituras e repartições públicas.
- Ações de pensão, aposentadoria e indenização.

Valor: simplifica o trâmite e garante autenticidade perante órgãos públicos e tribunais.

5. ATOS INTERNACIONAIS E APOSTILAMENTO

Documentos autenticados podem ser posteriormente **apostilados** para uso no exterior.

Exemplos:

- Diplomas, históricos escolares e certidões.
- Procuраções e declarações particulares.

Valor: etapa indispensável para validade internacional de documentos brasileiros.



Tabelionato de Notas

RECONHECIMENTO DE FIRMA

1. O QUE É O RECONHECIMENTO DE FIRMA

O **Reconhecimento de Firma** é o ato pelo qual o **tabelião de notas confirma que a assinatura em um documento é autêntica**, isto é, que pertence mesmo à pessoa indicada como signatária. Em termos técnicos: o tabelião compara a assinatura lançada no documento com o **padrão de assinatura** arquivado no cartório (a chamada “ficha de firmas” física ou digital) e certifica sua autenticidade, emitindo carimbo/termo de reconhecimento.

Em outras palavras:

É a forma mais aceita e segura de provar que “foi essa pessoa que assinou este documento”. O reconhecimento de firma dá confiabilidade imediata ao documento perante bancos, órgãos públicos, concessionárias, terceiros e até perante o Judiciário.

2. POR QUE ADVOGADOS DEVEM USAR

- Evita alegações futuras de falsidade de assinatura.
- Facilita acordos extrajudiciais e formalizações de vontade.
- É amplamente exigido em contratos que produzem efeitos patrimoniais relevantes (veículos, imóveis, poderes de representação, quitações).
- Garante segurança para instrumentos particulares que NÃO vão virar escritura pública.
- Reduz risco de nulidade e discussões probatórias em juízo.
- Para a advocacia preventiva, o reconhecimento de firma é pequeno no custo e imenso no valor probatório.

3. COMO SOLICITAR O RECONHECIMENTO DE FIRMA

PRESENCIAL (Físico)

1. O interessado ou o portador leva o documento assinado ao **Tabelionato de Notas**.
2. O tabelião verifica se já existe **ficha de firma** do signatário naquele cartório: se já existir, ele confere a assinatura; se não existir, o signatário deve comparecer pessoalmente com documento oficial para **abrir firma** (depositar sua assinatura padrão).
3. O tabelião reconhece a firma e carimba o documento: a assinatura passa a ter fé pública quanto à autoria.
4. O documento volta pronto para uso imediato perante terceiros.

DIGITAL (contexto e-Notariado)

Alguns atos hoje podem ser assinados digitalmente com **Certificado Digital e-Notariado** e, em vez do reconhecimento de firma manuscrita, têm **assinatura eletrônica notarial qualificada** — que cumpre função equivalente de segurança na autoria.

Valor: isso dispensa a presença física para muitos atos e já é aceito em diversas esferas administrativas e privadas.

Importante: nem todos os documentos particulares aceitam substituição direta do reconhecimento de firma tradicional por assinatura digital — o advogado deve avaliar exigências específicas do destinatário (órgão público, banco, Detran etc.).

4. TIPOS DE RECONHECIMENTO DE FIRMA

1. Reconhecimento de firma por semelhança

O tabelião atesta que a assinatura no documento **é semelhante** à que consta na ficha de firmas arquivada no cartório.

- Uso cotidiano e mais comum.
- Rápido e suficiente na maioria dos contratos civis.

Observação: o tabelião não atesta que a pessoa assinou “na frente dele”. Ele atesta apenas que a assinatura “bate” com o padrão.

2 Reconhecimento de firma por autenticidade

O signatário assina o documento **na presença do tabelião**, que certifica que aquela pessoa compareceu e assinou pessoalmente.

Exigido com frequência em documentos de maior risco, como:

- contratos de compra e venda de veículos,
- autorização de transferência de propriedade de veículo (CRV/ATPVe),
- algumas autorizações de menor para viagem internacional quando não emitidas eletronicamente,
- declarações de responsabilidade civil ou penal.

3 Reconhecimento de firma em documentos com conteúdo sensível

Em certos casos, o cartório pode exigir leitura prévia e conferência de dados, porque:

- há poderes de representação amplos,
- há renúncias importantes,
- há valores elevados envolvidos.

Valor: protege contra fraudes e abusos sobretudo envolvendo idosos, analfabetos ou pessoas vulneráveis.

5. QUANDO ADVOGADOS DEVEM ORIENTAR O RECONHECIMENTO DE FIRMA

1. Contratos particulares

- Contratos de confissão de dívida.
- Acordos extrajudiciais trabalhistas que não vão a juízo.
- Instrumentos de distrato/rescisão contratual.

Valor: reduz drasticamente a chance de alegação de “eu não assinei isso”.

2. Compra e venda de veículos

- Procuração para transferência de veículo.
- Autorização de transferência de propriedade.

Valor: Detrans e seguradoras costumam exigir reconhecimento por autenticidade.

3. Locação e imobiliário

- Contratos de locação.
- Distratos de locação com quitação.
- Autorização para venda de imóvel em nome de terceiro (quando não se lavra escritura de mandato específica).

Valor: resguarda locador e locatário, e ajuda em futuras cobranças.

4. Declarações unilaterais relevantes

- Termo de anuência do cônjuge.
- Autorização para viagem de menor quando feita em formulário físico.
- Declarações para instituições de ensino, financeiras ou planilhas de herdeiros.

Valor: serve como prova formal de ciência e consentimento.

5. Situações familiares e sucessórias

- Declaração de união estável.
- Declaração de separação de fato.
- Declaração de renúncia a bens móveis de pequeno valor.

Valor: útil para uso posterior em inventário, partilha ou dissolução de união estável.

6. Ambiente empresarial / societário

- Termos de renúncia de administrador ou sócio.
- Declaração de responsabilidade por atos de gestão.
- Acordos internos não levados a junta comercial.

Valor: protege o administrador e prova a autoria das manifestações de vontade.



Tabelionato de Notas

E-NOT ASSINA

1. O QUE É O e-Not Assina

O e-Not Assina é a plataforma oficial de assinatura digital do notariado brasileiro, integrada ao e-Notariado e gerida pelos Tabelionatos de Notas.

Por meio dela:

- as partes assinam um documento em PDF de forma eletrônica;
- essa assinatura é feita usando certificado digital notariado (emitido pelo próprio cartório) ou ICP-Brasil;
- e o tabelião reconhece aquela assinatura digital com fé pública, como se fosse um reconhecimento de firma — só que online.

Ou seja:

- É a primeira assinatura digital brasileira que nasce já com o equivalente ao “reconhecimento de firma” dentro do próprio documento eletrônico, chancelada por cartório. Ela dá autenticidade, autoria e integridade jurídica ao arquivo assinado. Isso permite que contratos, declarações, instrumentos particulares e minutas negociais circulem sem papel e sejam aceitos perante bancos, empresas, órgãos públicos e, quando pertinente, registros públicos.
- **Base normativa:** O uso de assinaturas digitais com certificado ICP-Brasil ou certificado digital notariado é admitido para atos notariais eletrônicos desde o Provimento nº 100/2020 do CNJ, atualmente incorporado ao Provimento nº. 149/2023 do CNJ, e atos posteriores que consolidaram a prática.

2. POR QUE ADVOGADOS DEVEM USAR

- **Validade jurídica imediata:** a assinatura eletrônica é validada por tabelião, com presunção de autenticidade.
- **Evita deslocamento:** as partes podem estar em cidades ou até estados diferentes.
- **Rastreabilidade e prova robusta:** cada assinatura fica vinculada ao certificado digital, ao cartório emissor e a um código/QR Code de verificação de autenticidade.
- **Agilidade na conclusão de negócios sensíveis (imobiliários, societários, sucessórios).**
- **Valor probatório reforçado:** diferente de “assinar com o dedo” num app genérico, aqui há fé pública notarial e controle de identidade.
- **Redução de risco de fraude documental:** toda assinatura é conferida e reconhecida digitalmente pelo próprio cartório que emitiu o certificado digital notariado.

Em termos práticos: o advogado que domina o e-Not Assina consegue fechar negócios, formalizar acordos e comprovar assinaturas sem imprimir papel e sem fila de balcão — com a segurança jurídica conferida pelos serviços extrajudiciais.

3. COMO SOLICITAR / UTILIZAR O e-Not Assina



Contato com o Tabelionato

O advogado (ou o cliente) escolhe um Tabelionato de Notas habilitado no e-Notariado e solicita o fluxo de assinatura digital.



Certificado Digital Notarizado

Cada signatário precisa ter um **certificado digital notarizado** (emitido gratuitamente ou com custo simbólico no cartório) ou um certificado ICP-Brasil válido. Esse certificado funciona como a identidade digital com fé pública.



Criação do Fluxo de Assinatura

O documento (geralmente em PDF) é enviado para a plataforma e-Not Assina.

O advogado pode cadastrar:

- quem assina;
- quem aprova;
- quem apenas acompanha (observador).

Também é possível definir a ordem das assinaturas.



Videoconferência (quando necessária)

Para certos atos que exigem confirmação da vontade (especialmente de maior valor patrimonial), o tabelião realiza videoconferência para validar identidade e intenção, gerando registro audiovisual.



Assinatura Digital com Fé Pública

Cada signatário recebe notificação e assina eletronicamente. O tabelião então “reconhece digitalmente” aquela assinatura no próprio documento, de forma semelhante ao reconhecimento de firma tradicional.



Documento Final e Verificação

O PDF final pode ser baixado já com as assinaturas reconhecidas. Ele traz QR Code / código único que permite validar a autenticidade a qualquer tempo, inclusive por terceiros.

Observação importante: tudo isso pode ser feito pelo computador ou diretamente no app e-Notariado (celular).

4. QUANDO USAR O e-Not Assina

1. Contratos civis e empresariais

- Contratos de prestação de serviços.
- Instrumentos particulares de confissão de dívida.
- Acordos comerciais entre empresas localizadas em estados diferentes.
Valor: dá autenticidade e reduz discussão futura sobre “essa assinatura é minha?”.

2. Operações imobiliárias

- Escrituras públicas lavradas digitalmente e assinadas à distância (quando o Tabelionato habilitado conduz o ato).
- Minutas auxiliares, declarações de anuência, instrumentos acessórios (por ex., declarações de ciência de ônus).
Valor: acelera compra e venda, doação com cláusulas, financiamentos com garantia fiduciária etc.

3. Acordos e transações extrajudiciais

- Termos de acordo entre partes para encerrar litígios civis ou empresariais.
- Ajustes patrimoniais e financeiros entre ex-cônjuges após o divórcio formalizado.
Valor: reduz risco de retratação posterior e dá força probatória em eventual execução.

4. Procurações eletrônicas

- Procurações públicas lavradas digitalmente pelo Tabelionato podem ser assinadas via e-Not Assina.

Valor: permite representação imediata sem necessidade de ida física ao cartório, inclusive para atos bancários e imobiliários.

5. Atos societários / empresariais

- Declaração de integralização de capital.
- Alterações contratuais societárias (quando o registro aceita documento eletrônico com firma reconhecida digitalmente).
- Saída ou ingresso de sócios.

Valor: facilita governança em empresas com sócios em vários municípios.

6. Reconhecimento de assinaturas eletrônicas

- Situações em que, no mundo físico, o cliente teria que ir ao cartório “reconhecer firma” em determinada declaração ou contrato.

Valor: o e-Not Assina cumpre esse papel no meio digital, com custo tabelado semelhante ao reconhecimento de firma presencial.

7. Aprovação em cadeia / workflow jurídico

- O sistema permite que uma pessoa apenas “aprove” o texto antes da assinatura final ou apenas “acompanhe” o fluxo como observador (por exemplo, o advogado). Isso profissionaliza a gestão de versões e histórico de aceite.

Valor: reduz o “manda e volta” de minuta por e-mail e guarda trilha de responsabilidade.



Tabelionato de Notas

AUTORIZAÇÃO ELETRÔNICA DE VIAGEM PARA MENORES (AEV)

1. O QUE É A AUTORIZAÇÃO ELETRÔNICA DE VIAGEM (AEV)

A Autorização Eletrônica de Viagem (AEV) é o ato notarial que possibilita aos pais ou responsáveis legais autorizarem, de forma digital e segura, a viagem nacional ou internacional de menores de 16 anos desacompanhados ou acompanhados por apenas um dos responsáveis. Emitida exclusivamente por Tabelionatos de Notas e regulamentada pelo Provimento nº. 103/2020 do CNJ, a AEV é assinada por videoconferência na plataforma e-Notariado e tem validade jurídica imediata.

Em outras palavras:

É o meio mais moderno, rápido e seguro de garantir que menores possam viajar desacompanhados, sem necessidade de papel ou comparecimento presencial dos pais.

2. POR QUE ADVOGADOS DEVEM USAR

- Simplifica o processo de obtenção de autorização de viagem, já que permite que se autorize a viagem do menor de forma rápida e segura, sem a necessidade de deslocamento a uma serventia extrajudicial.
- Garante validade jurídica internacional, aceita por companhias aéreas e autoridades migratórias.
- É emitida 100% online, com preenchimento de dados de forma eletrônica, seguida de coleta de manifestação de vontades por videoconferência e assinatura digital.
- Evita riscos de fraudes, falsificações ou documentos inválidos.
- Facilita o trabalho do advogado em ações de guarda, tutela, separação ou litígios familiares envolvendo viagens.

O advogado que domina o uso da AEV orienta corretamente seus clientes em situações familiares delicadas e demonstra domínio sobre os instrumentos de desjudicialização digital disponíveis.

3. COMO SOLICITAR UMA AUTORIZAÇÃO ELETRÔNICA DE VIAGEM (AEV)

DIGITAL (via e-Notariado)



Acesse o site www.e-notariado.org.br, solicite a AEV no módulo específico e entre em contato com o **Tabelionato de Notas** para o qual foi direcionado o pedido para andamento.



O requerente deve possuir **Certificado Digital e-Notariado** (emitido gratuitamente em cartório) ou **ICP-Brasil**.



O tabelião realiza uma **videoconferência com os responsáveis legais**, confirmando identidade e consentimento.



Após a conferência, é lavrado o documento eletrônico de **Autorização de Viagem (AEV)**, assinado digitalmente com **fé pública notarial**.



O documento é arquivado na plataforma e-Notariado e pode ser acessado por **QR Code, código de validação** ou **link eletrônico**, dispensando impressão.



A companhia aérea ou autoridade competente faz a validação diretamente no sistema, sem necessidade de papel.

4. QUANDO USAR A AEV

1. Viagens nacionais em que os menores estejam desacompanhados dos pais

Quando o menor de 16 anos vai viajar **sozinho ou acompanhado por terceiros** dentro do território nacional.

Exemplos:

- Crianças viajando para visitar parentes em outro estado.
- Menores participando de competições, excursões ou eventos estudantis.

Valor: evita impedimentos no embarque e assegura o cumprimento do Estatuto da Criança e do Adolescente (ECA, art. 83).

2. Viagens internacionais em que o menor esteja acompanhado de apenas um dos pais (quando no passaporte já não há essa autorização)

Quando o menor viaja **acompanhado apenas da mãe, do pai ou de outro responsável legal**.

Exemplos:

- Viagens familiares após divórcio ou separação.
- Viagens a estudo, intercâmbio ou tratamento médico.

Valor: substitui a autorização física e é reconhecida por embaixadas e órgãos migratórios de países signatários da Convenção de Haia.

3. Situações de tutela, guarda ou responsabilidade judicial

Advogados podem solicitar a AEV em nome do tutor, guardião ou responsável designado judicialmente.

Exemplos:

- Menores sob guarda judicial temporária.
- Casos de viagens em programas sociais, educacionais ou religiosos.

Valor: confere segurança jurídica e demonstração de guarda legal perante órgãos de imigração.



Tabelionato de Notas

COMPRA E VENDA

1. O QUE É A ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA

A Escritura Pública de Compra e Venda é o ato notarial que formaliza um contrato sinalagmático entre duas pessoas que se obrigam, uma a pagar o preço por determinado bem e a outra a transferir este bem, o que se dará, futuramente, com o registro.

É um documento lavrado pelo Tabelião de Notas e que confere validade jurídica e fé pública à negociação, garantindo que o negócio seja legítimo, transparente e cumpra todos os requisitos legais.

- Em outras palavras: é o documento que transforma a promessa de compra e venda em um ato jurídico perfeito, reconhecido por lei e essencial para registrar o imóvel em nome do novo proprietário.

2. POR QUE ADVOGADOS DEVEM USAR

- Para garantir a regularidade e segurança de compras e vendas de imóveis de valores acima de 30 (trinta) salários mínimos, uma vez que para estas a Escritura Pública é instrumento obrigatório, o contrato particular de compra e venda, em tais casos, não é hábil a transferir o domínio no registro de imóveis;
- Assegura a publicidade do negócio;
- A Escritura de Compra e venda é um instrumento público confeccionado pelo Tabelião de Notas, com fé pública e autenticidade, garantindo segurança jurídica para ambas as partes e prevenindo litígios;
- Facilita a regularização imobiliária e o registro.

O advogado que participa da lavratura da escritura de compra e venda protege os interesses de seu cliente, previne nulidades e reforça sua atuação estratégica na desjudicialização de conflitos imobiliários.

3. COMO SOLICITAR UMA ESCRITURA DE COMPRA E VENDA

FÍSICA (presencial)

1. Compareça ao Tabelionato de Notas com os documentos de identificação das partes e os documentos do imóvel (certidão de inteiro teor da matrícula e cadastro imobiliário);
2. O tabelião analisará a documentação e elaborará a minuta da escritura;
3. Após a conferência e leitura, as partes assinam o ato na presença do tabelião;
4. A escritura é lavrada em livro de notas e o traslado é entregue com **fé pública e validade imediata** às partes.

DIGITAL (via e-Notariado)



Acesse www.e-notariado.org.br e entre em contato com o Tabelionato da sua escolha.



Todos os participantes devem possuir **Certificado Digital e-Notariado** (gratuito) ou **ICP-Brasil**.



O tabelião realiza **videoconferência** para confirmar identidade e vontade das partes.



A escritura é assinada digitalmente, com **fé pública eletrônica**.



O traslado digital é entregue às partes e pode ser encaminhado diretamente ao **Registro de Imóveis**.

4. QUANDO USAR A ESCRITURA DE COMPRA E VENDA

1. Negócios imobiliários entre particulares

Compra e venda de casas, terrenos, apartamentos, sítios e fazendas.

Exemplo: negociação direta entre comprador e vendedor, sem financiamento bancário.

Valor: formaliza a transferência e permite o registro definitivo da propriedade.

2. Compra e venda com cláusulas especiais

Negócios com **condições suspensivas**, **reserva de domínio** ou **pagamento parcelado**.

Exemplo: venda com cláusula de quitação, garantia ou prazo futuro.

Valor: assegura validade jurídica e proteção para ambas as partes.

3. Negócios empresariais e rurais

Transferência de imóveis de empresas, fazendas, glebas e propriedades rurais.

Exemplo: aquisição de áreas agrícolas, escritórios ou galpões industriais.

Valor: permite regularização de bens e evita questionamentos fiscais ou ambientais.

4. Compra e venda digital

Com o **e-Notariado**, todo o processo pode ocorrer **à distância**, mantendo o mesmo valor legal.

Exemplo: comprador e vendedor em estados diferentes.

Valor: rapidez, comodidade e validade imediata, com segurança criptográfica.



Tabelionato de Notas

PERMUTA

1. O QUE É A PERMUTA

A Escritura de permuta é o ato notarial que formaliza a vontade das partes de trocar bens, com ou sem torna (diferença em dinheiro para equilibrar valores).

2. POR QUE ADVOGADOS DEVEM USAR

A permuta é estratégica em operações imobiliárias, empresariais e familiares porque:

- **Reduz exposição tributária** (planejamento lícito, quando cabível) e **fluxo de caixa** (menos desembolso).
- **Permite equalizar interesses**: cada parte recebe um bem aderente às suas necessidades (uso, localização, vocação).
- **Facilita incorporações e urbanismo** (permuta de área por unidades futuras, por exemplo).
- **Potencializa acordos** em partilhas, divórcios, reorganizações societárias e trocas com o poder público.

3. COMO SOLICITAR UMA ESCRITURA DE PERMUTA

FÍSICA (presencial)

1. Compareça ao Tabelionato de Notas com os documentos de identificação das partes e os documentos do imóvel (certidão de inteiro teor da matrícula e cadastro imobiliário);
2. O tabelião analisará a documentação e elaborará a minuta da escritura;
3. Após a conferência e leitura, as partes assinam o ato na presença do tabelião;
4. A escritura é lavrada em livro de notas e o traslado é entregue com **fé pública e validade imediata** às partes.

DIGITAL (via e-Notariado)



Acesse www.e-notariado.org.br e entre em contato com o Tabelionato da sua escolha.



Todos os participantes devem possuir **Certificado Digital e-Notariado** (gratuito) ou **ICP-Brasil**.



O tabelião realiza **videoconferência** para confirmar identidade e vontade das partes.



A escritura é assinada digitalmente, com **fé pública eletrônica**.



O traslado digital é entregue às partes e pode ser encaminhado diretamente ao **Registro de Imóveis**.

4 QUANDO USAR A PERMUTA

4.1. Direito Imobiliário e Urbanístico

- **Troca de casas, apartamentos, lotes ou glebas** entre particulares.
- **Permuta de terreno por unidades futuras (permuta física)** em incorporação: o dono do terreno recebe **apartamentos/lojas** como pagamento.
- **Permuta com torna** para equalizar valores ou acelerar fechamento do negócio.
- **Recomposição de áreas:** ajuste de divisas, remembramento/desmembramento com troca recíproca.
- **Viabilização de projetos urbanísticos** (alinhamento de frentes de lote, recuos, servidões).

Valor para o advogado: engenharia contratual do empreendimento (cronogramas, garantias, cláusulas resolutivas, condições suspensivas).

4.2. Direito Empresarial e Societário

- **Permuta entre empresas** para realocar ativos (matriz x filial, logística, expansão).
- **Reestruturações societárias:** integralização de capital com imóvel e troca por outro ativo.
- **Operações com SPE/holding patrimonial:** terreno por **participação/unidades** ou por outro imóvel estratégico.
- **Troca de imóvel por sala comercial/galpão** aderente à atividade-fim.

Valor para o advogado: redução de desembolso, melhor alocação de ativos, compliance e blindagem documental (due diligence + declarações e garantias).

4.3. Direito Civil e Contratual

- **Troca com cláusulas especiais:** inalienabilidade, retrovenda, preferência, condições suspensivas/resolutivas.
- **Permuta de imóvel por direitos** (ex.: fração ideal, direitos aquisitivos de promessa registrada).
- **Permuta vinculada a serviços** (ex.: construção por empreitada + entrega de unidade em troca).
- **Permuta com entrega futura** (obrigação de dar coisa certa após evento: aprovação municipal, habite-se).

Valor para o advogado: contratos modulares, garantias (hipoteca/alienação fiduciária/conta notarial), penalidades e prazos de entrega.

4.4. Família e Sucessões

- **Partilha amigável:** herdeiros trocam entre si lotes ou casas para equalizar quinhões.
- **Divórcio:** cônjuges permutam bens para compor a partilha sem liquidação onerosa.
- **Planejamento sucessório:** permuta entre ascendente e descendente para acomodar moradias e vocações de uso.

Valor para o advogado: pacificação patrimonial e redução de litígios, com regras claras de posse, uso e despesas.

4.5. Agrário e Ambiental

- **Troca de glebas rurais** para contiguidade operacional e escala produtiva.
- **Permuta para ajustar Reserva Legal/APP** entre imóveis, quando juridicamente possível, com assessoramento técnico.
- **Ajuste de acesso/servidões** (estradas internas, passagem de maquinário).
Valor para o advogado: compatibilização com CAR/INCRA, georreferenciamento, licenças e mitigação de passivos ambientais.

4.6. Direito Público e PPPs (quando cabível)

- **Permuta com entes públicos** (leis locais específicas): área pública por imóvel particular para implantação de equipamento urbano.
- **Operações urbanas consorciadas:** troca de áreas para viabilizar obras públicas/contrapartidas.

Valor para o advogado: conformidade legal, avaliação oficial, controle de riscos e transparência.

4.7. Garantias, Ônus e Riscos (uso preventivo)

- **Permuta com imóveis livres e desembaraçados** para facilitar financiamento posterior.
- **Troca para “limpar passivo”:** saída de imóvel com litígio/ônus por outro sem restrições (com declarações e garantias + responsabilidade por passivos ocultos).
- **Permuta com condicionantes:** só se perfaz após baixa de penhora/hipoteca, registro de incorporação ou emissão de habite-se.

Valor para o advogado: checklists de ônus, cláusulas de “closing conditions”, escrow e retenções.



Tabelionato de Notas

DOAÇÃO

1. O QUE É A ESCRITURA PÚBLICA DE DOAÇÃO

A Escritura Pública de Doação é o ato pelo qual uma pessoa (doador) transfere, de forma gratuita e voluntária, bens ou direitos para outra (donatário), com ou sem encargos, formalizado perante o Tabelião de Notas.

O tabelião confere segurança jurídica, validade legal e fé pública à transação, assegurando que a vontade das partes seja livre, informada e em conformidade com a lei.

- **Em outras palavras:** é o instrumento que transforma a vontade de doar em um ato jurídico perfeito, eficaz e oponível a terceiros — indispensável em doações de bens imóveis, quotas sociais e outros bens de maior valor.

2. POR QUE ADVOGADOS DEVEM USAR

- Confere **segurança jurídica e eficácia imediata** à transferência.
- Evita litígios futuros entre herdeiros ou familiares.
- Pode incluir **cláusulas especiais de proteção**, como usufruto, reversão ou incomunicabilidade.
- Permite o **planejamento sucessório** em vida, com redução de custos e burocracias futuras.
- É um ato **público, solene e irrevogável**, salvo exceções legais (como ingratidão ou descumprimento de encargo).
- Pode ser realizado **digitalmente** via **e-Notariado**, com a mesma validade da via física.

O advogado que orienta a lavratura de uma doação atua de forma preventiva e estratégica, auxiliando o cliente a planejar seu patrimônio com ética e segurança.

3. COMO SOLICITAR UMA ESCRITURA DE DOAÇÃO

PRESENCIAL

1. Compareça a qualquer Tabelionato de Notas com os documentos das partes e dos bens a serem doados.
2. O tabelião verifica a documentação e redige a minuta conforme a vontade das partes.
3. As partes conferem, assinam e recebem o traslado da escritura.
4. Havendo bens imóveis, o instrumento é levado ao Registro de Imóveis para efetivar a transferência.

DIGITAL (via e-Notariado)



Acesse www.e-notariado.org.br e escolha o cartório de sua preferência.



Doador e donatário devem possuir Certificado Digital e-Notariado (gratuito) ou ICP-Brasil.



O tabelião realiza videoconferência para confirmar identidade e colher a manifestação de vontade das partes.



A escritura é assinada digitalmente.



O traslado digital é entregue e pode ser utilizado para registro e outros atos patrimoniais

4. QUANDO USAR A ESCRITURA DE DOAÇÃO

1. Doação de bens imóveis urbanos ou rurais

Quando o doador deseja transferir propriedade de imóvel a outra pessoa.

Exemplos:

- Pais doam apartamento ao filho.
- Avós doam chácara aos netos.
- Empresário doa imóvel para instituição beneficente.

Valor: garante validade da doação e permite o registro no Cartório de Imóveis.

2. Doação com reserva de usufruto vitalício

O doador transfere o imóvel a outrem, mas mantém o direito de usar e usufruir do bem até o fim da vida.

Exemplo: pais doam imóvel aos filhos, mas continuam morando nele ou alugando-o.

Valor: antecipa a herança, mas protege a segurança e o uso do bem pelos doadores.

3. Doação com cláusulas de proteção patrimonial

Pode incluir:

- **Inalienabilidade** – impede a venda sem autorização.
- **Incomunicabilidade** – o bem não se comunica com o cônjuge do donatário.
- **Impenhorabilidade** – protege o bem contra dívidas futuras.

Valor: protege o patrimônio familiar e previne dilapidação de bens herdados.

4. Doação com encargo (modal)

Neste tipo de doação o donatário deve cumprir uma obrigação, que na verdade não é uma contrapartida. O encargo é um elemento accidental do contrato de doação.

Exemplos:

- Doação de imóvel para ONG, desde que mantenha abrigo social.
- Doação de bolsa de estudos a aluno carente que deve concluir o curso.

Valor: vincula a doação a uma finalidade social, educacional ou filantrópica, ao cumprimento de um encargo.

5. Doação entre cônjuges ou companheiros

- Permitida no regime de separação total de bens (ou com anuência conforme o regime).

Exemplo: cônjuge doa imóvel ao outro como reconhecimento de contribuição econômica.

Valor: formaliza transferências entre casais e evita litígios patrimoniais futuros.

6. Doação para filhos como adiantamento de herança

- Pais podem doar parte do patrimônio aos filhos em vida, com cláusula de dispensa de colação (adiantamento da legítima), de forma que, quando do falecimento do doador, o donatário não é obrigado a colacionar o bem.

Valor: permite **planejamento sucessório inteligente**, reduzindo custos e conflitos na partilha futura.

7. Doação a instituições de caridade, igrejas ou entidades sociais

Exemplo: doação de imóvel, veículos ou recursos financeiros a entidades beneficentes.

Valor: tem fins sociais e pode gerar benefícios tributários e de imagem institucional.

8. Doação de quotas de empresa ou participação societária

- Empresários podem transferir cotas de sociedade a herdeiros ou sucessores.

Valor: permite planejamento sucessório empresarial e continuidade da gestão.

9. Doação para fins educacionais ou culturais

Exemplo: doação de acervo, biblioteca, obras de arte ou equipamentos para universidades, museus e centros culturais.

Valor: preserva a memória familiar e agrega valor social e cultural ao ato jurídico.

10. Doação reversível (com cláusula de reversão)

- Prevê que, caso o donatário faleça antes do doador, o bem retorna automaticamente ao patrimônio do doador.

Valor: segurança patrimonial e familiar — evita que o bem vá para terceiros ou herdeiros indesejados.

11. Doação de bem móvel de valor elevado (ex: automóveis, joias, obras de arte)

- Exige forma pública quando o valor ultrapassa o limite legal.

Valor: protege o doador de alegações de simulação ou coação e formaliza a transferência.

12. Doação com finalidade ambiental ou social (ESG)

- Doação de áreas para preservação ambiental, reflorestamento ou projetos de responsabilidade social.

Valor: consolida o compromisso ESG e gera impacto positivo para empresas e famílias.



Tabelionato de Notas

DIRETIVAS ANTECIPADAS DE VONTADE (DAVS) – TESTAMENTO VITAL

1. O QUE SÃO AS DIRETIVAS ANTECIPADAS DE VONTADE (DAVs)

As Diretivas Antecipadas de Vontade, também chamadas por alguns de “Testamento Vital”, consistem no ato notarial pelo qual uma pessoa, em plena capacidade, expressa previamente sua vontade sobre tratamentos e cuidados médicos que deseja ou não receber em situações futuras de incapacidade de manifestação.

É lavrada no Tabelionato de Notas, tratando-se de uma escritura pública com fé pública e validade jurídica imediata, podendo também designar um representante de confiança para tomar decisões médicas em seu nome.

Em outras palavras: é o instrumento que garante que as escolhas do paciente sobre a própria saúde e fim de vida sejam respeitadas, mesmo quando ele não puder mais se comunicar.

