Sumário

APRESENTAÇÃO 5

I. FUNDAMENTOS CONSTITUCIONAIS DO DIREITO EXTRAJUDICIAL
Rachel Letícia Curcio Ximenes de Lima Almeida e Luis Fernando Massonetto

CAPÍTULO 1. GENEALOGIA DA FÉ PÚBLICA: FORMAS DE VERIDIÇÃO E A INSTITUCIONALIZAÇÃO DA CONFIANÇA JURÍDICA 19
1. O problema da incerteza e as formas pré-estatais de veridição 19
1.1. Da veracidade à eficácia social: o intervalo institucional 19
1.2. O *symbolon* grego e as origens materiais da autenticação 21
1.3. As formas jurídicas da verdade: da ordália ao inquérito 22
1.4. Do *symbolon* ao instrumento notarial: continuidades estruturais 25
2. A cristalização medieval: *fides publica*, chancelaria e monopólio da escrita 26
2.1. O conceito de investimento em forma e a economia da formalização 26
2.2. Da escrita monástica à chancelaria régia: a centralização da veridição 30
2.3. A emergência do tabelionado no contexto ibérico 31
2.4. A pluralidade de autoridades legitimadoras 33
3. A formação do modelo latino: jurisdição voluntária e segurança *ex ante* 35
3.1. O notário como titular de jurisdição voluntária 35
3.2. A fé pública como monopólio regulado de emissão de confiabilidade 36
3.3. O poder infraestrutural do Estado e a capilaridade notarial 37
4. A bifurcação atlântica: o modelo anglo-saxão e a outra economia da confiança 39
4.1. Duas estratégias institucionais diante do problema da incerteza 39
4.2. Segurança *ex ante versus* adjudicação *ex post* 40
4.3. *Path dependence* e a cristalização dos modelos 41

