



# DIÁLOGOS SOBRE DIREITO IMOBILIÁRIO EXTRAJUDICIAL

VOL. 1- MARÇO 2024  
MARCOS SALOMÃO EDUCAÇÃO

## APRESENTAÇÃO DA OBRA

É com imensa satisfação que apresento a obra Diálogos sobre Direito Imobiliário Extrajudicial, produzida pelos alunos da pós-graduação, nível de especialização em Direito Imobiliário Extrajudicial, da Marcos Salomão Educação, vinculada ao Centro de Ensino Renato Saraiva-CERS.

A pós-graduação em Direito Imobiliário Extrajudicial foi criada em junho de 2023 e sua primeira turma recebeu mais de 500 alunos, na sua grande maioria advogados, que estavam à procura de algo diferente no mercado de ensino, um curso focado exclusivamente no Direito Extrajudicial com professores que pudessem transbordar a prática, além da simples teoria.

Vivemos momentos diferentes no pós-pandemia. O mundo ficou mais dinâmico e mais virtual, não havendo lugar para cursos teóricos que prometem ao aluno algo que eles já sabem que é impossível. Apenas a teoria não serve como apoio neste mundo moderno e líquido. É preciso mais!

Em um mundo veloz, dinâmico, que preza por resultados efetivos, a experiência dos professores é fundamental, mas mais do que isso, a experiência proporcionada aos alunos durante o período da pós-graduação é o grande pilar que permite autoconfiança para atuar na regularização de imóveis. E é essa a função do curso, proporcionar ao aluno a experiência de se expor aos problemas reais.

A obra Diálogos sobre Direito Imobiliário Extrajudicial, em sua 1ª edição é fruto dos seminários, facultativos, apresentados por alguns alunos do curso, de forma on-line e ao vivo, aos alunos do curso prático Registro de Imóveis Descomplicado também da Marcos Salomão Educação. Os temas foram escolhidos pelos próprios alunos, trazendo a sua experiência prática para as câmeras, o que resultou na transcrição dos vídeos em textos com revisão pelos autores.

Parabéns aos voluntários da 1ª obra pela ousadia e coragem. Que sirva de motivação e impulso aos demais alunos que sonham com a docência e se dispõem a transformar vidas neste mundo tão individualista. Obrigado por acreditarem nos sonhos. Obrigado, obrigado, obrigado.

Verão de 2024

Marcos Costa Salomão

Doutor em Direito e Registrador de Imóveis

## SUMÁRIO

1. O processo de adjudicação compulsória pela via extrajudicial - <i>Lídia Pedrosa Clemente Cavalier</i>	4
2. O uso pacífico do imóvel locado e as visitas de possíveis adquirentes durante a locação – análise de caso concreto do tribunal de justiça de são paulo desfavorável à locadora - <i>Jéssica Sacramento Tiozzo Mesquita</i>	7
3. Regularização de construções irregulares junto à prefeitura municipal - <i>Claudimara dos Santos</i>	11
4. Compra e venda de imóveis por brasileiro no exterior através do e-notariado Prov. 100 - <i>Maria Gorete Antonucci</i>	13
5. Obtenção de CND de INSS de obra - <i>Thaís Chiarato Magalhães Vilela</i>	15
6. Condomínio, convenção e regimento interno: incorporação imobiliária, uma análise das certidões. o artigo 32 da Lei nº 4.591 - <i>Mislenny Rodrigues Pereira</i>	18
7. Os percalços nas transferências onerosas e não onerosas em terrenos de marinha - <i>Renata Pereira Tavares</i>	20
8. Solução de regularização do registro de um imóvel adquirido na constância do casamento em regime de comunhão parcial de bens, onde foi efetuada a escritura pública, mas não foi levada a registro - <i>Oseias Alves da Cruz</i>	22
9. A nova incorporação imobiliária de casas geminadas por promitente comprador com cessão de fração ideal e venda da unidade futura - <i>Elenice Rama</i>	24
10. Etapas da regularização de obra pessoa física sem empreitada total - <i>Gislene Teixeira</i>	27
11. Alteração imotivada do prenome direto no registro civil - <i>Melynna da Costa Reis</i>	29
12. Requerimento individual de REURB inominada - <i>Iison Azevedo</i>	31
13. Alternativas complementares: análise mercadológica para a precificação do imóvel na <i>Due diligence</i> - <i>Gleice Cruz Simões</i>	33
14. Condomínio, convenção e regimento interno - <i>Sandra de Melo Beltrão</i>	35
15. <i> Holding</i> familiar como ferramenta de planejamento sucessório - <i>Denise P. Guske</i>	37
16. Herança digital e as disposições de vontade - <i>Danielle Minchetti Nogueira de Paula</i>	39
17. O porquê da não incidência do ITBI nos compromissos e cessões não registrados - <i>Camila Abreu Madernas</i>	41
18. Traslados de atos da vida civil de brasileiros ocorridos no exterior - <i>Melynna da Costa Reis</i>	45
19. Redução do ganho de capital na venda de imóvel por pessoa física - <i>Marina Arantes</i>	48
20. você sabe o valor do subsolo da sua propriedade? saber o preço da sua terra é muito importante, pois pode ser uma área muito valiosa, mas como saber o valor? - <i>Luciana Antunes</i>	50
21. Em que medida é possível valer-se da dispensa da notificação dos titulares de domínio na usucapião extraordinária extrajudicial? - <i>Maria Carolina Barretto Cardoso</i>	52
22. Regularização de imóvel rural em condomínio - <i>Juliana Rodrigues</i>	54
23. Direito real de habitação - <i>Janine El Hawat</i>	57
24. Promessa de doação simples de bens imóveis no divórcio - <i>Janaína Mombach Labrêa</i>	59
25. Da gratuidade do protesto para o credor - <i>Jakeline Dasdores da Trindade Lôbo</i>	61
26. A suposta promessa de doação no processo de divórcio - <i>Isabel Cristina Albinante</i>	63
27. Análise de riscos na compra e venda de imóvel - <i>Kátia Regina Castrequinl</i>	65
28. Adjudicação compulsória extrajudicial provimento 150 do CNJ - <i>Francisco Neto</i>	67
29. A importância das certidões negativas nas transações imobiliárias - como avaliar os riscos do negócio jurídico imobiliário - <i>Adriana Vasconcellos Lopes de Albuquerque</i>	69
30. As alterações trazidas pela Lei nº 14.382 ao nome e a segurança jurídica registral - <i>Ana Claudia Fernandes Alves</i>	71
31. Análise de risco na compra e venda de imóvel e a fraude à execução - <i>Leila Almeida</i>	74

## 1. O PROCESSO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA PELA VIA EXTRAJUDICIAL - *Lídia Pedrosa Clemente Cavalier*

O processo da adjudicação compulsória pela via extrajudicial foi introduzido no Código de Normas Nacional pelo Provimento 150, que inseriu os artigos 440-A a 440-AM. O estudo terá um enfoque teórico, doutrinário e a visão de Lídia como notária.

Ao pegar o Provimento 150, fiz uma leitura dele com vistas aos institutos e princípios já consagrados pelo Direito Processual Civil, Direito Imobiliário, Notarial e Registral, porque, nós estamos diante de um processo velho com roupagem nova, uma vez que a adjudicação compulsória pela via extrajudicial não é um procedimento ou um instrumento novo.

Ela é verdadeiramente um processo, pois o artigo 440-A do Provimento deixa isso claro, tendo em vista que ele estabelece as regras do processo de adjudicação compulsória, ou seja, ele só foi desjudicializado, isto é, saiu da via judicial e, atualmente, pode ser realizado pela via extrajudicial.

Então, como procedimento e instrumento para a regularização da propriedade, a adjudicação compulsória é uma novidade, mas não deixa de ser um processo velho que tem as suas bases bem sedimentadas no processo civil e no Poder Judiciário.

Porém, no extrajudicial, ela ganhou uma nova roupagem.

Como processo que é, nós não podemos deixar de lado que temos a figura do tabelião e do registrador na função do magistrado, e também temos os três graus de jurisdição.

Na primeira instância, temos o tabelião de notas; na segunda instância, o oficial do registro e em terceira instância, a instância máxima, o juiz corregedor, porque a decisão dele vai esgotar, na instância administrativa, qualquer recurso.

