



# MANUAL PRÁTICO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

Alberto Gentil  
Ralpho Monteiro



# MANUAL PRÁTICO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

Alberto Gentil de Almeida Pedroso  
Ralpho Waldo de Barros Monteiro Filho



## Prefácio

---

**É** com muita satisfação que apresentamos este Manual Prático do Registro de Imóveis. O Manual é escrito pelos Doutores e Professores Alberto Gentil de Almeida Pedroso e Ralpho Waldo de Barros Monteiro Filho, ambos Juízes de Direito do Tribunal de Justiça de São Paulo com atuação destacada na área (Dr. Alberto foi assessor da Corregedoria Geral da Justiça entre 2012 e 2016 e o Dr. Ralpho é auxiliar da 1ª Vara de Registros Públicos da Capital, ambos professores da UniRegistral/ARISP, do Complexo Jurídico Damásio de Jesus para Concursos, da Escola Paulista da Magistratura e de diversas instituições de ensino superior). O presente trabalho se presta a auxiliar o profissional da área extrajudicial, em seu dia a dia – abordagem técnica jurídica, jurisprudência e modelos atualizados. A ideia, aliás, é atualizar o Manual periodicamente, de maneira a deixá-lo sempre útil, preciso e afinado com as constantes alterações legislativas e decisões jurisdicionais/administrativas que, em nossa área, são realizadas e proferidas de maneira abundante.

Vale salientar que se trata de obra acadêmica, cuja finalidade é fomentar a discussão em torno do direito imobiliário.

Não são opiniões ou modelos institucionais, mas sem dúvida o Manual poderá auxiliar os Registradores de Imóveis e demais profissionais da área jurídica registral.

Certo de que estamos a contribuir com o desenvolvimento e aprofundamento dos estudos sobre os registros públicos, é com este espírito que vem a lume o presente Manual, nesta oportunidade tornado público para a comunidade jurídica.

Francisco Raymundo  
Presidente



# Sumário

---

---

1. HIPOTECA.....	7
2. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.....	20
3. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE PRÉDIOS COM CLÁUSULA DE VIGÊNCIA .....	36
4. PENHOR DE MÁQUINA E APARELHOS.....	41
5. SERVIDÕES PREDIAIS .....	45
6. USUFRUTO, USO E HABITAÇÃO.....	50
7. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA .....	60
8. ANTICRESE.....	66
9. COMPRA E VENDA.....	70
10. PERMUTA .....	75
11. DAÇÃO EM PAGAMENTO.....	78
12. DOAÇÃO.....	81
13. ENFITEUSE.....	87
14. TÍTULOS JUDICIAIS.....	92
15. CARTAS DE ARREMATACÃO, DE ADJUDICAÇÃO, DE ADJUDICAÇÃO E DE HOMOLOGAÇÃO DE SENTENÇA ESTRANGEIRA .....	96
16. CONSTRICÇÕES JUDICIAIS: PENHORA, ARRESTO E SEQUESTRO .....	101
17. AVERBAÇÃO PREMONITÓRIAS.....	108
18. CITAÇÕES EM AÇÕES REAIS E AÇÕES PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS.....	113
19. TÍTULOS ORIUNDOS DE INVENTÁRIOS OU ARROLAMENTOS.....	119
20. USUCAPIÃO.....	123
21. IMISSÃO PROVISÓRIA NA POSSE.....	127
22. ÁREA DE RESERVA LEGAL E ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE.....	131
23. TOMBAMENTO .....	139
24. CÉDULAS DE CRÉDITO.....	146
25. PENHOR RURAL.....	156
26. INCORPORAÇÕES, INSTITUIÇÕES E CONVENÇÕES CONDOMINIAIS.....	162
27. PARCELAMENTO DO SOLO (loteamento e desmembramento) .....	176
28. PROCEDIMENTO DE DÚVIDA IMOBILIÁRIA (Cap. XX, das NSCGJSP). .....	185



# 1. HIPOTECA

---

---

## DOCTRINA:

---

A hipoteca é um direito real de garantia constituído em benefício do credor, em que se lhe assegura o recebimento de seu crédito com preferência, sem que lhe seja entregue os bens gravados. A finalidade da hipoteca é garantir o pagamento de uma dívida que, se não for paga, autoriza que seja promovida a venda judicial dos bens gravados pagando-se o credor com preferência.

Pode ter por objeto bens imóveis, navios ou aeronaves pertencentes ao devedor ou a terceiro. Quanto aos bens imóveis, a constituição da hipoteca exige inscrição no registro imobiliário, enquanto que a hipoteca sobre as aeronaves é instituída por escritura pública, mediante inscrição no Registro Aeronáutico Brasileiro e averbação na respectiva matrícula.

No que tange aos navios também deve haver escritura pública e seu registro é realizado na Capitania dos Portos.

Em ambas, a exigência de escritura pública integra a substância do ato, independentemente do valor do contrato. A hipoteca realizada sobre esses bens será regida por lei especial, nos termos do artigo 1.473, §1º do Código Civil.

As principais características da hipoteca são: a) direito real: vincula imediatamente o bem gravado, que fica sujeito a solução da dívida. É direito real de garantia ao lado do penhor e da anticrese (art. 1.225, incisos VIII, IX e X do CC). Dessa característica decorrem os direitos de seqüela e preferência conferidos ao seu titular; b) o objeto gravado deve ser de propriedade do devedor ou de terceiro; c) não há transferência da posse ao credor: o hipotecante (devedor) continua na posse do bem e sobre ele exerce todos os poderes, usando-o segundo a sua destinação; d) é indivisível: consiste na submissão do bem gravado integralmente e em cada uma de suas partes. Ou seja, o ônus real da hipoteca grava o bem em sua totalidade, e não se extinguirá enquanto não houver o pagamento da dívida toda; e) tem caráter acessório: é acessório de uma dívida que



se pretende liquidar. Se a dívida principal se extingue, não subsiste o ônus real que visa garantir seu pagamento; f) é um negócio solene (se a modalidade for a convencional): a escritura pública será essencial à validade do ato quando se tratar de direitos reais sobre bens imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País (art. 108 do CC).

A hipoteca pode ser de três espécies: a) convencional (aquela que se origina da livre manifestação dos interessados, por meio de contrato); b) legal (quando a lei a confere a certos credores em determinadas situações) e judicial (criada para assegurar a execução de uma sentença). Passamos ao estudo de cada uma delas:

A hipoteca convencional é aquela que se constitui por meio de um acordo entre credor e devedor da obrigação principal. Destarte, mediante contrato as partes reforçam a aludida obrigação estipulando a garantia hipotecária. Vale ressaltar que há possibilidade de incidência de ônus real sobre qualquer modalidade de obrigação.

A instituição dessa modalidade de hipoteca pode se dar mediante escritura pública se o valor for superior ao previsto no artigo 108 do Código Civil, ou mediante instrumento particular, se inferior ao mencionado valor.

Além disso, a lei exige das pessoas casadas autorização do outro cônjuge para gravar de ônus real os bens imóveis (exceto no regime de separação absoluta ou de separação final dos aquestos, em que se estipulou a livre disposição dos bens), conforme o artigo 1.647 do Código Civil.

A hipoteca legal é aquela imposta por lei em casos em que as circunstâncias de fato exigem uma maior proteção à pessoa do credor. São hipóteses em que a lei visa garantir uma proteção especial, tendo em vista a qualidade do credor ou a natureza da obrigação. Esses casos vêm previstos no artigo 1.489 do Código Civil.

A constituição de hipoteca legal apenas pode se dar por meio de uma sentença de especialização ou por meio de escritura pública. Em ambos os casos, deve haver inscrição da hipoteca no Cartório de Registro de Imóveis da

situação do bem para que ela adquira caráter real.

A especialização da hipoteca legal é feita em juízo e tem por finalidade a decisão discriminativa dos bens gravados. É, trocando em miúdos, procedimento por meio do qual o juízo arbitra o valor da responsabilidade e se procede à avaliação dos bens. Após homologar ou corrigir eventuais irregularidades no arbitramento ou avaliação, verificando que há bens livres e suficientes, o juízo julga por sentença de especialização e determina que se proceda à inscrição da hipoteca<sup>1</sup>.

Por fim, a hipoteca judicial é aquela que decorre de uma sentença condenatória do réu ao pagamento de prestação consistente em dinheiro ou ainda, a que determina a conversão de prestação de fazer, de não fazer ou de dar coisa em prestação pecuniária (art. 495 do CPC). Nessas hipóteses, a decisão judicial valerá como título constitutivo de hipoteca judicial.

Nos termos do §2º do artigo 495, a hipoteca poderá ser realizada mediante a apresentação de cópia da sentença perante o cartório de registro imobiliário, independentemente de ordem judicial, de declaração expressa do juiz ou de demonstração de urgência.

No prazo de quinze dias contados da sua realização deve a parte comunicar o juízo da causa, para que seja intimada e dada ciência a outra parte acerca da hipoteca (art. 495, §3º do CPC).

Além disso, existe a possibilidade de responsabilização da parte, independentemente de culpa, pelos prejuízos causados a outra em razão da constituição da garantia, caso a decisão que impôs o pagamento de quantia venha a ser reformada o invalidada (art. 495, §5º do CPC).

De acordo com o artigo 1.476 do Código Civil pode haver constituição de mais de uma hipoteca sobre um mesmo bem em favor de outro ou do mesmo credor, desde que o valor do imóvel seja superior ao valor da primeira obrigação garantida. Neste caso, exige-se também que no título conste expres-

---

1 O procedimento de especialização vinha disciplinado nos artigos 1.205 a 1.210 do CPC de 1973, mas não possui dispositivo correspondente no atual CPC.

samente a existência das hipotecas anteriores, a ciência e a aceitação do novo credor. Isso porque os credores estarão sujeitos à preferência uns dos outros conforme a ordem dos registros.

Nesse sentido, o credor da segunda hipoteca não poderá executar o imóvel antes de vencida a primeira hipoteca, salvo se insolvente o devedor, nos termos do artigo 1.477 do Código Civil.

Não serão registrados no mesmo dia, duas hipotecas ou uma hipoteca e outro direito real, sobre o mesmo imóvel, em favor de pessoas diversas, salvo se as escrituras indicarem a hora em que foram lavradas (art. 1.494 do CC). Nesse sentido também dispõe o artigo 190 da Lei 6.015/73.

O artigo 191 da LRP determina que, na hipótese de serem apresentados no mesmo dia, terão prioridade de registro os títulos prenotados no protocolo sob número de ordem mais baixo, protelando-se o registro dos apresentados posteriormente, pelo prazo correspondente a pelo menos um dia útil.

O registro da hipoteca é feito no Livro 2, do cartório do local do imóvel (art. 167, I, 2 da LRP). São informações indispensáveis para a realização do registro: a) data do título; b) nome, domicílio e qualificação do devedor e do credor; c) natureza e forma do título do ônus, sua procedência e caracterização; d) valor da dívida; e) prazo e juros (se houver).

No que tange ao registro da hipoteca judicial deve constar o número dos autos, a natureza do processo, a vara que expediu o mandado, data, local de expedição, nome do juiz e o valor (se houver).

Importante ressaltar que o registro da hipoteca tem prazo de trinta anos (redação dada pela Lei 10.931/04 ao artigo 1.485 do CC), prorrogável por igual período. Este prazo deve ser contado da data do contrato.

A hipoteca legal, no entanto, não tem prazo determinado, podendo ter duração enquanto perdurar a situação que lhe deu ensejo.

Por fim, o artigo 1499 do Código Civil traz as causas que levam à extinção da hipoteca. São elas: a extinção da obrigação principal (tendo em vista que a hipoteca é acessória); o perecimento da coisa; a resolução da propriedade; a

renúncia do credor; a remição e a arrematação ou adjudicação do bem em hasta pública.

## **JURISPRUDÊNCIA:**

---

### **Jurisdicional:**

OBRIÇÃO DE FAZER - LIBERAÇÃO DE GRAVAME E OUTORGA DE ESCRITURA - Compromisso de compra e venda entre particulares em que restou ajustada a obrigação do vendedor, ora réu, de cancelar o registro das hipotecas cedulares sobre a área comprada pelo autor ou providenciar a transferência do gravame para outro imóvel de sua propriedade, o que não foi feito, inviabilizando a outorga da escritura - Inadimplemento justificado na falta de condições financeiras para o cumprimento da obrigação pactuada - Descabimento - Autor que pagou a quantia de R\$ 878.764,08, dos R\$ 900.000,00 pactuados no contrato - Contrato que prevê a multa de 10% sobre o valor do contrato, estipulada em caráter indenizatório para o caso de inadimplência - Cláusula penal compensatória, e não moratória - Impossibilidade de o credor exigir cumulativamente o cumprimento da obrigação e a conversão em perdas e danos, sob pena de enriquecimento sem causa - Sentença que indeferiu o pedido obrigacional e condenou o réu no pagamento de 50% da multa prevista no contrato - No caso, a mera imposição da multa ao réu não acarretaria qualquer resultado prático ao autor, pois a conversão da obrigação em pecúnia, além de representar quantia ínfima diante do valor do contrato, exoneraria o devedor do cumprimento da obrigação - Autor que permaneceria apenas com a posse precária do imóvel, sem a regularização da propriedade, implicando em desequilíbrio da relação jurídica - Sentença que deve ser reformada para afastar a multa imposta ao réu e determinar o cumprimento da obrigação nos termos do contrato, sob pena de multa diária (art. 537, CPC) - Sucumbência recíproca mantida – RECURSODO AUTOR PARCIALMENTE PROVIDO NESTE TÓPICO. RECURSO DO RÉU PARCIALMENTE PROVIDO. OBRIGA-

ÇÃO DE FAZER - CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - COPROPRIEDADE - ANUÊNCIA - Autor que ajuizou ação de obrigação de fazer em face do réu Jorge Junqueira Franco, postulando, em face das demais corrés, a ratificação da anuência – Desnecessidade - Compra e venda de parte de uma área rural celebrada entre o autor e o réu que se deu com anuência das corrés - O réu, como vendedor, assumiu, com exclusividade, o compromisso de liberar os gravames pendentes sobre o imóvel adquirido pelo autor e outorgar a escritura em seu favor, mas não cumpriu a obrigação - Corrés que não deram causa ao inadimplemento contratual do vendedor - Responsabilidade das anuentes que se limita ao comparecimento para a outorga da escritura e outros atos necessários para a formalização da venda - Considerando que as rés, apesar de contestaram a ação, não se recusaram ao cumprimento da obrigação que lhes compete, é desnecessária a sua condenação para ratificação de tal ato, pois o descumprimento do contrato pelo réu não desnatura nem invalida a anuência já prestada pelas coproprietárias - Mantida a improcedência da ação com relação às corrés - RECURSO DO AUTOR DESPROVIDO NESTE TÓPICO. (TJSP, Apelação nº 0003144-92.2012.8.26.0185, 9ª C. de Direito Privado, Des. Angela Lopes, data do julgamento 28/03/2017)

Apelação Cível - Indenização - Dano material - Ausência de comprovação do prejuízo alegado - Atraso na baixa de hipoteca e outorga de escritura do bem - Alegação de que os autores teriam deixado de lucrar com a venda do imóvel - Redução patrimonial não demonstrada - Mera frustração das expectativas que não configura hipótese de lucros cessantes - Aquisição de outro imóvel com o lucro esperado da venda não restou obstada - Informação de que a quitação se deu através da contratação de empréstimo bancário - Imóvel que foi adquirido antes mesmo da pactuação da compra da unidade objeto da lide - Inexistência de evidência de que o desfazimento da venda tenha interferido no negócio anterior - Dano moral - Inadimplemento de obrigação contratual que, em tese, não configura abalo moral - Hipótese dos autos, todavia, que representa a configuração de extraordinário atraso na outorga de escritura em favor do autores

- Abalo psicológico suportado pelos autores diante da impossibilidade de venda do imóvel, porquanto inviabilizada a transferência do domínio - Contratempus derivados do descumprimento contratual com a demora na baixa da hipoteca e consequente atraso na outorga da escritura do imóvel que geraram ofensa à esfera íntima dos autores - Dano moral indenizável configurado - Verba indenizatória arbitrada em valor condizente com o sofrimento experimentado - Recurso das rés improvido - Recurso dos autores, nesta parte, improvido. Honorários advocatícios - Fixação de acordo com o que dispõe o artigo 20 e parágrafos do CPC - Justificada a majoração do percentual fixado de 10 para 20% sobre o valor da condenação - Recurso dos autores, nesta parte, provido. (TJSP, Apelação nº 1010663-60.2014.8.26.0564, 2ª C. de Direito Privado, Des. José Joaquim dos Santos, data do julgamento 21/03/2017)

#### **Administrativa:**

REGISTRO DE IMÓVEIS – Recusa ao registro de hipoteca – Lei Municipal que impede a oneração do imóvel, que era público, sem autorização legislativa – Ausência de autorização – Desqualificação correta – Falta de menção à Lei Municipal que exigiu a autorização legislativa na matrícula do bem imóvel – Conhecimento da lei que se presume – Apelação desprovida. (CSM, Apelação nº 0002681-96.2015.8.26.0363, Des. Pereira Calças, data do julgamento 30/09/2016)

REGISTRO DE IMÓVEIS – INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA – NECESSIDADE DE DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS E INDIVIDUALIZAÇÃO DE SEU PREÇO – ESPECIALIDADE OBJETIVA – INSTRUMENTO PARTICULAR QUE, SALVO QUANTO À FORMA, DEVE CONTER TODOS OS REQUISITOS ESSENCIAIS DO CONTRATO A SER ELABORADO (ART. 462 DO CÓDIGO CIVIL) – HIPOTECA CEDULAR – NECESSIDADE DA ANUÊNCIA DOS CREDORES HIPOTECÁRIOS – ARTIGO 59, DO DECRETO LEI N. 167/67 – REGISTRO DO INSTRUMENTO PARTICULAR QUE

DÁ AO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR DIREITO REAL DE AQUISIÇÃO – NECESSIDADE DE QUE A ANUÊNCIA CONSTE JÁ DO INSTRUMENTO E NÃO APENAS DA ESCRITURA - RECURSO DESPROVIDO (CSM, Apelação nº 0001157-04.2015.8.26.0189, Des. Pereira Calças, data do julgamento 04/08/2016)

## **MODELOS DE PEÇAS PERTINENTES**

### **MODELO DE HIPOTECA SIMPLES**

#### R.01 - HIPOTECA

Em 01 de março de 2016 - (prenotação nº 123.456 de 24/02/2016)

Pela Escritura Pública de 25 de janeiro 2016, lavrada pelo Tabelião de Notas desta Capital de São Paulo, Livro nº 123 Folhas nº 321, JOSÉ SILVA, Rg. 22.222.2222-SSP/SP, CPF n. 222.222.222-22, brasileiro, comerciante, solteiro, residente e domiciliado nesta Capital de São Paulo, na Rua da Independência, 777, deu em hipoteca o imóvel ao BANCO CREDOR S/A, inscrito no CNPJ 11.111.1111/0001-11, com sede nesta Capital de São Paulo, na Rua do Comércio, n. 111, para garantia da dívida de R\$1.000,00, que será paga através de 10 prestações mensais e consecutivas, do valor inicial de R\$101,00 nelas incluídos juros às taxas de 1% ao mês, vencendo-se a primeira em 25 de fevereiro de 2016.

Escrevente:

Nome do Escrevente

#### HIPOTECA – SFH

#### R.01 - HIPOTECA

Em 01 de março de 2016 - (prenotação nº 123.456 de 24/02/2016)

Pelo instrumento particular de 25 de janeiro de 2016, o adquirente JOSÉ SILVA, Rg. 22.222.2222-SSP/SP, CPF n. 222.222.222-22, brasilei-

ro, comerciante, solteiro, residente e domiciliado nesta Capital de São Paulo, na Rua da Independência, 777, deu em hipoteca o imóvel ao BANCO CREDOR S/A, inscrito no CNPJ 11.111.1111/0001-11, com sede nesta Capital de São Paulo, na Rua do Comércio, n. 111, em garantia da dívida de R\$45.000,00, pagável por meio de 180 prestações mensais e consecutivas, do valor inicial de R\$607,38 nelas incluídos juros às taxas de 0,7207% ao mês, nominal de 8,6488% e efetiva de 9% ao ano e os prêmios dos seguros, vencendo-se a primeira em 7 de maio de 2006. O saldo devedor será atualizado mensalmente nas datas dos vencimentos dos encargos mensais, mediante aplicação de índices idênticos aos utilizados para a atualização dos depósitos de poupança livre/pessoa física com data de aniversário no dia de assinatura do contrato. Constan do título multa e outras condições. (Enquadramento da operação: SFH).

Escrevente:

Nome do Escrevente

## **CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO (MODELO DA HIPOTECA E RESTRIÇÕES)**

### R.01 - HIPOTECA

Em 01 de março de 2016- (prenotação nº 123.456 de 24/02/2016)

Pela Escritura Pública de 25 de janeiro 2016, lavrada pelo Tabelião de Notas desta Capital de São Paulo, Livro nº 123 Folhas nº 321, JOSÉ SILVA, Rg. 22.222.2222-SSP/SP, CPF n. 222.222.222-22, brasileiro, comerciante, solteiro, residente e domiciliado nesta Capital de São Paulo, na Rua da Independência, 777, já qualificado HIPOTECOU o imóvel à BANCO CONSÓRCIO S/A, inscrito no CNPJ 11.111.1111/0001-11, com sede nesta Capital de São Paulo, na Rua do Comércio, n. 111, para garantia do pagamento dos saldos remanescentes de três cotas do consórcio de imóveis administrado pela credora a saber: a) cota nº 008, cujo saldo devedor é de



R\$49.237,06, b) cota nº 318, cujo saldo devedor é de R\$49.469,52, e c) cota nº 423, cujo saldo devedor é de R\$18.804,09, todas do mesmo grupo 585, no total de R\$117.510,67, pagável por meio de 134 parcelas mensais, com primeiro vencimento em 10/02/2016, sendo as demais cláusulas e condições as constantes do título digitalizado e microfilmado nesta data.

Escrevente:

Nome do Escrevente

#### Av. 02 - RESTRIÇÕES

Em 01 de março de 2016- (prenotação nº 123.456 de 24/02/2016)

Nos termos do parágrafo 5º do artigo 5º da Lei 11.795/2008, os bens e direitos adquiridos pela administradora em nome do grupo de consórcio, inclusive os decorrentes de garantia, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o seu patrimônio, observado que: I- não integram o ativo da administradora; II- não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da administradora; III- não compõem o elenco dos bens e direitos da administradora, para efeitos de liquidação judicial ou extrajudicial e IV- não podem ser dados em garantia de débito da administradora.

Escrevente:

Nome do Escrevente

#### HIPOTECA CEDULAR

##### R.01 – HIPOTECA CEDULAR

Em 01 de março de 2016 - (prenotação nº 123.456 de 24/02/2016)

Pela Cédula de Crédito Bancário emitida aos 25 de janeiro de 2016, pela CONSTRUTORA E INCORPORADORA JOSÉ SILVA, inscrita no CNPJ 22.222.222/0002/22, com sede nesta Capital de São Paulo, na Rua do Comércio, n. 222, o proprietário JOSÉ SILVA, já qualificado deu em hipoteca cedular, o imóvel, ao BANCO CREDOR S/A, inscrito no CNPJ

11.111.1111/0001-11, com sede nesta Capital de São Paulo, na Rua do Comércio, n. 111, para garantir o cumprimento de todas as obrigações decorrentes da cédula, representativa de uma operação de crédito no valor de R\$2.000.000,00, que será liquidado, na praça de São Paulo, em 48 parcelas mensais iguais e sucessivas, no valor de R\$58.160,29, sendo os juros pré-fixados, equivalentes à taxa (efetiva) de 1,3500% ao mês e 17,46% ao ano, vencendo-se a primeira em 30/05/2010 e a última em 30/04/2014, tudo na forma especificada no título, do qual constam juros moratórios e multa, entre outras condições.

Escrevente:

Nome do Escrevente

## **HIPOTECA – CONSTRUÇÃO EM TERRENO**

### R.01 - HIPOTECA

Em 01 de março de 2016 - (prenotação nº 123.456 de 24/02/2016)

Pela Instrumento Particular com força de Escritura Pública, data-do de 25 de janeiro de 2016, CONSTRUTORA E INCORPORADORA JOSÉ SILVA, inscrita no CNPJ 22.222.222/0002/22, com sede nesta Capital de São Paulo, na Rua do Comércio, n. 222, deu em hipoteca o terreno, que corresponde a totalidade das frações ideais das futuras unidades do empreendimento, ao BANCO CREDOR S/A, inscrito no CNPJ 11.111.1111/0001-11, com sede nesta Capital de São Paulo, na Rua do Comércio, n. 111, para garantia de um financiamento destinado a construção do condomínio “JOSÉ SILVA”, no valor de R\$3.446.000,00, a ser liberado em parcelas mensais nas datas e valores relacionados no título, incidindo juros à taxa nominal de 10,48% e efetiva de 11,00% ao ano, calculada sobre o saldo devedor em aberto, com todos os acréscimos previstos no instrumento, sendo a data de vencimento da dívida em 26 de fevereiro de 2018. Mensalmente, durante o período de construção e carência o devedor pagará

ao credor a taxa de administração e cobrança. A abertura do crédito está sujeita a reajustamentos, que serão realizados mensalmente pela aplicação do índice de atualização monetária ou de remuneração básica válido para as contas de poupança livre de pessoas físicas mantidas nas instituições integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo, tudo na forma do título, dele constando multa e outras condições.

Escrevente:

Nome do Escrevente

HIPOTECA JUDICIAL (Art. 533 CPC)

R.01 – HIPOTECA JUDICIAL

Em 01 de março de 2016 - (prenotação nº 123.456 de 24/02/2016)

A requerimento datado de 24 de fevereiro de 2016, e conforme r. sentença proferida em 24 de outubro de 2015 pelo MM. Juiz de Direito da Vara Cível desta Capital, nos autos do processo nº 1234/2015 referente ao pedido condenatório ajuizado por MARIA SILVA, Rg. 55.555.555-SSP/SP, CPF n. 555.555.555-55, brasileira, do lar, solteira, maior, residente e domiciliada nesta Capital de São Paulo, na Rua da Independência, 777, em face de JOSÉ SILVA, Rg. 22.222.222-SSP/SP, CPF n. 222.222.222-22, brasileiro, comerciante, solteiro, residente e domiciliado nesta Capital de São Paulo, na Rua do Comércio, 102, e nos termos do artigo 495 do Código de Processo Civil, procede-se ao registro da hipoteca judiciária do imóvel desta matrícula, em garantia da condenação dos réus ao pagamento de uma pensão mensal vitalícia no valor de R\$12.000,00, inclusive 13º salário, cujo termo inicial é a data do evento (31.03.2006), com a observação de que as prestações vencidas, aquelas que se venceram até o dia do trânsito em julgado da sentença, devem ser pagas de uma só vez, com a constituição de capital nos termos do artigo 533 do Código de Processo Civil.

Escrevente:

Nome do Escrevente

## HIPOTECA LEGAL

### R.01 – HIPOTECA LEGAL

Em 01 de março de 2016 - (prenotação nº 123.456 de 24/02/2016)

Em cumprimento ao ofício expedido em 22 de fevereiro de 2016, pelo Juízo de Direito da Vara Criminal da Comarca de São Paulo, expedido nos autos da Ação Penal (proc. nº 1234/2016), proposta pela Justiça Pública contra JOSÉ SILVA, já qualificado, o imóvel, foi hipotecado legalmente, visando acautelar eventual responsabilidade civil, no montante de R\$ 1.433.333,00, (tudo nos termos da decisão de 08/02/2016).

Escrevente:

Nome do Escrevente

## 2. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

---

---

### DOCTRINA:

---

A alienação fiduciária, regulada pela Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e suas alterações, é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência da propriedade resolúvel de coisa imóvel ao credor, ou fiduciário, que pode ser contratada por qualquer pessoa, física ou jurídica, e não é privativa das entidades que operam no Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI).

A alienação fiduciária será constituída mediante registro do contrato na matrícula do imóvel. Constituída a propriedade fiduciária dar-se-á o desdobramento da posse da coisa imóvel, tornando-se o fiduciante, possuidor direto, e o fiduciário, possuidor indireto.

O imóvel enfiteútico pode ser objeto de alienação fiduciária, sem necessidade de anuência do senhorio e do pagamento do laudêmio, uma vez que a transmissão se faz em caráter apenas fiduciário, com escopo de garantia.

O pagamento do laudêmio será exigível quando houver a consolidação do domínio útil em favor do credor fiduciário.

Nota: Os atos e contratos referidos na Lei nº 9.514/1997, ou resultantes da sua aplicação, mesmo aqueles que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis, poderão ser celebrados por escritura pública ou por instrumento particular com efeitos de escritura pública. As entidades vinculadas ao Sistema Financeiro da Habitação estão dispensadas do reconhecimento de firma.

O contrato que serve de título ao negócio fiduciário deverá conter os requisitos previstos no artigo 24, da Lei nº 9.514/97:

I – o valor do principal da dívida;

II – o prazo e as condições de reposição do empréstimo ou do crédito do fiduciário;

III – a taxa de juros e os encargos incidentes;

IV – a cláusula de constituição da propriedade fiduciária, com a descrição do imóvel objeto da alienação fiduciária e a indicação do título e modo de aquisição;

V – a cláusula que assegura ao fiduciante, enquanto adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária;

VI – a indicação, para efeito de venda em público leilão, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão;

VII – a cláusula que dispõe sobre os procedimentos do eventual leilão do imóvel alienado fiduciariamente;

VIII – o prazo de carência a ser observado antes que seja expedida intimação para purgação de mora ao devedor, ou fiduciante, inadimplente.

O termo de quitação emitido pelo credor fiduciário é o título hábil para averbar a reversão da propriedade plena para o nome do devedor fiduciante, mediante cancelamento do registro da propriedade fiduciária, só substituível por quitação constante de escritura pública, ou de instrumento particular com força de escritura pública, ou por sentença judicial transitada em julgado.

O devedor fiduciante, com anuência expressa do credor fiduciário, poderá transmitir seu direito real de aquisição sobre o imóvel objeto da alienação fiduciária em garantia, assumindo o cessionário adquirente as respectivas obrigações, na condição de novo devedor fiduciante.

Nota: O título que instrumenta a transferência de direitos e obrigações deverá ingressar por ato de averbação na matrícula do imóvel, cabendo ao Oficial observar a regularidade do recolhimento do imposto de transmissão.

A cessão do crédito objeto da alienação fiduciária implicará a transferência ao cessionário de todos os direitos e obrigações inerentes à propriedade fiduciária em garantia e independe de anuência do devedor fiduciante. Havendo cessão da posição do credor fiduciário, é indispensável à prévia averbação dessa circunstância na matrícula do imóvel para fins de substituição do credor e proprietário fiduciário originário da relação contratual pelo cessionário, o qual fica

integralmente sub-rogado nos direitos e obrigações do contrato de alienação fiduciária.

Nos casos de transferência de financiamento para outra instituição financeira, com a sub-rogação de dívida, da respectiva garantia fiduciária ou hipotecária e da alteração das condições contratuais, em nome do credor que venha a assumir tal condição, a averbação será realizada em ato único, mediante apresentação conjunta do instrumento firmado pelo mutuário com o novo credor e documento de quitação do anterior, dispensada a assinatura do mutuário neste último.

Nota: É dispensável a averbação da cessão referida acima no caso de crédito negociado no mercado secundário de créditos imobiliários, representado por cédula de crédito imobiliário sob a forma escritural, hipótese em que o credor será o indicado pela entidade custodiante mencionada na cédula (item 241, Cap. XX, NSCGJSP).

## **2.1 Das Intimações e da Consolidação da propriedade fiduciária**

Na hipótese de vencimento da dívida sem seu regular pagamento é indispensável constituir em mora o devedor fiduciante.

Desta forma, deverá o credor fiduciário formular requerimento dirigido ao Oficial do Registro de Imóveis observando as seguintes informações:

- a) número do CPF e nome do devedor fiduciante (e de seu cônjuge, se for casado em regime de bens que exija a intimação), dispensada a indicação de outros dados qualificativos;
- b) endereço residencial atual, e anterior, se houver;
- c) endereço comercial, se houver;
- d) declaração de que decorreu o prazo de carência estipulado no contrato;
- e) demonstrativo do débito e projeção de valores para pagamento da dívida, ou do valor total a ser pago pelo fiduciante por períodos de vencimento;
- f) número do CPF e nome do credor fiduciário, dispensada a indicação

de outros dados qualificativos;

g) comprovante de representação legal do credor fiduciário pelo signatário do requerimento, quando for o caso.

Nota: No demonstrativo do débito ou na projeção da dívida é vedada a inclusão de valores que correspondam ao vencimento antecipado da obrigação. Não cabe ao Oficial do Registro de Imóveis examinar a regularidade do cálculo.

Vale anotar, que na forma do art. 26, § 1º, da Lei nº 9.514/97, o terceiro que prestou a garantia também será intimado para pagamento em caso de mora do fiduciante.

Nota: O requerimento poderá ser apresentado em uma única via, dispensado o reconhecimento de firma quando se tratar de entidade vinculada ao Sistema Financeiro da Habitação.

Devidamente prenotado e encontrando-se em ordem o requerimento deverá ser autuado com as peças que o acompanharam, formando um processo para cada execução extrajudicial.

Nota: Poderá ser exigido, no ato do requerimento, depósito prévio dos emolumentos e demais despesas estabelecidas em lei, importância que deverá ser reembolsada ao apresentante, por ocasião da prestação de contas, quando ressarcidas pelo devedor fiduciante. As despesas deverão ser cotadas, de forma discriminada.

O requerimento de intimação deverá ser lançado no controle geral de títulos contraditórios, a fim de que, em caso de expedição de certidão da matrícula, seja consignada a existência da prenotação do requerimento. O prazo de vigência da prenotação ficará prorrogado até a finalização do procedimento.

Cabe ao Oficial do Registro de Imóveis verificar a regularidade da representação e, especialmente, se quem requer a intimação tem poderes para tanto.

Deverá o Oficial de Registro de Imóveis expedir intimação a ser cumprida em cada um dos endereços fornecidos pelo credor fiduciário, da qual constarão:

- a) os dados relativos ao imóvel e ao contrato de alienação fiduciária;



b) o demonstrativo do débito decorrente das prestações vencidas e não pagas e das que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos e as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, bem como a projeção da dívida, em valores atualizados, para purgação da mora;

c) a indicação dos valores correspondentes às despesas de cobrança e de intimação;

d) a informação de que o pagamento poderá ser efetuado no Cartório de Registro de Imóveis, consignando-se o seu endereço, dias e horários de funcionamento, ou por boleto bancário, que acompanhará a intimação ou poderá ser retirado na serventia;

e) a advertência de que o pagamento do débito deverá ser feito no prazo improrrogável de 15 (quinze) dias, contado da data do recebimento da intimação;

f) a advertência de que o não pagamento garante o direito de consolidação da propriedade plena do imóvel em favor do credor fiduciário, nos termos do § 7º, do art. 26, da Lei nº 9.514/97.

A intimação far-se-á pessoalmente ao fiduciante, ao seu representante legal ou ao seu procurador, e poderá ser promovida por Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, mediante solicitação do Oficial do Registro de Imóveis, ou ainda, pelo correio, com Aviso de Recebimento (AR), salvo regra previamente estabelecida no contrato de financiamento.

Nota: Preferencialmente, a intimação deverá ser feita pelo serviço extrajudicial. Quando o Oficial de Registro de Imóveis optar pela via postal, deverá utilizar-se de Sedex registrado, com aviso de recebimento (AR), e do serviço denominado “mão própria” (MP), a fim de que a correspondência seja entregue, exclusivamente, ao destinatário.

Caso ocorra o comparecimento espontâneo do devedor em cartório, a notificação será feita diretamente pelo Oficial do Registro de Imóveis ou seu preposto, ficando as despesas circunscritas aos emolumentos referentes à pre-

notação e à notificação, vedada a cobrança de despesas postais ou com diligências. Ocorrendo o pronto pagamento, ficarão excluídos, também, os emolumentos relativos à intimação.

Tratando-se de vários devedores, ou cessionários, inclusive cônjuges, necessária a promoção da intimação individual e pessoal de todos eles. Na hipótese de falecimento do devedor, a intimação será feita ao inventariante, devendo ser apresentadas cópias autênticas da certidão de óbito e do termo de compromisso de inventariante, ou certidão passada pelo ofício judicial ou tabelião de notas.

Entretanto, não tendo havido abertura de inventário, serão intimados todos os herdeiros e legatários do devedor, os quais serão indicados pelo credor-fiduciário. Neste caso, serão apresentadas cópias autênticas da certidão de óbito e do testamento, quando houver, ou declaração de inexistência de testamento, emitida pelo Registro Central de Testamentos On-Line – RCTO.

As intimações de pessoas jurídicas serão feitas aos seus representantes legais, indicados pelo credor-fiduciário.

Quando o devedor não for encontrado nos endereços indicados pelo credor, a tentativa de intimação deverá ser feita no endereço do imóvel dado em garantia.

Nota: Considerar-se-á intimado o devedor que, encontrado, se recusar a assinar a intimação, caso em que o Oficial certificará o ocorrido.

Quando o devedor, seu representante legal, ou procurador se encontrar em local incerto ou não sabido, o Oficial incumbido da intimação certificará o fato, e o Oficial do Registro de Imóveis promoverá intimação por edital, publicado por 3 (três) dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação local ou noutro de Comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária.

Nota: Admissibilidade administrativa de intimação por hora certa (item 253.1 e seguintes, Cap. XX, NSCGJSP): quando, por três vezes, o devedor, seu representante legal ou seu procurador não for encontrado em seu domicílio, residência ou em outro endereço indicado pelo credor para ser intimado e houver suspeita razoável de ocultação, o Oficial intimará qualquer pessoa próxima,

parente ou não, do devedor de que no dia imediato voltará a efetuar a intimação na hora que designar. Considera-se razoável a suspeita baseada em atos concretos ou em indícios de que o devedor está se furtando de ser intimado, circunstâncias estas que deverão ser indicadas e certificadas de forma detalhada pelo Oficial. No dia e hora designados, se o devedor não estiver presente, o Oficial procurará se informar das razões da ausência, dará por feita a intimação e deixará, mediante recibo, contrafé com alguém próximo do devedor. Em caso de recusa de recebimento da contrafé ou de assinatura do recibo, o Oficial certificará o ocorrido. Efetivada a intimação por hora certa, que será certificada no procedimento em trâmite na Serventia, o Oficial enviará carta ao devedor no endereço dele constante do registro e no do imóvel da alienação fiduciária, se diverso, dando-lhe ciência de tudo. Vale lembrar, todavia, que apesar do item 253.1, Cap. XX, NSCGJSP, mencionar a procura do devedor em sua residência por três vezes para realização da intimação por hora certa – sistemática moldada em conformidade com o art. 227 do CPC/73 (citação por hora certa) - o NCPC em seu art. 252 estabelece com indispensável apenas duas idas ao domicílio ou residência da pessoa que deve ser cientificada, com efetiva suspeita de ocultação, para fim de concretização do ato pela modalidade “hora certa”.

Purgada a mora perante o Registro de Imóveis, o Oficial entregará recibo ao devedor e, nos 3 (três) dias seguintes, comunicará esse fato ao credor fiduciário para recebimento na serventia das importâncias recebidas, ou procederá à transferência diretamente ao fiduciário.

Decorrido o prazo da intimação sem purgação da mora, o Oficial do Registro de Imóveis lançará CERTIDÃO DE TRANSCURSO DE PRAZO SEM PURGAÇÃO DA MORA e dará ciência ao requerente.

A consolidação da plena propriedade será feita à vista da prova do pagamento do imposto de transmissão “inter vivos” e, se for o caso, do laudêmio. Para tais fins, será considerado o preço ou valor econômico declarado pelas partes ou o valor tributário do imóvel, independentemente do valor remanescente da dívida.

Nota: Decorrido o prazo de 120 (cento e vinte) dias sem prova do pagamento do imposto de transmissão “inter vivos” e, se for o caso, do laudêmio os autos serão arquivados. Ultrapassado esse prazo, a consolidação da propriedade fiduciária exigirá novo procedimento de execução extrajudicial.

O fiduciante pode, com anuência do fiduciário, dar seu direito eventual ao imóvel em pagamento da dívida, dispensada a realização do leilão.

A dação em pagamento enseja o recolhimento do imposto de transmissão de bens imóveis, calculado sobre o valor do saldo devedor e demais encargos, ou sobre o valor venal do imóvel, prevalecendo o maior, podendo ser adotada a forma pública ou particular.

Uma vez consolidada a propriedade em nome do fiduciário, este deverá promover a realização de leilão público para venda do imóvel, nos 30 (trinta) dias subsequentes, contados da data da averbação da consolidação da propriedade, não cabendo ao Oficial do Registro de Imóveis o controle desse prazo.

No primeiro leilão, o imóvel não poderá ser vendido por lance inferior ao valor de mercado do bem. Não alcançado o lance mínimo (valor de mercado do imóvel) no primeiro leilão, será designado um segundo leilão (nos 15 dias seguintes) agora aceitando-se para fim de venda como lance mínimo valor igual ou superior da dívida, despesas e demais encargos legais.

Nota: Havendo lance vencedor, a transmissão do imóvel ao licitante será feita por meio de registro de contrato de compra e venda, por instrumento público ou particular, no qual deverá figurar, de um lado, como vendedor, o antigo credor fiduciário e, de outro, como comprador, o licitante vencedor.

Se no segundo leilão o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor da dívida, despesas e demais encargos legais, poderá o credor permanecer com o imóvel, dispensada nova hasta pública (considerando-se extinta a dívida – art. 26, § 5º, da Lei 9.514/97).