2. POR QUE ADVOGADOS DEVEM USAR

- Assegura o **direito à autonomia da vontade e à dignidade da pessoa humana**.
- Evita conflitos familiares e decisões médicas contrárias ao desejo do paciente.
- Permite que o advogado oriente clientes em **planejamento pessoal, sucessório e de saúde**.
- Pode ser feita **de forma digital**, via **e-Notariado**, com a mesma validade da forma física.
- É instrumento de cidadania e **expressão da liberdade individual** amparado pelo Código Civil e pela Resolução CFM nº 1.995/2012.

O advogado que domina as DAVs atua na interseção entre o Direito e a Bioética, protegendo o direito do cliente de decidir sobre sua própria vida e tratamento.

3. COMO SOLICITAR UMA DAV (TESTAMENTO VITAL)

PRESENCIAL

1. O interessado comparece ao **Tabelionato de Notas** de sua escolha.
2. O tabelião conversa com a parte interessada e orienta sobre a estrutura do ato, garantindo que a vontade seja **livre, consciente e informada**.
3. A escritura é lida em voz alta, assinada e arquivada com **fé pública e validade imediata**.
4. O cidadão recebe uma via (traslado) e pode informar o número do ato ao seu médico ou hospital.

DIGITAL (via e-Notariado)



Acesse www.e-notariado.org.br e escolha o cartório de sua preferência.



Tenha **Certificado Digital e-Notariado** (gratuito) ou **ICP-Brasil**.



O tabelião realiza **videoconferência** para confirmar a identidade e a vontade do declarante.



A DAV é assinada digitalmente e arquivada eletronicamente com **fé pública notarial**.



O traslado digital é disponibilizado ao declarante e pode ser acessado por **QR Code** ou **código de validação**.

4. QUANDO USAR AS DAVs (TESTAMENTO VITAL)

1. Planejamento de cuidados médicos e fim de vida

Quando o cliente deseja decidir sobre tratamentos médicos que aceita ou recusa em caso de incapacidade.

Exemplos:

- Rejeição de procedimentos invasivos ou que prolonguem artificialmente a vida.
- Autorização para cuidados paliativos e sedação em sofrimento terminal.

Valor: garante que a vontade expressa seja respeitada e registrada com validade jurídica.

2. Designação de representante de saúde

Permite nomear alguém de confiança para decidir em seu nome em caso de inconsciência.

Exemplo: designar cônjuge, filho, irmão ou amigo próximo como representante legal.

Valor: evita disputas familiares e facilita a comunicação com o corpo médico.

3. Planejamento familiar e sucessório

Advogados podem integrar a DAV com **testamentos, autocratela e procurações duradouras**.

Exemplo: cliente que deseja alinhar disposições patrimoniais e pessoais em um plano completo de vida.

Valor: amplia a segurança jurídica e a coerência entre os atos notariais do mesmo titular.

4. Pessoas com doenças crônicas ou degenerativas

Instrumento essencial para clientes com diagnóstico progressivo (como Alzheimer, ELA, câncer).

Exemplo: registrar preferências sobre tratamento, internação ou uso de aparelhos de suporte vital.

Valor: garante serenidade e respeito à autonomia mesmo em estágios avançados da doença.



Tabelionato de Notas

DIVÓRCIO E DISSOLUÇÃO DE UNIÃO ESTÁVEL

1. O QUE É A ESCRITURA PÚBLICA DE DIVÓRCIO E DISSOLUÇÃO DE UNIÃO ESTÁVEL

A Escritura Pública de Divórcio e de Dissolução de União Estável são atos lavrados em Tabelionato de Notas que formaliza, com fé pública, o divórcio ou a dissolução de união estável consensual de um casal, estabelecendo todas as condições: partilha de bens, nome, pensão entre os ex-cônjuges, etc.

Esse divórcio/dissolução realizado diretamente nas serventias extrajudiciais é possível desde a Lei nº 11.441/2007, que alterou o Código de Processo Civil de 1973. Essa alteração foi regulamentada pela Resolução nº. 35/2007 do CNJ e posteriormente incorporada no Código de Processo Civil de 2015.

A escritura de divórcio/dissolução produz efeitos imediatos e pode ser levada diretamente ao Registro Civil para averbação e, se houver bens, ao Registro de Imóveis, Detran etc.

● Em outras palavras:

É o caminho mais rápido, menos traumático e juridicamente seguro para encerrar o casamento quando há acordo entre as partes.

● Regra importante:

A Resolução nº. 571/2024 permitiu a realização de divórcio/dissolução extrajudicial mesmo havendo interessados menores ou incapazes, mas o advogado terá que obter judicialmente decisão resolvendo guarda, visita e alimentos.

2. POR QUE ADVOGADOS DEVEM USAR

- Rapidez: evita processo judicial quando há acordo.
- Menos conflito: conduz a dissolução de forma técnica, serena e documentada.
- Segurança jurídica: tudo fica descrito em escritura pública com fé pública.
- Gestão patrimonial: já resolve partilha de bens e direitos no mesmo ato.
- Atuação indispensável: a lei exige a presença de pelo menos um advogado assistindo as partes — cada um pode ter o seu ou ambos podem ser assistidos por um só advogado.

O advogado deixa de ser apenas “litigante” e passa a atuar como planejador de soluções familiares, patrimoniais e previdenciárias.

3. COMO SOLICITAR O DIVÓRCIO E A DISSOLUÇÃO DE UNIÃO ESTÁVEL EM CARTÓRIO

PRESENCIAL

1. O advogado, após realizar o acordo entre o casal, protocola a inicial com os documentos anexos previstos na Resolução nº. 35 do CNJ, na serventia de livre escolha das partes contendo os termos acordados para o divórcio.
2. O tabelião confere os termos do acordo, a capacidade, a vontade livre e o consenso.
3. A escritura pública de divórcio é lida, assinada e arquivada.
4. O traslado é entregue às partes e advogado para providências de praxe, com eficácia imediata.

DIGITAL (via e-Notariado)



Contato com o Tabelionato de Notas de preferência por meio do e-Notariado.



Cada parte (e o advogado) precisa ter Certificado Digital e-Notariado ou ICP-Brasil



O tabelião realiza videoconferência para confirmar identidade e livre manifestação de vontade.



A escritura eletrônica de divórcio é assinada digitalmente.



O traslado digital é encaminhado às partes e pode ser utilizado para averbação no Registro Civil e para atualização de registros de propriedade.



O advogado pode anexar essa escritura em outras demandas extrajudiciais (ex.: transferência de imóvel, baixa de veículo, mudança de nome).

4. QUANDO USAR A ESCRITURA DE DIVÓRCIO EM CARTÓRIO

1. Divórcio consensual

- Situação clássica: casal quer se divorciar ou dissolver a união estável, está de acordo com tudo e não tem filhos menores de idade ou incapazes ou a guarda, visita e alimentos já se encontram resolvidas judicialmente.

Valor: evita processo judicial, reduz custo emocional e financeiro e encerra a sociedade conjugal imediatamente.

2. Casal que está separado de fato há muito tempo

Exemplo: “Estamos separados há 6 anos, já vivemos vidas diferentes, mas nunca formalizamos.

Valor: regulariza a situação civil. Isso é essencial para:

- casar novamente,
- fazer planejamento sucessório,
- encerrar comunicabilidade de bens,
- evitar herança indesejada.

3. Definição e formalização de partilha de bens

O casal divorciou ou dissolveu a união e deixou a partilha de bens para momento futuro. Agora os divorciados desejam resolver a situação patrimonial.

Na escritura, já se define:

- quem fica com o imóvel,
- quem assume dívidas do financiamento,
- carros, cotas de empresa, aplicações financeiras, móveis etc.

Valor: evita litígios futuros sobre patrimônio e impede alegações de meação oculta.

4. Fixação (ou dispensa) de pensão entre ex-cônjuges/companheiros

As partes podem:

- pactuar pensão alimentícia entre si,
- renunciar ao direito a alimentos, quando permitido,
- estabelecer prazo e valor da pensão compensatória.

Valor: segurança e rastreabilidade da obrigação alimentar/de compensação financeira.

6. Regularização de imóveis e registros públicos

Após a escritura de divórcio/dissolução, o advogado pode:

- averbar a partilha no Registro de Imóveis,
- transferir a titularidade do veículo no Detran,
- atualizar contratos sociais para refletir a saída de um cônjuge do quadro societário.

Valor: dá eficácia patrimonial completa ao divórcio — não fica “só no papel”.

7. Casos de casais que moram em cidades diferentes

O uso do e-Notariado permite que o divórcio consensual seja formalizado com as partes em lugares distintos (inclusive Estados diferentes), desde que ambos compareçam por videoconferência e assinem digitalmente.

Valor: viabiliza acordos mesmo sem encontro físico, reduzindo atrito.

8. Acordos pós-ruptura amigável (“divórcio pacificado”)

Casais que já resolveram informalmente guarda de animais de estimação, restituição de objetos pessoais, distribuição de contas pendentes e querem um documento limpo e objetivo.

Valor: preserva relações pessoais, importante quando há filhos maiores em comum, família extensa, ou negócio familiar compartilhado.

9. Situações de urgência prática

Exemplos:

- Um dos cônjuges precisa formalizar o divórcio imediatamente para não ser incluído como dependente em questões de plano de saúde empresarial.
- Necessidade de formalizar o estado civil para assinatura de outro contrato (compra de imóvel sozinho, testamento, união estável com novo parceiro).

Valor: resposta rápida, com efeito civil imediato.

10. Casais sem bens a partilhar (divórcio “limpo”)

Casal jovem, curto período de casamento, nenhuma aquisição conjunta.

Valor: procedimento extremamente simples, rápido, baixo custo e com efeito imediato de dissolução.

11. Divórcio tardio com patrimônio já separado na prática

Casal idoso que já não convive maritalmente, mas mantém patrimônio já dividido de fato há anos.

Valor:

- protege sucessão futura,
- evita conflitos entre herdeiros de relações diferentes,
- alinha regimes patrimoniais antes de um eventual segundo casamento ou união estável.

12. Planejamento sucessório e proteção patrimonial

Quando o divórcio é parte de um arranjo mais amplo de reorganização societária, proteção de bens de família, constituição de usufruto, doação a filhos maiores etc.

Valor: divórcio extrajudicial + escritura de partilha + eventuais doações = blindagem jurídica e patrimonial.



Tabelionato de Notas

ESCRITURA DECLARATÓRIA

1. O QUE É A ESCRITURA DECLARATÓRIA

A Escritura Pública Declaratória é o instrumento por meio do qual uma pessoa declara fatos, situações, relações jurídicas ou vontades pessoais perante o tabelião de notas, conferindo à declaração fé pública, validade jurídica e autenticidade.

É usada para fazer prova de uma declaração relativa à determinado fato, relação ou condição jurídica. Ou seja, serve para fazer prova da declaração e não do fato em si.

Em outras palavras: é o ato notarial que dá forma legal à palavra, permitindo que o cidadão declare algo oficialmente e com plena validade jurídica.

2. POR QUE ADVOGADOS DEVEM USAR

- Para fazer prova plena da declaração da parte.
- Permite **formalizar fatos jurídicos complexos ou pessoais** com validade imediata.
- Serve como instrumento de **prova em juízo ou fora dele**.
- Facilita **planejamentos sucessórios, contratuais e empresariais**.
- É **aceita em repartições públicas, bancos, tribunais e órgãos administrativos**.

O advogado que domina o uso da Escritura Declaratória garante agilidade, evita litígios e assegura a autenticidade de declarações com valor jurídico incontestável.

3. COMO SOLICITAR UMA ESCRITURA DECLARATÓRIA

PRESENCIAL

1. O interessado comparece a qualquer tabelionato de notas com documentos pessoais e com provação do fato declarado (quando houver).
2. O tabelião redige a escritura conforme o conteúdo da declaração, garantindo clareza e adequação legal, lavrando-a.
3. O declarante lê, confirma e assina o ato.
4. O traslado é entregue e arquivado com **fé pública e validade imediata**.

DIGITAL (via e-Notariado)



Acesse www.e-notariado.org.br e escolha o cartório de sua preferência.



Tenha **Certificado Digital e-Notariado** (gratuito) ou ICP-Brasil.



O tabelião realiza **videoconferência** para confirmar identidade e vontade.



A escritura é assinada digitalmente e arquivada com validade jurídica nacional.



O traslado eletrônico é entregue ao declarante para uso em órgãos públicos, empresas ou tribunais.

4. QUANDO USAR A ESCRITURA DECLARATÓRIA

1. Direito Civil e Contratual

Para comprovar fatos ou intenções jurídicas que não envolvem transferência de bens, mas exigem formalização.

Exemplos:

- Declaração de quitação de dívida entre particulares.
- Declaração de convivência ou colaboração profissional.
- Declaração de ausência de litígio ou pendência judicial.

Valor: evita litígios e serve como prova inequívoca da manifestação de vontade.

2. Direito de Família e Sucessões

Formaliza situações pessoais ou familiares que precisam de reconhecimento jurídico.

Exemplos:

- Declaração de união estável (quando não se opta pela escritura específica).
- Declaração de dissolução de união estável.
- Declaração de dependência econômica.
- Declaração de inexistência de testamento.

Valor: serve de base para ações judiciais, pensões, planos de saúde e inventários.

3. Planejamento Patrimonial e Sucessório

Utilizada em planejamentos familiares e empresariais.

Exemplos:

- Declaração de vontade de manter ou excluir herdeiro em testamento futuro.
- Declaração de bens particulares ou incomunicáveis.
- Declaração de doação já efetuada a determinado herdeiro (adiantamento de legítima).

Valor: evita disputas e dá transparência à organização patrimonial.

4. Direito Empresarial e Societário

Formaliza declarações e fatos societários com força probatória.

Exemplos:

- Declaração de titularidade de cotas empresariais.
- Declaração de integralização de capital.
- Declaração de saída de sócio (quando o contrato permite).
- Declaração de poderes ou responsabilidades de administrador.

Valor: garante publicidade e autenticidade perante órgãos públicos e bancos.

5. Direito Imobiliário

Usada para esclarecer situações relacionadas a imóveis ou contratos.

Exemplos:

- Declaração de posse mansa e pacífica.
- Declaração de inexistência de ônus sobre determinado bem.
- Declaração de exercício de usufruto.
- Declaração de construção ou benfeitoria sobre imóvel.

Valor: complementa escrituras de compra e venda, usucapião e regularização fundiária.

6. Direito Previdenciário e Trabalhista

Formaliza declarações sobre vínculos, tempo de serviço ou dependência.

Exemplos:

- Declaração de trabalho autônomo em determinado período.
- Declaração de dependência econômica para fins previdenciários.
- Declaração de convivência com segurado falecido.

Valor: serve como prova documental em processos de aposentadoria, pensão ou indenização.

7. Direito do Consumidor e Obrigações Cíveis

Instrumento útil para encerrar obrigações ou comprovar boa-fé.

Exemplos:

- Declaração de devolução de produto ou ressarcimento efetuado.
- Declaração de quitação entre fornecedor e cliente.
- Declaração de encerramento de contrato por acordo.

Valor: evita ações judiciais desnecessárias e dá transparência às relações comerciais.

8. Direito Internacional Privado

Usada para declarações exigidas por consulados, órgãos migratórios ou universidades estrangeiras.

Exemplos:

- Declaração de estado civil, residência ou domicílio.
- Declaração de dependência econômica para vistos.
- Declaração de autenticidade de relação familiar.

Valor: assegura reconhecimento oficial no exterior, com tradução juramentada e apostila.

9. Direito Ambiental e Agrário

Serve para formalizar fatos e responsabilidades ambientais ou rurais.

Exemplos:

- Declaração de preservação de área verde ou reserva legal.
- Declaração de cultivo e uso sustentável de terras.
- Declaração de inexistência de passivos ambientais.

Valor: reforça conformidade ambiental e pode ser exigida em processos de licenciamento.

10. Direito de Família e Proteção à Pessoa Idosa

Instrumento de cidadania e prevenção de conflitos familiares.

Exemplos:

- Declaração de lucidez e autonomia (antes de autotutela ou doação).
- Declaração de residência conjunta com familiar.
- Declaração de cuidados prestados por terceiro.

Valor: assegura a vontade livre do declarante e serve como prova em ações de curatela ou tutela.



Tabelionato de Notas

INVENTÁRIO

1. O QUE É O INVENTÁRIO EM CARTÓRIO

A Escritura Pública de Inventário, com partilha ou adjudicação, é o ato lavrado em Tabelionato de Notas que formaliza, com fé pública, partilha dos bens de uma pessoa falecida de forma rápida, segura e sem processo judicial, desde que preenchidos alguns requisitos legais.

Esse ato realizado diretamente nas serventias extrajudiciais é possível desde a Lei nº 11.441/2007, que alterou o Código de Processo Civil de 1973. Essa alteração foi regulamentada pela Resolução nº. 35/2007 do CNJ e posteriormente incorporada no Código de Processo Civil de 2015.

Em outras palavras: É o caminho mais rápido, menos traumático e juridicamente seguro para encerrar o casamento quando há acordo entre as partes.

Regra importante: a Resolução nº. 571/2024 permitiu a realização de inventário extrajudicial mesmo havendo interessados menores ou incapazes, bastando que a partilha seja equitativa e haja prévia manifestação do Ministério Público competente.

2. POR QUE ADVOGADOS DEVEM USAR

- Procedimento **totalmente legal, célere e desburocratizado**.
- Garante **validade imediata** da partilha, com registro direto em cartórios de imóveis, Detran e instituições financeiras.
- Permite ao advogado **atuar com protagonismo**, assessorando o cliente em todas as etapas, sendo ele essencial para a validade do procedimento.
- Reduz o tempo médio de um processo de sucessão de **anos para poucas semanas**.
- Pode ser feito **de forma eletrônica**, com assinatura digital via e-Notariado.
- Evita litígios familiares e preserva o patrimônio.

3. COMO SOLICITAR UM INVENTÁRIO EM CARTÓRIO

PRESENCIAL (físico):

1. O advogado escolhe o **Tabelionato de Notas** de confiança.
2. Apresenta documentos pessoais, certidões e a relação dos bens.
3. O tabelião confere se há consenso entre o meeiro e herdeiros, se há interessados incapazes e, havendo, se há partilha igualitária, e se advogado assistindo e aconselhando as partes.
4. Havendo interessados incapazes, submete o procedimento e a minuta da escritura ao representante do Ministério Público competente para parecer.
5. Lavra a escritura de inventário e partilha, de acordo com o plano apresentado e, havendo interessados incapazes, devidamente aprovado pelo Ministério Público.
6. A escritura é assinada, arquivada e tem validade imediata.

DIGITAL (via e-Notariado)



Acesse www.e-notariado.org.br e selecione um cartório habilitado.



Todos os interessados e o advogado precisam possuir **Certificado Digital e-Notariado** ou ICP-Brasil.



O tabelião agenda **videoconferência** para validar a identidade e a vontade das partes.



A escritura é lida e assinada digitalmente, com fé pública.



O traslado eletrônico é enviado às partes e pode ser registrado em todos os órgãos competentes.

4. QUANDO USAR O INVENTÁRIO EM CARTÓRIO

1. Quando há consenso entre os herdeiros

Todos os herdeiros e o advogado concordam sobre a partilha dos bens.

Valor: evita litígios e elimina a necessidade de processo judicial.

2. Quando o falecido deixou bens, direitos ou dívidas

O ato formaliza a destinação dos bens móveis, imóveis, saldos bancários e aplicações financeiras

Exemplos:

- Casas, terrenos e apartamentos.
- Automóveis e embarcações.
- Contas bancárias, ações e investimentos.
- Créditos e valores pendentes.

Valor: regulariza juridicamente a sucessão e permite o uso e registro dos bens pelos herdeiros.

3. Quando o falecido deixou testamento

O inventário extrajudicial é possível **mesmo havendo testamento**, desde que o testamento já tenha sido **registrado judicialmente** e **não haja litígio** entre os herdeiros.

Valor: une celeridade à observância da vontade do falecido.

4. Quando há bens em diferentes estados

O inventário pode ser feito em **qualquer cartório do país**, independentemente da localização dos bens.

Valor: simplifica o processo e evita múltiplas ações judiciais.

5. Quando o objetivo é resolver rápido e com baixo custo

Inventários judiciais podem durar **anos**. No cartório, o prazo médio é de **15 a 30 dias** (podendo ser menor em casos simples).

Valor: proporciona solução eficiente e humanizada para famílias em luto.



Tabelionato de Notas

PACTO ANTENUPCIAL

1. O QUE É O PACTO ANTENUPCIAL

O Pacto Antenupcial é uma escritura pública lavrada no Tabelionato de Notas em que os noivos definem o regime de bens que irá vigorar no futuro casamento e, se desejarem, estabelecem regras patrimoniais, econômicas e até organizacionais da futura vida conjugal (desde que estas disposições não ofendam a ordem pública, a lei e os bons costumes).

Trata-se de um documento obrigatório quando os noivos querem adotar qualquer regime de bens diferente do regime legal aplicável (como comunhão parcial de bens) e também quando a lei impõe um regime específico (por exemplo, separação obrigatória).

Em outras palavras:

É o “contrato pré-casamento” com fé pública. Ele define quem é dono do quê, como cada um responde por dívidas, e como será a administração do patrimônio durante o casamento (e, se for o caso, na separação).

2. POR QUE ADVOGADOS DEVEM USAR

- Protege patrimônio pessoal e empresarial de cada cônjuge.
- Evita litígios futuros em caso de separação, divórcio ou falecimento.
- Permite adequar o regime de bens à realidade econômica do casal (empresa familiar, heranças futuras, investimentos, dívidas preexistentes).
- Dá previsibilidade sucessória e fiscal.
- É exigência formal quando o casal quer sair do regime-padrão.
- Pode ser construído de forma estratégica e preventiva, com transparência e equilíbrio — fortalecendo a atuação consultiva da advocacia de família e sucessões.

Em termos práticos: o Pacto antenupcial é planejamento patrimonial e sucessório feito antes do casamento, com força jurídica de escritura pública.

3. COMO SOLICITAR UM PACTO ANTENUPCIAL

PRESENCIAL (físico)

1. O casal procura um **Tabelionato de Notas** com seus documentos pessoais.
2. O advogado (recomendável e, na prática, comum em pactos complexos) auxilia na definição das cláusulas patrimoniais e de administração de bens.
3. O tabelião orienta, redige e lê o pacto aos noivos, garantindo que ambos compreendam e concordem.
4. As partes assinam a escritura pública de pacto antenupcial, que passa a ter validade imediata.
5. Após o casamento civil, o pacto é levado a registro para valer perante terceiros.

DIGITAL (via e-Notariado)



O casal escolhe um Tabelionato habilitado na plataforma e-Notariado (www.e-notariado.org.br).



Cada nubente precisa ter **Certificado Digital e-Notariado** (gratuito no cartório) ou ICP-Brasil.



O tabelião realiza **videoconferência**, confirmando identidades e vontade livre.



O pacto é lavrado e **assinado digitalmente** com fé pública notarial.



Os noivos recebem o traslado eletrônico.



Após o casamento, registra-se o pacto no Registro de Imóveis competente (passo essencial!).

Sem registro posterior, o pacto não é oponível a terceiros. Ou seja: quem faz pacto e não registra... é como se não tivesse feito, na prática.

4. QUANDO USAR O PACTO ANTENUPCIAL

1. Escolha de regime de bens diferente do regime legal

Exemplo:

- casal quer **separação total de bens, comunhão universal, participação final nos aquestos**, ou até um regime “misto” permitido pela autonomia privada.

Valor: segurança patrimonial, inclusive em segundas uniões ou casamentos tardios.

2. Aplicação da tese fixada no Tema 1236 da repercussão geral pelo STF

“Nos casamentos e uniões estáveis envolvendo pessoa maior de 70 anos, o regime de separação de bens previsto no artigo 1.641, II, do Código Civil, pode ser afastado por expressa manifestação de vontade das partes mediante escritura pública”.

Assim, os maiores de 70 anos podem escolher outro regime de bens, que não o da separação obrigatória, por meio de um pacto pré-nupcial.

Valor: autonomia dos idosos e segurança.

3. Proteção de patrimônio empresarial e quotas societárias

Empresários, herdeiros de empresas familiares ou sócios de sociedades limitadas costumam usar o pacto para:

- manter quotas/ações fora da comunhão;
- impedir que o cônjuge tenha poder de voto ou de administração na empresa;
- prever como será a compra/venda dessas quotas em caso de divórcio.

Valor: protege a governança societária e evita litígios societário-familiares.

4. Gestão de dívidas e responsabilidades financeiras

O pacto pode prever que **dívidas anteriores ao casamento** ou **empréstimos contraídos por um dos cônjuges** não se comunicam ao outro.

Valor: protege o cônjuge que não quer ser responsabilizado por riscos de crédito do outro.

5. Planejamento sucessório e herança familiar futura

Famílias que possuem imóveis de alto valor, fazendas, participações societárias ou patrimônio histórico podem usar o pacto para:

- resguardar bens que já estão “destinados” a determinados herdeiros;
- evitar mistura patrimonial e problemas sucessórios em caso de morte.

Valor: paz familiar + redução de litígio entre herdeiros e viúvo(a).

6. Casais em recasamento / segundas núpcias

Quando já existem filhos de relacionamentos anteriores, o pacto ajuda a proteger direitos patrimoniais dos herdeiros de cada lado.

Valor: reduz disputas entre viúva(o) e enteados em futuros inventários.

7. Casais com patrimônio muito desigual

Quando um dos noivos já tem patrimônio consolidado e o outro ainda está iniciando sua vida econômica, o pacto delimita meaço, esforço comum e eventuais compensações.

Valor: evita acusações de enriquecimento sem causa num eventual divórcio.

8. Regras prévias sobre bens adquiridos durante o casamento

O pacto pode prever como serão tratados:

- imóveis comprados depois do casamento,
- investimentos financeiros conjuntos,
- rendimentos profissionais,
- bens de uso comum x bens particulares.

Valor: dá previsibilidade e transparência desde o primeiro dia de vida a dois.

9. Cláusulas sobre administração patrimonial conjunta

Os noivos podem acordar, por exemplo:

- como decidirão sobre venda de um imóvel;
- quem gerenciará investimentos;
- se haverá conta conjunta ou contas separadas;
- como dividirão despesas domésticas relevantes.

Valor: reduz conflito conjugal e gera prova objetiva do combinado.

10. Blindagem de bens afetados por atividade de risco profissional

Profissionais expostos a alto risco de responsabilidade civil (médicos, administradores, empresários de alto risco, executivos que assinam financeiramente por empresas etc.) podem usar o pacto para isolar o patrimônio pessoal do outro cônjuge.

Valor: prevenção patrimonial e proteção familiar.



Tabelionato de Notas

PARTILHA/ SOBREPARTILHA

1. O QUE É A PARTILHA EM CARTÓRIO

A Partilha em Cartório é o ato notarial pelo qual os interessados, assistidos por advogado, distribuem bens e direitos comuns de forma consensual, após a dissolução do vínculo conjugal ou de uma união estável ou inventário.

Ela pode ocorrer tanto em divórcios e dissoluções de união estável, nos casos em que o divórcio já foi decretado e as partes são maiores e capazes, quanto em inventários extrajudiciais, quando há consenso entre as partes.

Em outras palavras: é o instrumento público que formaliza a divisão de bens — imóveis, veículos, aplicações, quotas, dívidas — de maneira rápida, segura e com força jurídica imediata, sem necessidade de ação judicial.

2. POR QUE ADVOGADOS DEVEM USAR

- **Acelera a solução patrimonial**, evitando processo judicial.
- Garante **segurança jurídica** na transferência dos bens e direitos.
- Dá ao advogado protagonismo e credibilidade no acordo entre as partes.
- Permite adequar cláusulas patrimoniais de forma estratégica.
- É ato **dotado de fé pública e validade imediata**.
- Reduz custos e tempo — a partilha extrajudicial é concluída em poucos dias.

O advogado é indispensável: ele orienta as partes, elabora o plano de partilha e assegura o equilíbrio e a legalidade do acordo firmado perante o tabelião.

3. COMO SOLICITAR UMA PARTILHA EM CARTÓRIO

PRESENCIAL (Física)

1. O advogado ou as partes procuram um **Tabelionato de Notas**.
2. Apresentam **documentos pessoais**, certidão de casamento ou documento relativo à prova da união estável, e **relação dos bens** a serem partilhados.
3. O tabelião confere se há **consenso**, **capacidade civil** e **assistência de advogado**.
4. A escritura pública de **partilha, divórcio ou dissolução** é redigida e assinada no próprio cartório.
5. O traslado é entregue com **validade imediata** para registro nos órgãos competentes.

DIGITAL (via e-Notariado)



Entre em contato com um cartório habilitado na plataforma www.e-notariado.org.br.



Todos os participantes precisam de **Certificado Digital e-Notariado** (gratuito) ou **ICP-Brasil**.



O tabelião realiza **videoconferência** para confirmar a identidade e a vontade das partes.



A escritura é **assinada digitalmente** e lavrada com fé pública.



O traslado digital é encaminhado aos advogados e partes, podendo ser registrado imediatamente.

4. QUANDO USAR A PARTILHA EM CARTÓRIO

1. Após o divórcio consensual

Quando o casal decide, de comum acordo, dividir os bens após o fim do casamento.

Valor: torna a dissolução patrimonial mais rápida e evita litígio judicial.

2. Na dissolução de união estável

A partilha formaliza a divisão de bens adquiridos durante a convivência.

Valor: dá segurança patrimonial e prova legal da separação de fato.

3. Em inventários com herdeiros capazes e de acordo

A partilha é feita na mesma escritura do inventário extrajudicial, definindo o quinhão de cada herdeiro.

Valor: encerra a sucessão de forma ágil e evita ações judiciais prolongadas.

4. Quando há bens de diferentes naturezas

Imóveis, veículos, quotas societárias, aplicações financeiras, direitos ou dívidas podem ser incluídos na partilha.

Valor: garante segurança jurídica para registros e transferências em órgãos públicos.

5. Quando há necessidade de regularizar registros

A escritura de partilha serve como título hábil para registro nos cartórios de imóveis, Detran, junta comercial, bancos e Receita Federal.

Valor: regulariza a propriedade e evita bloqueios patrimoniais futuros.

6. Quando o objetivo é prevenir litígios familiares

A partilha amigável previne discussões e ações judiciais de sobrepartilha.

Valor: preserva o equilíbrio emocional e patrimonial entre as partes.



Tabelionato de Notas

PROCURAÇÃO

1. O QUE É A PROCURAÇÃO PÚBLICA

A Procuração Pública é o instrumento lavrado em Tabelionato de Notas pelo qual uma pessoa (outorgante) concede poderes a outra (outorgado ou procurador) para agir em seu nome, praticando atos jurídicos, patrimoniais ou pessoais.

Pode ser geral (para administração ampla de bens e negócios) ou específica (limitada a um ato ou finalidade). Tem fé pública, validade imediata e garante autenticidade das assinaturas e do conteúdo.

Em outras palavras: é a forma mais segura de delegar poderes com validade jurídica, especialmente quando envolve negócios, transações imobiliárias, bancárias, judiciais, previdenciárias ou de saúde.

2. POR QUE ADVOGADOS DEVEM USAR

- Instrumento essencial na representação de clientes em alguns atos específicos que exigem a forma pública, exemplo: compra e venda de imóveis e movimentações bancárias.
- Evita fraudes, rasuras e falsificações (por ter fé pública).
- Permite definir limites claros de atuação do procurador.
- Pode ser feita presencial ou digitalmente, com validade em todo o país.
- Admite revogação ou prazo de validade definido.
- É aceita em tribunais, bancos, órgãos públicos e instituições internacionais.

O advogado que orienta a lavratura de uma Procuração Pública garante segurança, previsibilidade e transparência nas relações representativas — e reduz riscos de nulidade ou contestação futura.