A adjudicação extrajudicial foi introduzida na legislação brasileira pela Lei nº 14.382, de 28 de junho de 2022, que introduziu a letra B no artigo 216 da Lei nº 6.015, e fez previsão expressa da possibilidade dela ser processada pela via extrajudicial, sem o prejuízo da via judicial, mas ficou uma divergência, uma coisa para estudo dos aplicadores da lei, isto é, onde ela começaria, porque dizia o artigo 216-B que era no serviço de registro de imóveis da situação do imóvel.

Só que, com o Provimento 150, essa dúvida foi sanada, uma vez que o artigo 440-AM deixou muito claro que o requerimento será instruído necessariamente pela ata notarial.

Então, pela Lei nº 8.935/94, dos notários e dos registradores, os artigos 6º e 7º deixam muito claro de quem é a competência exclusiva para lavrar atas notariais.

Ata notarial nada mais é do que um instrumento de autenticação de fatos e é de apresentação obrigatória no requerimento ao registrador, sendo de competência exclusiva do notário lavrar. Por isso, não há dúvidas de que começa no tabelião de notas, pois o seu papel vai ser fundamental e importante nesse processo.

É do dia a dia do notário fazer toda essa verificação de complementação de elementos objetivos e subjetivos que faltam no registro. Aqui, nós teremos o contrato, o instrumento de compra e venda e o recibo de compra e venda, cujos fatos poderão ser aperfeiçoados na ata notarial, desde que não seja descaracterizado o negócio jurídico, desde que não altere a essência do ato.

Então, conforme o caso concreto, o tabelião de notas, em cooperação com o advogado, e vice-versa, terá a possibilidade de formar uma ata notarial muito bonita.

Anteriormente à Lei nº 14.382/22, o Decreto nº 58/1937 fazia previsão expressa, no artigo 22, da adjudicação compulsória judicial e trazia três requisitos essenciais, que hoje, no processo extrajudicial, esses requisitos ganharam roupagem nova.

Os artigos 1.417 e 1.418, do Código Civil, também trazem previsão expressa da adjudicação compulsória, com esses mesmos requisitos de admissibilidade do Decreto nº 58/37, cujos requisitos também ganharam roupagem nova com a desjudicialização.

Eu gosto muito de fazer um estudo do espírito da lei, então acho muito interessante a tese que Montesquieu inaugurou na sua obra de 1748, quando estuda o ânimo, a intenção que emana da lei, as suas disposições, pra gente poder entender e cumprir o pensamento, o objetivo que tem em vista determinada lei.

Por isso, a gente não pode querer inventar e querer ser mais realista do que o rei, porque a adjudicação compulsória já é um instituto sólido.

Com isso, nós, como operadores do Direito Imobiliário, principalmente extrajudicial, temos a obrigação de conhecer essa base e aplicar bem esse instituto a nosso favor e a favor de nosso cliente.

Na minha opinião, o espírito da adjudicação compulsória, seja ela judicial ou extrajudicial, é um instrumento de concretização do acesso à propriedade imobiliária.

Essa busca do acesso à propriedade imobiliária ao Registro de Imóveis advém do princípio da inscrição, que está no sistema imobiliário registral como um princípio basilar do Direito Imobiliário, porque o artigo 1.245 do Código Civil, no seu parágrafo 1º, deixa bem claro que “enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua sendo havido como dono do imóvel”.

Então, essa busca pelo registro do título imobiliário é a busca pela constituição, pela transmissão ou pela extinção de direitos reais, porque a legislação brasileira reconhece como dono aquele que consta no registro de imóveis.

Por isso, nós temos o ditado “Quem não registra, não é dono”. Esse ditado reflete bem o espírito desse processo, porque ele é um intermediador no tráfego da inscrição do título de transferência da propriedade imobiliária. Assim, ela contribui para o exercício da moradia digna. É muito melhor você ter um título registrado do que você ter um instrumento de promessa de compra e venda, porque para que o possuidor possa efetivamente se dizer dono do imóvel, ele precisa estar com o seu título registrado.

Então, a adjudicação compulsória pela via extrajudicial ou judicial auxilia nesse trajeto.

Agora, nós entramos no cerne do nosso estudo, que é trazer pra vocês aquilo que do processo velho ganhou roupa nova, com o Provimento 150, mas o nosso olhar tem que estar atento aos princípios, às regras já consolidadas no Direito Notarial; Registral; Imobiliário e processo civil, com relação ao contrato e à boa fé objetiva.

A gente não vai inventar moda, porque como eu sempre digo, “o tabelião toca a música para o registrador dançar”. Assim, os dois têm que estar no mesmo ritmo.

Se um tabelião lavra bem uma escritura, com certeza o registrador vai fazer uma qualificação positiva. Se o advogado, em cooperação com o tabelião, lavrar bem a ata notarial na adjudicação compulsória, ela vai ter uma qualificação positiva.

Então, nós temos que ter isso em mente, porque não estudamos para dar carteirada nem em notário e nem em registrador. Estudamos para poder mostrar que sabemos aplicar a lei no caso concreto.

Eu destaquei alguns artigos que falarei mais especificamente, que são a cláusula de arrependimento; a comprovação da quitação; o registro prévio da compra e venda e a promessa de compra e venda.

Essas foram coisas fantásticas que vieram com uma roupagem nova e que no judiciário se travava muito, mas que atualmente o advogado imobiliário extrajudicial vai poder trabalhar muito bem essa técnica com a ata notarial.

Vou me adentrar na continuidade registral, porque eu acho muito importante para o nosso estudo compreender esses dois artigos, não só na adjudicação compulsória, mas na nossa vida diária, como advogado extrajudicial, que são os parágrafos dezessete e dezoito do artigo 176 e o parágrafo 13 do artigo 213, da Lei 6.015. No dia que você descobrir esses artigos, você não vai ter mais que rerratificar escritura.

Assim como na ata notarial, todas as informações que prestem a aperfeiçoar ou complementar a especialidade do imóvel, isso poderá ser utilizado, porque a lei e o provimento estão claros em relação a isso.

Como eu disse anteriormente, não pode afetar o negócio jurídico, não pode afetar a essência do negócio e não pode alterar, mas é um complemento.

Isso é um trabalho do tabelião junto ao advogado. Por exemplo, vai vir um registro precário, mas um contrato que tem dados de qualificação civil que não está no registro. Desde que haja coincidência com o registro e com contratos, poderá vir na ata para que lá no registro da adjudicação isso também possa ser complementado.

Agora, o tabelião pode dar fé às assinaturas nos contratos e nos recibos que vierem sem reconhecimento de firma, porque no judiciário era impossível você impetrar uma adjudicação compulsória sem reconhecimento de firma.

Isso é fantástico! É um avanço do legislador, é uma confiança extrema no trabalho do notário, da fé pública dele.

Eu entendo que a fé nas assinaturas está dentro do contexto da ata notarial. Então, eu não defendo o reconhecimento de firma a *posteriori*, porque eu já passei por situações de reconhecimento de firma de falecidos, posterior à assinatura, em que as partes tiveram um contrassenso com o tabelião.

Mas dentro do contexto da ata notarial, a fé pública é possível, porque nós estamos falando da ata notarial extraprotocolar, em que ele, com o recibo, com o documento que estiver de posse, vai poder verificar os seus livros de notas, os seus cartões de assinatura, vai verificar esse arquivo digital que ele tem, comparar essa assinatura e trazer esse fato para dentro da ata notarial.

Ele não está reconhecendo a firma da pessoa, ele está atestando um fato, que é: a assinatura daquela pessoa é semelhante àquela feita na conferência extraprotocolar que ele fez.

Eu tive a honra de estudar com o doutor João Teodoro da Silva, que é um tabelião de notas inteligentíssimo, da comarca de Belo Horizonte e me marcou muito a explicação dele sobre o estudo da ata notarial e o estudo da fé pública, que é você entender o histórico da fé pública, como que ela acontecia antigamente.

Ou seja, as partes iam na frente do tabelião e ele escrevia na hora, junto às pessoas, era só o nome. E por que só tinha o nome da pessoa? Por que só tinha o apelido? Por que era fulano de tal, conhecido como fulano de tal? Porque no final ele colocava “minhas conhecidas, do que dou fé”, porque ele sabia que a pessoa que estava na frente dele era aquela pessoa.

E a essência do reconhecimento de firma é o reconhecimento por autenticidade. O reconhecimento por semelhança passou a existir a partir da vida moderna. As pessoas passaram a não ter tempo de ir na frente do tabelião assinar presencialmente aquilo, para que ele pudesse dar fé de que a pessoa conhecida dele assinou ali no ato.