Nota: A averbação dos leilões negativos será feita a requerimento do credor fiduciário ou de pessoa interessada, instruído com cópias autênticas das publicações dos leilões e dos autos negativos, assinados por leiloeiro oficial.

Nos 05 dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, o credor entregará ao devedor a importância que sobejar, considerando-se nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos (prêmios de seguro, encargos legais, tributos, contribuições condominiais, despesas com a serventia extrajudicial e comissão do leiloeiro) fato esse que importará em recíproca quitação (art. 27, § 4º, da Lei 9.514/97). Se o lance oferecido no segundo leilão for igual ao valor da dívida a obrigação do devedor será extinta.

## **JURISPRUDÊNCIA:**

---

### **Jurisdicional:**

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL (CPC/1973). ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO. LEI 9.514/97. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. NOTIFICAÇÃO POR EDITAL. NULIDADE. AUSÊNCIA DE TENTATIVA DE LOCALIZAÇÃO DO DEVEDOR FIDUCIANTE. CONSOLIDAÇÃO PROPRIEDADE. NÃO OCORRÊNCIA. 1. Invalidez da notificação por edital realizada sem prévia tentativa de localização do devedor, no procedimento extrajudicial da Lei 9.514/97. Precedentes. 2. Hipótese em que o responsável pela notificação limitou-se a deixar “avisos” no imóvel, não tendo realizado nenhuma diligência para obter informações sobre o paradeiro do mutuário. 3. Exigência de aviso de recebimento, conforme previsto no art. 26, § 3º, da Lei 9.514/97, não bastando simples “avisos” informais, sem identificação do recebedor. 4. Inocorrência da consolidação da propriedade em mãos do credor fiduciário. 5. Improcedência do pedido de reintegração de posse. 6. Necessidade de se evitar julgamentos conflitantes, tendo em vista a conexão com o Recurso Especial n. 1.363.405/RS. 7. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. (STJ, AgInt no REsp 1363414 / RS, 3ª T., Min. Paulo de Tarso Sanseverino, data do julgamento 02/08/2016)

RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO AO ART. 535, II, DO CPC/1973. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. ART. 37-A DA LEI Nº 9.514/97. AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXA DE OCUPAÇÃO. BEM ARREMATADO EM LEILÃO EXTRAJUDICIAL. ILEGITIMIDADE ATIVA AD CAUSAM DO CREDOR FIDUCIÁRIO APÓS A ARREMATACÃO. LEGITIMIDADE DO ARREMATANTE. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. SIMILITUDE FÁTICA NÃO COMPROVADA. 1. Não há violação ao artigo 535, II, do CPC/1973, quando embora rejeitados os embargos de declaração, a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da recorrente. 2. Dispõe o art. 37-A da Lei n. 9.514/1997 que “o fiduciante pagará ao fiduciário, ou a quem vier a sucedê-lo, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a um por cento do valor a que se refere o inciso VI do art. 24, computado e exigível desde a data da alienação em leilão até a data em que o fiduciário, ou seus sucessores, vier a ser imitado na posse do imóvel”. 3. “A mens legis, ao determinar e disciplinar a fixação da taxa de ocupação, tem por objetivo compensar o novo proprietário em razão do tempo em que se vê privado da posse do bem adquirido, cabendo ao antigo devedor fiduciante, sob pena de evidente enriquecimento sem causa, desembolsar o valor correspondente ao período no qual, mesmo sem título legítimo, ainda usufrui do imóvel” (REsp 1328656/GO, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, DJe 18/09/2012). 4. A legitimidade ativa para a ação de cobrança da taxa de ocupação é, nos termos do art. 37-A da Lei n. 9.514/1997, do credor fiduciário ou do arrematante do bem dado em garantia fiduciária, a depender do momento em que proposta a demanda e o período de sua abrangência. 5. Ajuizada a ação de cobrança em momento anterior à arrematação do bem, é o credor fiduciário o legitimado para a cobrança da taxa referida. Por outro lado, proposta em momento em que já havida a arrematação, é do arrematante a legitimidade ativa da ação

de cobrança da taxa de ocupação. 6. É entendimento assente do Superior Tribunal de Justiça a exigência do prequestionamento dos dispositivos tidos por violados, ainda que a contrariedade tenha surgido no julgamento do próprio acórdão recorrido. Incidem por analogia, na espécie, as Súmulas 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal. 7. Não se conhece de recurso especial com base na alínea “c” do permissivo constitucional, quando o julgado for fundado em fatos e provas, como ora se apresenta, por ser inviável a demonstração de similitude fática. Precedentes. 8. Recursos especiais não providos. (STJ, REsp 1622102 / SP, 4ª T., Min. Luis Felipe Salomão, data do julgamento 09/06/2016)

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO ANULATÓRIA DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL. LEI Nº 9.514/97. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL. NOTIFICAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR FIDUCIANTE. NECESSIDADE. PRECEDENTE ESPECÍFICO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO. 1. “No âmbito do Decreto-Lei nº 70/66, a **JURISPRUDÊNCIA**: do Superior Tribunal de Justiça há muito se encontra consolidada no sentido da necessidade de intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial, entendimento que se aplica aos contratos regidos pela Lei nº 9.514/97” (REsp 1447687/DF, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/08/2014, DJe 08/09/2014). 2. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO. (STJ, AgRg no REsp 1367704 / RS, 3ª T., Min. Paulo de Tarso Sanseverino, data do julgamento 04/08/2015)

### **Administrativa:**

REGISTRO DE IMÓVEIS – Registro de alienação fiduciária em garantia – Mandatário da credora fiduciária que não conta com poderes especiais e expressos para a prática do ato – Negócio, ademais, que não está dentre as atividades previstas no contrato social da empresa – Dúvida prejudicada, em face da não impugnação de todas as exigências – Recurso não conhecido. (CSM,

Apelação nº 1012962-43.2014.8.26.0068, Des. Pereira Calças, data do julgamento 21/06/2016)

REGISTRO DE IMÓVEIS – Alienação fiduciária de bem imóvel – Mora do fiduciante – Pedido de intimação para purgação da mora, prenotado – Circunstância que impede o registro de contrato de locação, cujo protocolo é posterior – Fiduciante que, a partir da mora, não pode dispor sobre o bem – Tempus regit actum – Recurso desprovido. (CSM, Apelação nº 1059789-79.2015.8.26.0100 Des. Pereira Calças, data do julgamento 20/09/2016)

REGISTRO DE IMÓVEIS – ALTERAÇÃO DE ÁREA COMUM CONDOMINIAL – CONVENÇÃO QUE PREVÊ NECESSIDADE DE ANUÊNCIA DA TOTALIDADE DOS CONDÔMINOS PARA TANTO – AUSÊNCIA DE TERMO DE ANUÊNCIA DE UM DOS CONDÔMINOS – NA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL, AO POSSUIDOR DIRETO FIDUCIANTE COMPETE DAR ANUÊNCIA PARA ALTERAÇÃO DA ÁREA COMUM - RECURSO DESPROVIDO. (CSM, Apelação nº 0003127-56.2015.8.26.0248, Des. Pereira Calças, data do julgamento 04/08/2016)

## **MODELOS DE PEÇAS PERTINENTES**

### **MODELO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SIMPLES**

#### **R.01 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

Em 01 de março de 2016 - (prenotação nº 123.456 de 24/02/2016)

Pela Escritura Pública de 25 de janeiro 2016, lavrada pelo Tabelião de Notas desta Capital de São Paulo, Livro nº 123 Folhas nº 321, JOSÉ SILVA, Rg. 22.222.2222-SSP/SP, CPF n. 222.222.222-22, brasileiro, comerciante, solteiro, residente e domiciliado nesta Capital de São Paulo, na Rua da Independência, 777, alienou fiduciariamente o imóvel, transferindo sua propriedade resolúvel ao BANCO CREDOR S/A, inscrito no CNPJ



11.111.1111/0001-11, com sede nesta Capital de São Paulo, na Rua do Comércio, n. 111, para garantia da importância de R\$58.200,00, a ser paga através de 5 parcelas, mensais e sucessivas, sendo as quatro primeiras do valor unitário de R\$12.841,00 e a quinta parcela no valor unitário de R\$8.200,00, já acrescidas dos juros de 1% ao mês, calculados pelo sistema da Tabela Price, vencendo-se a primeira das quais em 01 de abril de 2016 e as demais no mesmo dia dos meses seguintes, na forma do título, do qual constam multa e outras condições.

Escrevente:

Nome do Escrevente

## **MODELO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SFH**

### **R.01 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

Em 01 de março de 2016 - (prenotação nº 123.456 de 24/02/2016)

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, de 25 de janeiro de 2016, o adquirente JOSÉ SILVA, já qualificado, alienou fiduciariamente o imóvel, transferindo sua propriedade resolúvel a BANCO CREDOR S/A, inscrito no CNPJ 11.111.1111/0001-11, com sede nesta Capital de São Paulo, na Rua do Comércio, n. 111, em garantia da importância de R\$40.000,00, a ser paga por meio de 230 prestações mensais e sucessivas no valor inicial de R\$625,32, nelas incluídos juros à taxa anual de 10,0000%, os prêmios dos seguros e a Taxa Operacional Mensal - TOM, vencendo-se a primeira no mês subsequente e no mesmo dia correspondente ao de assinatura do contrato. O saldo devedor será reajustado mensalmente, com base no coeficiente de atualização aplicável aos depósitos de poupança do dia correspondente ao vencimento dos encargos mensais. Constam do título multa e outras condições. (Enquadramento da operação: SFH).

Escrevente:

Nome do Escrevente

## **CESSÃO DE CRÉDITO NA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

### **Av.2 - CESSÃO DE CRÉDITO**

Em 01 de março de 2016 - (prenotação nº 123.456 de 24/02/2016)

Pelo instrumento particular de 25 de janeiro de 2016, BANCO CREDOR S/A, já qualificado, cedeu o crédito constituído pelo R.1 ao BANCO CESSIONÁRIO S/A, inscrito no CNPJ 33.333.333/0003-33, com sede nesta Capital de São Paulo, na Rua do Comércio, n. 333, pelo valor de R\$30.000,00, com todos os seus acessórios, passando o cessionário a figurar como titular do crédito e proprietário fiduciário do imóvel objeto desta matrícula.

Escrevente:

Nome do Escrevente

### **Av.02 – CESSÃO DE CRÉDITO (PORTABILIDADE)**

Em 01 de março de 2016 - (prenotação nº 123.456 de 24/02/2016)

Pelo Instrumento Particular de Cessão de Crédito de 25 de janeiro de 2016, o crédito constituído pelo R.01 foi cedido pelo BANCO CREDOR S/A, inscrito no CNPJ 11.111.1111/0001-11, com sede nesta Capital de São Paulo, na Rua do Comércio, n. 111 ao BANCO CESSIONÁRIO S/A, inscrito no CNPJ 33.333.333/0003-33, com sede nesta Capital de São Paulo, na Rua do Comércio, n. 333, pelo valor de R\$40.000,00, com todos os seus acessórios, passando o cessionário a figurar como titular do crédito e proprietário fiduciário do imóvel objeto desta matrícula. Pelo mesmo instrumento o cessionário BANCO CESSIONÁRIO S/A e o fiduciante JOSÉ SILVA, já qualificados, acordaram em alterar as condições de pagamento da dívida objeto do R.1, cujo saldo devedor importa em R\$30.000,00, na data do instrumento, a ser feito em 240 parcelas mensais e consecutivas, compostas pela parcela de amortização, juros, prêmios de seguros e Tarifa

de Serviços Administrativos - TSA, no valor inicial de R\$424,15, calculadas pelo Sistema de Amortização Constante - SAC, à taxa de juros de 10,02% a.a. (nominal), 10,50% a.a. (efetiva) e 0,83% (mensal descapitalizada), vencendo-se a primeira em 30/06/2010. As parcelas e o saldo devedor serão atualizados mensalmente, em cada data base do contrato, pelo índice de remuneração básica das contas de poupança livre mantidas nas instituições integrantes do SFH, com data de aniversário igual ao dia de assinatura do contrato. Ficam ratificadas todas as cláusulas e condições do contrato original não alteradas expressamente pelo presente instrumento, digitalizado e microfilmado nesta data.

Escrevente:

Nome do Escrevente

### **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**

Av.03 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Em 01 de março de 2016 - (prenotação n° 123.456 de 24/02/2016)

Atendendo a requerimento de consolidação datado de 25 de janeiro de 2016, a propriedade do imóvel objeto desta matrícula fica consolidada em nome da credora fiduciária BANCO CESSIONÁRIO S/A, já qualificado, que instruiu seu pedido com a certidão de que o fiduciante JOSÉ SILVA não atendeu à intimação para pagar a dívida, bem como com o comprovante de recolhimento do ITBI. (Valor venal de referência R\$2.000,00).

Escrevente:

Nome do Escrevente

### **LEILÕES NEGATIVOS**

Av.04 – LEILÕES NEGATIVOS

Em 01 de março de 2016 - (prenotação n° 123.456 de 24/02/2016)

A requerimento de 25 de janeiro de 2016, procede-se a esta averbação para ficar constando que restaram negativos os 1º e 2º públicos leilões de venda do imóvel, conforme editais publicados, respectivamente, em 5/01/2016, 11/01/2016 e 16/01/2016 e em 18/01/2016, 26/01/2016 e 30/01/2016, pelo leiloeiro oficial, Nilton Leiloeiro, devidamente matriculado na JUCESP sob nº 123, livro 03, fls. 60v. (Consta declaração que fica extinta a dívida, nos termos dos § 5º e 6º do art. 27 da Lei nº 9.514/97).

Escrevente:

Nome do Escrevente

### 3. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE PRÉDIOS COM CLÁUSULA DE VIGÊNCIA

---

#### **DOCTRINA:**

---

O contrato de locação, a princípio, permanece no campo do direito obrigacional. Ao enumerar os direitos reais, o Código Civil não faz menção à locação (art. 1.225 do CC). Na prática, isso significa que o liame contratual de locação envolve unicamente sujeito passivo e ativo (devedor e credor), de forma que terceiros não terão interferência direta na relação contratual.

Em decorrência do que aqui se disse, caso o locador queira alienar o bem durante a vigência do contrato de locação o adquirente não precisará respeitá-lo, vez que a locação, conforme já foi dito, tem natureza pessoal.

Há, no entanto, a possibilidade de inserção de cláusulas no contrato de locação que fazem com que o contrato em estudo adquira caráter real (art. 167, 3 da LRP). Por meio das chamadas cláusula de vigência e cláusula de preferência, é possível que os efeitos do contrato se irradiem para além das partes do contrato. Vejamos.

A cláusula de vigência tem previsão no artigo 576 do Código Civil e é uma garantia do locador para que se mantenha o contrato de locação, mesmo na hipótese de alienação do imóvel durante a sua vigência.

Para tanto, é preciso que haja o registro da cláusula de vigência no registro de Títulos e Documentos (se a coisa for móvel) do domicílio do locador ou no registro de imóveis da respectiva circunscrição (se imóvel). Aliás, a presença da cláusula de vigência, faz com que o contrato seja registrável no Livro 2, do Cartório de Registro de Imóveis.

Além da exigência da presença da cláusula e de seu registro para que a cláusula produza o efeito mencionado é preciso também que estejamos diante de um contrato de locação com prazo determinado. Tal exigência é perfeitamente compreensível e razoável, afinal, o adquirente terá de esperar até o término do

contrato de locação para poder finalmente exercer sua propriedade sobre a coisa. Caso o prazo da locação fosse indeterminado a espera se mostraria inviável.

A cláusula de preferência, por sua vez, é uma garantia do locatário de que este terá preferência na compra do imóvel, caso o locador deseje vendê-lo.

A cláusula em estudo tem previsão no artigo 8º da Lei 8.245/91 e, para que a cláusula tenha validade perante terceiros, deve ser levada à registro no registro de imóveis por meio de averbação na matrícula do imóvel locado, Livro 2 (art. 167, II, 16 da LRP).

## **JURISPRUDÊNCIA:**

---

### **Jurisdicional:**

PROCESSUAL CIVIL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO **Jurisdicional**. NÃO OCORRÊNCIA. CIVIL. LOCAÇÃO. DIREITO DE PREFERÊNCIA. EFEITOS OBRIGACIONAL E REAL. PLEITO INDENIZATÓRIO E DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA DO IMÓVEL. CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO AVERBADO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS POR FALHA DO LOCADOR. IRRELEVÂNCIA. INEXISTÊNCIA DE DIREITO DE REAVER O BEM. MANUTENÇÃO DO ARESTO RECORRIDO. 1. Afasta-se a alegada negativa de prestação **Jurisdicional**: quando o acórdão recorrido, integrado por julgado proferido em embargos de declaração, dirime, de forma expressa, congruente e motivada, as questões suscitadas nas razões recursais. 2. O art. 27 da Lei n. 8.245/91 prevê os requisitos para que o direito de preferência seja exercido pelo inquilino que tenha interesse em adquirir o imóvel locado em igualdade de condições com terceiros, sendo certo que, em caso de inobservância de tal regramento pelo locador, poderá o locatário fazer jus a indenização caso comprove que tinha condições de comprar o bem nas mesmas condições que o adquirente. 3. Além dos efeitos de natureza obrigacional correspondentes ao direito a perdas e danos, o desrespeito à preempção do locatário

pode ter eficácia real consubstanciada no direito de adjudicação compulsória do bem, uma vez observados os ditames do art. 33 da Lei do Inquilinato. 4. O direito real à adjudicação do bem somente será exercitável se o locatário a) efetuar o depósito do preço do bem e das demais despesas de transferência de propriedade do imóvel; b) formular referido pleito no prazo de 6 (seis) meses do registro do contrato de compra e venda do imóvel locado adquirido por terceiros; b) promover a averbação do contrato de locação assinado por duas testemunhas na matrícula do bem no cartório de registro de imóveis, pelo menos 30 (trinta) dias antes de referida alienação. 5. Impõe-se a obrigação legal de averbar o contrato de locação para possibilitar a geração de efeito erga omnes no tocante à intenção do locatário de fazer valer seu direito de preferência e tutelar os interesse de terceiros na aquisição do bem imóvel. 6. Ainda que obstada a averbação do contrato de locação por falha imputável ao locador, não estaria assegurado o direito à adjudicação compulsória do bem se o terceiro adquirente de boa-fé não foi cientificado da existência de referida avença quando da lavratura da escritura de compra e venda do imóvel no cartório de registro de imóveis. 7. Recurso especial conhecido e desprovido. (STJ, Resp. 1554437 / SP, Min. João Otávio de Noronha, 3ª T, data do julgamento 02/06/2016)

**Administrativa:**

REGISTRO DE IMÓVEIS – Alienação fiduciária de bem imóvel – Mora do fiduciante – Pedido de intimação para purgação da mora, prenotado – Circunstância que impede o registro de contrato de locação, cujo protocolo é posterior – Fiduciante que, a partir da mora, não pode dispor sobre o bem – Tempus regit actum – Recurso desprovido. (CSM, Apelação nº 1059789-79.2015.8.26.0100, Des. Pereira Calças, data do julgamento 20/09/2016)

REGISTRO DE IMÓVEIS - DÚVIDA - PRETENSÃO DE REGISTRO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO FIRMADO EM 2007 - LOCADOR QUE NÃO É MAIS O PROPRIETÁRIO - “TEMPUS REGIT ACTUM” - PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE - SENTEN-

ÇA DE PROCEDÊNCIA - RECURSO NÃO PROVIDO. (CSM, Apelação nº 1001387-05.2015.8.26.0100, Des. Elliot Akel, data do julgamento 19/08/2015).

## **MODELOS DE PEÇAS PERTINENTES**

### **R.01- LOCAÇÃO (CLÁUSULA DE VIGÊNCIA)**

Em 01 de março de 2016 - (prenotação nº 123.456 de 24/02/2016)

Pelo instrumento particular datado de 25 de janeiro de 2016, MARIA SILVA, já qualificada, locou o imóvel a JOSÉ SILVA, Rg. 22.222.2222-SSP/SP, CPF n. 222.222.222-22, brasileiro, comerciante, solteiro, residente e domiciliado nesta Capital de São Paulo, na Rua do Comércio, 102, pelo prazo de 60 (sessenta) meses, com cláusula de vigência em caso de alienação, pelo aluguel mensal inicial de R\$30.000,00, reajustável anualmente no mês de janeiro, de acordo com o IGP-M (FGV) dos últimos 12 meses, tudo na forma do Instrumento apresentado.

Escrevente:

Nome do Escrevente

### **Av.2 - LOCAÇÃO (DIREITO DE PREFERÊNCIA)**

Em 31 de outubro de 2016 - (prenotação nº 462.900 de 11/10/2016)

Pelo instrumento particular de 25 de janeiro de 2016 e atendendo requerimento expresso, nos termos do artigo 33 da Lei nº 8.245/91, MARIA SILVA, já qualificada, locou o imóvel a JOSÉ SILVA, Rg. 22.222.2222-SSP/SP, CPF n. 222.222.222-22, brasileiro, comerciante, solteiro, residente e domiciliado nesta Capital de São Paulo, na Rua do Comércio, 102, pelo prazo de 60 meses, com início em 25 de janeiro de 2016 e término em 25 de dezembro de 2021, pelo aluguel mensal de R\$10.700,00, que será reajustado pela variação acumulada pelo Índice Geral de Preços - Disponibilidade



Interna (IGP-DI), Fundação Getúlio Vargas (FGV), devendo ser pago até o dia 05 (cinco) de cada mês subsequente ao vencido, sendo as demais cláusulas as constantes do contrato, digitalizado nesta data, do qual constam multa, juros de mora e outras condições.

Escrevente:

Nome do Escrevente

## 4. PENHOR DE MÁQUINA E APARELHOS

---

---

### DOCTRINA:

---

O penhor em geral é direito real de garantia em que o devedor entrega ao credor coisa móvel com o fim de garantir o cumprimento da dívida, de forma que o credor pode guardá-la e retê-la enquanto esta não for paga.

O registro do penhor é constitutivo e, em regra, feito no cartório de Títulos e Documentos. Há, no entanto, duas modalidades de penhor que terão registro no registro de imóveis: o penhor de máquinas e aparelhos, (chamado de penhor industrial) e o penhor rural.

O penhor industrial também chamado de penhor mercantil destina-se a garantir obrigações oriundas de negócios jurídicos empresariais. Ou seja, é garantia que se dá comumente em negócios jurídicos que envolvem comércio e indústria.

Podem ser objeto de penhor industrial aparelhos utilizados na indústria, instalados e em funcionamento com seus acessórios e pertences ou sem eles. Os bens que podem ser objeto do penhor em estudo vêm elencados no artigo 1.447 do Código Civil.

Nessa modalidade de penhor, ao contrário do que ocorre no penhor em geral, os objetos sobre os quais recai a garantia permanecem em poder do devedor. É por esse motivo que o registro é fundamental para que seja dada publicidade a terceiros.

O penhor industrial deve ser registrado no registro de imóveis no Livro 3 (arts. 167, I, 4 e 178, IV da LRP).

Com relação ao instrumento constitutivo, este deve ser escrito e poderá ser público ou particular. O instrumento será lavrado em três vias, subscritas pelas partes e por duas testemunhas. Uma das vias terá firma reconhecida e será registrada e arquivada no registro de imóveis de onde se encontrem as coisas. Se o instrumento do contrato for público estará dispensado o arquivamento de

uma via do traslado, caso tenha sido lavrado por tabelião da mesma comarca do registro de imóveis.

A Lei 6.015/73 é silente, mas entendemos que o conteúdo mínimo para a validade do registro em questão são aqueles elencados no artigo 1.424 do Código Civil, quais sejam: o valor do crédito, sua estimação, ou valor máximo; o prazo fixado para pagamento; a taxa de juros, se houver e, por fim, o bem dado em garantia com suas especificações.

Por fim, importante ressaltar que o devedor não pode alienar o bem empenhado sem o consentimento do credor e, caso alienado da forma regular, ou seja, com a devida autorização, os bens alienados deverão ser repostos por outros de mesma natureza pelo devedor. Estes irão se sub-rogar na dívida garantida (art. 1.449 do CC). Havendo alteração na descrição dos bens, esta deverá ser averbada à margem do registro do penhor, por meio de um aditivo do contrato original.

## **JURISPRUDÊNCIA:**

---

### **Jurisdicional:**

APELAÇÕES CÍVEIS. EMBARGOS DE TERCEIRO. PENHOR INDUSTRIAL. CONTRATO REGISTRADO E QUE ANTECEDEU A EFETIVAÇÃO DA PENHORA. O penhor industrial depende de registro no Cartório de Registro de Imóveis para que o credor fiduciário adquira o direito de preferência, ou prelação, por meio da qual o bem apenhado garantirá, em primeiro lugar, a satisfação de seu crédito. FRAUDE À EXECUÇÃO NÃO CONFIGURADA. BOA-FÉ DO TERCEIRO FIDUCIÁRIO NEM SEQUER QUESTIONADA. “[...] a presunção da fraude que pesa sobre o ato de oneração ou alienação de bens na pendência de ação (incs. I e II do art. 593 do CPC ) é relativa, isto é, respeita apenas às partes em litígio” (NERY JÚNIOR, Nelson. ANDRADE NERY, Rosa Maria de. Código de processo civil comentado e legislação extravagante.

9 ed., rev., atual. e ampl., São Paulo: Revista dos Tribunais, 2006. p. 849-850). Naquelas hipóteses em que o bem em litígio não fora efetivamente penhorado, a má-fé não pode ser presumida, de forma que o reconhecimento da fraude à execução reclama o concurso de 3 (três) requisitos: a) a oneração ou alienação do bem na pendência de demanda judicial com citação válida; b) a insolvência do devedor; e, c) a má-fé do terceiro, a ser provada pela credora/embargada. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS SUCUMBENCIAIS. A EMBARGANTE ALMEJA MAJORÁ-LOS E A EMBARGADA, DIMINUÍ-LOS. CAUSA SEM CONDENAÇÃO. ARBITRAMENTO EQUITATIVO PELO JUÍZO A QUO. CONSONÂNCIA COM OS TERMOS DO § 4º DO ART. 20 DO CPC . VERBA MANTIDA. RECURSOS CONHECIDOS E DESPROVIDOS. (TJSC, Apelação 201207 13953, 4ª C. de Direito Comercial, Des. Altamiro de Oliveira, data do julgamento 01/07/2013)

**Administrativa:**

DUVIDA - REGISTRO DE IMÓVEIS - INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE PENHOR MERCANTIL - VEÍCULOS AUTOMOTORES QUE CONSTITUEM O ESTOQUE DE REVENDA AUTORIZADA DA MERCEDES-BENZ - PENHOR QUE GARANTE DÍVIDA ORIUNDA DE LINHA DE CRÉDITO OBTIDA PELA EMPRESA REVENDEDORA JUNTO AO BANCO RECORRENTE -DÍVIDA RESULTANTE DA PRÓPRIA ATIVIDADE DA REVENDEDORA NATUREZA DA DÍVIDA QUE DEFINE O PENHOR COMO MERCANTIL - INCIDÊNCIA DOS ARTIGOS 1.447 E 1.448 DO CÓDIGOICWIL RECURSO PROVIDO. (CSM, Apelação nº 0017222-7 3.2013.8.26.0309, Des. Xavier de Aquino, data de julgamento 15/12/2015)

## **MODELOS DE PEÇAS PERTINENTES**

### **PENHOR INDUSTRIAL**

Em 01 de março de 2016- (prenotação nº 123.456 de 24/02/2016)

Pela Cédula de Crédito Industrial de 25 de janeiro de 2016, que tem anexo o relatório de avaliação patrimonial, o anexo I - planilha de avaliação de máquinas e equipamentos, e o anexo II - fotos ilustrativas, o anexo III - cópia de nota fiscal, JOSÉ SILVA, Rg. 22.222.2222-SSP/SP, CPF n. 222.222.222-22, brasileiro, comerciante, solteiro, residente e domiciliado nesta Capital de São Paulo, na Rua da Independência, 777, deu em penhor industrial ao BANCO CREDOR S/A, inscrito no CNPJ 11.111.1111/0001-11, com sede nesta Capital de São Paulo, na Rua do Comércio, n. 111, as máquinas e equipamentos de sua propriedade descritos e caracterizados no título, para garantia da dívida no valor de R\$1.000,00, decorrente do fornecimento de produtos fabricados e/ou comercializados pela credora à devedora, bem como pelos ônus e encargos financeiros respectivos, decorrentes da repactuação quanto ao pagamento das faturas/duplicatas representativas do crédito da credora (“dívida”). A dívida confessada será paga pela devedora à credora em 18 parcelas, nos valores e nas datas descritas no título. Constando do contrato multa e outras condições.

Escrevente:

Nome do Escrevente

## 5. SERVIDÕES PREDIAIS

---

---

### DOCTRINA:

---

A servidão constitui um direito real instituído em favor de um prédio dominante sobre outro, chamado serviente. Este último perde o exercício de parcela de seus direitos sobre o prédio, ou tolera que dele se utilize o proprietário do prédio dominante, de forma que este o torne mais útil ou mais agradável. É, trocando em miúdos, um direito sobre imóvel alheio, com a imposição de ônus a um prédio em proveito de outro.

A servidão predial (também chamada de real ou simplesmente de servidão) recebe esse nome por que se refere à relação que se forma entre os prédios dominante e serviente e não às pessoas dos proprietários.

Difere-se da servidão legal que é aquela que decorre do direito de vizinhança imposta pela lei. A servidão predial é voluntariamente estipulada pelos proprietários.

Destarte, ela pode ser instituída mediante declaração expressa do proprietário ou por testamento, com subsequente registro no Serviço Registral Imobiliário competente (art. 1.378 do CC). Na hipótese de testamento, o testador estabelece a servidão sobre imóvel que deixará a um beneficiário, e este receberá o imóvel gravado com o respectivo ônus.

As servidões também podem ser constituídas por meio de usucapião quando forem aparentes e estando presentes seus demais requisitos como o exercício contínuo e sem oposição à servidão por lapso de tempo determinado, nos moldes do artigo 1.379 do Código Civil.

A princípio, apenas o proprietário do prédio serviente pode instituir a servidão e desde que este obtenha anuência dos demais condôminos, do usufrutuário ou do promitente comprador, nos termos do artigo 1.378 do Código Civil. A exigência de autorização é razoável, tendo em vista que a servidão é uma restrição ao direito de propriedade e ao exercício dos direitos a ela inerentes

como o uso e o gozo do imóvel.

As servidões podem ser classificadas quanto a) natureza do prédio: em rústicas ou urbanas; b) quanto ao modo de exercício: b.1 - em positivas (que autorizam o exercício dos direitos decorrentes da servidão) ou negativas (que autorizam a obstar o livre uso do prédio serviente); b.2 - aparentes (que se manifestam por obras exteriores e visíveis), ou não aparentes; b.3 – contínuas ou descontínuas; b.3 - ativas (consistem no exercício do direito pelo dono do prédio dominante) ou passivas (consistem no encargo a ser suportado pelo prédio serviente); c) quanto a sua origem: podem ser legais, naturais (derivam da situação em que se encontram os prédios) ou convencionais.

Vejamos algumas importantes características da servidão predial.

Em obediência ao princípio da especialização registrária, a servidão deve vir descrita de maneira mais completa possível, de forma a se identificar com precisão sua delimitação.

A servidão predial pode ser constituída sobre qualquer utilidade do prédio como, por exemplo, a servidão de trânsito ou de passagem, que assegura ao proprietário de um imóvel o direito de transitar pelo terreno de outrem, ou a servidão de iluminação ou ventilação, que tem caráter negativo, vez que impede o dono de prédio de construir em determinada área de seu terreno para não afetar a passagem de luz ou ar do prédio vizinho.

No caso de propriedade resolúvel, a servidão fica condicionada ao término da propriedade. É dizer, a servidão perdurará enquanto a propriedade também se mantiver.

As servidões são, ainda, a) indivisíveis (art. 1.386 do CC); b) podem ser removidas de um local para outro, atendidos os requisitos previstos em lei (art. 1.384 do CC); c) se referem a prédios distintos e devem pertencer a proprietários diversos e d) uma vez registradas passam a ser perpétuas, sendo extintas apenas quando canceladas (art. 1.387 do CC).

A respeito do cancelamento, traçamos algumas breves considerações.

De acordo com o parágrafo único do artigo 1.387 do Código Civil, se o

prédio dominante estiver hipotecado e a servidão se mencionar no título hipotecário, o cancelamento da servidão também dependerá do consentimento do credor.

A razão dessa exigência reside no fato de que a servidão aumenta o valor do prédio dominante, vez que lhe agrega utilidade. Destarte, o cancelamento da servidão acaba por, consequentemente, reduzir o valor da própria garantia.

Conforme foi dito, a servidão se extingue apenas com o seu cancelamento (ou por desapropriação do imóvel, conforme o artigo 1.387 do CC), nas hipóteses trazidas pelos artigos 1.388 e 1.389 do Código Civil.

A renúncia (inciso I) pode ser expressa quando, por título hábil, o proprietário expressa sua vontade, ou pode também ser tácita quando deriva de atos incompatíveis com a servidão. Ressalta-se, porém, que apenas a renúncia expressa pode dar ensejo ao cancelamento independentemente de sentença judicial. Quando for tácita, será indispensável a declaração judicial para se reconhecer a renúncia.

A cessação da utilidade ou comodidade (inciso II) deve ser verificada judicialmente e materializada por mandato, dispensada a atuação do Poder Judiciário tão somente se houver consenso entre as partes.

A hipótese de resgate da servidão (inciso III) nada mais é que um contrato firmado entre os donos do prédio por meio do qual se avença que o prédio serviente retomará para si a servidão com a finalidade de extingui-la. Nesse caso, deve se observar a regra trazida pelo artigo 108 do Código Civil, tendo em vista que estamos diante de uma transmissão de direito real.

As servidões devem ser registradas na matrícula do prédio serviente, no Livro 2 e averbadas na matrícula do prédio dominante e atendidos os demais requisitos do artigo 176 da LRP.

Por fim, importante lembrar que em se tratando de servidão administrativa (como é o caso de servidão de energia elétrica), o registro se fará apenas no prédio serviente, uma vez que não há prédio dominante.



## **JURISPRUDÊNCIA:**

---

### **Jurisdicional:**

Apelação – Ação cominatória – Sentença de acolhimento do pedido – Irresignação improcedente – Passagem em questão implantada há mais de vinte anos e prevista nos atos de constituição de ambos os condomínios – Servidão de trânsito aparente não se confundindo com o instituto da passagem forçada, para o que se exige prédio engravado, bastando a mera utilidade para o prédio dominante – Ausência de registro da servidão não obstando o direito à proteção possessória (Súmula 415 do STF) – Laudo pericial produzido no âmbito da anterior ação declaratória, entre as mesmas partes, assentando, ademais, situar-se a indigitada passagem no imóvel do autor e não gerar ela custos ou outros encargos ao réu. Dispositivo: Negaram provimento à apelação. (TJSP, Apelação n 1001503-73.2016.8.26.0068, 19ª C. de Direito Privado, Des. Ricardo Pessoa de Mello Belli, data do julgamento 20/03/2017)

### **Administrativa:**

REGISTRO DE IMÓVEIS – Dúvida procedente – Servidão para passagem de tubulação de gás natural – Precariedade da descrição do imóvel matriculado – Impossibilidade de se localizar a faixa de servidão no interior do imóvel – Providência que atende aos princípios da publicidade e da segurança jurídica – Apelação a que se nega provimento. (CSM, Apelação n 1001809-55.2015.8.26.0269, Des.Pereira Calças, data do julgamento 10/03/2017)

REGISTRO DE IMÓVEIS – Dúvida - Carta de adjudicação – Servidão administrativa - Princípio da especialidade - Impossibilidade de identificar a servidão dentro da área do imóvel atingido, em razão da descrição lacunosa contida na transcrição – Dúvida prejudicada, porém, em razão da não impugnação quanto a outra exigência feita. (CSM, Apelação nº 1003835-88.2015.8.26.0269, Des. Pereira Calças, data do julgamento 16/02/2017)

## MODELOS DE PEÇAS PERTINENTES

### R.01 – SERVIDÃO (IMÓVEL SERVIENTE)

Em 01 de março de 2016 - (prenotação nº 123.456 de 24/02/2016)

Pela Escritura Pública de 25 de janeiro 2016, lavrada pelo Tabelião de Notas desta Capital de São Paulo, Livro nº 123 Folhas nº 321, JOSÉ SILVA, já qualificado, instituiu servidão em favor do imóvel do BANCO CREDOR S/A, inscrito no CNPJ 11.111.1111/0001-11, com sede nesta Capital de São Paulo, na Rua do Comércio, n. 111, à qual foi atribuído o valor de R\$1.000,00, sobre uma faixa de terreno que assim se descreve: mede 20,00m de frente para a Rua Fradique Coutinho, por 50,00m da frente aos fundos do lado direito visto da rua, confrontando com o prédio nº 956 da Rua Fradique Coutinho, 50,00m do lado esquerdo, onde confronta com o prédio nº 986 da Rua Fradique Coutinho, tendo 20,00m nos fundos, confrontando com o prédio nº 101 da Rua Fidalga e os terrenos s/n da Rua Fidalga, encerrando a área de 1.000,00m<sup>2</sup>.

Escrevente:

Nome do Escrevente

### Av.2 – SERVIDÃO (IMÓVEL DOMINANTE)

Em 01 de março de 2016 - (prenotação nº 123.456 de 24/02/2016)

Pela Escritura Pública de 25 de janeiro 2016, lavrada pelo Tabelião de Notas desta Capital de São Paulo, Livro nº 123 Folhas nº 321, procede-se a esta averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula é beneficiado por uma servidão de passagem, instituída sobre uma faixa, com a área de 1.000,00m<sup>2</sup>, do terreno descrito na matrícula nº 123.456.

Escrevente:

Nome do Escrevente

## 6. USUFRUTO, USO E HABITAÇÃO

---

---

### DOCTRINA:

---

O usufruto é um direito real sobre coisa alheia temporário, consistente na transferência ao usufrutuário de alguns poderes inerentes ao domínio (uso e gozo) devendo este, em contrapartida, manter a sua substância, sem lhe alterar o destino.

Em outras palavras, o usufrutuário, que permanece com a posse direta do imóvel, pode dele usar e gozar retirando-lhe os frutos. O proprietário do imóvel, por sua vez, permanece com o poder inerente ao domínio (nu-proprietário) podendo dispor do imóvel. Há, portanto, um fracionamento dos poderes inerentes à propriedade.

Pode ser objeto de usufruto bens móveis ou imóveis, em um patrimônio inteiro ou parte deste (art. 1.390 do CC), sobre quaisquer coisas não consumíveis pelo uso<sup>2</sup>.

Pode ser universal quando o usufruto recai sobre uma universalidade de bens (por exemplo, herança), ou pode ser particular, quando recai sobre objeto individualizado. O usufruto pode, ainda, ser pleno (quando abrange todos os frutos e utilidades) ou pode ser restrito.

O usufruto pode ser: legal (constituído por lei) ou convencional (mediante ato inter vivos ou causa mortis).

Legal é o usufruto conferido por lei a pessoas que se encontram em situação de certa vulnerabilidade. Essas hipóteses encontram-se dispersas em nossa legislação, mas podemos citar como exemplo o usufruto dos pais sobre os bens dos filhos menores (art. 1.689, I do CC).

O usufruto convencional é o que resulta de um negócio jurídico que

---

2 O Código Civil de 2002 não prevê o usufruto que tenha por objeto bens consumíveis, mas o §1º do artigo 1.392 admite que o usufruto possa alcançar acessórios e acrescidos consumíveis.

pode ser bilateral e inter vivos (por meio de um contrato, por exemplo, de doação) ou pode ser unilateral causa mortis por ato de disposição de última vontade (por disposição testamentária).

Admite-se também a constituição de usufruto mediante usucapião ordinária ou extraordinária, uma vez preenchidos os requisitos legais.

De acordo com o artigo 1.393 do Código Civil o usufruto não pode ser vendido, mas seu exercício pode ser cedido por título gratuito ou oneroso. É possível, portanto, uma cessão de direitos do usufrutuário.

A proibição da alienação tem por objetivo evitar a perpetuação do usufruto, pois a partir da alienação recomençaria o prazo de um novo usufruto e assim sucessivamente. Estaria, dessa forma, descaracterizada a temporariedade que lhe é inerente.

Uma vez realizado o registro do usufruto, este apenas se extingue com o seu cancelamento na serventia imobiliária. Até que isso seja feito, o usufruto permanece válido e eficaz. Destarte, as formas de extinção do usufruto vêm elencadas no artigo 1.410 do Código Civil.

As hipóteses previstas nos incisos I, II, III, IV e VI tem fundamento no artigo 250, III da LRP. Ou seja, são hipóteses em que o cancelamento dependerá de requerimento do interessado, instruído com documento hábil. Além disso, com relação às causas dos incisos IV, V e VII exige-se a declaração por sentença (ou seja, não operam de pleno direito). A atribuição de verificação destas causas não compete ao registrador, vez que deve se garantir exercício ao contraditório à parte que está perdendo o benefício, o que só é possível mediante procedimento judicial.

A renúncia deve ser feita por escritura pública quando se referir a bem imóvel cujo valor seja superior ao estabelecido no artigo 180 do Código Civil (trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País). Ademais, exige-se o consentimento do cônjuge, se casado o usufrutuário, salvo se o regime adotado for o de separação absoluta dos bens (art. 1.647 do CC) ou se no regime de participação final dos aquestos em que se pactuou a livre oneração e alienação dos bens.

A extinção na hipótese de falecimento do usufrutuário é decorrência da intransmissibilidade e do caráter temporário do usufruto. Quando vitalício o usufruto, a morte de seu titular também dá causa a extinção do direito. Há, todavia, uma exceção a essa causa extintiva: a possibilidade de se estipular o chamado direito de acrescer.