3. COMO SOLICITAR UMA PROCURAÇÃO EM CARTÓRIO

PRESENCIAL (Física)

1. O interessado comparece ao **Tabelionato de Notas** com documento de identidade válido.
2. Informa quem será o **procurador** e quais poderes deseja conceder.
3. O tabelião redige a escritura, lê o conteúdo e confirma a vontade do outorgante.
4. O ato é **assinado e arquivado**, com **fé pública e validade imediata**.
5. O traslado é entregue para uso do procurador.

DIGITAL (via e-Notariado)



Escolha um cartório habilitado na plataforma www.e-notariado.org.br.



O outorgante deve possuir **Certificado Digital e-Notariado** (gratuito) ou **ICP-Brasil**.



O tabelião agenda **videoconferência** para confirmar a identidade e a vontade.



A escritura é lavrada e **assinada digitalmente** com fé pública.



O traslado eletrônico é enviado ao procurador, com validade nacional.



A revogação, se desejada, também pode ser feita eletronicamente.

4. QUANDO USAR A PROCURAÇÃO PÚBLICA

1. Representação em alguns procedimentos administrativos

O cliente autoriza o advogado a representá-lo perante órgãos públicos, cartórios e instituições.

Valor: essencial em ações judiciais, defesas administrativas e representações legais.

2. Compra e Venda de Imóveis

Permite que uma pessoa compre, venda, assine escritura, receba valores ou registre imóveis em nome do titular.

Valor: garante segurança e autenticidade em transações imobiliárias de alto valor.

3. Movimentação Bancária e Financeira

Autoriza o procurador a abrir ou encerrar contas, sacar, aplicar, receber aposentadoria, benefícios e pensões.

Valor: indispensável em situações de viagem, doença ou ausência prolongada.

4. Atos Societários e Empresariais

Confere poderes para assinar contratos, participar de assembleias, representar a empresa ou sócios.

Valor: agiliza operações corporativas e dá validade legal às decisões empresariais.

5. Procuração Previdenciária e Assistencial

Permite que o procurador receba benefícios do INSS ou represente o outorgante em órgãos públicos.

Valor: instrumento de inclusão social para idosos e pessoas com mobilidade reduzida.

6. Procuração para Saúde e Cuidados Médicos

Autoriza alguém a tomar decisões médicas em nome do paciente (por exemplo, internação, cirurgias ou diretivas de vontade).

Valor: resguarda a autonomia e evita impasses familiares em momentos críticos.

7. Procuração para Casos no Exterior

Valida poderes para representação em embaixadas, consulados, universidades e transações internacionais.

Valor: reconhecida globalmente após apostilamento da Haia, assegurando validade fora do Brasil.

8. Procuração de Plenos Poderes (Geral)

Utilizada quando o outorgante deseja delegar ampla administração de seus bens e negócios.

Valor: flexibilidade máxima — ideal para administradores, familiares ou gestores de confiança.

9. Revogação de Procuração

O outorgante pode revogar o ato a qualquer tempo, com nova escritura pública.

Valor: reforça a autonomia e o controle sobre os poderes concedidos.



Tabelionato de Notas

Testamento Público e Testamento Cerrado

1. O QUE É

• O QUE É O TESTAMENTO PÚBLICO

O Testamento Público é o ato notarial pelo qual o testador manifesta suas últimas vontades, de caráter patrimonial ou não, perante o Tabelião de Notas, que redige, lê em voz alta, recolhe a assinatura do testador e das testemunhas, e arquiva o ato com fé pública.

Já o testamento cerrado é aquele redigido pelo testador, assinado por ele e suas testemunhas, sendo posteriormente apresentado ao Tabelião de Notas para que costure e sele o documento, lavrando um termo de entrega. Nesse caso, o testamento em si é devolvido ao testador, não ficando cópia de seu conteúdo no cartório.

O testamento é um instrumento de liberdade e planejamento sucessório, podendo contemplar disposições sobre bens, reconhecimentos de filhos, nomeação de tutor, doações póstumas, encargos, e até disposições afetivas ou simbólicas.

Em outras palavras:

É o ato pelo qual o cidadão decide, com segurança e amparo jurídico, o destino de seu patrimônio e de suas vontades após a morte, preservando a autonomia da vontade e evitando litígios familiares futuros.

• O QUE É O TESTAMENTO CERRADO

O Testamento cerrado é o testamento escrito pelo testador (ou por alguém a seu rogo), mantido em sigilo pelo subscritor, e aprovado pelo tabelião em cerimônia formal, permanecendo lacrado até o momento de sua abertura após a morte do testador.

2. POR QUE ADVOGADOS DEVEM USAR

- É um **ato personalíssimo**, que só pode ser feito pelo próprio testador e desde que tenha plena capacidade e discernimento.
- Garante **autenticidade, validade e segurança jurídica** imediata.
- Permite o **planejamento sucessório** sem necessidade de ação judicial.
- Evita disputas familiares e facilita o inventário.
- Protege a vontade do testador contra fraudes e pressões indevidas.
- Dá ao advogado papel central na **organização patrimonial e sucessória** de seu cliente.

3. COMO SOLICITAR UM TESTAMENTO EM CARTÓRIO

PRESENCIAL (Físico)

1. O interessado procura o **Tabelionato de Notas** de sua preferência.
2. O tabelião entrevista o testador, verifica sua **capacidade mental** e a **ausência de vícios de vontade para a prática do ato**.
3. A vontade é ditada ou apresentada ao tabelião, que a redige em **forma pública e solene**.

4. No testamento público, o documento é **lido em voz alta**, na presença de **duas testemunhas**, que **assinam o ato**, sendo este arquivado no cartório.
5. No testamento cerrado o tabelião recebe o documento, lavra o auto de aprovação, lacra e devolve ao testador.
6. O testamento passa a ter **validade imediata**, podendo ser revogado a qualquer momento.

DIGITAL (via e-Notariado)

Nos casos permitidos, o **testamento cerrado digital** ou o **testamento público com videoconferência** pode ser realizado sob a supervisão do tabelião, garantindo os mesmos requisitos de segurança e autenticidade.



Acesse **www.e-notariado.org.br** e escolha um cartório habilitado.



O testador deve possuir **Certificado Digital e-Notariado** (gratuito).



O tabelião conduz **videoconferência exclusiva** com o testador e as testemunhas.



A leitura e assinatura ocorrem digitalmente, com **fé pública e sigilo absoluto**.



O documento é arquivado e comunicado ao **Colégio Notarial do Brasil**, que mantém as informações **na Central Notarial de Serviços Eletrônicos Compartilhados (CENSEC)**.

4. QUANDO USAR O TESTAMENTO

1. Planejamento sucessório

Quando o cliente deseja definir o destino de seus bens, prevenindo conflitos entre herdeiros.

Valor: evita disputas e garante o cumprimento da vontade real do testador.

2. Proteção de cônjuge ou companheiro(a)

Quando se pretende favorecer o companheiro(a) que não é meeiro e nem herdeiro, dentro dos limites legais da legítima.

Valor: assegura estabilidade e proteção patrimonial do(a) sobrevivente.

3. Inclusão de herdeiros afetivos

Quando o testador deseja beneficiar pessoas com quem mantém vínculos de afeto, como enteados ou afilhados.

Valor: reconhece laços afetivos e amplia a justiça sucessória.

4. Nomeação de tutor para filhos menores

Permite escolher quem cuidará dos filhos em caso de falecimento dos pais.

Valor: garante proteção familiar e reduz incertezas futuras.

5. Doações e encargos póstumos

Permite doar bens, destinar valores a instituições de caridade ou impor encargos específicos.

Valor: perpetua causas e valores pessoais do testador.

6. Reconhecimento de filhos ou de uniões estáveis

Em alguns casos, o testamento pode servir para **reconhecer filhos não declarados** ou formalizar uniões.

Valor: regulariza vínculos afetivos e garante direitos de herança.

7. Disposições não patrimoniais

Pode incluir desejos simbólicos, homenagens, pedidos ou orientações espirituais.

Valor: reflete a integralidade da personalidade e da história do testador.



Tabelionato de Notas

ESCRITURA DECLARATÓRIA DE UNIÃO ESTÁVEL

1. O QUE É A ESCRITURA DE UNIÃO ESTÁVEL

A Escritura Pública Declaratória de União Estável é o ato lavrado pelo Tabelionato de Notas em que duas pessoas declaram formalmente que vivem em união estável, declarando:

- data de início da convivência,
- regime de bens aplicável,
- direitos e deveres patrimoniais,
- eventualmente regras sobre sustento, contribuição nas despesas, herança e planejamento familiar.

Essa escritura é dotada de fé pública e possui plena eficácia jurídica como prova da união estável nas esferas cível, previdenciária, sucessória e administrativa.

Em outras palavras:

É o instrumento mais seguro para comprovar a união estável perante terceiros (INSS, planos de saúde, escolas, bancos, Judiciário) e para definir o regime patrimonial entre os companheiros.

2. POR QUE ADVOGADOS DEVEM USAR

- Evita litígios sobre a existência (ou não) da união estável.
- Define **regime de bens** (comunhão parcial, separação total, comunhão universal, participação final nos aquestos etc.).
- Facilita pedidos de **pensão por morte, inclusão em convênios e planos de saúde, dependência em IR e previdência complementar**.
- Serve como **prova sucessória**, inclusive em inventários.
- Protege o patrimônio prévio de cada companheiro e previne discussões patrimoniais futuras.
- Pode ser atualizada/re-ratificada conforme a relação evolui.

Para a advocacia de família e sucessões, a escritura de união estável é ferramenta de prevenção de conflito — e de proteção do cliente em vida e pós-morte.

3. COMO SOLICITAR A ESCRITURA DE UNIÃO ESTÁVEL

PRESENCIAL (Físico)

1. O casal comparece ao **Tabelionato de Notas** com documentos pessoais (RG, CPF, comprovante de estado civil).
2. O tabelião colhe as declarações: convivência pública, contínua, duradoura e com intenção de constituição de família.
3. As partes escolhem e confirmam o **regime de bens**.
4. O tabelião redige o ato, lê em voz alta e ambos assinam.
5. A escritura é entregue com validade imediata.

DIGITAL (via e-Notariado)

1. O casal escolhe um cartório habilitado e solicita o ato por videoconferência.
2. Cada companheiro deve ter **Certificado Digital e-Notariado** (pode ser emitido no próprio cartório).
3. O tabelião confirma a identidade, capacidade e vontade das partes em videoconferência.
4. A escritura é assinada digitalmente e enviada em formato eletrônico, com fé pública.

Valor do digital: permite formalizar a união estável mesmo quando as partes residem em cidades diferentes, inclusive para fins trabalhistas e previdenciários.

4. QUANDO USAR A ESCRITURA DE UNIÃO ESTÁVEL

1. Planejamento patrimonial e sucessório

Quando o casal quer definir, de forma clara, o que é de quem — e o que será partilhado em caso de separação ou falecimento.

Valor: evita brigas judiciais posteriores sobre meação e herança.

2. Inclusão como dependente em plano de saúde / clube / escola

Planos de saúde empresariais e particulares, clubes e instituições particulares muitas vezes exigem prova formal da união estável.

Valor: a escritura pública é aceita amplamente e reduz burocracia.

3. Comprovação perante o INSS e regimes próprios de previdência

Para fins de pensão por morte e benefícios previdenciários, a escritura é frequentemente utilizada como elemento de prova robusto.

Valor: acelera a comprovação da condição de dependente.

4. Financiamento imobiliário e aquisição de bens em comum

Ao comprar imóvel juntos ou financiar em nome de ambos, muitos bancos exigem formalização da união estável (e regime de bens).

Valor: protege os dois companheiros na matrícula do imóvel e no contrato bancário.

5. Estabelecer regras internas de convivência

Cláusulas como “cada um arca com suas dívidas pessoais” ou “os bens adquiridos até determinada data permanecem de propriedade exclusiva de cada companheiro”.

Valor: funciona como pacto de convivência patrimonial, com força jurídica.

6. Proteção em caso de enfermidade grave ou incapacidade futura

Serve para facilitar o reconhecimento do outro companheiro como “familiar imediato” em decisões médicas, internações, UTI, autorizações cirúrgicas etc.

Valor: reduz a chance de exclusão do companheiro em contextos sensíveis de saúde.

7. Prova perante escolas, embaixadas, vistos e migração internacional

Muitas autoridades estrangeiras aceitam a escritura pública para demonstrar vínculo familiar estável (companheiro(a) de fato).

Valor: facilita vistos de permanência, convites familiares e comprovação de residência conjunta.



Tabelionato de Notas/ Registro de Imóveis

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

1. O QUE É A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

A Usucapião Extrajudicial é o procedimento realizado diretamente no Cartório de Registro de Imóveis, sem necessidade de processo judicial, pelo qual o possuidor de um imóvel adquire a propriedade por exercer posse mansa, pacífica e ininterrupta durante determinado período de tempo, conforme o tipo de usucapião.

O procedimento se dá em duas etapas: i) ata notarial de usucapião lavrada em Cartório de Notas, atestando a posse, seu tipo e tempo e ii) processamento do requerimento da parte, assistida por advogado, e documentos que o instruem (incluindo a ata notarial) no Registro de Imóveis.

Em outras palavras:

É o caminho mais rápido, seguro e desburocratizado para regularizar a propriedade de um imóvel já ocupado há anos, sem precisar recorrer à Justiça.

2. POR QUE ADVOGADOS DEVEM USAR

- Permite **regularizar imóveis** sem ação judicial, reduzindo prazos e custos.
- Amplia a **atuação extrajudicial do advogado** na área imobiliária.
- Garante **celeridade e segurança jurídica**, com fé pública notarial e registral.
- Viabiliza a regularização de imóveis urbanos e rurais, evitando litígios futuros.
- O advogado é **obrigatório** no procedimento.
- Valoriza o profissional como mediador entre o cidadão e os serviços extrajudiciais

A Usucapião Extrajudicial é um dos maiores exemplos de extrajudicialização eficiente: reduz processos, pacifica relações e formaliza o direito de moradia.

3. COMO FUNCIONA O PROCEDIMENTO DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Etapa 1 – Lavratura da Ata Notarial (Tabelionato de Notas)

1. O interessado procura um **Tabelionato de Notas** com o auxílio de um advogado.
2. O tabelião constata e descreve a posse, o tempo, os limites e as circunstâncias do imóvel.
3. A Ata Notarial formaliza os fatos, servindo como **prova da posse contínua e pacífica**.
4. O documento é entregue ao advogado, que dá sequência ao processo junto ao Registro de Imóveis.

Etapa 2 – Protocolo no Registro de Imóveis

1. O advogado apresenta requerimento com a Ata Notarial e demais documentos ao **Ofício de Registro de Imóveis** competente.
2. O oficial analisa o pedido e notifica eventuais confrontantes e titulares de direitos sobre o imóvel.
3. Não havendo impugnações e estando tudo conforme, o imóvel é **registrado em nome do possuidor**.

O procedimento é administrativo e colaborativo: tabelião, registrador, engenheiro e advogado atuam juntos para formalizar o direito.

4. QUANDO O ADVOGADO DEVE OPTAR PELA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

1. Regularização de imóveis urbanos ou rurais

Quando o cliente possui imóvel adquirido informalmente (sem escritura ou registro) e exerce posse contínua há anos.

Valor: transforma a posse em propriedade formal, viabilizando financiamento, venda ou herança.

2. Planejamento sucessório e partilha extrajudicial

Em inventários, o advogado pode regularizar a posse antes da partilha.

Valor: garante transmissão segura e evita litígios entre herdeiros.

3. Situações de abandono de registro ou documentos perdidos

Imóveis antigos ou adquiridos informalmente (contrato de gaveta, doação verbal etc.).

Valor: o advogado substitui anos de litígio por um ato administrativo rápido e transparente.

4. Assentamentos urbanos, condomínios irregulares e zonas rurais

Em casos de ocupações consolidadas com boa-fé e função social.

Valor: regulariza comunidades inteiras e amplia arrecadação municipal.



Registro de Imóveis

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

1. O QUE É A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

A alienação fiduciária de imóvel é o negócio jurídico pelo qual a propriedade é transmitida pelo devedor ao credor, em caráter resolúvel e fiduciário. Em outras palavras, o devedor (fiduciante) transfere ao credor (fiduciário) a propriedade resolúvel de um imóvel como garantia de uma obrigação. Durante o contrato, o imóvel fica em nome do credor no Registro de Imóveis, mas o devedor mantém a posse direta e o direito de uso.

Após a quitação da dívida e averbação do cancelamento, a propriedade retorna automaticamente ao devedor.

2. POR QUE ADVOGADOS DEVEM USAR

O advogado pode recomendar ao seu cliente a Alienação Fiduciária em inúmeras situações jurídicas e negociais, pois ela:

- Garante **segurança jurídica** em operações de crédito e financiamentos.
- Confere **celeridade na execução** da dívida em caso de inadimplência (sem necessidade de ação judicial).
- Facilita **negociações entre particulares e empresas** com garantia real.
- Assegura **transparência na titularidade do bem** e reduz litígios.
- Evita o risco de fraudes e de penhoras em imóveis com garantia registrada.
- Impede a alienação ou oferecimento do bem em garantia a terceiro por parte do devedor.

O advogado que domina o procedimento fiduciário atua de forma estratégica em **operações bancárias, imobiliárias e empresariais**, agregando valor consultivo e preventivo.

3. COMO REGISTRAR UMA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

MODALIDADE PRESENCIAL

1. O advogado ou o cliente deve comparecer ao **Registro de Imóveis** onde o bem está matriculado.
2. Apresentar o **contrato de alienação fiduciária**, que pode ser formalizado por **escritura pública** ou **instrumento particular com força de escritura** (art. 38 da Lei 9.514/97).
3. O registrador analisa os requisitos legais: identificação das partes, imóvel, valor da dívida e condições de pagamento.
4. Após o registro, o imóvel passa a constar na matrícula como “alienado fiduciariamente ao credor”.

MODALIDADE DIGITAL (Registro Eletrônico de Imóveis)



Acesse a Central de Registro de Imóveis do Brasil www.onr.org.br e selecione a plataforma e-Protocolo ou Central de Serviços Eletrônicos Compartilhados dos Registradores de Imóveis;



O **e-Protocolo** permite o envio de documentos para registro no Cartório competente;



O Instrumento Contratual (geralmente o Contrato de Financiamento Habitacional, que contém a Alienação Fiduciária) deve ser assinado pelas partes e, idealmente, ter as assinaturas de todos os envolvidos (Credor, Devedor/Fiduciante) feitas com Certificado Digital.



O solicitante ou a instituição credora (que geralmente é quem encaminha o contrato) deve protocolar o contrato assinado digitalmente e os demais documentos exigidos (como comprovantes de pagamento de impostos) através do e-Protocolo.



O Cartório de Registro de Imóveis recebe os documentos, faz a prenotação (reserva de prioridade) e inicia a qualificação registral (análise da legalidade e conformidade do título).



Após a qualificação positiva, o Cartório emitirá as guias de emolumentos (custas do cartório) para pagamento, geralmente por boleto eletrônico.



Após o pagamento, o ato de Alienação Fiduciária será efetivamente registrado na matrícula do imóvel.



Se o solicitante for o devedor (fiduciante) deve entrar em contato com o banco ou a instituição que concedeu o financiamento para confirmar se eles farão o protocolo eletrônico diretamente no Cartório.

4. QUANDO USAR A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

1. Direito Imobiliário e Urbanístico

- Garantia em **contratos de compra e venda parcelada** de imóveis.
- Formalização de **financiamentos habitacionais** junto a bancos ou incorporadoras.
- **Garantia em contratos de locação com opção de compra.**
- **Renegociação de dívidas imobiliárias** sem perda da posse.
- Regularização de **acordos entre herdeiros ou coproprietários**, com condição de quitação.
- Alienação de imóveis em **condomínios edilícios** ou **empreendimentos rurais** como garantia de obras.

2. Direito Empresarial e Societário

- Garantia real em **operações de crédito bancário** ou **empréstimos empresariais.**
- **Reestruturação de dívidas** com imóveis comerciais como garantia.
- **Alienação fiduciária entre sócios** em dissolução parcial de sociedade.
- Em **fusões e incorporações**, para assegurar obrigações contratuais.
- **Emissão de debêntures ou Cédulas de Crédito Bancário (CCB)** com lastro imobiliário.
- **Financiamento de "startups" ou "holdings familiares"** com garantia real.

3. Direito Civil e Contratual

- Cláusula de **garantia fiduciária em contratos de mútuo entre particulares.**
- **Execução extrajudicial** de dívidas com base no registro imobiliário (art. 26 da Lei 9.514/97).
- **Prevenção de fraudes** em empréstimos sem registro de hipoteca.
- **Conversão de garantias** de hipoteca em alienação fiduciária, mais ágil e segura.

4. Direito Bancário e Financeiro

- **Operações de financiamento imobiliário** via Sistema Financeiro da Habitação (SFH).
- **Refinanciamento de crédito imobiliário** com substituição de garantia.

5. Direito de Família e Sucessões

- **Acordos de partilha amigável** com cláusula de alienação fiduciária para equalizar valores entre herdeiros.
- **Garantia de pensão alimentícia ou acordos de divórcio**, quando o imóvel serve como caução.
- Formalização de **usufruto e garantia cruzada** entre cônjuges em planejamento patrimonial.

6. Direito Agrário e Ambiental

- **Financiamentos rurais** com imóveis como garantia real.
 - Alienação fiduciária de **imóveis agrícolas** em programas de incentivo agropecuário.
 - **Garantia em contratos de arrendamento, parceria rural e outorga de uso** de propriedades rurais.
 - Operações de **crédito sustentável (ESG/ODS)** para manejo de áreas produtivas.
-



Registro de Imóveis

DIREITO DE LAJE

1. O QUE É O DIREITO DE LAJE

O direito de laje é o direito real que permite ao proprietário de uma construção base ceder a superfície superior ou inferior de sua construção a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo.

É o instrumento que regulariza, juridicamente, a propriedade “em camadas” — como a casa construída sobre outra —, garantindo que cada morador tenha seu próprio direito real de propriedade, com matrícula individual.

2. POR QUE ADVOGADOS DEVEM USAR

O Direito de Laje é um **instrumento jurídico transformador** que promove **regularização fundiária, segurança patrimonial e inclusão social**.

Advogados podem utilizá-lo para:

- **Formalizar e individualizar propriedades sobrepostas**, evitando litígios entre familiares ou vizinhos.
- **Regularizar imóveis urbanos populares**, permitindo a matrícula própria da laje.
- **Viabilizar transações seguras**, como venda, doação, hipoteca ou financiamento da laje.
- **Reduzir disputas judiciais** sobre herança, posse e condomínio.
- **Atuar em políticas públicas de moradia e Reurb (Regularização Fundiária Urbana)**.

O advogado que domina o Direito de Laje atua em um campo estratégico, unindo função social da propriedade e segurança jurídica.

3. COMO REGISTRAR UM DIREITO DE LAJE

MODALIDADE PRESENCIAL

1. O advogado orienta o proprietário da construção-base e o beneficiário da laje sobre os requisitos legais.
2. É elaborada uma **escritura pública de instituição do direito de laje**, lavrada em **Tabelionato de Notas**.
3. O título é apresentado ao **Registro de Imóveis da matrícula-base**.
4. O registrador analisa e abre **nova matrícula autônoma**, vinculada à unidade superior ou inferior.
5. A partir daí, o titular da laje passa a ter **propriedade própria e separada**, com matrícula e número independentes.

MODALIDADE DIGITAL



A Escritura Pública de Instituição do Direito de Laje deve ser solicitada ao Tabelionato de Notas já em formato nato-digital ou ser digitalizada e assinada com Certificado Digital (ICP-Brasil);
Acesse a plataforma da Central Eletrônica de Registro de Imóveis do seu estado ou a plataforma nacional do ONR para acessar o serviço de e-Protocolo;



Anexe a Escritura Pública e todos os documentos acessórios (incluindo as certidões e comprovantes de regularidade digitalizados) e submeta o pedido para o Cartório de



Registro de Imóveis da circunscrição do imóvel.



Após a qualificação pelo Registrador, será emitida a guia de emolumentos para pagamento online, e o registro será realizado junto com a abertura da Matrícula Própria para a laje.

4. QUANDO USAR O DIREITO DE LAJE

4.1. Direito Imobiliário e Urbanístico

- Regularização de **construções sobrepostas** em áreas urbanas.
- Formalização de **imóveis populares em comunidades**, com atribuição de matrícula individual.
- Criação de **novas unidades autônomas em imóveis verticais informais** (ex.: sobrado dividido entre familiares).
- Adequação da matrícula à **realidade física e habitacional existente**.
- Viabilização de **venda, doação ou locação da laje** com segurança jurídica.

Valor para o advogado: segurança jurídica e possibilidade de mediação e pacificação em comunidades urbanas.

4.2. Direito Civil e Contratual

- **Escrituras de instituição, cessão, compra e venda, doação e extinção do direito de laje.**
- **Formalização de acordos familiares** sobre a propriedade de construções sobrepostas.
- **Partilhas extrajudiciais** com atribuição de lajes a diferentes herdeiros.
- **Contratos de convivência ou de união estável** com instituição da laje como patrimônio de um dos conviventes.
- **Usucapião extrajudicial:** reconhecimento da posse exclusiva sobre a laje construída.

Valor para o advogado: transformar posse irregular em direito real, sem ação judicial.

4.3. Direito de Família e Sucessões

- **Regularização patrimonial pós-divórcio**, quando cada cônjuge permanece em parte distinta da edificação.
- **Divisão amigável entre herdeiros:** um fica com a casa de baixo, outro com a de cima.
- **Formalização de laje como bem exclusivo de filho ou neto**, garantindo habitação autônoma.
- **Proteção de moradia familiar** (função social da propriedade).

Valor para o advogado: pacificação familiar e sucessória, evitando longas disputas judiciais.

4.4. Direito Administrativo e Regularização Fundiária

- Apoio a **programas públicos de urbanização e titulação de áreas ocupadas**.
- **Reurb (Lei 13.465/2017):** a laje pode ser titulada e registrada individualmente.
- **Formalização de propriedade plena em comunidades urbanas consolidadas**.
- **Assessoria jurídica a Prefeituras e Defensorias** em mutirões de regularização.

Valor para o advogado: possibilidade de atuação em políticas públicas de habitação e cidadania.

4.5. Direito Empresarial e Financeiro

- **Garantia de crédito:** a laje pode ser usada em operações de **alienação fiduciária** ou **hipoteca**, desde que possua matrícula própria.
- **Formalização de negócios imobiliários populares** com menor custo de entrada.
- **Incorporação simplificada:** criação de unidades em pequenas edificações verticais, mediante direito de laje.
- **Venda ou locação comercial** de laje independente (ex.: salão comercial construído sobre casa residencial).

Valor para o advogado: nova fronteira de negócios e regularização no mercado imobiliário formal.

4.6. Direito Ambiental e Sustentabilidade Urbana

- Regularização ambiental e **controle do uso do solo urbano** em áreas consolidadas.
- **Aproveitamento sustentável do espaço vertical**, evitando expansão horizontal irregular.
- Integração com políticas de **habitação de interesse social (ODS 11)**.

Valor para o advogado: reforça a função social da propriedade e o urbanismo sustentável.

4.7. Direito Registral e Notarial

- **Lavratura de escritura pública de instituição do direito de laje** no Tabelionato de Notas.
- **Registro e abertura de matrícula autônoma** no Registro de Imóveis.
- **Averbações correlatas:** alterações físicas, reformas, extinção da laje, cessão, hipoteca ou doação.
- **Ações preventivas de regularização de matrículas sobrepostas.**

Valor para o advogado: atuação consultiva de alta especialização junto a cartórios e construtoras.

4.8. Direito Urbanístico e Comunitário

- **Mediação de conflitos de vizinhança** sobre o uso de lajes em áreas densamente ocupadas.
- **Organização jurídica de moradias familiares sobrepostas.**
- **Participação em projetos sociais** de titulação de lajes em comunidades.
- **Garantia da dignidade habitacional** e do acesso à cidade formal.

Valor para o advogado: papel social ativo, com impacto real na cidadania.



Registro de Imóveis

GEORREFERENCIAMENTO

1. O QUE É O GEORREFERENCIAMENTO

O georreferenciamento de imóvel rural é o procedimento técnico que identifica o imóvel por meio de suas coordenadas geodésicas, definindo seus limites exatos, área e confrontações com precisão topográfica.

Essas informações são transformadas em uma planta e um memorial descritivo certificados pelo INCRA e depois levadas ao Registro de Imóveis para averbação na matrícula.

Em outras palavras:

É a descrição geográfica da área rural ou urbana. Depois que o imóvel é georreferenciado e averbado, ninguém pode alegar “confusão de divisa” sem enfrentar um documento técnico oficial.

2. POR QUE ADVOGADOS DEVEM USAR

O georreferenciamento deixou de ser um detalhe técnico ruralista e virou pauta obrigatória da advocacia patrimonial, agrária e sucessória.

Ele é usado para:

- Definir juridicamente onde começa e termina o que é especialmente útil para imóveis rurais, como fazendas, chácaras ou sítios.
- Evitar litígios de vizinhança rural (sobre “invasão de cerca”, “deslocamento de curral”, etc.).
- Dar segurança a contratos (compra, locação rural, servidão, arrendamento).
- Possibilitar financiamento rural e acesso ao crédito.
- Regularizar imóveis em inventário e partilha entre herdeiros.
- Tornar juridicamente “vendável” uma área rural que, sem georreferenciar, ficaria travada no cartório.

Advogado que domina georreferenciamento consegue destravar herança, crédito, usucapião, desmembramento, retificação de área e registro de venda rural.

3. COMO SOLICITAR / LEVAR AO REGISTRO DE IMÓVEIS

Atuação prática

1. O proprietário contrata um profissional habilitado (engenheiro agrimensor / engenheiro cartógrafo / etc.) para medir o imóvel e gerar a **planta e o memorial descritivo georreferenciado**.
2. Esse material técnico é submetido e **certificado pelo INCRA** (ou seja, o INCRA confirma que os limites não invadem outro imóvel já cadastrado).
3. O advogado reúne:
 - o memorial descritivo certificado,
 - a planta,
 - a documentação dominial (título),
 - e elabora o **requerimento de averbação de georreferenciamento**.
4. O Registro de Imóveis analisa e averba o georreferenciamento na matrícula.
5. A matrícula passa a conter a nova descrição perimetral, precisa, em coordenadas.

POSSIBILIDADE DE TRAMITAÇÃO NA FORMA ELETRÔNICA



O proprietário (ou seu procurador) deve elaborar um Requerimento ao Oficial do Registro de Imóveis solicitando a averbação do georreferenciamento e a retificação da matrícula, com a inclusão das novas coordenadas. O requerimento deve ser assinado digitalmente pelo proprietário com Certificado Digital ICP-Brasil;



A documentação exigida em formato digital inclui: Certificação do INCRA (SIGEF); Memorial Descritivo e a Planta assinados pelo profissional credenciado; Cópia da Matrícula e documentos pessoais digitalizados (RG, CPF);



Acesse a Central Eletrônica de Registro de Imóveis e utilize o serviço de e-Protocolo para anexar todos os documentos e o Requerimento assinado digitalmente;



O Cartório fará a qualificação registral e, se estiver em ordem, enviará a guia de emolumentos para pagamento online;



O Oficial de Registro de Imóveis fará a averbação na matrícula, descrevendo o imóvel conforme as coordenadas georreferenciadas.

4. QUANDO USAR O GEORREFERENCIAMENTO

4.1. Direito Agrário e Fundiário

- **Regularização da área rural:** quando o imóvel ainda está descrito “por rumos e marcos antigos” (“do mourão velho até a gameleira grande...”), sem precisão técnica.
- **Conflito de divisas entre vizinhos rurais** (quem invadiu quem / deslocamento de cerca / sobreposição de gleba).
- **Retificação de matrícula rural** para corrigir área real medida versus área “de papel”.
- **Comprovação de posse mansa e pacífica** para fins de usucapião extrajudicial – especialmente quando a posse recai sobre área rural parcialmente sem descrição clara.
- **Registro de áreas de Reserva Legal e APP** dentro do imóvel (georreferenciamento delimita oficialmente as áreas ambientais protegidas).
- **Formalização de acordos extrajudiciais de confrontação** entre fazendas vizinhas para encerrar litígios antes de uma ação demarcatória.