Então, isso passou a ser feito por semelhança na ficha de assinatura. É claro que se tornou um pouco inseguro, porque os notários passaram a ter que fazer curso grafotécnico.

Mas há sim a possibilidade de você entender o peso da assinatura, de entender onde começa; onde não começa; onde a letra maiúscula da pessoa começa; a assinatura; como ela cresce; como decresce; como termina a assinatura, ou seja, ter um olhar atento.

É lógico que no dia a dia muito sufocante da atividade notarial isso passa batido, mas o tabelião tem fé pública, tem capacidade para poder atestar isso.

Por último, a formação do litisconsórcio passivo e ativo.

É preciso saber a aplicação da súmula 239, porque no direito real imobiliário nós iremos adquiri-lo na adjudicação, com o registro do título. Por isso, foi dispensado o registro prévio da promessa de compra e venda.

Há dois artigos fantásticos, na minha opinião, da Lei nº 6.015/73, que é o 176 e o 213, que trata do acesso não apenas para adjudicação, mas eu acho que para todos os títulos que vocês tiverem, sem necessidade de uma retificação prévia.

Uma visão minha é de que há muitos direitos alcançados, mas poucos registros concluídos, porque a pessoa adquirente do imóvel, passando, às vezes, por um longo processo judicial na qualificação registral, se vê com uma qualificação negativa.

O registrador, não extrapolando o mérito da questão, tem que fazer essa qualificação, então o advogado que atua na área imobiliária tem que conhecer os princípios do registro imobiliário, tem que conhecer a lei, aquilo que está a seu favor.

Não adianta você brigar com o registrador, porque o registrador é um ser humano que está ali para cumprir a legalidade, para cumprir a segurança jurídica.

Portanto, sem dúvida, desjudicializando aquilo que você consegue colocar na mão de quem realmente opera o Direito Notarial, Registral e Imobiliário, a chance do acesso ao registro vai aumentar, com certeza.

Nós não estamos falando aqui de invenção de roda. Nós estamos falando de lei, de fazer a coisa correta, aprender a lei para aplicá-la.

Eu espero ter contribuído para o entendimento e estudo do processo da adjudicação compulsória, que é apenas um esqueleto que sustenta uma estrutura já consolidada no Poder Judiciário, mas que agora, na mão dos verdadeiros operadores do Direito Imobiliário, o acesso à propriedade imobiliária no Registro de Imóveis vai ganhar mais força e teremos mais títulos registrados, porque quem registra é dono.



## **2. O USO PACÍFICO DO IMÓVEL LOCADO E AS VISITAS DE POSSÍVEIS ADQUIRENTES DURANTE A LOCAÇÃO – ANÁLISE DE CASO CONCRETO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO DESFAVORÁVEL À LOCADORA - *Jéssica Sacramento Tiozzo Mesquita*<sup>1</sup>**

### **INTRODUÇÃO**

Consoante dispõe o artigo 22, inciso II, da Lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato), é dever do locador garantir o uso pacífico do imóvel locado; em contrapartida, o artigo 23, inciso IX, da mesma Lei, dispõe que é dever do locatário admitir visitas por terceiros interessados na aquisição do imóvel. Ocorre que a aplicação prática de tais dispositivos é desafiadora, culminando em inúmeras demandas judiciais quando as partes não aplicam meios alternativos e extrajudiciais para a solução de conflitos.

Diante desse cenário, o objetivo da presente temática é averiguar em que medida é possível conciliar o uso pacífico do imóvel por parte do locatário e o exercício do direito do locador de enviar terceiros para conhecer o imóvel a ser alienado. Para isso, apresentarei um caso prático do Tribunal de Justiça de São Paulo - TJSP, que contém elementos que podem despertar a consciência crítica em prol da conciliação desses direitos e deveres, bem como expor meios que possibilitem minimizar a ocorrência desses conflitos locatícios.

### **REFERENCIAL TEÓRICO**

#### **1 – A LOCAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS E SUA REGULAMENTAÇÃO**

Previamente, é importante contextualizar que a locação em referência diz respeito à locação de imóvel urbano regulamentada pela Lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato) e o termo “urbano” não necessariamente está relacionado à localização do imóvel, mas à destinação predominante dada pelo locatário na locação.

A locação de imóvel urbano é realizada via contrato verbal ou escrito, por meio do qual alguém, chamado locador, se obriga a ceder a outrem, chamado locatário ou inquilino, o uso e gozo do imóvel urbano, por tempo determinado ou não, mediante remuneração. Em outros termos, o locador transfere o uso e gozo do imóvel ao inquilino; e, em contrapartida, o locatário paga ao locador uma remuneração por isso. A referida remuneração é chamada de “aluguel”.

A Lei do Inquilinato, norma específica que regula essa relação, é uma norma cogente, ou seja, vincula o seu cumprimento por parte dos locadores e locatários de forma que eles só podem realizar algo diverso do disposto em Lei se ela assim o permitir expressamente. Como exemplo, tem-se o artigo 22, inciso VIII, por meio do qual a Lei estipula que os pagamentos dos impostos incidentes sobre o imóvel são de responsabilidade do locador, mas também dispõe que: “salvo disposição em contrário no contrato”, possibilitando ao locador repassar a responsabilidade ao inquilino.

Tratando-se de uma lei protetiva, estão inseridos em seus artigos os deveres e direitos do locador e locatário. Dentre esses direitos e deveres, no contexto da presente temática, ao locador é garantido o direito de dispor do seu bem mesmo que este esteja alugado e o direito de enviar terceiros para conhecer o imóvel a ser alienado, bem como é garantido ao locatário o direito de preferência na aquisição deste imóvel e o direito de uso pacífico deste bem durante toda locação.

Diante desse contexto, os tópicos seguintes têm como enfoque a explanação e exemplificação da aplicação prática de tais direitos, possibilitando uma análise crítica sobre os limites no exercício e prevenção de eventuais excessos pelas partes envolvidas.

#### **2 – O DIREITO DO LOCADOR DE DISPOR DE SEU IMÓVEL E O DIREITO DE PREFERÊNCIA DO LOCATÁRIO**

Visando melhor compreensão do procedimento de venda do imóvel alugado, são essenciais duas considerações: 1) O locador pode vender o seu imóvel, mesmo que exista um contrato de locação vigente, porque ele tem direito de dispor do seu bem a qualquer momento e 2) O locatário tem direito de preferência nesta aquisição, sendo o locador responsável por lhe comunicar, mediante notificação, todas as informações determinadas pela Lei para que esteja apto a decidir por exercê-lo ou não.

##### **2.1 – Requisitos da notificação do direito de preferência**

Dispõe o parágrafo único e *caput* do artigo 27 da Lei do Inquilinato:

Art. 27. No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o locatário tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o locador dar - lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.

Parágrafo único. A comunicação deverá conter todas as condições do negócio e, em especial, o preço, a forma de pagamento, a existência de ônus reais, bem como o local e horário em que pode ser examinada a documentação pertinente.

Ante o disposto acima, ressalta-se que a comunicação realizada pelo locador ao locatário sobre a pretensão do negócio deve ocorrer de forma inequívoca, contendo os seguintes requisitos legais: oferta em igualdade de condições com terceiros; todas as condições do negócio, especialmente preço e forma de

<sup>1</sup> Advogada Imobiliária em São Paulo/SP. Mentora do Professor, Registrador e Doutor Marcos Costa Salomão. Pós-graduanda em Direito Imobiliário Extrajudicial pela Marcos Salomão Educação. Pós-graduanda em Direito Notarial e Registral pelo Centro Educacional Renato Saraiva. Pós-graduanda em Direito Imobiliário Aplicado pela Escola Paulista de Direito. Bacharel em Direito pela Universidade Presbiteriana Mackenzie. Técnica em Transações Imobiliárias pelo Instituto Monitor. Criadora de conteúdo jurídico no Instagram @jessicatiozzo\_.



pagamento; a existência de ônus reais; bem como local e horário para análise da documentação pertinente.

Importante destacar também que o direito de preferência deve ser possibilitado não apenas em caso de venda do imóvel locado, mas também em caso de promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento.