5. A transplantação ultramarina e a formação do sistema brasileiro **43**

5.1. O notariado como infraestrutura da colonização **43**

5.2. A Lei de Terras de 1850 e a institucionalização do registro fundiário ... **44**

5.3. O notariado como infraestrutura de redução de custos de transação **45**

6. A constitucionalização da fé pública no Brasil: do clientelismo à delegação meritocrática **46**

6.1. O regime de provimento por nomeação e a longa permanência do patrimonialismo **46**

6.2. A Constituição de 1988 e a refundação institucional **46**

6.3. O modelo brasileiro na tradição latina **47**

7. Considerações finais: a fé pública como tecnologia constitucional **47**

CAPÍTULO 2. CONSTITUCIONALIZAÇÃO DO NOTARIADO E DOS REGISTROS PÚBLICOS **51**

1. Introdução: do problema genealógico ao problema constitucional **51**

2. O notariado nas Constituições brasileiras: percurso histórico **53**

2.1. A ausência constitucional no Império: o notariado como matéria administrativa **53**

2.2. A República Velha e a Constituição de 1891: federalismo e fragmentação **55**

2.3. A Era Vargas: centralização administrativa sem constitucionalização **57**

2.4. O período democrático de 1946 e o regime militar: modernização legislativa sem ruptura institucional **59**

2.5. A Assembleia Nacional Constituinte de 1987-88: a gênese do artigo 236 ..... **62**

3. A estrutura normativa do artigo 236 da CF/88 ..... **65**

3.1. O *caput*: delegação pública e exercício privado – a natureza híbrida **65**

3.2. § 1. º: lei regulamentadora e fiscalização pelo Poder Judiciário **67**

3.3. § 2. º: emolumentos e a sustentabilidade econômica do modelo **68**

3.4. § 3. º: concurso público e o princípio meritocrático **70**

4. A jurisprudência constitucional e a densificação do regime **72**

4.1. O STF como arquiteto institucional: decisões estruturantes **72**

4.2. O CNJ e a regulação administrativa do sistema **74**

5. A constitucionalização como investimento institucional de longo prazo **77**

5.1. A forma constitucional como forma suprema de investimento em forma **77**

5.2. Constitucionalização e *path dependence*: a irreversibilidade qualificada **79**

5.3. O notariado como infraestrutura constitucional da democracia **81**

6. Considerações finais: da genealogia à dogmática constitucional **83**

CAPÍTULO 3. ECONOMIA POLÍTICA DA FÉ PÚBLICA E FINANCIAMENTO INSTITUCIONAL **87**

1. Introdução: o problema econômico da confiança **87**

1.1. Segurança jurídica e forma pública **88**

2. A fé pública na ordem econômica constitucional **89**

3. Emolumentos: natureza tributária e financiamento institucional **93**

3.1. Presunções legais e eficácia probatória da forma pública **95**

3.2. Forma notarial, mercados de crédito e integração fiscal **97**

4. Eficiência, desburocratização e racionalidade institucional **99**

5. Evidência empírica: os dados contra o estereótipo **104**

6. Síntese: a fé pública como engrenagem constitucional da ordem econômica **113**

CAPÍTULO 4. DOGMÁTICA DA FORMA PÚBLICA E DO EXTRAJUDICIAL **117**

1. Introdução: da constituição à dogmática **117**

2. A forma no direito privado brasileiro: do princípio da liberdade à exigência da forma pública **118**

3. A fé pública como atributo jurídico: dimensão subjetiva e dimensão objetiva ... **122**

4. Presunções legais: a distinção entre presunção notarial e presunção registral **125**

5. Publicidade registral, oponibilidade erga omnes e os princípios estruturantes do registro **127**

6. Tipologia funcional dos atos extrajudiciais **129**

7. Eficácia probatória, executividade e a função preventiva do instrumento público **131**

8. Desjudicialização e função preventiva das serventias extrajudiciais **134**

9. Considerações finais: a dogmática como mediação entre a genealogia e a economia política **141**

CAPÍTULO 5. NOVAS FRONTEIRAS: FUNDAMENTOS DA DESMATERIALIZAÇÃO DOCUMENTAL E FÉ PÚBLICA DIGITAL **149**

Da desmaterialização dos documentos: ontologia notarial na era digital **151**

Do meio físico ao digital **155**

Criptografia e *Blockchain* **158**

Notariado 4.0: atuação funcional na era digital **161**

Registro, notariado e IA: tecnologia sob regime de fé pública **163**

Publicidade, privacidade e direitos fundamentais **164**

Transparência registral e proteção de dados pessoais **167**

Do dado público ao dado sensível nos sistemas de registro **170**

Publicidade nos sistemas registrais e sua eficiência **172**

Plataformas privadas, *Legaltechs* e critérios de validade jurídica **174**

Fragmentação tecnológica e coerência da narrativa jurídica **177**

Risco da privatização da veridição **179**

Automação, inteligência artificial e responsabilidade jurídica **182**

Auditabilidade, transparência e *accountability* no uso de IA **184**

Conclusão **188**

CAPÍTULO 6. COMENTÁRIOS À JURISPRUDÊNCIA **191**

1. Forma pública, presunções e coordenação social **191**

2. Forma pública como técnica de produção de validade **192**

3. Fé pública, confiança sistêmica e coordenação econômica no estado de direito **195**

4. Transformações tecnológicas e critérios de validade jurídica **199**

5. Transparência registral e proteção de dados pessoais **202**

6. Publicidade nos sistemas registrais e sua eficiência **204**

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS **211**

II. FUNDAMENTOS ADMINISTRATIVOS DO DIREITO EXTRAJUDICIAL

Wilson Levy e Marcella Puppio

INTRODUÇÃO GERAL **221**

CAPÍTULO 1. O DIREITO NOTARIAL E REGISTRAL NO SISTEMA JURÍDICO BRASILEIRO: FUNÇÃO PÚBLICA, TÉCNICA JURÍDICA E INTERDISCIPLINARIDADE **223**

1.1. Função Jurídica do Registro de Imóveis **223**

1.1.1. A qualificação registral como função técnico-jurídica 224
1.1.2. Emolumentos e remuneração dos serviços registrais 225
1.2. Os princípios do Registro de Imóveis 226
1.3. Direito Notarial e Interdisciplinaridade 227

CAPÍTULO 2. SERVIÇOS EXTRAJUDICIAIS, ESTADO E ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA: FUNDAMENTOS CONSTITUCIONAIS E ADMINISTRATIVOS 229

PARTE I – FUNDAMENTOS DISCIPLINARES

CAPÍTULO 3. DIREITO ADMINISTRATIVO E ATIVIDADE NOTARIAL E REGISTRAL: DELEGAÇÃO, CONTROLE, RESPONSABILIDADE E REGIME JURÍDICO 235
3.1. Delegação de Serviço Público 235
3.2. Responsabilidade Civil do Estado e do Delegatário 236
3.3. Improbidade Administrativa 238
3.4. Regime Disciplinar 238
3.5. Controle Externo 239