Valor para o advogado: é o início (e às vezes o fim) de discussões de “essa terra é minha”.

4.2. Direito Sucessório e Família (patrimônio rural)

- **Inventário extrajudicial** com imóvel rural: herdeiros precisam receber cada fração com metragem definida e descrita tecnicamente.
- **Partilha amigável entre herdeiros:** “Fazenda Bom Sossego” vira três áreas distintas, cada uma com matrícula própria. Sem georreferenciar, o Registro não individualiza.
- **Divórcio ou dissolução de união estável** quando parte do patrimônio comum é imóvel rural e é necessário desmembrar a área para partilhar corretamente.
- **Planejamento sucessório:** criação de glebas autônomas (matrículas independentes) para filhos/netos, doações em vida, instituição de usufruto.

Valor para o advogado: evita condomínio rural eterno e litígios familiares de décadas.

4.3. Compra e venda, Desmembramento e Unificação de Áreas

- **Compra e venda parcial da fazenda:** quando o proprietário não vende a fazenda toda, mas só “os 12 hectares do fundo”. Para registrar a transmissão parcial, essa área tem que existir juridicamente — e isso normalmente exige georreferenciamento + desmembramento.
- **Desmembramento** (dividir uma grande gleba em várias menores, cada uma com matrícula própria).
- **Remembramento** (unir glebas vizinhas numa matrícula única).
- **Atualização do valor patrimonial e cadastro rural** junto ao INCRA e ao Registro, garantindo aderência fiscal e ambiental.
- **Due diligence imobiliário rural** antes de compra por empresa agrícola, fundo, investidor estrangeiro ou banco.

Valor para o advogado: sem georreferenciamento atualizado, muitas transmissões não são registráveis — travam.

4.4. Crédito Rural, Garantias Reais e Bancário

- **Empréstimo rural / financiamento agrícola** (CPR, cédula rural hipotecária, alienação fiduciária de imóvel rural): bancos exigem descrição perimetral precisa do imóvel para aceitar como garantia.
- **Renegociação de dívida agrícola** com oferecimento de parte da área rural como garantia.
- **Avaliação de risco em garantias reais:** sem averbada a área correta, o banco pode recusar a garantia ou exigir mais bens.
- **Estruturação de garantias para arrendamento agrícola, parceria rural, ou securitização de recebíveis do agronegócio.**

Valor para o advogado: sem matrícula georreferenciada, muitas operações de crédito simplesmente NÃO saem.

4.5. Arrendamento Rural, Parceria e Uso Produtivo

- **Contratos de arrendamento e parceria rural:** identificação exata da área arrendada evita litígios (“posso usar até onde?”).
- **Delimitação de gleba de uso exclusivo de um parceiro/agricultor familiar** dentro de uma fazenda maior.
- **Delimitação de área de pasto, confinamento, pivô, barragem ou reserva de água** cedida contratualmente.
- **Acordos de uso de área para fins de servidão (passagem, adução de água, linha de energia, gasoduto etc.)** com segurança locacional.

Valor para o advogado: clareza territorial = menos ação de rescisão e de perdas e danos depois.

4.6. Contencioso e Prevenção de Litígios

- **Ações possessórias e ações demarcatórias:** delimitar e provar tecnicamente o imóvel melhora o convencimento e pode viabilizar acordo antes da sentença.
- **Prevenção de alegação de esbulho** (“invadiu minha área”): quando há georreferenciamento certificado, a linha divisória deixa de ser “fita no mourão” e vira coordenada oficial.
- **Notificação extrajudicial de confrontantes** anexando planta georreferenciada para propor acordo e evitar judicialização.
- **Prova técnica em ACP ambiental, desapropriação ou ação de reintegração de posse.**

Valor para o advogado: a planta georreferenciada vira peça técnica de prova e de negociação.

4.7. Ambiental e Sustentabilidade

- **Averbação de Reserva Legal** com limites georreferenciados na matrícula.
- **Delimitação de áreas de preservação permanente (APP)**: margens de rio, nascentes, encostas.
- **Embargos ambientais e TACs**: identificação precisa da poligonal embargada para cumprimento de Termo de Ajustamento de Conduta.
- **Compliance ambiental e ESG** para agroindústrias, fundos, cooperativas e exportadores.

Valor para o advogado: reduz risco de multa, interdição produtiva e responsabilização civil/ambiental futura.

4.8. Administração Pública, Desapropriação e Infraestrutura

- **Indenização em desapropriação parcial** (estrada, linha de transmissão, ferrovia, duto): delimitar exatamente a faixa afetada e o que sobra da propriedade.
- **Servidões administrativas**: linha de transmissão, linha férrea, oleoduto, área de preservação compulsória.
- **Compatibilização de limites com cadastros públicos (INCRA, CAR, IBGE, Receita Federal).**
- **Projetos de regularização fundiária rural pública/assentamentos.**

Valor para o advogado: traduz o território em indenização justa e documentada.



Registro de Imóveis

HIPOTECA

1. O QUE É A HIPOTECA

A Hipoteca é o direito real de garantia pelo qual um bem imóvel (ou equiparado) é dado em garantia ao credor, sem sair da posse do devedor.

Trata-se de um ato formalizado por escritura pública ou contrato particular (com força de escritura pública) e que será levado a registro no Cartório de Registro de Imóveis para produzir efeitos.

O instrumento da hipoteca deverá conter: a) o total da dívida; b) prazo fixado para pagamento; c) taxa de juros, se houver; d) a coisa dada em garantia, com as suas especificações; e) assinatura das partes envolvidas.

Em outras palavras: É o instrumento que garante o pagamento de uma dívida, sem que o devedor precise entregar o imóvel ao credor. O imóvel continua em seu nome, mas fica “vinculado” ao credor até a quitação.

2. POR QUE ADVOGADOS DEVEM USAR

A hipoteca é uma das formas **mais seguras e tradicionais de garantir obrigações**.

Ela é essencial em muitos contratos imobiliários, empresariais, societários e sucessórios, porque:

- Dá **segurança jurídica** ao credor e transparência ao devedor.
- Permite **financiamentos, empréstimos e renegociações** com garantias reais.
- Evita litígios sobre inadimplência, pois o credor pode executar o bem hipotecado.
- Facilita **operações empresariais, rurais e patrimoniais**.
- É **publicidade formal**: todos sabem que aquele imóvel responde por determinada dívida.

3. COMO REGISTRAR UMA HIPOTECA

MODALIDADE PRESENCIAL

1. O advogado assessoras as partes na elaboração do contrato particular com força de escritura pública (elaborado por integrantes do SFH) ou orienta a lavratura da escritura pública de hipoteca no Tabelionato de Notas.
2. O título é levado ao **Registro de Imóveis da circunscrição onde está o imóvel**.
3. O registrador confere a legalidade, identifica o imóvel, o valor garantido, o prazo e as partes envolvidas.
4. O ato é **registrado na matrícula do imóvel**, gerando efeito contra terceiros.
5. Após a quitação, deve-se requerer o **cancelamento da hipoteca** (por instrumento de liberação).

MODALIDADE DIGITAL



Na plataforma da Central Eletrônica de Registro de Imóveis selecione o serviço e-Protocolo e anexe a Escritura ou Contrato do imóvel em formato nato-digital ou digitalizado e assinado eletronicamente pelo Tabelião ou pela Instituição Financeira, utilizando Certificado Digital (ICP-Brasil);



Faça o upload do título digital da hipoteca (a Escritura ou o Contrato), juntamente com quaisquer documentos acessórios que o Cartório exija (como certidões);



Preencha os dados solicitados pela plataforma, como a matrícula do imóvel e os dados das partes (devedor e credor);



O Cartório fará a prenotação (registro provisório) e a qualificação registral (análise da legalidade do documento). É possível acompanhar o andamento do seu protocolo online;



Após a análise registral, o Cartório disponibilizará a guia de emolumentos para pagamento online;



A matrícula do imóvel será atualizada com o registro da hipoteca e ficará disponível para consulta e emissão de certidão online.

4. QUANDO USAR A HIPOTECA

4.1. Direito Imobiliário e Urbanístico

- **Financiamentos imobiliários privados** (fora do sistema bancário, entre particulares ou empresas).
- **Compra e venda parcelada** de imóveis: o vendedor pode exigir hipoteca até o pagamento total.
- **Garantia de construção ou reforma** em contrato de empreitada.
- **Acordos em loteamentos** e incorporações imobiliárias.
- **Garantia de obrigações condominiais** em empreendimentos.

Valor para o advogado: dá segurança em transações complexas e pode substituir a alienação fiduciária em contratos particulares.

4.2. Direito Empresarial e Societário

- **Empréstimos e financiamentos empresariais**, com imóvel da empresa ou dos sócios em garantia
- **Reestruturação de dívidas corporativas**, quando se concede hipoteca como reforço de crédito.
- **Fusões, cisões e incorporações** com garantias cruzadas entre empresas.
- **Garantia de performance** em contratos comerciais de grande porte.
- **Criação de hipoteca industrial** (quando o imóvel é usado com maquinário incorporado).

Valor para o advogado: permite desenhar garantias sofisticadas e seguras para operações comerciais e societárias.

4.3. Direito Civil e Contratual

- **Empréstimos entre particulares** com garantia real (ex.: entre familiares, amigos, sócios).
- **Renegociação de dívida ou confissão de débito** com reforço hipotecário.
- **Execução extrajudicial ou judicial** com base no registro.
- **Garantia em acordos de prestação de serviços de alto valor.**
- **Conversão de penhora em hipoteca** mediante acordo entre as partes.

Valor para o advogado: cria segurança jurídica e formaliza a confiança entre as partes sem intervenção judicial.

4.4. Direito de Família e Sucessões

- **Garantia de pagamento de pensão alimentícia** mediante hipoteca de imóvel.
- **Acordos de partilha em divórcio**, quando um cônjuge fica com o imóvel e o outro é indenizado gradualmente.
- **Proteção de herdeiros**: o bem permanece hipotecado até a quitação de obrigações sucessórias.
- **Regularização de inventário extrajudicial** com instituição de hipoteca para igualar quinhões.

Valor para o advogado: evita litígios familiares e dá garantia de cumprimento de obrigações.

4.5. Direito Agrário e Ambiental

- **Financiamento rural (Cédula Rural Hipotecária).**
- **Crédito agrícola ou pecuário** com imóvel rural como garantia.
- **Regularização de áreas rurais** que envolvam dívidas de ITR ou obrigações ambientais.
- **Reestruturação de dívida agrária** por meio de hipoteca de parte da fazenda.

Valor para o advogado: possibilita crédito e financiamento sustentável para produtores rurais.

4.6. Direito Público e Administrativo

- **Concessões e parcerias público-privadas (PPPs)**: bens de empresas concessionárias podem ser hipotecados como garantia contratual.
- **Execuções fiscais com acordo extrajudicial** em que o contribuinte oferece hipoteca do imóvel como caução.
- **Garantia de obras públicas** contratadas por particulares com o Estado.

Valor para o advogado: atua em compliance público e contratos administrativos com segurança patrimonial.

4.7. Direito Bancário e Financeiro

- **Operações de crédito** com garantia imobiliária, especialmente em cooperativas de crédito.
- **Cédulas de Crédito Bancário (CCB)** com hipoteca como garantia real.
- **Securitização e emissão de debêntures lastreadas em imóveis.**
- **Refinanciamentos e consolidação de dívidas bancárias.**

Valor para o advogado: garante o retorno do crédito com preferencialidade legal.

4.8. Direito Ambiental e ESG

- **Projetos de sustentabilidade** que utilizam imóveis rurais em garantias ambientais.
- **Fianças ecológicas** (garantias de recuperação ambiental com hipoteca).
- **Operações de crédito verde** e financiamentos sustentáveis.

Valor para o advogado: amplia a atuação em ESG e regularização fundiária verde.



Registro de Imóveis

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

1. O QUE É A INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

A incorporação imobiliária é o negócio jurídico pelo qual o empreendedor (incorporador) se compromete a construir um edifício ou conjunto de unidades autônomas (apartamentos, salas comerciais, casas em condomínio etc.) em determinado terreno e, antes mesmo da conclusão da obra, já passa a oferecer essas futuras unidades individualizadas a terceiros.

Esse compromisso precisa ser formalizado e levado ao **Registro de Imóveis**, com toda a documentação prevista em lei, para dar publicidade, segurança e transparência ao comprador.

Em outras palavras:

A incorporação é a “certidão de nascimento” de um empreendimento imobiliário. É ali que nasce a promessa oficial: “Eu, incorporador, vou construir este prédio, com estas unidades, nestes padrões, nestes prazos”.

2. POR QUE ADVOGADOS DEVEM USAR

A incorporação imobiliária é terreno clássico (e rentável) da advocacia preventiva e negocial, porque ela:

- Garante **segurança aos compradores de unidades na planta**.
- Dá **transparência patrimonial**: Quem é o dono do terreno? Há ônus? Há hipoteca? A obra está sendo financiada?
- Evita fraude imobiliária e venda “no fio do bigode”.
- Permite estruturar modelos de negócio (ex.: condomínio fechado, salas comerciais, loteamentos com construção futura).
- Organiza a relação entre **proprietário do terreno, construtora, incorporador, financiador e futuros adquirentes**.
- Cria prova pública das condições do empreendimento (memorial de incorporação).

3. COMO REGISTRAR UMA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

MODALIDADE PRESENCIAL

1. O incorporador contrata o advogado para montar o dossiê jurídico-técnico exigido pela Lei nº 4.591/1964.
2. É elaborado o **Memorial de Incorporação**, com:
 - descrição do terreno,
 - projeto aprovado,
 - discriminação das unidades futuras,
 - cronograma,
 - recursos financeiros / forma de construção.
3. São reunidos todos os documentos obrigatórios (títulos de propriedade, certidões negativas, aprovação municipal, etc.).
4. O advogado protocola esse conjunto no **Registro de Imóveis onde está matriculado o terreno**.
5. O cartório registra a incorporação: nasce formalmente o empreendimento, e passam a existir “unidades autônomas futuras” juridicamente descritas.

MODALIDADE DIGITAL



Selecione a opção e-Protocolo na plataforma da Central Eletrônica de Registro de Imóveis e preencha as informações básicas do pedido, indicando o Cartório de Registro de Imóveis competente e a natureza do ato ("Registro de Incorporação");



Faça o upload de todos os documentos preparados e assinados digitalmente. Serão exigidos os documentos do Terreno, os documentos particulares do Incorporador/Proprietário, os documentos do Projeto e os documentos Comerciais/Legais (conforme a Lei 4.591/64);



O Cartório fará a prenotação do título, garantindo a prioridade de registro (Art. 182 da Lei de Registros Públicos);



O Cartório analisará todos os documentos. Se houver qualquer falha ou omissão na documentação, o Cartório emitirá uma Nota de Exigência de forma eletrônica, que o incorporador deverá cumprir (responder com a documentação corrigida ou complementar) dentro do prazo legal;



Cumpridas todas as exigências, o Cartório emitirá a guia para o pagamento dos emolumentos (custas do registro).



Após a comprovação do pagamento, o Oficial procederá ao Registro da Incorporação na matrícula do imóvel. O empreendimento estará legalmente apto para a comercialização das unidades autônomas na planta.

4. QUANDO USAR A INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

4.1. Direito Imobiliário e Urbanístico

- **Construção de edifícios residenciais e comerciais** (condomínios verticais).
- **Condomínios horizontais com casas autônomas**, inclusive "condomínios-clubes" ou "villages".
- **Empreendimentos mistos (residencial + comercial)** no mesmo terreno.
- **Empreendimentos com unidades geminadas ou sobrados padronizados**, onde cada unidade será vendida separadamente.
- **Instituição de condomínio edilício e discriminação das unidades autônomas futuras**
- **Transformação de terreno único em "N unidades vendáveis"**, cada uma com fração ideal definida.
- **Condomínios de lotes urbanos com construção obrigatória futura** (muito comum em loteamentos fechados de padrão médio/alto).

Função do advogado: garantir que o empreendimento esteja juridicamente apto a ser comercializado sem risco de embargo ou nulidade.

4.2. Direito Empresarial e Societário

- **SPE (Sociedade de Propósito Específico):** criação e estruturação da empresa que fará a incorporação.
- **Entrada de investidores financeiros ou "investidores de capital"** no projeto, que recebem unidades futuras em troca de aporte.
- **Incorporação como ativo de fundos imobiliários ou holdings patrimoniais.**
- **Parceria entre proprietário do terreno e construtora/empreiteira**, com divisão das unidades como forma de pagamento ("permuta física" ou "permuta financeira").

- **Build-to-suit / built-to-rent** (empreendimento feito já para locação futura, não apenas venda)

Função do advogado: montar contratos societários e de parceria que resistam a questionamentos de adquirentes e credores.

4.3. Direito do Consumidor e Relação com Adquirentes

- **Proteção do comprador na planta:** a incorporação registrada garante que o consumidor sabe o que está comprando — metragem, vaga de garagem, padrão de acabamento, prazos.
- **Transparência de ônus:** comprador consegue ver se o terreno está hipotecado, alienado fiduciariamente, penhorado etc.
- **Viabilização de promessa de compra e venda registrável**, o que dá mais segurança ao adquirente (e permite até financiamento antes da entrega).
- **Redução de risco de golpe imobiliário ou “venda dupla” da mesma unidade.**

Função do advogado: atuar tanto na consultoria para incorporadoras quanto na defesa de adquirentes que querem segurança contratual.

4.4. Direito Bancário e Financeiro

- **Financiamento da obra** via banco: o agente financeiro exige o registro da incorporação antes de liberar recursos ou fazer o cronograma de repasse.
- **Cessão fiduciária de recebíveis:** contratos de promessa de compra e venda das unidades podem ser dados em garantia ao banco.
- **Hipoteca global ou alienação fiduciária em garantia** da área e das futuras unidades para assegurar o crédito da construção.
- **Reestruturação financeira de empreendimentos em andamento**, com reorganização da incorporação e substituição de garantias.

Função do advogado: montar garantias reais, revisar riscos do empreendimento e blindar a operação de funding.

4.5. Direito Civil, Patrimonial e Contratual

- **Memorial de incorporação:** elaboração e revisão jurídica do documento central da incorporação.
- **Ajustes entre coproprietários do terreno** (por exemplo, herdeiros que herdaram um terreno urbano valioso e querem explorá-lo imobiliariamente).
- **Regularização de construções já iniciadas ou quase concluídas**, para permitir venda formal das unidades remanescentes.
- **Alterações do projeto** (mudou número de vagas, área comum, padrão de acabamento): exigem aditamentos e nova análise registral.

Função do advogado: garantir que toda promessa ou alteração fique refletida documentalmente para evitar ações de indenização futura.

4.6. Direito de Família e Sucessões

- **Patrimônio familiar verticalizado:** um terreno dos pais vira um pequeno prédio com unidades distribuídas entre filhos/netos — a incorporação formaliza juridicamente essas unidades autônomas.
- **Planejamento sucessório:** cada herdeiro pode receber já uma unidade definida (fração ideal específica), reduzindo briga futura.

- **Divórcio e partilha:** casais que constroem empreendimento em terreno comum podem organizar a divisão por unidade futura, formalizada na incorporação.

Função do advogado: transformar um patrimônio único e indivisível em cotas patrimoniais claras e registráveis.

4.7. Direito Urbanístico e Relação com o Município

- **Aprovação de projeto arquitetônico e de construção** junto à Prefeitura.
- **Atendimento às exigências urbanísticas locais:** recuos, vagas, acessibilidade, áreas verdes, área comum.
- **Condomínio edilício** com áreas comuns descritas (salão de festas, piscina, coworking, playground etc.).
- **Cumprimento da função social da propriedade urbana:** aproveitamento adequado e regular do solo urbano.

Função do advogado: interface jurídica entre o empreendimento e o poder público municipal (Habite-se, licenças, alvarás, etc.).

4.8. Prevenção de Litígios, Responsabilidade e Compliance

- **Transparência sobre prazos e especificações da obra** reduz ações judiciais de adquirentes.
- **Gestão de risco de atraso de obra**, com instrumentos de cobertura/garantia já descritos nos documentos da incorporação.
- **Responsabilidade solidária entre incorporador e construtor:** quem responde pelo quê deve estar claro para evitar demandas cruzadas.
- **Prova pré-constituída para defesa futura** do incorporador (ou do comprador) em ações civis e consumeristas.

Função do advogado: blindar a operação antes do problema aparecer.



Registro de Imóveis

PENHORA

1. O QUE É A PENHORA

A penhora é o ato pelo qual um bem do devedor é legalmente vinculado à execução de uma dívida, ficando reservado para garantir o pagamento de uma obrigação judicial.

Quando se trata de imóvel, a penhora precisa ser averbada ou registrada na matrícula do bem no Registro de Imóveis, para que produza efeitos perante terceiros.

Em outras palavras:

É a averbação que dá publicidade à constrição judicial do imóvel, garantindo ao credor preferência no recebimento e alertando terceiros sobre a restrição daquele bem.

2. POR QUE ADVOGADOS DEVEM USAR

A penhora é ferramenta essencial de **efetividade processual e segurança patrimonial**.

Sua averbação no Registro de Imóveis tem múltiplas funções jurídicas e estratégicas:

- **Garante a preferência do credor** em relação a outros interessados.
- **Evita fraude à execução**, tornando pública a constrição do bem.
- **Resguarda o direito do comprador de boa-fé**, ao permitir a consulta da matrícula.
- **Viabiliza acordos e leilões judiciais**, com transparência sobre o estado jurídico do imóvel.
- **Fortalece a atuação do advogado** na recuperação de crédito e execução de sentenças.

3. COMO REGISTRAR OU AVERBAR UMA PENHORA

MODALIDADE PRESENCIAL

1. O advogado atua no processo judicial e extrai cópia do auto ou termo de penhora.
2. O documento é apresentado ao Registro de Imóveis competente (da circunscrição do bem), independentemente de mandado judicial (CPC, art. 844).
3. O registrador faz a averbação ou registro da penhora na matrícula, com menção ao juízo, processo e valor.
4. O imóvel passa a constar como “penhorado” até decisão judicial de cancelamento.

MODALIDADE DIGITAL



Após realizar o cadastro no Portal Penhora Online, acesse o endereço www.penhoraonline.org.br e clique em “AUTENTICAR COM CERTIFICADO DIGITAL”;



Utilize o login com uso do certificado digital. O sistema apresentará as opções disponíveis: Solicitar Penhora, Arresto e Sequestro, Pesquisar ou Pedir Certidão;



Selecione a instituição e preencha as informações do Estado, Comarca, Foro e Vara; Solicite a ativação do acesso ao Administrador/Diretor da Vara;



Para realizar pesquisa pelo CPF/CNPJ ou solicitar certidão, selecione a opção “Pesquisar ou Pedir Certidão. Clique em “Novo Processo”;



Cadastre o “Tipo Pessoa” (se é física ou jurídica), informe o CPF/CNPJ e o sistema carregará automaticamente o nome da parte;



Selecionar se a pesquisa será por Pessoa Física/Jurídica ou por Matrícula. Selecione o Estado, Comarca e Foro;



Selecione “Prosseguir” e avance para a tela de solicitação de certidão. O sistema apresentará três opções: Concluir e Aguardar Resposta, Concluir e Solicitar Mais Certidão e Concluir e Imprimir Protocolo;



Para acompanhar um processo que já está cadastrado no sistema, utilize o filtro na listagem de todos os processos e informe o tipo de pesquisa;



O sistema avançará para a solicitação de averbação de Penhora, Arresto ou Sequestro e apresentará o número do protocolo e as opções de “Sair” e “Aguardar Resposta ou Imprimir Comprovante de Remessa”.

4. QUANDO USAR A PENHORA

4.1. Direito Civil e Execução

- **Execução de sentença** (indenização, aluguéis, honorários, dívidas contratuais).
- **Cumprimento de acordo judicial** não cumprido voluntariamente.
- **Execução de título extrajudicial** (notas promissórias, contratos, confissões de dívida).
- **Garantia de obrigação alimentícia**, quando há imóvel em nome do devedor.
- **Ações monitórias e cobranças** em que há tentativa frustrada de bloqueio via BacenJud/Sisbajud.

Valor para o advogado: assegura o crédito e previne alienações fraudulentas durante o processo.

4.2. Direito Bancário e Empresarial

- **Execução de contratos de empréstimo, leasing ou financiamento.**
- **Recuperação de crédito empresarial.**
- **Execução de cédulas de crédito bancário ou duplicatas garantidas por imóvel.**
- **Execução fiscal privada ou cobrança de garantias hipotecárias.**
- **Ações de falência e insolvência**, quando o patrimônio do devedor é buscado para ressarcimento.

Valor para o advogado: reforça o poder de negociação com o devedor e protege o interesse do credor.

4.3. Direito Trabalhista

Execução de sentença trabalhista, quando o devedor não possui bens móveis suficientes.

- **Bloqueio de imóveis de empresas em dissolução irregular.**
- **Penhora de imóveis em nome de sócios** em desconsideração da personalidade jurídica.

Valor para o advogado: garante efetividade à execução e reduz o tempo de recuperação do crédito.

4.4. Direito de Família e Sucessões

- **Execução de pensão alimentícia**, mediante penhora de bem imóvel do alimentante.
- **Partilha de bens em divórcio litigioso**, quando há disputa patrimonial com dívidas.
- **Cumprimento de inventário**, para assegurar o pagamento de credores do espólio.
- **Execução de legado ou de obrigação assumida em testamento.**

Valor para o advogado: atua como instrumento de equilíbrio entre o direito do credor e a proteção familiar.

4.5. Direito Tributário e Execuções Fiscais

- **Execuções fiscais municipais, estaduais ou federais**, com constrição sobre bens imóveis do contribuinte.
- **Garantia de débito tributário parcelado ou suspenso por decisão judicial.**
- **Penhora de imóvel rural para satisfação de dívida ativa de ITR.**

Valor para o advogado: permite acompanhar e questionar constrições indevidas ou requerer substituição do bem.

4.6. Direito Imobiliário e Urbanístico

- **Penhora de imóvel em condomínio edilício** (por dívida condominial).
- **Execução de valores decorrentes de contrato de compra e venda ou permuta.**
- **Litígios sobre alienação de unidades antes do registro da incorporação.**
- **Penhora de imóvel dado em caução ou garantia locatícia.**

Valor para o advogado: protege o cliente contra surpresas registrárias e dá segurança ao mercado.

4.7. Direito Agrário e Ambiental

- **Execução de dívida rural com imóveis agrícolas.**
- **Penhora de parte da fazenda em cumprimento de decisão judicial.**
- **Execução de indenização por danos ambientais.**
- **Ações civis públicas envolvendo desapropriações indiretas ou recomposição de área degradada.**

Valor para o advogado: dá lastro jurídico a execuções e evita que imóveis rurais sejam alienados sem conhecimento do credor.

4.8. Direito Preventivo e Estratégia Patrimonial

- **Averbação premonitória** (art. 828 do CPC): o advogado pode pedir a averbação da existência da execução **antes mesmo da penhora**, como alerta registral preventivo.
- **Substituição da penhora por bem menos gravoso**, conforme art. 847 do CPC.
- **Acordos judiciais com reserva de penhora** até o pagamento integral.
- **Defesa contra penhoras indevidas** (embargos de terceiro, impenhorabilidade de bem de família).

Valor para o advogado: uso tático da penhora — tanto ofensivo (execução) quanto defensivo (proteção patrimonial).



Registro de Imóveis

AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA

1. O QUE É A AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA

A averbação premonitória é o ato pelo qual o credor, **antes mesmo da penhora**, solicita ao Registro de Imóveis que seja averbada a **existência de uma execução** proposta contra o devedor. Sua finalidade é **alertar terceiros** de que aquele bem está envolvido em um processo de execução, funcionando como um **aviso público** de potencial responsabilidade patrimonial.

2. POR QUE ADVOGADOS DEVEM UTILIZAR A AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA

A averbação premonitória é uma das ferramentas mais inteligentes para garantir efetividade ao processo de execução. Seu uso estratégico assegura proteção imediata ao crédito, **sem precisar esperar a penhora**.

Principais vantagens jurídicas e estratégicas:

- **Previne fraude à execução** desde o início do processo.
- **Gera publicidade** da existência da execução e responsabiliza terceiros adquirentes.
- **Amplia o alcance da responsabilidade patrimonial**, alcançando quem adquire o bem após a averbação.
- **Ganha tempo**: produz efeitos antes da localização efetiva dos bens.
- **Mantém o advogado no controle da estratégia executiva**, com maior previsibilidade.
- **Facilita futuras penhoras**, porque demonstra ao juiz a urgência e boa-fé processual.
- **Evita blindagem patrimonial abusiva** e transferências fraudulentas.

Averbação premonitória = alerta registral + proteção imediata + economia processual.

3. COMO AVERBAR A AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA

MODALIDADE PRESENCIAL

1. O advogado deve requerer, nos autos do processo, a expedição da certidão **comprobatória da existência da execução** (na forma do art. 828 CPC).
2. O advogado leva essa certidão ao Registro de Imóveis do local onde o bem está matriculado.
3. O registrador averba o “Início da Execução – Averbação Premonitória” na matrícula.

MODALIDADE DIGITAL (quando disponível)

A averbação premonitória pode ser solicitada pelos portais eletrônicos dos Registros de Imóveis (como **e-Protocolo**, **Central Registradores de Imóveis**, **Penhora Online**, quando configurado para pré-execução, ou sistemas estaduais específicos).



Acesse o portal eletrônico da central registral do seu estado.



Autentique-se utilizando certificado digital.



Selecione a opção “**Averbação – Início da Execução / art. 828 CPC**”.
Informe os dados da matrícula, CPF/CNPJ do devedor e número do processo.



Faça upload da **certidão emitida pelo juízo** (art. 828 CPC).



Confirme o valor das custas e protocole.



O sistema emitirá o comprovante de protocolo.



Acompanhe o andamento pelo painel de processos eletrônicos.



Após a averbação, faça download da matrícula atualizada com o alerta registral.

4. QUANDO UTILIZAR A AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA

4.1. Direito Civil e Execução

- Início do cumprimento de sentença quando ainda não há bens localizados.
- Execução de títulos extrajudiciais (contratos, notas promissórias, confissões de dívida).
- Ações de cobrança que caminham para execução após inadimplemento.
- Situações em que há risco de alienação rápida do imóvel.

Valor para o advogado: antecipar o alerta registral **antes da penhora**, reduzindo risco de fraude.

4.2. Direito Bancário e Empresarial

- Execução de dívidas empresariais antes da localização dos bens do devedor.
- Risco de dissolução irregular da empresa.
- Execução de garantias imobiliárias quando o empresário tenta vender bens rapidamente.
- Execuções envolvendo múltiplos credores concorrentes.

Valor para o advogado: cria prioridade fática e moral perante outros credores.

4.3. Direito Trabalhista

- Indícios de esvaziamento patrimonial pelo empregador condenado.
- Execuções contra sócios que tentam transferir bens para terceiros.
- Desconsideração da personalidade jurídica em curso.

Valor para o advogado: impede dilapidação e agiliza futura penhora de imóveis.

4.4. Direito de Família e Sucessões

- Execução de alimentos quando o devedor possui imóveis.
- Partilha litigiosa em que uma das partes tenta vender bens às pressas.
- Inventários com risco de alienação do espólio antes do pagamento de credores.

Valor para o advogado: instrumento preventivo que protege credores do espólio e alimentandos.