Nos termos do parágrafo único e *caput* do artigo 32 da Lei do Inquilinato, o direito de preferência “não alcança os casos de perda da propriedade ou venda por decisão judicial, permuta, doação, integralização de capital, cisão, fusão e incorporação”; assim como não alcança, nos contratos firmados a partir de 1º de outubro de 2001, “casos de constituição da propriedade fiduciária e de perda da propriedade ou venda por quaisquer formas de realização de garantia, inclusive mediante leilão extrajudicial”.

A Lei do Inquilinato ainda dispõe sobre a preferência do sublocatário em detrimento do locatário, em caso de sublocação total do imóvel (art. 30); a preferência do condômino sobre o locatário (art. 34), a abrangência do direito de preferência em caso de venda de mais de uma unidade imobiliária (art. 31) e critérios a serem considerados em caso de pluralidade pretendentes (art. 30, *caput* e parágrafo único).

## **2.2 – O Interesse do inquilino na aquisição do imóvel e as consequências da inobservância do Direito de Preferência**

Havendo interesse do inquilino na aquisição do imóvel pela integralidade da proposta, nos termos do artigo 28 da Lei do Inquilinato, ele deve se manifestar de forma inequívoca ao locador no prazo de 30 dias, sob pena de extinção do seu direito pelo não exercício. A aceitação do negócio pelo locatário com posterior desistência acarretará responsabilidade pelos prejuízos ocasionados, incluindo lucros cessantes, conforme disposto no artigo 29 da mesma Lei.

Dispõe o artigo 33 da Lei do Inquilinato sobre as consequências da inobservância do direito de preferência do locatário na aquisição do imóvel locado:

Art. 33. O locatário preterido no seu direito de preferência poderá reclamar do alienante as perdas e danos ou, depositando o preço e demais despesas do ato de transferência, haver para si o imóvel locado, se o requerer no prazo de seis meses, a contar do registro do ato no cartório de imóveis, desde que o contrato de locação esteja averbado pelo menos trinta dias antes da alienação junto à matrícula do imóvel.

Parágrafo único. A averbação far-se-á à vista de qualquer das vias do contrato de locação desde que subscrito também por duas testemunhas.

Com base no exposto acima, caso o alienante não conceda o direito de preferência ao inquilino, este pode ingressar com ação de indenização contra aquele ou pode até mesmo, mediante depósito em juízo do preço do imóvel e despesas de transferência, requerer em juízo a anulação de referida venda, tomando o imóvel para si, desde que atendidos os seguintes requisitos: contrato de locação averbado na matrícula do imóvel pelo menos 30 dias antes da alienação e ingresso da ação no prazo de 6 meses, contados a partir da data do registro da transação no Cartório de Imóveis.

Dentro do contexto da anulação da venda, é importante ressaltar o risco incidente sobre a declaração do preço da negociação a menor no ato da lavratura da escritura. A declaração de valor menor do que foi efetivamente pago, além de configurar crime de sonegação fiscal e provável incidência expressiva de imposto sobre ganho de capital em caso de posterior transação, facilitará ao inquilino o desfazimento do negócio e a tomada do imóvel para si pelo valor menor do que efetivamente pago, podendo demonstrar que eventual notificação de preferência apresentada desrespeitou o requisito legal de oferta em igualdade de condições em relação ao adquirente.

## **2.3 – A falta de interesse do inquilino na aquisição do imóvel e os reflexos no contrato de locação**

Não havendo interesse na aquisição do imóvel por parte do locatário, uma vez realizada a sua venda, ele não precisará necessariamente deixá-lo o imóvel. Os reflexos da alienação na manutenção do contrato de locação estão relacionados à análise do caso concreto, sendo necessário identificar a intenção do adquirente, requisitos contratuais e legais.

Nos termos do artigo 8º da Lei do Inquilinato, o locatário poderá permanecer no imóvel locado após alienação, desde que atendidos os seguintes requisitos: locação por tempo determinado, presença de cláusula de vigência no contrato de locação (possibilita ao locatário permanecer no imóvel até o fim do prazo de locação, em caso de alienação) e averbação do contrato de locação na matrícula do imóvel.

No que diz respeito à intenção do adquirente, não atendidos mencionados requisitos hábeis para permanência da locação, nos termos do parágrafo segundo e *caput* do artigo 8º da Lei do Inquilinato, poderá requerer o encerramento do contrato de locação no prazo de noventa dias contados do registro da transação, devendo possibilitar ao locatário um prazo também de noventa dias para desocupação. A ausência de denúncia do contrato de locação pelo adquirente no prazo de noventa dias contados do registro da transação presume concordância na manutenção da locação.

Por fim, ressalta-se que, não havendo possibilidade de retomada do imóvel de forma extrajudicial e amigável, nos termos do artigo 5º da Lei do inquilinato, seja qual for o motivo do encerramento da locação, a única Ação Judicial cabível para requerer a retomada do imóvel locado é a Ação de Despejo.

## **3 – AS VISITAS REALIZADAS NO IMÓVEL POR TERCEIROS, INDICADOS PELO LOCADOR, E O DIREITO DE USO PACÍFICO DO IMÓVEL PELO LOCATÁRIO**

Caso o inquilino não tenha interesse em adquirir o imóvel, ele não pode se opor à realização de visitas por terceiros, pois trata-se de obrigação imposta por lei. Esses terceiros podem ser corretores, fotógrafos, avaliadores, possíveis adquirentes com a família. Em suma: as pessoas indicadas pelo locador com o fim de possibilitar a concretização do negócio.

Nesse contexto, faz-se necessário ressaltar que o legislador, apesar de obrigar o locatário a permitir a entrada de pessoas no imóvel, também protege os seus interesses ao dispor sobre critérios para realização de tais visitas:

Art. 23. O locatário é obrigado a:

[...]

IX - permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante **combinação prévia de dia e hora**, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27;

[...]

(grifo nosso)

As visitas, vistorias e exames do imóvel pelo locador, mandatário e/ou terceiro por ele indicado devem ocorrer mediante “combinação prévia de dia e hora”. Combinação significa acordo, ajuste, ato de combinar, plano; “prévia de dia e hora” significa antecedência. Quando a lei dispõe sobre agendamento prévio de dia e hora, entende-se que existe necessidade que seja planejado, de forma a não atrapalhar o uso pacífico do imóvel por parte do inquilino - dever este do locador em benefício do locatário, disposto no artigo 22, II, da Lei do inquilinato:

Art. 22. O locador é obrigado a:

[...]

II - **garantir**, durante o tempo da locação, **o uso pacífico do imóvel locado**;

[...]

(grifo nosso)

O uso pacífico do imóvel locado consiste no direito do locatário de exercer plenamente a posse direta do imóvel, sem contestação ou oposição. Inclusive, sem oposições por parte do locador. Uma vez transferida a posse direta do imóvel ao locatário, o locador só pode exercer a sua posse de forma indireta, podendo adentrar ao imóvel em momentos excepcionais, mediante autorização do inquilino com agendamento prévio de dia e hora.

Nesses termos, o locador só voltará a ter a posse direta do imóvel quando findar a locação e, se o locatário não deixar o imóvel de força espontânea, a única forma do locador reavê-lo, conforme já mencionado, é a Ação de Despejo, nos termos do artigo 5º da Lei do Inquilinato. Inegavelmente, tratam-se de dispositivos legais cuja aplicação prática demanda muito bom senso e razoabilidade.

## REFERENCIAL PRÁTICO

### 1 – CASO REAL DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

Em busca da consolidação do conhecimento adquirido por meio do presente estudo, neste último tópico, analisar-se-á um caso prático apreciado e sentenciado pelo Tribunal de Justiça de São Paulo. Trata-se de caso intrinsecamente relacionado com a temática exposta em todos os tópicos e, ainda, muito interessante de ser apreciado por ter como prova fundamental uma ata notarial de conversa entre as partes do contrato de locação.

#### 1.1 – Objeto da Ação: visitas ao imóvel locado e danos morais

A locadora do imóvel, entendendo que os locatários estavam dificultando a realização de visitas de interessados para venda do imóvel locado, ingressou com Ação Judicial de Obrigação de Fazer com pedido de Tutela de Urgência cumulado com Indenização por Danos Morais contra os locatários e seus fiadores.

Tinha como objetivo obter ordem judicial para que os locatários viabilizassem visitas ao imóvel por três dias da semana dentro do horário comercial (9h às 17h), sob pena de multa diária de R\$ 1.000,00; buscou, ainda, indenização por danos morais no valor de R\$ 20.000,00 por entender que os seus direitos de propriedade foram feridos.