O direito de acrescer é possível em usufrutos simultâneos (aqueles que são estipulados para beneficiar a mais de uma pessoa) e consiste no fato de que o falecimento de um dos usufrutuários não extinguirá o instituto na parte que tocar aos demais, sendo as suas partes acrescidas a dos sobreviventes (art. 1.411 do CC).

Tendo em vista se tratar de exceção à regra, tem-se que o direito de acrescer deve ser previsto de maneira expressa no momento da sua instituição.

Quando o usufrutuário for pessoa jurídica, o fim do usufruto se dá com a extinção ou, se a pessoa jurídica perdurar, pelo decurso de trinta anos da data que começou a exercer (art. 1.410, III do Código Civil). Dessa regra extraímos que não existe usufruto vitalício constituído em favor de pessoa jurídica.

O usufruto também poderá ser extinto: a) pelo termo final de seu prazo de duração na hipótese de ser temporário (e não vitalício) o usufruto; b) pela cessação do motivo que deu origem a instituição do usufruto; c) quando ocorrer a destruição da coisa (salvo destruição parcial em que, restando utilidade na parte não deteriorada, pode subsistir o usufruto); d) quando ocorrer a consolidação do usufruto (o que ocorre quando há a reunião da propriedade e dos direitos inerente aos usufruto nas mãos de uma só pessoa); e) por culpa do usufrutuário nas hipóteses do inciso VII do artigo 1.410 ou, por fim, f) pelo não uso ou fruição do bem sobre o qual recai o usufruto.

Por fim, registra-se que existe certa discussão a respeito da necessidade de registro sobre o usufruto legal decorrente do direito de família. É que o artigo 1.391 do Código Civil exige o registro para constituição do usufruto, excluindo tão somente o decorrente de usucapião. Essa disposição do artigo 1.391 levou parte da doutrina a entender que apenas a hipótese de usucapião estaria

dispensada do registro para fins de constituição do usufruto estando todas as demais modalidades a ele (registro) condicionadas.

Além do argumento legal, não se pode olvidar da importância do registro como forma de se evitar prejuízo a terceiros que venham a contratar com o nu-proprietário.

Por esse motivo, entendemos ser prudente se levar à registro o usufruto legal decorrente do direito de família como forma de dar publicidade a terceiros a respeito de sua existência, evitando futuras surpresas e garantindo mais segurança às negociações.

O direito real de uso pode ser instituído sobre coisa móvel ou imóvel, a título gratuito ou oneroso, mediante a transferência do uso da coisa. É direito real que autoriza seu titular a obter todos os proveitos da coisa com a finalidade de suprir necessidades suas e de sua família. De forma bastante simplificada, o uso nada mais é que um usufruto que confere poderes mais limitados a seu titular.

O direito de uso pode ser instituído por meio de convenção, testamento ou usucapião. Seu registro é constitutivo e deve ser realizado no Livro 2 (art. 167, I, 7 da LRP), observando os requisitos do artigo 176.

Conforme já foi dito, em muito se assemelha ao usufruto. Tanto é assim que as disposições concernentes ao usufruto, ao uso se aplicam (art. 1.413 do CC). Todavia, faz-se a ressalva de que o uso tem características próprias tal como o fato de não poder ser cedido (nem mesmo seu exercício) e de ser indivisível, ao contrário do usufruto.

Com os passar dos anos, o direito de uso ganhou duas novas vertentes no Direito Público: uma delas é a concessão de direito real de uso e a outra é a concessão de uso especial para fins de moradia.

A concessão de direito real de uso é um contrato administrativo em que a Administração transfere o uso, remunerado ou gratuito de terreno público ou particular para que este seja utilizado com fins específicos de regularização fundiária de interesse social, urbanização, industrialização, edificação, cultivo

de terra, aproveitamento sustentável das várzeas, preservação das comunidades tradicionais e seus meios de subsistência ou outras formas de interesse social em áreas urbanas. A transferência ocorre por ato inter vivos ou causa mortis, e confere o direito real resolúvel.

A concessão de uso especial para fins de moradia tem como fundamento o direito constitucional à moradia (CRFB, art. 6º, caput). Consiste no direito subjetivo à concessão do direito real, caso o ocupante preencha os requisitos previstos em lei. Em outras palavras, caso o ocupante se enquadre na hipótese prevista em lei, ele adquire o direito subjetivo à concessão do direito real em tela.

Por fim, o direito real de habitação confere ao seu titular e a sua família o direito de morar e residir em casa alheia. Atribui-se ao seu beneficiário o exercício do direito de uso do imóvel, não podendo alugá-lo ou emprestá-lo a outrem. É, portanto, direito personalíssimo, temporário e tem como objeto necessariamente um bem imóvel.

À habitação aplica-se, naquilo que couber, as disposições concernentes ao usufruto.

Tendo em vista se tratar de direito real, é imprescindível seu registro no Cartório de Registro de Imóvel, nos termos do artigo 167, I, 7 da Lei 6.015/73 e do artigo 1.227 do Código Civil. O instrumento de habitação deve ser registrado no Livro 2 e também com observância dos requisitos do artigo 176 da LRP.

## **JURISPRUDÊNCIA:**

---

### **Jurisdicional:**

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. VIOLAÇÃO AO ART. 535 DO CPC. INEXISTÊNCIA. JULGAMENTO “EXTRA PETITA”. NÃO OCORRÊNCIA. DIREITO REAL DE HABITAÇÃO. COMPANHEIRO. POSSIBILIDADE. DIREITO REAL DE HABITAÇÃO NÃO RECONHECIDO NO CASO CONCRETO. 1. Inexistência de ofensa ao art. 535 do CPC, quando o acór-

dão recorrido, ainda que de forma sucinta, aprecia com clareza as questões essenciais ao julgamento da lide. 2. Inexiste julgamento “extra petita” quando o órgão julgador não violou os limites objetivos da pretensão, tampouco concedeu providência **Jurisdicional:** diversa do pedido formulado na inicial. 3. O Código Civil de 2002 não revogou as disposições constantes da Lei n.º 9.278/96, subsistindo a norma que confere o direito real de habitação ao companheiro sobrevivente diante da omissão do Código Civil em disciplinar tal matéria em relação aos conviventes em união estável, consoante o princípio da especialidade. 4. Peculiaridade do caso, pois a companheira falecida já não era mais proprietária exclusiva do imóvel residencial em razão da anterior partilha do bem. 5. Correta a decisão concessiva da reintegração de posse em favor das co-proprietárias. 6. Precedentes específicos do STJ. 7. Não apresentação pela parte agravante de argumentos novos capazes de infirmar os fundamentos que alicerçaram a decisão agravada. 8. AGRADO REGIMENTAL DESPROVIDO. (STJ, AgRg no REsp 1436350 / RS, 3ª T., Min. PAULO DE TARSO SANSEVERINO, data do julgamento 12/04/2016)

DIREITO DAS SUCESSÕES E DAS COISAS. RECURSO ESPECIAL. SUCESSÃO. VIGÊNCIA DO CÓDIGO CIVIL DE 2002. COMPANHEIRA SOBREVIVENTE. MANUTENÇÃO DE POSSE. POSSIBILIDADE DE ARGUIÇÃO DO DIREITO REAL DE HABITAÇÃO. ART. 1.831 DO CÓDIGO CIVIL DE 2002. 1. É entendimento pacífico no âmbito do STJ que a companheira supérstite tem direito real de habitação sobre o imóvel de propriedade do falecido onde residia o casal, mesmo na vigência do atual Código Civil. Precedentes. 2. É possível a arguição do direito real de habitação para fins exclusivamente possessórios, independentemente de seu reconhecimento anterior em ação própria declaratória de união estável. 3. No caso, a sentença apenas veio a declarar a união estável na motivação do decisório, de forma incidental, sem repercussão na parte dispositiva e, por conseguinte, sem alcançar a coisa julgada (CPC, art. 469), mantendo aberta eventual discussão no tocante ao reconhecimento da união estável e seus efeitos decorrentes. 4. Ade-



mais, levando-se em conta a posse, considerada por si mesma, enquanto mero exercício fático dos poderes inerentes ao domínio, há de ser mantida a recorrida no imóvel, até porque é ela quem vem conferindo à posse a sua função social. 5. Recurso especial desprovido. (STJ, REsp 1203144 / RS, 4ª T., Min. Luis Felipe Salomão, data de julgamento 27/04/2015)

**Administrativa:**

DÚVIDA INVERSA. RECURSO. DOAÇÃO. PROVA DO PAGAMENTO DE TRIBUTO. USUFRUTO. MORTE DOS USUFRUTUÁRIOS. CINDIBILIDADE DO TÍTULO. 1. A dúvida inversa ou avessa é praxis que malfere o devido processo legal previsto no Código político brasileiro de 1988. Voto vencido do Relator designado que julgava extinto o processo, sem resolução de mérito. 2. A prova do recolhimento do tributo incidente no negócio jurídico objeto do título levado a registro é indispensável, mas na impossibilidade de exhibir-se a guia de sua recolha do tributo ou certidão acerca do pagamento – ainda que impossibilidade somente relativa (ou seja, mera *difficultas præstandi*)-, é suficiente a asserção tabelioa sobre a exibição da guia no plano probatório ad tabulam (vale dizer, sem excluir via própria contenciosa de eventual interesse do Fisco). 3. Neste quadro, todavia, o fato desse pagamento não está acomodado à fé pública notarial – porque, enquanto fato, o pagamento não foi captado sensivelmente, visu et auditu, pelo tabelião. Se não se pode, com efeito, admitir a convocação *fidei publicæ* sobre este capítulo da escritura, não por isto, contudo, o título deixa de estimar-se suficiente nesta parte, cabendo considerá-lo à conta da veracidade da assertiva do tabelião (*presunção hominis*), veracidade que, tanto quanto a fé pública, consiste num princípio de direito notarial. A distinção, entretanto, resguarda eventual direito de impugnação administrativa pela Fazenda credora, o que se recusaria se o ponto atraísse a *fides publica*. 4. O registro *stricto sensu* do usufruto também mencionado no título notarial é de todo desnecessário, quando, tal o caso, já a esta altura falecidos os usufrutuários. Seria uma inscrição *contraeconômica*, em todos os aspectos (economia de

esforços, de tempo e de custos), incluído o do maltrato da economia de espaço na matrícula, afigindo a graficidade de sua visualização. 5. Mais agudamente, o princípio da legalidade impõe que apenas se efetuem inscrições eficazes in actu, de modo que o registro não se converta em local de acesso para não importa quais títulos ou mesmo se confunda com um mero arquivo de informações: inutilitates in tabula illicita sunt. De modo que não é só desnecessário, é ilegal o registro desse versado usufruto. 6. O título notarial divide-se em capítulos, com correspondente eficácia analítica, admitindo-se sua cindibilidade se não houver, com isto, ruptura da conexão dos capítulos que venha a interferir com a integral validade dos fatos, atos ou negócios jurídicos objeto da escritura. Vencido, em questão preliminar, o Relator designado, deram provimento ao recurso, em votação unânime, para registrar a doação, dispensados, contudo, o registro do usufruto (constante do título) e a averbação de cancelamento deste mesmo usufruto (CSM, Apelação nº 1058111-29.2015.8.26.0100, Des. Ricardo Dip, data do julgamento 21/06/2016)

## **MODELOS DE PEÇAS PERTINENTES**

### **MODELO DE DIREITO DE USUFRUTO**

#### **R.01 – INSTITUIÇÃO DE USUFRUTO**

Em 01 de março de 2016 - (prenotação nº 123.456 de 24/02/2016)

Pela Escritura Pública de 25 de janeiro 2016, lavrada pelo Tabelião de Notas desta Capital de São Paulo, Livro nº 123 Folhas nº 321, JOSÉ SILVA, já qualificado, instituiu o usufruto do imóvel avaliado em R\$1.000,00, em favor de MARIA SILVA, Rg. 55.555.555-SSP/SP, CPF n. 555.555.555-55, brasileira, do lar, solteira, maior, residente e domiciliada nesta Capital de São Paulo, na Rua da Independência, 777.

Escrevente:

Nome do Escrevente

#### Av.04 – RENUNCIA DE USUFRUTO

Em 01 de março de 2016 - (prenotação nº 123.456 de 24/02/2016)

Fica cancelado o usufruto objeto do R.3, em virtude da renúncia manifestada pela usufrutuária, MARIA DA SILVA, já qualificada, nos termos da Escritura Pública de 25 de janeiro 2016, lavrada pelo Tabelião de Notas desta Capital de São Paulo, Livro nº 123 Folhas nº 321.

Escrevente:

Nome do Escrevente

#### Av.04 – CANCELAMENTO DE USUFRUTO

Em 01 de março de 2016 - (prenotação nº 123.456 de 24/02/2016)

A requerimento datado de 25 de janeiro de 2016, fica cancelado o usufruto objeto do R.3, em razão do falecimento de MARIA DA SILVA ocorrido em 29 de novembro de 2013, conforme certidão de óbito expedida em 16 de dezembro de 2015 pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais desta Capital.

Escrevente:

Nome do Escrevente

### **MODELO DE DIREITO DE HABITAÇÃO**

#### R.01 – DIREITO REAL DE HABITAÇÃO

Em 01 de março de 2016 - (prenotação nº 123.456 de 24/02/2016)

Pelo mandado expedido em 25 de janeiro de 2016, pelo Juízo da Vara da Família e Sucessões da Comarca de São Paulo - SP, nos autos da ação de procedimento comum - usufruto (processo nº 1234/2015), foi instituído em favor de MARIA SILVA, Rg. 55.555.555-SSP/SP, CPF n. 555.555.555-55, brasileira, do lar, solteira, maior, residente e domiciliada nesta Capital de São Paulo, na Rua da Independência, 777, o direito real de habitação,

sobre o imóvel desta matrícula, sendo atribuído à causa a importância de R\$1.000,00.

Escrevente:

Nome do Escrevente

## 7. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

---

---

### DOCTRINA:

---

Compromisso de compra e venda é um contrato preliminar em que as partes se comprometem a outorgar escritura definitiva, caso sejam preenchidas as condições por elas estabelecidas. É, portanto, um contrato firmado com vistas a celebrar um contrato definitivo, futuramente.

Tem como requisitos para sua validade os mesmo previstos para o contrato de compra e venda, exceto quanto à forma (art. 462 do CC). Destarte, são exigidos para sua constituição requisitos objetivos (objeto lícito, possível, determinado ou, ao menos, determinável), subjetivos (capacidade genérica para a vida civil e a aptidão para dispor de seus bens) e formais.

Acerca deste último, conforme já foi dito, dispensa-se as mesmas formalidades exigidas para celebração do contrato de compra e venda, motivo pelo qual é possível a celebração de promessa mediante instrumento particular, qualquer que seja o valor do bem.

Ainda com relação ao aspecto formal, o parágrafo único do artigo 463 do Código Civil exige que o contrato de promessa de compra e venda seja registrado.

O melhor entendimento acerca do mencionado dispositivo é no sentido de que o registro é condição de validade perante terceiros, mas não para que produza efeitos entre as partes. É dizer, entre estas o contrato preliminar já se mostra perfeito independentemente do registro, mas para que seja oponível perante terceiros, aí sim faz-se necessário o registro.

Em decorrência do que aqui foi dito, caso o compromisso de compra e venda sobre determinado imóvel não tenha sido registrado e, posteriormente, este imóvel venha a ser alienado e devidamente registrado, tem-se que essa venda é perfeitamente válida cabendo ao compromissário comprador apenas a ação de perdas e danos.

Ainda a respeito dos aspectos formais, a promessa irretratável de compra e venda deve ser registrada no registro de imóveis do local em que estiverem os bens, quando se tratar de bens imóveis e no Registro de Títulos e Documentos, quando tiver por objeto bens móveis.

Na vigência do Código Civil de 1916 era possível o arrependimento do contrato enquanto ainda não assinado, bastando que a parte que se arrependeu pagasse perdas e danos a parte prejudicada. O Decreto-Lei n. 58/37, todavia, fez com que a regra passasse a ser a irretratabilidade do contrato, garantindo ao comprador direito real à celebração do contrato definitivo. Dessa forma, apenas seria possível o arrependimento caso houvesse previsão expressa de tal possibilidade na avença.

Cumpre observar, a esse respeito, que os imóveis loteados serão sempre irretratáveis, de forma que eventual cláusula de arrependimento em contratos envolvendo esse tipo de imóvel será tida como não escrita (art. 25 da Lei 6.766/79). Já os contratos envolvendo imóveis não loteados podem ter previsão de arrependimento.

Uma vez firmado o compromisso irretratável de compra e venda, ao comprador é garantido o direito real de ver outorgada a escritura definitiva do contrato, uma vez cumpridas as condições estabelecidas pelas partes.

Caso o vendedor se recuse a outorgá-la, tem o promissário-comprador o direito de promover ação de adjudicação compulsória, ação por meio da qual o juiz supre a vontade da parte inadimplente, conferindo caráter definitivo ao contrato.

Em que pese o disposto no artigo 23 do Decreto-Lei 58/37 que dispõe que nenhuma ação ou defesa com fundamento na lei será admitida sem apresentação de documento comprobatório do registro, o STJ entende que não é necessário que haja o registro para fins de se promover a ação de adjudicação compulsória. Tal entendimento vem cristalizado em seu verbete sumular de número 239.

A promessa de compra e venda de bens imóveis vem tratada pelo Código Civil nos artigos 1.417 e 1.418.

Acerca de seu registro, em se tratando de imóvel loteado, é importante destacar que a sua inscrição será feita por meio de registro ou de averbação, a depender do momento em que se fez o registro do loteamento, se antes ou depois da Lei 6.015/73.

Destarte, os compromissos de compra e venda serão averbados à margem do Livro 8, em que foi registrado o loteamento, caso este tenha sido realizado antes da vigência da Lei 6.015/73. Aos realizados na vigência da LRP, o registro será na matrícula dos respectivos lotes (art. 167, I, 9, 18 e 20 e art. 167, II, 3, ambos da LRP).

## **JURISPRUDÊNCIA:**

---

### **Jurisdicional:**

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA - Rescisão contratual cumulada com restituição de quantias pagas - Desistência dos compradores em razão da impossibilidade financeira - Circunstância que não impede a devolução das parcelas pagas, sob pena de ofensa ao art. 53 do CDC - Mantida a retenção de 20% pela construtora para ressarcimento de perdas e danos e despesas administrativas – Percentual bem fixado - Sentença mantida - Recurso desprovido. (TJSP, Apelação nº 1068421-60.2016.8.26.0100, 5ª C. de Direito Privado, Des. Moreira Viegas, data do julgamento 12/04/2017)

PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. CONDOMÍNIO. DESPESAS COMUNS. AÇÃO DE COBRANÇA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO LEVADO A REGISTRO. LEGITIMIDADE PASSIVA. PROMITENTE VENDEDOR OU PROMISSÁRIO COMPRADOR. PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. IMISSÃO NA POSSE. CIÊNCIA INEQUÍVOCA. 1. Para efeitos do art. 543-C do CPC, firmam-se as seguintes teses: a) O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de compra e venda, mas a relação

jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação. b) Havendo compromisso de compra e venda não levado a registro, a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias de cada caso concreto. c) Se ficar comprovado: (i) que o promissário comprador se imitira na posse; e (ii) o condomínio teve ciência inequívoca da transação, afasta-se a legitimidade passiva do promitente vendedor para responder por despesas condominiais relativas a período em que a posse foi exercida pelo promissário comprador. 2. No caso concreto, recurso especial não provido. (STJ, REsp 1345331 / RS, 2ª Seção, Min Luis Felipe Salomão, data do julgamento 08/04/2015)

**Administrativa:**

REGISTRO DE IMÓVEIS – Dúvida – Unidade condominial – Compromisso de compra e venda que tem por objeto a fração do terreno, e, apenas indiretamente, a unidade condominial – Inviabilidade do registro – Venda, ademais, que aparenta ter sido feita antes da incorporação, em novo óbice registral – Exigência de cópias da certidão de casamento e das cédulas de RG e CPF da esposa do comprador que atende ao item 63, Capítulo XX, Tomo II, das NSCGJ – Precedentes desse Conselho – Apelação desprovida. (CSM, Apelação nº 0005481-54.2015.8.26.0248, Des. Pereira Calças, data do julgamento 10/11/2016)

Imóvel rural. Compromisso de compra e venda - instrumento particular. Promessa. Direito real de aquisição. Especialidade objetiva. Descrição. Preço. Hipoteca cedular. Anuência do credor. REGISTRO DE IMÓVEIS – INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA – NECESSIDADE DE DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS E INDIVIDUALIZAÇÃO DE SEU PREÇO – ESPECIALIDADE OBJETIVA – INSTRUMENTO PARTICULAR QUE, SALVO QUANTO À FORMA, DEVE CONTER



TODOS OS REQUISITOS ESSENCIAIS DO CONTRATO A SER ELABORADO (ART.462 DO CC) – HIPOTECA CEDULAR – NECESSIDADE DE ANUÊNCIA DOS CREDORES HIPOTECÁRIOS – ARTIGO 59, DO DECRETO-LEI N. 167/67 – REGISTRO DO INSTRUMENTO PARTICULAR QUE DÁ AO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR DIREITO REAL DE AQUISIÇÃO – NECESSIDADE DE QUE A ANUÊNCIA CONSTE JÁ DO INSTRUMENTO E NÃO APENAS DA ESCRITURA – RECURSO DESPROVIDO. (CSM, Apelação n. 0001157-04.2015.8.26.0189, Des. Manoel de Queiroz Pereira Calças, data do julgamento 04/08/2016).

## **MODELOS DE PEÇAS PERTINENTES**

### **MODELO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA**

#### **R.01 - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA**

Em 01 de março de 2016 - (prenotação nº 123.456 de 24/02/2016)

Pela Escritura Pública de 25 de janeiro 2016, lavrada pelo Tabelião de Notas desta Capital de São Paulo, Livro nº 123 Folhas nº 321, JOSÉ SILVA, já qualificado, prometeu vender o imóvel a MARIA SILVA, Rg. 55.555.555-SSP/SP, CPF n. 555.555.555-55, brasileira, do lar, solteira, maior, residente e domiciliada nesta Capital de São Paulo, na Rua da Independência, 777, pelo valor de R\$1.000,00, pagável da seguinte forma: 5 parcelas, mensais e sucessivas, sendo a primeira no valor de R\$ 200,00 e as demais acrescidas dos juros de 1% ao mês, calculados pelo sistema da Tabela Price, com vencimento da primeira prestação em 25/02/2016 e as demais em igual dia dos meses subsequentes. O contrato é irrevogável e irretroatável, sujeitando os contratantes as demais cláusulas e condições constantes do título. (Valor Venal de referência R\$2.000,00).

Escrevente:

Nome do Escrevente

## **MODELO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE FRAÇÃO IDEAL**

R. 01 - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

01 de março de 2016- (prenotação nº 123.456 de 24/02/2016)

Pela Escritura Pública de 25 de janeiro 2016, lavrada pelo Tabelião de Notas desta Capital de São Paulo, Livro nº 123 Folhas nº 321, CONSTRUTORA E INCORPORADORA JOSÉ SILVA, já qualificada, prometeu vender a fração ideal de 2% do terreno, que corresponderá à futura unidade autônoma nº 15 do Edifício José Silva, a MARIA SILVA, Rg. 55.555.555-SSP/SP, CPF n. 555.555.555-55, brasileira, do lar, solteira, maior, residente e domiciliada nesta Capital de São Paulo, na Rua da Independência, 777, pelo valor de R\$1.000,00, pagável da seguinte forma: 5 parcelas, mensais e sucessivas, sendo a primeira no valor de R\$ 200,00 e as demais acrescidas dos juros de 1% ao mês, calculados pelo sistema da Tabela Price, com vencimento da primeira prestação em 25/02/2016 e as demais em igual dia dos meses subsequentes. O contrato é irrevogável e irretratável, sujeitando os contratantes as demais cláusulas e condições constantes do título. (Valor Venal de referência R\$2.000,00)

Escrevente:

Nome do Escrevente

## 8. ANTICRESE

---

---

### DOCTRINA:

---

A anticrese é direito real de garantia em que o credor, permanecendo na posse de bem imóvel pertencente ao devedor, garante o que lhe compete na dívida por meio da percepção de frutos e rendimentos extraídos do bem (art. 1.506 do CC). Em outras palavras, o credor fica na posse do imóvel, dele podendo usar, gozar e fruir de forma que os rendimentos advindos do bem respondam até o montante da dívida.

A anticrese pode ser de duas espécies a depender da forma escolhida pelas partes para se resolver a obrigação: compensativa (aquela em que se estipula que os rendimentos e frutos sejam percebidos pelo credor à conta de juros) ou extintiva (quando os frutos e rendimentos são percebidos em compensação da dívida). Tal possibilidade vem prevista no §1º do artigo 1.506 do Código Civil.

Nos termos do §2º do artigo 1.506, a anticrese que recai sobre imóvel não impede que este seja dado em hipoteca. O inverso também é verdadeiro. É dizer, o bem dado em garantia hipotecária não obsta que este seja gravado de garantia anticrética.

Nessa hipótese, ou seja, caso sejam constituídas simultaneamente hipoteca e anticrese sobre o mesmo bem e na eventualidade de o imóvel hipotecado ser levado à praça, poderá o credor anticrético vindicar os seus direitos contra o adquirente dos bens, os credores quirografários e os hipotecários, posteriores ao registro da anticrese (art. 1.509 do CC).

Vale dizer, para que o direito de vindicar a anticrese se sobreponha à hipoteca é necessário que aquela tenha sido registrada antes desta. Isso porque, no momento do registro da hipoteca o credor hipotecário já tinha ciência da anticrese, motivo pelo qual deve o arrematante respeitá-la. Se a situação é inversa, ou seja, o registro da hipoteca é anterior ao da anticrese, não se pode exigir do arrematante que este a observe, pois no momento de sua constituição o credor

anticrético tinha conhecimento da existência da hipoteca e, conseqüentemente, de que o bem pudesse eventualmente ser levado à praça.

Em que pese a possibilidade trazida pelo §2º do artigo 1.506, não se pode olvidar que a possibilidade de constituição de hipoteca sobre bem já objeto de anticrese é raríssima, tendo em vista que dificilmente alguém aceitará a constituição da hipoteca nessa condição.

O artigo 1.507 do Código Civil trata da obrigação de o devedor anticrético apresentar anualmente balanço a respeito do bem e de sua administração e fruição. Tal previsão tem fundamento no fato de que o credor anticrético apenas pode fruir do bem na medida em que dela necessitar para ver seu débito garantido. Caso receba a mais, o credor deverá restituí-lo.

A realização do registro da anticrese é que lhe confere caráter real. O registro pode ser requerido pelo credor ou pelo devedor e será feito no Livro 2, observados os requisitos do artigo 176 da LRP.

A extinção da garantia em estudo se dá com o pagamento integral da dívida; com o perecimento do imóvel gravado (hipótese em que subsiste o crédito, porém sem a garantia anterior); com a renúncia do credor; com a confusão ou, ainda, pela caducidade, transcorridos quinze anos da sua constituição (art. 1.423 do CC). A extinção formaliza-se por meio de uma averbação de cancelamento.

## **JURISPRUDÊNCIA:**

---

### **Jurisdicional:**

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO CIVIL. ANTICRESE. DIREITO REAL SOBRE IMÓVEL. AQUISIÇÃO. REGISTRO. 1. A anticrese, direito real sobre imóvel, nos termos do art. 1.225 do CC, só se adquire com o registro no Cartório de Registro de Imóveis. 2. A pretensão de simples reexame de provas, além de escapar da função constitucional deste Tribunal, encontra óbice nas Súmula 7 do STJ, cuja incidência é indubitosa no caso presente. 3. Agravo regimental a que se nega provimento.

(STJ, AgRg no Ag 1185129 / SP, 6ª T., Ministra ALDERITA RAMOS DE OLIVEIRA, data do julgamento 19/02/2013)

CIVIL. CESSÃO DE PROPRIEDADE IMÓVEL PARA QUE, COM OS FRUTOS, FOSSE EXTINTA DÍVIDA EXISTENTE ENTRE AS PARTES. HIPÓTESE DE ANTICRESE. CESSÃO SUBSEQUENTE ONEROSA E DEFINITIVA QUE FAZ PRESUMIR A EXTINÇÃO DA DÍVIDA E, CONSEQUENTEMENTE, DA ANTICRESE. 1. Ainda se cogite que a cessão de um imóvel para locação importe em inexorável transferência da posse, uma vez que o contrato fora celebrado em nome próprio e não como mera mandatária do cedente, chama atenção o fato de que esta cessão se estenderia tão somente no interregno necessário para que os frutos com a exploração da coisa compensassem dívida no valor de R\$-200.000,00. 2. Ou seja, a relação jurídica é de anticrese (art. 1506, CC) e, nada obstante legítima a locação (art. 1507, §2º, CC), não se cogita da possibilidade de alienação, sendo certo que assim procedendo, presume-se extinta a garantia e, por conseguinte, a posse dela decorrente. 3. Recurso improvido. (TJSP, Apelação 1016502-32.2016.8.26.0100, 35ª C. de Direito Privado, Des. Arthur Marques, data do julgamento 03/04/2017)

Não é nulo o contrato de anticrese por estar o imóvel gravado com as cláusulas de inabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade, se os frutos e rendimentos não são inalienáveis. Na anticrese são os frutos e rendimentos que são dados para o pagamento da dívida (TJSP, 4º Câm. Cív., AgI 79.018, RT, 267:360; RF, 178:217).

## MODELOS DE PEÇAS PERTINENTES

R-\_\_\_\_\_. Em \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_\_. Na matrícula \_\_\_\_\_ constituída por (descrição do imóvel, localização pormenorizada). Procedeu-se o presente registro para constar a ANTICRESE. Nos termos da escritura de confissão de dívida com garantia anticrética de (data e indicação do Tabelionato de Notas), compareceram como outorgantes devedores (qualificação

e domicílio), tendo sido oferecido e dado em garantia da dívida confessada no valor de R\$ \_\_\_\_\_ o imóvel constante da presente matrícula, para ser resgatada no prazo de \_\_\_\_\_, a contar da data da assinatura da escritura, durante o qual o outorgado credor poderá usá-lo, ou alugá-lo, fruindo seus frutos. Findo o prazo, deverá o referido imóvel ser restituído aos outorgantes devedores. O outorgado credor \_\_\_\_\_, na vigência do contrato, se obriga: a) a pagar os impostos que recaírem sobre o imóvel e a cumprir todas as exigências previstas nos regulamentos administrativos e sanitários; b) a conservá-lo e administrá-lo, bem como suas dependências, como se seus próprios foram, não podendo submetê-los a quaisquer modificações sem prévia autorização do proprietário; c) a prestar anualmente, ou quando lhe for exigida, conta, devidamente comprovada, das despesas realizadas com pagamento de impostos, conserva do imóvel e outros gastos decorrentes dos compromissos assumidos; d) a manter o imóvel segurado contra fogo pelo valor de R\$ \_\_\_\_\_; e) finalmente, após o pagamento integral da dívida, a restituir os bens anticréticos, sob pena de responder por perdas e danos, além da multa estipulada em \_\_\_\_\_% sobre o valor da dívida.

Nome do Escrevente:

## 9. COMPRA E VENDA

---

---

### DOCTRINA:

---

A compra e venda é o contrato por meio do qual uma das partes se obriga a entregar determinada coisa a outra, mediante pagamento de certa quantia em dinheiro (art. 481 do Código Civil).

Tem natureza jurídica de contrato meramente obrigacional, tendo em vista que a sua celebração obriga tão somente as partes, reciprocamente. Nesse sentido, a manifestação de vontade não é meio idôneo para a transmissão do domínio. Para tanto, exige-se a realização de atos complementares (registro e tradição) para que tenha caráter real, nos termos do artigo 1.245 e 1.267 do Código Civil.

A compra e venda é um contrato oneroso, bilateral e comutativo. Pode ser instantâneo ou de trato sucessivo. É, ainda, um contrato consensual, tendo em vista que se torna perfeito e acabado com a simples manifestação das vontades. Apenas terá caráter solene, quando se tratar de imóvel com valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País (art. 108 do Código Civil).

São elementos essenciais dessa espécie de contrato a) consentimento, que consiste na vontade livre e espontânea das partes; b) preço, que deve ser determinado ou, ao menos, determinável. Deve também ser sério e justo, não se admitindo a compra e venda em que se pactua valor irrisório ou excessivo; c) coisa (objeto do contrato). A princípio, qualquer coisa apreciável economicamente e desde que lícita, possível e determinada (ou determinável).

A compra e venda gera alguns importantes efeitos. São eles: a) garantia contra a evicção (arts. 447 a 457 do CC); b) garantia por vícios redibitórios (arts. 441 a 446 do CC); c) garantia em relação a perda e deterioração da coisa (res perit domino – art. 492 do CC) e d) responsabilidade pelas despesas do contrato (art. 490 do CC).

No que tange aos cônjuges, o Código Civil exige a sua anuência para a

realização da venda, tendo em vista se tratar de herdeiro necessário e pela regra trazida no artigo no artigo 1.647, I do Código Civil. Além disso, nos termos do artigo 499 é lícita a venda feita entre cônjuges quanto aos bens excluídos da comunhão.

O contrato de compra e venda pode conter cláusulas especiais. Dentre elas estão a Retrovenda (arts. 506 a 508 do CC) e o direito de preferência ou preempção (arts. 513 a 520 do CC).

A retrovenda é cláusula que permite o resgate do bem pelo vendedor no prazo máximo de três anos, devolvendo ao adquirente o valor pago acrescido de despesas. Caso o comprador se recuse a receber tais quantias, poderá o vendedor depositá-las judicialmente para, dessa forma, exercer seu direito de preferência.

A preempção garante que os condomínios tenham preferência na aquisição do bem em relação a terceiros interessados, caso o condômino pretenda vendê-lo (art. 504 do CC). O prazo para exercer este direito é de dois anos se a coisa for imóvel (art. 513, parágrafo único do Código Civil). Trata-se de um direito não transmissível a herdeiros e também não suscetível de cessão (art. 520 do CC).

Aqui se faz uma importante observação: essas cláusulas subordinam os efeitos do contrato a eventos futuros. Isso significa que por conta delas pode haver alteração nas condições estipuladas originalmente no contrato. Por esse motivo, devem elas constar expressamente do registro, como forma de se garantir maior segurança às partes e às negociações.

O artigo 167, 29 da LRP permite que seja realizado no Registro de Imóveis o ingresso de compra e venda pura e também da compra e venda condicional. De acordo com o Código Civil, em seu artigo 121, as condições que podem ser estipuladas pelos contratantes podem ser de duas espécies: suspensivas ou resolutivas. As causas suspensivas são aquelas que obstam a produção dos efeitos do negócio jurídico até que ocorra o implemento da condição. Já as causas resolutivas são aquelas que permitem o início da produção de efeitos, mas estes se cessam com a verificação do evento.



Diante dessa distinção, não há dúvida de que as condições resolutivas tem ingresso no registro imobiliário, pois há a produção de efeitos desde seu registro, qual seja a transferência da propriedade ao adquirente (ainda que resolúvel). No que tange às condições suspensivas, em que pese a produção dos efeitos do contrato depender do seu implemento, entendemos também ser possível seu ingresso no registro de imóveis, vez que não há restrição da lei acerca da registrabilidade a esse respeito.

## **JURISPRUDÊNCIA:**

---

### **Jurisdicional:**

RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS. CORRETAGEM. CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. VALIDADE. PREÇO TOTAL. DEVER DE INFORMAÇÃO. SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA (SATI). ABUSIVIDADE DA COBRANÇA. I - TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015: 1.1. Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem. 1.2. Abusividade da cobrança pelo promitente-vendedor do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênera, vinculado à celebração de promessa de compra e venda de imóvel. II - CASO CONCRETO: 2.1. Improcedência do pedido de restituição da comissão de corretagem, tendo em vista a validade da cláusula prevista no contrato acerca da transferência desse encargo ao consumidor. Aplicação da tese 1.1. 2.2. Abusividade da cobrança por serviço de assessoria imobiliária, mantendo-se a procedência

do pedido de restituição. Aplicação da tese 1.2. III - RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO. (STJ, REsp 1599511 / SP, 2ª Seção, Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, data do julgamento 24/08/2016).

**Administrativa:**

Escritura de compra e venda - registro. Qualificação pessoal - nome - estado civil - divergência. Continuidade. Especialidade subjetiva. Qualificação registral. REGISTRO DE IMÓVEIS – ESCRITURA DE COMPRA E VENDA – CONFLITOS ENTRE NOME E ESTADO CIVIL DE PARTE DOS VENDEDORES – AFRONTA AOS PRINCÍPIOS DA CONTINUIDADE E DA ESPECIALIDADE SUBJETIVA – NECESSIDADE DE APRESENTAÇÃO DE CERTIDÕES DE CASAMENTO E ÓBITO PLEITEADAS PELO SR. OFICIAL – RECURSO PROVIDO. (CSM, Apelação n. 016818-43.2015.8.26.0344, Des. Pereira Calças, data do julgamento 16.2.2017).

## **MODELOS DE PEÇAS PERTINENTES**

### **MODELO DE COMPRA E VENDA SIMPLES**

#### **R.01 – COMPRA E VENDA**

Em 01 de março de 2016 - (prenotação nº 123.456 de 24/02/2016)

Pela Escritura Pública de 25 de janeiro 2016, lavrada pelo Tabelião de Notas desta Capital de São Paulo, Livro nº 123 Folhas nº 321, JOSÉ SILVA, já qualificado, vendeu o imóvel, pelo preço de R\$1.000,00, a MARIA SILVA, Rg. 55.555.555-SSP/SP, CPF n. 555.555.555-55, brasileira, do lar, solteira, maior, residente e domiciliada nesta Capital de São Paulo, na Rua da Independência, 777. (valor venal de referência R\$2.000,00).

Escrevente:

Nome do Escrevente

## **MODELO DE COMPRA E VENDA COM CLÁUSULA RESOLUTIVA**

### **R.01 – COMPRA E VENDA**

Em 01 de março de 2016- (prenotação n° 123.456 de 24/02/2016)

Pela Escritura Pública de 25 de janeiro 2016, lavrada pelo Tabelião de Notas desta Capital de São Paulo, Livro n° 123 Folhas n° 321, JOSÉ SILVA, já qualificado, vendeu o imóvel, pelo valor de R\$1.000,00, a MARIA SILVA, Rg. 55.555.555-SSP/SP, CPF n. 555.555.555-55, brasileira, do lar, solteira, maior, residente e domiciliada nesta Capital de São Paulo, na Rua da Independência, 777. Consta do título que a presente venda e compra é feita com a condição de cláusula resolutiva expressa, por força dos artigos 121, 122, 127, 128, 474 e 475, combinados ainda com o artigo 1.359, todos do Código Civil. (Valor venal de referência R\$2.000,00).

Escrevente:

Nome do Escrevente

## **COMPRA E VENDA COM FGTS**

### **R.01 – COMPRA E VENDA**

Em 01 de março de 2016 - (prenotação n° 123.456 de 24/02/2016)

Pelo Instrumento Particular com força de escritura pública de 25 de janeiro 2016, JOSÉ SILVA, já qualificado, vendeu o imóvel com a interveniência da CAIXA ECONOMICA FEDERAL, a MARIA SILVA, Rg. 55.555.555-SSP/SP, CPF n. 555.555.555-55, brasileira, do lar, solteira, maior, residente e domiciliada nesta Capital de São Paulo, na Rua da Independência, 777, pelo preço de R\$1.000,00, pagável da seguinte forma: R\$800,00 recebidos diretamente do comprador e R\$200,00 correspondentes ao FGTS da adquirente. (Valor venal de referência R\$2.000,00).

Escrevente:

Nome do Escrevente

## 10. PERMUTA

---

### DOCTRINA:

---

A permuta é um negócio jurídico que consiste na troca de uma coisa pela outra, que não seja dinheiro. A ela se aplicam as disposições referentes à compra e venda (art. 533, caput do CC), inclusive no que se refere ao registro.

É um contrato oneroso, bilateral e comutativo. Não tem caráter real, mas sim obrigacional. Dessa forma, a permuta gera às partes a obrigação de transferir as coisas permutadas. Em regra é contrato não solene, apenas exigindo solenidade quando o valor do imóvel tiver valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País (art. 108 do Código Civil).

Os registros dos imóveis permutados são complementares entres si. Isso decorre da comutatividade e bilateralidade que é da essência do contrato em estudo. Em decorrência dessa característica, tem-se que o contrato apenas se torna perfeito e acabado com as duas transferências.

Nesse sentido, caso os imóveis permutados pertençam à circunscrição do mesmo ofício, os registros serão feitos nas matrículas respectivas com as indicações próprias, mas em um só número de protocolo. Se, porém, pertencerem a circunscrições de ofícios diversos, o registro será feito com relação a cada um dos imóveis no cartório em que tiverem matrícula, independentemente um do outro.