4.5. Direito Tributário e Execuções Fiscais

- Execuções fiscais que aguardam localização dos bens.
- Risco de alienação para escapar da dívida ativa.
- Execuções múltiplas em curso contra o mesmo contribuinte.

Valor para o advogado: assegura eficiência e evita esvaziamento patrimonial.

4.6. Direito Imobiliário e Urbanístico

- Situações de pré-execução para sinalizar débito ligado a contrato imobiliário.
- Litígios envolvendo incorporação e unidades sem registro definitivo.
- Risco de distratos fraudulentos ou vendas sucessivas para ocultação de patrimônio.

Valor para o advogado: reforço de segurança jurídica no mercado imobiliário.

4.7. Direito Agrário e Ambiental

- Execução envolvendo imóveis rurais.
- Risco de pulverização de áreas antes da penhora.
- Ações civis públicas com risco de descumprimento de obrigações.

Valor para o advogado: amplia o controle sobre imóveis de grande extensão ou alto valor ecológico.

4.8. Direito Preventivo e Estratégia Patrimonial

- Averbação premonitória como **tática inicial** de toda execução bem planejada.
- Medida prévia à penhora para evitar surpresas e alienações sorrateiras.
- Construção de trilha probatória sólida sobre má-fé do devedor.
- Instrumento valioso para negociação judicial e extrajudicial.

Valor para o advogado: proteção imediata + pressão legítima + estratégia inteligente.



Registro de Imóveis

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

1. O QUE É A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

A Regularização Fundiária é o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas a integrar núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano ou rural, garantindo o direito à moradia, a segurança jurídica da posse e o acesso ao registro formal da propriedade.

Em outras palavras:

É o processo que transforma ocupações informais em **bairros legalizados**, com **matrículas individualizadas**, **infraestrutura urbana** e **propriedade regularizada** perante o Registro de Imóveis.

2. POR QUE ADVOGADOS DEVEM USAR

A Regularização Fundiária é **campo fértil para a advocacia extrajudicial** e socialmente transformador.

O advogado pode atuar em todas as fases: **planejamento, instrução, execução, registro e pós-regularização**.

- **Assegura direito à moradia e cidadania** para famílias vulneráveis.
- **Garante segurança jurídica à posse** e ao desenvolvimento urbano sustentável.
- **Resolve litígios de origem registral ou dominial** sem necessidade de ação judicial.
- **Viabiliza investimentos imobiliários, ambientais e habitacionais** com segurança legal.

3. COMO REGISTRAR A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

VIA FÍSICA (presencial)

1. O processo é instaurado pelo Município, de ofício ou a requerimento de associação ou interessado privado (dependendo da modalidade Reurb-S ou Reurb-E).
2. Após análise técnica e identificação de eventuais titulares de direitos sobre os imóveis objeto de regularização, o procedimento é concluído com a emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF).
3. O **Registro de Imóveis** recebe:
 - o projeto aprovado pelo poder público, quando necessário,
 - a **certidão de regularização fundiária (CRF)**,
 - e demais documentos exigidos pela Lei 13.465/2017.
4. O registrador abre **matrícula para cada unidade regularizada e averba o perímetro** da área urbanizada.
5. O imóvel passa a integrar oficialmente o cadastro imobiliário e urbano.

VIA DIGITAL



O pedido de Regularização Fundiária Urbana (REURB) é inicialmente feito à Prefeitura pelo legitimado (Poder Público, morador, cooperativas etc.) através da plataforma eletrônica e-REURB ou sistemas similares para o requerimento inicial e acompanhamento;



Na Central Eletrônica do Registro de Imóveis, acesse o serviço e-Protocolo e anexe os documentos Certidão de Regularização Fundiária (CRF) e Projeto de Regularização Fundiária Aprovado em formato nato-digital e assinados eletronicamente com Certificado Digital ICP-Brasil pelo responsável técnico e pelo agente público do Município;



O Cartório de Imóveis faz a qualificação registral dos documentos apresentados pelo Município. Na e-REURB, o Registrador verifica a conformidade da CRF com a Lei Federal nº 13.465/2017 e as normativas locais;



O Oficial procede aos atos de registro (abertura de novas matrículas, registro da legitimação fundiária e/ou titulação dos beneficiários);



Os custos (emolumentos) podem ser subsidiados ou isentos na modalidade REURB-S (Interesse Social), cabendo ao Município informar isso no processo.

4. QUANDO USAR A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

4.1. Direito Urbanístico e Imobiliário

- **Áreas urbanas informais consolidadas** (bairros, vilas, conjuntos habitacionais sem registro).
- **Condomínios irregulares** (sem aprovação municipal ou sem individualização das unidades).
- **Loteamentos antigos** sem registro ou com matrícula precária.
- **Ocupações públicas ou privadas de interesse social** (Reurb-S).

Valor para o advogado: elabora dossiês técnicos-jurídicos, regulariza glebas, saneia cadeias dominiais e evita ações de usucapião judicial.

4.2. Direito Ambiental e Agrário

- **Assentamentos rurais** que precisam ser formalizados (Reurb Rural).
- **Áreas de preservação com ocupações consolidadas**, passíveis de readequação ambiental.
- **Recomposição de reserva legal e áreas de APP com compensação em Reurb.**
- **Regularização de comunidades tradicionais e quilombolas.**

Valor para o advogado: compatibiliza regularização com licenciamento ambiental e CAR, integrando sustentabilidade e legalidade.

4.3. Direito Empresarial e Societário

- **Regularização de áreas industriais ou comerciais irregulares.**
- **Reurb como pré-requisito para empreendimentos imobiliários.**
- **Parcerias público-privadas (PPPs) habitacionais** e operações urbanas consorciadas.

Valor para o advogado: assessoria em estruturação de negócios, compliance fundiário e mitigação de riscos em investimentos imobiliários.

4.4. Direito Administrativo e Políticas Públicas

- **Ações conjuntas com prefeituras e estados** para formalizar bairros inteiros.
- **Programas habitacionais e de interesse social (Reurb-S).**
- **Regularização de áreas da União ou de empresas públicas** (SPU, Incra, Codevasf, etc.).
- **Criação de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).**

Valor para o advogado: atuação em convênios, editais e políticas de urbanização inclusiva.

4.5. Direito Constitucional e Direitos Humanos

- **Aplicação direta do direito à moradia digna (art. 6º da CF).**
- **Inclusão social e reconhecimento de comunidades vulneráveis.**
- **Regularização de áreas com ocupações históricas (comunidades, cortiços, palafitas).**

Valor para o advogado: advocacia cidadã, mediação de conflitos fundiários e efetivação de direitos fundamentais.



Registro de Imóveis

RETIFICAÇÃO

1. O QUE É A RETIFICAÇÃO

Retificar é corrigir. No sentido aplicado ao Registro de Imóveis, a **retificação** é o procedimento que permite **corrigir erros ou omissões** em registros e averbações. Assim, corrigindo as matrículas e as descrições de imóveis, partes, informações relevantes e garantindo a **exatidão das informações registrárias** e a **segurança jurídica** dos negócios imobiliários.

Em outras palavras:

É o ato que ajusta a matrícula à realidade documental ou física, corrigindo dados incorretos, áreas divergentes, nomes errados ou descrições desatualizadas, sem alterar a essência da propriedade.

2. POR QUE ADVOGADOS DEVEM USAR

A retificação é uma ferramenta **fundamental para a advocacia imobiliária, contratual e urbanística**, porque:

- **Regulariza áreas e confrontações**, evitando litígios e embargos em obras e escrituras, evitando áreas sobrepostas.
- **Corrige erros cadastrais e técnicos** (como medidas de perímetros, nomes e transcrições antigas).
- **Viabiliza averbações e registros subsequentes**, como incorporações, desmembramentos, usucapiões e regularizações fundiárias.
- **Dá segurança documental para financiamentos e vendas.**
Reduz o tempo e o custo de processos judiciais, por ser possível de forma **extrajudicial**.

Evita notas devolutivas, pois, a partir do Provimento 195/CNJ, o oficial do registro de imóveis deverá obrigatoriamente abrir a exigência de correção quando ocorrer o primeiro ato registral solicitado pelos interessados, antes de proceder com o registro ou a averbação pretendidos. É bom se antecipar.

3. COMO FAZER UMA RETIFICAÇÃO

MODALIDADE FÍSICA (presencial)

1. O advogado elabora um **requerimento fundamentado** de retificação, acompanhado de documentos comprobatórios (planta, memorial, ART, certidões, anuências).
2. O pedido é apresentado ao **Registro de Imóveis competente**, com **assinatura do proprietário** e dos **confrontantes** (quando necessário).
3. O registrador **analisa e notifica** eventuais interessados.
4. Não havendo impugnação, o oficial **averba a retificação** na matrícula.
5. Se houver dúvida, oposição, alta indagação ou potencial litígio, o Provimento 195 evidenciou novas formas de solução, tornando relevante a participação dos advogados:
 - 5.1. Procedimento de Autotutela Registral
 - 5.2. Conciliação realizada no registro de imóveis
 - 5.3. Suscitação de dúvida ao juiz (art. 213, §6º da LRP).

MODALIDADE DIGITAL



Digitalizar ou gerar em formato nato-digital os documentos necessários para a Retificação de Erros Evidentes (Nome, CPF, Matrícula) ou para a Retificação de Área (Correção de Medidas e Perímetro), assinadas com Certificado Digital ICP-Brasil;



Na Central Eletrônica do Registro de Imóveis selecione a opção e-Protocolo e preencha o formulário eletrônico, anexando todos os documentos da Retificação em formato digital (geralmente PDF, assinado digitalmente);



O Cartório recebe os documentos eletronicamente e faz a prenotação do título, garantindo a ordem de prioridade;



O Oficial do Registro de Imóveis analisa a documentação e verifica se a retificação pode ser feita pela via administrativa; No caso de retificação de área, se um confrontante não anuir, ele será notificado pelo Cartório. Se houver impugnação fundamentada, o caso poderá ser remetido à via judicial;



Após análise registral, o Oficial procede à averbação da retificação na matrícula do imóvel.

4. QUANDO USAR A RETIFICAÇÃO

4.1. Direito Imobiliário e Urbanístico

- **Correção de área, medidas perimetrais ou confrontações** divergentes entre matrícula e realidade.
- **Atualização da descrição do imóvel** para adequação ao memorial georreferenciado.
- **Retificação de divisas em loteamentos e condomínios** (com anuência dos confrontantes).
- **Correção de número do lote, quadra ou logradouro.**
- **Ajuste de dados sobre benfeitorias e construções.**

Valor para o advogado: permite lavrar escrituras, registrar incorporações, instituir condomínios e regularizar imóveis antigos com segurança.

4.2. Direito Registral e Civil

- **Erros materiais na matrícula:** nomes de proprietários, CPF/CNPJ, RG, data ou referência errada.
- **Retificação de transcrição antiga** para migração ao sistema atual de matrícula.
- **Correção de omissões em registros antigos (descrição incompleta ou truncada).**
- **Alterações formais em razão de desmembramentos ou remembramentos.**

Valor para o advogado: saneia inconsistências documentais que bloqueiam registros e evita nulidades em negócios futuros.

4.3. Direito Agrário e Ambiental

- **Adequação de imóveis rurais à legislação de georreferenciamento do Incra (Lei nº 10.267/2001).**
- **Correção de coordenadas UTM e marcos geodésicos.**
- **Retificação de áreas de Reserva Legal e APP.**
- **Correção de sobreposição entre imóveis rurais.**

Valor para o advogado: garante segurança dominial e acesso a crédito rural, CAR, licenciamento ambiental e programas fundiários.

4.4. Direito Administrativo e Regularização Fundiária

- Correção de erros em matrículas públicas (terrenos municipais, estaduais ou da União).
- Retificação de áreas em Reurb ou projetos de urbanização.
- Saneamento de registros de loteamentos antigos ou clandestinos.
- Ajuste em imóveis públicos desafetados ou desapropriados.

Valor para o advogado: essencial para o andamento de políticas habitacionais, licitações e registros de interesse social.

4.5. Direito de Família e Sucessões

- Retificação de dados em imóveis herdados, quando há erro na transcrição do inventário.
- Correção de registro de partilhas e meações.
- Ajuste em matrículas de imóveis do espólio ou do cônjuge sobrevivente.

Valor para o advogado: evita bloqueios em futuras transmissões e garante segurança às partilhas.

4.6. Direito Empresarial e Contratual

- Correção de matrícula de imóveis integrados a patrimônio de empresa ou holding.
- Ajuste de dados em imóveis dados em garantia (hipoteca, alienação fiduciária, arrendamento).
- Retificação prévia para regularização societária ou fusão.

Valor para o advogado: indispensável em auditorias, due diligence e operações societárias.



Registro de Imóveis

SERVIDÃO

1. O QUE É A SERVIDÃO

A **servidão** é um **direito real** pelo qual um imóvel (**prédio serviente**) suporta um ônus **em benefício de outro imóvel (prédio dominante)**.

Exemplos: servidão de **passagem de pessoas, passagem de redes, escoamento de águas, luz e vistas, aqueduto**, entre outros.

Para **existir e valer contra terceiros**, precisa de **título** (contrato/escritura, testamento ou decisão judicial) e **registro** na matrícula do(s) imóvel(is).

Em outras palavras:

É o direito de fruir de um imóvel alheio para em favorecimento de outro imóvel. Essa situação **só é oponível a todos** quando **consta da matrícula**.

2. POR QUE ADVOGADOS DEVEM USAR

- **Organiza vizinhança e infraestrutura** (acesso, redes, água, energia).
- **Destrava empreendimentos** (condomínios, loteamentos, indústrias).
- **Evita litígios futuros** com publicidade registral clara.
- **Dá segurança a investidores, compradores e financiadores**.
- **Permite desenho contratual sob medida** (prazo, faixa de proteção, manutenção, indenização).

3. COMO CONSTITUIR E REGISTRAR

VIA FÍSICA (presencial)

1. Título:

- **Servidão predial voluntária: escritura pública ou testamento** (tabelionato).
- **Servidão judicial: sentença/acórdão** transitado em julgado.
- **Servidão administrativa: ato administrativo** do Poder Público (decreto/termo), c/ **indenização** quando cabível.

2. Protocolo no Registro de Imóveis competente

 (circunscrição do prédio serviente).

3. Qualificação registral:

 verificação de titularidade, poderes, planta/memorial (quando necessário), extensão, localização, finalidade e prazo.

4. Registro/Averbação:

- **Ônus** na matrícula do **prédio serviente** (onde recai a faixa/ônus).
- **Menção** (registro/averbação) na matrícula do **prédio dominante** (direito correspondente).

5. Certidão

 das matrículas atualizadas.

VIA DIGITAL



Na Central Eletrônica do Registro de Imóveis selecione a opção e-Protocolo para o envio de títulos para Registro em formato nato-digital e assinatura eletrônica ICP-Brasil;



Anexe os documentos técnicos (Mapa, Memorial, ART/RRT e guias de imposto) em formato PDF/A, também assinados digitalmente pelo profissional e pelo(s) proprietário(s);



O Cartório realizará a qualificação registral dos documentos eletrônicos e a Servidão será registrada na matrícula do imóvel serviente (o que sofre o ônus) e averbada na matrícula do imóvel dominante (o que se beneficia).

4. QUANDO O ATO PODE SER USADO POR ADVOGADOS

4.1. Direito Imobiliário e Urbanístico

- **Regular acesso** a lote/condomínio/loteamento.
- **Viabilizar empreendimentos** (condomínios, galpões, parques logísticos) c/ corredores técnicos.
- **Ajustar divisas e afastamentos**: servidões **negativas** de não edificar/vista/luz.
- **Destravar licenciamentos** (exigência de faixa para redes públicas).
- **Compatibilizar projetos** com recuos, marcos e servidões preexistentes.

4.2. Infraestrutura, Energia e Saneamento

- **Linhas de transmissão/distribuição** (faixa de servidão + restrições de uso).
- **Dutos/adução** (água, gás, esgoto, telecom).
- **Poços, reservatórios e ETE/ETA** com área de proteção.
- **Acesso de manutenção** programada (portas, vias internas).

4.3. Civil/Contratual e Contencioso Estratégico

- **Composição de vizinhança** para evitar ações possessórias.
- **Conversão de uso de fato** (passagem antiga) em **direito real** registrável.
- **Acordos em inventários/divórcios** que exijam passagem ou restrições.
- **Cláusulas de prazo, resgate, indenização** e multas por descumprimento.

4.4. Empresarial e Operações Imobiliárias

- **SPE/Condomínios empresariais**: malha de servidões internas.
- **Due diligence**: mapear/mitigar riscos por servidões ocultas ou não registradas.
- **Financiamento**: dar **previsibilidade** a faixas técnicas exigidas por bancos.

4.5. Agrário e Ambiental

- **Servidão de pastagem/colheita/acesso** entre glebas.
- **Proteção de nascentes/APP** (servidões negativas ambientais).
- **Rotas de maquinário** sem necessidade de alienação de área.

4.6. Administração Pública / Concessões

- **Servidão administrativa** para utilidade pública (energia, saneamento, rodovias, ferrovias).
- **Compatibilização com desapropriações** (quando basta ônus e não perda da titularidade).

4.7. Preventivo e Gestão de Riscos

- **Evitar “servidões de fato”**: registrar para impedir perda por usucapião aparente.
 - **Regramento de segurança** (altura de árvores, construções em faixa).
 - **Plano de contingência** (acesso emergencial a redes/instrumentos).
-



Registro de Imóveis

USUFRUTO

1. O QUE É O USUFRUTO

O **Usufruto** é um **direito real** que permite a uma pessoa (**usufrutuário**) **usar e usufruir de um bem pertencente a outra pessoa (nu-proprietário)**, mantendo o direito de **morar, alugar, colher frutos ou obter rendimentos**.

Ele pode ser **vitalício** (até a morte do usufrutuário) ou **temporário**, sendo que o usufruto voluntário depende do registro no cartório de registro de imóveis.

Em outras palavras:

O usufruto é a forma legal de **garantir o uso de um bem a um terceiro, sem perder a nu-a-propriedade**, protegendo familiares, idosos, herdeiros ou terceiros. O usufrutuário é quem poderá usar o imóvel, inclusive podendo alugar a terceiros e obter os frutos.

2. POR QUE ADVOGADOS DEVEM USAR

- **Protege o direito de moradia e renda** de idosos, viúvos e doadores de bens.
- **Instrumento estratégico em planejamentos sucessórios** (doações com reserva de usufruto ou pagamento de meação com usufruto).
- **Evita litígios familiares** e dá segurança em partilhas e testamentos.
- **Versátil para negócios imobiliários e empresariais** — pode recair sobre imóveis, quotas e rendas.
- O advogado que domina o usufruto atua com eficiência em **direito de família, sucessões, contratos e planejamento patrimonial**.

3. COMO CONSTITUIR E REGISTRAR O USUFRUTO

VIA FÍSICA (presencial)

1. O advogado elabora o **título constitutivo** do usufruto:
 - **Escritura pública** (por doação, instituição ou convenção);
 - **Testamento** (instituído pelo falecido em favor de herdeiro ou terceiro);
 - **Decisão judicial** (partilha, separação, divórcio, alimentos etc.).
2. O título é apresentado ao **Registro de Imóveis competente**, onde está matriculado o bem.
3. O registrador **qualifica o título e registra o usufruto** na matrícula do imóvel.
4. Após o registro, o usufrutuário pode **usar, alugar ou explorar economicamente** o bem.

VIA DIGITAL



Na Central Eletrônica do Registro de Imóveis selecione a opção **e-Protocolo** e envie a Escritura Pública ou o título gerados em formato nato-digital e assinados digitalmente pelo Tabelião ou seu preposto;



Anexe os Documentos Digitais: Escritura Pública/Título Digital (em PDF/A, com assinatura digital ICP-Brasil ou do e-Notariado);



Anexe a Guia do ITCMD/ITBI quitada e a Certidão de Matrícula atualizada e demais documentos;



Após o protocolo e o pagamento dos emolumentos cartorários, o Usufruto será registrado na matrícula do imóvel.

4. QUANDO USAR O USUFRUTO

4.1. Direito de Família e Sucessões

- **Doação de bens com reserva de usufruto vitalício**, garantindo moradia e renda aos doadores.
- **Planejamento sucessório**, permitindo pagamento da meação com usufruto e evitando futuro inventário.
- **Proteção do cônjuge sobrevivente**, assegurando uso e rendimentos do imóvel.

Valor para o advogado: preserva a vontade das partes e evita disputas hereditárias.

4.2. Direito Imobiliário

- **Garantir uso de imóvel doado ou vendido** até o falecimento do usufrutuário.
- **Proteção patrimonial em casos de casamento e separação** (ex: imóvel doado aos filhos, mas com reserva de usufruto para os pais).
- **Usufruto em imóveis rurais**, permitindo exploração agrícola, pecuária ou arrendamento.
- **Concessão de usufruto temporário** para projetos sociais, culturais ou ambientais.

Valor para o advogado: instrumento de segurança, flexibilidade e gestão patrimonial.

4.3. Direito Empresarial e Tributário

- **Usufruto de quotas sociais:** o titular transfere a propriedade da empresa, mas mantém direito aos lucros.
- **Estruturação de holdings familiares**, com separação entre controle e propriedade.
- **Planejamento tributário e sucessório**, reduzindo custos com ITCMD e ITBI.

Valor para o advogado: permite planejamento de longo prazo e blindagem patrimonial.

4.4. Direito Civil e Contratual

- **Garantia de obrigações contratuais** (ex: usufruto como forma de pagamento parcial).
- **Usufruto oneroso ou gratuito**, ajustado em escrituras de compra e venda, permuta ou doação.
- **Instituição de usufruto em favor de fundações, ONGs e instituições religiosas.**

Valor para o advogado: amplia as possibilidades contratuais e de gestão de bens.

4.5. Direito Ambiental e Agrário

- **Usufruto ecológico:** concedido para conservação de áreas, reflorestamento ou reserva ambiental.
- **Usufruto em projetos de reforma agrária ou cooperativas rurais.**

Valor para o advogado: integra proteção ambiental e função social da propriedade.



Registro Civil

2ª VIA DE CERTIDÃO DE NASCIMENTO, CASAMENTO E/OU ÓBITO

1. O QUE É A 2ª VIA DE CERTIDÃO

A **2ª via de certidão** é o documento emitido pelo **Registro Civil das Pessoas Naturais** que **reproduz fielmente** o conteúdo de um assento original, sendo de grande utilidade para os principais atos como **nascimento, casamento ou óbito**, já lavrados em cartório. Ela possui **o mesmo valor jurídico da via original**, sendo válida para **todos os fins legais**, inclusive em **processos judiciais, administrativos e extrajudiciais**.

Há procedimentos em que a apresentação da certidão atualizada é requisito essencial, como nos inventários e divórcios.

A importância da atualização é para manter a rastreabilidade das informações. Afinal, a vida é dinâmica e os cartórios de registro civil fazem comunicações uns com os outros sempre que essas modificações ocorrerem. Por exemplo, pode ter ocorrido alteração de nome ou de estado civil.

Em outras palavras:

É a forma oficial de **reconstituir, comprovar ou atualizar** um fato registral já existente, com fé pública e validade nacional.

2. POR QUE ADVOGADOS DEVEM USAR

A emissão de 2ª via de certidão é **instrumento essencial na prática jurídica**, pois:

- **Garante prova documental oficial** para instruir petições, contratos e requerimentos.
- **Comprova vínculos familiares e civis** (filiação, casamento, divórcio, óbito).
- **Permite reconstituir registros extraviados, ilegíveis ou desatualizados.**
- **Facilita acesso a direitos previdenciários, sucessórios e patrimoniais** sendo que o óbito só se prova mediante certidão e nunca por declaração.

É documento essencial em procedimentos como inventário e divórcio, assim como em execuções de bens mobiliários e imobiliários e até mesmo em processos penais (exclusão da punibilidade em caso de falecimento do réu).

É medida importante na *due diligence* imobiliária, para evitar surpresas com alterações de nome ou de estado civil das partes.

3. COMO SOLICITAR A 2ª VIA

MODALIDADE FÍSICA (presencial)

1. O advogado ou o cliente deve comparecer ao Cartório de Registro Civil onde o ato foi lavrado, ou pode solicitar eletronicamente via o site eletrônico registrocivil.org.br.
2. Informar os dados que possuir como nome do registrado, data de nascimento, local de nascimento, número de CPF. Todos esses dados facilitarão a localização do registro em qualquer cartório de Registro Civil no Brasil.
3. Solicitar o tipo de certidão desejada:
 - Breve relato (simples) ou
 - Inteiro teor (com conteúdo completo do assento).
4. Efetuar o pagamento das custas.
5. Retirar a certidão impressa no balcão ou, em caso de pedido eletrônico, receber a certidão eletrônica via e-mail.

ATENÇÃO

A CERTIDÃO EM INTEIRO TEOR PODE REQUERER DOCUMENTOS ESPECIAIS OU RESTRIÇÕES DE EMISSÃO.

MODALIDADE DIGITAL



Acesse a plataforma oficial da Central de Registro Civil www.registrocivil.org.br



Preencha o formulário com as informações do registro de nascimento, casamento ou óbito com o nome da pessoa, data do evento ou o número da matrícula, quando disponível;



Selecionar as opções certidão de breve relato ou de inteiro teor;



Fazer o pagamento utilizando cartão de crédito ou boleto bancário;



Acompanhar o status do pedido pela plataforma;



A certidão eletrônica é enviada por e-mail e a opção impressa será entregue no endereço informado.

4. QUANDO USAR A 2ª VIA DE CERTIDÃO

4.1. Direito de Família e Sucessões

- **Casamentos, união estável e divórcios:** comprovação de estado civil para inventários, partilhas e escrituras públicas.
- **Ações de reconhecimento de paternidade/maternidade:** certidão de nascimento atualizada para instrução processual.
- **Inventários e heranças:** certidão de óbito atualizada do falecido e certidões de nascimento/casamento dos herdeiros.
- Prova do Estado Civil: importante para formalização de relações familiares e patrimoniais, tais como planejamento sucessório.

Valor para o advogado: garante autenticidade documental e evita indeferimentos em escrituras e processos.

4.2. Direito Civil e Contratual

- **Prova de estado civil** para formalização de negócios jurídicos, para aquisição de bens imóveis e móveis, para participação em sociedades civis e/ou empresárias;
- **Certidões atualizadas** exigidas por bancos, pelo mercado financeiro, pelos tabelionatos de notas e Registros de Imóveis.
- **Regularização de registros antigos** ou ilegíveis.
- **Casos de retificação de registro civil** (erro de grafia, data ou filiação).

Valor para o advogado: instrumento básico de segurança e validade documental.

4.3. Direito Previdenciário e Trabalhista

- **Comprovação de tempo de serviço, filiação e dependência** (certidões de nascimento e casamento).
- **Pensão por morte:** certidão de óbito e de casamento para dependentes.
- **Aposentadoria:** certidões de nascimento e casamento para compor o CNIS ou instruir revisões.

Valor para o advogado: documento indispensável para ações previdenciárias e administrativas.

4.4. Direito Imobiliário e Notarial

- **Compra e venda de imóvel:** apresentação de certidões de estado civil atualizadas.
- **Inventários extrajudiciais:** certidões de nascimento, casamento e óbito com menos de 90 dias.
- **Procurações e escrituras públicas:** exigência de certidões atualizadas para evitar fraudes e irregularidades.

Valor para o advogado: assegura a legitimidade das partes e evita nulidades em escrituras e registros.



Registro Civil

CERTIFICADO DE VIDA

1. O QUE É O CERTIFICADO DE VIDA

O **Certificado de Vida** (ou **Declaração de Vida**) é o documento emitido pelo **Registro Civil das Pessoas Naturais** que **atesta oficialmente que determinada pessoa está viva** na data de emissão, **com fé pública e validade jurídica nacional**.

É solicitado pelo próprio interessado, por representante legal ou procurador, mediante **comprometimento pessoal ou videoconferência**, sendo lavrado pelo Oficial de Registro Civil conforme o **Provimento nº 149/2023 do CNJ**.

Em outras palavras:

É o documento que **comprova oficialmente a existência física e civil de uma pessoa viva**, reconhecido por todos os órgãos públicos e privados.

2. POR QUE ADVOGADOS DEVEM USAR

O Certificado de Vida é uma ferramenta útil em diversas frentes da advocacia, pois:

- Evita bloqueios indevidos de benefícios previdenciários e pensões.
- Serve como prova em ações que exigem comprovação da existência do titular.
- Protege direitos de pessoas idosas, curateladas ou em situação de vulnerabilidade.
- Facilita diligências bancárias, consulares e administrativas.
- Permite atuação preventiva em casos de falecimento não comunicado ou disputas sucessórias.

3. COMO SOLICITAR O CERTIFICADO DE VIDA

MODALIDADE PRESENCIAL

1. O interessado comparece a qualquer Cartório de Registro Civil - de seu domicílio ou outro mais próximo.
2. Apresenta documento de identificação oficial com foto (RG, CNH, passaporte ou carteira funcional).
3. O oficial verifica presencialmente a identidade e a vitalidade da pessoa.
4. É lavrado o Certificado de Vida, assinado pelo registrador, contendo data, hora e identificação do comparecimento.
5. O documento é entregue impresso e assinado com fé pública.

4. QUANDO USAR O CERTIFICADO DE VIDA

4.1 Direito Previdenciário e Assistencial

- Prova de vida anual do INSS e regimes próprios.
- Regularização de benefícios bloqueados por ausência de cadastramento.
- Comprovação de existência para pensões alimentícias ou previdenciárias.
- Atuação preventiva para idosos ou curatelados que não podem se deslocar.

Valor: substitui a prova de vida bancária, garantindo reconhecimento jurídico imediato.

4.2 Direito de Família e Sucessões

- Evitar partilhas ou inventários indevidos quando há dúvida sobre o falecimento.
- Suspensão de processos de habilitação de herdeiros ou pensões.
- Comprovação de vida em adoções internacionais ou tutela de incapazes.
- Prova de vida em procedimentos de interdição e curatela.

Valor: previne fraudes e protege direitos pessoais e patrimoniais.

4.3 Direito Internacional e Consular

- Reconhecimento de cidadania estrangeira (Itália, Portugal etc.).
- Comprovação de vida exigida por consulados, embaixadas e universidades estrangeiras.
- Manutenção de aposentadorias ou pensões internacionais.

Valor: documento com fé pública e validade para legalização via Apostila de Haia.

4.4 Direito Civil, Contratual e Bancário

- Liberação de valores bloqueados em contas bancárias, seguros e fundos de previdência.
- Atualização cadastral em empresas e bancos.
- Evita encerramento indevido de contas ou contratos por suposto óbito.
- Prova de vida em contratos de locação, comodato e prestação de serviços.

Valor: resguarda direitos patrimoniais e evita litígios contratuais.

4.5 Direito da Saúde e do Idoso

- Comprovação de vida para continuidade de tratamentos médicos e planos de saúde.
- Atualização cadastral em instituições de longa permanência (asilos, abrigos).
- Instrumento de proteção em situações de risco, abandono ou incapacidade.

Valor: reforça a atuação humanitária e preventiva do advogado.

4.6 Direito Administrativo e Trabalhista

Comprovação de vida para servidores públicos inativos.

- Acompanhamento de processos administrativos de aposentadoria ou reforma.
- Validação de atos administrativos dependentes de manifestação pessoal.

Valor: garante segurança jurídica e continuidade de vínculos funcionais.



Registro Civil

CERTIFICADO DE ESTADO CIVIL

1. O QUE É?

O certificado de estado civil é documento emitido pelo Oficial do RCPN, dotado de fé pública, acerca do estado civil que determinada pessoa ostenta, dentre os quais aqueles de solteiro, de casado ou de viuvez.

Em outras palavras:

É o documento que comprova oficialmente o estado civil de determinada pessoa, dentre eles o de solteiro, de viúva, sendo reconhecido por todos os órgãos públicos e privados.