Com objetivo de comprovar a sua alegação, anexou aos autos *prints* de conversas com os locatários, mediante aplicativo *WhatsApp* e *backup* das conversas extraídas do *WordPad*. Também anexou notificação extrajudicial, requerendo aos locatários que possibilitassem a realização de visitas ao imóvel locado sem embaraços.

#### 1.2 – Liminar concedida

Fora concedida liminar visando obrigar os locatários a franquear o imóvel para visitas aos interessados indicados pela locadora ao menos uma vez por semana, em horário comercial, sob pena de multa diária de R\$ 2.000,00, devendo os agendamentos serem realizados com pelo menos 24h de antecedência mediante e-mail.

#### 1.3 – Contestação com reconvenção

Os locatários e fiadores foram citados e intimados. Identificaram que a locadora buscou incidir o Juízo à falsa percepção da realidade, pois deixou de demonstrar a integralidade dos fatos, omitindo informações e ocultando conversas do histórico de mensagens do *WhatsApp* que anexara aos autos.

Nesses termos, apresentaram contestação com reconvenção, anexando como principal prova a ata notarial da conversa completa entre as partes, incluindo transcrição dos áudios.

Ao analisar a conversa entre as partes, transcritas em ata notarial, é possível constatar que a verdade do caso era a seguinte: a locadora estava ultrapassando os seus limites no que diz respeito às visitas ao imóvel e não estava zelando pelo uso pacífico do imóvel por parte dos locatários.

Ela exigia disponibilidade imediata dos locatários para as visitas, ameaçava despejo constantemente dizendo que era dever deles franquear o imóvel e chegou até a falar que, se eles não estivessem disponíveis, deveriam disponibilizar a chave para ela acessar o imóvel na hora que ela precisasse, pois ela era a proprietária. Os locatários eram celetistas e constantemente tinham que remanejar a agenda para as visitas; por vezes, a locadora realizava agendamentos, mas deixava de comparecer e também não comunicava o cancelamento. Ademais, ainda chegou a perguntar quando os inquilinos conseguiriam arrumar a casa para que ela conseguisse registrar boas fotos para divulgar a venda.

Todos estes fatos foram constatados mediante leitura da ata notarial referente à conversa das partes, cujos anexos trazidos pela locadora suprimiu as partes que a prejudicavam.

Em sede de contestação, os locatários demonstraram que já haviam concedido à locadora, mediante contranotificação, justamente o que o Juízo possibilitou mediante liminar: um dia da semana para que as visitas fossem realizadas com combinação prévia de 24h. Entretanto, mesmo não utilizando esse dia disponível, a locadora queria disponibilidade a qualquer momento solicitado. Demonstraram, ainda, ausência denexo causal e comprovação para pedido de danos morais e ilegitimidade ativa dos fiadores diante vedação à interpretação extensiva da fiança.

Em sede de reconvenção, os locatários buscaram encerramento da locação por culpa da locadora, diante do desrespeito ao dever de garantir o uso pacífico do imóvel e abuso de direito referente às visitas (ameaça de despejo, exigência para disponibilizar chave se locatários estivessem ausentes, agendamento de visita e não comparecimento sem aviso prévio, dentre outros), requerendo aplicação de multa contratual.

Pleitearam indenização por danos morais, diante da insegurança das ameaças de despejo e desgastes acarretados – prejuízos comprovados mediante laudos (psicológico, psiquiátrico) e interligação de histórico de conversas no *WhatsApp* com psicólogo e locadora. E, ainda, houve requerimento de indenização por danos materiais para restituição do valor gasto com a ata notarial e reembolso com gastos da mudança inesperada. Não houve resposta à reconvenção.

#### **1.4 – Sentença**

Houve julgamento antecipado da lide, sendo prolatada sentença totalmente improcedente para locadora, extinguindo a ação em relação aos fiadores por ser vedada interpretação extensiva da fiança, reconhecendo que não houve óbice dos locatários para realização das visitas e afastando o pedido de indenização por danos morais diante da ausência de prejuízo, de provas e de nexo causal.

Fora julgada totalmente procedente a reconvenção, beneficiando os locatários, reconhecendo o fim da locação por culpa exclusiva da locadora; aplicando-lhe multa contratual correspondente a três vezes o valor da locação; condenando-a ao pagamento de indenização por danos morais; comprovados por laudos; e indenização por danos materiais; visando reembolso de despesas com mudança inesperada e com ata notarial (fundamental para demonstrar a autenticidade dos fatos, pois foi lavrada por tabelião dotado de fé pública e totalmente procedente para os locatários).

#### **1.5 – Aprendizados**

Diante do caso prático exposto, é importante destacar, brevemente, alguns aprendizados:

- A fiança não admite interpretação extensiva (art. 819 CC). Assim, uma vez que no contrato de locação os fiadores só figuravam como responsáveis pelo pagamento das dívidas inadimplidas, tendo em vista que não havia inadimplemento, não deveriam ter figurado no polo passivo da demanda;
- *Prints* de *WhatsApp* não são meios adequados de prova; a ata notarial foi essencial para resolução da questão. É necessário buscar meios que possibilitem confirmar a autenticidade das provas decorrentes de meios digitais;
- Danos morais nunca serão concedidos por mera alegação. É imprescindível demonstrar o nexode causalidade e o dano causado;
- Dentre os fatores que prejudicam a conciliação dos direitos e deveres dos locadores e locatários, destacam-se a falta de bom senso e razoabilidade dos envolvidos; bem como a ausência de um contrato de locação bem redigido;
- A ausência desses fatores acarretaram à locadora inúmeros prejuízos, além do desgaste para todos os envolvidos. A situação poderia ser evitada se houvesse previsão contratual de horários para visitas em caso do imóvel ser disponibilizado para venda. Provavelmente, se tivessem sido aplicados meios alternativos e preventivos para solução de conflitos, não haveria necessidade de intervenção judicial para cessar os desgastes e proporcionar justiça.

#### **CONCLUSÃO**

- Ante o exposto, conclui-se que é possível conciliar o uso pacífico do imóvel locado pelo locatário e o exercício do direito de visitas no imóvel, durante a locação, pelo locador e possíveis adquirentes quando se tem bom senso;

- Com razoabilidade, há possibilidade de verificar a disponibilidade e conciliar a agenda de todos os envolvidos, combinando previamente os melhores dias e horários;
- Defende-se que o melhor caminho em demandas imobiliárias sempre será a prevenção. Assim, uma cláusula contratual delimitando previamente um dia e horário para visitas em caso de futura alienação pode evitar muitas desavenças;
- Em último caso, não havendo possibilidade de aplicação de meios alternativos e preventivos de solução de conflitos, a razoabilidade poderá ser ajustada pelo Judiciário;
- Cada caso é único e precisa ser apreciado em sua singularidade.

### **3. REGULARIZAÇÃO DE CONSTRUÇÕES IRREGULARES JUNTO À PREFEITURA MUNICIPAL - Claudimara dos Santos**

Eu vou falar sobre como funciona, no âmbito da prefeitura municipal, a regularização de construções irregulares, mas será puramente dentro do âmbito administrativo. Vale ressaltar que a regularização da constituição perante a prefeitura é um processo complexo, mas é importante. Então, eu vou demonstrar passo a passo como funciona.

Existem alguns documentos necessários para a construção de um modo geral, não apenas a construção irregular. Inicialmente, para o pedido da averbação, precisa-se da certidão da matrícula do imóvel; outro documento que comprove a posse e propriedade; o projeto arquitetônico; o memorial descritivo e a planta baixa, que é o projeto arquitetônico. Antes de enviar todos esses documentos, é preciso fazer um pedido de viabilidade junto à prefeitura, porque ela vai dizer se no zoneamento daquela área dá para construir aquele tipo de construção.

Daí, vai dispor qual é o recuo mínimo, o limite de altura para a construção e quais as normas que devem obedecer dentro do Plano Diretor do Código de Obras. Depois de fazer o requerimento, que é o pedido de viabilidade, encaminha-se os projetos para a prefeitura, que são os projetos arquitetônicos, hidrossanitário, às vezes, o elétrico e o preventivo de incêndio, quando se trata de prédios. Esse projeto é analisado e eles emitem o alvará de construção.