### JURISPRUDÊNCIA:

---

#### Jurisdicional:

DESPESAS DE CONDOMÍNIO. AÇÃO DE COBRANÇA. INSTRUMENTO PARTICULAR DE PERMUTA DE BEM IMÓVEL. AUSÊNCIA DE PROVA DE CIÊNCIA INEQUÍVOCA DO CONDOMÍNIO QUANTO À AVENÇA FIRMADA OU DE REGISTRO DO ATO NO

COMPETENTE CARTÓRIO DE IMÓVEIS. ALEGAÇÃO DE ILEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM AFASTADA. PRECEDENTES. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA E DA CORREÇÃO MONETÁRIA QUE SE DÁ DO VENCIMENTO DE CADA PARCELA INADIMPLIDA. OBRIGAÇÃO LÍQUIDA DECORRENTE DE RELAÇÃO CONTRATUAL. MORA EX RE. INTELIGÊNCIA DO ART. 397 DO CÓDIGO CIVIL. PRECEDENTES. RECURSO PRINCIPAL NÃO PROVIDO. RECURSO ADESIVO PROVIDO. (TJSP, Apelação nº 0047780-42.2009.8.26.0576, 26ª C. de D. Privado, Des. Alfredo Attié, data do julgamento 23/03/2017)

**Administrativa:**

REGISTRO DE IMÓVEIS - DÚVIDA - ESCRITURA PÚBLICA DE PERMUTA DE IMÓVEIS- TRANSMITENTE QUALIFICADO NO TÍTULO COMO DIVORCIADO E, NAS MATRÍCULAS, COMO CASADO NO REGIME DA COMUNHÃO PARCIAL DE BENS - NECESSIDADE DE APRESENTAÇÃO DA PARTILHA DOS BENS, NOS TERMOS DA QUAL A INTEGRALIDADE DA PARTE IDEAL DOS IMÓVEIS DE TITULARIDADE DO CASAL PASSOU A PERTENCER EXCLUSIVAMENTE AO CÔNJUGE VARÃO - OBSERVÂNCIA DOS PRINCÍPIOS DA LEGALIDADE, ESPECIALIDADE SUBJETIVA E CONTINUIDADE - EXIGÊNCIA DO OFICIAL MANTIDA - RECURSO NÃO PROVIDO. (CSM, Apelação nº 9000004-16.2012.8.26.0210, Des. Elliot Akel, data do julgamento 03/03/2015)

Permuta - escritura pública. Circunscrições distintas. Cindibilidade do título. Segurança jurídica. Qualificação registral. REGISTRO DE IMÓVEIS – ESCRITURA PÚBLICA DE PERMUTA – IMÓVEIS EM CIRCUNSCRIÇÕES DISTINTAS – NECESSIDADE DE REGISTROS EM AMBAS AS CIRCUNSCRIÇÕES – RECURSO DESPROVIDO. (CSM, Apelação n. 1004930-06.2015.8.26.0362, Des. Pereira Calças, data do julgamento 22/11/2016).

## **MODELOS DE PEÇAS PERTINENTES**

### **MODELO DE PERMUTA SIMPLES**

R.01 - DESCRICAO\_DO\_ATO

Em 01 de março de 2016 - (prenotação nº 123.456 de 24/02/2016)

Pela Escritura Pública de 25 de janeiro 2016, lavrada pelo Tabelião de Notas desta Capital de São Paulo, Livro nº 123 Folhas nº 321, JOSÉ SILVA, já qualificado, transmitiu o imóvel pelo valor de R\$1.000,00 a MARIA SILVA, Rg. 55.555.555-SSP/SP, CPF n. 555.555.555-55, brasileira, do lar, solteira, maior, residente e domiciliada nesta Capital de São Paulo, na Rua da Independência, 777, a título de permuta com o imóvel objeto da matrícula 123.456 do Oficial de Registro de Imóveis desta Capital. (Valor venal de referência R\$2.000,00).

Escrevente:

Nome do Escrevente

### **MODELO DE PERMUTA COM REPOSIÇÃO**

R.01 - DESCRICAO\_DO\_ATO

Em 01 de março de 2016 - (prenotação nº 123.456 de 24/02/2016)

Pela Escritura Pública de 25 de janeiro 2016, lavrada pelo Tabelião de Notas desta Capital de São Paulo, Livro nº 123 Folhas nº 321, JOSÉ SILVA, já qualificado, transmitiu o imóvel pelo valor de R\$1.000,00 a MARIA SILVA, Rg. 55.555.555-SSP/SP, CPF n. 555.555.555-55, brasileira, do lar, solteira, maior, residente e domiciliada nesta Capital de São Paulo, na Rua da Independência, 777, a título de permuta com o imóvel objeto da matrícula 123.456 do Oficial de Registro de Imóveis desta Capital. Da escritura consta que a permuta foi feita com torna de R\$500,00 a José Silva (Valor venal de referência R\$2.000,00).

Escrevente:

Nome do Escrevente

## 11. DAÇÃO EM PAGAMENTO

---

### DOCTRINA:

---

A dação em pagamento é forma de extinção de obrigação (*datio in solutum*), que consiste na entrega de coisa diversa da devida originalmente, com consentimento do credor.

Se as partes determinarem o preço da coisa dada em pagamento da obrigação, a relação regular-se-á pelas normas concernentes a compra e venda (art. 357 do CC).

A dação em pagamento, aliás, em muito se assemelha a compra e venda. A diferença é que a compra e venda tem caráter obrigatório, enquanto que a dação em pagamento tem caráter liberatório, pois tem como finalidade liberar o devedor da sua obrigação.

O registro da dação em pagamento deve ser realizado no registro de imóveis, no Livro 2, para que tenha a força extintiva da obrigação que lhe deu origem, transferindo a propriedade a outra parte.

### JURISPRUDÊNCIA:

---

#### **Jurisdicional:**

Agravo de Instrumento. Ação de Execução. Pedido de substituição do bem penhorado, haja vista que o imóvel foi objeto de dação em pagamento em favor de terceiro, para quitação de dívida diversa. Indeferimento. Discordância da parte adversa e ausência de prova robusta de que o imóvel oferecido em substituição é suficiente para satisfação do crédito, sem considerar que a dação em pagamento foi formalizada e registrada depois do pedido de penhora do bem pela credora e posterior determinação judicial de juntada da matrícula atualizada para fins de constrição. Peculiaridades que justificam a manutenção da constrição em relação ao imóvel do agravante José Vicente Costa, observando-se que

poderá ser reduzida se houver constatação de excesso de penhora, (art. 874, inc. I, do CPC). Devedor que, ademais, não pode atuar em nome de terceiros. Recurso improvido. Não se ignora que a busca pelo adimplemento do débito deve ser harmonizada com o princípio da menor onerosidade ao devedor, todavia tal princípio não tem o condão de afastar o direito da credora à satisfação de seu crédito, pois o procedimento executivo encontra sua razão de ser na pretensão ao adimplemento forçado de obrigação por meio do Poder Judiciário. No caso, a discordância da agravada quanto à substituição da garantia, aliada à unilateralidade da avaliação apresentada pelos agravantes, desautoriza a medida pleiteada, com pormenor de que buscam eles atuar em nome de terceiros. Acrescente-se que os recorrentes invocam a desproporcionalidade entre o montante exigido e o valor do bem penhorado, contudo, também se mostra desproporcional a dação em pagamento da quase totalidade do imóvel, no valor de R\$ 6.573.500,00, com o escopo de quitar dívida no montante de R\$ 1.804.646,70 (fls. 290/291). Ainda, causa estranheza tal negócio se reportar a dívida contraída no ano de 2006 e a escritura pública e inscrição terem sido procedidos em abril de 2016, ou seja, depois do pedido de penhora do imóvel pela credora e posterior determinação judicial de juntada da matrícula atualizada do bem para fins de constrição (fls. 193/194 e 230). Com tais ingredientes, melhor será manter a constrição sobre a gleba do agravante José Humberto Costa, sendo irrelevante que a matrícula 13.555 tenha sido encerrada com abertura daquela de n.º 14.143. (TJSP, Apelação nº 2013542-61.2017.8.26.0000, 32ª C. de Direito Privado, Des. Kioitsi Chicuta, data do julgamento 06/04/2017)

**Administrativa:**

REGISTRO DE IMÓVEIS – Dívida julgada procedente – Título judicial – Sentença homologatória de acordo – Dação em pagamento realizada sem a participação do cônjuge – Regime da comunhão parcial de bens – Ofensa ao princípio da continuidade – Recurso não provido. (CSM, Apelação 1000077-88.2015.8.26.0576, Des. Pereira Calças, data do julgamento 25/04/2016)



Dação em pagamento - escritura pública. Descrição imprecisa. Especialidade objetiva. ITBI. Matrícula - princípio de unicidade. REGISTRO DE IMÓVEIS – DÚVIDA – ESCRITURA PÚBLICA DE DAÇÃO EM PAGAMENTO – POSSIBILIDADE DE REGISTRO, INOBTANTE A PRECARIEDADE DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL, EM FACE DA IDENTIDADE ENTRE ESTA E DA MATRÍCULA ORIGINÁRIA – INOCORRÊNCIA DE QUEBRA DO PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE OBJETIVA – FALTA DE DEMONSTRAÇÃO, ADEMAIS, DE AFRONTA AO PRINCÍPIO DA UNICIDADE DA MATRÍCULA – RECOLHIMENTO DE ITBI QUE NÃO SE MOSTRA FLAGRANTEMENTE INCORRETO – DÚVIDA IMPROCEDENTE – RECURSO PROVIDO (CSM, Apelação n. 0009480-97.2013.8.26.0114, Des. Elliot Akel, data de julgamento 02/09/2014).

## **MODELOS DE PEÇAS PERTINENTES**

---

### **R.01 – DAÇÃO EM PAGAMENTO**

Em 01 de março de 2016 - (prenotação n° 123.456 de 24/02/2016)

Pela Escritura Pública de 25 de janeiro 2016, lavrada pelo Tabelião de Notas desta Capital de São Paulo, Livro n° 123 Folhas n° 321, JOSÉ SILVA, já qualificado, deu em pagamento o imóvel, pelo valor de R\$1.000,00 a MARIA SILVA, Rg. 55.555.555-SSP/SP, CPF n. 555.555.555-55, brasileira, do lar, solteira, maior, residente e domiciliada nesta Capital de São Paulo, na Rua da Independência, 777. (Valor venal de referência R\$2.000,00)

Escrevente:

Nome do Escrevente

## 12. DOAÇÃO

---

### DOCTRINA:

---

Doação é o contrato por meio do qual uma pessoa, por liberalidade, transfere de seu patrimônio bens ou vantagens ao patrimônio de outra (art. 538 do CC).

Do próprio conceito extraímos suas duas principais características, quais sejam: a) *animus donandi* (elemento subjetivo, que consiste na vontade do doador em praticar uma liberalidade) e b) tradição (que é a transferência dos bens ou vantagens para o donatário).

Além disso, a doação é, em regra, um contrato benéfico, gratuito, unilateral e solene. Benéfico e gratuito, pois não se exige do donatário contraprestação. Unilateral porque os ônus do contrato recaem somente na pessoa do doador. É um contrato solene, pois, nos termos do artigo 541 do Código Civil, a doação é feita por escritura pública ou particular. Nos casos de imóveis com valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País, realizar-se-á apenas mediante escritura pública (art. 108 do CC).

A doação pode ser: a) pura ou simples: quando não há imposição de qualquer restrição ao donatário, nem tem seus efeitos subordinados a uma condição; b) onerosa ou com encargo (modal): quando o doador impõe ao donatário um dever a ser cumprido (pode ser um encargo ou uma condição suspensiva<sup>3</sup>). Nessa hipótese, a doação deixa de ser uma liberalidade plena; c) remuneratória: é a doação feita em contraprestação a uma obrigação sem exigibilidade jurídica (art. 540 do CC).

A doação também pode ser: feita ao nascituro, doação esta que deve ser

---

3 A diferença, basicamente, é que enquanto o encargo não impede a aquisição, nem o exercício do direito (artigo 136 do CC), a condição suspensiva condiciona a produção dos efeitos da doação ao implemento da condição. É dizer, enquanto não se verificar o evento, o donatário não adquire o direito (artigo 121 do CC).

aceita pelo representante legal (art. 542 do CC); em forma de subvenção periódica, em que não poderá ultrapassar a vida do donatário (art. 545 do CC); em contemplação de casamento futuro, hipótese em que apenas ficará sem efeito se o casamento não se realizar (art. 546 do CC); entre cônjuges ou de ascendentes para descendentes, nas quais importará adiantamento da herança (art. 544 do CC); em comum a mais de uma pessoa, chamada de doação conjuntiva (art. 551 do CC).

Em que pese ser a doação um ato de liberalidade por parte do doador, o Código Civil estabelece uma série de limitações a essa liberdade. Vejamos: a doação de todos os bens do doador será nula, nos termos do art. 548 do Código Civil<sup>4</sup>; também é nula a doação quanto à parte que exceder à legítima. Trata-se da chamada doação inoficiosa, que tem previsão no artigo 549 do Código Civil; a doação do cônjuge adúltero ao seu cúmplice pode ser anulada pelo outro cônjuge, nos termos do artigo 550 do Código Civil.

É possível se estipular no contrato de doação a cláusula de reversão (ou cláusula de retorno). Nessa hipótese, o doador estipula que o bem doado reverterá a seu patrimônio caso o doador sobreviva ao donatário (art. 547 do CC).

Em se tratando de bens imóveis com valor excedente a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País (art. 108 do CC), exige-se escritura pública para a celebração da doação e esta será levada a registro no registro de imóveis.

Dessa forma, feita a matrícula no registro de imóvel em nome do doador, a aquisição do bem feita pelo donatário será nela lançada. Para que a escritura de doação seja admitida no registro, é preciso que venha acompanhada da aceitação por parte do donatário.

---

4 Tal vedação tem fundamento no princípio da dignidade humana, não se permitindo que o doador reduza seu patrimônio a ponto de tornar inviável a sua subsistência de forma digna. Tal doação é chamada de “doação universal”.

## **JURISPRUDÊNCIA:**

---

### **Jurisdicional:**

IMPOSTO DE TRANSMISSÃO (ITCMD). Doação de imóvel efetivada em 15-09-2015. Base de cálculo. Lei Estadual nº 10705/2000, artigo 13, I. Não inferior à adotada para o lançamento do IPTU. Estabelecida pelo Decreto nº 55002/2009, como base de cálculo, o valor venal de referência do ITBI. Base de cálculo que deve ser o valor venal, valor pelo qual o imóvel pode ser vendido, valor de mercado, segundo o disposto no artigo 38 do Código Tributário Nacional. Decreto que não majorou a base de cálculo, que continua sendo o valor venal ou valor de mercado na data do fato gerador. Valor que sofre oscilações de mercado. Critérios para a sua determinação que podem ser estabelecidos por decreto, sem necessidade de lei em sentido formal. Possibilidade de aplicação a fatos geradores pretéritos porque não se trata de majoração, mas de simples forma de determinação do valor na data do fato gerador. Valor que serviu de base de cálculo do imposto que não foi objeto de impugnação quanto a responder ou não ao real valor do imóvel na data do fato gerador. Conformidade com os artigos 97, II, § 1º, 144, § 1º e 148 do Código Tributário Nacional. Acompanha-se, no entanto, entendimento em contrário desta e das demais Câmaras que julgam essa questão, no sentido da sentença, porque seria inútil sustentar divergência. Segurança concedida para determinar a cobrança do ITCMD tendo como base de cálculo o valor venal estipulado para os fins de IPTU. Não providos o recurso e o reexame necessário. (TJSP, Apelação 1030106-52.2015.8.26.0114, 12ª C. de Direito Privado, Des. Edson Ferreira, data de julgamento 12/04/2017)

### **Administrativa:**

Registro de Imóveis – Doação de imóvel do Município para a União – Necessidade de Escritura Pública – Inaplicabilidade do art. 74, do Decreto-Lei n. 9.760/46 – Necessidade, ainda, de pagamento dos emolumentos – Precedentes da Corregedoria Geral da Justiça – Recurso desprovido (CSM, Apelação nº 0020409-22.2014.8.26.0320, Des. Pereira Calças, data do julgamento 10/11/2016)

Separação judicial. Formal de partilha - aditamento. Doação. Nulidade. Título público - escritura pública - título judicial. REGISTRO DE IMÓVEIS – DÚVIDA – ADITAMENTO – FORMAL DE PARTILHA – DOAÇÃO DA METADE IDEAL DO IMÓVEL AO FILHOS – ADMISSIBILIDADE – EUSÊNCIA DE EXPRESSA MANIFESTAÇÃO DA DOADORA – VÍCIO QUE GERA NULIDADE DO ATO – INVIABILIDADE DO REGISTRO – RECURSO NÃO PROVIDO. (CSM, Apelação n. 9000001-15.2013.8.26.0602, Des. Elliot Akel, data do julgamento 18.3.2014).

## **MODELOS DE PEÇAS PERTINENTES**

### **MODELO DE DOAÇÃO SIMPLES**

#### **R.01 - DOAÇÃO**

Em 01 de março de 2016 - (prenotação n° 123.456 de 24/02/2016)  
Pela Escritura Pública de 25 de janeiro 2016, lavrada pelo Tabelião de Notas desta Capital de São Paulo, Livro n° 123 Folhas n° 321, JOSÉ SILVA, já qualificado, doou o imóvel, ao qual foi atribuído o valor de R\$1.000,00, a sua filha MARIA SILVA, Rg. 55.555.555-SSP/SP, CPF n. 555.555.555-55, brasileira, do lar, solteira, maior, residente e domiciliada nesta Capital de São Paulo, na Rua da Independência, 777, tendo a donatária aceitado a doação. (valor venal de referência R\$2.000,00).

Escrevente:

Nome do Escrevente

### **MODELO DE DOAÇÃO COM CLÁUSULA DE REVERSÃO E CLÁUSULAS RESTRITIVAS**

#### **R.01 - DOAÇÃO**

Em 01 de março de 2016 - (prenotação n° 123.456 de 24/02/2016)

Pela Escritura Pública de 25 de janeiro 2016, lavrada pelo Tabelião de Notas desta Capital de São Paulo, Livro nº 123 Folhas nº 321, JOSÉ SILVA, já qualificado, já qualificados, doou o imóvel ao qual foi atribuído o valor de R\$1.000,00, a sua filha MARIA SILVA, Rg. 55.555.555-SSP/SP, CPF n. 555.555.555-55, brasileira, do lar, solteira, maior, residente e domiciliada nesta Capital de São Paulo, na Rua da Independência, 777, tendo a donatária aceitado a doação. A presente doação é feita com cláusula de reversão, isto é, o bem doado voltará ao patrimônio do doador se este sobreviver a donatária, nos termos do art. 547 do Código Civil. (Valor Venal de referência R\$2.000,00).

Escrevente:

Nome do Escrevente

Av.02 - CLÁUSULAS

Em 01 de março de 2016 - (prenotação nº 123.456 de 24/02/2016)

Da escritura pública referida no R.1, consta que ao imóvel fica gravado com as cláusulas absolutas e vitalícias de INCOMUNICABILIDADE, IMPENHORABILIDADE e INALIENABILIDADE extensivas aos frutos e rendimentos.

Escrevente:

Nome do Escrevente

## **MODELO DE REVERSÃO DA DOAÇÃO**

R.02 – REVERSÃO DA DOAÇÃO

Em 01 de março de 2016 - (prenotação nº 123.456 de 24/02/2016)

Pelo Termo de Reversão de Doação de 25 de janeiro de 2016, lavrado pela Gerência Regional do Patrimônio da União no Estado de São Paulo, às Folhas nº 020/023 do Livro de Notas nº 123, a UNIÃO reverteu o imóvel ao patrimônio da PREFEITURA DO MUNICÍPIO, CNPJ

nº 11.111.111/0001-11, com sede no Palácio Baronesa, Centro, São Paulo – SP, ficando revogada a doação objeto do R.1, em razão do descumprimento do encargo imposto ao donatário no prazo estabelecido pela Lei nº 9.999, de 15 de setembro de 1982. Consta do título que a outorgada aceita a devolução do imóvel, incorporando-o ao seu patrimônio. (Valor venal de referência R\$2.000,00).

Escrevente:

Nome do Escrevente

## 13. ENFITEUSE

---

---

### DOCTRINA:

---

O Código Civil de 2002 proíbe a constituição de novas enfiteuses e subenfiteuses, sendo que as já existentes, até que se extingam, serão regidas pelo Código Civil de 1916 (art. 2.038 do CC/2002). Sua exclusão do Código Civil é resultado de uma paulatina constatação de que e a utilização da enfiteuse vinha se tornando obsoleta e de que ela prejudicaria a circulação de riquezas.

De qualquer forma, tendo em vista subsistirem as enfiteuses já criadas é que se justifica o seu estudo nos dias atuais.

O direito de superfície substituiu a enfiteuse no Código Civil de 2002. São figuras bastante semelhantes, mas possuem como principal traço distintivo o caráter da temporariedade daquele, frente à perpetuidade desta.

A enfiteuse (também chamada de aforamento ou empraçamento) é direito real que consiste na atribuição do domínio útil do imóvel pelo proprietário (senhorio direto) ao enfiteuta (ou foreiro). Este, em contrapartida, paga ao senhorio uma quantia chamada de pensão anual (foro), certa e invariável.

A enfiteuse era constituída por ato inter vivos (por meio de contrato) ou causa mortis (por testamento). Quando constituída por meio de contrato, este teria de ser celebrado mediante escritura pública caso o valor do imóvel ultrapassasse a quantia estabelecida no artigo 134, II do Código Civil (correspondente ao artigo 108 do CC de 2002).

Importante característica do direito real em estudo é a atribuição ao seu titular de poderes bastante amplos sobre o imóvel. Destarte, pode o enfiteuta, além dele usufruir e desfrutar, aliená-lo e transmiti-lo por herança. Por isso é que se diz que a enfiteuse é o mais amplo dos direitos reais sobre coisa alheia.

Quanto ao objeto da enfiteuse, tem-se que sua constituição só pode recair sobre terras não cultivadas e terrenos que se destinem à edificação. Pode também a enfiteuse ser constituída sobre terrenos da marinha, que margeiam



o mar, rios e lagoas onde exista influência das marés e pertencem ao domínio direto da União.

Caso seja constituída para terras já cultivadas ou terrenos já construídos, deverá ser regulada pelas regras relativas ao arrendamento ou à locação por prazo indeterminado.

Se o enfiteuta quiser alienar o domínio útil mediante venda ou dação em pagamento deverá dar ao senhorio o direito de preferência (direito de prelação). Caso esse direito não seja exercido, o senhorio terá direito a percepção de uma quantia chamada *laudêmio*, que funciona como uma espécie de compensação pela preterição.

Esse recolhimento do *laudêmio* é comprovado perante o registro de imóveis e sem que isso seja feito, não se permite o registro da transferência pretendida pelo enfiteuta.

Aliás, qualquer alteração na enfiteuse deve ser comunicada ao senhorio como uma forma de se manter a substância do instituto. Por essa mesma razão, é dizer, pela manutenção da essência da enfiteuse, é que não pode o enfiteuta lotear ou constituir condomínio edilício sobre o imóvel, salvo se autorizado pelo senhorio.

A enfiteuse pode extinguir-se das seguintes formas: a) a natural deterioração do prédio aforado; b) pelo comisso (que ocorre pelo não pagamento do foro por três anos consecutivos); c) pelo falecimento do enfiteuta, sem herdeiros, salvo o direito dos credores; d) formas gerais de extinção como perecimento do objeto, desapropriação, usucapião e renúncia do enfiteuta, consolidação (quando enfiteuta exerce direito de opção no caso de venda da propriedade), confusão e, por fim, o resgate.

O direito de resgate consiste na possibilidade de o enfiteuta, após dez anos da constituição do aforamento, resgatar a enfiteuse, mediante pagamento de um *laudêmio* correspondente a 2,5% sobre o valor atual da propriedade e de 10 pensões anuais. O resgate tem por finalidade a consolidação do domínio nas mãos do enfiteuta, que obtém, dessa forma, a propriedade plena sobre o imóvel.

Ainda com relação ao resgate, apesar de haver certa divergência doutrinária, prevalece que para que tenha ingresso no registro de imóveis é necessário que seja feita a lavratura de escritura pública, tendo em vista que há transmissão do domínio direto ao enfiteuta.

## **JURISPRUDÊNCIA:**

---

### **Jurisdicional:**

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. ENFITEUSE. OBRIGAÇÃO DE FAZER. OUTORGA DE ESCRITURA PÚBLICA. INOCORRÊNCIA. TERRENO DE MARINHA. PAGAMENTO DE LAUDÊMIO À UNIÃO. OBRIGAÇÃO DO ENFITEUTA. CLÁUSULA CONTRATUAL EXPRESSA TRANSFERINDO O ENCARGO PARA O PROMITENTE-COMPRADOR. POSSIBILIDADE. 1. O laudêmio “é a compensação assegurada ao senhorio direto por este não exigir a volta do domínio útil do terreno de marinha às suas mãos ou de direitos sobre benfeitorias nele construídas. Tal vantagem tem por fato gerador a alienação desse domínio ou desses direitos e uma base de cálculo previamente fixada pelo art. 3º do Decreto n. 2.398/87” (REsp 1.257.565/CE, Rel. Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 23/08/2011, Dje 30/08/2011). 2. Em havendo transferência do aforamento (venda, doação, permuta, sucessão universal, entre outras formas), a obrigação pelo recolhimento do laudêmio deve ser daquele que transfere o domínio útil, o enfiteuta, e não do adquirente. 3. No entanto, “o fato de, na relação jurídica de direito público, a lei impor o pagamento do laudêmio a determinada parte envolvida na relação contratual de alienação onerosa de imóvel situado em terreno de marinha, para validade do negócio perante a União, não impede que os particulares, entre si, na relação de direito privado, ajustem contratualmente a transferência do encargo de cumprir a referida obrigação legal” (REsp 888.666/SE, Rel. Ministro RAUL ARAÚ-

JO, QUARTA TURMA, julgado em 15/12/2015, DJe 01/02/2016). 4. Na hipótese, reconhecida a responsabilidade dos recorridos (adquirentes) pelo pagamento (ou reembolso) do laudêmio, notadamente em razão de cláusula contratual expressa, não há como se exigir da recorrente (enfiteuta) a obrigação de entregar toda a documentação necessária para a lavratura da escritura pública e a transferência definitiva do referido imóvel, enquanto não houver quitação do encargo em mote. 5. Recurso especial provido. (STJ, REsp 1399028 / CE, 4ª T., Min. Luis Felipe Salomão, data do julgamento 17/11/2016)

Enfiteuse. Promessa de compra e venda. Outorga de escritura - ausência. Terreno de marinha. Laudêmio. Cláusula contratual. Responsabilização. RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. ENFITEUSE. OBRIGAÇÃO DE FAZER. OUTORGA DE ESCRITURA PÚBLICA. INOCORRÊNCIA. TERRENO DE MARINHA. PAGAMENTO DE LAUDÊMIO À UNIÃO. OBRIGAÇÃO DO ENFITEUTA. CLÁUSULA CONTRATUAL EXPRESSA TRANSFERINDO O ENCARGO PARA O PROMITENTE-COMPRADOR. POSSIBILIDADE. (Recurso Especial n. 1.399.025, STJ, Min. Rel. Des. Luis Felipe Salomão, j. 17.11.2016).

**Administrativa:**

REGISTRO DE IMÓVEIS. DÚVIDA. ESCRITURA PARTICULAR DE CESSÃO DE DIREITOS ORIUNDOS DE ENFITEUSE. Necessidade de comprovação de pagamento do ITBI, do laudêmio e do foro anual relativo ao último triênio e de apresentação de certidão expedida pelo SPU. Inviabilidade de se examinar, no procedimento de dúvida, a inconstitucionalidade da legislação municipal quanto à incidência, na espécie, do ITBI. Dúvida julgada procedente. Decisão mantida. (CSM Apelação nº 58.835-0, Des. Sergio Augusto Nigro Conceição, data do julgamento 08/07/1999)

## MODELOS DE PEÇAS PERTINENTES

### MODELO DE ENFITEUSE

R.01 - DESCRICAO\_DO\_ATO

Em 01 de março de 2016 - (prenotação nº 123.456 de 24/02/2016)

CONTRATO DE AFORAMENTO – Adquirente (nome e qualificação). Transmitente: UNIÃO. Título: Contrato de aforamento (ou enfiteutico) lavrado pela SPU em \_\_/\_\_/\_\_ devidamente assinado por seu diretor, (indicação e qualificação). Preço R\$ \_\_\_\_\_ pago à vista (ou: sendo R\$ \_\_\_\_\_ pago como sinal e princípio de pagamento, e o restante em prestações mensais e consecutivas, devidamente atualizadas). Objeto: O domínio útil do imóvel descrito e caracterizado na presente matrícula. Apresentada a guia de pagamento do valor referente ao imposto de transmissão inter vivos.

Escrevente:

Nome do Escrevente

## 14. TÍTULOS JUDICIAIS

---

---

### DOCTRINA:

---

Os títulos judiciais apresentados para ingresso no fólio real hão de ser sempre qualificados pelos Registradores de Imóveis.

O ato de verificação da higidez jurídica do título apresentado para registro (latu sensu) é chamado de qualificação registral. Ensina o Desembargador Ricardo Dip: “que a qualificação registral (imobiliária) é o juízo prudencial, positivo ou negativo, da potência de um título em ordem a sua inscrição predial, importando no império de seu registro ou de sua irregistro” (Sobre a Qualificação no Registro de Imóveis, ano 1991, pg. 08).

Dispõe o art. 221 da Lei 6.015/73 sobre a admissão dos títulos judiciais nos registros públicos:

Art. 221 - Somente são admitidos registro:

IV - cartas de sentença, formais de partilha, certidões e mandados extraídos de autos de processo.

A verificação de suficiência jurídica do título apresentado para ingresso no Registro de Imóveis é obrigatória em todo e qualquer documento, sob pena de responsabilização por falta de exercício de atividade típica pelo Registrador de Imóveis. Entretanto, no tocante aos títulos judiciais a análise limita-se aos elementos extrínsecos do documento.

O título executivo judicial é fruto de uma decisão **Jurisdicional**: estatal, advinda de um processo (tanto de jurisdição contenciosa como voluntária) – o título oriundo do Poder Judiciário foi confeccionado com a chancela do Juiz de Direito, sendo determinante para afastar o controle de conteúdo do documento pelo Registrador o fato de ter passado pelo devido processo legal (contraditório e ampla defesa) e ter, na maioria dos casos, gerado a garantia da coisa julgada (art. 5º CF). O título judicial fica imune de qualquer qualificação quanto a seu conteúdo, na medida em que o Registrador não tem poder para revisar decisão

judicial e muito menos para mitigar a coisa julgada material e/ ou formal (imutabilidade dos efeitos da sentença).

A ausência de análise do conteúdo do título judicial não afasta por completo a qualificação do registrador, pois é indispensável a verificação da regularidade dos elementos formais do documento – nesse sentido o Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo, Desembargador José Renato Nalini, assim já votou no E. CSM, no recurso de Apelação Cível Ap. Cível nº 31881-0/1:

“Apesar de se tratar de título judicial, está ele sujeito à qualificação registrária. O fato de tratar-se o título de mandado judicial não o torna imune à qualificação registrária, sob o estricto ângulo da regularidade formal. O exame da legalidade não promove incursão sobre o mérito da decisão judicial, mas à apreciação das formalidades extrínsecas da ordem e à conexão de seus dados com o registro e a sua formalização instrumental” (Ap. Cível nº 31881-0/1).

Na prática, por vezes, a identificação perfeita sobre os limites extrínsecos e intrínsecos da qualificação registral não se apresentará clara, recomendando-se que o Registrador aponte as inconsistências do título judicial com o sistema registral –princípios e normas - para ciência do Juiz que ordenou o registro. Havendo a reiteração da ordem de cumprimento do mandado judicial (sem alteração alguma) caberá ao Registrador realizar o ato. Por fim, vale mencionar que na hipótese de ingresso de título judicial (com imperfeição de conteúdo e não de forma) no fôlio real não poderá ser imputada responsabilidade civil ao Registrador de Imóvel por qualquer lesão ao direito de terceiros.

## **JURISPRUDÊNCIA:**

---

### **Administrativa:**

REGISTRO DE IMÓVEIS - DÚVIDA JULGADA PROCEDENTE - FORMAL DE PARTILHA - INOBSERVÂNCIA DO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE - INOCORRÊNCIA - QUALIFICAÇÃO REGISTRAL QUE NÃO PODE DISCUTIR O MÉRITO DA DECISÃO JUDICIAL - RE-

CURSO PROVIDO. (CSM, Apelação 0001717-77.2013.8.26.0071, Des. José Renato Nalini, data de julgamento 10/12/2013)

REGISTRO DE IMÓVEIS - ARROLAMENTO DE BENS - FORMAL DE PARTILHA - QUALIFICAÇÃO REGISTRAL QUE QUESTIONA A QUE TÍTULO A VIÚVA DO DE CUJUS DEVERIA RECEBER SEU QUINHÃO - INDAGAÇÃO QUE DESBORDA DOS LIMITES DA QUALIFICAÇÃO REGISTRAL - IMPOSSIBILIDADE DE A VIA ADMINISTRATIVA DISCUTIR O MÉRITO DA DECISÃO JUDICIAL TRANSITADA EM JULGADO - RECURSO PROVIDO. (CSM, Apelação 1025290-06.2014.8.26.0100, Des. Elliot Akel, data do julgamento 22/01/2015)

REGISTRO DE IMÓVEIS – Título judicial – Adjudicação compulsória – Proprietário tabular não integrou o polo passivo da ação judicial – Ofensa ao princípio da continuidade registral – Tempus regit actum – Impossibilidade de examinar, no âmbito administrativo, a pertinência de cancelamentos de inscrições resultantes de ordens judiciais exaradas em processos contenciosos – Formação defeituosa do título – Confirmação do juízo de desqualificação registral e, portanto, da r. sentença impugnada – Dúvida procedente – Recurso desprovido. (CSM, Apelação 1000328-93.2015.8.26.0451, Des. Pereira Calças, data do julgamento 10/03/2017)

REGISTRO DE IMÓVEIS – Título judicial – Carta de sentença extraída de autos de processo de divórcio – Propriedade do imóvel partilhado que se encontra registrado em nome de terceiros – Inscrição pretendida que não tem respaldo nas titularidades de direitos inscritas na matrícula – Ofensa ao princípio da continuidade registral configurada – Dúvida procedente – Recurso desprovido. (CSM, Apelação 0002652-31.2015.8.26.0368, Des. Pereira Calças, data do julgamento 16/02/2017)

## **MODELOS DE PEÇAS PERTINENTES**

### **MODELO DE SEPARAÇÃO JUDICIAL COM BENS PARTILHADOS**

R.01 - PARTILHA

Em 01 de março de 2016 - (prenotação nº 123.456 de 24/02/2016)

Conforme Carta de Sentença expedida em 25 de janeiro 2016, pelo Juízo de Direito da Vara Cível da Comarca de São Paulo – Capital, nos autos da separação judicial (proc. nº 1234/2015), requerida por JOSÉ DA SILVA e MARIA DA SILVA, homologada por sentença de 15/11/2015, o imóvel, avaliado em R\$1.000,00, coube em partilha, a requerente MARIA SILVA, já qualificada. (Valor Venal de referência R\$2.000,00).

Escrevente:

Nome do Escrevente



## 15. CARTAS DE ARREMATAÇÃO, DE ADJUDICAÇÃO, DE ADJUDICAÇÃO E DE HOMOLOGAÇÃO DE SENTENÇA ESTRANGEIRA

---

---

### DOCTRINA:

---

Arrematação é a venda judicial feita a uma pessoa que em hasta pública oferece o melhor lance para aquisição do bem anteriormente penhorado. Uma vez feita a arrematação, imediatamente é lavrado auto no qual constam as condições em que ela se deu (art. 901, caput, do CPC).

A carta de arrematação é o título que formaliza a ocorrência de uma arrematação em hasta pública de imóvel anteriormente penhorado para fins de pagamento de uma dívida.

Nos termos do §2º do artigo 901 do Código de Processo Civil, a carta de arrematação deverá conter a descrição do imóvel, a remissão à sua matrícula ou individualização e aos seus registros, a cópia do auto de arrematação e a prova do pagamento do imposto relativo à transmissão.

É imprescindível que a descrição do imóvel feita no título coincida com a que consta da sua matrícula. Essa exigência também se verifica no artigo 225 da LRP.

A arrematação, conforme vimos, é feita a pessoa que oferecer o maior lance em hasta pública.

A adjudicação, por sua vez, é a venda judicial feita ao próprio credor para o pagamento da dívida.

Dessa forma, o credor, oferecendo valor não inferior ao da avaliação pode requerer que lhes sejam adjudicados os bens penhorados (art. 876, caput do CPC). Os requisitos para que seja feita a adjudicação constam do §1º do artigo 877 do Código de Processo Civil. São elas a lavratura e a assinatura do auto pelo juiz, pelo adjudicatário, pelo escrivão ou chefe de secretaria e pelo

executado (se presente). Assim, expede-se a carta de adjudicação e o mandado de imissão na posse do bem imóvel (art. 877, §1º, I do CPC).

Da mesma forma que ocorre com a carta de arrematação, a carta de adjudicação é o instrumento que formaliza a ocorrência da alienação judicial. É este título que ingressará no registro de imóveis garantindo o direito real sobre o imóvel adquirido.

A publicidade conferida pelo registro é importante tendo em vista que, em que pese ser a hasta pública um ato público, trata-se de uma publicidade temporária e, portanto, não suficiente.

A homologação da sentença estrangeira pelo Superior Tribunal de Justiça é condição para se harmonizar as decisões estrangeiras com o direito interno. É dizer, a sentença estrangeira deve ser homologada para que tenha aplicação no nosso sistema (art. 105, I, i da CRFB).

À semelhança do que vimos com as cartas de arrematação e adjudicação, a carta de homologação de sentença estrangeira é também o título apropriado para ingresso no registro imobiliário.

## **JURISPRUDÊNCIA:**

---

### **Jurisdicional:**

APELAÇÃO – Ação Ordinária – ITBI – Imóvel arrematado em leilão extrajudicial. Base de cálculo. Valor da Arrematação. Fato Gerador. Registro de transmissão do bem imóvel. Recurso não provido. (TJSP, Apelação nº 1013718-29.2016.8.26.0053, 14ª C. de Direito Público, Des. Cláudio Marques, data do julgamento 06/04/2017)

EMBARGOS DE TERCEIRO – BEM IMÓVEL – ADJUDICAÇÃO – PRAZO – TEMPESTIVIDADE – No processo de execução, os embargos de terceiro podem ser opostos até cinco dias depois da arrematação, adjudicação ou remição, mas sempre antes da assinatura da respectiva carta – Embargos de terceiro opostos após o decurso do prazo de cinco dias contados da adjudicação do imóvel

– **JURISPRUDÊNCIA:** do STJ que tem flexibilizado a regra para admitir, excepcionalmente, o conhecimento de embargos de terceiro depois de decorrido referido prazo, quando o terceiro não tinha conhecimento da execução – Prazo de cinco dias para oposição dos embargos de terceiro que, na espécie, deve começar a fluir a partir da data em que a embargante tomou ciência da adjudicação do bem – Embargos opostos fora do prazo – Intempestividade dos embargos de terceiro reconhecida – Sentença mantida – Apelo improvido.” “LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ – MULTA – Devida condenação da embargante ao pagamento de multa pela litigância de má-fé, pois alterou a verdade dos fatos – Apelo improvido, com aplicação de multa pela litigância de má-fé. (TJSP, Apelação nº 1086101-63.2013.8.26.0100, 24ª C. de Direito Privado, Des Salles Vieira, data do julgamento 30/03/2017)

#### **Administrativa:**

REGISTRO DE IMÓVEIS – Carta de arrematação – Ausência de quebra dos princípios da continuidade e especialidade objetiva – Recolhimento de ITBI que não se mostra flagrantemente incorreto – Condições anteriores que não impedem o registro de alienação forçada - Dúvida improcedente – Recurso desprovido. (CSM, Apelação nº 1004442-46.2015.8.26.0590, Des. Pereira Calças, data do julgamento 10/03/2017)

Dúvida - Registro de Carta de Arrematação - Quebra do princípio da continuidade - Falta de citação do titular de domínio - Arrematação como forma derivada de aquisição - Dúvida Procedente. OS TÍTULOS JUDICIAIS NÃO ESTÃO ISENTOS DE QUALIFICAÇÃO REGISTRAL PARA INGRESSO NO FÓLIO REAL. A QUALIFICAÇÃO NEGATIVA NÃO CARACTERIZA DESOBEDIÊNCIA OU DESCUMPRIMENTO DE DECISÃO JUDICIAL. PORTANTO, NÃO BASTA A EXISTÊNCIA DE TÍTULO PROVENIENTE DE ÓRGÃO JUDICIAL PARA AUTORIZAR AUTOMATICAMENTE O INGRESSO NO REGISTRO TUBULAR. (TJSP, processo: 1131229-04.2016.8.26.0100, 1ª Vara de Registros Públicos da Capital, Dra. Tânia Mara Ahualli, data do julgamento 02/02/2017).

## **MODELOS DE PEÇAS PERTINENTES**

### **MODELO CARTA ARREMATACÃO**

#### **R.01 - ARREMATACÃO**

Em 01 de março de 2016 - (prenotação nº 123.456 de 24/02/2016)

Pela Carta de Sentença expedida em 25 de janeiro 2016, pelo Juízo de Direito da Vara Cível da Comarca de Capital de São Paulo, nos autos da ação de Execução (proc. nº 1234/2016) movida pelo BANCO CREDOR S/A, inscrito no CNPJ 11.111.1111/0001-11, com sede nesta Capital de São Paulo, na Rua do Comércio, n. 111, contra JOSÉ SILVA, Rg. 22.222.2222-SSP/SP, CPF n. 222.222.222-22, brasileiro, comerciante, solteiro, residente e domiciliado nesta Capital de São Paulo, na Rua da Independência, 777, o imóvel foi arrematado pelo valor de R\$1.000,00 por MARIA SILVA, Rg. 55.555.555-SSP/SP, CPF n. 555.555.555-55, brasileira, do lar, solteira, maior, residente e domiciliada nesta Capital de São Paulo, na Rua da Independência, 777. (Valor venal de referência R\$2.000,00)

Escrevente:

Nome do Escrevente

### **MODELO DE CARTA DE ADJUDICACÃO**

#### **R.01 - ADJUDICACÃO**

Em 01 de março de 2016- (prenotação nº 123.456 de 24/02/2016)

Pela Carta de Sentença expedida em 25 de janeiro 2016, pelo Juízo de Direito da Vara Cível da Comarca de Capital de São Paulo, nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial (processo nº 1234/2015) movida em face de JOSÉ SILVA, já qualificado, o imóvel, foi adjudicado pelo valor de R\$1.000,00 ao BANCO CREDOR S/A, inscrito no CNPJ 11.111.1111/0001-11, com sede nesta Capital de São Paulo, na Rua do Co-

mércio, n. 111. (Valor venal de referência R\$2.000,00)

Escrevente:

Nome do Escrevente

## 16. CONSTRIÇÕES JUDICIAIS: PENHORA, ARRESTO E SEQUESTRO

---

### DOCTRINA:

---

A penhora, o arresto e o sequestro são medidas de constrição judicial com a finalidade de assegurar a execução de uma sentença futura. São medidas acautelatórias que visam afetar, no patrimônio do devedor, bens suficientes para o pagamento da dívida.