2. POR QUE ADVOGADOS DEVEM USAR

O Certificado de Estado Civil é uma ferramenta útil em diversas frentes da advocacia, pois:

- Comprova o efetivo estado civil do indivíduo, uma vez que, no Brasil, o estado de solteirice e viuvez são provados de modo indireto sob o viés de uma presunção relativa.
- Serve como documentação probatória hábil para fins de habilitação de casamento da parte no exterior.
- Facilita diligências bancárias, consulares e administrativas quanto à prova do estado civil de cada indivíduo.

3. COMO SOLICITAR O CERTIFICADO DE ESTADO CIVIL

MODALIDADE PRESENCIAL

1. O interessado comparece a qualquer Cartório de Registro Civil - de seu domicílio ou outro mais próximo.
2. Apresenta documento de identificação oficial com foto (RG, CNH, passaporte ou carteira funcional).
3. O oficial verifica presencialmente a identidade e a vitalidade da pessoa.
4. É lavrado o Certificado de Estado, assinado pelo registrador, contendo data, hora e identificação do comparecimento.
5. O documento é entregue impresso e assinado com fé pública.

4. QUANDO USAR O CERTIFICADO DE ESTADO CIVIL

4.1 Direito de Família e Sucessões

- Estabelece o efetivo estado civil da pessoa natural.
- Evita equívocos e determina a qualificação correta da pessoa natural, inclusive sob os aspectos de capacidade e legitimação (dispensa de outorga marital e uxória, por exemplo)
- É utilizado como documento hábil para ser apresentado em ordenamentos jurídicos estrangeiros em caso de habilitação para casamento.
- Auxilia nos estabelecimentos dos vínculos de filiação e condição de sucessor/herdeiro.
- Prova do efetivo estado civil: previne fraudes e protege direitos pessoais e patrimoniais.

4.2. Processo Civil

- Legitimidade ativa/passiva: define quem pode propor ou responder à ação.
- Litisconsórcio necessário: por exemplo, inclusão do cônjuge em ações reais imobiliárias.
- Regularidade processual: evita nulidades por ausência de parte obrigatória.
- Execução e penhora: ajuda a identificar se bens são comuns ou particulares, notadamente em caso de relações não balizadas no matrimônio.

4.3 Direito Civil, Contratual e Bancário

- Atualização cadastral em empresas e bancos.
- Proteção patrimonial dos bens de cada parte, notadamente dos solteiros e viúvos.

Valor: resguarda direitos patrimoniais e evita litígios contratuais.

4.4 Direito Administrativo e Trabalhista

- Comprovação do estado civil para servidores públicos para fins de concessão de benefícios como pensão por morte, auxílio a dependentes de vínculo conjugal.
- Comprovação de dependência e inclusão em planos de saúde de servidores e benefícios estatutários.
- Acumulação e vínculos: análise de situações familiares que impactam em direitos funcionais.

Valor: garante segurança jurídica e continuidade de vínculos funcionais.



Registro Civil

CERTIFICADO DE DOMICÍLIO

1. O QUE É?

O certificado de domicílio é documento emitido pelo oficial de RCPN, dotado de fé pública, de que a pessoa tem seu(s) domicílio(s) em determinado(s) lugar(es), a partir de declaração prestada perante o registrador civil, que pode ser, inclusive, avaliada conjuntamente com informação constante em registro ou procedimento a partir da base de registros públicos, se houver; neste contexto, o requerente igualmente poderá indicar sua residência habitual para salvaguardar direitos e obrigações, tendo-se em referência as várias implicações que essa informação pode gerar no âmbito da qualificação da pessoa natural.

Em breve, será criado pela Arpen-BR e ON-RCPN, uma base de dados nacional de domicílio de fácil busca e acesso, de modo a auxiliar eventuais credores na localização de seus devedores, ou ainda na possibilidade de um filho não reconhecido possa obter o domicílio em que seu pai biológico se encontra a fim de que, quiçá, alcance o tão sonhado reconhecimento da paternidade em seu favor.

2. COMO SOLICITAR O CERTIFICADO DE DOMÍLIO

MODALIDADE PRESENCIAL

1. O interessado comparece a qualquer Cartório de Registro Civil - de seu domicílio ou outro mais próximo.
2. Apresenta documento de identificação oficial com foto (RG, CNH, passaporte ou carteira funcional).
3. O oficial verifica presencialmente a identidade e a vitalidade da pessoa.
4. É lavrado o Certificado de Estado, assinado pelo registrador, contendo data, hora e identificação do comparecimento.
5. O documento é entregue impresso e assinado com fé pública.

3. QUANDO USAR O CERTIFICADO DE DOMICÍLIO

3.1. Competência territorial

Advogados usam esse certificado para comprovar onde a pessoa está domiciliada, o que pode ser essencial para:

- definir qual foro é competente para ajuizar a ação;
- fundamentar exceções de incompetência relativa.

3.2. Instrução de processos

Ele pode ser juntado como prova documental para:

- demonstrar vínculo com determinada comarca;
- comprovar residência em casos como:
- ações de família (guarda, alimentos);
- direito do consumidor;
- execuções.

3.3. Cumprimento de requisitos legais

Alguns atos exigem prova formal de domicílio, e o certificado pode servir como:

- alternativa mais “oficial” que contas de consumo;
- documento com fé pública.

3.4. Segurança jurídica

Por ser emitido com base em registros oficiais, ele:

- reduz discussões sobre a veracidade do endereço;
 - tem maior força probatória do que declarações particulares.
-



Registro Civil

MUDANÇA DE NOME

1. O QUE É A MUDANÇA DE NOME

A **mudança de nome** é um procedimento realizado no **Registro Civil das Pessoas Naturais (RCPN)** que permite **alterar, incluir ou suprimir** partes do nome (prenome ou sobrenome), nos casos previstos em lei, preservando a continuidade da identificação civil da pessoa. Pode ocorrer **administrativamente**, diretamente no cartório, ou **judicialmente**, mediante decisão do juiz corregedor, conforme a natureza da alteração.

Em outras palavras:

É o instrumento jurídico que garante o **direito à identidade, à dignidade e à autodeterminação**, permitindo adequar o nome civil à realidade pessoal, social e afetiva de cada cidadão.

2. POR QUE ADVOGADOS DEVEM USAR

O ato de mudança de nome é um procedimento que não exige a assistência do advogado, mas é sempre recomendável o aconselhamento jurídico e o domínio da ferramenta para oferecer como solução ao cliente.

Pode ser realizado diretamente no Registro Civil, sem ação judicial, em diversas hipóteses.

Cabível para:

- Alteração de prenome (livre escolha da parte, após a maioridade, sem necessidade de apresentar motivação)
- Inclusão de sobrenomes familiares
- inclusão ou exclusão de sobrenome do cônjuge, na constância do casamento
 - exclusão de sobrenome do ex-cônjuge, após a dissolução da sociedade conjugal, por qualquer de suas causas
 - inclusão e exclusão de sobrenomes em razão de alteração das relações de filiação, inclusive para os descendentes, cônjuge ou companheiro da pessoa que teve seu estado alterado
- **Garante proteção à dignidade da pessoa humana e à autoidentificação**
- **Corrige erros e omissões** que afetam documentos e contratos, sendo que antes das alterações legislativas era necessária a intervenção judicial para alterar uma simples letra decorrente de eventual erro de grafia.
- **Reforça laços familiares** (sobrenome de ascendentes, cônjuges, padrastos, etc.).
- **Evita constrangimentos públicos e profissionais.**
- **Facilita regularizações internacionais** (casos de dupla cidadania e naturalização)

3. COMO SOLICITAR A MUDANÇA DE PRENOME

MODALIDADE PRESENCIAL (Cartório)

1. Compareça ao **Registro Civil das Pessoas Naturais** mais próximo.
2. No caso de:

2.1. Alteração de PRENOME presente

- **I** certidão de nascimento atualizada;
- **II** certidão de casamento atualizada, se for o caso;
- **III** cópia do registro geral de identidade (RG);
- **IV** cópia da identificação civil nacional (ICN), se for o caso;
- **V** cópia do passaporte brasileiro, se for o caso;
- **VI** cópia do Cadastro de Pessoa Física (CPF) no Ministério da Fazenda;

- **VII** cópia do título de eleitor;
- **VIII** cópia de carteira de identidade social, se for o caso; (renumerado pelo Provimento CN n. 182, de 17.9.2024)
- **IX** comprovante de endereço; (renumerado pelo Provimento CN n. 182, de 17.9.2024)
- **X** certidão do distribuidor cível do local de residência dos últimos cinco anos (estadual/federal); (renumerado pelo Provimento CN n. 182, de 17.9.2024)
- **XI** certidão do distribuidor criminal do local de residência dos últimos cinco anos (estadual/federal); (renumerado pelo Provimento CN n. 182, de 17.9.2024)
- **XII** certidão de execução criminal do local de residência dos últimos cinco anos (estadual/federal); (renumerado pelo Provimento CN n. 182, de 17.9.2024)
- **XIII** certidão dos tabelionatos de protestos do local de residência dos últimos cinco anos; (renumerado pelo Provimento CN n. 182, de 17.9.2024)
- **XIV** certidão da Justiça Eleitoral do local de residência dos últimos cinco anos; (renumerado pelo Provimento CN n. 182, de 17.9.2024)
- **XV** certidão da Justiça do Trabalho do local de residência dos últimos cinco anos; (renumerado pelo Provimento CN n. 182, de 17.9.2024)
- **XVI** certidão da Justiça Militar, se for o caso.

2.2 No caso de alteração de SOBRENOME: a documentação depende da alteração pretendida, mas é bem mais reduzida do que a lista acima, pois não são exigidas as certidões da pessoa. Em geral, será necessário apresentar a certidão do ascendente (ou do cônjuge, conforme o caso), que comprove a forma de redação do sobrenome pretendido.

3. Assine o **requerimento de alteração** fundamentado (ou via advogado com procuração ESPECÍFICA).
4. O registrador analisará o pedido e fará a alteração desejada, sendo que tanto o novo prenome quanto o anterior passarão a constar das novas certidões do registrado.
5. A alteração é comunicada automaticamente aos órgãos oficiais (INSS, Receita Federal, Justiça Eleitoral etc.).

4. QUANDO USAR A MUDANÇA DE NOME

4.1. Por Vontade Pessoal (Lei nº 14.382/2022)

- **Qualquer pessoa maior de 18 anos** pode alterar **prenome** e/ou **sobrenome**, **sem precisar justificar motivo**.
- É possível realizar **o procedimento uma única vez na via extrajudicial**, sendo que **não se pode retornar ao nome anterior em caso de arrependimento**

Valor: promove autonomia e liberdade individual.

4.2. Correção de Erros Evidentes

- Ajustes de grafia (ex.: "Geovana" → "Giovanna").
- Inclusão de acento, partícula ou letra.
- Erros de digitação ou de registro no nascimento.

Valor: evita incongruências em contratos, diplomas e documentos oficiais.

4.3. Casamento, Divórcio e Separação

- Inclusão ou exclusão do **sobrenome do cônjuge**.
- Retomada do nome de solteiro após divórcio.
- Supressão de sobrenome após separação judicial.

Valor: garante coerência civil e jurídica entre os atos da vida conjugal.

4.4. Nacionalidade, Imigração e Cidadania

- Adaptação do nome à **grafia estrangeira** para obtenção de cidadania ou naturalização.
- Regularização de **dupla nacionalidade** (ex.: “José da Silva” → “Giuseppe Della Silva”).

Valor: harmoniza o nome civil com o nome estrangeiro, facilitando trâmites internacionais.

4.5. Segurança e Proteção

- Alteração do nome por **ameaça, risco à integridade** ou em programas de proteção a testemunhas.
- Casos de exposição pública ou perseguição digital.

Valor: protege a integridade física e emocional do titular.

4.6. Nome Social e Retificação Profissional

- Inclusão de **nome social** em registros e certidões, respeitando a identidade de gênero e expressão.
- Atualização do nome em diplomas, OAB, CREA, CRM, etc.

Valor: reforça o exercício da profissão com dignidade e coerência identitária.

4.7. Inclusão ou Exclusão de Sobrenomes Familiares

- Inclusão de sobrenomes de avós, padrastos, madrastas ou parentes socioafetivos.
- Exclusão de sobrenome que cause constrangimento, desuso ou afastamento afetivo.

Valor: adequa o nome à realidade emocional e relacional da pessoa.



Registro Civil

MUDANÇA DE NOME E GÊNERO DE TRANSGÊNERO

1. O QUE É A MUDANÇA DE NOME E GÊNERO DE TRANSGÊNERO

A **mudança de nome e gênero** é procedimento realizado no **Registro Civil das Pessoas Naturais (RCPN)** que permite **alterar prenome e marcador de gênero** (masculino/feminino) **de forma administrativa, independente de cirurgia, laudos médicos ou decisão judicial**, assegurando o direito à **identidade, dignidade e autodeterminação**.

2. POR QUE ADVOGADOS DEVEM USAR

- **Via extrajudicial** simples, célere e com ampla capilaridade nacional.
- **Sem exigência de laudos/cirurgias**, respeitando a autonomia da pessoa.
- **Efeitos erga omnes**: atualiza documentos e cadastros (CPF, RG, CNH, passaporte etc.).
- **Redução de risco** de discriminação institucional e constrangimentos.
- **Integra múltiplas frentes** (trabalho, educação, saúde, previdência, bancária, migratória).

3. COMO SOLICITAR (PASSO A PASSO)

OPÇÃO PRESENCIAL – RCPN

1. Reunir documentos (abaixo).

- **I** certidão de nascimento atualizada;
- **II** certidão de casamento atualizada, se for o caso;
- **III** cópia do registro geral de identidade (RG);
- **IV** cópia da identificação civil nacional (ICN), se for o caso;
- **V** cópia do passaporte brasileiro, se for o caso;
- **VI** cópia do Cadastro de Pessoa Física (CPF) no Ministério da Fazenda;
- **VII** cópia do título de eleitor;
- **VIII** cópia de carteira de identidade social, se for o caso;
(**renumerado pelo Provimento CN n. 182, de 17.9.2024**)
- **IX** comprovante de endereço; (**renumerado pelo Provimento CN n. 182, de 17.9.2024**)
- **X** certidão do distribuidor cível do local de residência dos últimos cinco anos (estadual/federal); (**renumerado pelo Provimento CN n. 182, de 17.9.2024**)
- **XI** certidão do distribuidor criminal do local de residência dos últimos cinco anos (estadual/federal); (**renumerado pelo Provimento CN n. 182, de 17.9.2024**)
- **XII** certidão de execução criminal do local de residência dos últimos cinco anos (estadual/federal); (**renumerado pelo Provimento CN n. 182, de 17.9.2024**)
- **XIII** certidão dos tabelionatos de protestos do local de residência dos últimos cinco anos;
(**renumerado pelo Provimento CN n. 182, de 17.9.2024**)
- **XIV** certidão da Justiça Eleitoral do local de residência dos últimos cinco anos;
(**renumerado pelo Provimento CN n. 182, de 17.9.2024**)
- **XV** certidão da Justiça do Trabalho do local de residência dos últimos cinco anos;
(**renumerado pelo Provimento CN n. 182, de 17.9.2024**)
- **XVI** certidão da Justiça Militar, se for o caso.

2. Comparecer ao RCPN mais próximo

3. Assinar **requerimento** de alteração de prenome e marcador de gênero (autodeclaração).

4. Análise do oficial; **averbação sigilosa**; emissão de **nova certidão** (nascimento e, se houver, casamento).

5. Comunicação a órgãos (quando disponível em sua UF).

4. QUANDO USAR

A) Identidade e vida civil

- Emissão/atualização de **RG, CPF, CNH, passaporte** e título de eleitor.
- Regularização em **bancos**, fintechs e meios de pagamento.
- Atualização em **cartórios** (procurações, testamentos, escrituras, contratos).

B) Educação e trabalho

- Retificação de **históricos, diplomas, certificados**, OAB/CRM/CREA etc.
- Adequação de **contratos de trabalho**, crachás, sistemas internos, eSocial.
- Prevenção de **assédio e constrangimentos** no ambiente laboral e acadêmico.

C) Saúde e segurança

- Atualização em **planos de saúde, prontuários**, SUS/SIGTAP.
- Adequação junto ao **INSS** (benefícios, CNIS, perícias).

D) Família e relações pessoais

- Reflexos em **assento de casamento** (sem alterar a existência do vínculo).
- Filiação e parentesco **não se alteram**; apenas o **marcador** e o **nome**.
- **Apostilamento** (Haia) para uso internacional de certidões atualizadas.

E) Proteção de dados e antidiscriminação

- Invocação da **LGPD** para adequação de bases e exclusão de exposição indevida.
- Ajustes em **cadastros públicos** (Receita, Justiça Eleitoral) e privados (telefonias, utilities).
- **Litígios estratégicos**: negativa de retificação, danos morais por recusa, tutela de urgência.

F) Migração e cidadania

- Processos de **visto, naturalização** e **reconhecimento de cidadania** com nome/gênero corretos.
-



Registro Civil

OPÇÃO DE NACIONALIDADE

LOVE
YOURSELF
FIRST

1. O QUE É A OPÇÃO DE NACIONALIDADE

A **opção de nacionalidade** é um ato jurídico que permite aquele que nasceu no exterior, filho de pai brasileiro ou mãe brasileira, que não tenha sido registrado em repartição brasileira competente e deseje declarar formalmente sua vontade de **tornar-se brasileiro nato**, conforme o art. 12, inciso I, alínea "c" da Constituição Federal de 1988.

Esse direito é garantido a quem **nasceu fora do Brasil e não foi registrado em repartição consular brasileira**, mas tem **ascendência brasileira** e **residência no território nacional**, fazendo a opção após atingir a maioridade.

É um procedimento de jurisdição voluntária que deverá ocorrer perante a **Justiça Federal**, não se processando diretamente na serventia extrajudicial.

Em outras palavras:

A Opção de Nacionalidade é o instrumento pelo qual o filho de brasileiros nascido no exterior confirma sua **vinculação jurídica com o Brasil**, adquirindo a **condição de brasileiro nato**.

2. POR QUE ADVOGADOS DEVEM USAR

- Garante ao cliente **reconhecimento pleno como brasileiro nato**, com todos os direitos constitucionais.
- Simplifica processos de naturalização e regularização migratória.
- Fundamenta pedidos de **passaporte, CPF, RG e carteira profissional brasileira**.
- Atua como **ferramenta de cidadania e soberania jurídica**, com fé pública e validade imediata.

3. COMO SOLICITAR A OPÇÃO DE NACIONALIDADE

O requerimento deve ser feito perante a Justiça Federal. Com a sentença, o juízo expedirá o mandado ao Cartório competente. Ou a parte interessada poderá apresentar diretamente, conforme as regras de cada local.

4. QUANDO USAR A OPÇÃO DE NACIONALIDADE

4.1. Filhos de Brasileiros Nascidos no Exterior

- Filho de pai ou mãe brasileira, nascido em outro país, **não registrado em repartição consular**.
- Deseja adquirir **nacionalidade brasileira nata**, com todos os efeitos legais.
- Deve ser feita a opção de nacionalidade quando atingir a maioridade

Valor: consolida a cidadania e evita status migratório irregular.

4.2. Regularização Familiar

- Filhos de brasileiros que retornaram ao Brasil e precisam **incluir o filho como brasileiro** em registros civis, escolares ou previdenciários.
- Regularização de heranças, pensões e benefícios dependentes da nacionalidade.

Valor: permite inclusão em registros públicos e sucessórios.

4.3. Direito Internacional e Repatriação

- Repatriação de brasileiros descendentes nascidos fora do país.

Valor: assegura o vínculo jurídico pleno com o Estado brasileiro.

4.4. Atuação Profissional e Funcional

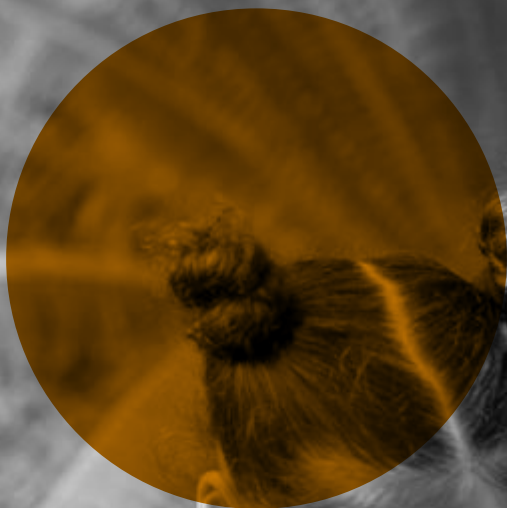
- Exigência de **nacionalidade brasileira nata** para exercício de determinadas funções (Ministro de STF, diplomacia, Forças Armadas entre outros).
- Regularização de registros em conselhos profissionais.

Valor: permite o exercício legal de cargos exclusivos de brasileiros natos.

4.5. Regularização Migratória e Documental

- Solicitação de **CPF, RG, Título de Eleitor e Passaporte Brasileiro**.
- Atualização de cadastros perante Receita Federal, Polícia Federal e Justiça Eleitoral.

Valor: garante integração civil e política plena no território nacional.



Registro Civil

RECONHECIMENTO DE PATERNIDADE (BIOLÓGICO)

1. O QUE É O RECONHECIMENTO DE PATERNIDADE

O **reconhecimento de paternidade** é o procedimento realizado no **Registro Civil das Pessoas Naturais (RCPN)** que permite ao pai biológico **reconhecer oficialmente um filho**, gerando **efeitos jurídicos imediatos** de filiação, nome, direitos sucessórios e convivência familiar.

Esse ato pode ocorrer de forma **voluntária, espontânea e gratuita**, diretamente no cartório, sem necessidade de ação judicial, e possui **fé pública e validade imediata**.

Em outras palavras:

É o meio mais rápido, seguro e humano de **garantir a filiação** de quem ainda não tem o nome do pai no registro, **sem depender de processo judicial**, preservando o direito fundamental à identidade familiar.

2. POR QUE ADVOGADOS DEVEM USAR

- Promove **direitos de filiação e convivência** sem litígio.
- Fortalece o papel do advogado como **agente da desjudicialização**.
- Regulariza efeitos civis, previdenciários e sucessórios.
- Facilita matrícula escolar, plano de saúde e benefícios sociais.
- Pode incluir **reconhecimento socioafetivo** (pais de criação).
- Evita processos longos e custosos de investigação de paternidade.

3. COMO SOLICITAR O RECONHECIMENTO DE PATERNIDADE

MODALIDADE PRESENCIAL (Cartório)

1. O pai comparece ao **Registro Civil do local onde o filho foi registrado** ou onde reside ou outro que lhe for mais conveniente.
2. Apresenta documentos de identificação pessoal e do filho. O requerimento dependerá de anuência escrita do filho maior, ou, se menor, da mãe.
3. Preenche e assina o **Termo de Reconhecimento de Paternidade**.
4. O oficial averba o nome do pai e dos avós paternos na certidão de nascimento.
5. É emitida **nova certidão**, já com a filiação completa.

4. QUANDO USAR O RECONHECIMENTO DE PATERNIDADE

4.1. Reconhecimento Voluntário no Cartório

- Quando o pai deseja reconhecer espontaneamente o filho.
- Pode ser feito **a qualquer tempo**, independentemente da idade do filho.

Valor: garante filiação legal e direitos afetivos e patrimoniais imediatos.

4.2. Reconhecimento Pós-Registro

- Quando o filho já possui certidão apenas com o nome da mãe.
- O pai pode reconhecer e ter seu nome incluído **por averbação** no registro original.

Valor: regulariza vínculos civis e familiares com simplicidade e segurança.

4.3 Reconhecimento em Vida ou Post Mortem

- O pai pode reconhecer **em vida, por testamento, escritura pública ou termo no RCPN.**
- Se falecido, o reconhecimento pode ocorrer mediante **decisão judicial** com base em provas (exames, declarações, etc.).

Valor: resguarda direitos sucessórios e afetivos dos descendentes.



Registro Civil

RECONHECIMENTO DE FILIAÇÃO SOCIOAFETIVA

1. O QUE É O RECONHECIMENTO DE FILIAÇÃO SOCIOAFETIVA

O **reconhecimento de filiação socioafetiva** é o ato pelo qual uma pessoa declara, perante o **Registro Civil**, a existência de um **vínculo de filiação baseado no afeto**, e não na biologia. Em outras palavras: é quando alguém que exerceu, na prática, o papel de pai ou mãe, **pode reconhecer juridicamente esse laço de amor, cuidado e convivência**.

Esse reconhecimento é **voluntário, irrevogável e possui os mesmos efeitos legais da filiação biológica**, tais como, inclusão de sobrenome, alimentos, convivência e sucessão. Pode ser feito diretamente no cartório desde que o reconhecido tenha mais de 12 anos de idade e comprovada a exteriorização social do vínculo.

Em resumo:

O reconhecimento socioafetivo transforma o amor cotidiano em um **vínculo legal de paternidade ou maternidade**, com fé pública e efeitos plenos no Registro Civil. Acrescendo mais um pai ou uma mãe, sem romper os vínculos biológicos já estabelecidos no registro.

2. POR QUE ADVOGADOS DEVEM USAR

- Fortalece o **direito à família afetiva**, previsto na Constituição (art. 226).
- Regulariza vínculos reais de convivência e cuidado.
- Evita disputas judiciais de filiação.
- Garante efeitos patrimoniais, sucessórios e previdenciários.
- Reforça a atuação do advogado como **agente de pacificação familiar e social**.

3. COMO SOLICITAR O RECONHECIMENTO SOCIOAFETIVO

MODALIDADE PRESENCIAL (Cartório)

1. O advogado orienta o interessado a procurar o **Registro Civil** de preferência munido de documentos que revelem o vínculo, tais como apontamento escolar como responsável ou representante do aluno; inscrição do pretenso filho em plano de saúde ou em órgão de previdência; registro oficial de que residem na mesma unidade domiciliar; vínculo de conjugalidade — casamento ou união estável — com o ascendente biológico; inscrição como dependente do requerente em entidades associativas; fotografias em celebrações relevantes; declaração de testemunhas com firma reconhecida.
2. O requerente deve ter **mais de 18 anos** e diferença mínima de **16 anos em relação ao reconhecido**.
3. O(a) reconhecido(a), deve ter mais **de 12 anos** e deve **consentir expressamente**.
4. Os genitores (já registrados como tais) do filho maior de 12 anos também devem **consentir expressamente**.
5. **Atendidos os requisitos para o reconhecimento da paternidade ou da maternidade socioafetiva, o registrador encaminhará o expediente ao representante do Ministério Público para parecer.**
6. O termo é lavrado e assinado perante o oficial do Registro Civil.
7. A filiação é **averbada na certidão de nascimento**, com emissão de nova via.

4. QUANDO USAR O RECONHECIMENTO SOCIOAFETIVO

4.1. Filiação Afetiva Consolidada

Quando uma pessoa criou e educou o filho como se fosse seu, mesmo sem laço biológico.

Exemplo: padrasto, madrasta ou cuidador que sempre exerceu papel parental.

Valor: consolida laço de amor e convivência com segurança jurídica.

4.2. Multiparentalidade

Quando a pessoa é reconhecida **além dos pais biológicos**, sem excluir ninguém.

Exemplo: filho registrado pelos pais biológicos que também reconhece o pai/mãe de criação

Valor: garante direitos iguais entre todos os pais e filhos.

4.3. Regularização de Vínculos em Famílias Recompostas

Quando o advogado atua em uniões estáveis, casamentos ou guarda compartilhada e deseja formalizar o papel do novo companheiro(a) como pai/mãe socioafetivo(a).

Valor: protege juridicamente o afeto e assegura direitos a todos os membros da família.

4.4. Filiação de Criança ou Adolescente

É possível para **menores de idade**, com **consentimento dos pais biológicos e do Ministério Público** (quando menor de 12 anos).

Valor: preserva o melhor interesse da criança, conforme o **ECA** e o art. 227 da Constituição.

4.5. Reconhecimento Socioafetivo Internacional

Quando o vínculo foi formado entre brasileiro e estrangeiro (em união homoafetiva ou heteroafetiva), podendo ser reconhecido no Brasil após tradução e apostilamento dos documentos.

Valor: confere validade nacional a vínculos familiares formados no exterior.

4.6. Mediação Familiar Extrajudicial

O advogado pode usar o reconhecimento socioafetivo em **processos de regularização familiar, herança ou partilha**, evitando ações judiciais e reforçando acordos prévios.

Valor: promove solução consensual, rápida e humanizada.



Registro Civil

REGISTRO DE ADOÇÃO DE MENORES

1. O QUE É O REGISTRO DE ADOÇÃO

O **registro de adoção** é o ato realizado no Registro Civil das Pessoas Naturais (RCPN) que dá eficácia plena à sentença judicial de adoção, conferindo ao adotado status de filho legítimo, com os mesmos direitos e deveres dos filhos biológicos.

Após a decisão judicial que concede a adoção, o oficial do Registro Civil cancelará o registro original do adotado e deverá ser feito um novo registro de nascimento (no mesmo cartório do registro original ou no cartório de registro civil do município de residência do adotante). Assim, com o novo registro, constarão como pais os adotantes, sem referência aos nomes dos pais biológicos, preservando o sigilo da origem, salvo autorização judicial.

OBS: no caso de adoção unilateral, o registro não será cancelado, e deverá ser averbada a substituição do nome do pai ou da mãe biológicos, pelo nome do pai ou da mãe adotivos, devendo consignar, ainda, os nomes de seus ascendentes.

Em resumo:

O registro de adoção é o ato que transforma o vínculo de afeto e cuidado em filiação legal plena, garantindo ao adotado nome, sobrenome, identidade e dignidade familiar.

2. POR QUE ADVOGADOS DEVEM USAR

- É o instrumento final que **efetiva a sentença de adoção** e consolida a filiação.
- Assegura **direitos sucessórios, previdenciários e civis** ao adotado.
- Garante a **emissão de nova certidão de nascimento e documentos oficiais**.
- Permite a atuação do advogado como **agente da cidadania e da dignidade familiar**.
- Possibilita atuação em **processos de adoção nacional e internacional**, inclusive com sigilo protegido.

3. COMO É FEITO O REGISTRO DE ADOÇÃO

MODALIDADE PRESENCIAL (Cartório)

1. Após o trânsito em julgado da sentença de adoção, o advogado solicita o **mandado judicial para cumprimento perante o cartório de registro civil**.
2. O documento é encaminhado ao **Registro Civil onde consta o nascimento original e, caso desejem fazer o novo registro em outro cartório, deverá ser expedido outro mandado para essa finalidade**.
3. O oficial **cumpra a decisão e lavra novo assento de nascimento**, substituindo os nomes dos pais e, se for o caso, o prenome.
4. A **nova certidão de nascimento** é emitida, com **sigilo sobre a origem biológica**.

4. QUANDO USAR O REGISTRO DE ADOÇÃO

4.1. Adoção de Criança ou Adolescente

- Após decisão judicial que concedeu a guarda definitiva e a adoção.
- O registro é obrigatório e substitui o assento original.

Valor: garante identidade civil, sobrenome e vínculo familiar pleno.

4.2. Adoção por Casais Homoafetivos

- Aplicável a casais do mesmo sexo, reconhecidos como família pela Constituição e pelo STF.
- A certidão refletirá os nomes de ambos os pais/mães, sem distinção.

Valor: assegura igualdade e dignidade às famílias homoafetivas.

4.3. Adoção Unilateral

- Quando o cônjuge ou companheiro adota o filho biológico do outro.

Exemplo: padrasto que adota enteado com quem convive desde a infância.

Valor: consolida vínculos sucessórios.

4.4. Adoção Internacional

- Quando o adotante é residente ou domiciliado no exterior, mediante processo homologado pela Justiça Federal.

Valor: assegura validade internacional e cidadania plena ao adotado.