Antes de analisar o pedido, são emitidas algumas taxas que precisam ser pagas antes de o projeto ser analisado. Quando eles analisam e aprovam a construção, faz-se a obra e solicita-se o Habite-se de edificação. Dentre essas avaliações, é enviado geralmente para o órgão ambiental, que vai dar um parecer sobre essa construção, se ela é viável naquele local ou não. Um parecer também para os bombeiros, quando se trata de prédios, para avaliar se o projeto também está de acordo com as normas dos bombeiros.

Depois de tudo isso, protocola-se o alvará de construção e solicita o Habite-se junto aos projetos já aprovados e carimbados pelos órgãos competentes. Nessa fase, obviamente vão se manifestar os setores do meio ambiente e da vigilância sanitária, a respeito dos pedidos, e emitem outras taxas para a análise desse pedido do Habite-se. Depois disso, é agendado um dia da vistoria, que é a vistoria final. Também existe a vistoria inicial, que, às vezes, acontece na fase da construção, mas geralmente deixam isso para a vistoria final.

No dia da vistoria, eles conferem os projetos para ver se a construção foi executada conforme está no projeto. Também é muito avaliada a questão das aberturas, janelas e porta; a questão da ventilação, se ela é uma ventilação natural ou uma ventilação forçada; se for forçada, vai precisar ter exaustor, no caso dos imóveis comerciais. Eles avaliam também a questão da lixeira, que é em estabelecimento comercial. Outra coisa também muito avaliada é o tamanho do índice da permeabilidade do solo, porque todo código de obras vai ter a porcentagem do índice de permeabilidade.

Se não atender esse índice de permeabilidade, vai ter que ter uma cisterna, que é para captação de água da chuva. Antes de emitir o Habite-se, é feito o Habite-se de outros setores, que seria o Habite-se sanitário, e quando exige a vistoria do bombeiro, tem o Habite-se do bombeiro também. Se, por acaso, eles forem fazer a vistoria e no projeto estiver um tamanho, mas quando chega lá eles veem que fizeram um tamanho maior ou que não atendeu o que está diretamente no projeto, esse processo volta tudo do início, vai ter que emitir taxa, fazer novos projetos, outro pedido de viabilidade e ele tem que começar tudo de novo.

Depois que toda essa parte for feita, pode emitir o Habite-se. É importante destacar que dependendo do município, existem leis específicas que exigem algum tipo de projeto a mais do que o existe normalmente. Por exemplo, na minha cidade tem o projeto de prevenção ao combate do mosquito *Aedes aegypti*, que tem que ser feito por um profissional habilitado com RT ou RTT, que vai especificamente dizer onde é que vai ser armazenado os materiais a respeito da construção. Isso é basicamente para edifícios.

Habite-se é o documento necessário para que o imóvel possa ser habilitado, ocupado de forma legal, garantindo que seja em requisito da segurança, habitabilidade e infraestrutura. A diferença entre o Habite-se sanitário e o alvará sanitário é que o Habite-se também tem o nome técnico de alvará de utilização, mas ele só é emitido no final da construção, ou seja, o empreendimento precisa estar totalmente erguido, com apenas alguns detalhes de acabamento, porque vai ser feita a vistoria que vai avaliar se ele está dentro do que diz os projetos e, depois, vai ser emitido o Habite-se.

A partir de agora, farei considerações a respeito das construções irregulares. A construção irregular é aquela que tem a licença expedida pelo município, mas foi executada de forma parcial ou em desacordo com o projeto aprovado. Nesse caso, quando é feito em desacordo com o projeto, eles podem até emitir uma notificação para que seja iniciado todo o processo para regularizar aquilo. Se não for feito um novo projeto e protocolado, para poder dar andamento, no prazo

que eles estipulam na notificação, eles notificam o prazo, vão lá e multam.

Também existe a construção clandestina, que é aquela executada sem a prévia autorização do município, sem projetos aprovados, sem correspondência e sem licença para a construção. Nesse caso, como tem alguns municípios que já tem acesso via satélite, eles já vão lá e notificam, para iniciar o processo de regulamentação daquela construção. Se não iniciar o processo, eles embargam a obra, obviamente e podem até demolir. O município deve ter lei específica para construções irregulares e clandestinas, ou seja, tem que ter uma lei complementar específica que regule as formas e documentos necessários que serão cobrados da administração pública dessas construções.

Essas leis normalmente dispõem de regras específicas. É importante ressaltar que o processo para o pedido de regularização dessas construções irregulares é praticamente o mesmo que para uma construção normal, só que a prefeitura não vai exigir o alvará de construção.

#### **O que é normalmente requisitado pela administração pública?**

Os documentos comuns mais solicitados são os documentos pessoais; pedido de viabilidade; croqui ou foto atualizada do imóvel; o tipo de obra; o tipo de edificação (que é unifamiliar, multifamiliar, residencial, transitório, ou casas geminadas); boletim do cadastro imobiliário e certidão de negativos; tributos municipais relativo ao imóvel; projeto arquitetônico; projeto hidrossanitário; a licença ambiental, fornecida pelo órgão ambiental; um laudo técnico de um profissional habilitado, atestando que aquela construção tem solidez para uso a que se destina, considerando a fundação, o arquitetônico estrutural, elétrico e o hidráulico; a matrícula atualizada do imóvel e ainda um documento que comprove a propriedade de posse e domínio útil do imóvel e atestado de aprovação do projeto preventivo contra incêndio, para edificações multifamiliares, comerciais ou mistas.

Daí, surge a seguinte pergunta: será que haverá multa pela construção irregular clandestina? Na verdade, se tiver alguma multa antes de começar o processo de regularização, ela vai ter que ser paga.

#### **O que acontece no processo de regularização?**

Eles vão elaborar um procedimento que seria a contrapartida financeira, que é baseado na unidade fiscal do município com o adicional construtivo sobre área invadida em metros quadrados, em função de, por exemplo, invasão de recuos e afastamento; a ocupação de terrenos com taxa de ocupação superior a permitida para o local da obra; a construção que exercer os índices de aproveitamento; a projeção de sacadas e pavimento sobre recuos e logradouros e a ausência de número mínimos de vagas de garagens.

Existem algumas leis que não permitem certas construções para regularizar. Por exemplo, eu até achei uma que fala que não são regularizáveis construções em Áreas de Preservação Permanente - APP, localizadas em áreas de risco, ou edificações construídas sobre cursos naturais de águas e rios e, claro, as pertencentes à União, ao estado ou município. Então, tem algumas que não são regularizáveis. Há outras leis que fazem a seguinte observação: eles dão um recuo máximo que pode ser regularizado pela construção, mas se ultrapassou aquele perímetro, já não regula mais.

Então, não são todas as construções que são regularizáveis. Algumas realmente vão ter que ser demolidas adequadamente.

#### **Qual o problema para a falta de Habite-se?**

A aplicação de multa por parte da prefeitura, devido a irregularidade; a possibilidade da construção ser embargada ou demolida por ordem do município, em alguns casos e dificuldade de alugar ou vender a propriedade por estar irregular. Tem alguns tipos de Habite-se exigidos para construção, que é o Habite-se sanitário, Habite-se de bombeiros e o Habite-se da construção. Os primeiros são todos exigidos antes do Habite-se da construção.

Em algumas secretarias, precisa ser manifestado esse processo de regularização, que é o órgão ambiental, a vigilância sanitária, o setor de planejamento de obras e algumas outras, como eu já tinha especificado, que são unidades familiares e plurifamiliares, que também é obrigatório o parecer dos bombeiros.

Determinadas construções necessitam de outros projetos, que é o de projeto elétrico e prevenção de incêndio. Porém, outros documentos podem ser exigidos em função da necessidade para cada construção, porque o município pode fazer alguma lei específica que exija determinado projeto que não é o projeto usual, como aquele que eu falei, que é o projeto de prevenção para o combate do mosquito *Aedes aegypti*.

#### **Como evitar multas e problemas?**

Obter a licença de construção antes de iniciar a obra; estar sempre atento às fiscalizações, e a obra não pode passar dos limites estabelecidos no Plano Diretor, Código de Obras de edificações e leis complementares.

#### **4. COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS POR BRASILEIRO NO EXTERIOR ATRAVÉS DO E-NOTARIADO PROV. 100 - Maria Gorete Antonucci<sup>2</sup>**

O e-Notariado é uma ferramenta que dá inúmeras possibilidades às pessoas, mas que ainda não é muito conhecida. Porém, eu acredito que com o caminhar e o evoluir, naturalmente as pessoas vão desenvolver o hábito de buscar o e-Notariado para a solução de muitas situações, como vender ou comprar um imóvel no Brasil estando fora do país.