Em se tratando de bens imóveis, essas medidas de constrição devem ser registradas no Registro de Imóveis para que tenha validade com relação a terceiros.

#### 16.1 – Penhora:

A penhora, tratada nos artigos 831 e seguintes do Código de Processo Civil, consiste em ato de apreensão e depósito de bens, tantos quanto bastem para a satisfação da dívida (valor do principal, acrescido de juros, custas e honorários advocatícios). Os bens apreendidos ficam depositados, à disposição do juízo para satisfação do crédito.

Via de regra, a penhora não gera a indisponibilidade do bem. O que ocorre é que, em decorrência da oponibilidade erga omnes, a penhora, uma vez inscrita e caso o bem afetado venha a ser alienado, acompanhará a coisa de quem quer que a adquira. É dizer, não se proíbe a alienação ou oneração de um bem sobre o qual recaia a penhora (e conseqüentemente não está o registrador impedido de realizar o registro nessas condições). O que ocorre é a ineficácia dessa alienação, sem necessidade de se provar a fraude a execução para tanto.

Na hipótese de não haver a inscrição da penhora, aí sim será necessária prova da fraude à execução para que a alienação se torne sem efeito. Isso porque, nesse caso, o credor não contará com a presunção absoluta (*juris et de jure*) em seu favor.

Nos termos do artigo 844 do Código de Processo Civil, cabe ao exequente providenciar a inscrição da penhora, mediante cópia do auto ou termo.

A penhora realizada por auto é a feita por oficial de justiça. Não há necessidade de mandado judicial para tanto conforme o mencionado dispositivo.

É possível que a penhora seja realizada com base na certidão de matrícula do imóvel. Isso pode ser feito, inclusive, mediante penhora nos rostos dos autos<sup>5</sup>. Nesta hipótese, basta que a parte requeira certidão do registro de imóveis, apresentando-a ao juiz da execução, que determinará a penhora do bem.

Por fim, importante ressaltar que ato registrário, ou seja, o auto ou termo de penhora deve, para que seja feita sua inscrição, conter os requisitos previstos nos artigos 176, §1º, III e 225 da Lei de Registros Públicos. Ou seja, deve haver a descrição do imóvel, a qualificação do devedor e do credor, o valor da dívida e dados do processo.

#### 16.2 – Arresto:

O arresto é uma medida acautelatória que consiste na apreensão de bens do devedor de forma a garantir execução, na hipótese em que houver perigo de dilapidação do patrimônio por parte do executado, que possa reduzi-lo à insolvência.

O artigo 813 do Código de Processo Civil traz as hipóteses em que o arresto terá cabimento. Dessa forma, para que a medida de arresto seja efetivada, é preciso que se esteja diante de uma das condições previstas no mencionado dispositivo ou que, ao menos, se trate de situação em que haja probabilidade do direito ou perigo na demora, tendo em vista se tratar de medida cautelar.

#### 16.3 – Sequestro:

Por fim, o sequestro é medida cautelar em que se retira o devedor da posse da coisa para fins de conservá-la até o final da demanda. É medida de constrição sobre bens determinados e específicos que sejam objeto de ação judicial e que corram risco de perecer.

---

5 Penhora no rosto dos autos é aquela que é realizada com base em eventual direito do executado que esteja sendo discutido em processo judicial. Nessa hipótese, na eventualidade de o executado sair vitorioso na demanda em que discute seu direito, a penhora terá por objeto os créditos ou direitos que lhe foram reconhecidos nessa ação.

O bem sequestrado, então, fica sob os cuidados de um depositário, até que se ultime o processo.

Os elementos que devem constar do mandado ou da certidão são os mesmos previstos para o arresto. Nos termos do artigo 239 da LRP, o título deve conter os “requisitos exigidos para registro, os nomes do juiz, do depositário, das partes e a natureza do processo” e terá ingresso no Registro de Imóveis na matrícula do imóvel sobre o qual deve recair a constrição.

## **JURISPRUDÊNCIA:**

---

### **Jurisdicional:**

PROCESSO CIVIL. RECURSO REPETITIVO. ART. 543-C DO CPC. FRAUDE DE EXECUÇÃO. EMBARGOS DE TERCEIRO. SÚMULA N. 375/STJ. CITAÇÃO VÁLIDA. NECESSIDADE. CIÊNCIA DE DEMANDA CAPAZ DE LEVAR O ALIENANTE À INSOLVÊNCIA. PROVA. ÔNUS DO CREDOR. REGISTRO DA PENHORA. ART. 659, § 4º, DO CPC. PRESUNÇÃO DE FRAUDE. ART. 615-A, § 3º, DO CPC. 1. Para fins do art. 543-c do CPC, firma-se a seguinte orientação: 1.1. É indispensável citação válida para configuração da fraude de execução, ressalvada a hipótese prevista no § 3º do art. 615-A do CPC. 1.2. O reconhecimento da fraude de execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente (Súmula n. 375/STJ). 1.3. A presunção de boa-fé é princípio geral de direito universalmente aceito, sendo milenar a parêmia: a boa-fé se presume; a má-fé se prova. 1.4. Inexistindo registro da penhora na matrícula do imóvel, é do credor o ônus da prova de que o terceiro adquirente tinha conhecimento de demanda capaz de levar o alienante à insolvência, sob pena de tornar-se letra morta o disposto no art. 659, § 4º, do CPC. 1.5. Conforme previsto no § 3º do art. 615-A do CPC, presume-se em fraude de execução a alienação ou oneração de bens realizada após a averbação referida no dispositivo. 2. Para a solução do caso concreto: 2.1. Aplicação da tese firmada. 2.2. Recurso especial provido para



se anular o acórdão recorrido e a sentença e, conseqüentemente, determinar o prosseguimento do processo para a realização da instrução processual na forma requerida pelos recorrentes. (STJ, REsp 956943 / PR, Corte Especial, Min. João Otavio de Noronha, data do julgamento 20/08/2014)

**Administrativa:**

REGISTRO DE IMÓVEIS – Carta de arrematação – Cancelamento direto de penhoras estranhas à do processo onde ocorrida a alienação judicial – Desnecessidade – Cancelamento indireto oriundo do pretendido registro – Indisponibilidades legais (art. 53, § 1.º, da Lei n.º 8.212/1991) desprovidas de força para obstaculizar a alienação forçada do bem imóvel e seu respectivo registro – Retificação prévia prescindível – Princípio da cindibilidade – Exigências afastadas – Dúvida improcedente – Recurso procedente, com observação. (CSM, Apelação 9000001-36.2015.8.26.0443, Des Pereira Calças, data do julgamento 18/10/2016)

REGISTRO DE IMÓVEIS - DÚVIDA - CARTA DE ARREMATACÃO - IMÓVEL GRAVADO COM REGISTRO DE HIPOTECA, PENHORA EM FAVOR DO CREDOR EM EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA, PENHORA EM EXECUÇÃO FISCAL DA FAZENDA NACIONAL, E AVERBAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE DETERMINADA EM AÇÃO DE FALÊNCIA - RECUSA DO REGISTRO SOB O FUNDAMENTO DE NECESSIDADE DE PRÉVIO CANCELAMENTO DOS ÔNUS QUE GRAVAM O IMÓVEL - ALIENAÇÃO FORÇADA - REGISTRO VIÁVEL DE ACORDO COM OS PRECEDENTES DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA - RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO -DÚVIDA IMPROCEDENTE. (CSM, Apelação nº 3001116-49.2013.8.26.0223, Des. Elliot Akel, data do julgamento 18/11/2014)

## **MODELOS DE PEÇAS PERTINENTES**

### **MODELO DE ARRESTO**

Av.01 - ARRESTO

Em 01 de março de 2016 - (prenotação nº 123.456 de 24/02/2016)

Conforme Mandado expedido em 25 de janeiro de 2016, pelo Juiz de Direito da Vara Cível da Comarca de São Paulo – SP, nos autos da ação Execução Cível (processo nº 1234/2015), movida por BANCO CREDOR S/A, inscrito no CNPJ 11.111.1111/0001-11, com sede nesta Capital de São Paulo, na Rua do Comércio, n. 111, contra JOSÉ SILVA, Rg. 22.222.2222-SSP/SP, CPF n. 222.222.222-22, brasileiro, comerciante, solteiro, residente e domiciliado nesta Capital de São Paulo, na Rua da Independência, 777, para cobrança do débito de R\$1.000,00, o imóvel foi arrestado(a) e depositado em mãos do executado.

Escrevente:

Nome do Escrevente

### **MODELO DE CONVERSÃO DE ARRESTO EM PENHORA**

Av.02 - DESCRICAO\_DO\_ATO

Em 01 de março de 2016 - (prenotação nº 123.456 de 24/02/2016)

Conforme Mandado expedido em 25 de janeiro de 2016, pelo Juiz de Direito da Vara Cível da Comarca de São Paulo – SP, nos autos da ação Execução Cível (processo nº 1234/2015), movida pela BANCO CREDOR S/A, inscrito no CNPJ 11.111.1111/0001-11, com sede nesta Capital de São Paulo, na Rua do Comércio, n. 111, contra JOSÉ SILVA, Rg. 22.222.2222-SSP/SP, CPF n. 222.222.222-22, brasileiro, comerciante, solteiro, residente e domiciliado nesta Capital de São Paulo, na Rua

da Independência, 777, procede-se a esta averbação para constar que o arresto objeto do R.01 foi convertido em penhora.

Escrevente:

Nome do Escrevente

### **MODELO DE PENHORA**

Av:01 - PENHORA

Em 01 de março de 2016 - (prenotação nº 123.456 de 24/02/2016)

Conforme Mandado expedido em 25 de janeiro de 2016, pelo Juiz de Direito da Vara Cível da Comarca de São Paulo – SP, nos autos da ação Execução Cível (processo nº 1234/2015), movida por BANCO CREDOR S/A, inscrito no CNPJ 11.111.1111/0001-11, com sede nesta Capital de São Paulo, na Rua do Comércio, n. 111, contra JOSÉ SILVA, Rg. 22.222.2222-SSP/SP, CPF n. 222.222.222-22, brasileiro, comerciante, solteiro, residente e domiciliado nesta Capital de São Paulo, na Rua da Independência, 777, o imóvel foi penhorado, tendo sido nomeado como depositário o executado. (Valor da execução R\$1.000,00, atualizados até 25/01/2016).

Escrevente:

Nome do Escrevente

### **MODELO DE SEQUESTRO**

R.01 – SEQUESTRO DE BENS

Em 01 de março de 2016 - (prenotação nº 123.456 de 24/02/2016)

Conforme Mandado expedido em 25 de janeiro de 2016, pelo Juiz de Direito da Vara Cível da Comarca de São Paulo – SP, nos autos da ação Execução Cível (processo nº 1234/2015), movida por BANCO CREDOR S/A, inscrito no CNPJ 11.111.1111/0001-11, com sede nesta Capital de São Paulo, na Rua do Comércio, n. 111, contra JOSÉ SILVA, Rg. 22.222.2222-

SSP/SP, CPF n. 222.222.222-22, brasileiro, comerciante, solteiro, residente e domiciliado nesta Capital de São Paulo, na Rua da Independência, 777, o imóvel foi seqüestrado e depositado em mãos do executado.

Escrevente:

Nome do Escrevente

## 17.AVERBAÇÃO PREMONITÓRIAS

---

---

### DOCTRINA:

---

A averbação premonitória foi introduzida no sistema pela Lei 11.383/2006 e tem previsão no artigo 828 do atual Código de Processo Civil (artigo 615-A do CPC/1973), segundo o qual poderá o exequente, no momento da distribuição da execução, obter certidão comprovando a existência de seu crédito e do ajuizamento da execução.

Na prática, a finalidade da averbação premonitória é dar publicidade acerca de uma execução que se inicia e de que determinados bens poderão ser objeto de constrição para pagamento da dívida, futuramente.

Fala-se em “premonitória” justamente porque ainda não há penhora. Trata-se de uma forma de certificar e prevenir a sociedade acerca de uma possível constrição que venha a se efetivar na execução que se inicia. É, em termos mais claros, uma “pré-penhora”.

A esse respeito, é importante frisarmos que no momento em que é feita a averbação premonitória não há ainda vinculação do bem. Isso porque, conforme já foi dito, a execução está apenas se iniciando. Desta feita, a inscrição da averbação apenas divulga que, eventualmente, o bem poderá sofrer penhora ou outras medidas de indisponibilidade. Não há que se confundir, portanto, a penhora com a averbação premonitória: são institutos de natureza diversa e que ocorrem em momentos distintos.

Da certidão que se extrai da execução constará, obrigatoriamente, o a) nome das partes e b) valor da causa e, por meio de requerimento com firma reconhecida, será encaminhado ao Registro de Imóveis. Deve haver, também, a identificação acerca de quais bens pretende o credor ver constantes naquele documento.

Outras informações complementares podem acompanhar a certidão como por exemplo os dados do processo, dessa forma facilitando

ainda mais a obtenção de informações pela parte interessada na aquisição do imóvel.

Para garantir a seriedade do instituto e para se evitar que a divulgação dos bens seja mais ampla do que o necessário para o pagamento da dívida, o §5º do artigo 828 do CPC estabelece que o exequente que promover averbação manifestamente indevida ou não cancelar as relativas aos imóveis não penhorados (tal como exigido no §2º), indenizará a parte contrária.

Em que pese a averbação premonitória, via de regra, ser cabível apenas na ação de execução, é possível que na ação de conhecimento o juiz expressamente determine a aplicação da averbação premonitória com fundamento, por exemplo, no seu poder geral de cautela.

Não há óbice para cabimento da ação premonitória na Justiça Estadual e Federal, na Justiça Cível ou Criminal, nas justiças especializadas e também no âmbito dos Juizados Especiais.

A averbação premonitória em muito se assemelha à hipoteca judicial, já estudada por nos em tópico próprio. Ambas possuem resultado final prático semelhante, qual seja, na eventualidade de ser o imóvel alienado, este ainda assim poderá ser alcançado para ser levado à praça, independentemente de quem seja seu atual proprietário. É dizer, tanto a hipoteca judicial como as averbações premonitórias, cada uma à sua maneira, funcionam como uma forma de garantia do pagamento da dívida. Todavia, cumpre lembrar que são institutos com naturezas jurídicas distintas e que utilizam meios diferentes para atingir suas finalidades. A hipoteca judicial faz verdadeira reserva de bem enquanto que a averbação premonitória consiste num aviso acerca da existência de uma execução em relação ao proprietário do bem.

Por fim, registra-se que, tendo em vista que a averbação dá publicidade ao feito executório, presumir-se-ão em fraude a execução a alienação ou oneração de bens realizadas após sua efetivação (art. 828, §4º do CPC).

## **JURISPRUDÊNCIA:**

---

### **Jurisdicional:**

AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA. DEPOSITO INTEGRAL NOS AUTOS DA EXECUÇÃO. CANCELAMENTO DA AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA. POSSIBILIDADE. Mostra-se desnecessária a manutenção da averbação premonitória formalizada, haja vista a presença de depósito judicial realizado pelos agravantes contemplando a integralidade dos valores executados. AGRAVO DE INSTRUMENTO PROVIDO, DE PLANO. (TJRS, Agravo de Instrumento nº 70061109534, 15ª Câmara Cível, Des. Ana Beatriz Iser, data do julgamento 08/09/2014)

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – Averbação na matrícula do imóvel quanto à existência de demanda executiva - Pretendido cancelamento da medida – Alegação de bem de família – Não cabimento – Incidência do art. 615-A do CPC/1973 (vigente à época) - Providência destinada a evitar fraude à execução e não acarreta indisponibilidade do bem – Ausência de prejuízo - Decisão mantida – AGRAVO NÃO PROVIDO. (TJSP, Agravo de instrumento n. 2250621-61.2015.8.26.0000, 10ª C. de Direito Privado, Des. Elcio Trujillo, 28/03/2017)

Em sentido contrário:

AÇÃO DE COBRANÇA – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – Declaração de insolvência civil do executado – Matéria não decidida pelo juízo a quo – Impossibilidade de manifestação, sob pena de supressão de instância – Recurso não conhecido neste ponto. AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA – BEM DE FAMÍLIA - Decisão que indeferiu averbação premonitória da execução em imóvel que constitui bem de família – Descabimento – O art. 828 do CPC/2015 restringe a averbação de execução em matrícula apenas a bens sujeitos à penhora, arresto ou indisponibilidade – Imóvel caracterizado como

impenhorável que, portanto, não pode ser objeto de referida averbação – Sujeição à penhora que caracteriza pressuposto da averbação premonitória - Decisão mantida – RECURSO NÃO PROVIDO, na parte conhecida. (TJSP, Agravo de instrumento nº 2230526-73.2016.8.26.0000, 38ª C. de Direito Privado, Des. Spencer Almeida Ferreira, 21/03/2017)

## **MODELOS DE PEÇAS PERTINENTES**

### **Av. 02 – AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA**

Em 01 de março de 2016 - (prenotação nº 123.456 de 24/02/2016)

A requerimento de 25 de janeiro de 2016 do BANCO CREDOR S/A, inscrito no CNPJ 11.111.1111/0001-11, com sede nesta Capital de São Paulo, na Rua do Comércio, n. 111, procedo esta averbação nos termos do artigo n. 828 do Código de Processo Civil, para ficar constando a existência de ação de título extrajudicial (Processo nº 1234/2015) da 4ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo - SP, movida pelo requerente em face de JOSÉ SILVA, Rg. 22.222.2222-SSP/SP, CPF n. 222.222.222-22, brasileiro, comerciante, solteiro, residente e domiciliado nesta Capital de São Paulo, na Rua da Independência, 777, proprietário do imóvel objeto desta matrícula, conforme R.01, acima, conforme se comprova pela certidão do Cartório Distribuidor Judicial da Comarca de ....., expedida em .....de ..... de ....., tendo a causa o valor de R\$ .....(valor por extenso.....).

Escrevente:

Nome do Escrevente

### **Av.12 – EXISTÊNCIA DE AÇÃO**

Em 28 de dezembro de 2016 – (prenotação nº 465.879 de 21/12/2016)

Em cumprimento ao mandado expedido em 19 de dezembro de



2016 pelo MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Regional VIII – Tatuapé, Comarca de São Paulo – SP, procede-se a esta averbação, nos termos do artigo 54, IV, da Lei n. 13.097, de 19 de janeiro de 2015, para constar a existência da ação de despejo por falta de pagamento cumulado com cobrança (Processo nº 1017528-50.2016.8.26.0008), requerida por GERMANO AUGUSTO GALELO DO NASCIMENTO, RG nº 12.984.999, CPF nº 084.089.678-60, brasileiro, divorciado, empresário, em face de GEISA DUARES DE ALMEIDA, RG nº 50.796.377-5, CPF nº 033.227.025-45, brasileira, solteira, e HELIO PEREIRA DA CUNHA, RG nº 20.292.037-9-SS-P-SP, CPF nº 100.560.518-16. (Valor da ação: R\$240.960,00).

Escrevente Autorizado:

## 18. CITAÇÕES EM AÇÕES REAIS E AÇÕES PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS

---

### DOCTRINA:

---

É possível o registro na matrícula do imóvel das citações efetivadas em ações reais ou pessoais de natureza reipersecutória referentes à imóveis.

Embora pouco adotada, a providência é de evidente utilidade, posto propiciar a ciência de terceiros quanto à existência de disputa judicial sobre o bem imóvel. Se há disputa acerca da propriedade do imóvel, o terceiro que possa estar interessado em sua aquisição terá meios de conhecer o fato. O registro, anote-se desde já, não obsta qualquer alienação ou criação de gravame real. Faz presumir, de outro modo, que o terceiro adquirente tinha conhecimento do litígio.

Ação real é aquela que discute a existência, formação, alteração, conservação ou extinção de um ou alguns dos direitos reais. Ações de usucapião, demarcatórias, divisórias, de retificação são exemplos. O mesmo quanto à ação ordinária em que se discute a titularidade de propriedade ou de outro direito real.

Ação pessoal reipersecutória é aquela que, a despeito de calcada em direito obrigacional, tem o condão de atingir determinado imóvel. Em outras palavras, é demanda que persegue uma coisa, mas com fulcro em relação obrigacional, nunca real. Imagine-se ação revocatória em que credores postulem o decreto de fraude contra credores e consequente retomada dos bens alienados maliciosamente para uma sua futura constrição. Os credores quirografários que demandam por meio da pauliana não tem direito real sobre os bens alienados em fraude, mas podem persegui-los sob o fundamento de que eles se constituem em sua garantia patrimonial de solvência do débito.

Nesta linha de raciocínio, veja-se que não são registráveis, por exemplo, ações de cobranças e outras assemelhadas porque não condizentes, diretamente, com qualquer bem imobiliário.

Para além disso, não é demais frisar que o ato registrável é a citação deter-

minada pelo Juiz de Direito na demanda judicial, e não somente sua propositura.

O registro deve ser realizado no Livro 2, nos termos do art. 176 da LRP e pode ser requerido pelo advogado ou pela parte interessada diretamente na serventia competente. Para tanto, bastará a apresentação da petição inicial com certidão da ação em que conste a natureza da ação proposta, dados de identificação do processo, qualificação completa das partes processuais e a referência à decisão de citação e a sua data.

Lembre-se, também, que há exigência legal (art. 1, IV, do Decreto 93.240/86, que regulamenta a Lei 7.433/85) no sentido de que para a lavratura e atos notariais relativos à imóveis, sejam apresentadas certidão de ações reais e pessoais reipersecutórias que digam respeito à coisa, bem como a de ônus reais a ser expedida pelo Registro Imobiliário com atribuição para tanto e que terão, para tal mister, prazo de validade de 30 dias.

## **JURISPRUDÊNCIA:**

---

### **Jurisdicional:**

Agravo de instrumento. Alienação fiduciária. Ação de busca e apreensão. Cunho reipersecutório da ação. Objeto imediato da ação de busca e apreensão que não é a cobrança, mas sim a retomada dos bens dados em garantia, visando a consolidação do domínio e posse plenos em mãos do proprietário fiduciário, dado o seu caráter tipicamente reipersecutório. Inexistência de prejudicialidade entre a ação de busca e apreensão promovida pelo credor fiduciário e ação ordinária de revisão promovida pelo devedor fiduciário. O ajuizamento de ação revisional com depósito não obsta o regular prosseguimento da busca e apreensão, vez que se funda nos pressupostos do inadimplemento das obrigações previstos no Decreto-Lei 911/69. Para purgação da mora, o pagamento deve abranger a integralidade da dívida remanescente, incluindo-se as parcelas vencidas e vincendas. Inteligência do artigo 3º, “caput”, e parágrafos seguintes do Decreto-Lei nº 911/69, com as alterações da Lei 10.931/04. Decisão do STJ

no Recurso Especial nº 7.418.593-MS. Comprovação da constituição em mora do devedor no caso tratado. Presentes os requisitos legais, a liminar de busca e apreensão era mesmo de ser deferida. Recurso improvido. (TJSP, Agravo de instrumento 2032484-44.2017.8.26.0000, 32ª C. de Direito Privado, Des, Ruy Coppola, 30/03/2017)

**Administrativa:**

Ações pessoais sem natureza reipersecutória. Desnecessidade de menção na escritura pública. “REGISTRO DE IMÓVEIS - DÚVIDA INVERSA - ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA - EXISTÊNCIA DE AÇÕES PESSOAIS SEM NA TUREZA REIPERSECUTÓRIA DESNECESSIDADE DE MENÇÃO NA ESCRITURA PÚBLICA - ADEMAIS, DISPENSA PELO ADQUIRENTE E DECLARAÇÃO DO ALIENANTE, SOB PENA DE RESPONSABILIDADE CIVIL E PENAL, DE QUE O IMÓVEL ENCONTRA-SE LIVRE E DESEMBARAÇADO DE QUAISQUER ÔNUS REAIS, JUDICIAIS OU EXTRA JUDICIAIS, E SOBRE A EXISTÊNCIA DE OUTRAS AÇÕES REAIS E PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS, RELATIVAS AO IMÓVEL, E DE OUTROS ÔNUS REAIS SOBRE ELE INCIDENTES - RECURSO PROVIDO.” (CSM, Apelação n. 0005833-73.2010.8.26.0543, Des. Elliot Akel, data do julgamento 26/08/2014).

Ações de execução, embora pessoais, não são reipersecutórias, ainda que se possa chegar à constrição de bem. Conceito e Natureza das ações pessoais reipersecutórias. “...De acordo com Valmir Pontes, as ações pessoais ‘são chamadas reipersecutórias porque perseguem uma coisa; ou visam à aquisição de um direito real, ou ao achatamento de dúvida acerca de uma coisa ou direito real, embora se origemem de relação de direito meramente pessoal ou obrigacional’ (Registro de Imóveis, Ed. Saraiva, 1982, p. 28). Neste mesmo sentido a lição ministrada por Maria Helena Diniz: ‘As ações pessoais reipersecutórias derivam de uma relação obrigacional decorrente de negócio jurídico, de declaração unilateral de vontade ou de ato ilícito, mas o registro da citação devera ser feito porque a demanda se refere a imóvel, por ter

por objeto a obtenção de um bem de raiz em consequência de obrigação assumida pelo réu. Por exemplo, é o que se dá com ação anulatória de compra e venda de um prédio, não cumulada com a reivindicatória do imóvel vendido ou com a ação que pretende compelir o réu a cumprir compromisso de compra e venda de imóvel por não poder reclamar a adjudicação compulsória. Essas ações pessoais são designadas de reipersecutórias porque, embora oriundas de relação de direito pessoal, têm por finalidade a aquisição de um direito real ou esclarecimento de dúvidas sobre uma coisa'(Sistemas de Registro de Imóveis, p. 181, 1992, ed. Saraiva). As ações de execução de título extrajudicial podem ser consideradas de natureza pessoal, pura e simplesmente, porque não estão relacionadas a nenhum imóvel, destacando-se que o fato de poderem importar na penhora de bens imóveis não lhes atribui natureza reipersecutória.(...).”(CSM, Apelação Cível 722-6/7, Des. Gilberto Passos de Freitas, data do julgamento 30/10/2007).

Bloqueio de bem e registro da citação em ação reipersecutória. ”A pretensão de cancelamento está fundada em alegações que não são passíveis de consideração nesta esfera administrativa, porque traduzem a existência de vícios intrínsecos no título levado a registro naquela referida matrícula. Tanto as apontadas falsidades das assinaturas lançadas nas escrituras, quanto a irregular representação legal da sociedade outorgante do título, não permitiriam o reconhecimento de erro na qualificação do título, ou do processo de registro, a justificar o cancelamento do ato de registro, pela própria administração, independentemente de ação própria. O cancelamento administrativo está adstrito às hipóteses em que tenha havido vício extrínseco no título causal, ou no próprio processo de registro. Isso porque, naquele primeiro caso, teria sido possível para o registrador recusar o título viciado a partir de exame meramente perfunctório.

O defeito no processo de registro do mesmo modo, autorizaria o cancelamento, porque o ato administrativo que produzirá esse efeito terá por escopo corrigir o erro verificado. Diverso é, no entanto, o caso dos autos. A falsidade nas assinaturas, como alegado, ou a irregular representação legal da sociedade outorgante do título, como afirmado, não poderiam ter sido constatadas a partir do simples exame

do título. A constatação de tais fatos dependeria do exame de outros documentos, que ao registrador não seria dado fazer. A chamada nulidade de pleno direito, tal como prevista no artigo 214 da Lei de Registros Públicos, não admite o exame de elementos intrínsecos, que refogem à atividade qualificadora do oficial registrador. E em não existindo vício na qualificação do título, ou no processo de registro propriamente dito, não há o que corrigir na esfera administrativa. Os apontados vícios, que estariam comprometendo a validade do ato jurídico consubstanciado naquela escritura de venda e compra levada a registro, devem ser objeto de discussão em ação própria, com a citação de todos os interessados, a fim de que seja assegurado o respeito aos princípios do contraditório e da ampla defesa, bem como à cláusula do devido processo legal. Proposta a competente ação, que terá evidente caráter reipersecutório, poderão os interessados requerer seja a citação registrada na respectiva matrícula, como previsto no artigo 167, I, 21, da Lei de Registros Públicos, o que produzirá os mesmos efeitos do bloqueio determinado neste feito, prevenindo eventuais direitos. Nestes termos, a proposta é, pois, no sentido de que seja dado provimento ao recurso interposto pelo Ministério Público do Estado de São Paulo, porque imprópria a medida determinada neste procedimento administrativo, a fim de que sejam mantidos os registros atacados e cancelada a averbação de bloqueio, feita sob o número 09 na matrícula 51.208 do 15º Registro de Imóveis da Capital, remetidos os interessados para o meio próprio, qual seja a propositura da competente ação, porquanto a questão posta nos autos só poderá ser dirimida em feito Jurisdicionalizado, respeitado o contraditório, a ampla defesa e a cláusula do devido processo legal. Mantida a remessa de cópias ao D. Juízo Corregedor Permanente do 13º. Tabelião da Capital, para apuração de eventual responsabilidade disciplinar, ante a apontada falta ocorrida quando da lavratura da mencionada escritura de venda e compra, alvitra-se seja o mandado de cancelamento do bloqueio expedido oportunamente, no D. Juízo de Origem. É o parecer que, respeitosamente, submeto à elevada consideração de Vossa Excelência. Sub censura.” (CGJSP, Processo 1.812/1996, j. 18.11.1996, Rel. Des. Márcio Martins Bonilha, Corregedor Geral da Justiça, Juiz Auxiliar da Corregedoria Dr. Marcelo Martins Berthe).

## MODELOS DE PEÇAS PERTINENTES

---

### R.01 - CITAÇÃO

Em 01 de março de 2016 - (prenotação nº 123.456 de 24/02/2016)

Em cumprimento ao mandado expedido em 25 de janeiro 2016 pelo Juízo de Direito da Vara Cível desta Capital, nos autos da ação de procedimento ordinário (proc. 1234/2015), movida por BANCO CREDOR S/A, inscrito no CNPJ 11.111.1111/0001-11, com sede nesta Capital de São Paulo, na Rua do Comércio, n. 111, em face de JOSÉ SILVA, Rg. 22.222.2222-SSP/SP, CPF n. 222.222.222-22, brasileiro, comerciante, solteiro, residente e domiciliado nesta Capital de São Paulo, na Rua da Independência, 777, procede-se, nos termos do art.167, inciso I, item 21, da Lei 6.015/73, ao registro da citação dos réus para a referida ação, a qual foi dado o valor de R\$1.000,00.

Escrevente:

Nome do Escrevente

## 19. TÍTULOS ORIUNDOS DE INVENTÁRIOS OU ARROLAMENTOS.

---

---

### **DOCTRINA:**

---

As transmissões de bens podem ocorrer por meio de negócios inter vivos ou de atos causa mortis.

As aquisições imobiliárias que se operam por meio de sucessão hereditária também devem ser publicizadas e, assim, protegidas por meio do registro.

O formal de partilha, nesta área, ganha destaque, por se tratar de título judicial que se forma por meio de cópia da sentença de partilha transitada em julgado e que foi prolatada em inventário ou arrolamento. Serve, na prática, para individualizar os quinhões deixados bem como atribuí-los ao herdeiro de direito.

Para fins de registros, de se observar que o Código de Processo Civil enumera os requisitos do formal de partilha, os quais, como se depreende da exegese do sistema, transformam-se em matéria de controle registrário por parte do Oficial. Instruirão o formal de partilha, então, para registro, (i) termo de inventariante e título de herdeiros; (ii) avaliação dos bens que constituíram o quinhão do herdeiro; (iii) o pagamento do quinhão hereditário; (iv) a quitação dos impostos e (v) a sentença (arts. 610 a 673 do Código de Processo Civil).

Anote-se que em se tratando de herdeiro único não haverá formal de partilha, manejando-se como título diretamente a carta de adjudicação. Anote-se, ainda, que antes de ultimada a partilha por meio do formal, ou da adjudicação, a alienação dos bens somente poderá se efetivar mediante apresentação de alvará judicial, que deverá ser mencionado no título nos precisos termos do art. 224 da LRP.

Embora seja certo que a qualificação a ser feita pelo registrador está limitada ao quanto decidido em sentença pelo Judiciário, é igualmente lícito afirmar que também os títulos judiciais estão sujeitos à tal controle registral, de maneira que se houver erros - normalmente de cálculos - na partilha realizada (como



por exemplo a soma de quinhões que não perfazem a totalidade do patrimônio, ou mesmo que ultrapassem tal monta) deverá o oficial apontá-los para eventual correção e somente posterior registro.

Também deverão ingressar no catálogo imobiliário, por meio de traslado, os inventários e partilhas instrumentalizados por meio de escritura pública, nos termos da Lei n. 11.441/2007. Nestes casos, os efeitos produzidos são precisamente iguais aos produzidos por força de pronunciamento judicial.

## **JURISPRUDÊNCIA:**

---

### **Jurisdicional:**

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INVENTÁRIO. IMÓVEL. UTILIZAÇÃO EXCLUSIVA. ALUGUEIS. POSSIBILIDADE. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULAS N. 282 DO STF E 211 DO STJ. JULGAMENTO EXTRA PETITA. NÃO OCORRÊNCIA. FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA N. 284 DO STF. NÃO PROVIMENTO. 1. Em princípio, é possível a fixação de aluguéis pela utilização de bem deixado pelo autor da herança exclusivamente por um dos herdeiros. 2. As questões não decididas pelo Tribunal de origem não podem ser examinadas no Superior Tribunal de Justiça, haja vista o disposto nos verbetes n. 282 da Súmula do STF e 211 do STJ. 3. Se o Tribunal de origem decide a questão que lhe foi proposta, incompreensível a alegação de que houve julgamento ultra ou extra petita. Incidência do enunciado n. 284 da Súmula do STF. 4. Agravo interno a que se nega provimento. (STJ, AgInt no AREsp 889672 / RS, 4ª T., Min Maria Isabel Gallotti, 21/02/2017)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO EM PROCESSO DE INVENTÁRIO. TRANSAÇÃO SOBRE HERANÇA FUTURA. NULIDADE. DECISÃO MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. 1. Não configura ofensa ao art. 535, I e II, do Código de Processo Civil de 1973 o fato de o Tribunal de origem, embora sem

examinar individualmente cada um dos argumentos suscitados, adotar fundamentação contrária à pretensão da parte recorrente, suficiente para decidir integralmente a controvérsia. 2. Acórdão recorrido que manteve a nulidade de cessão de direitos hereditários em que os cessionários dispuseram de direitos a serem futuramente herdados, expondo motivadamente as razões pelas quais entendeu que o negócio jurídico em questão não dizia respeito a adiantamento de legítima, e sim de vedada transação envolvendo herança de pessoa viva. 3. A reforma do julgado demandaria, necessariamente, o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência incompatível com a via estreita do recurso especial, nos termos da Súmula 7 do Superior

Tribunal de Justiça. 4. Embora se admita a cessão de direitos hereditários, esta pressupõe a condição de herdeiro para que possa ser efetivada. A disposição de herança, seja sob a forma de cessão dos direitos hereditários ou de renúncia, pressupõe a abertura da sucessão, sendo vedada a transação sobre herança de pessoa viva. 5. Agravo interno não provido. (STJ, AgInt no REsp 1341825 / SC, 4ª T., Min. Raul Araujo, data do julgamento 15/10/2016)

### **Administrativa:**

REGISTRO DE IMÓVEIS – Escritura Pública de inventário e partilha – Ofensa aos princípios da legalidade e da especialidade objetiva – CCIR com dados desatualizados, em desacordo com o resultado de retificação averbada na matrícula do bem imóvel há mais de quatro anos – Exigência de atualização pertinente – Erros pretéritos não justificam outros – Reconhecimento do desacerto das exigências ligadas ao ITR – Desnecessidade de exibição de certidões negativas de débitos relativas a tributos despegados do ato registral intencionado – Dúvida procedente – Recurso desprovido, com observação (CSM, Apelação nº 0000063-04.2016.8.26.0539, Des. Pereira Calças, data do julgamento 23/03/2017)

REGISTRO DE IMÓVEIS - ARROLAMENTO DE BENS - FORMAL DE PARTILHA - QUALIFICAÇÃO REGISTRAL QUE INGRESSA

NO MÉRITO DO INVENTÁRIO JUDICIAL - IMPOSSIBILIDADE DE A VIA ADMINISTRATIVA REVER A JUDICIAL - PRECEDENTES - ESPECIALIDADE OBJETIVA OBSERVADA - DÚVIDA IMPROCEDENTE - RECURSO PROVIDO.” (CSM, Apelação n° 9000001-43.2014.8.26.0646, Des. Xavier de Aquino, data do julgamento 15.12.2015).

## **MODELOS DE PEÇAS PERTINENTES**

---

### **MODELO PARTILHA POR SUCESSÃO**

#### R.01 – PARTILHA

Em 01 de março de 2016 - (prenotação n° 123.456 de 24/02/2016)

Nos termos do formal de partilha expedido em 25 de janeiro 2016, pelo Juízo de Direito da Vara da Família e das Sucessões desta Capital, extraído dos autos do inventário (proc. 1234/2015) dos bens deixados por JOSÉ SILVA, já qualificado, falecido em 08 de outubro de 2015, fica constando que o imóvel foi partilhado, a viúva MARIA SILVA, já qualificada.

Escrevente:

Nome do Escrevente

## 20. USUCAPIÃO

---

---

### DOCTRINA:

---

Usucapião é modo de aquisição da propriedade. Somente por este motivo seu registro já seria necessário, com espeque no art. 172, da Lei de Registros Públicos (a despeito, como se sabe, de previsão expressa no rol do art. 167, I, 28). Não se trata, entretanto, de modo derivado de transmissão da propriedade, como acontece por meio de negócio jurídico inter vivos.

Modo originário de aquisição é, a seu turno, aquele em que não há qualquer traço de transmissão de direitos referentes à coisa. E o que se chama de usucapio libertatis, ou efeito liberatório da usucapião, é a maior prova disso porque, com o nascimento do direito de propriedade para o possuidor prescribente, desaparece todo o histórico da matrícula, constituindo-se de uma nova. Daí porque é adequado afirmar que a propriedade matriculada em decorrência da usucapião não é a mesma propriedade. É a mesma propriedade sob o aspecto físico, mas não jurídico. Com este enfoque, o que sem tem é novo domínio.

Note-se que a conclusão não tem apenas interesse acadêmico. Se se considerasse meio de aquisição derivado, todos os gravames acaso existentes sobre o bem seriam passados ao novo proprietário. E é certo que o novo senhor não assume os encargos que porventura recaíam sobre o imóvel. Aplica-se aqui a máxima *tantum praescriptio quantum possessum*.

A natureza originária da aquisição da propriedade imóvel e o efeito retroativo da sentença de usucapião são incompatíveis com direitos reais de garantia que pendem sobre a matrícula no momento do pronunciamento judicial. A pergunta seria: isso aconteceria para extinguir tanto a hipoteca anterior como a posterior ao início da posse do usucapiente? A resposta é afirmativa para ambas as situações. A hipoteca que foi constituída durante a posse do prescribente não produz efeitos em relação a ele. E aquela efetivada antes representa ato do antigo titular, que não mais subsiste como proprietário perante a matrícula.

O art. 945 do revogado Código de Processo Civil determinava que a sentença que julgasse procedente a ação de usucapião seria transcrita no registro de imóveis satisfeitas as obrigações fiscais. A redação do dispositivo, assim, estaria a demonstrar que incide imposto sobre tal ato registrário. A ideia, entretanto, é falsa, justamente porque se trata de modo originário de aquisição da propriedade, de maneira a não dar causa ao fato gerador do ITBI e muito menos do ITCMD. Perceba-se, entretanto, que se houver legislação específica à respeito (Município que determina a cobrança do ITBI, por exemplo), estará o Oficial obrigado a controlar tal recolhimento. Não cabe ao registrador de imóveis analisar a (in) constitucionalidade da medida para, se assim entender, dispensar o pagamento. O mesmo se diga quanto à sentença prolatada em ação de usucapião que impõe o recolhimento do tributo. Tal determinação judicial está além dos limites da qualificação registrária.

Ainda neste campo tributário - e por força do mesmo dispositivo -, outra questão que poderia surgir é a de se compete ao registrador controlar, para o registro da usucapião, o devido pagamento de IPTU ou ITR, ou sua regularidade. E, inexistindo mandamento legal neste sentido, não deve assim se portar.

Em termos processuais, a sentença de procedência servirá como mandado judicial para o registro (o que não impede, por certo, que o Juízo mantenha a praxe de expedir mandado em separado, fazendo-se acompanhar das peças principais do processo o que, a meu viso, é dispensável).