CAPÍTULO 4. PODER DE POLÍCIA, CONSENSUALIDADE ADMINISTRATIVA E A ATUAÇÃO PREVENTIVA DOS CARTÓRIOS 243
4.1. O poder de polícia administrativa 243
4.2. A consensualidade administrativa 243
4.3. A desjudicialização como função preventiva 245
4.4. Principais institutos extrajudiciais 245
4.4.1. Inventário e partilha extrajudiciais 245
4.4.2. Escrituras de divórcio e separação 246
4.4.3. Usucapião extrajudicial 246
4.4.4. REURB: Regularização Fundiária Urbana 247
4.5. Limites da atuação preventiva 247

CAPÍTULO 5. DIREITO AMBIENTAL E SEGURANÇA JURÍDICA: A FUNÇÃO REGISTRAL NA TUTELA DO MEIO AMBIENTE 249
5.1. Bases normativas 250
5.1.1. Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/1973) 250
5.1.2. Política Nacional do Meio Ambiente (Lei 6.938/1981) 250
5.1.3. Código Florestal (Lei 12.651/2012) 250
5.1.4. Princípio da Concentração na Matrícula (Lei 13.097/2015) 251

5.2. Princípios do direito ambiental aplicáveis ao Registro de Imóveis **251**
5.2.1. Princípio da precaução ambiental **251**
5.2.2. Princípio da prevenção **252**
5.2.3. Princípio da informação ambiental **252**
5.2.4. Princípio da função socioambiental da propriedade **252**
5.3. A publicidade registral como instrumento de transparência ecológica **253**
5.4. Informações ecológicas na matrícula imobiliária **253**
5.4.1. Área de Preservação Permanente (APP) **254**
5.4.2. Reserva Legal **254**
5.5. O Cadastro Ambiental Rural **256**
5.6. Áreas contaminadas **257**
5.7. Licenciamento ambiental e qualificação registral **258**
5.8. Responsabilidade na qualificação ambiental **259**

CAPÍTULO 6. DIREITO URBANÍSTICO, ORDENAÇÃO DO TERRITÓRIO E REGISTROS PÚBLICOS: BASES NORMATIVAS E INSTRUMENTOS CLÁSSICOS **261**
6.1. A Constituição Federal de 1988 e a função social da propriedade urbana **262**
6.2. O Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001) **262**
6.3. A Lei do Parcelamento do Solo Urbano (Lei 6.766/1979) **264**
6.4. A Lei de Incorporação Imobiliária (Lei 4.591/1964) **265**
6.5. Legislação municipal e normas das Corregedorias de Justiça **265**
6.6. Função social da propriedade urbana e seus reflexos registrais **266**
6.7. Princípio da especialidade objetiva: a dimensão urbanística **267**
6.8. Princípio da concentração na matrícula **268**
6.9. Limites administrativos à propriedade urbana **269**
6.10. Instrumentos urbanísticos registráveis **270**
6.10.1. Parcelamento do solo **271**
6.10.2. Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) **271**
6.10.3. Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) **272**
6.10.4. Direito de preempção **272**
6.10.5. Operações urbanas consorciadas **273**
6.10.6. Utilização compulsória e progressividade tributária **273**
6.11. Habitação de Interesse Social (HIS) e restrições registráveis **274**
6.12. Incorporação imobiliária e registros urbanísticos **275**

PARTE II – TEMAS APLICADOS E DE FRONTEIRA

CAPÍTULO 7. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA E RURAL (REURB): DESAFIOS ADMINISTRATIVOS, URBANÍSTICOS E REGISTRAIS 279