Antigamente, essa situação só era possível através de uma procuração pública ou através do consulado. Inclusive, com a necessidade de tradução juramentada da procuração, portanto, era bem mais complicado.

Atualmente, ela está englobada no Provimento 149 do Conselho Nacional de Justiça - CNJ.

Em 2020, foi publicado o Provimento 100, que vem a ser o Provimento que descreve o e-Notariado atualmente. O Provimento 149 consolidou todos os provimentos. Surgiu, então, o Código de Normas Extrajudiciais Brasileiro. Nesse novo Código de Normas, o e-Notariado vem descrito a partir do artigo 284 até o 319, com abordagem específica ao e-Notariado.

Muitas pessoas que resolveram emigrar do Brasil e estão adaptando suas vidas, buscando se estabelecer em um outro lugar e já não pretendem mais voltar a morar aqui, quando decidem realizar a venda de um imóvel que deixaram no Brasil, ou aquelas que estão trabalhando fora há bastante tempo e querem comprar imóvel aqui se perguntam: como fazer isso? Funciona? É seguro? Sim. É seguro, dentro do próprio Provimento existe a previsão de fiscalização. Sabemos também que os cartórios têm o acompanhamento dos juízes corretores.

Assim, o Provimento 100 traz a garantia da segurança jurídica ao negócio realizado no ambiente do e-Notariado, seja a venda ou a compra de um imóvel.

#### **Na prática, como acontece?**

Para que ocorra o ato notarial totalmente eletrônico, ele precisa de uma identificação.

O artigo 301 do Prov.149 do Código Nacional de Normas traz que a identificação, o reconhecimento, a qualificação das partes de forma remota será feita pela apresentação da via original da identidade eletrônica e pelo conjunto de informações a que o tabelião teve acesso, podendo utilizar-se, em especial, do sistema de identificação do e-Notariado; de documentos digitalizados que são cartões de assinaturas abertas por outros notários, bases biométricas públicas, que engloba também a CNH (digital), RG (digital), pelo conjunto de informações que o tabelião teve acesso bem como, a seu critério.

O tabelião tem a forma de entender essa identificação e de outros instrumentos de segurança.

Como o e-Notariado é relativamente novo, ele ainda não está muito disseminado na nossa sociedade, o que acarreta uma certa resistência das pessoas. as pessoas têm um pouco de resistência de acreditar se funciona ou não, se é seguro ou não, porque estamos diariamente sendo surpreendidos com golpes na internet.

Então, é compreensível que as pessoas tenham resistência em trabalhar com o e-Notariado e de dar a devida credibilidade ao sistema.

Portanto, precisamos ter calma e entender como funciona todo o processo, além de confiar nele.

Hoje em dia, praticamente todos os processos judiciais estão no ambiente on-line. Não vemos mais o advogado da outra parte e não sabemos o rosto do juiz, enfim. Os cartórios começam a ser dessa forma, os atos cartorários, em sua vasta gama, também estão no ambiente on-line. Sendo assim, o tabelião tem a seu critério a forma de convencimento da identificação.

---

<sup>2</sup> Maria Gorete Antonucci é advogada, especialista em direito imobiliário, ramo do direito que está associado diretamente ao direito sucessório. Pós-graduanda na 1ª Turma de Direito Imobiliário Extrajudicial da Marcos Salomão Educação, atua preferencialmente na extrajudicialização das demandas de seus clientes.

### **E se ele se recusar a iniciar esse procedimento?**

O brasileiro que saiu do Brasil há dois anos, por exemplo, pode ter tido uma experiência de abertura de firma em um cartório e deixado algum vínculo registral no Brasil. Esse é o melhor dos casos, porém, também tem situação de brasileiro que saiu do Brasil já há dez, quinze anos e que não tem mais vínculo ou não lembra se deixou firma aberta em algum cartório ou mesmo, de tão longo tempo, o sistema não tenha buscado a informação daquela assinatura, porque não está dentro do banco de dados. Nesse caso, o tabelião pode dar esse primeiro passo e iniciar o registro dentro do sistema eletrônico totalmente on-line.

O primeiro acesso de contato com o tabelião pode ser através de uma videoconferência. Na ocasião, o tabelião precisa sentir segurança na veracidade do ato, mas também não é obrigatório, porque nem todos os tabelionatos têm aderido ao e-Notariado.

É um serviço que o tabelionato poderá oferecer ao seu cliente, portanto, aquele que contrata e que busca trabalhar com e-Notariado também precisa de total segurança para dar andamento a esses procedimentos.

Entretanto, é preciso lembrar que pode-se optar por outro tabelião que sinta segurança em iniciar o procedimento totalmente on-line. De acordo com Gustavo Bandeira, no texto [“A competência para lavratura do ato notarial eletrônico envolvendo brasileiros expatriados e estrangeiros”](#) afirma que tal recusa na prestação do serviço é contrário ao próprio sentido que inspirou a edição do provimento 100 expresso em seus considerandos, qual seja, ‘a necessidade de se manter a prestação dos serviços extrajudiciais, o fato de que os serviços notariais [...] são prestados de modo eficiente, adequado e contínuo.

Os brasileiros que se encontram aqui e os que não estão mais aqui, mas têm ligação com o Brasil, nos remete à reflexão sobre a Lei nº 8.935, conhecida como a Lei dos Notários, no artigo 8º oitavo diz “É livre a escolha do tabelião de notas, qualquer que seja o domicílio das partes ou lugar de situação dos bens, objetos ou do ato do negócio.”

Entretanto, em se tratando de negócio envolvendo propriedade, será necessário respeitar o princípio da territorialidade, ou seja, é fundamental a verificação da competência territorial. Nos inúmeros outros casos, haverá a livre escolha do tabelião de notas para a lavratura desses através do e-Notariado.

### **É possível a compra ou a venda de um imóvel por brasileiro residente no exterior através do e-Notariado?**

Sim, porque ainda que esse tema mereça atenção, a fim de que se unifique o entendimento sobre a competência territorial referida no Prov. 100, evitando, assim, interpretações diferentes, podemos considerar que a atividade notarial está caminhando e vem se adaptando à realidade do mundo tecnológico, tornando o e-Notariado cada dia mais próximo da população.

Uma observação interessante acerca do tema é que muitos tabelionatos vêm se negando à prestação do serviço notarial eletrônico aos brasileiros com domicílio eleitoral comprovado em outro país, porque eles contam o domicílio eleitoral quando não tem muito como garantir onde é a territorialidade. Desse modo, eles contam o domicílio eleitoral, nosso cartão de votação, exigindo a comprovação de domicílio eleitoral ou fiscal no Brasil, o que tem gerado insegurança jurídica e frustração desses pretensos usuários.

Nesse contexto, os brasileiros que estavam querendo comprar ou vender o seu imóvel aqui ficavam frustrados. Por isso que essa situação de restrição territorial não pode ser aceita, porque o brasileiro que está lá fora não tem nenhum vínculo com o território aqui, ele não está em nenhum lugar aqui. Ele representa o todo.

A territorialidade dele é o Brasil inteiro. Então, isso é o que vem ficando mais forte, tem havido esse entendimento, visando também a possibilidade da pessoa que vive no exterior ter a tranquilidade de trabalhar com o cartório como se estivesse aqui.

Ela faz seu contato com o cartório, pede uma procuração ou assina um inventário numa videoconferência on-line. É tudo muito fácil, porque tem ali as assinaturas, têm as sequências das assinaturas.

Se você nunca entrou no aplicativo, entre lá. Vá a um cartório, peça a sua inscrição, faça o seu registro no e-Notariado. É gratuito! Não há custo algum.

Advogados também podem utilizar o e-Notariado para assinar documentos.

Eu já ouvi dizer que alguns cartórios estão dificultando o acesso aos advogados, sob o argumento de que não farão e-Notariado para advogado.

Como não? Antes de advogada, sou uma pessoa e tenho direito de ter acesso a essa plataforma, a ter uma inscrição no e-Notariado.

Com ela, estará na palma da mão o acesso a inúmeros serviços facilitados e toda a segurança dessa plataforma digital, sem a necessidade de carregar consigo o totem.





## 5. OBTENÇÃO DE CND DE INSS DE OBRA - *Thais Chiarato Magalhães Vilela*

Para ser possível obter a Certidão Negativa de Débito de INSS de obra - CND de Obra, é preciso pagar o INSS da obra.