Muito embora determine a Lei de Registros Públicos (art. 167, I, 28) que se faça o registro da usucapião, o ato a ser praticado, em verdade, é a abertura de nova matrícula (e não simples registro na matrícula anterior). E assim acontece porque, repise-se, estamos diante de modalidade originária de usucapião, que quebra a continuidade registral e não permite que deixe qualquer rastro anterior.

## **JURISPRUDÊNCIA.**

---

### **Jurisdicional:**

PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO. RAZÕES QUE NÃO ENFRENTAM O FUNDAMENTO DA DECISÃO AGRAVADA. USUCAPIÃO. PROPOSITURA DA AÇÃO NA PENDÊNCIA DE PROCESSO POSSESSÓRIO. INADMISSIBILIDADE. ARTIGO 923, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 1973. SÚMULA Nº 83/STJ. PRECEDENTES. 1. As razões do agravo interno não enfrentam adequadamente o fundamento da decisão agravada. 2. Nos termos da jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça, “na pendência do processo possessório é vedado tanto ao autor como ao réu intentar a ação de reconhecimento de domínio, nesta compreendida a ação de usucapião (art. 923 do CPC). (AgRg no REsp 1389622/SE, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 18/2/2014, DJe 24/2/2014) 3. Tribunal de origem julgou nos moldes da jurisprudência pacífica desta Corte. Incidente, portanto, o enunciado 83 da Súmula do STJ. 4. Agravo interno a que se nega provimento. (STJ, AgInt no AREsp 890127 / MG, 4ª T., Min. Maria Isabel Gallotti, 21/02/2017)

“AGRAVO. EXECUÇÃO FISCAL. IPTU de 1998 e 1999. Município de Itariri. Redirecionamento da execução contra os usucapientes do imóvel. Não cabimento, pois a usucapião, efetivada por sentença transitada em julgado dia 05/04/2010, é forma originária de aquisição de domínio, inexistindo vínculo entre os novos titulares do imóvel e o anterior ou dívidas tributárias relativas ao bem geradas antes da declaração da usucapião. Precedente desta Câmara - RECURSO IMPROVIDO.” (TJSP, Agravo de instrumento nº 2053763.23.2016, 15ª Câmara. Dir. Público, Des. Rodrigues de Aguiar, data do julgamento 16/06/2016).

“(…) Assim, com a declaração de aquisição de domínio por usucapião deve desaparecer o gravame real hipotecário constituído pelo antigo proprietário, antes ou depois do início da posse ad usucapionem, seja porque a sentença apenas declara a usucapião com efeitos ex tunc, seja porque a usucapião é forma originária de aqui-

sição de propriedade, não decorrente da antiga e não guardando com ela relação de continuidade.” (STJ, REsp 941.464-SC, 4ª Turma, Min. Luís Felipe Salomão, data do julgamento 24/04/2012).

### **Administrativa:**

Registro de Imóveis – Dúvida registral – Carta de sentença – Usucapião – Indispensabilidade do georreferenciamento com certificação do INCRA – Pertinência da exigência de inscrição dos bens imóveis usucapidos no CAR, com localização das áreas de reserva legal florestal – Desnecessidade de anuência da Secretaria Ambiental do Estado de São Paulo, ainda que a usucapião contemple áreas de proteção de manancial – Impossibilidade de cumprimento das exigências não demonstrada – Não comprovação da alteração de destinação dos imóveis, de rurais para urbanos – Dúvida procedente – Recurso desprovido. (CSM, Apelação nº 1025597-86.2015.8.26.0564, Des. Pereira Calças, data do julgamento 10/11/2016)

## **MODELOS DE PEÇAS PERTINENTES**

### **R.01 - USUCAPIÃO**

Em 01 de março de 2016 - (prenotação nº 123.456 de 24/02/2016)

Em cumprimento ao mandado expedido em 25 de janeiro de 2016, pelo MM. Juiz de Direito da Vara de Registros Públicos do Foro Central da Cível da Comarca de São Paulo - SP, nos autos da ação de Usucapião (processo nº 1234/2015) requerida por MARIA SILVA, Rg. 55.555.555-SSP/SP, CPF n. 555.555.555-55, brasileira, do lar, solteira, maior, residente e domiciliada nesta Capital de São Paulo, na Rua da Independência, 777, procede-se a este registro de sentença declaratória de USUCAPIÃO do imóvel em favor dos requerentes, proferida por aquele Juízo em 18/12/2015, com trânsito em julgado em 28/12/2015. Valor Venal de referência R\$2.000,00.

Escrevente:

Nome do Escrevente

## 21. IMISSÃO PROVISÓRIA NA POSSE

---

---

### DOCTRINA:

---

Anote-se, inicialmente, que o art. 167, I, 36, da LRP refere-se à imissão na posse deferida à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou às suas entidades delegadas. Registra-se ainda, e em complemento, a respectiva cessão e promessa de cessão. Tal acontecimento se dá, essencialmente, no âmbito das desapropriações.

Imissão significa tomar a si. Imissão provisória na posse representa, destarte, o ingresso da pessoa de direito público na efetiva posse do imóvel. Embora a expressão use o termo provisória, em verdade trata-se, como regra, de uma imissão definitiva.

Veja-se que o presente registro é uma exceção. E isso porque a situação de posse, em si, e como regra, não ingressa na matrícula imobiliária. Assim acontece porque, pese discussão acerca do tema, em nosso direito a posse é um fato, e não um direito real.

O dispositivo, tal como está atualmente redigido (por força da Lei nº 12.424/2011), impõe registro à todos os casos de imissão do ente estatal na posse. Originariamente, referia-se somente aos casos de parcelamento popular (urbana) para as classes de baixa renda.

### JURISPRUDÊNCIA:

---

#### **Jurisdicional:**

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESAPROPRIAÇÃO. IMISSÃO NA POSSE. Preliminar de não conhecimento rejeitada. Cabimento do recurso, com fundamento no art. 1015, I, do CPC, pois a pretensão da agravante corresponde a uma tutela provisória. Mérito - Insurgência contra decisão que determinou a expedição de mandado de levantamento do valor ofertado inicial-



mente. Pretensão a que seja deferida a imissão mediante o levantamento de 80% do valor estimado pelo perito judicial, que inclui as benfeitorias, e já depositado nos autos (art. 34 da Lei de Desapropriação). Admissibilidade. Percentual que deve recair sobre o total depositado em conformidade com a avaliação prévia determinada pelo juízo. Inteligência do art. 33, § 2º, do Decreto-lei nº 3.365/41, e art. 5º, XXIV, da CF/88. Decisão reformada. Recurso provido. (TJSP, Agravo de instrumento nº 2251240-54.2016.8.26.0000, 13ª C. de Direito Público, Djalma Lofrano Filho, data do julgamento 14/04/2017)

**Administrativa:**

DÚVIDA REGISTRÁRIA. ESCRITURA DE AJUSTE DE PREÇO EM EXPROPRIAÇÃO. REGISTROS INTERCORRENTES DE HIPOTECA E DE PARCIAL ALIENAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO. RECUSA DO REGISTRO DO TÍTULO AQUISITIVO. 1. O debate sobre ter a desapropriação caráter de modo originário de perda e aquisição domínial ou caráter derivado (entendimento este acolhido por SEABRA FAGUNDES e, atualmente, entre nós, quanto à “desapropriação amigável”, por Luis Paulo ALIENDE RIBEIRO) não é tema relevante para solver o caso dos autos. 2. É que, modo originário ou derivado, não importa, a expropriação é uma espécie regrada pela Constituição federal brasileira e por normas subconstitucionais, é modo de perdimento e aquisição domínial submetido a meios regulares (i.e., modo conformado a regras), o que é uma garantia dos expropriados, nota esta de regularidade, enfim, que permite distinguir, de um lado, a desapropriação, e, de outro, o mero confisco de bens. Dizer “aquisição regular” é dizer aquisição secundum regulam. 3. Ainda que se suponha (datum, neque concessum) que a expropriação seja modo originário aquisitivo, já o título, sobre o qual a aquisição predial se estriba, não frui de alforria quanto à correspondente situação jurídico-real inscrita. 4. O problema, pois, não está no modo aquisitivo, mas na morfologia do título. Em outras palavras, a matéria, para determinar-se pela forma, deve dispor-se adequadamente a esta, da mesma sorte que o fim exige

sempre a reta ordenação dos meios que a ele podem conduzir. 5. Para que se efetive a regular aquisição estatal de um bem, por meio do modo expropriatório, exigem-se a audiência processual dos expropriados ou seu consenso (o que se chama, impropriamente, de “desapropriação amigável”). 6. O sistema jurídico de ordenação da propriedade predial está cifrado à dação formal de segurança, que, no caso brasileiro contemporâneo, corresponde à legitimação registral (art. 252 da Lei n. 6.015/1973, de 31-12: “O registro, enquanto não cancelado, produz todos os efeitos legais ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido”). 7. São titulares inscritos a que se deve dar audiência na expropriação as pessoas que, secundum tabulas, ostentem a legitimação de (i) titularidade dominial plena (ou primária); (ii) titularidade dominial secundária, equivale a dizer, os que tenham titularidade in itinere; (iii) titularidade de outros direitos reais menores. 8. É preciso distinguir entre, de um lado, a perda do domínio por meio da expropriação, e, de outro, a aquisição posterior do domínio pelo expropriante ou terceiro a quem a desapropriação aproveite. 9. A ideia de uma “desapropriação oculta” -vale dizer, fora do sistema formalizado de publicidade imobiliária- conjura contra a segurança jurídica. 10. Tratando-se de bem imóvel, a aquisição, que pode não acontecer ainda após a transcrição (se o bem for desapropriado para ser bem de todos), só se opera com a transcrição [agora: registro -vide art. 168 da Lei n. 6.015/1973]” (PONTES DE MIRANDA). Não provimento da apelação. (CSM, Apelação nº 0002146-38.2014.8.26.0288, Des Ricardo Dip, data do julgamento 12/07/2016)

## **MODELOS DE PEÇAS PERTINENTES**

### **R.01 – IMISSÃO PROVISÓRIA NA POSSE**

Em 01 de março de 2016 - (prenotação nº 123.456 de 24/02/2016)

Por sentença de 12 de dezembro de 2015 e em cumprimento ao mandado expedido em 25 de janeiro de 2016, pelo Juízo de Direito da Vara da Fazenda Pública de São Paulo, nos autos da ação de desapropriação

(proc. 1234/2015) movida contra JOSÉ SILVA, Rg. 22.222.2222-SSP/SP, CPF n. 222.222.222-22, brasileiro, comerciante, solteiro, residente e domiciliado nesta Capital de São Paulo, na Rua do Comércio, 102, foi concedida à PREFEITURA DO MUNICÍPIO, a imissão provisória na posse do imóvel, para a execução do programa habitacional “Projeto PROJER”, finalidade que não poderá ser alterada, sendo vedada a retrocessão. Consta do título que a data da imissão na posse foi fixada em 21/02/2016. Foram apresentadas cópias autênticas da mencionada decisão, do decreto de desapropriação e do comprovante de sua publicação na imprensa oficial. (Valor da causa R\$2.000,00.

Escrevente:

Nome do Escrevente

## 22. ÁREA DE RESERVA LEGAL E ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE

---

### DOCTRINA:

---

Reserva legal é a limitação administrativa incidente sobre determinado espaço territorial, com o escopo de proteção ambiental, de modo a vincular qualquer alteração ou supressão da área à autorização legal (art. 225, § 1º, da Constituição Federal).

Justamente porque se trata de ônus que pesa sobre determinada parcela imobiliária (impondo-se limitações aos poderes do proprietário), deverá ser registrado com o nítido propósito de conferir publicidade à esta situação.

Atualmente, é considerada como exemplo de obrigação propter rem, e não direito real, como já se sustentou, malgrado a redação do art. 2º, § 2º, da Lei nº 12.651/2012 (Código Florestal). Atesta o dispositivo que “as obrigações previstas nesta Lei têm natureza real e são transmitidas ao sucessor, de qualquer natureza, no caso de transferência de domínio ou posse do imóvel rural”. Escrita por meio de técnica imprecisa, deve-se extrair da norma precisamente o quanto dito: tratam-se de obrigações propter rem, transmitidas que são em razão da alienação das coisas sobre as quais pesam.

A combinação dos arts. 3º, III e 12, do Código Florestal, permite definir o instituto, com mais precisão: é área de reserva legal aquela localizada no interior de uma propriedade ou posse rural, e que se consubstancia em porção mínima de cobertura de vegetação nativa, com o objetivo de assegurar o uso econômico e sustentável dos recursos ambientais do imóvel rural.

Os incisos I e II do art. 12 trazem os percentuais que devem ser adotados, variando de acordo com a localização do imóvel rural. O preceito é importante porque a informação, evidentemente, deverá constar do registro público.

Área de Preservação Permanente é aquela protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a

paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, bem como proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas (art. 3º, II, do Código Florestal).

A figura, como se vê, é de maior amplitude quando comparada às áreas de reserva, até porque poderá atingir tanto imóveis rurais como aqueles urbanos.

Note-se, ademais, que a constituição da área de preservação permanente se opera de pleno direito, isto é, automaticamente, pela só força da lei e independentemente de qualquer outra formalidade. O registro se impõe, à exemplo do que acontece com a área de reserva legal, porque haverá, também neste caso, limitação à propriedade, de modo que é preciso conferir publicidade máxima para o conhecimento de tal situação.

## **JURISPRUDÊNCIA:**

---

### **Jurisdicional:**

ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. TESE DE VIOLAÇÃO DO ART. 460 DO CPC. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 211/STJ. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. RESERVA FLORESTAL. EXIGIBILIDADE DE AVERBAÇÃO DA ÁREA FLORESTAL, INDEPENDENTEMENTE DA EXISTÊNCIA DE FLORESTAS OU OUTRAS FORMAS DE VEGETAÇÃO NATIVA NA GLEBA. PRECEDENTES: AGRG NO RESP 1.375.265/MG E AGRG NO ARESP 231.561/MG. CONCLUSÃO DO TRIBUNAL DE ORIGEM, MEDIANTE ANÁLISE DAS PROVAS DOS AUTOS, DE QUE SE TRATA DE IMÓVEL RURAL. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DAS EMPRESAS DESPROVIDO. 1. A jurisprudência desta Corte entende que a averbação da Reserva Legal é dever do proprietário ou adquirente do imóvel rural, independentemente da existência de florestas ou outras formas de vegetação nativa na gleba, devendo, igualmente, tomar

as providências necessárias à restauração ou à recuperação das formas de vegetação nativa para se adequar aos limites percentuais previstos nos incisos do art. 16 do Código Florestal. Precedentes: AgRg no REsp. 1.375.265/MG, Rel. Min. HUMBERTO MARTINS, DJe 24.9.2015; AgRg no AREsp. 231.561/MG, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, DJe 3.2.2015. 2. Na espécie, trata-se de Ação Civil Pública proposta pelo Ministério Público do Estado de São Paulo em face das Agravantes, visando, entre outros pedidos, a condenação das empresas à obrigação de restauração de área de preservação permanente localizada na Fazenda Floresta. 3. O Tribunal de origem concluiu que a área objeto da lide possui características de imóvel rural, pois se destina à atividade agropecuária, pelo que aplicou o Código Florestal para fins de constituição da Reserva Legal. Nesta instância excepcional, as Agravantes entendem que a área sobre a qual recai a lide, trata-se de imóvel urbano. Ocorre que, para alterar as assertivas do acórdão recorrido, quanto ao ponto questionado, necessário o revolvimento de matéria fático-probatória, o que é vedado em Recurso Especial, ante o óbice da Súmula 7/STJ. 4. Quanto à tese de julgamento extra petita, verifica-se que não houve o debate a respeito da questão no âmbito do acórdão recorrido, mesmo após a oposição dos Embargos de Declaração, e a parte Recorrente não alegou ofensa ao art. 535 do CPC/73 a fim de possibilitar esta Corte anular o aresto por suposta omissão. Incide, pois, o disposto na Súmula 211/STJ, por ausência de prequestionamento. 5. Agravo Interno das empresas desprovido. (STJ, AgInt no AREsp 159855 / SP, 1ª T., Min. Napoleão Nunes Maia Filho, data do julgamento 07/03/2017)

**Administrativa:**

REGISTRO DE IMÓVEIS - DUVIDA ~ ESCRITURA DE COMPRA E VENDA - RESERVA LEGAL - NECESSIDADE DE AVERBAÇÃO COMO CONDIÇÃO PARA TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE RURAL - OUTRAS EXIGÊNCIAS CONSTANTES DA NOTA DE DEVOLUÇÃO QUE, DE QUALQUER MODO, NÃO FORAM IMPUGNADAS

PELA PARTE - DÚVIDA PREJUDICADA - IMPOSSIBILIDADE DE CUMPRIMENTO NO CURSO DO PROCEDIMENTO DE DÚVIDA - RECURSO NÃO CONHECIDO. (CSM, Apelação nº 0003611-35.2010.8.26.0543, Des. Elliot Akel, data do julgamento 29/07/2014)

Registro de Imóveis – Dúvida registral – Carta de sentença – Usucapião – Indispensabilidade do georreferenciamento com certificação do INCRA – Pertinência da exigência de inscrição dos bens imóveis usucapidos no CAR, com localização das áreas de reserva legal florestal – Desnecessidade de anuência da Secretaria Ambiental do Estado de São Paulo, ainda que a usucapião contemple áreas de proteção de manancial – Impossibilidade de cumprimento das exigências não demonstrada – Não comprovação da alteração de destinação dos imóveis, de rurais para urbanos – Dúvida procedente – Recurso desprovido. (CSM, Apelação nº 1025597-86.2010.8.26.0564, Des. Pereira Calças, data do julgamento 10/11/2016)

Registro de Imóvel e Averbação de Reserva Legal Florestal. “REGISTRO DE IMÓVEIS - Reserva Florestal legal - Indeferimento de requerimento formulado pelo Ministério Público visando à edição de portaria condicionando o ingresso de ato translativo da propriedade imobiliária rural e de desmembramento de tais imóveis no registro imobiliário à averbação da reserva florestal legal - Indeferimento - Recurso não provido. (...) Almeja o recorrente condicionar o ingresso no registro imobiliário dos títulos translativos da propriedade imobiliária rural e de fracionamento do imóvel rural à efetivação da averbação relativa à área de reserva legal, sustentando que tal condicionamento decorre da norma do § 2º do art. 16 do Código Florestal (Lei 4.771/65) acrescido pela Lei 7.803/89, que determinou a averbação da área destinada à reserva legal na matrícula imobiliária, coibindo a alteração de sua destinação nos casos de transmissão, a qualquer título, ou de desmembramento da área. Sem razão, contudo, em que pesem as duntas opiniões em sentido contrário. É certo que o Código Florestal, no § 2º do art. 16, determina imperativamente a averbação da reserva florestal legal na matrícula imobiliária: ‘A reserva legal... deverá ser averbada à

margem da inscrição de matrícula do imóvel, no registro de imóveis competente...'. Não há, porém, na lei proibição de ingresso no registro imobiliário de atos translativos da propriedade imobiliária rural ou de fracionamento de tal imóvel se não for observada a determinação relativa à averbação da reserva legal. E o inolvidável Pontes de Miranda, ao comentar a Constituição Federal de 1967 com a emenda nº 1 de 1969, já observava, quanto à garantia constitucional da propriedade, que: 'O conteúdo e os limites do direito de propriedade são definidos nas leis, de modo que só se garante, no art. 153, § 22, a instituição da propriedade: são suscetíveis de mudança, em virtude da legislação, o conteúdo e os limites mesmos da propriedade e do direito de propriedade. Isso estava expresso na Constituição de 1937, mas subentendia-se antes (Comentários à Constituição de 1934, II, 184-185).' (in 'Comentários à Constituição de 1967 com a emenda nº 1 de 1969', Forense, 3ª ed., 1987, Tomo V, pg. 397). 'Ora, se é a lei que define o conteúdo e os limites do direito de propriedade, a exigência da prévia averbação da reserva legal ao ingresso na tábua registral dos atos translativos da propriedade imobiliária rural e dos desmembramento de tais imóveis deve ser imposta por lei, não por ato administrativo. E, nesse particular, calha colacionar a seguinte lição do ilustre Des. Narciso Orlandi Neto, um dos estudiosos da matéria, em seu trabalho intitulado 'As Reservas Particulares e Legais do Código Florestal e sua Averbação no Registro de Imóveis' inserto na obra Direito Ambiental em Evolução, organizada por Vladimir Passos Freitas: 'A Lei 4.771 não estabelece nenhuma penalidade para à falta de averbação da reserva legal. Prova disso é o art. 99 da Lei 8.171/91, que, igualmente, sem estabelecer penalidade determinou: 'A partir do ano seguinte ao da promulgação desta Lei, obriga-se o proprietário rural, quando for o caso, a recompor em sua propriedade a Reserva Florestal Legal, prevista na Lei 4.771/65, com a nova redação dada pela Lei 7.803/89, mediante o plantio, em cada ano, de pelo menos um trinta avos da área total para complementar a referida Reserva Florestal (RFL). Não está o oficial do Registro de imóveis impedido de praticar atos de registro sem que conste da matrícula a averbação da reserva legal. A lei não o proíbe. E observe-se que o



legislador foi preciso quando quis limitar a atividade do oficial, subordinando-o ao cumprimento da exigência legal pelo proprietário. De fato, dispõe o art. 37 do Código Florestal: Não serão transcritos ou averbados no Registro Geral de Imóveis os atos de transmissão inter vivos ou causa mortis, bem como a constituição de ônus reais sobre imóveis da zona rural, sem a apresentação de certidão negativa de dívidas referentes a multas previstas nesta Lei ou nas Leis estaduais supletivas, por decisão transitada em julgado”.(...) Vale invocar, ainda, decisão exarada pela C. Câmara Especial do Meio Ambiente deste Egrégio Tribunal de Justiça: ‘Aliás, a averbação é ato secundário, pois, na verdade, a reserva legal, como limitação administrativa à propriedade, independe daquela providência, já que decorre de lei. O proprietário ou possuidor é obrigado a reservar 20% da área para tais fins. Não é a averbação que gera tal obrigação. Ela preexiste àquela providência registrária’ (Agravo de Instrumento nº 516.949-5/6-00, rel. Desembargador Samuel Junior, j. 29.06.2006).” Convém, pois, diante das considerações expostas, deferir a retificação, tendo em vista que seu objeto é o de aclarar os limites da área do imóvel, o que também é de interesse para aprimoramento dos dados constantes do fôlio real. Diante do exposto, o parecer que respeitosa e ora se submete a Vossa Excelência é no sentido de que seja dado provimento ao recurso. Sub censura.” (Parecer nº 304/00-E, da lavra do MM. Juiz Auxiliar Antonio Carlos Morais Pucci, proferido no proc. CG nº 421/2000 e aprovado pelo Corregedor Geral da Justiça, E. Des. Luís de Macedo).

Averbação da área de reserva lega como condição para o registro do imóvel.

“EMBARGOS INFRINGENTES. MANDADO DE SEGURANÇA. CONSTITUCIONAL E ADMINISTRATIVO. IMÓVEL RURAL. AVERBAÇÃO DA ÁREA DE RESERVA LEGAL COMO CONDIÇÃO AO REGISTRO DO IMÓVEL. EXIGÊNCIA LEGÍTIMA. AUSÊNCIA DE DIREITO LÍQUIDO E CERTO AINDA QUE INEXISTENTE ÁREA DE FLORESTA. ORDEM DENEGADA. - A averbação da reserva legal na matrícula imobiliária tem o fim de lhe dar publicidade e especificá-la, demarcando-a e gra-

vando o imóvel rural com esse ônus, para conhecimento de todos e para que futuros e eventuais adquirentes do bem saibam, exatamente, a localização da reserva legal, com seus limites e confrontações. Essa obrigação a mais, prevista no Código Florestal (Lei Federal 4.771/1965), contribuiu para que se preservem áreas de florestas ou de vegetação nativa, sendo dever legal do proprietário e do futuro adquirente do imóvel respeitar e manter a reserva legal que deve constar da matrícula da propriedade no cartório de registro de imóveis. Se sua averbação é um dever, não se configura ilegítimo exigí-la previamente.” (TJMG, Acórdão 1.0694.06.034303-5/0, Rel. Des. Armando Freire, j. 29.7.2008)

## **MODELOS DE PEÇAS PERTINENTES**

AV. 01/Nº da Matrícula – EX OFFICIO - AVERBAÇÃO – CAR e RESERVA LEGAL – Termo de Cadastro de Imóvel expedido eletronicamente pelo ambiente do SICAR/SP em \_/\_/\_, o imóvel aqui matriculado se encontra cadastrado no CAR- CADASTRO AMBIENTAL RURAL, sob o nº XXXXXXXXXXXXXXXX; Nome da propriedade: XXXX; área total (calculada): XXXX há; módulos fiscais: xxxx; RESERVA LEGAL: XXXX ha. São Paulo, 26 de janeiro de 2017. O escrevente, ASSINATURA.

Notas:

Os proprietários e possuidores rurais tem a obrigação de cadastrar os imóveis no Cadastro Ambiental Rural ou SICAR/SP, após esta inscrição, qualquer pessoa pode apresentar o recibo de inscrição ao Cartório de Registro de Imóveis, para este averbe, sem a cobrança emolumentos, as informações ali descritas na matrícula do imóvel.

Em regra, o título pra efetuar a averbação e o requerimento de qualquer pessoa, mas deverá ser feita de ofício pelo registrador quando passar a funcionar por meio do Serviço de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI), assim que o perímetro da reserva for validado pela autoridade ambiental e

implantados os mecanismos de fluxo de informações entre a Secretaria do Meio Ambiente do Estado de São Paulo (SMA), a Companhia Ambiental do Estado de São Paulo (Cetesb) e a Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo (Arisp), definidos no Acordo de Cooperação Técnica que entre si celebraram.

Deve ser feita de ofício a transposição da averbação do Car/reserva legal, quando da abertura de nova matrícula, sem ônus para o proprietário.

(Provimento CGJ N.º 09/2016 125.1 e 125.1.2 As averbações referidas na alínea b do item 125 serão realizadas mediante provocação de qualquer pessoa e de ofício pelo oficial).

## 23. TOMBAMENTO

---

---

### DOCTRINA:

---

A doutrina publicista discute se o tombamento tem natureza de limitação administrativa ou de servidão administrativa. De um jeito ou de outro, trata-se de situação em que o Poder Público, considerando certas características do bem, determina sua preservação e conservação em grau máximo. Mas não quaisquer bens. Somente aqueles que se consideram patrimônio histórico e artístico nacional. E, nos termos do já antigo Dec.-lei nº 25/37, art. 1º, que regulamenta o tombamento no âmbito federal, assim se considera o conjunto dos bens móveis e imóveis existentes no país e cuja conservação seja de interesse público, quer por sua vinculação a fatos memoráveis da história do Brasil, quer por seu excepcional valor arqueológico ou etnográfico, bibliográfico ou artístico.

O instituto encontra fundamento no próprio texto constitucional (art. 216, § 1º, da CF), ao preconizar que o “Poder Público, com a colaboração da comunidade, promoverá e protegerá o patrimônio cultural brasileiro, por meio de inventários, registros, vigilância, tombamento e desapropriação, e de outras formas de acautelamento e preservação”.

O tombamento, quanto à forma de criação, pode ser voluntário ou compulsório (art. 6º). O primeiro surge por iniciativa do próprio proprietário ou quando ele é notificado da decisão de tombamento e expressamente concorda com ela (art. 7º). Neste último caso, como se vê, não há impugnação ao ato administrativo. O segundo é estabelecido contra a vontade do titular do direito real (art. 8º).

Mesmo passando ao largo da discussão acerca da sua natureza jurídica, é certo que o decreto de tombamento revela nítida limitação ao direito de propriedade. Basta ver as restrições impostas pelos arts. 11 e 12 do Dec. Lei nº 25/37. Daí porque o registro do ato é mais do que justificado (art. 13, caput). E, neste sentido, diga-se, trata-se de limitação restritiva, e não supressiva, como acontece

com a desapropriação, por exemplo.

Discutia-se acerca da necessidade, ou não, de averbação do chamado tombamento provisório (aquele que se perfaz por meio da notificação do proprietário sobre a instauração do procedimento administrativo) para fins de exercer a União, os Estados e o Município direito de preferência quando da alienação dos bens (provisoriamente tombados) pertencentes à particulares. Tal direito estava previsto no art. 22, que a seu turno foi expressamente revogado pelo art. 1.072, I, do atual Código de Processo Civil. Restou, portanto, extinto o referido direito de preferência e, em consequência, se o proprietário optar por alienar o bem tombado, poderá fazê-lo sem qualquer amarra porque inexistente obrigação de comunicar sua intenção aos entes federativos.

Anote-se, entretanto, que a discussão não perdeu interesse. E isso porque, malgrado a extinção do direito de preferência do art. 22 do Dec. Lei nº 25/37, há ainda uma sua forma - mais restrita - prevista na Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) que confere preempção ao município, nestes termos: “O direito de preempção confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares”.

## **JURISPRUDÊNCIA:**

---

### **Jurisdicional:**

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. TOMBAMENTO. ALTERAÇÃO DAS CARACTERÍSTICAS SEM AUTORIZAÇÃO DO IPHAN. ILEGALIDADE. OBRIGAÇÃO DE FAZER. TERMO DE COMPROMISSO. DOCUMENTAÇÃO NOS AUTOS. PROVA PERICIAL. PRINCÍPIO DO LIVRE CONVENCIMENTO MOTIVADO DO MAGISTRADO. NECESSIDADE DE REVOLVIMENTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA 7/STJ. AUSÊNCIA DE ARGUMENTAÇÃO APTA A INFIRMAR AS CONCLUSÕES DA DECISÃO AGRAVADA. AGRAVO REGIMENTAL A QUE

SE NEGA PROVIMENTO. (STJ, AgRg no REsp 1211791 / RJ, 1ª T. Min. Napoleão Nunes Maia Filho, data do julgamento 15/12/2016).

ACÇÃO CIVIL PÚBLICA – MEIO AMBIENTE CULTURAL – Obras irregulares no Palácio dos Tropeiros, bem público municipal situado no Município de Sorocaba, sob processo de tombamento – Prescrição – Prejudicial de mérito afastada – Declaração judicial do valor histórico, cultural, arquitetônico e paisagístico do imóvel – Possibilidade – Omissão injustificada do Conselho Municipal de Defesa do Patrimônio – CMDP, órgão colegiado responsável pela proteção do patrimônio público de Sorocaba, que, quase vinte anos após a instauração do processo administrativo de tombamento, não concretizou a inscrição do bem no Livro de Tombos respectivo – Descaracterização do projeto inicial do imóvel atestada por meio de perícia judicial – Danos ao patrimônio histórico-cultural evidenciados – Alterações promovidas pelo ente municipal quando este já havia sido notificado da abertura do processo administrativo de tombamento – Configuração de tombamento provisório que impede quaisquer atos de demolição ou que impliquem descaracterização do imóvel – Dever de reconstituir o “status quo ante” e de abstenção de novas reformas, sem prévia autorização judicial ou do CMDP – Precedente deste E. Tribunal de Justiça e do C. STJ – Sentença parcialmente reformada – Recurso do réu e reexame necessário não providos – Recurso adesivo do autor provido. (TJSP, Apelação 0044619-43.2009.8.26.0602, 8ª C. de Direito Público, Des. Manoel Ribeiro, data do julgamento 29/03/2017)

**Administrativa:**

Trata-se de consulta formulada pelo Oficial do 5º Registro de Imóveis da Capital sobre eventual isenção na cobrança de emolumentos devidos pelo Município de São Paulo e suas Autarquias, decorrentes do ato de registro de tombamento. É o relatório. Decido. As custas e emolumentos devidos pelos serviços de notas e registro configuram taxas, como pacificado pelo Supremo Tribunal Federal e acolhido de modo tranquilo pela Egrégia Corregedoria Geral

da Justiça do Estado de São Paulo, sendo que apenas a lei poderá conceder a isenção nesta hipótese. Em se tratando de competência tributária estadual, estão esses tributos previstos na Lei Estadual nº 11.331/2002, não contemplando esse diploma legal qualquer isenção. Com efeito, como bem observou o Registrador, de acordo com o artigo 8º da Lei de Custas e Emolumentos do Estado de São Paulo (Lei 11.331/2002): “A União, os Estados, o Distrito Federal, os Municípios, e as respectivas autarquias, são isentos do pagamento das parcelas dos emolumentos destinadas ao Estado, à Carteira de Previdência das Serventias não Oficializadas da Justiça do Estado, ao custeio dos atos gratuitos de registro civil e ao Fundo Especial de Despesa do Tribunal de Justiça”. Daí conclui-se que o Município tem isenção parcial, não abrangendo os emolumentos devidos ao Oficial. Nos termos do art. 236, § 2º da CF/1988, compete à lei federal estabelecer normas gerais para a fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro. As normas gerais em questão foram estabelecidas pela Lei nº 10.169/2000, segundo a qual “Os Estados e o Distrito Federal fixarão o valor dos emolumentos relativos aos atos praticados pelos respectivos serviços notariais e de registro, observadas as normas desta Lei” (g.n). Não há como admitir isenção de taxa estadual que seja deferida por outro ente que não o competente para instituir o tributo, pelo que inaplicável a isenção pretendida com base em lei que não seja de origem do ente federativo competente. Neste sentido, observa-se o precedente da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, no Processo CG nº 52.164/2004, do qual coaduno: “Assim, dispôs o legislador federal, no exercício da sua competência legislativa para edição de normas gerais, competir aos Estados e ao Distrito Federal, a disciplina concernente ao valor dos emolumentos. No Estado de São Paulo, tal disciplina normativa sobreveio com a edição da Lei Estadual nº 11.331/2002, que estabeleceu, no art. 2º, serem contribuintes dos emolumentos as pessoas físicas ou jurídicas utilizadoras dos serviços ou da prática dos atos notariais e de registro, indiscriminadamente, pessoas jurídicas de direito público e privado. Com relação à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios e respectivas

autarquias, trouxe a lei estadual regra específica, no art. 8º, caput, concernente à isenção do pagamento de parcelas dos emolumentos, destinadas ao Estado, à Carteira de Previdência das Serventias Não Oficializadas da Justiça do Estado, ao custeio dos atos gratuitos de registro civil e ao Fundo Especial de Despesas do Tribunal de Justiça, mantendo, porém, a obrigação de tais entes pagarem a parcela de interesse das serventias extrajudiciais”. Pelo exposto, e tendo em vista as decisões de caráter normativo da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça acerca da isenção parcial da Municipalidade e suas Autarquias no tocante ao pagamento de emolumentos, respondo a consulta para deixar assentado que deve prevalecer este entendimento. (TJSP, Pedido de Providência nº 1110251-74.2014, 1ª Vara de Registros Públicos da Capital, Dra. Tania Mara Ahualli, data da decisão 14/11/2014)

## **MODELOS DE PEÇAS PERTINENTES**

### **REGISTRO LIVRO 03**

Em 01 de março de 2016 (prenotação nº 123.456 de 24/02/2016)  
TOMBAMENTO

Prefeitura do Município de São Paulo - Secretaria Municipal de Cultura - Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da cidade de São Paulo - CONPRESP. Certidão de Tombamento Definitivo. A presidente do CONPRESP, no uso de suas atribuições legais e de seu regime interno, CERTIFICA E DA FÉ que nos termos da Lei Municipal de nº 12.213/85 e alterações posteriores: - o conjunto arquitetônico da antiga Fábrica de Torrefação de Café e Refinaria de Açúcar Santa Efigênia, com a matrícula sob o nº 12.345 do Cartório de Registro de Imóveis da Capital (Setor 123, Quadra 000 e Lote 1111), bairro e Subprefeitura da Lapa, São Paulo-SP foi tombado de forma definitiva pela Resolução nº 123/



CONPRESP/2012, publicada no Diário Oficial da Cidade no dia 10 de janeiro de 2015 - página 33, com o despacho do Senhor Secretário que dá efetividade, publicado no Diário Oficial da Cidade de 17 de janeiro de 2015 - página 12. Não Houve fixação de área envoltória de proteção externamente ao lote. O citado tombamento foi registrado em 11 de fevereiro de 2016 no livro nº 100 - Edifícios, Sistemas Viários, Conjuntos Arquitetônicos e Urbanos representativos e Monumentos, sob o nº 1356, página 222. Cabe ressaltar que no prazo legal de quinze dias da publicação do despacho, não houve apresentação de quaisquer contestações, o que dispensa a homologação do prefeito, e que os proprietários foram notificados por publicação em jornal de grande circulação (docs. nºs 06 e 10) em cumprimento à citada lei municipal e ao dispositivo expresso no Provimento 58/89, ítem 76.3, alínea e, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo. São Paulo, 17 de fevereiro de 2016. (a.) Maria Silva. Presidente - CONPRESP. Anexa à certidão ora transcrita, dentre outros, foram apresentados os seguintes documentos; Ofício 123/CONPRESP/2016, datado de 17 de janeiro de 2016, pelo qual o proprietário JOSÉ SILVA, Rg. 22.222.2222-SSP/SP, CPF n. 222.222.222-22, brasileiro, comerciante, solteiro, residente e domiciliado nesta Capital de São Paulo, na Rua do Comércio, 102, foi notificado do tombamento com as seguintes diretrizes de preservação: Imóvel objeto da matrícula nº 12.345: I) sobrado: preservação da volumetria e das características arquitetônicas, em especial os elementos construtivos de características ecléticas: cobertura, vedos, envasaduras, esquadrias, revestimentos e componentes arquitetônicos do período da antiga Fábrica; II) Chaminé: Preservação da Volumetria e das características arquitetônicas e construtivas.

Escrevente:

Nome do Escrevente

## **AVERBAÇÃO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL TOMBADO**

Av.10 - TOMBAMENTO

Em 01 de março de 2016 (prenotação nº 123.456 de 24/02/2016)

Do Ofício Ofício 123/CONPRESP/2016, datado de 17 de janeiro de 2016 no processo nº 2015-0.123.123-5 do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo - CONPRESP, consta que o imóvel desta matrícula foi objeto de tombamento definitivo conforme registro nº 12 do Livro 3, deste Oficial de Registro de Imóveis.

Escrevente:

Nome do Escrevente

## 24. CÉDULAS DE CRÉDITO

---

---

### DOCTRINA:

---

Consideram-se as cédulas de crédito, em última análise, promessas de pagamento que podem ter, ou não, garantia real constituída na própria cártula. Se tiverem, fica dispensada a apresentação de qualquer outro documento.

Embora existam várias espécies, a Lei de Registros Públicos refere-se somente às cédulas de crédito rural (art. 167, I, 13), criadas a partir do Dec. Lei nº 167/67, e às cédulas de crédito industrial (art. 167, I, 14), reguladas pelo Dec. Lei nº 413/69. Mas pode-se citar, também, a cédula de crédito à exportação (Lei nº 6.313/75), a cédula de crédito comercial (Lei nº 6.840/80) e a cédula de produto rural (Lei nº 8.929/94).

De rigor distinguir as cédulas de crédito das denominadas notas de crédito: naquelas há garantia real abonando o pagamento enquanto nestas existe apenas garantias fidejussórias.

Quanto ao registro, será ele feito no Livro nº 3 (Registro Auxiliar). Haverá registro, também, no Livro nº 2 (Registro Geral), para demarcar a existência da hipoteca ou qualquer outro direito real imobiliário de garantia, na matrícula do imóvel onerado, ultimando-se, ainda, as necessárias remissões recíprocas entre ambos os registros.

Não é demais ressaltar que se a garantia formalizar-se por meio de alienação fiduciária bem móvel infungível, o registro deverá ser também efetivado no Registro de Títulos e Documentos (art. 129, 5º, in fine, da Lei de Registros Públicos) do domicílio do devedor (art. 1.361, § 1º do Código Civil).

Quanto à Registro Imobiliário com atribuição para o ato, deve-se verificar a natureza da cédula de crédito rural, nos termos do art. 30 do Dec. Lei nº 167/67. Assim, se se tratar de cédula hipotecária, será competente o RI da localização do imóvel hipotecado; se estivermos diante de cédula pignoratícia, no da localização dos bens apenhados; e, se a cédula for hipotecária e pig-

noratícia, no RI da localização dos bens apenados e da localização dos imóvel hipotecado. A nota de crédito, a seu turno, será registrada no RI da situação do imóvel a cuja exploração se destina o financiamento cedular.

Note-se, ainda, que em linhas gerais o Dec. Lei nº 413/69, que cuida da cédula de crédito industrial, adotou a sistemática do regramento dado às cédulas rurais pelo Dec. Lei nº 167/67.