7.1. Marco normativo: a Lei 13.465/2017 e seus decretos 279

7.2. Modalidades: REURB-S e REURB-E 280

7.2.1. REURB-S: Regularização de Interesse Social 280

7.2.2. REURB-E: Regularização de Interesse Específico 280

7.3. Legitimação na REURB 281

7.3.1. Legitimação fundiária 281

7.3.2. Legitimação de posse 282

7.4. O procedimento administrativo da REURB 283

7.5. Regularização fundiária rural 286

7.6. Desafios e o papel do Registrador 287

CAPÍTULO 8. LICENCIAMENTO AMBIENTAL, PARCELAMENTO DO SOLO E QUALIFICAÇÃO REGISTRAL: LIMITES E RESPONSABILIDADES 289

8.1. A Lei do Parcelamento do Solo Urbano (Lei nº 6.766/1979) 289

8.2. A Política Nacional do Meio Ambiente (Lei nº 6.938/1981) 290

8.3. Qualificação registral e seus limites jurídicos 292

8.4. Licença ambiental, aprovação urbanística e registro imobiliário 293

8.5. O papel do registrador na prevenção de loteamentos clandestinos 294

8.6. Irregularidade ambiental e o Registro de Imóveis 296

8.7. Exemplos de irregularidade ambiental 297

8.7.1. Loteamentos em Áreas de Preservação Permanente (APP) 297

8.7.2. Loteamentos em áreas de manancial 298

8.7.3. Loteamentos em zonas de amortecimento de unidades de conservação 299

CAPÍTULO 9. PATRIMÔNIO CULTURAL, TOMBAMENTO E REGISTROS PÚBLICOS: ÁREAS PROTEGIDAS E FUNÇÃO NOTARIAL 301

9.1. Tombamento: natureza jurídica e procedimento 302

9.2. Efeitos registrários do tombamento 305

9.3. Restrição ao uso 306

9.4. A área de entorno 307

9.5. Órgãos estaduais e municipais 307

9.6. Responsabilidades do proprietário **308**
9.7. A Transferência do Direito de Construir (TDC) **308**
9.8. A função notarial em atos sobre bens tombados **309**
9.9. O registro do patrimônio imaterial **310**

CAPÍTULO 10. INOVAÇÃO, GOVERNANÇA URBANA E SERVIÇOS EXTRAJUDICIAIS: CIDADES INTELIGENTES, DADOS E SEGURANÇA JURÍDICA **313**
10.1. Sistema Eletrônico de Registros Públicos **313**
10.2. Lei Geral de Proteção de Dados **315**
10.2.1. A proteção de dados e o direito de certidão **316**
10.2.2. A aplicação da LGPD nas atividades cartoriais **317**
10.3. *Blockchain* e tokenização imobiliária **319**
10.4. Cidades inteligentes **322**

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS **327**

III. FUNDAMENTOS TRIBUTÁRIOS DO DIREITO EXTRAJUDICIAL

TIAGO DE LIMA ALMEIDA

INTRODUÇÃO **333**

CAPÍTULO 1. CONCEITO DE TRIBUTO E SUAS ESPÉCIES TRIBUTÁRIAS **337**
1.1. Conceito de tributo e sua função no Estado democrático de direito **337**
1.2. Das espécies tributárias **340**
1.2.1. Impostos **341**
1.2.2. Taxas **342**
1.2.3. Contribuições de melhoria **344**
1.2.4. Empréstimo compulsório **346**
1.2.5. Contribuições especiais **347**

CAPÍTULO 2. DOS EMOLUMENTOS **351**
2.1. – Da natureza jurídica dos emolumentos **351**
2.2. Da possibilidade de se requerer isenção de emolumentos **359**

CAPÍTULO 3. CONTRIBUINTE DO TRIBUTO – DA AUSÊNCIA DE PERSONALIDADE JURÍDICA E JUDICIÁRIA DAS SERVENTIAS/CARTÓRIOS **365**

CAPÍTULO 4. DOS TRIBUTOS DIRETOS 373
4.1. Imposto de Renda pessoa física 373
4.1.1. Despesas de custeio pagas, necessárias à percepção da receita e à manutenção da fonte produtora 377
4.1.2. Da possibilidade de retificação da declaração de imposto de Renda pessoa física 381
4.2. Imposto de Renda retido na fonte 388
4.3. O novo imposto incidente sobre altas rendas – Lei Federal nº 15.270/25 395
4.4. Da contribuição patronal devida pelos notários e registradores 401
4.4.1. Da discussão sobre a verba indenizatória integrar ou não a base de cálculo da contribuição previdenciária 408

CAPÍTULO 5. DOS TRIBUTOS INDIRETOS 413
5.1. Implicações da reforma tributária para a atividade notarial e registral: do ISS ao IVA 413
5.1.1. Reafirmação da incidência de IBS e CBS sobre os serviços notariais e registrais: regime geral de alíquotas 422
5.2. Do imposto sobre o serviço dos notários e registradores 427
5.2.1. Da discussão sobre a não incidência de ISS sobre valores recebidos a título de complementação da renda da serventia ou compensação de atos gratuitos – fora do conceito de remuneração pelo serviço prestado 433
5.2.2. Da discussão sobre a não incidência de ISS sobre valores atinentes a reembolsos de despesas 435

CAPÍTULO 6. RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES 441
6.1. Da responsabilidade tributária prevista no código tributário nacional 441
6.2. Da atividade notarial e registral e a realização de lançamentos tributários 446

CONCLUSÃO 453

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS 455