Registro Civil

REGISTRO DE AUSÊNCIA

1. O QUE É O REGISTRO DE AUSÊNCIA

O **registro de ausência** é o ato pelo qual o **Registro Civil das Pessoas Naturais (RCPN)** formaliza a **declaração judicial de ausência de uma pessoa que desapareceu de seu domicílio sem deixar notícias**, conforme previsto nos artigos 22 a 39 do **Código Civil**.

Esse registro é fundamental para **proteger os bens e os direitos do ausente e de seus herdeiros**, assegurando que alguém possa representá-lo legalmente até que reapareça ou seja declarada sua morte presumida.

Em resumo:

O registro de ausência é a forma jurídica de **preservar os direitos de quem desapareceu**, garantindo representação patrimonial e segurança jurídica aos familiares e interessados.

A sentença será registrada no Livro E do cartório de registro civil do último domicílio do ausente.

2. POR QUE ADVOGADOS DEVEM USAR

- Permite **regularizar situações patrimoniais e sucessórias**
- Garante a **nomeação de curador judicial** para administrar bens do ausente.
- Evita litígios familiares e protege o patrimônio do ausente.
- É requisito essencial para futura **declaração de morte presumida**.
- Assegura **segurança jurídica em contratos, heranças e inventários**.

3. COMO É FEITO O REGISTRO DE AUSÊNCIA

MODALIDADE PRESENCIAL (Cartório)

1. Após o **trânsito em julgado da sentença judicial que declara a ausência**, o advogado solicita o **mandado de registro**.
2. O documento é encaminhado ao **Registro Civil**.
3. O oficial **registra a decisão judicial em livro próprio**, anotando:
 - Nome, estado civil, profissão e residência do ausente;
 - Data da sentença;
 - Nome do curador nomeado.
4. O ato é **publicado e arquivado**, com comunicação ao MP e ao juiz da causa.

4. QUANDO USAR O REGISTRO DE AUSÊNCIA

4.1. Desaparecimento Sem Notícias

- Quando a pessoa desaparece de seu domicílio e **não há comunicação há mais de um ano**.

Valor: possibilita o início do procedimento judicial de ausência, garantindo proteção de bens e direitos.

4.2. Proteção Patrimonial da Família

- Quando o desaparecimento gera necessidade de **gestão de patrimônio, aluguel, empresa ou herança**.

Exemplo: cônjuge ou filhos precisam pagar contas, administrar bens ou manter renda da família.

Valor: permite nomeação de curador judicial e gestão responsável dos bens do ausente.

4.3. Representação Legal e Curadoria

- Após o registro, o **curador judicial nomeado** passa a representar o ausente em todos os atos civis e patrimoniais.

Valor: viabiliza assinatura de contratos, administração de bens e ações judiciais em nome do ausente.

4.4. Declaração de Morte Presumida

- Quando, após o decurso dos prazos legais (3 ou 10 anos), é possível pedir a **declaração judicial de morte presumida**, com novo registro no RCPN.

Valor: encerra formalmente a personalidade civil e abre a sucessão definitiva.



Registro Civil

REGISTRO DE EMANCIPAÇÃO

1. O QUE É A EMANCIPAÇÃO

A **emancipação** é o **ato jurídico que antecipa a capacidade civil plena** de uma pessoa menor de 18 anos, permitindo-lhe **praticar todos os atos da vida civil** sem necessidade de assistência dos pais ou responsáveis.

Nos casos de emancipação legal, (art. 5º, incisos II a V do Código Civil), a publicidade já decorre da situação em si. Já nos casos de emancipação voluntária ou judicial, previstas no inciso I do art. 5º do Código Civil, será necessário dar publicidade, o que é feito como o registro de emancipação no Livro E do Cartório de **Registro Civil das Pessoas Naturais (RCPN)**.

Assim, é registrada a emancipação com base em **escritura pública ou sentença judicial**, conferindo eficácia e publicidade ao ato.

Importante lembrar que, antes do registro, a emancipação não produz efeitos.

Em resumo:

A emancipação é o marco da autonomia civil: um instrumento que transforma o adolescente em cidadão plenamente capaz perante a lei.

2. POR QUE ADVOGADOS DEVEM USAR

- Instrumento essencial para **formalizar a capacidade civil antes dos 18 anos**.
- Permite ao cliente **abrir empresa, celebrar contratos, trabalhar e administrar bens**.
- Permite atuação estratégica do advogado na **orientação de famílias e jovens empreendedores**.

3. COMO SOLICITAR O REGISTRO DE EMANCIPAÇÃO

MODALIDADE PRESENCIAL (Cartório)

1. O advogado ou os pais/responsáveis procuram o **Registro Civil do domicílio do menor**.
2. Apresentam **escritura pública de emancipação** lavrada em Tabelionato de Notas, ou **mandado judicial**.
3. O registrador analisa os documentos e efetua o **assento em livro próprio**.
4. É emitida **certidão de emancipação**, com averbação à margem do assento de nascimento.

4. FORMAS DE EMANCIPAÇÃO RECONHECIDAS PELA LEI

4.1. Emancipação Voluntária

- Concedida pelos pais, por **escritura pública** em Tabelionato de Notas.
- Requer idade mínima de **16 anos completos**.

Valor: reconhece a maturidade e a autonomia do adolescente com anuência familiar.

4.2. Emancipação Judicial

- Concedida por **sentença do juiz**, quando há divergência entre os pais ou inexistência de responsáveis.

Valor: instrumento protetivo para garantir autonomia quando o menor já exerce atividades de forma independente.

4.3. Emancipação Legal

- Ocorre por situações previstas em lei e não dependem nem de escritura, nem de sentença, nem de registro. São elas: pelo casamento; pelo exercício de emprego público efetivo; pela colação de grau em curso de ensino superior ou pelo estabelecimento civil ou comercial, ou pela existência de relação de emprego, desde que, em função deles, o menor com dezesseis anos completos tenha economia própria. As situações acima geram **emancipação automática**.

5. QUANDO USAR O REGISTRO DE EMANCIPAÇÃO

5.1. Direito Empresarial

- Formalização de **empresas individuais (MEI, EIRELI, LTDA)** por menores de 18 anos.
- Regularização societária e abertura de conta bancária empresarial.

Valor: garante legitimidade jurídica a contratos e CNPJs firmados por jovens empresários.

5.2. Direito Civil e Contratual

- Emancipado pode **comprar e vender bens, assinar contratos e responder por obrigações civis**.
- Atuação do advogado na orientação e revisão de contratos firmados por jovens.

Valor: evita nulidades e protege o emancipado de cláusulas abusivas.

5.3. Direito de Família

- Casos em que o advogado orienta a **concordância familiar** e a lavratura da escritura de emancipação.
- Permite que o emancipado assine escritura pública de inventário, sem representação.

Valor: formaliza acordos familiares e evita conflitos futuros.

5.4. Direito Educacional e Trabalhista

- Menores emancipados podem **trabalhar, firmar contratos de estágio e assumir obrigações trabalhistas**.

Valor: amplia oportunidades de inserção profissional com respaldo jurídico.

5.5. Direito Sucessório e Patrimonial

- Emancipação permite **gerir heranças, doações ou bens recebidos** sem necessidade de tutor.
- Permite que o emancipado assine escritura pública de inventário e partilha sem representação e sem submissão obrigatória ao procedimento extrajudicial de inventário com menores.

Valor: assegura autonomia patrimonial e transparência na administração de bens.



Registro Civil

REGISTRO DE INTERDIÇÃO

1. O QUE É O REGISTRO DE INTERDIÇÃO

O **registro de interdição** é o ato pelo qual o **Registro Civil das Pessoas Naturais (RCPN)** formaliza a **decisão judicial que declara uma pessoa parcialmente ou totalmente incapaz para os atos da vida civil**, nomeando um **curador** responsável por representá-la ou assisti-la. A interdição tem por objetivo **proteger a pessoa que, por enfermidade ou deficiência mental, não pode exprimir sua vontade ou administrar seus bens**, assegurando-lhe dignidade, cuidado e segurança jurídica.

Em resumo:

A interdição não retira direitos, mas **garante proteção jurídica à pessoa com limitações**, preservando sua dignidade e autonomia assistida.

2. POR QUE ADVOGADOS DEVEM USAR

A interdição é o **instrumento jurídico de proteção de pessoas vulneráveis**.

- Permite ao advogado **resguardar direitos patrimoniais, civis e de saúde** do interditado.
- Facilita a **representação legal em contratos, processos e decisões médicas**.
- Garante **eficácia pública e segurança jurídica** da curatela nomeada.
- É requisito essencial para atos que exigem capacidade civil plena (venda, herança, testamento, etc.).

3. COMO SOLICITAR O REGISTRO DE INTERDIÇÃO

MODALIDADE PRESENCIAL (Cartório)

1. Após o **trânsito em julgado da sentença de interdição**, o advogado solicita o **mandado judicial de registro**.
2. O documento é encaminhado ao **Registro Civil do domicílio do interditado**.
3. O oficial registra a decisão em livro próprio, constando:
 - Nome completo e filiação do interditado;
 - Data e vara da sentença;
 - Nome e endereço do curador;
 - Limites da curatela (total ou parcial).
4. A averbação é feita **à margem do assento de nascimento**, e é possível solicitar **certidão de interdição**.

4. QUANDO USAR O REGISTRO DE INTERDIÇÃO

4.1. Incapacidade Total

- Quando a pessoa não tem condições de exprimir vontade por enfermidade mental grave ou deficiência cognitiva severa.

Valor: assegura proteção integral e representação legal completa pelo curador.

4.2. Incapacidade Parcial (Interdição Limitada)

- Quando o interditado possui discernimento parcial, mas necessita de assistência para determinados atos (ex.: gestão patrimonial).

Valor: garante equilíbrio entre autonomia e proteção.

4.3. Interdição de Pessoa Idosa

- Usada quando há **demência senil, Alzheimer ou perda progressiva de lucidez**.

Valor: preserva a dignidade e a integridade patrimonial do idoso.

4.4. Proteção Patrimonial

- Quando o advogado busca proteger o patrimônio de pessoa com doença degenerativa, evitando fraudes, doações indevidas ou endividamento.

Valor: assegura gestão responsável e evita dilapidação de bens.

4.5. Regularização Jurídica

Necessária para o curador **representar o interditado em bancos, INSS, cartórios e tribunais**.

Valor: garante validade a atos civis e processuais em nome do interditado.

4.6. Decisões Médicas e Hospitalares

Curador pode autorizar **tratamentos, cirurgias e internações** em nome do interditado.

Valor: evita omissão de cuidados e litígios familiares em decisões médicas urgentes.

4.7. Curatela Compartilhada

- Quando mais de uma pessoa assume conjuntamente a curadoria (pais, irmãos, cônjuges).

Valor: distribui responsabilidades e garante continuidade do cuidado.

4.8. Levantamento da Interdição (Reabilitação)

- Quando o interditado recupera capacidade parcial ou total, o advogado solicita **revisão judicial e cancelamento do registro**.

Valor: restabelece a autonomia civil e o exercício pleno dos direitos.



Registro Civil

RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA

1. O QUE É A RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA

A **retificação administrativa** é o procedimento extrajudicial que permite **corrigir erros, omissões ou informações incorretas em registros públicos** — como nascimento, casamento, óbito ou emancipação — **sem necessidade de processo judicial**, desde que o equívoco seja comprovado de forma objetiva.

O ato é realizado diretamente no **Registro Civil das Pessoas Naturais (RCPN)** e confere **celeridade, economia e segurança jurídica** aos cidadãos e advogados que precisam regularizar documentos.

Em resumo:

A retificação administrativa é o caminho **mais rápido e eficiente** para corrigir erros em registros civis, com fé pública e validade imediata.

2. POR QUE ADVOGADOS DEVEM USAR

- Evita a necessidade de ação judicial em casos simples de erro material.
- Garante celeridade, reduz custos e desonera o Judiciário.
- Permite regularizar registros de clientes em poucos dias, diretamente no cartório.
- Serve como prova documental para procedimentos administrativos e judiciais.
- Facilita a atualização de documentos pessoais, previdenciários e patrimoniais.

3. COMO SOLICITAR A RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA

MODALIDADE PRESENCIAL (Cartório)

1. O advogado ou o interessado comparece ao **Registro Civil onde consta o erro**.
2. Apresenta requerimento escrito, com:
 - Identificação do interessado e do advogado; Indicação do erro e a forma correta do dado;
 - Documentos comprobatórios (originais e cópias).
3. O registrador analisa a documentação.
4. Havendo dúvida, o caso é remetido ao **Ministério Público** para parecer.
5. Sendo procedente, o ato é **corrigido e averbado** no registro original.
6. O interessado recebe nova **certidão atualizada e válida em todo o país**.

4. QUANDO USAR A RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA

4.1. Erros de Digitação ou Grafia

- Nomes com letras trocadas, sobrenomes incompletos, datas ou locais errados.
Valor: corrige inconsistências que impedem emissão de documentos ou benefícios.

4.2. Divergência entre Certidões

- Quando há inconsistência entre certidão de nascimento, casamento e óbito.

Valor: regulariza informações e garante coerência entre registros familiares.

4.3. Datas e Localidades Incorretas

- Correção de data de nascimento, falecimento ou naturalidade comprovada por documentos oficiais.

Valor: essencial para evitar indeferimentos em processos de nacionalidade, previdência ou cidadania.

4.4. Inclusão ou Retirada de Dados Incompletos

- Inclusão de filiação, profissão, nacionalidade, ou retirada de informação indevida (ex.: “natural de local inexistente”).

Valor: adequa o registro à realidade documental da pessoa.

4.5. Atualização de Estado Civil ou Nome de Casado

- Correção de nome após casamento, separação ou divórcio não averbado.

Valor: assegura uniformidade entre certidões e documentos pessoais.

4.6. Regularização de Nome Social ou Adaptação Fonética

- Ajuste de prenome para adequação social ou correção fonética (sem alteração de gênero).

Valor: assegura o direito à identidade e dignidade da pessoa.

4.7. Inclusão de CPF, DNV ou Dados Complementares

- Atualização dos registros com CPF, Declaração de Nascido Vivo ou averbação de documentos públicos.

Valor: mantém o registro compatível com sistemas digitais nacionais (SERPRO, Receita Federal, e-SUS).

4.8. Retificação Pós-Julgamento Judicial

- Cumprimento de sentença de reconhecimento de paternidade, adoção, retificação de gênero ou filiação.

Valor: garante eficácia e publicidade dos efeitos da decisão judicial no registro civil.

4.9. Regularização de Registros Antigos ou Duplicados

- Corrige inconsistências em registros lavrados em livros antigos ou duplicados indevidamente.

Valor: preserva a integridade histórica e jurídica dos assentos.

4.10. Retificação de Registros de Brasileiros Nascidos no Exterior

- Ajuste de traduções, nomes estrangeiros ou locais de nascimento.

Valor: assegura compatibilidade entre documentos consulares e registros nacionais.



Tabelionato de Protesto

PROTESTO DE DÍVIDAS

1. O QUE É O PROTESTO DE TÍTULOS E OUTROS DOCUMENTOS DE DÍVIDA?

O Protesto é um ato formal e solene que se destina a comprovar a inadimplência de uma determinada pessoa, física ou jurídica, quando esta for devedora de um título de crédito ou de um outro documento de dívida. É um serviço público acessível a todo cidadão, que ajuda a recuperar seus créditos, interrompe a prescrição de seus títulos, dá publicidade ao inadimplemento, evita a impunidade e atitudes de má-fé por parte de credores ou devedores.

Se o devedor não pagar o que deve, o credor pode cobrar sua dívida por meio do Protesto de títulos e outros documentos de dívida – um serviço de natureza pública, garantidor de segurança às relações jurídicas que envolvem débito e crédito. As informações sobre o protesto são incluídas nos bancos de dados da CENPROT (Central Nacional de Protesto) e dos birôs de crédito (SERASA, BOA VISTA, SPC), além de constarem nas certidões de protesto.

O Protesto extrajudicial é realizado pelo Tabelião de Protesto, que exerce suas funções com imparcialidade, agindo estritamente dentro da legalidade e sujeito à fiscalização do Poder Judiciário.

2. POR QUE ADVOGADOS DEVEM USAR?

- Fundamental para regularizar a situação financeira de pessoas físicas e jurídicas.
- Permite recuperar dívidas de forma muito célere e eficaz, a custos bem baixos ou de forma gratuita.
- Evita novas ações judiciais e execuções desnecessárias.
- Garante prova documental de quitação perante credores e órgãos de proteção ao crédito.

3. O QUE PODE SER ENVIADO A PROTESTO?

Honorários advocatícios, contratos em geral, sentenças transitadas em julgado com condenação de pagar quantia certa, duplicatas, notas promissórias, cédulas de crédito, cheques, são exemplos de documentos e títulos de crédito que podem ser enviados a protesto.

4. COMO ENVIAR DÍVIDAS A PROTESTO?

MODALIDADE DIGITAL

Para auxiliar na utilização do sistema, preparamos este guia prático com todas as etapas do processo.



VÍDEO EXPLICATIVO:

<https://youtu.be/7pafRfOmKMQ?si=qD5rSrdjOAgZHtXe>

4.1. Acesse o site da CENPROT

- Entre no site pesquisaprotesto.com.br e clique em Login no canto superior direito.

4.2. Faça o login

- Se você for acessar como pessoa física, entre com sua conta gov.br. Ela deve ser, no mínimo, de nível prata para que você consiga fazer login.
- Agora, se for entrar com um CNPJ, acesse pelo botão indicado, utilizando o Certificado Digital.
- Se ainda não possui cadastro, clique em Cadastre-se. O processo é rápido e leva menos de dois minutos.

4.3. Acesse o painel do usuário

- Após o login, você será direcionado para o painel principal da CENPROT, onde encontrará todos os módulos disponíveis. Selecione Envio de Título e clique em Novo Pedido.
- Se for o primeiro acesso, preencha os dados pessoais e bancários.
- Essas informações são necessárias para que, em caso de pagamento do título, o cartório possa repassar o valor diretamente para você.

4.4. Preencha o formulário de protesto

- Leia atentamente o Termo de Apresentante e aceite para continuar. Depois, preencha as seguintes etapas do formulário:

I - Informações da dívida;

II - Dados do credor;

III - Dados dos devedores (é possível adicionar até nove codevedores);

- Anexe o documento que comprova a dívida (contrato, nota promissória, entre outros).
- Em caso de dúvidas, clique nos ícones de ajuda (i) disponíveis ao lado de cada campo.

4.5. Revise e confirme o pedido



Após preencher o formulário, clique em Solicitar Protesto.



Uma janela de revisão aparecerá na tela. Confira todas as informações com atenção e, se estiver tudo correto, clique em Confirmar Pedido para assinar digitalmente.

4.6. Acompanhe o andamento do pedido



No menu lateral, acesse Envio de Títulos - Todos os Pedidos para acompanhar o status do seu protocolo, baixar ou imprimir a solicitação.



Se o estado executor não possuir regime de postecipação, o cartório emitirá um orçamento e, se necessário, o pagamento deverá ser realizado pelo site.

ATENÇÃO: se o título tiver vencimento superior a um ano, as custas serão cobradas de forma antecipada.



Para realizar o pagamento, acesse o próprio pedido na plataforma, em "Envio de Títulos" ou "Todos os pedidos". Em seguida, abra o pedido, clique em Mais - Cifrão (\$) e escolha a forma de pagamento PIX, boleto ou cartão de crédito.



Pronto!

Depois do pagamento, o pedido é processado pelo cartório competente.



Você poderá acompanhar toda a tramitação diretamente pela plataforma, na opção "Envio de Título" e "Todos os Pedidos".

MODALIDADE PRESENCIAL

1. O interessado comparece ao **Tabelionato de Protesto mais próximo ou à central de distribuição de sua cidade**.

2. Apresenta os seguintes documentos:

- Título ou documento de dívida a ser protestado;
 - Preenche o formulário de encaminhamento, com os dados do apresentante, do credor e do devedor, dados da conta a ser depositado o valor da dívida eventualmente recuperado.
-



Tabelionato de Protesto

PROTESTO PARA FINS FALIMENTARES

1. O QUE É O PROTESTO PARA FINS FALIMENTARES

O **Protesto para Fins Falimentares** é um tipo especial de procedimento lavrado **pelo Tabelionato de Protesto** que certifica o **não pagamento de título** por parte de pessoa jurídica sujeita à lei de falência, servindo como **prova da insolvência presumida** para fins de **pedido de falência** perante o Poder Judiciário. O protesto, neste caso, deve ser feito no lugar do principal estabelecimento do devedor e pode ser de qualquer valor.

Em resumo:

O Protesto para Fins Falimentares é o **instrumento público que comprova a inadimplência das pessoas submetidas à lei de falência**, permitindo que, cumpridos outros requisitos, o credor **requiera judicialmente a falência** do devedor.

2. POR QUE ADVOGADOS DEVEM USAR

- É o **ato indispensável para instruir o pedido de falência**.
- Constitui **prova pública e incontestável** da inadimplência.
- Reforça a atuação preventiva em cobranças empresariais e negociações pré-falimentares.
- Pode ser solicitado e consultado **digitalmente via CENPROT**.
- Serve como elemento de **pressão legítima e estratégica** para obtenção de acordos antes da via judicial.

3. COMO SOLICITAR O PROTESTO PARA FINS FALIMENTARES

MODALIDADE DIGITAL



O credor deve acessar a plataforma Pesquisa Protesto (<https://www.pesquisaprotesto.com.br/>). No painel do usuário, ao preencher o formulário eletrônico de pedido de protesto, o solicitante deve indicar que é para fins falimentares. O Cartório analisará o pedido para sequenciar.

MODALIDADE PRESENCIAL

1. O credor ou seu advogado apresenta o **título vencido e não pago** ao **Tabelionato de Protesto** ou distribuidor nos municípios com mais de 01 tabelionato.
2. O devedor é intimado para pagamento no prazo legal de **3 dias úteis**.
3. Caso não haja pagamento, o protesto é lavrado e registrado.
4. O tabelião emite a **Certidão de Protesto para Fins Falimentares**, com fé pública.
5. O advogado pode solicitar a **certidão do protesto** para instruir o pedido de falência.

4. QUANDO USAR O PROTESTO PARA FINS FALIMENTARES

4.1. Para Instruir Pedido de Falência

- Quando o devedor não paga título líquido e certo, e o credor deseja demonstrar a **impontualidade injustificada**.

Valor: requisito essencial para o pedido judicial de falência.

4.2. Como Estratégia de Cobrança Extrajudicial

- O advogado pode usar o protesto falimentar como **meio legítimo de pressão** para incentivar o pagamento da dívida.

Valor: frequentemente leva o devedor a quitar ou negociar o débito antes da judicialização.

4.3. Para Comprovar Insolvência Comercial

- Serve como prova de que a empresa **não tem liquidez para honrar suas obrigações**.

Valor: reforça pedidos judiciais ou extrajudiciais de medidas cautelares e bloqueios.

4.4. Em Casos de Empresas Inativas ou com Atividade Irregular

- O protesto demonstra o descumprimento reiterado de obrigações.

Valor: documento útil em ações que visam responsabilizar sócios e administradores.

4.5. Para Resguardar o Direito de Crédito em Recuperações Judiciais

- O protesto é prova de crédito certo, líquido e exigível.

Valor: necessário para habilitação de crédito em processos de recuperação ou falência.

4.6. Em Demandas de Responsabilidade Civil Empresarial

- Utilizado para comprovar dano ou prejuízo decorrente de inadimplência de fornecedor ou parceiro comercial.

Valor: reforça pedidos de indenização por perdas e danos.

4.7. Em Auditorias e Compliance Corporativo

- Advogados podem requisitar certidões de protesto falimentar para **avaliar a saúde financeira de empresas parceiras**.

Valor: auxilia na prevenção de riscos contratuais.

4.8. Em Investigações de Fraudes ou Falências Fraudulentas

- O protesto serve como elemento de rastreabilidade documental de inadimplências anteriores.

Valor: instrumento probatório em investigações cíveis e criminais.

4.9. Em Situações de Extinção Irregular de Empresa

- O protesto comprova que houve dívida não quitada antes da dissolução irregular.

Valor: base para pedidos de desconsideração da personalidade jurídica.

4.10. Em Consultas e Pareceres Jurídicos Preventivos

- Advogados podem incluir o protesto falimentar em relatórios técnicos para credores institucionais.

Valor: demonstra o esgotamento das vias extrajudiciais e confere segurança documental.



Tabelionato de Protesto

SUSTAÇÃO DE PROTESTO

1. O QUE É A SUSTAÇÃO DE PROTESTO

A **sustação de protesto** é o ato **judicialmente determinado** que **suspende ou impede** a lavratura de um protesto de título ou documento de dívida, **por decisão liminar ou sentença**. Trata-se de uma medida **protetiva e urgente**, solicitada por **advogado mediante ação judicial**, quando o devedor entende que o protesto é **indevido, irregular ou abusivo**.

Em resumo:

A sustação de protesto é o **ato que impede ou suspende o protesto**, protegendo o nome e o crédito do devedor até o julgamento definitivo da disputa.

2. POR QUE ADVOGADOS DEVEM USAR

- É o **instrumento jurídico de urgência** para proteger o cliente de dano à imagem e ao crédito.
- Garante **tempo para discutir a origem ou validade da dívida** em juízo.
- Evita protestos **indevidos, duplicados ou já quitados**.
- Pode ser usada como **estratégia processual preventiva** antes da lavratura.
- Permite acompanhamento digital via **CENPROT**, com comunicação imediata ao tabelionato.

3. QUANDO USAR A SUSTAÇÃO DE PROTESTO

3.1. Protesto Indevido

- Quando o devedor **já pagou a dívida** ou o título **foi quitado antes do apontamento**.

Valor: evita dano moral e restrição indevida ao crédito.

3.2. Cobrança Duplicada ou Fraudulenta

- Quando há **duplicatas repetidas, título falsificado** ou **erro de identificação**.

Valor: bloqueia protesto indevido até perícia ou decisão judicial.

3.3. Erro Material ou Formal no Título

- Quando há erro em **nomes, valores, datas ou assinaturas**.

Valor: protege o devedor até que o vício seja corrigido.

3.4. Discussão Judicial da Dívida

- Quando o crédito é objeto de **ação revisional, compensatória ou declaratória**.

Valor: impede protesto enquanto o mérito é discutido em juízo.

3.5. Em Negociações ou Acordos em Curso

- Quando há tratativas de pagamento ou parcelamento entre as partes.

Valor: evita que o protesto prejudique o acordo em andamento.

3.6. Preservação de Reputação Empresarial

- Para empresas que dependem de **nome limpo em licitações, financiamentos ou contratos públicos**.

Valor: instrumento essencial de proteção de imagem.

3.7. Medida Cautelar Antecedente ao Pedido Principal

- Quando o advogado pretende ajuizar ação principal, mas precisa **garantir urgência imediata**.

Valor: suspende o ato até o ajuizamento da demanda principal.



Tabelionato de Protesto

CANCELAMENTO DE PROTESTO

1. O QUE É O CANCELAMENTO DE PROTESTO

O cancelamento de protesto é o ato formal realizado pelo Tabelionato de Protesto para interromper os efeitos civis e comerciais de um protesto anteriormente lavrado. Somente pode ser feito em virtude de extinção da obrigação protestada ou por decisão judicial. Esse procedimento tem efeito jurídico imediato, retirando a informação sobre o protesto cancelados das certidões e consultas de protesto, garantindo que o nome do devedor seja retirado dos cadastros de inadimplência. Destaca-se que a alegação de prescrição da dívida não pode ser analisada pelo tabelião de protesto, sendo causa somente de eventual cancelamento por ordem judicial.

Em resumo:

O cancelamento de protesto é o ato que **restaura o crédito e a reputação civil e empresarial** do devedor, encerrando oficialmente a anotação do protesto.

2. POR QUE ADVOGADOS DEVEM USAR

- Fundamental para **regularizar a situação financeira** de pessoas físicas e jurídicas.
- Permite **provar o pagamento e retirar restrições de crédito**.
- Evita novas ações judiciais e execuções desnecessárias.
- Garante **prova documental de quitação** perante credores e órgãos de proteção ao crédito.
- É passo essencial em **acordos judiciais e extrajudiciais** de renegociação de dívida.

3. COMO SOLICITAR O CANCELAMENTO DE PROTESTO

MODALIDADE DIGITAL



Vídeo explicativo da modalidade digital:

https://youtu.be/N6Dc-Ro5id8?si=9r1AQC_hm9oX2Y8f



Vídeo explicativo da anuência digital:

<https://youtu.be/Czet9wGvaFM?si=CwPaFMvC-MTUM9nO>

Acesse o site Pesquisa Protesto, que integra os cartórios do Brasil



(<https://www.pesquisaprotesto.com.br/>). No painel do usuário, clique em "Consulta de CPF ou CNPJ" e informe o número que deseja pesquisar.



Ao clicar em "Ver Detalhes", o sistema exibirá os protestos que podem ser cancelados. O cancelamento só é possível com autorização da parte apresentante. Ao clicar em "Cancelar Protesto", abrirá a opção para escolher a forma de pagamento referente às taxas necessárias para concluir o cancelamento.



O sistema não envia e-mail para o usuário. Ele acompanha o cancelamento através do site CENPROT.



Após a análise do Cartório e a conclusão do cancelamento, o usuário receberá um novo e-mail com a confirmação da finalização. O solicitante também pode acompanhar o andamento do pedido diretamente no painel do usuário.

MODALIDADE PRESENCIAL

1. O interessado comparece ao **Tabelionato de Protesto** onde o protesto foi lavrado.
 2. Apresenta os seguintes documentos:
 - Documento de identificação (RG ou CNH);
 - **Título ou documento de dívida original** (presunção da quitação ao portador do título) OU
 - **Declaração de anuência** (caso o título não esteja mais disponível ou ocorra extinção por outra modalidade) OU
 - **Decisão judicial**
 - Procuração (se for representado por advogado).
 3. O tabelião confere a autenticidade dos documentos.
 4. O protesto é **cancelado no livro e nas centrais eletrônicas**, com emissão de certidão atualizada.
-



Tabelionato de Protesto

SOLUÇÃO NEGOCIAL PRÉVIA OU POSTERIOR AO PROTESTO

1. O QUE É A SOLUÇÃO NEGOCIAL DE DÍVIDA

É uma medida de desjudicialização trazida pela Lei 14.711/2023, cabível para as dívidas vencidas ainda não protestadas (solução negocial PRÉVIA) ou já protestadas (renegociação).

NEGOCIAÇÃO PRÉVIA AO PROTESTO: O credor pode requerer via CENPROT (Central Nacional de Serviços Eletrônicos Compartilhados) que o Tabelião de Protesto que adote medidas prévias ao protesto, apresentando uma proposta de pagamento da dívida. Caso não seja aceita, segue-se com o protesto.

RENEGOCIAÇÃO DE DÍVIDAS PROTESTADAS: após o protesto, a renegociação de dívida protestada é o procedimento realizado entre o credor e o devedor, com intermediação do Tabelionato de Protesto, para regularizar débitos já protestados mediante pagamento, parcelamento ou acordo formalizado, gerando baixa do protesto e reabilitação do nome do devedor.

Em resumo:

A renegociação no Tabelionato é o caminho mais rápido, seguro e acessível para **reabilitar o crédito, limpar o nome e comprovar o pagamento**, sem necessidade de ação judicial.

2. POR QUE ADVOGADOS DEVEM USAR

- Atua como **solução extrajudicial eficaz** para resolver débitos com segurança jurídica.
- **Gera prova imediata de adimplemento** (com fé pública).
- **Evita ações desnecessárias** de cancelamento de protesto.
- **Permite renegociações formalizadas e controladas** pelo cartório.
- Deve ser feita **digitalmente via CENPROT**, com validade nacional.