## **JURISPRUDÊNCIA:**

---

### **Jurisdicional:**

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC/73) - AÇÃO DE COBRANÇA - REPETIÇÃO DE INDEBITO - CEDULA RURAL PIGNORATÍCIA – CORREÇÃO MONETÁRIA - MARÇO/90 - PRESCRIÇÃO VINTENÁRIA – DELIBERAÇÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECURSO. INSURGÊNCIA DA CASA BANCÁRIA. 1. Consoante jurisprudência do STJ, firmada em julgamento repetitivo, “A pretensão de repetição de indébito de contrato de cédula de crédito rural prescreve no prazo de vinte anos, sob a égide do art. 177 do Código Civil de 1916, e de três anos, sob o amparo do art. 206, § 3º, IV, do Código Civil de 2002, observada a norma de transição do art. 2.028 desse último Diploma Legal”; 1.2. “O termo inicial da prescrição da pretensão de repetição de indébito de contrato de cédula de crédito rural é a data da efetiva lesão, ou seja, do pagamento.” Caso líder: REsp 1361730/RS, Rel. Min. Raul Araújo, DJe de 28/10/2016. 2. Agravo regimental desprovido. (STJ, AgRg no AREsp 641922 / RS, 4ª T. Min. Marcos Buzzi, data do julgamento 28/03/2017)

DIREITO EMPRESARIAL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. CÉDULA DE CRÉDITO COMERCIAL. VENCIMENTO ANTECIPADO DA DÍVIDA. PRESCRIÇÃO. TERMO INICIAL. DATA DO VENCIMENTO DA ÚLTIMA PARCELA. 1. O vencimento antecipado da dívida não enseja a alteração do termo inicial do

prazo de prescrição, que, na hipótese, é a data do vencimento da última parcela. Precedentes. 2. Agravo interno não provido. (STJ, AgInt no REsp 1587464 / CE, 3ª T., Min. Nancy Andrighi, data do julgamento 09/03/2017)

**Administrativa:**

“Registro de Imóveis - Averbação - Aditamento, por instrumento particular, a cédula de crédito bancário - Possibilidade - Necessidade, contudo, de registro, em sentido estrito, dada a existência de novação - Precedentes dessa Corregedoria Geral da Justiça - Recurso não conhecido, em face da ausência do título original. Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça, Trata-se de recurso administrativo interposto em face de decisão que, embora julgando prejudicado o pedido, pela falta do original do título, acabou por circunscrever o entendimento do Oficial do Registro de Imóveis de Santa Rita do Passa Quatro, que negou a averbação de aditamento à cédula de crédito bancário, sob o argumento de que se constituiu novo negócio - novação. O recurso funda-se no argumento de que o art. 29, §4º, da Lei n. 10.931/04, permite o aditamento da cédula de crédito bancário por qualquer documento escrito e que o instrumento não implica novação, mas traduz, somente, a alteração de condições intrínsecas da operação originária, de modo a adequá-la à atual situação do mutuário. Diz o recorrente, ademais, que não havia necessidade de apresentação do original do título. A D. Procuradoria de Justiça opinou pelo desprovimento do recurso. Opino. A falta de apresentação do original do título prejudica, de fato, o pedido, conforme remansosa jurisprudência do Conselho Superior da Magistratura e dessa Corregedoria Geral da Justiça. No entanto, passa-se ao exame da exigência, como forma de orientar futura análise, caso reiterado o pleito. A questão não é nova. Já foi enfrentada em ocasiões anteriores, não se vislumbrando qualquer razão para alteração de posicionamento. As partes pactuaram, por meio do instrumento, a alteração das condições originárias da cédula de crédito bancário. Poderiam fazê-lo, a teor do art. 29, §4º, da Lei n. 10.931/04. Até aí, não se controverte. Porém, ao fazê-lo, mudaram toda a base do negócio,

novando a dívida. Da leitura do instrumento vê-se, claramente, que houve: 1) alteração (não “mera atualização”) do valor da dívida; 2) alteração das parcelas e dos juros. Vale dizer, tratando-se de um empréstimo garantido por alienação fiduciária de imóvel, modificaram-se elementos essenciais, constituindo-se novo negócio. Ou seja, novação. Nesse sentido, em caso idêntico, o parecer exarado no processo n. 2015/31763, em que o próprio Banco Bradesco era interessado: “REGISTRO DE IMÓVEIS - Aditamento de Cédula de Crédito Bancário com alienação fiduciária - Título que representa novo negócio jurídico fiduciário, uma vez que altera forma de pagamento, taxa de juros e condições de pagamento, caracterizando inegável novação - Necessidade de registro, com cancelamento do registro anterior - Cobrança de emolumentos em acordo com o registro das novas garantias - Recurso não provido.” O recorrente firmou Cédula de Crédito Bancário com o Banco Bradesco S/A (fls. 13/26), alienando fiduciariamente os imóveis matriculados sob os n°s 3.802, 6.900 e 6.899 do Registro de Imóveis de General Salgado, como garantia de dívida no valor de R\$ 450.000,00, a ser paga em 96 parcelas pré-fixadas de R\$ 9.299,78, à taxa de juros efetiva de 1,63% ao mês. Referida Cédula de Crédito fora registrada em 08.02.12 (R-15 da matrícula n° 3.802 - fl. 46 v°, R-03 da matrícula n° 6.899 - fl. 48 v° e R-03 da matrícula n° 6.900 - fl. 50 v°). Em 19.12.13 as partes firmaram Aditamento à Cédula de Crédito Bancário, renegociando o saldo devedor, então no valor de R\$ 414.304,00, para pagamento com desconto no valor de R\$ 412.900,00, em 96 parcelas pós-fixadas, à taxa de juros de 1,00 % ao mês e atualizadas pela TR (fls. 08/10). Apresentado o referido aditamento para averbação, o registrador entendeu, entretanto, tratar-se de verdadeira novação de dívida, cancelando as alienações fiduciárias anteriormente registradas (AV-16 da matrícula n° 3.802 - fl. 47, AV-04 da matrícula n° 6.899 - fl. 48 v° e AV-04 da matrícula n° 6.900 - fl. 50 v°) e registrando o título, com a constituição de novas alienações fiduciárias (R-17 da matrícula n° 3.802 - fl. 47, R-05 da matrícula n° 6.899 - fl. 48 v° e R-05 da matrícula n° 6.900 - fl. 50 v°). Esta Corregedoria Geral de Justiça, em casos semelhantes, vem negando a averbação de aditamento de

contrato de alienação fiduciária (CGJSP, Processo 146.225/2013, Rel. Des. José Renato Nalini, j. 03.12.2013 e CGJSP, Processo 151.796/2013 Rel. Des. Elliot Akel, j. 21.01.2014). É que o título, independentemente de nominado como aditamento, representa novo negócio jurídico fiduciário, uma vez que altera forma de pagamento, taxa de juros e condições de pagamento, caracterizando inegável novação. Corretos, portanto, os atos praticados pelo registrador, necessários ao ingresso do título ao fôlio real, bem como a cobrança dos respectivos emolumentos.” Não se obsta o ingresso do título ao folio real. O que se impede é que ele ingresse por meio de averbação. Há de sê-lo pela via do registro em sentido estrito. Nesses termos, o parecer que se submete à elevada consideração de Vossa Excelência é pelo não conhecimento do recurso, em razão da não apresentação do título original. Sub censura.” (CGJSP, Processo nº 0001513-26.2014, Juiz Assessor da Corregedoria Swarai Cervone de Oliveira, parecer aprovado pelo Corregedor Geral da Justiça Desembargador Manoel de Queiroz Pereira Calças em 9.12.2016, DJ 23.01.2017).

### **Cédula de crédito bancário. Competência recursal.**

“Vistos. Ao C. CSM compete o julgamento das dúvidas suscitadas pelos Oficiais de Registros Públicos, na forma do art. 64, VI, do Decreto-Lei Complementar Estadual nº 03/69, e do art. 16, V, do Regimento Interno deste Tribunal de Justiça. Nestes autos, entretanto, discute-se averbação de título (aditivo de retificação e ratificação a cédula de crédito bancário), ou seja, a questão controversa não envolve matéria de competência recursal do C. CSM. Na verdade, a apelação interposta, aqui conhecida como recurso administrativo, em atenção, assim, ao princípio da fungibilidade recursal, sujeita-se à competência da E.CGJ. Destarte, por ordem do Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça, determino a remessa destes autos à E. CGJ. Procedam-se às anotações e às comunicações de praxe. Publique-se.” (Despacho proferido no Processo nº 1001134-02.2016, CGJSP, Corregedor Geral da Justiça Desembargado Pereira Calças, DJ 12.12.2016).

Cédula de crédito rural. Garantia prestada por pessoa que não figura como emitente do título.

“Cédula rural pignoratícia e hipotecária - Garantia prestada por pessoa física que não figura como emitente do título - Impossibilidade de seu registro - Inteligência do artigo 60, § 3º, do Decreto-Lei nº 167/67 - Precedentes do C. Conselho Superior da Magistratura - Recurso não provido. I – Relatório Trata-se de recurso interposto por Banco do Brasil S.A. (fls. 75/94) contra r. sentença que julgou procedente dúvida suscitada pelo Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Piracicaba, que recusou o registro de cédula de crédito rural pignoratícia e hipotecária, sob o fundamento de que a garantia real prestada por terceiros em cédula de crédito rural pignoratícia e hipotecária emitida por pessoa física afronta o disposto no artigo 60, § 3º, do Decreto-Lei nº 167/67. Sustenta o apelante, preliminarmente, a nulidade da sentença por ausência de fundamentação, eis que não expôs as razões que culminaram na procedência da dúvida, fundando seu convencimento nas razões expostas no parecer do Ministério Público, que por seu turno limitou-se a ratificar a manifestação do registrador. No mérito, alega que a vedação prevista no artigo 60, § 3º, do Decreto-Lei nº 167/67, não se aplica à cédula de crédito rural. Afirma, ainda, haver na Resolução nº 3.239 do Banco Central do Brasil disposição no sentido de possibilitar a composição de garantia com bens de terceiros, tal como ocorre no caso em apreço. A Douta Procuradoria Geral de Justiça manifestou-se pelo acolhimento da preliminar, e, no mérito, pelo não provimento do recurso (fls. 106/111). II – Fundamentação Rejeita-se a preliminar suscitada. Embora lacônica, a r. sentença acolheu a manifestação do Ministério Público - que, por sua vez, amparava-se na manifestação do registrador (fls. 26/28) e nos precedentes por ele invocados - como razão de decidir, de modo a cumprir com o dever de motivação. No mérito, e em que pese o entendimento do eminente Relator, o recurso não comporta provimento. Nos procedimentos relativos a dúvida registrária, a legalidade estrita deve ser observada, abstraída de outros princípios de direito. O Poder Judiciário exerce função atípica ao re-



examinar a qualificação do título encaminhado a registro, de natureza administrativa; em verdade, não se vislumbra a composição individual, e o resultado do recurso assume caráter geral para disciplina e orientação da atividade registrária. Para correta interpretação do § 3º do artigo 60 do Dec.-lei nº 167/67, é mister recordar regra básica de hermenêutica, segundo a qual um parágrafo só pode ser diretamente relacionado ao caput do artigo em que inserido, complementando-o ou excepcionando-o, e não a outro parágrafo do mesmo artigo. Assim, não se sustenta, como pretende o apelante, a tese de que a causa de nulidade prevista no citado parágrafo se refere tão somente ao § 2º (que faz alusão à nota promissória rural e à duplicata rural) do mesmo dispositivo legal. O caput do artigo 60 trata da cédula de crédito rural, da nota promissória rural e da duplicata rural, razão pela qual o seu § 3º, ao dispor que “também são nulas quaisquer outras garantias, reais ou pessoais, salvo quando prestadas pelas pessoas físicas participantes da empresa emitente, por esta ou por outras pessoas jurídicas”, compreende a cédula de crédito rural. Como bem destacado no v. acórdão proferido nos autos da apelação nº 990.10.094233-6, da lavra do Eminentíssimo Des. Munhoz Soares: “O emprego do vocábulo “também” em nada altera a conclusão enunciada. Pois, se o § 2º contempla hipótese de nulidade de garantia dada, especificamente, em nota promissória rural ou duplicata rural, o § 3º prevê a nulidade, “também”, de “quaisquer outras garantias, reais ou pessoais”; ou seja, inclusive das concernentes à cédula de crédito rural. Com efeito, à palavra “quaisquer” só pode ser atribuído sentido ampliativo e não, por óbvio, restritivo. “Ademais, por serem mencionadas, no § 3º, garantias “reais”, deduz-se que a regra é, mesmo, aplicável à cédula de crédito rural, pois, no regime do enfocado Dec.-lei nº 167/67, é em relação a esta (e não quanto à nota promissória rural e à duplicata rural) que existe previsão de garantias de natureza real: penhor e hipoteca. Daí a concepção de modalidades como, v.g., a “cédula rural pignoratícia” (art. 14), a “cédula rural hipotecária” (art. 20) e a “cédula rural pignoratícia e hipotecária” (art. 25).” Esse é o entendimento pacífico deste Egrégio Conselho Superior da Magistratura e do Colendo Superior Tribunal de Justiça (confram-se, a propó-

sito, os seguintes precedentes: Recurso Especial nº 232.723/SP, Rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar, e Recurso Especial nº 599.545, Rel. Min. Humberto Gomes de Barros, j. em 20.04.2006). Na espécie, a Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº 40/00258-6, no valor de R\$ 69.842,58, foi emitida por Marcelo Domingues e avalizada por Orestes Domingues e sua esposa, que prestaram garantia real hipotecária. Como os avalistas não figuraram como emitentes da cédula em apreço, patente a afronta ao dispositivo legal pertinente. Subsiste, portanto, o óbice levantado pelo Oficial para o ingresso, no fôlio real, do registro da cédula rural pignoratícia. III – Dispositivo Diante do exposto, NEGO PROVIMENTO ao recurso.” (Conselho Superior da Magistratura de São Paulo, Ap. Cível nº 990.10.208.182-6, Rel. Designado Desembargador Marco César Müller Valente, DJ 24.11.2010).

## **MODELOS DE PEÇAS PERTINENTES**

### **CÉDULA DE CRÉDITO COMERCIAL (REGISTRO LIVRO 3)**

Em 01 de março de 2016 - (prenotação nº 123.456 de 24/02/2016)  
Cédula de Crédito Comercial nº 40/00609-3, acompanhada do orçamento de aplicação do crédito, emitida em São Paulo - SP, aos 25 de janeiro de 2016, por JOSÉ SILVA ME, CNPJ nº 33.333.333/0003-33, com sede na Rua Comércio, nºs 116/118, São Paulo - SP, em favor do BANCO CREDOR S/A, inscrito no CNPJ 11.111.1111/0001-11, com sede nesta Capital de São Paulo, na Rua do Comércio, n. 111, avalizada por JOSÉ SILVA, Rg. 22.222.2222-SSP/SP, CPF n. 222.222.222-22, brasileiro, comerciante, solteiro, residente e domiciliado nesta Capital de São Paulo, na Rua do Comércio, 102, no valor de R\$97.202,40, a ser provido com recursos oriundos do Fundo de Amparo ao Trabalhador (FAT), com vencimento em 6 de novembro de 2021, cujo pagamento deve ser efetuado na Praça de São Paulo - SP, por meio de 48 (quarenta e oito) prestações mensais e

sucessivas, sendo a 1ª até a 47ª no valor nominal de R\$2.025,06 e a 48ª no valor nominal de R\$2.024,58, acrescidas de encargos básicos proporcionais aos valores nominais e encargos adicionais integrais, apurados no período, vencendo-se a primeira em 6 de dezembro de 2017 e a última em 6 de novembro de 2021. Sobre os valores lançados na conta vinculada ao presente financiamento, bem como o saldo devedor daí decorrente, incidirão encargos básicos calculados com base na Taxa de Juros de Longo Prazo (TJLP) e, ainda, encargos adicionais à taxa efetiva de juros de 4,5% ao ano, calculados na forma especificada na cédula. GARANTIAS: alienação fiduciária dos bens adquiridos com o crédito, descritos na cédula, no valor global de R\$121.757,50, localizados na sede da emitente. As demais cláusulas e condições constam da cédula, digitalizada nesta data.

Escrevente:

Nome do Escrevente

### **CÉDULA DE CRÉDITO INDUSTRIAL (REGISTRO LIVRO 3)**

Em 01 de março de 2016 - (prenotação nº 123.456 de 24/02/2016)  
Cédula de Crédito Industrial nº 40/00609-3, acompanhada do orçamento de aplicação do crédito, emitida em São Paulo - SP, aos 25 de janeiro de 2016, por JOSÉ SILVA ME, CNPJ nº 33.333.333/0003-33, com sede na Rua Comércio, nºs 116/118, São Paulo - SP, em favor do BANCO CREDOR S/A, inscrito no CNPJ 11.111.1111/0001-11, com sede nesta Capital de São Paulo, na Rua do Comércio, n. 111, avalizada por JOSÉ SILVA, Rg. 22.222.2222-SSP/SP, CPF n. 222.222.222-22, brasileiro, comerciante, solteiro, residente e domiciliado nesta Capital de São Paulo, na Rua do Comércio, 102, no valor de R\$ 2.032.315,74, a ser provido com recursos oriundos do FNE, com vencimento em 30/12/2022, pagável por meio de prestações mensais e sucessivas, sendo a 1ª em 30/01/2016 no valor nominal de R\$24.194,24, acrescidas de juros à taxa efetiva de 4,12% a.a., calcula-

dos na forma constante da cédula, devendo os pagamentos serem efetuados na praça de São Paulo, SP. A dívida é garantida pelas hipotecas dos imóveis objetos das matrículas 12.345 do Registro deste Registro de Imóveis.

Escrevente:

Nome do Escrevente

## **CÉDULA DE CRÉDITO INDUSTRIAL (REGISTRO LIVRO 2 DA GARANTIA REAL)**

R.6 - HIPOTECA CEDULAR

Em 01 de março de 2016 - (prenotação nº 123.456 de 24/02/2016)

Pela cédula de crédito Industrial nº 40/00609-3, acompanhada do orçamento de aplicação do crédito, emitida em São Paulo - SP, aos 25 de janeiro de 2016, por JOSÉ SILVA ME, já qualificada, deu em hipoteca cedular o imóvel, ao BANCO CREDOR S/A, inscrito no CNPJ 11.111.1111/0001-11, com sede nesta Capital de São Paulo, na Rua do Comércio, n. 111, para garantia da dívida no valor de R\$ 2.032.315,74, com vencimento em 30/12/2022, pagável na Praça de São Paulo - SP, sendo a presente também registrada sob nº 123 no Livro 3-Auxiliar, desta serventia. Sujeitando-se as partes contratantes às demais cláusulas e condições constantes da Cédula, que fica arquivada neste Oficial de Registro de Imóveis, em microfilme.

Escrevente:

Nome do Escrevente

## 25. PENHOR RURAL

---

---

### DOCTRINA:

---

Penhor rural é o direito real de garantia sobre coisas alheias e que, a depender do objeto que lhe dá suporte, será agrícola ou pecuário.

Será agrícola quando tiver por objeto, nos termos do art. 1.442 do Código Civil:

- I - máquinas e instrumentos de agricultura;
- II - colheitas pendentes, ou em via de formação;
- III - frutos acondicionados ou armazenados;
- IV - lenha cortada e carvão vegetal;
- V - animais do serviço ordinário de estabelecimento agrícola.

O penhor pecuário, a seu turno, é o que tem por objeto os animais que integram a atividade pastoril, agrícola ou de laticínios (art. 1.444, do Código Civil).

Nos termos do art. 1.438 do Diploma civil, o penhor rural se constitui por instrumento público ou particular registrado no Registro de Imóveis da circunscrição em que estiverem situadas as coisas empenhadas.

Interessante novidade do atual Código Civil é a limitação temporal imposta ao presente direito real. Em sua redação originária, o art. 1.439, permitia-se que o penhor agrícola fosse pactuado pelo prazo máximo de três anos, e o pecuário, quatro, facultada prorrogação única até o limite de igual tempo. O dispositivo, atualmente, com a redação que lhe deu a Lei nº 12.873/2013, de maneira mais razoável, limita a sua existência em função do prazo das obrigações garantidas. Diz o dispositivo: “O penhor agrícola e o penhor pecuário não podem ser convenionados por prazos superiores aos das obrigações garantidas.”

O penhor pecuário não se confunde com o penhor sobre animais. A distinção é vital porque este último se registra no Registro de Títulos e Documentos (art. 127, IV, da LRP). Aquele tem por objeto os animais que integram

a atividade pastoril, agrícola ou de laticínios. Será precisamente essa finalidade que separará ambas as situações. O penhor simples é o que recai em animal sem que esteja atrelado a qualquer destas atividades.

De outro jeito, note-se a diferença, também poderá se tratar de penhor agrícola quando recair sobre animais do serviço ordinário de estabelecimento agrícola.

Estes registros que se fazem no RI serão efetivados por meio de inscrição no Livro de Registro Auxiliar (Livro 3) da serventia do local dos bens apreñados, nos termos do já referido art. 1.238, cabeça, do Código Civil.

## **JURISPRUDÊNCIA:**

---

### **Jurisdicional:**

PROCESSO CIVIL. PENHOR AGRÍCOLA. CANA-DE-AÇÚCAR. EXECUÇÃO. PENHORA SOBRE O ÁLCOOL, COMO SUBPRODUTO DA SAFRA. PRETENSÃO A QUE A PENHORA SEJA LEVANTADA. TRANSFERÊNCIA DO PENHOR A SAFRAS FUTURAS. IMPOSSIBILIDADE. 1. Qualquer penhora de bens, em princípio, pode mostrar-se onerosa ao devedor, mas essa é uma decorrência natural da existência de uma dívida não paga. O princípio da vedação à onerosidade excessiva não pode ser convertido em uma panacéia, que leve a uma ideia de proteção absoluta do inadimplente em face de seu credor. Alguma onerosidade é natural ao procedimento de garantia de uma dívida, e o art. 620 do CPC destina-se apenas a decotar exageros evidentes, perpetrados em situações nas quais uma alternativa mais viável mostre-se clara. 2. Se o próprio contrato de penhor agrícola prevê a transferência do encargo ao subproduto da safra, não se pode argumentar com a impossibilidade dessa transferência. Se há onerosidade excessiva nessa operação, o devedor deve se valer dos mecanismos previstos em Lei para substituição da garantia. 3. Transferir o penhor sobre uma safra para safras futuras pode se revelar providência inócua, gerando um efeito cascata, notadamente se tais safras futuras

forem objeto de garantias autônomas, advindas de outras dívidas: a safra que garante uma dívida, nessa hipótese, poderia ser vendida livremente pelo devedor (como se sobre ela não pesasse qualquer ônus), fazendo com que a safra futura garanta duas dívidas, e assim sucessivamente, esvaziando as garantias. 4. Recurso especial conhecido e improvido. (STJ, REsp 1232798 / SP, 3ª T., Min. Nancy Andrighi, data do julgamento 20/09/2012)

**Administrativa:**

Penhor Rural. Prazo da garantia e prazo da obrigação.

“(…) Em relação à exigência impugnada (itens 1 a 3 da nota devolutiva de fls. 5), a questão já foi enfrentada por esse Conselho, quando do julgamento da apelação n.º 9000002-51.2011.8.26.0252, de relatoria do então Corregedor-Geral da Justiça Hamilton Elliot Akel. Lá, ficou assentado: “De início, cumpre apontar que o prazo da garantia não pode ser tratado de forma autônoma ao prazo da cédula em si. Nessa espécie de título, a garantia e a obrigação estão vinculadas de tal forma que não cabe a separação pretendida quanto aos prazos. Assim, o prazo do penhor é o da cédula. A jurisprudência deste Colendo Conselho Superior é firme nesse sentido. Vale trazer à colação trecho de voto do Desembargador Gilberto Passos de Freitas, na apelação cível 598-6/0, da Comarca de Pacaembu: “(...) não se diga que o prazo do penhor seja distinto do prazo da obrigação (ou de vencimento da cédula), por ser aquele legal (cinco anos) e este contratual (oito anos): a) a uma, porque o título em foco não autoriza essa leitura dicotômica de prazos, mas, ao contrário, indica a unidade do prazo de oito anos também referido no campo clausulado denominado ‘obrigação especial - garantia’, com subsequente previsão de prorrogação para a hipótese de ‘vencimento do penhor’ (fls. 69); b) a duas, porque vinculada a cédula de crédito rural à garantia pignoratícia, o prazo de referência expresso na cédula é também o do penhor’. Não obstante a alteração da redação do art. 1.439 do Código Civil e do art. 61 do Decreto-lei 167/67 pela Lei n.º 12.873/13, com a supressão dos prazos antes previstos, o raciocínio quanto à impossibilidade da dicotomia entre

prazo de garantia e vencimento permanece. Nenhuma das razões expostas no apelo tem o condão de alterar o que esse Conselho já decidiu. Trata-se, aqui, de um título de crédito. Uma vez expirado o prazo final para pagamento e adimplida a dívida, não pode estender-se a garantia. A chamada “renovação simplificada” nada mais representa senão uma nova contratação, o que não pode ser feito com a utilização de título de crédito cuja exigibilidade já não subsiste. Por outro lado, na hipótese de inadimplência, a renovação significaria novação, ou seja, criação de nova obrigação em substituição à primeira, não podendo, da mesma maneira, subsistir a garantia. O art. 1439 do Código Civil é claro ao apontar que o penhor agrícola e o penhor pecuário não podem ser convencionados por prazos superiores ao das obrigações garantidas. O art. 61 do Decreto-lei 167/67 também diz que o prazo do penhor rural, agrícola ou pecuário, não excederá o prazo da obrigação garantida. A segunda parte do artigo e seu parágrafo único não permitem a interpretação desejada pela recorrente. Lá se diz que, embora vencido o prazo, permanece a garantia, enquanto subsistirem os bens que a constituem. O parágrafo único trata da prorrogação do penhor e da garantia. Ora, parece claro que em ambos os casos se trata de hipóteses de prorrogação da mesma obrigação. Porém, o que pretende a recorrente é a renovação da obrigação, que, aliás, conforme o título, tem como pressuposto a sua quitação. Portanto, agiu corretamente o registrador ao negar ingresso ao título, não obstante norma administrativa, do Conselho Monetário Nacional, permita a operação. A atividade registral é pautada pelo princípio da legalidade, o qual se sobressai em importância no momento da qualificação do título, impondo ao registrador o controle dos requisitos do documento que dará entrada no fôlio real. Assim, cabe a ele fazer o exame da legalidade do título e não se pode na qualificação desconsiderar critério expresso em lei. Oportuno colacionar trecho de voto do Des. Ruy Camilo, na Apelação Cível n.º 1.126-6/4 do Conselho Superior da Magistratura: “Considerando, então, que o juízo de qualificação registraria não se pode apartar da lei - o que impõe o exame da legalidade, pelo registrador, dos aspectos formais do título -, forçoso negar registro ao título cuja apresentação



extrínseca esteja em desajuste com os seus requisitos legais.” Com tais observações, dou por prejudicada a dúvida e não conheço do recurso.” (CSM, Apelação nº 9000001-42.2014, Des Pereira Calças, data do julgamento 8.6.2016).

## **MODELOS DE PEÇAS PERTINENTES**

### **CÉDULA RURAL PIGNORATÍCIA**

Em 01 de março de 2016 - (prenotação nº 123.456 de 24/02/2016)  
Cédula Rural Pignoratícia nº 20/10406-5, emitida em São Paulo - SP, aos 25 de janeiro de 2016, por MARIA SILVA, Rg. 55.555.555-SSP/SP, CPF n. 555.555.555-55, brasileira, do lar, solteira, maior, residente e domiciliada nesta Capital de São Paulo, na Rua da Independência, 777, em favor do em face de BANCO CREDOR S/A, inscrito no CNPJ 11.111.1111/0001-11, com sede nesta Capital de São Paulo, na Rua do Comércio, n. 111, avulizada por JOSÉ SILVA, Rg. 22.222.2222-SSP/SP, CPF n. 222.222.222-22, brasileiro, comerciante, solteiro, residente e domiciliado nesta Capital de São Paulo, na Rua do Comércio, 102, com vencimento em 04 de outubro de 2017, no valor de R\$84.041,13, cujo pagamento deve ser feito na praça de São Paulo - SP. Os valores lançados na conta vinculada ao financiamento, bem como o saldo devedor daí decorrente, sofrerão incidência de juros à taxa efetiva de 11,25% ao ano, calculados na forma constante da cédula. Garantia: EM PENHOR CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU e sem concorrência de terceiros, o produto agrícola no valor de R\$11.452,80, correspondente a 35.790Kg de goiaba, safra 2016/2017, ao preço de R\$0,32/Kg, que se acham depositados no imóvel localizado na Rua Doutor Avelino Chaves, nºs 228 e 228A, São Paulo - SP. O crédito deferido destina-se ao financiamento para aquisição de 35.790Kg de goiaba, safra 2016/2017, no valor total de R\$105.051,40, não amparado pela Política de Garantia de Preços Mínimos. O financiamento é deferido com recursos obrigatórios

controlados do Crédito Rural. As demais cláusulas e condições constam da cédula digitalizada nesta data.

Escrevente:

Nome do Escrevente

### **CÉDULA DE PRODUTO RURAL**

Em 01 de março de 2016 - (prenotação nº 123.456 de 24/02/2016)

Cédula de produto rural nº 15/2015, emitida em São Paulo – SP, em 25 de janeiro de 2016, por JOSÉ SILVA, Rg. 22.222.2222-SSP/SP, CPF n. 222.222.222-22, brasileiro, comerciante, solteiro, residente e domiciliado nesta Capital de São Paulo, na Rua do Comércio, 102, em favor de COOPERATIVA DOS PRODUTORES DE SOJA S/A, CNPJ nº 13.722.785/0003-10, inscrito no CNPJ 11.111.1111/0001-11, com sede nesta Capital de São Paulo, na Rua do Comércio, n. 111, avalizada por MARIA SILVA, Rg. 55.555.555-SSP/SP, CPF n. 555.555.555-55, brasileira, do lar, solteira, maior, residente e domiciliada nesta Capital de São Paulo, na Rua da Independência, 777, com vencimento para 20 de abril de 2016, e entrega do seguinte produto: 4.932,78 sacas de soja brasileira em grãos tipo exportação, perfazendo o total de 295.966,80 Kg, da safra 2015/2016. Foi dado em PENHOR CEDULAR, sem concorrência de terceiros o produto na quantidade acima indicados, localizado na Fazenda Silva, situada no município de São Paulo, SP.

Escrevente:

Nome do Escrevente

## 26. INCORPORAÇÕES, INSTITUIÇÕES E CONVENÇÕES CONDOMINIAIS

---

### DOCTRINA:

---

26.1. Instituição do Condomínio. Instituição e constituição, embora termos empregados quase como sinônimos nesta matéria, representam situações distintas. A instituição é o ato daqueles que pactuam o condomínio edilício; a constituição é ato posterior, que só se alcança por meio do registro.

A instituição do condomínio edilício será feita por escrito, por ato INTER VIVOS ou CAUSA MORTIS. É, portanto, o ato formal de criação da propriedade horizontal.

O que se tem, pois, é, inicialmente, um imóvel único, uma edificação, que passa a se constituir em diversas unidades, independentes entre si e de maneira que cada uma delas corresponda a uma fração ideal no terreno e nas partes comuns que existam.

Se a forma for a testamentária, deve-se admitir qualquer delas, porque a lei não impôs qualquer limitação. A eficácia do negócio fica postergada para o falecimento do testador e a abertura do inventário dele.

Se a instituição for feita por ato inter vivos, questão interessante é a de se saber se há necessidade, ou não, de escritura pública, nos termos do art. 108 do Código Civil (que fala em negócios jurídicos que visem à constituição de direitos reais sobre imóveis). A resposta deve variar de acordo com o entendimento acerca da natureza jurídica do direito do titular no condomínio edilício. Se se considera um direito real, necessária a peça pública; em caso contrário, se se compreende apenas como uma forma de propriedade, não.

Note-se que a matéria é regulamentada diferentemente nos Estados, com aceitação de ambas as posições. Em São Paulo, por exemplo, as Normas permitem o registro da instituição do condomínio edilício por meio de mero instrumento particular (item 224, Cap. XX).

26. 2. Conteúdo registrário da instituição. A leitura dos arts. 1.332, do CC, e 7º da Lei nº 4.591/64 mostra que no instrumento de ato – o que acaba por refletir naquilo que deverá constar do álbum imobiliário – se anotará:

O objetivo precípuo em matéria de registros, neste momento da instituição, é tratar de individualizar, ao máximo, a anatomia do condomínio. O que é o que. É esta a diretriz do registrador e é o que se percebe de todas as exigências feitas pela lei.

a) individualização e identificação das unidades de propriedade exclusiva = significa apontar qual é o tipo de unidade (apartamento, casa, loja, sala, box, vaga de garagem). Além disso, cada unidade, para estar individualizada, tem que estar estremada uma das outras e das áreas comuns.

b) denominação da unidade = é a indicação cadastral da unidade; deve-se apontar a letra ou número da unidade (ap. 202, sala B, box 9).

c) localização da unidade = o pavimento/andar em que está localizado e, dentro dele, onde.

d) descrição da área privativa e de uso exclusivo e sua fração ideal no terreno.

Área privativa não é igual a área de uso exclusivo. Esta última refere-se ao direito de uso do proprietário e está atrelado ao fato dele ser o proprietário da unidade. Não poderia, assim, vender a área de uso exclusivo porque seu uso decorre da sua condição de proprietário. Digamos, por exemplo, uma pequena academia que só pode ser utilizada pelo proprietário da cobertura.

e) indicação das áreas comuns = o vetor que deve reger a matéria, neste ponto, é o do máximo detalhamento. Há necessidade de se descrever, pormenorizadamente, todas elas, tais como passagens comuns, áreas de recreação e lazer, garagens, piscina, quadras de esportes, salas de ginástica, salas de convivência, sauna, churrasqueira, guarita do porteiro, salão de festas, salão de jogos, espaço para descarga de lixo.

f) finalidade das unidades autônomas = exigência trazida pelo Código Civil (art. 1.332, III). Dever-se-á destacar se a finalidade é residencial, comercial ou mesmo mista.

### 26.3. Documentos para instituição.

Embora não exista uma sistematização, é o que se retira do sistema:

- (i) requerimento formal da totalidade de proprietários;
- (ii) comprovação da averbação da construção;

Lembrar que se não houver incorporação prévia, é preciso, primeiro, averbar a construção.

- (iii) convenção do condomínio (art. 1.333, CC; item 224.2, Cap. XX).

Não se deve confundir a necessidade de requerimento da totalidade dos proprietários com o quórum necessário para aprovar a convenção de condomínio, que é de 2/3 dos proprietários (art. 1.333, CC).

(iv) planilha das áreas das unidades autônomas, das frações ideais e das partes comuns feitas por profissional habilitado;

- (v) planta de garagem especificando as respectivas vagas.

### 26.4. Convenção de Condomínio.

Quando do registro da instituição do condomínio edilício, será exigida, também, a convenção do condomínio (art. 1.333, CC), que será objeto de registro (Livro 3 – Registro Auxiliar, nos termos do art. 178, III da LRP).

Aliás, o próprio Código Civil determina que para se oposto à terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no RI (art. 1.333, § único).

Anotar, ainda, que essa convenção pode ser feita tanto por instrumento público como por instrumento particular (art. 1.334). Há um princípio, entretanto, de que o ato acessório deve seguir a forma do principal. Por tal motivo, tenho entendido que se a instituição do condomínio se der por escritura pública, assim também deverá ser feito o registro da convenção.

Sobreleva notar o seguinte: a convenção deve abranger o regimento interno.

E qual a distinção de um e outro? A convenção traça os princípios gerais e os direitos subjetivos dos condôminos (as matérias do art. 1.334, CC); o regimento interno visa detalhar a convenção no que pertine ao uso e ao funcionamento do edifício.

## **JURISPRUDÊNCIA:**

---

### **Jurisdicional:**

OBRIGAÇÃO DE FAZER – Outorga de escritura e averbação da incorporação – Alegação de que o projeto original foi alterado, o que inviabiliza a outorga das escrituras, e só poderá ser feito após a regularização – Obra finalizada pelos adquirentes – Determinação para que a ré outorgue as escrituras com base no projeto originalmente aprovado junto à Prefeitura – Área excedente construída já regularizada, estando o empreendimento de acordo com a legislação de edificações local – Ausência de óbice à outorga pretendida – Custas e emolumentos consequentes à outorga a cargo do condômino – Sentença mantida, com observação. Apelação não provida, com observação. (TJSP, Apelação nº 0003707-33.2008.8.26.0248, 10ª C. de Direito Privado, Des. João Carlos Salette, data do julgamento 11/04/2017)

DESPESAS DE CONDOMÍNIO – AÇÃO DE COBRANÇA – APELAÇÃO – VALORES CORRESPONDENTES AOS ENCARGOS DEFINIDOS EM REGULAR ASSEMBLEIA E CONVENÇÃO – LEGALIDADE – JUROS E CORREÇÃO MONETÁRIA – INCIDÊNCIA A PARTIR DE CADA VENCIMENTO – ‘DIES A QUO’ – APLICAÇÃO DO ART. 397 DO CÓDIGO CIVIL – AÇÃO PROCEDENTE – RECURSO NÃO PROVIDO. I - Aprovados os valores cobrados em convenção regular e dentro dos limites impostos pela Lei nº 4.591/64, é lícita a cobrança dos valores condominiais e demais encargos; II - Os juros de mora e a correção monetária são devidos a partir do inadimplemento de cada parcela, nos termos do art. 397, do CC. Tratando-se de obrigação positiva e líquida, a mora decorre de pleno direito. (TJSP, Apelação nº 1015512-12.2014.8.26.0100, 25ª C. Extraordinária de D. Privado, Des. Paulo Ayrosa, 11/04/2017)

### **Administrativa:**

“REGISTRO DE IMÓVEIS – Alteração de convenção de condomínio – Decisão que manteve a recusa de averbação, pois não evidenciada a subscrição por titulares de direitos que representem, no mínimo, dois terços das frações ideais – Necessidade, para que possam ser equiparados aos proprietários, de que os promitentes compradores e os cessionários registrem seus títulos – Inteligência dos artigos 1.225, VII, 1.227, 1.333 e 1.334, § 2º, do Código Civil – Negado provimento ao recurso. Imprescindível, deveras, para que suas participações possam ser consideradas, que os promitentes compradores e os cessionários providenciem o registro de seus títulos, equiparando-se, destarte, aos proprietários tabulares. Bem andou o douto Juízo a quo ao vislumbrá-lo. Afigura-se imperioso que tais pessoas formalizem suas condições mediante o regular registro de seus títulos, pois é por meio deste que se alcança a publicidade e a validade em relação a terceiros, bem como se obtém direito real” (CGJ, Corregedor Des. Ruy Pereira Camilo Processo 386/2008-E, DJe 17.12.2008).

“Condomínio edilício - convenção condominial - alteração. Requisitos legais. Segurança jurídica. Alteração na Convenção de Condomínio - Necessidade de reconhecimento de firma dos presentes na assembleia - Quórum de representantes de 2/3 das frações ideais - Duas vias dos documentos - Requisitos que visam preservar a segurança jurídica dos condôminos - Pedido improcedente (TJSP, Processo 1100603-36.2015.8.26.0100, 1ª Vara de Registros Públicos da Capital, Dra. Tânia Mara Ahualli, data da decisão 09/03/2016).”

## **MODELOS DE PEÇAS PERTINENTES**

### **MODELO DE REGISTRO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA – CONDOMINIO**

R.5 – INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Em 01 de março de 2016- (prenotação nº 123.456 de 24/02/2016)

A requerimento datado de 25 de janeiro de 2016, da incorporadora, CONSTRUTORA E INCORPORADORA JOSÉ SILVA, inscrita no CNPJ 22.222.222/0002/22, com sede nesta Capital de São Paulo, na Rua do Comércio, n. 222, já qualificada, que é a proprietária do imóvel, acompanhado do memorial e demais documentos enumerados no art. 32 da Lei 4.591/64, arquivados na conformidade do § 1º do mesmo artigo, fica registrada a incorporação imobiliária denominada CONDOMÍNIO “JOÃO SILVA”, à Rua João Silva nº 900, que será composto de uma torre, com 01 subsolo, pavimento térreo (onde se localizará o apartamento do zelador) e 04 pavimentos superiores e ático, para um total de 12 unidades, sendo 06 apartamentos tipo, 02 apartamentos de cobertura, 02 apartamentos duplex e 02 apartamentos triplex, distribuídos em 02 Blocos, designados Bloco A e Bloco B, com 06 unidades cada Bloco. Da declaração a que se refere a alínea “p” do art. 32 citado, consta que a garagem, localizada no subsolo, possuirá um total de 48 vagas de veículos, para igual número de veículos de passeio, sendo 46 vagas vinculadas às unidades autônomas, incluídas na área privativa de cada unidade e 02 vagas de uso comum, delas 01 vaga de tamanho médio destinado ao zelador e 01 vaga destinada a portadores de necessidades especiais (PNE), além de 5 vagas para motos, 09 vagas de bicicletas e 12 depósitos vinculados às unidades, cuja área está incluída na área privativa das mesmas. A distribuição da área privativa, da área comum, da área total e da fração ideal do terreno correspondente a cada unidade autônoma, bem como sua localização nos diversos pavimentos do edifício, é a constante das fichas auxiliares anexas, que ficam fazendo parte integrante desta. A incorporadora declara que fixa em 180 dias o prazo de carência, dentro do qual lhe será lícito desistir do empreendimento, se não forem alienadas unidades autônomas que correspondam a 50% das unidades do empreendimento. (Valor do terreno mais custo global da construção R\$2.090.976.90)

Escrevente:

Nome do Escrevente



## FICHA AUXILIAR

### BLOCO A

Apartamento Duplex nº 01 do Bloco A, localizado no térreo e dependências no 1º pavimento, terá a área privativa total de 631,690m<sup>2</sup> (274,150m<sup>2</sup> coberta e 357,540m<sup>2</sup> descoberta), sendo a área privativa principal de 585,530m<sup>2</sup> e área privativa vinculada de 2,800m<sup>2</sup> correspondente ao depósito nº 09 e 43,360m<sup>2</sup> correspondente a 04 vagas de garagem de nºs 39M, 40M, 41M e 42G, localizadas no subsolo, área comum total de 282,096m<sup>2</sup> (201,345m<sup>2</sup> coberta e 80,751m<sup>2</sup> descoberta), e área total de 913,786m<sup>2</sup>, cabendo-lhe a fração ideal de 0,0958814 no terreno.

Matrícula \_\_\_\_\_

Apartamento Tipo nº 12 do Bloco A, localizado no 1º pavimento, terá a área privativa total de 444,180m<sup>2</sup> (296,260m<sup>2</sup> coberta e 147,920m<sup>2</sup> descoberta), sendo a área privativa principal de 400,580m<sup>2</sup> (da qual 2,870m<sup>2</sup> refere-se a área do hall social) e área privativa vinculada de 4,120m<sup>2</sup> correspondente ao depósito nº 01 e 39,480m<sup>2</sup> correspondente a 04 vagas de garagem de nºs 11M, 12M, 13M e 14M, localizadas no subsolo, área comum total de 257,801m<sup>2</sup> (183,953m<sup>2</sup> coberta e 73,848m<sup>2</sup> descoberta), e área total de 701,981m<sup>2</sup>, cabendo-lhe a fração ideal de 0,0876848 no terreno.

Matrícula \_\_\_\_\_

Apartamento Tipo nº 22 do Bloco A, localizado no 2º pavimento, terá a área privativa total de 296,870m<sup>2</sup> (280,950m<sup>2</sup> coberta e 15,920m<sup>2</sup> descoberta), sendo a área privativa principal de 254,590m<sup>2</sup> (da qual 2,870m<sup>2</sup> refere-se a área do hall social) e área privativa vinculada de 2,800m<sup>2</sup> correspondente ao depósito nº 02 e 39,480m<sup>2</sup> correspondente a 04 vagas de garagem de nºs 33M, 34M, 35M e 36M, localizadas no subsolo, área comum total de 223,844m<sup>2</sup> (162,850m<sup>2</sup> coberta e 60,994m<sup>2</sup> descoberta), e área total de 520,714m<sup>2</sup>, cabendo-lhe a fração ideal de 0,0738325 no terreno.

Matrícula \_\_\_\_\_

Apartamento Triplex nº 31 do Bloco A, localizado 3º pavimento e dependências no 2º e 4º pavimentos, terá a área privativa total de 416,810m<sup>2</sup> (330,880m<sup>2</sup> coberta e 85,930m<sup>2</sup> descoberta), sendo a área privativa principal de 373,790m<sup>2</sup> (da qual 3,630m<sup>2</sup> refere-se a área do hall social) e área privativa vinculada de 3,540m<sup>2</sup> correspondente ao depósito nº 05 e 39,480m<sup>2</sup> correspondente a 04 vagas de garagem de nºs 7M, 8M, 9M e 10M, localizadas no subsolo, área comum total de 270,339m<sup>2</sup> (192,184m<sup>2</sup> coberta e 78,155m<sup>2</sup> descoberta), e área total de 687,149m<sup>2</sup>, cabendo-lhe a fração ideal de 0,0927987 no terreno.

Matrícula \_\_\_\_\_

Apartamento Tipo nº 32 do Bloco A, localizado no 3º pavimento, terá a área privativa total de 273,290m<sup>2</sup> (259,760m<sup>2</sup> coberta e 13,530m<sup>2</sup> descoberta), sendo a área privativa principal de 240,880m<sup>2</sup> (da qual 2,870m<sup>2</sup> refere-se a área do hall social) e área privativa vinculada de 2,800m<sup>2</sup> correspondente ao depósito nº 03 e 29,610m<sup>2</sup> correspondente a 03 vagas de garagem de nºs 1M, 2M e 37M, localizadas no subsolo, área comum total de 205,165m<sup>2</sup> (144,532m<sup>2</sup> coberta e 60,633m<sup>2</sup> descoberta), e área total de 478,455m<sup>2</sup>, cabendo-lhe a fração ideal de 0,0705824 no terreno.

Matrícula \_\_\_\_\_

Apartamento de cobertura nº 42 do Bloco A, localizado no 4º pavimento e dependências do ático/cobertura, terá a área privativa total de 457,630m<sup>2</sup> (262,710m<sup>2</sup> coberta e 194,920m<sup>2</sup> descoberta), sendo a área privativa principal de 415,350m<sup>2</sup> (da qual 2,870m<sup>2</sup> refere-se a área do hall social) e área privativa vinculada de 2,800m<sup>2</sup> correspondente ao depósito nº 04 e 39,480m<sup>2</sup> correspondente a 04 vagas de garagem de nºs 3M, 4M, 5M e 6M, localizadas no subsolo, área comum total de 244,149m<sup>2</sup> (174,991m<sup>2</sup> coberta e 69,158m<sup>2</sup> descoberta), e área total de 701,779m<sup>2</sup>, cabendo-lhe a fração ideal de 0,0821160 no terreno.

Matrícula \_\_\_\_\_

## BLOCO B

Apartamento Duplex nº 01 do Bloco B, localizado no térreo e dependências no 1º pavimento, terá a área privativa total de 556,030m<sup>2</sup> (270,270m<sup>2</sup> coberta e 285,760m<sup>2</sup> descoberta), sendo a área privativa principal de 513,750m<sup>2</sup> e área privativa vinculada de 2,800m<sup>2</sup> correspondente ao depósito nº 11 e 39,480m<sup>2</sup> correspondente a 04 vagas de garagem de nºs 29M, 30M, 31M e 32M, localizadas no subsolo, área comum total de 263,698m<sup>2</sup> (187,824m<sup>2</sup> coberta e 75,874m<sup>2</sup> descoberta), e área total de 819,728m<sup>2</sup>, cabendo-lhe a fração ideal de 0,0900899 no terreno.

Matrícula \_\_\_\_\_

Apartamento Tipo nº 12 do Bloco B, localizado no 1º pavimento, terá a área privativa total de 443,600m<sup>2</sup> (295,680m<sup>2</sup> coberta e 147,920m<sup>2</sup> descoberta), sendo a área privativa principal de 400,580m<sup>2</sup> (da qual 2,870m<sup>2</sup> refere-se a área do hall social) e área privativa vinculada de 3,540m<sup>2</sup> correspondente ao depósito nº 06 e 39,480m<sup>2</sup> correspondente a 04 vagas de garagem de nºs 15M, 16M, 17M e 18M, localizadas no subsolo, área comum total de 257,614m<sup>2</sup> (183,830m<sup>2</sup> coberta e 73,784m<sup>2</sup> descoberta), e área total de 701,214m<sup>2</sup>, cabendo-lhe a fração ideal de 0,0876084 no terreno.

Matrícula \_\_\_\_\_

Apartamento Tipo nº 22 do Bloco B, localizado no 2º pavimento, terá a área privativa total de 296,870m<sup>2</sup> (280,950m<sup>2</sup> coberta e 15,920m<sup>2</sup> descoberta), sendo a área privativa principal de 254,590m<sup>2</sup> (da qual 2,870m<sup>2</sup> refere-se a área do hall social) e área privativa vinculada de 2,800m<sup>2</sup> correspondente ao depósito nº 08 e 39,480m<sup>2</sup> correspondente a 04 vagas de garagem de nºs 19M, 20M, 21M e 22M, localizadas no subsolo, área comum total de 223,844m<sup>2</sup> (162,850m<sup>2</sup> coberta e 60,994m<sup>2</sup> descoberta), e área total de 520,714m<sup>2</sup>, cabendo-lhe a fração ideal de 0,0738325 no terreno.

Matrícula \_\_\_\_\_

Apartamento Triplex nº 31 do Bloco B, localizado no 3º pavimento e

dependências no 2º e 4º pavimentos, terá a área privativa total de 417,390m<sup>2</sup> (331,460m<sup>2</sup> coberta e 85,930m<sup>2</sup> descoberta), sendo a área privativa principal de 373,790m<sup>2</sup> (da qual 3,630m<sup>2</sup> refere-se a área do hall social) e área privativa vinculada de 4,120m<sup>2</sup> correspondente ao depósito nº 12 e 39,480m<sup>2</sup> correspondente a 04 vagas de garagem de nºs 43M, 44M, 45M e 46M, localizadas no subsolo, área comum total de 270,526m<sup>2</sup> (192,308m<sup>2</sup> coberta e 78,218m<sup>2</sup> descoberta), e área total de 687,916m<sup>2</sup>, cabendo-lhe a fração ideal de 0,0928750 no terreno.

Matrícula \_\_\_\_\_

Apartamento Tipo nº 32 do Bloco B, localizado no 3º pavimento, terá a área privativa total de 273,290m<sup>2</sup> (259,760m<sup>2</sup> coberta e 13,530m<sup>2</sup> descoberta), sendo a área privativa principal de 240,880m<sup>2</sup> (da qual 2,870m<sup>2</sup> refere-se a área do hall social) e área privativa vinculada de 2,800m<sup>2</sup> correspondente ao depósito nº 10 e 29,610m<sup>2</sup> correspondente a 03 vagas de garagem de nºs 27M, 28M e 38M, localizadas no subsolo, área comum total de 205,165m<sup>2</sup> (144,532m<sup>2</sup> coberta e 60,633m<sup>2</sup> descoberta), e área total de 478,455m<sup>2</sup>, cabendo-lhe a fração ideal de 0,0705824 no terreno.

Matrícula \_\_\_\_\_

Apartamento de cobertura nº 42 do Bloco B, localizado no 4º pavimento e dependência no ático/cobertura, terá a área privativa total de 457,630m<sup>2</sup> (262,710m<sup>2</sup> coberta e 194,920m<sup>2</sup> descoberta), sendo a área privativa principal de 415,350m<sup>2</sup> (da qual 2,870m<sup>2</sup> refere-se a área do hall social) e área privativa vinculada de 2,800m<sup>2</sup> correspondente ao depósito nº 07 e 39,480m<sup>2</sup> correspondente a 04 vagas de garagem de nºs 23M, 24M, 25M e 26M, localizadas no subsolo, área comum total de 244,149m<sup>2</sup> (174,991m<sup>2</sup> coberta e 69,158m<sup>2</sup> descoberta), e área total de 701,779m<sup>2</sup>, cabendo-lhe a fração ideal de 0,0821160 no terreno.

Matrícula \_\_\_\_\_

## **MODELO DE AVERBAÇÃO DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO (SE REQUERIDO)**

### **Av.6 - PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**

Em 01 de março de 2016- (prenotação nº 123.456 de 24/02/2016)

Nos termos do requerimento referido no registro anterior, da proprietária e incorporadora CONSTRUTORA E INCORPORADORA JOSÉ SILVA, já qualificada, procede-se a esta averbação para constar que a incorporação imobiliária objeto do R.5, submete-se ao regime de afetação, pelo qual o terreno e as acessões dela decorrentes, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio da incorporadora, constituindo patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes, nos termos dos arts. 31-A à 31-F da Lei nº 4.591/64.

Escrevente:

Nome do Escrevente

## **MODELO DE ESPECIFICAÇÃO DE CONDOMÍNIO**

### **AVERBAÇÃO DA CONSTRUÇÃO**

#### **Av.21 - CONSTRUÇÃO**

Em 01 de março de 2016- (prenotação nº 123.456 de 24/02/2016)

Nos termos do instrumento particular referido no registro seguinte, fica constando a construção de UM PRÉDIO com a área construída de 10.009,66m<sup>2</sup> (avaliada em R\$1.555.868,27) que tomou o nº9 00 da Rua JOÃO SILVA, conforme Certificado de Conclusão nº 2016-123, expedido pela Prefeitura Municipal em 25 de janeiro de 2016, tendo sido apresentada e arquivada a CND nº 000002017-12312345, emitida em 24/01/2016,

pela SRFB. (Custo da construção de acordo com o índice do Sinduscon R\$1.574.234,98)

Escrevente:

Nome do Escrevente

### **REGISTRO ESPECIFICAÇÃO**

R.22 - INSTITUIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO DE CONDOMÍNIO

Em 01 de março de 2016- (prenotação nº 123.456 de 24/02/2016)

Pelo instrumento particular de 25 de janeiro de 2016, CONSTRUTORA E INCORPORADORA JOSÉ SILVA, já qualificada, procedeu à instituição e especificação do condomínio, sob a denominação de “CONDOMÍNIO “JOÃO SILVA”. (valor do terreno mais custo global da construção R\$17.941.228,27)

Escrevente:

Nome do Escrevente

### **AVERBAÇÃO NO LIVRO 2 DO REGISTRO DA CONVENÇÃO)**

Av.23 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Em 01 de março de 2016- (prenotação nº 123.456 de 24/02/2016)

O condomínio referido no registro anterior, reger-se-á pela convenção registrada no Livro 3-Auxiliar desta Serventia, sob nº 12.123.

Escrevente:

Nome do Escrevente

### **REGISTRO DA CONVENÇÃO DE CONDOMINIO (LIVRO 3)**

## CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Em 01 de março de 2016- (prenotação nº 123.456 de 24/02/2016)

Pelo instrumento particular de 25 de janeiro de 2016, o CONDOMÍNIO “JOÃO SILVA”, à Rua João Silva nº 900, cuja instituição e especificação de condomínio foi objeto do R.22 da matrícula 123.456, desta data, reger-se-á pela convenção elaborada pela instituinte do condomínio, ficando uma via arquivada nesta Serventia.

Escrevente:

Nome do Escrevente

## MATRÍCULA DA UNIDADE

Imóvel: O APARTAMENTO TIPO nº 12 do Bloco B, localizado no 1º pavimento 11, localizado no 1º andar do CONDOMÍNIO “JOÃO SILVA”, à Rua João Silva nº 900, terá a área privativa total de 443,600m<sup>2</sup> (295,680m<sup>2</sup> coberta e 147,920m<sup>2</sup> descoberta), sendo a área privativa principal de 400,580m<sup>2</sup> (da qual 2,870m<sup>2</sup> refere-se a área do hall social) e área privativa vinculada de 3,540m<sup>2</sup> correspondente ao depósito nº 06 e 39,480m<sup>2</sup> correspondente a 04 vagas de garagem de nºs 15M, 16M, 17M e 18M, localizadas no subsolo, área comum total de 257,614m<sup>2</sup> (183,830m<sup>2</sup> coberta e 73,784m<sup>2</sup> descoberta), e área total de 701,214m<sup>2</sup>, cabendo-lhe a fração ideal de 0,0876084 no terreno descrito na matrícula nº 123.456, na qual sob nº 22 foi registrada a instituição e especificação do condomínio, tendo sido a convenção registrada sob nº 12.123 no Livro 3-Auxiliar desta Serventia.

Contribuinte: 012.123.1234-4, referente ao terreno.

Proprietária: CONSTRUTORA E INCORPORADORA JOSÉ SILVA, inscrita no CNPJ 22.222.222/0002/22, com sede nesta Capital de São Paulo, na Rua do Comércio, n. 222.

Registro anterior: R.13/123.456 de 30 de março de 2012, desta Serventia.

Oficial:

Nome do Oficial

Av.1 - PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

Em 01 de março de 2016 - (prenotação nº 123.456 de 24/02/2016)

Conforme Av. 6/123.456, de 01 de março de 2014, a incorporação imobiliária objeto do R.22/123.456, ficou submetida ao regime de afetação, pelo qual o terreno e as acessões dela decorrentes, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio da incorporadora, constituindo patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes, nos termos dos arts. 31-A a 31-F da Lei nº 4.591/64.

Escrevente:

Nome do Escrevente



## 27. PARCELAMENTO DO SOLO (loteamento e desmembramento)

---

### DOCTRINA:

---

É adequado dizer que o parcelamento do solo urbano faz desenvolver a cidade de maneira horizontal, aumentando a área territorial de certo Município. Daí a extrema importância do instituto, comparável apenas às incorporações e condomínios edilícios.

Parcelamento do solo urbano pode ser definido, para fins didáticos, como a divisão do solo a partir de áreas maiores, em menores, aproveitando-se, ou não, da infraestrutura urbana já existente. Acontece por meio de loteamento ou de desmembramento. Da lei retira-se que é loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes e desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes (art. 2º, §§ 1º e 2º da Lei nº 6.766/79).

O parcelamento do solo, para esta finalidade urbana, será sempre precedido de averbação de lei municipal que incluiu o imóvel parcelado em zona urbana, bem como da comprovação da ciência do INCRA. Essa ciência, nos termos do item 168.1, das NSCGJ, será comprovada pela apresentação da certidão do Instituto de Colonização ou do comprovante de protocolo desta certificação. Neste último caso, registrado o parcelamento do solo, o Oficial de Registro de Imóveis enviará ao INCRA certidão comprobatória do ato para conhecimento e respectivas providências.

Com a aprovação do loteamento ou do desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao chamado registro especial, previsto pelo art. 18, da Lei nº 6.766/79. Para tanto, deverá o interessado observar o prazo decadencial de 180

dias, contados da aprovação, para a efetivação da medida, apresentando, ainda, os seguintes documentos:

I - título de propriedade do imóvel ou certidão da matrícula, ressalvado o disposto nos §§ 4o e 5o;

II - histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vintes anos), acompanhados dos respectivos comprovantes;

III - certidões negativas:

a) de tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel;

b) de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;

c) de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública.

IV - certidões:

a) dos cartórios de protestos de títulos, em nome do loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

b) de ações pessoais relativas ao loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

c) de ônus reais relativos ao imóvel;

d) de ações penais contra o loteador, pelo período de 10 (dez) anos.

V - cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura Municipal ou pelo Distrito Federal, da execução das obras exigidas por legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da aprovação de um cronograma, com a duração máxima de quatro anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras;

VI - exemplar do contrato padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão, do qual constarão obrigatoriamente as indicações previstas no art. 26 desta Lei;

VII - declaração do cônjuge do requerente de que consente no registro do loteamento.

Note-se, entretanto, que nos termos do item 170, das NSCGJ, o registro

especial de que trata o referido art. 18, fica dispensado nos seguintes casos:

a) as divisões inter vivos celebradas anteriormente a 20 de dezembro de 1979;

b) as divisões inter vivos extintivas de condomínios formados antes da vigência da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

c) as divisões consequentes de partilhas judiciais, qualquer que seja a época de sua homologação ou celebração;

d) os desmembramentos necessários para o registro de cartas de arrematação, de adjudicação ou cumprimento de mandados;

e) quando os terrenos tiverem sido objeto de compromissos formalizados até 20 de dezembro de 1979, mesmo com antecessores;

f) Quando os terrenos tiverem sido individualmente lançados para o pagamento de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) para o exercício de 1979, ou antes.

Quanto ao procedimento, os requerimentos de registro de loteamentos ou desmembramentos, uma vez prenotados, devem ser autuados em processos que terão suas folhas numeradas e rubricadas, figurando os documentos pertinentes na ordem estabelecida na lei. É imprescindível, ainda, a certificação, no processo, de que foram expedidos e publicados os editais, fazendo-se constar, ainda, a existência, ou não, de impugnações, bem como as comunicações à Prefeitura e a efetivação do registro (item 176 e 176.1 das NSCGJ).

Acrescente-se, por fim, que se o loteamento vier a abranger diversos imóveis do mesmo proprietário, com transcrições ou matrículas diferentes, será obrigatória a prévia unificação de todas (item 177, das NSCGJ).

## **JURISPRUDÊNCIA:**

---

### **Jurisdicional:**

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PEDIDO DE EFEITO SUSPENSIVO FORMULADO NAS RAZÕES RECURSAIS.

NÃO CONHECIMENTO. PRESCRIÇÃO. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO TIDO POR VIOLADO. INCIDÊNCIA, POR ANALOGIA, DA SÚMULA 284/STF. EXIGÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DA MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. PARCELAMENTO DO SOLO URBANO. MATRÍCULA E REGISTRO NO CARTÓRIO. RECONHECIMENTO DO ATO JURÍDICO PERFEITO E DO DIREITO ADQUIRIDO. FUNDAMENTO NÃO ATACADO. SÚMULA 283/STF. ALÍNEA “C”. NÃO DEMONSTRAÇÃO DA DIVERGÊNCIA. 1. Não cabe apreciação, pelo STJ, do pedido de efeito suspensivo a Recurso Especial feito nas próprias razões do recurso. A Ação Cautelar é o meio adequado para requerer efeito suspensivo da decisão impugnada. 2. “A via estreita do recurso especial exige a demonstração inequívoca da ofensa ao dispositivo inquinado como violado, bem como a sua particularização, a fim de possibilitar o seu exame em conjunto com o decidido nos autos, sendo certo que a falta de indicação dos dispositivos infraconstitucionais tidos como violados caracteriza deficiência de fundamentação, em conformidade com o Enunciado Sumular nº 284 do STF” (AgRg no REsp 919239/RJ; Rel. Min. Francisco Falcão; Primeira Turma; DJ de 3/9/2007). 3. O STJ se posiciona no sentido de que, mesmo as matérias de ordem pública, se sujeitam ao requisito do prequestionamento, para fins de viabilizar o acesso à via especial. 4. Hipótese em que o Tribunal local destacou: “No presente caso, pois, mesmo sendo de longa data o pedido de licença ambiental, para fins de retalhamento do solo, este foi indeferido por mais de uma vez, diante das limitações ambientais da propriedade e da natureza e tamanho do empreendimento, sendo que até o momento não alcançou o apelante qualquer autorização para construir - porque ausente projeto viável - tendo apenas realizado o registro imobiliário, que prescindiu da autorização ambiental e por isso nulo em sua totalidade, estando irregulares a aprovação da Municipalidade e o registro nas matrículas destacadas pelo Ministério Público, atos administrativos nulos, que devem efetivamente ser canceladas, por prescindir de uma das condições de susten-

tação, as aprovações e licenças exigidas pela lei urbanística. Aplicável à espécie todas as normas de direito, inclusive, atualmente, o novo Código Florestal (Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012). Nesse ponto deve, ainda, ser rechaçada a pretensão do apelante de reconhecer coisa julgada material com relação à alegada inaplicabilidade das novas normas ambientais, e por conseguinte com reflexo nos atos administrativos que se pretende válidos, a qual teria ocorrido por força do v. acórdão de fls. 1.573/1.582, proferido no ano de 2002, que revogou a liminar concedida na presente ação, ressaltando o direito adquirido e o ato jurídico perfeito que teriam se caracterizado pelo registro das matrículas decorrentes da chancela do Município de São Sebastião” (fls. 2.172-2.174, e-STJ). 5. Ao julgar improcedente o pedido de reconhecimento das garantias do ato jurídico perfeito e do direito adquirido, a Corte local ponderou que o ato registral é nulo, pois desacompanhado da autorização ambiental exigida. Não havendo impugnação, nas razões do Recurso Especial, da referida fundamentação, incide, por analogia, do óbice da Súmula 283/STF. 6. A divergência jurisprudencial deve ser comprovada, cabendo a quem recorre demonstrar as circunstâncias que identificam ou assemelham os casos confrontados, com indicação da similitude fática e jurídica entre eles. Indispensável a transcrição de trechos do relatório e do voto dos acórdãos recorrido e paradigma, realizando-se o cotejo analítico entre ambos, com o intuito de bem caracterizar a interpretação legal divergente. O desrespeito a esses requisitos legais e regimentais (art. 541, parágrafo único, do CPC e art. 255 do RI/STJ) impede o conhecimento do Recurso Especial com base na alínea “c” do inciso III do art. 105 da Constituição Federal. 7. Recurso Especial não conhecido. (STJ, Resp 1637854 / SP, 2ª T. Min. Herman Benjamin, data do julgamento 16/02/2017)

ACÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER – PEDIDO DE FORNECIMENTO DE ENERGIA ELÉTRICA – OPOSIÇÃO DO MINISTÉRIO PÚBLICO FUNDADA NA CELEBRAÇÃO DE TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDOTA COM A CONCESSIONÁRIA, CONDICIONANDO O FORNECIMENTO DO SERVIÇO À PROVA DA REGULARIDADE

DO PARCELAMENTO – IRREGULARIDADE QUE NÃO PODE RES-  
TRINGIR OU OBSTAR A PRESTAÇÃO DE SERVIÇO DE UTILIDA-  
DE ESSENCIAL – AUSÊNCIA DE PROVA DE MÁ-FÉ DA AUTORA –  
SENTENÇA CONFIRMADA. - Apelação DESPROVIDA (TJSP,Apelação  
1003082-60.2016.8.26.0099, 25ª Câmara de D. Privado, Des. Edgard Rosa, data  
do julgamento 27/04/2017)

### **Administrativa:**

REGISTRO DE IMÓVEIS - Escritura pública de venda e compra de  
fração ideal - Elementos indicativos de parcelamento ilegal do solo - Alienações  
sucessivas de frações ideais do imóvel originário, com abertura de novas matrí-  
culas e criação de vias públicas - Ausência de vínculo entre os coproprietários -  
Adquirentes cientes da orientação normativa do C. CSM e da E. CGJ - Desqua-  
lificação registral confirmada - Registro obstado - Recurso desprovido. (CSM,  
Apelação: 1004264-05.2015.8.26.0362, Des. Manoel de Queiroz Pereira calças,  
data do julgamento 16/6/2016)

REGISTRO DE IMÓVEIS – Dúvida julgada procedente – Escritura  
pública de inventário e partilha – Cessão onerosa de direitos hereditários e me-  
ação – Parte ideal - Instituição de Condomínio Voluntário - Desmembramento  
irregular – Ofensa aos dispositivos que regulam o parcelamento do solo – Sujei-  
ção ao item 171, Cap. XX das Normas de Serviço - Recurso não provido. (CSM,  
Apelação 1002675-90.2015.8.26.0066, Des. Pereira Calças, data do julgamento  
24/05/2016)

## **MODELOS DE PEÇAS PERTINENTES**

### **MODELO DE REGISTRO DE PARCELAMENTO**

R.15 - LOTEAMENTO

Em 01 de março de 2016 - (prenotação nº 123.456 de 24/02/2016)

Pelo requerimento datado de 25 de janeiro de 2016, da proprietária CONSTRUTORA E LOTEADORA JOSÉ SILVA, inscrita no CNPJ 22.222.222/0002/22, com sede nesta Capital de São Paulo, na Rua do Comércio, n. 222, já qualificadas, e conforme Alvará de Loteamento nº 2014/1234-00 emitido em 08 de dezembro de 2014, extraídos do Processo nº 2010-0123123-0, acompanhados de planta, memorial descritivo, demais documentos que ficam arquivados nesta Serventia, de conformidade com a Lei 6.766/79 e demais legislações aplicáveis à espécie, fica registrado o loteamento denominado “JARDINS SILVA”, com as seguintes características: formado por 07 lotes, com a área de 17.880,15m<sup>2</sup>, equivalentes a 52,28% da área total loteada, destinados a implantação de condomínios verticais em ZEIS; Áreas Públicas com 16.317,56m<sup>2</sup>, equivalentes a 47,72%, sendo: Sistema Viário com 7.249,54m<sup>2</sup>, equivalente a 21,20%; Área Verde com 9.068,02m<sup>2</sup>, equivalente a 26,52%, finalizando assim, a área total loteada de 34.197,71m<sup>2</sup>, equivalente a 100,00%, tendo sido abertas matrículas para os seguintes lotes: 1 ao 7 sob nºs 123 a 130, respectivamente, e para as seguintes áreas públicas: Sistema Viário (Rua Um); Área Verde 01, sob nºs 131 a 132, respectivamente. Consta da aprovação exigência para os parceladores das seguintes obras de urbanização que deverão ser executadas nos seguintes prazos, conforme cronograma físico: no prazo de até 03 (três) meses: Movimento de terra; no prazo de até 04 (quatro) meses: Serviços Preliminares e Arborização/Paisagismo; no prazo de até 09 (nove) meses: guias e sarjetas, Reforço do sub Leito, Bases Drenagem; no prazo de até 12 (doze) meses: Pavimentação Asfáltica e Serviços Complementares.

Escrevente:

Nome do Escrevente

## **MODELO DE RESTRIÇÃO CONVENCIONAL AVERBADA NA MATRÍCULA MÃE**

Av.01 – RESTRIÇÕES

Em 01 de março de 2016 - (prenotação nº 123.456 de 24/02/2016)

Conforme Memorial Descritivo e Justificativo do Empreendimento e contrato padrão (cláusula VI, item 6.1 do Quadro Resumo e Capítulo VIII Item 8.1 das Normas Gerais), arquivados no processo de loteamento nesta serventia, os lotes terão as seguintes finalidades: uso misto empresarial/residencial (lotes 01 a 03 da Quadra a) e uso residencial (todos os demais lotes). Consta, ainda, do referido contrato padrão (Capítulo II, cláusula 2.5), que poderão ser desenvolvidos parcelamentos e/ou incorporações imobiliárias nos lotes objeto do loteamento.

Escrevente:

Nome do Escrevente

### **MODELO DE MATRÍCULA DO LOTE**

Imóvel: UM TERRENO à Avenida UM, designado LOTE 1 do loteamento JARDINS SILVA, com a seguinte descrição: Inicia-se no ponto B, situado entre o lote 01 e Avenida UM; deste segue com azimute  $298^{\circ}27'53''$  e distância de 70,79m até o ponto 10; deste segue com azimute  $298^{\circ}34'14''$  e distância de 23,00m até o ponto 11; confrontando entre os pontos B e 11 com a Avenida UM; no ponto 11, situado junto ao imóvel nº 2.898 da Um, o alinhamento divisório deflete à direita abandonando aquela lateral e continua com azimute  $78^{\circ}01'02''$  e distância de 19,00m até o ponto 12; com azimute  $78^{\circ}06'55''$  e distância de 38,19m até o ponto 13; com azimute  $78^{\circ}21'13''$  e distância de 13,76m até o ponto 14; com azimute  $78^{\circ}17'24''$  e distância de 22,95m até o ponto 15, confrontando entre os pontos 11 e 15 com o imóvel nº 2.898 da Um, até encontrar o ponto B inicial desta descrição, confrontando do ponto 15 ao B com o lote 02, encerrando uma área de 2.881,72m<sup>2</sup>.

Contribuinte: 123.123.1234-5, em área maior

Proprietária: CONSTRUTORA E LOTEADORA JOSÉ SILVA,



inscrita no CNPJ 22.222.222/0002/22, com sede nesta Capital de São Paulo, na Rua do Comércio, n. 222.

Registros anteriores: R.6/123.456 de 28 de agosto de 1986, desta Serventia.

O Oficial:

Nome do Oficial

## **28. PROCEDIMENTO DE DÚVIDA IMOBILIÁRIA (Cap. XX, das NSCGJSP).**

---

Apresentação do título para prenotação no Registro de Imóveis – registro em sentido estrito (art. 167, I, da Lei de Registros Públicos);

Apresentado ao cartório o título, este será imediatamente protocolizado e tomará o número de ordem que lhe competir, em razão da sequência rigorosa de sua apresentação. É vedado o recebimento de títulos para exame sem o regular ingresso no Livro de Protocolo ou de Recepção de Títulos. O número de ordem determinará a prioridade do título para qualificação registraria.

### **II. Qualificação registraria**

É dever do registrador proceder ao exame exaustivo do título apresentado. Havendo exigências de qualquer ordem, deverão ser formuladas de uma só vez, por escrito, de forma clara e objetiva, em formato eletrônico ou papel timbrado do cartório, com identificação e assinatura do preposto responsável, para que o interessado possa satisfazê-las ou requerer a suscitação de dúvida ou procedimento administrativo. A nota de exigência deve conter a exposição das razões e dos fundamentos em que o Registrador se apoiou para qualificação negativa do título, vedadas justificativas de devolução com expressões genéricas, tais como “para os devidos fins”, “para fins de direito” e outras congêneres. Ressalva-se a emissão de segunda nota de exigência, exclusivamente, na hipótese de, cumpridas as exigências primitivamente formuladas, surgirem elementos que não constavam do título anteriormente qualificado ou em razão do cumprimento parcial das exigências formuladas anteriormente. Elaborada a nota de exigência, seu conteúdo será imediatamente postado na Central de Serviços Eletrônicos Compartilhados dos Registradores de Imóveis do Estado de São Paulo (Central Registradores de Imóveis), admitidas funcionalidades de envio de avisos por e-mail ou por SMS (Short Message Service).

Nota 1: Prazo para qualificação - o prazo para exame, qualificação e devolução do título, com exigências ou registro, será de 10 (dez) dias, contados

da data em que ingressou na serventia. O prazo acima ficará reduzido a 5 (cinco) dias, se o título for apresentado em documento eletrônico estruturado em XML (Extensible Markup Language), com especificações definidas por portaria da Corregedoria Geral da Justiça. Reapresentado o título com a satisfação das exigências, o registro será efetivado nos 5 (cinco) dias seguintes. Caso ocorram dificuldades na qualificação registral em razão da complexidade, novidade da matéria, ou volume de títulos apresentados em um mesmo dia, o prazo poderá ser prorrogado, somente por uma vez, até o máximo de 10 (dez) dias, desde que emitida pelo Oficial nota escrita e fundamentada a ser arquivada, microfilmada ou digitalizada com a documentação de cada título.

Nota 2: Nos termos do Cap XIII, item 19.1 os prazos relativos à prática de atos registrares e notariais que de direito material, quer direito processual são contados em dias corridos (Provimento nº 19/2017).

III. Contrariedade do interessado com a exigência – suscitação de dúvida pelo registrador

Não se conformando o apresentante com a exigência, ou não a podendo satisfazer, será o título, a seu requerimento e com a declaração de dúvida, remetido ao Juízo competente para dirimi-la, obedecendo-se ao seguinte:

- a) o título será prenotado;
- b) será anotada, na coluna “atos formalizados”, à margem da prenotação, a observação “dúvida suscitada”, reservando-se espaço para anotação do resultado;
- c) após certificadas, no título, a prenotação e a suscitação da dúvida, será aquele rubricado em todas as suas folhas;
- d) em seguida, o oficial dará ciência dos termos da dúvida ao apresentante, fornecendo-lhe cópia da suscitação e notificando-o para impugná-la no prazo legal;
- e) certificado o cumprimento do acima disposto, as razões da dúvida serão remetidas ao Juízo competente, acompanhadas do título, mediante carga.

O Oficial do Registro de Imóveis deverá notificar o interessado para se

manifestar no prazo de 15 dias (impugnação). Pode apresentar documentos, mas não apresentar provas para regularizar o que não estava documentado à época do requerimento do registro.

Nota 1: Se a suscitação da dúvida for eletrônica, o registrador digitalizará as razões da dúvida, o título e os documentos que o acompanham, informará se lhe foi apresentada a via original do título e a arquivará em ordem cronológica no classificador “Títulos das dúvidas registrais eletrônicas” até o trânsito em julgado. Sempre que o juiz reputar necessário, solicitará ao registrador que lhe apresente a via original do título, a qual não poderá ser desentranhada do classificador sem prévia autorização judicial.

Nota 2: Dúvida inversa: ocorrendo suscitação diretamente pelo interessado, assim que o Oficial a receber do Juízo para informações, deverá prenotar o título e observar o disposto nas letras “b” e “c” referidas acima. Suscitada por meio eletrônico, o Juízo dará ciência dos termos e da data da suscitação ao oficial de registro e aguardará a apresentação dos motivos da recusa do registro. O suscitante encaminhará ao registrador a via original do título em cinco dias contados da data do protocolo da dúvida, sob pena de arquivamento. Ao receber o título, o registrador o prenotará, dará recibo ao apresentante e, no prazo de 15 dias, informará ao Juízo se lhe foi apresentada a via original do título dentro do prazo e as razões da recusa. Se o interessado no registro não tiver advogado constituído, poderá apresentar a petição em meio físico no distribuidor do Fórum, onde será protocolada, digitalizada, e destruída após a formação do processo eletrônico. Os documentos que instruem a petição, o título recusado pelo registrador inclusive, serão apresentados em cópia, não cabendo ao distribuidor esse exame. Distribuída a dúvida, o suscitante encaminhará a via original do título ao registro de imóveis nos termos do parágrafo acima. As petições intermediárias em meio físico serão apresentadas diretamente no Ofício Judicial competente, que a digitalizará e a inserirá no processo eletrônico.

Caso o requerimento tenha sido instruído apenas com cópia do título, mesmo autêntica, o procedimento deverá ser convertido em diligência, para jun-

tada do original, no prazo de 10 (dez) dias, sob pena de arquivamento.

Nota: No caso de irresignação parcial contra as exigências, o procedimento deverá ser convertido em diligência, ouvindo-se, no prazo igual e sucessivo de 10 (dez) dias, o Oficial do Registro de Imóveis e o suscitante, para que seja definido o objeto da dissensão, vedado o cumprimento de exigências durante o procedimento. Não havendo manifestação do requerente, o procedimento será arquivado, cancelada a prenotação do título, se houver.

O registrador dispõe do prazo de 15 (quinze) dias para apresentação das razões da dúvida, a contar do protocolo do pedido de suscitação, ou do recebimento dos autos de dúvida inversa.

Nota: Ainda que o interessado não apresente impugnação a dúvida suscitada pelo Oficial de Registro de Imóveis haverá o regular enfrentamento das exigências, por sentença, do Juiz Corregedor Permanente (art. 199 da Lei 6.015/73).

#### IV. Procedimento

Impugnada a dúvida, com os documentos que o interessado apresentar, será ouvido o Ministério Público, no prazo de 10 (dez) dias.

O Juiz Corregedor Permanente, diante da relevância do procedimento de dúvida e da finalidade da função pública notarial, poderá, antes da prolação da sentença, admitir a intervenção espontânea do tabelião de notas que lavrou a escritura pública objeto da desqualificação registral ou solicitar, por despacho irrecorrível, de ofício ou a requerimento do interessado, a sua manifestação facultativa, no prazo de 15 (quinze) dias de sua intimação.

Nota: A intervenção espontânea do tabelião instituída pelo Prov. CG 14/2013 independe de representação por advogado, de oferecimento de impugnação e não autoriza a interposição de recurso.

Se não forem requeridas diligências, o Juiz Corregedor Permanente preferirá decisão no prazo de 15 (quinze) dias, com base nos elementos constantes dos autos – salientando que o procedimento não comporta dilação probatória nem tampouco cumprimento das exigências no curso da dúvida pelo interes-

sado, pois caberá ao magistrado decidir se a análise do Oficial do Registro de Imóvel quanto ao título e documentos apresentados foi correta ou não.

### Recurso

Da sentença que julgar a dúvida poderão interpor recurso de apelação, no prazo de 15 dias, com efeitos devolutivo e suspensivo, o interessado, o Ministério Público e o terceiro prejudicado (o Oficial de Registro de Imóveis não tem legitimidade para recorrer da decisão do Juiz Corregedor Permanente).

Nota: A lei de organização judiciária de cada estado disciplina o órgão competente para apreciação do recurso de apelação do procedimento de dúvida administrativa. No estado de São Paulo, após processamento do recurso e colheita da manifestação da Procuradoria Geral de Justiça, cabe ao Conselho Superior da Magistratura (CSM) o julgamento da apelação interposto contra a sentença proferida no procedimento da dúvida. O Conselho Superior da Magistratura é composto por 7 membros: pelo Presidente do Tribunal de Justiça, o Vice-Presidente do Tribunal de Justiça, o Corregedor Geral da Justiça, o Presidente da Seção de Direito Privado, o Presidente da Seção de Direito Público, o Presidente da Seção de Direito Criminal e o Decano (desembargador mais antigo do Tribunal de Justiça que não ocupa nenhum dos cargos eletivos mencionados). O relator nato de todos os recursos de apelação na dúvida administrativa é o Corregedor Geral da Justiça.

Hipóteses de resultados de julgamento colegiado pelo Conselho Superior da Magistratura:

Manter as exigências do Oficial do RI, obstando o ingresso do título no fólio real;

Afastar todas as exigências do Oficial do RI possibilitando o ingresso do título no fólio real;

Irresignação parcial das exigências – diante da insurgência parcial das exigências do Oficial do RI por um dos legitimados (o que impedirá o registro de qualquer forma) é posição pacífica da jurisprudência: administrativa não conhecer do recurso, mas enfrenta as questões para dar um melhor encaminhamento.

mento à parte interessada (Apelação nº 9000002-60.2014.8.26.0506, Ribeirão Preto, CSM, relator Des. Elliot Akel, data do julgamento 07/10/2015).

Contra a sentença do Juiz Corregedor Permanente ou da decisão colegiada do Conselho Superior da Magistratura é cabível a apresentação de embargos de declaração objetivando sanar vício interno (desde que verificada a existência de contradição, omissão ou obscuridade).

Cabe recurso especial e/ou recurso extraordinário contra decisão proferida pelo Conselho Superior da Magistratura no julgamento do recurso de apelação em dúvida administrativa?

O Supremo Tribunal Federal e o Superior Tribunal de Justiça não admitem o acesso da via recursal extraordinária ou especial, respectivamente, em procedimento administrativo. O procedimento de dúvida suscitado pelo Oficial de Registro tramitado perante o Poder Judiciário reveste-se de caráter administrativo, não-**Jurisdicional**, agindo o juízo monocrático, ou o colegiado, em atividade de controle da Administração Pública” (AgRg no Ag 885.882/SP, Rel. Ministro Sidnei Beneti, Terceira Turma, julgado em 16/12/2008, DJE 11/02/2009). Assim, ao decidir o procedimento de dúvida o Tribunal exerce jurisdição voluntária, emitindo acórdão que - por não ser de última instância, nem fazer coisa julgada material - é imune a recurso especial” (Resp 612.540/DF, Rel. Min. Humberto Martins, DJ de 5.3.2008; AgRg no Ag 985.782/SP, Rel. Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 28/10/2008, DJE 26/11/2008; AgRg no Ag 656216/SP, Rel. Ministro Massami Uyeda, Quarta Turma, julgado em 21/08/2007, DJ 17/09/2007, p. 286)

Transitada em julgado a decisão da dúvida, o oficial procederá do seguinte modo:

- a) se for julgada procedente a dúvida, assim que tomar ciência da decisão, a consignará no Protocolo e cancelará a prenotação;
- b) se for julgada improcedente a dúvida, procederá ao registro do título.

Nota: Aos Juízes Corregedores sempre caberá comunicar aos cartórios o resultado da dúvida, após seu julgamento definitivo.

*“Agradecemos ao Dr. Francisco Raymundo pela oportunidade e confiança e aos Drs. Flaviano Galhardo e Alfio Carilo Júnior pelo auxílio e revisão nos modelos práticos em Registro de Imóveis.”*

Alberto Gentil de Almeida Pedroso  
Ralpho Waldo de Barros Monteiro Filho