3. QUANDO USAR A RENEGOCIAÇÃO DE DÍVIDA PROTESTADA

3.1. Para Regularizar Débitos e Limpar o Nome

- Ideal quando há urgência em **reabilitar crédito junto a bancos, fornecedores ou licitações públicas**.

Valor: solução extrajudicial imediata, com registro público da quitação.

3.2. Para Formalizar Acordos Extrajudiciais entre as Partes

- O advogado pode intermediar a negociação e solicitar **termo de acordo** no cartório.

Valor: reduz risco de inadimplência e garante prova documental.

3.3. Para Encerrar Ações Judiciais em Andamento

- Quando o pagamento ocorre após ajuizamento da ação, a renegociação no protesto serve para **comprovar o adimplemento e extinguir o processo com resolução de mérito**.

Valor: evita novas custas e dá celeridade ao encerramento do litígio.

3.4. Em Reestruturações Empresariais e Recuperações Judiciais

- Permite que empresas renegociem protestos antigos e apresentem **certidões negativas atualizadas**.

Valor: condição para obtenção de crédito, licenças e participação em licitações.

3.5. Em Cumprimento de Sentença ou Acordo Judicial

- Quando a quitação é determinada por sentença, o advogado pode requerer **baixa direta no cartório**, com base na decisão.

Valor: segurança jurídica e cumprimento célere da ordem judicial.

3.6. Em Defesa do Devedor (Protesto Indevido)

- Caso o título já tenha sido pago antes da apresentação, o advogado pode requerer **cancelamento e renegociação formal** com base em prova documental.

Valor: protege a imagem do cliente e evita danos morais.

3.7. Em Relações de Consumo e Contratos Comerciais

- Para renegociar boletos, duplicatas ou cheques protestados com fornecedores e prestadores de serviço.

Valor: reabilita a reputação e mantém a relação comercial ativa.

3.8. Em Mediações e Negociações Pré-Processuais

- A renegociação no cartório pode ser usada como **etapa formal de mediação** antes de recorrer ao Judiciário.

Valor: demonstra boa-fé, reduz litígios e preserva relacionamentos.



Tabelionato de Protesto

CONSULTA DE
CPF OU CNPJ

1. O QUE É A CONSULTA DE CPF OU CNPJ

A Consulta de CPF ou CNPJ é o raio-x financeiro e jurídico do cidadão ou da empresa, revelando se há dívidas protestadas sob sua responsabilidade.

2. POR QUE ADVOGADOS DEVEM USAR

- Permite ao advogado **verificar a situação creditícia real** de clientes e partes adversas.
- É base para **decisões seguras em contratos, inventários e execuções**.
- Facilita a **negociação de dívidas e acordos extrajudiciais**.
- Serve como **prova documental** em ações de indenização ou defesas por protestos indevidos.
- Possui **alcance nacional**, podendo ser consultada on-line, a qualquer hora.

3. COMO SOLICITAR UMA CONSULTA DE CPF OU CNPJ

MODALIDADE DIGITAL



Na Pesquisa Protesto (<https://www.pesquisaprotesto.com.br/>), clique na opção de “Consulta de CPF/CNPJ” e insira o número do documento que deseja consultar da pessoa física ou jurídica. O resultado mostrará se existe algum protesto registrado para o documento consultado e, em caso positivo, em qual Cartório participante houve o registrado.

4. QUANDO USAR A CONSULTA DE CPF OU CNPJ

4.1. Antes da Elaboração de Contratos

- Verificar a **idoneidade financeira** das partes envolvidas.

Valor: evita riscos de inadimplência e reforça a diligência contratual.

4.2. Em Inventários e Partilhas

- Verificar se o falecido ou o espólio **possuem títulos protestados**.

Valor: previne surpresa de débitos e dá transparência à partilha.

4.3. Em Due Diligence Empresarial

- Pesquisar CPF dos sócios e CNPJ da empresa antes de fusões, incorporações ou aquisições.

Valor: revela riscos ocultos e protestos antigos, protegendo o investidor.

4.4. Em Regularização de Crédito e Financiamento

- A consulta negativa de CPF/CNPJ comprova **idoneidade financeira** em operações bancárias e licitações.

Valor: requisito para obtenção de crédito e certidões públicas.

4.5. Em Ações de Responsabilidade de Sócios e Administradores

O advogado consulta CPF dos gestores para verificar **protestos pessoais ligados à empresa**.

Valor: fortalece defesas e diagnósticos empresariais.

4.6. Para Atualização Cadastral em Órgãos Públicos e Licitações

- Certifica a **ausência de restrições financeiras**, exigida por editais e contratos administrativos.

Valor: documento indispensável em compliance público e privado.



Tabelionato de Protesto

AVISE-ME

1. O QUE É O AVISE-ME?

O Avise-Me é um serviço gratuito dos Cartórios de Protesto do Brasil que envia notificações automáticas sempre que uma dívida for apresentada em nome de uma pessoa física ou jurídica.

Disponível pela plataforma da CENPROT (Central Nacional de Protesto), o serviço permite que usuários cadastrados recebam alertas por e-mail e/ou SMS quando um CPF ou CNPJ tiver uma dívida encaminhada a protesto.

O objetivo é oferecer mais controle, transparência e segurança, permitindo que empresas e cidadãos sejam informados rapidamente sobre qualquer apontamento realizado em seu nome. O serviço também funciona como uma camada adicional de proteção contra fraudes, uso indevido de documentos e surpresas relacionadas a restrições de crédito.

2. POR QUE ADVOGADOS DEVEM USAR?

- Permite acompanhar movimentações relacionadas ao CPF ou CNPJ em tempo real.
- Ajuda a prevenir fraudes e utilização indevida de dados pessoais ou empresariais.
- Possibilita agir rapidamente antes que a dívida seja efetivamente protestada.
- Evita impactos negativos relacionados a crédito e restrições financeiras.
- Oferece acompanhamento gratuito, simples e digital.
- Amplia a segurança no monitoramento de informações financeiras e cadastrais.

3. COMO SE CADASTRAR NO AVISE-ME?

MODALIDADE DIGITAL



Acesse o portal da CENPROT pelo site: www.pesquisaprotesto.com.br



Faça login utilizando uma das opções disponíveis: **Conta Gov.br** com nível Prata ou Ouro; Certificado Digital e-CPF/e-CNPJ.



Clique na opção **Avise-Me**, disponível no Painel do usuário.



Escolha a forma de recebimento das notificações: SMS; e-mail; ou ambos.



Aceite o termo de adesão e conclua o cadastro.



Tabelionato de Protesto

CONSULTA CERTIDÕES DE PROTESTO

1. O QUE É A CERTIDÃO DE PROTESTO

A **Certidão de Protesto** é o documento oficial emitido pelo **Tabelionato de Protesto de Títulos** que **informa a existência ou inexistência de protestos** registrados em nome de uma pessoa física ou jurídica.

Com **fé pública** e **validade jurídica nacional**, a certidão é a principal forma de comprovar a **situação creditícia e registral** do cidadão ou da empresa perante o sistema cartorário e o mercado financeiro.

Em resumo:

A Certidão de Protesto é o documento que **diz a verdade sobre o crédito**: se há protestos, quais títulos estão ativos, e se não há, atesta a plena regularidade do nome consultado.

2. POR QUE ADVOGADOS DEVEM USAR

- É **prova documental robusta** em processos cíveis, empresariais e trabalhistas.
- Esclarece a **situação de crédito do cliente**, essencial em due diligence e contratos.
- Fundamenta ações de **indenização por protesto indevido** ou **defesa em execuções**.
- Garante transparência em **operações societárias, licitações e fusões**.
- Pode ser obtida de forma **totalmente eletrônica**, com validade nacional via CENPROT.

3. COMO SOLICITAR UMA CERTIDÃO DE PROTESTO

MODALIDADE DIGITAL



Acessar site Pesquisa Protesto (<https://www.pesquisaprotesto.com.br/>)



Efetuar o cadastro simples.
Consulta CPF/CNPJ.
Clicar em "Solicitar Certidão".



Uma tela informando sobre a cobrança do valor será exibida.
Efetuar o pagamento.
O acompanhamento deverá ser efetuado através do painel do usuário.



Vídeo explicativo:
<https://youtu.be/UJRs-HzTM1E?si=Oj4WPx1enhUqDkV->

MODALIDADE PRESENCIAL

1. O advogado ou interessado comparece ao **Tabelionato de Protesto** da comarca desejada.
2. Informa o **nome completo, CPF ou CNPJ** do cliente.
3. Escolhe o tipo de certidão:
 - **Positiva** (existem protestos)
 - **Negativa** (nenhum protesto encontrado)
4. Efetua o pagamento da taxa e aguarda a emissão.
5. Recebe a certidão impressa com assinatura e selo de autenticidade.

4. QUANDO USAR A CERTIDÃO DE PROTESTO

4.1. Em Contratos e Negociações Empresariais

- Antes de assinar contratos, o advogado verifica se a empresa parceira **possui protestos ativos**.

Valor: previne riscos comerciais e resguarda a parte contratante.

4.2. Em Ações de Indenização por Protesto Indevido

- Serve para **comprovar a existência do protesto irregular** e embasar pedido de danos morais.

Valor: documento essencial de prova pré-constituída.

4.3. Em Processos de Recuperação Judicial ou Falência

- Utilizada para **anexar a relação de credores protestantes** ou comprovar quitação de dívidas.

Valor: auxilia na consolidação do quadro de credores e obrigações.

4.4. Em Defesa de Devedor Injustamente Protestado

- O advogado apresenta a certidão para demonstrar **erros de lançamento ou homonímia**.

Valor: fortalece pedido de tutela urgente para sustação de protesto.

4.5. Em Procedimentos de Inventário e Partilha

Certidões em nome do falecido são exigidas para **identificar eventuais débitos ou protestos**.

Valor: garante segurança na administração do espólio.

4.6. Para Regularização de Crédito e Financiamentos

- A certidão negativa comprova **idoneidade financeira** do cliente junto a bancos e instituições.

Valor: requisito em operações de crédito, licitações e registros públicos.

4.7. Em Due Diligence Jurídica e Societária

- Advogados solicitam certidões de todos os sócios para verificar **pendências financeiras**.

Valor: protege investidores e compradores em aquisições empresariais.

4.8. Em Licitações Públicas e Contratações Governamentais

- Exigência comum em editais de licitação.

Valor: demonstra regularidade fiscal e reputacional da empresa.

4.9. Em Ações de Execução ou Cobrança

- Usada para **identificar títulos protestados** e seus credores originais.

Valor: auxilia na formulação da inicial e na definição de partes legítimas.

4.10. Em Cancelamentos e Averbções

- Necessária para comprovar o **cancelamento efetivo do protesto** após pagamento.

Valor: serve como prova final de quitação perante o Judiciário e órgãos de crédito.



RTDPJ

REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS

1. CRIAÇÃO, ALTERAÇÃO E EXTINÇÃO DAS SEGUINTESS PESSOAS JURÍDICAS

1. Associações;
2. Sociedades simples e simples Ltda (com exceção da sociedade simples de advogados);
3. Sociedade Unipessoal;
4. Empreendimento de Economia Solidária;
5. Partidos políticos;
6. Igrejas e entidades religiosas;
7. Fundações particulares;
8. Jornais, oficinas impressoras, rádios, revistas, etc.

IMPORTANTE:

O estatuto da OAB exige o visto do advogado no ato constitutivo das pessoas jurídicas, sendo cumprido e fiscalizado pelos cartórios de registro civil das pessoas jurídicas do país.

2. POR QUE ADVOGADOS DEVEM USAR

A análise e consultoria jurídica do advogado é fundamental para que o cidadão saiba qual tipo jurídico é adequado para o seu projeto, sob o ponto de vista legal, fiscal e tributário.

Somos 3.715 cartórios unidos em uma única plataforma, possibilitando ao advogado atuar em todo o Brasil, de forma eletrônica, podendo, inclusive, colher assinaturas dos clientes e enviar a documentação ao cartório competente, via plataforma do ON-RTDPJ (<https://www.rtdbrasil.org.br/>).

3. QUANDO USAR A ALTERAÇÃO DA PESSOA JURÍDICA

3.1. Alteração de Endereço ou Sede

- Quando a sociedade ou entidade muda de local físico.

Valor: assegura efeito constitutivo de direito, publicidade e fé pública da nova sede.

3.2. Mudança de Quadro Societário ou Diretoria

- Inclusão, exclusão ou substituição de sócios, administradores, presidentes, diretores ou conselheiros.

Valor: assegura efeito constitutivo de direito, publicidade e fé pública, além de prova legal das alterações de comando e responsabilidade.

3.3. Alteração do Objeto Social ou Finalidade

Quando a sociedade ou entidade muda ou amplia suas atividades econômicas ou institucionais.

Valor: assegura efeito constitutivo de direito, publicidade, fé pública, regularidade perante Receita Federal, órgãos reguladores e bancos.

3.4. . Aumento ou Redução de Capital Social

Modificações no capital investido ou no patrimônio da entidade.

Valor: assegura efeito constitutivo de direito, publicidade, fé pública, regularidade perante Receita Federal, órgãos reguladores e bancos.

3.5. Reforma do Estatuto ou Contrato Social

Alterações de cláusulas, regras de deliberação ou estrutura organizacional.

Valor: moderniza a gestão e adapta o ato constitutivo à legislação vigente.

3.6. Transformação, Incorporação, Fusão ou Cisão

Mudanças no tipo jurídico ou reorganizações societárias complexas.

Valor: confere validade pública e evita litígios empresariais futuros.

3.7. Alteração de Denominação, Nome Fantasia ou Marca

- Atualização de nome ou identidade institucional da pessoa jurídica.

Valor: assegura unicidade e proteção de imagem jurídica.

3.8. Prorrogação de Prazo de Duração da Sociedade

- Quando o estatuto fixa prazo determinado e há necessidade de prorrogação.

Valor: impede dissolução automática e mantém continuidade legal.

3.9. Adequação a Novas Exigências Legais

- Ajustes exigidos por novas normas (LGPD, ODS, ESG, etc.).

Valor: garante atualização e conformidade regulatória da entidade.



RTDPJ

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

1. SERVIÇOS QUE O ADVOGADO PODE USAR

1. Registro de contratos em geral;
2. Registro de Documentos particulares para prova de suas obrigações contra terceiros;
3. Notificações extrajudiciais: cobrança, comprovação de mora, contagem de prazo, comunicação de despejo, comunicação de encerramento de contrato, cobrança de obrigação de fazer, cobrança de descumprimento de contrato ou cláusula, tentativa de negociação, comunicação de intensão de venda, cumprimento de cláusula de preferência, etc;
4. Registro de ata de condomínio;
5. Registro de posse;
6. Busca e apreensão de bens móveis;
7. Registro de guarda de PET.

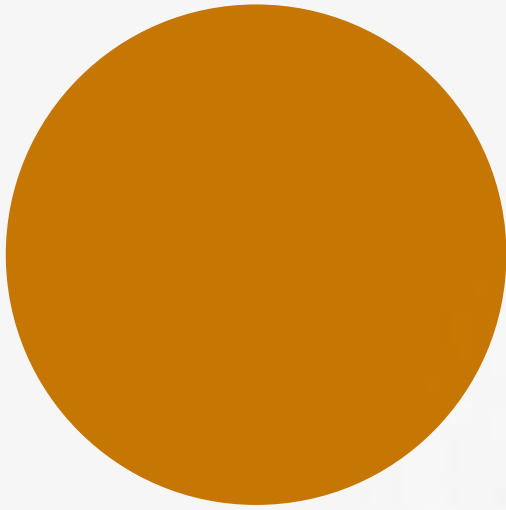
2. POR QUE ADVOGADOS DEVEM USAR

- Dar publicidade e segurança jurídica aos contratos e documentos dos clientes;
- É instrumento de validade e conservação de atos registrados;
- Evita nulidades em contratos, alterações societárias e documentos;
- Serve como prova oficial de retificações, decisões ou extinções;
- Possibilita a emissão de certidão de inteiro teor com valor de original, em caso de perda ou roubo;
- Pode ser solicitado digitalmente, com assinatura ICP-Brasil ou e-Notariado.

3. COMO SOLICITAR REGISTRO OU AVERBAÇÃO



Presencialmente em um dos 3715 cartórios ou via plataforma do ON-RTDPJ (<https://www.rtdbrasil.org.br/>).



RTDPJ

ENVIO DE UMA NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL

1. O QUE É A NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL

A **Notificação Extrajudicial** é o ato pelo qual uma pessoa comunica formalmente outra sobre determinado fato, exigência ou decisão, com **comprovação legal de envio e recebimento**, realizado através do **Cartório de Registro de Títulos e Documentos (RTD)**.

Ela **não depende de processo judicial** e serve para **garantir a ciência inequívoca** do destinatário sobre o conteúdo notificado — prevenindo litígios e fortalecendo a atuação do advogado na via administrativa.

Em resumo:

A notificação extrajudicial é a **forma mais segura e pública** de comunicar, advertir, cobrar, rescindir contratos ou exigir obrigações **sem acionar o Judiciário**.

2. POR QUE ADVOGADOS DEVEM USAR

- Confere **prova incontestável da ciência** do destinatário.
- **Interrompe prazos prescricionais e constitui o devedor em mora.**
- Serve como **etapa prévia obrigatória** em diversas ações judiciais.
- Evita litígios e permite **soluções extrajudiciais mais rápidas e éticas.**
- Pode ser enviada **física ou digitalmente**, com protocolo e rastreabilidade.

3. COMO ENVIAR UMA NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL

MODALIDADE PRESENCIAL

1. Redigir a **notificação** (em papel timbrado do escritório ou da parte).
2. Apresentar **cópia e original** no Cartório de RTD do domicílio do destinatário.
3. O cartório fará o **registro da notificação** e providenciará o **envio com AR (aviso de recebimento)**.
4. Após a entrega, o cartório arquiva o comprovante e fornece **certidão de envio e recebimento**.

MODALIDADE DIGITAL



Acesse a plataforma do ON-RTDPJ (<https://www.rtdbrasil.org.br/>), em menu de “Serviços”, selecione a opção “Envio de Notificação”. Caso você não seja o remetente da Notificação, altere os dados em “Alterar remetente”.



A notificação deve ter pelo menos um destinatário, e também pode ser enviada para mais destinatários. Informe o CPF/CNPJ, nome completo e endereço do destinatário. Anexe o documento em PDF.



Se o documento tiver ao menos uma assinatura eletrônica, já é possível prosseguir e concluir o pedido. A assinatura digital é de quem está enviando a notificação, não da pessoa ou empresa que será notificada.



A Central ONRTDPJ criará um pedido com o protocolo informado no recibo após clicar em Avançar. O Cartório fará a análise do documento e informará por e-mail o orçamento para o solicitante.

4. QUANDO USAR A NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL

4.1. Direito Civil e Contratual

- Cobrança de dívidas vencidas ou inadimplência contratual.
- Comunicação de rescisão, renovação ou revisão de contrato.
- Interpelação para cumprimento de obrigação.
- Advertência prévia em contratos de compra e venda, locação, comodato, prestação de serviço.

Valor: constitui o devedor em mora e gera prova para eventual ação judicial.

4.2. Direito Imobiliário

- Notificação de desocupação de imóvel ou término de contrato de locação.
- Comunicação de venda de imóvel a condôminos (direito de preferência).
- Cobrança de aluguéis ou encargos condominiais.
- Advertência a inquilinos ou condôminos infratores.

Valor: evita ações possessórias e assegura transparência entre locador e locatário.

4.3. Direito Empresarial e Societário

- Convocação de assembleias e reuniões societárias.
- Notificação de exclusão de sócio ou dissolução de sociedade.
- Cobrança de valores de clientes ou fornecedores inadimplentes.
- Rescisão de contratos de representação ou distribuição comercial.

Valor: prova a ciência do destinatário e legitima decisões societárias.

4.4. Direito do Consumidor

- Cobrança formal de fornecedores por produtos ou serviços defeituosos.
- Comunicação de arrependimento ou cancelamento de contrato de consumo.
- Pedido de devolução de valores pagos.

Valor: formaliza a tentativa de resolução administrativa e evita litigância precoce.

4.5. Direito de Família e Sucessões

- Notificação de separação de fato ou de intenção de dissolver união estável.
- Cobrança de alimentos ou comunicação de mudança de endereço.
- Convocação de herdeiros para inventário extrajudicial.

Valor: assegura ciência formal e pode substituir comunicações judiciais.

4.6. Direito Trabalhista

- Notificação de término de contrato de trabalho por prazo determinado.
- Comunicação de justa causa ou abandono de emprego.
- Solicitação formal de quitação de obrigações trabalhistas.

Valor: comprova comunicação prévia e reduz riscos de futuras demandas.

4.7. Direito Ambiental e Agrário

- Notificação de invasões, uso indevido de terras ou queimadas.
- Comunicação de irregularidades ambientais ou embargos administrativos.

Valor: garante prova de ciência e registro público da comunicação ambiental.

4.8. Direito Tributário e Administrativo

- Notificação de débitos, parcelamentos ou compensações.
- Comunicação a órgãos públicos sobre irregularidades contratuais ou pedidos de rescisão.

Valor: evita alegações de desconhecimento e demonstra boa-fé administrativa.



RTDPJ

BUSCA E APREENSÃO DE BENS MÓVEIS

1. O QUE É A BUSCA E APREENSÃO DE BENS MÓVEIS

Em recente medida de desjudicialização, a Lei 14.711/2023 alterou o Decreto-Lei 911/1969 e passou a admitir que credores fiduciários realizem a busca e apreensão de bens móveis em alienação fiduciária na via extrajudicial, sem obrigatória intervenção judicial.

Serve para a consolidação da propriedade de bens móveis em favor do credor, com a possibilidade de pagamento da dívida para evitar a retomada do bem.

Em resumo:

A notificação extrajudicial é a **forma mais segura e pública** de comunicar, advertir, cobrar, rescindir contratos ou exigir obrigações **sem acionar o Judiciário**.

2. POR QUE ADVOGADOS DEVEM USAR

- Confere **prova incontestável da ciência** do destinatário.
- **Interrompe prazos prescricionais e constitui o devedor em mora.**
- Serve como **etapa prévia obrigatória** em diversas ações judiciais.
- Evita litígios e permite **soluções extrajudiciais mais rápidas e éticas.**
- Pode ser enviada **física ou digitalmente**, com protocolo e rastreabilidade.

3. COMO FUNCIONA O PROCEDIMENTO (exclusivamente em meio eletrônico)

- RTD competente: oficial do domicílio do devedor fiduciante ou da localização do bem objeto do contrato
- Os credores deverão se habilitar no módulo próprio da Central RTDPJ Brasil, integrante do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos – Serp
- Credor, seu procurador ou representante legal formulam requerimento de instauração de processo de consolidação de propriedade fiduciária e busca e apreensão, com os elementos do art. 397-T do Provimento 149/CNJ
- Oficial do RTD expedirá notificação em meio eletrônico ao devedor, para que em 20 dias corridos efetue o pagamento da dívida, sob pena de consolidação da propriedade em favor do credor, ou apresente impugnação.
- Em caso de não pagamento, o devedor deve entregar ou disponibilizar o bem ao credor, sob pena de indisponibilidade e restrição de circulação e transferência, bem como busca e apreensão.
- A busca e apreensão implica no lançamento de restrições ao bem e é incumbência do credor indicar a localização do bem.

- Indicada a localização, o oficial realizará a diligência para a apreensão devendo capturar a imagem fotográfica do bem e, após constatação da imissão regular do credor na posse, emitir eletronicamente o auto de apreensão e de entrega da posse ao credor ou seu mandatário, com a indicação precisa do horário do ato, do local da apreensão e de eventuais detalhes relevantes sobre a diligência ou o bem apreendido.
 - Efetivada a apreensão do bem, o registrador que a realizou, averbará a apreensão e entrega da posse do bem ao credor, concomitantemente com a consolidação da propriedade fiduciária, e cancelará os lançamentos e comunicações antes realizados.
-



Todas as especialidades

APOSTILAMENTO

1. O QUE É O APOSTILAMENTO

O Apostilamento (também chamado de “Apostila de Haia”) é o ato pelo qual quaisquer dos serviços de notas e de registro das capitais dos estados e do Distrito Federal legalizam um documento público brasileiro, atestando a assinatura, cargo/função do signatário ou do selo ou carimbo aposto para que este documento tenha validade em outro país que seja parte da Convenção da Haia.

A apostila, então, é um certificado que permite que um documento brasileiro seja aceito no exterior sem necessidade de legalização consular.

2. POR QUE ADVOGADOS DEVEM USAR

- Reduz tempo e custo para o cliente: antes, era necessário levar o documento em vários órgãos e no Consulado, o que demandava uma demora maior na conclusão do procedimento. Houve a desburocratização do ato quando se delegou a legalização às serventias extrajudiciais, hoje basta ir a qualquer Cartório e requerer a apostila que muitas vezes é expedida na hora, a depender da demanda e fluxo de atendimento do Cartório;
- Garante aceitação internacional imediata em mais de cem países signatários da Convenção da Haia;
- É um caminho seguro e padronizado nacionalmente pelo CNJ;
- Pode ser solicitado tanto por pessoa física quanto jurídica (excelente para escritório que atende cliente que vai morar, estudar, trabalhar ou abrir empresa fora do Brasil).

O advogado que domina a forma como obter o Apostilamento resolve rapidamente problemas internacionais do cliente — imigração, estudo, casamento, herança, negócios, trabalho, visto, cidadania, homologação de sentença estrangeira etc.

3. COMO SOLICITAR O APOSTILAMENTO

PRESENCIAL

1. O interessado leva o documento original ao Cartório (por exemplo: certidão de nascimento, casamento, óbito, diploma, histórico escolar, procuração pública, escritura, decisão judicial);
2. O oficial ou tabelião verifica a autenticidade formal do documento e a competência da autoridade que o assinou.
3. O cartório emite a apostila, que é um certificado padronizado que é anexado (fisicamente ou em anexo grampeado/cosido) ao documento;
4. O documento apostilado é devolvido já apto para uso no exterior.

DIGITAL



Em muitos casos, é possível solicitar o Apostilamento eletrônico de documentos digitais já assinados com certificado ICP-Brasil, conforme regulamentação do CNJ.



O advogado faz contato com o Cartório para verificar se o documento é apto a apostilamento digital.



O documento é conferido e vinculado a uma Apostila eletrônica com código/verificação.



A Apostila eletrônica permite conferência internacional por meio de QR Code ou código de validação.



O cliente recebe o arquivo digital apostilado, pronto para envio ao órgão estrangeiro.

Importante: cada documento recebe uma apostila própria. Se o cliente tem 4 documentos, serão 4 apostilas.

4. QUANDO USAR O APOSTILAMENTO

1. Migração, cidadania estrangeira e processos de visto

Quando o cliente precisa apresentar documentos civis no exterior.

Exemplos:

- Certidão de nascimento, casamento, divórcio ou antecedentes criminais para processos de imigração.
- Declaração de estado civil para casamento em outro país.
- Certidões para pedido de cidadania, naturalização ou residência.

Valor: evita que o cliente seja barrado por “falta de legalização consular”.

2. Estudos, bolsas e validação acadêmica

Quando universidades estrangeiras exigem prova oficial da formação do cliente.

Exemplos:

- Diplomas de graduação e pós-graduação expedidos no Brasil.
- Históricos escolares, atas e declarações de conclusão de curso.
- Comprovantes de matrícula e frequência.

Valor: sem apostila, a instituição estrangeira pode recusar o documento por “falta de reconhecimento oficial”.

3. Trabalho e exercício profissional no exterior

Quando o cliente vai trabalhar fora do país e precisa comprovar qualificação ou idoneidade.

Exemplos:

- Procurações públicas que serão usadas para representação jurídica internacional.
- Declarações de experiência profissional emitidas por órgãos públicos ou conselhos.
- Certidões de antecedentes criminais.

Valor: reduz entraves na contratação e no credenciamento profissional.

4. Negócios internacionais, contratos e empresas

O Apostilamento também é utilizado em atos societários e comerciais.

Exemplos:

- Procurações e mandatos societários para abrir filial no exterior.
- Atas e contratos sociais registrados em Junta Comercial ou em Títulos e Documentos.
- Certidões de regularidade e de representante legal.

Valor: dá segurança jurídica para operações internacionais sem exigir tradução juramentada prévia em alguns estágios (embora muitas vezes a tradução juramentada também seja solicitada depois pela autoridade estrangeira).

5. Questões familiares e sucessórias internacionais

Casos em que o cliente precisa fazer prova de vínculo familiar ou de capacidade sucessória em outro país.

Exemplos:

- Certidões de casamento, nascimento, óbito e tutela para procedimentos de herança no exterior.
- Documentos que comprovam guarda, adoção ou poder familiar.
- Escrituras declaratórias de união estável lavradas em Tabelionato de Notas.

Valor: permite tramitar heranças e partilhas multinacionais com mais fluidez.

6. Atos notariais brasileiros que terão efeitos fora do país

Qualquer escritura pública lavrada no Brasil que precise produzir efeito em outro país deve ser apostilada.

Exemplos:

- Procuração pública para que um parente no exterior represente o outorgante.
- Escritura pública de divórcio consensual lavrada em cartório.
- Declaração pública de reconhecimento de filho, de união estável, de regime de bens, etc.

Valor: assegura que a autoridade estrangeira reconheça a fé pública do tabelião brasileiro.

5. OBSERVAÇÕES IMPORTANTES:

- O Apostilamento não substitui tradução juramentada. Quando o documento é destinado a um país de língua não portuguesa, é necessária também a tradução. Neste caso serão necessárias duas apostilas: uma para o documento que se pretende remeter para o exterior e outra para a tradução.
- O Apostilamento só vale entre países que integram a Convenção da Haia, logo, se o país não for signatário, o caminho será a legalização consular ordinária;
- Cópias autenticadas também podem ser apostiladas;
- Apostila não “convalida documento falso”, ela serve apenas para conferir autenticidade a assinatura, função e cargo do signatário, não havendo análise quanto ao mérito do documento.

EXPEDIENTE

Associação dos Notários e Registradores do Brasil - ANOREG/BR

Presidente: Rogério Portugal Bacellar

Primeiro Vice-Presidente: Ari Alvares Pires Neto

Segundo Vice-Presidente: José Marcelo de Castro Lima Filho

Diretor Geral: Germano Toscano de Brito

Diretor Financeiro: Mc Arthur Di Andrade Camargo

Diretora Financeiro Adjunta: Moema Locatelli Belluzzo

Diretora Geral da Escola Nacional de Notários e

Registradores (ENNOR): Fernanda Abud Castro

OAB Nacional – Conselho Federal

Presidente: Beto Simonetti

Vice-Presidente: Felipe Sarmento Cordeiro

Secretária-Geral: Rose Moraes

Secretária-Geral Adjunta: Christina Cordeiro

Diretor-Tesoureiro: Délio Lins e Silva Júnior

Jornalista responsável: Alexandre Lacerda

Edição: Frederico Guimarães

Redação: Frederico Guimarães, Keli Rocha e Kelly Nogueira

Revisão de conteúdo: Carolina Romano Brocco, Fabiana Aurich, Ionara Pacheco, José Baltazar, Karine Boselli e Vanuza Arruda

Projeto Gráfica - Diagramação: MW2 Design



ANOREG BR
Cartórios do Brasil

ANOREG/BR: SRTVS QUADRA 701, LOTE 5, BLOCO A, SALA 221 A 230 - CENTRO EMPRESARIAL BRASÍLIA
CEP: 70.340-907 - BRASÍLIA-DF / TELEFONE: (61) 3323-1555

WWW.ANOREG.ORG.BR



SAUS QUADRA 5 LOTE 1 BLOCO M - BRASÍLIA - DF | CEP 70070-939
TELEFONE: (61) 99944-5541

WWW.OAB.ORG.BR