Sobre esse assunto, uma coisa que se ouve muito hoje em dia é que o governo está cobrando mais um imposto das pessoas, que o governo inventou mais uma forma de tirar o nosso dinheiro e que ele cobra um absurdo depois que a obra já está pronta.

Mas, na verdade, a possibilidade de realizar essa cobrança de INSS durante a obra, ou ao final dela, não é uma coisa nova.

Desde 1991 existe a previsão dessa cobrança de INSS durante a obra ou ao final dela.

A grande questão é que apenas agora essa cobrança está acontecendo de forma mais contundente. O que temos percebido é que diante da atual necessidade do governo de aumentar a sua arrecadação, ele está utilizando um mecanismo já previsto há anos na legislação, pois, dessa forma, eles não precisam criar novos impostos, novos tributos, novas contribuições. Basta começar a exigir e a fiscalizar uma contribuição que já está prevista na legislação.

Portanto, o que o governo tem feito é apenas exigir e ampliar a fiscalização por conta do sistema integrado da Receita Federal e, com esse aumento da fiscalização, as pessoas começaram a descobrir que existe essa contribuição relativa à obra.

De início, vamos tratar sobre a legislação aplicável a este assunto, que, neste caso, são três principais.

A primeira é a Lei nº 8.212/1991, que dispõe sobre a Seguridade Social. Esta lei é a mesma que normatiza os recolhimentos para a Seguridade Social por meio das contribuições de INSS e a questão da concessão de benefícios previdenciários. Também é ela que prevê a obrigatoriedade do recolhimento de contribuição para a Seguridade Social sobre a remuneração da mão de obra nas obras de construção civil.

A segunda é a Instrução Normativa 2061/2021, da Receita Federal, que dispõe sobre o Cadastro Nacional de Obras - CNO.

A terceira é a Instrução Normativa 2021/2021, da Receita Federal, que dispõe sobre como será feito o recolhimento das contribuições previdenciárias sobre a remuneração da mão de obra nas obras da construção civil.

Então, o que temos é: a Lei 8.212/1991 vem nos apresentar a possibilidade da cobrança da contribuição previdenciária sobre a mão de obra empregada nas obras da construção civil, e as Instruções Normativas da Receita Federal dispõem sobre a aplicação e o funcionamento desta cobrança na prática.

### **Por que é importante saber de onde vem a cobrança do INSS de obra?**

Porque é a partir do pagamento do INSS de obra que nós vamos obter a CND do INSS da obra, que é um documento extremamente importante para nós que trabalhamos com Cartórios de Registro de Imóveis.

A CND do INSS é importante, porque em toda averbação de construção junto ao registro do imóvel é exigida a apresentação da CND juntamente com o Habite-se. Então, essa certidão é extremamente importante para nós.

O CNO passou a ser obrigatório a partir de 2019. Antes disso, nós tínhamos um outro tipo de cadastro que era o Cadastro Específico do INSS - CEI, e esse CNO é obrigatório para todo mundo que vai iniciar uma construção ou para quem está com uma obra em andamento.

### **Quando eu sou obrigado a abrir um CNO?**

O CNO deve ser realizado em até 30 dias após o início da obra. Contudo, todas as vezes que é feita uma solicitação de alvará de construção junto à prefeitura, a prefeitura informa à Receita Federal que uma obra foi autorizada e, provavelmente, será iniciada.

Um problema que temos é que existe a emissão do alvará de construção informando que o início da obra será em uma data, mas, na maioria das vezes, o início da obra é em outra data posterior.

Então, é super importante ficar atento à data do alvará de construção, porque a prefeitura sempre vai informar à Receita Federal que ela fez a emissão de um alvará de construção (ou de um Habite-se). Ou seja, se a prefeitura vai comunicar à Receita Federal que ela fez a emissão desses documentos, a Receita Federal vai entender que a obra foi iniciada a partir dessa data.

Sendo assim, se ela entende que a partir da emissão do alvará de construção a obra será iniciada, será a partir dessa data que a Receita Federal irá contar o prazo de 30 dias para a abertura do cadastro no CNO.

#### **Quais as consequências de não fazer o cadastro no CNO dentro do prazo de 30 dias?**

Se a pessoa não observar este prazo de 30 dias, ela poderá ser multada por não ter aberto o CNO dentro do prazo. Segundo a Lei nº 8.212/1991, a multa varia entre R\$630,00 e R\$64.000,00. Então, é preciso estar sempre atento à questão das datas e dos prazos.

#### **Quem deve fazer o CNO?**

Todo dono de obra, proprietário do imóvel (porque nem sempre o proprietário do imóvel é o dono da obra), o incorporador; o construtor (quando ele for a pessoa responsável - tem uma situação específica para que ele seja enquadrado como responsável). Essas pessoas estão obrigadas a fazer o CNO.

#### **A Prefeitura e a Receita Federal abrem CNO?**

Muitas vezes, você nunca abriu um CNO na vida, mas você entra no sistema da Receita e descobre que tem um CNO ou um CEI aberto. Então, como isso acontece? Primeiro, a prefeitura, depois que emite o alvará de construção ou o Habite-se, vai informar para a Receita Federal que ela fez a emissão desses documentos.

A Receita Federal, até então, vinha abrindo CNO de ofício. Contudo, com a alteração da legislação, a Receita decidiu que não abriria mais CNO para ninguém, mas se a pessoa não abrir, ela será multada pela Receita.

#### **Superado o momento de abertura do CNO, vamos para a aferição**

A aferição é realizada dentro do Serviço Eletrônico para Aferição de Obras - SERO . Então, o CNO é o momento anterior ao início da obra e também durante a obra, já o SERO é quando a obra já foi finalizada e há a busca da emissão da CND.

#### **Como eu acesso o sistema SERO?**

Tanto o sistema SERO quanto o CNO são feitos dentro do sistema e-CAC, que é o Sistema Virtual da Receita Federal.

Como vimos, para obter a CND de INSS de obra, é preciso fazer o recolhimento de INSS durante ou ao final da obra.

#### **Quais valores/créditos são abatidos do débito final?**

Os valores que são abatidos são aqueles referentes à mão de obra utilizada durante a obra (INSS dos funcionários, dos prestadores de serviços MEI/autônomo e dos funcionários da construtora contratada). Mas é preciso ficar atento que todo o recolhimento deve ser feito dentro do Cadastro Nacional de Obras, o CNO, para que esses créditos, ao final, possam abater o débito que a Receita Federal entende que é devido.

#### **É possível parcelar o débito final?**

Sim. É possível fazer esse parcelamento. Contudo, quando a Receita termina de fazer a aferição do valor que ela entende que é devido, ela coloca mais 20% para poder fazer esse parcelamento.

#### **E a questão da decadência?**

Sempre tem uma conversa que gira em torno de: "Se eu esperar passar cinco anos, eu não vou precisar pagar essa contribuição, esse imposto, esse tributo" Na verdade, o que acontece é que esses cinco anos é um prazo de decadência que a Receita, após passado esse prazo, não cobra mais o valor que seria devido ao final da aferição do SERO. Entretanto, atualmente, com o sistema integrado da Receita, nós não temos visto mais essa possibilidade, porque com o sistema integrado, ela está notificando todo mundo para fazer a aferição antes mesmo de dar a decadência.

O que temos visto recentemente é que a cada dois ou três meses, a Receita tem lançado de 15 a 20 mil notificações em todo o Brasil, para que as pessoas façam as regularizações de suas obras. Com isso, ela evita a decadência. Então, esse mecanismo continua existindo, mas vai ser cada vez mais difícil conseguir continuar aplicando, por conta deste sistema integrado.

### **Quais documentos comprovam a decadência?**

Muitas vezes, a Receita faz a notificação para ser feita a regularização de imóveis construídos há mais de cinco anos. Então, existem duas formas para comprovar a decadência. Tem alguns documentos que, sozinhos, comprovam essa decadência e tem uma outra situação: a Receita apresenta uma lista e você tem que ter pelo menos três documentos dessa lista para poder comprovar decadência. Lembrando que essas listas de quais documentos comprovam a decadência são taxativas. Então, se não for aquele documento específico, infelizmente não vai poder ser utilizado. Alguns exemplos de documentos: o Habite-se, que comprova que o imóvel já está construído, porque ele só é emitido pela prefeitura quando a construção é finalizada e também tem os cadastros nas prefeituras, que são as bases de cálculo para cobrança de IPTU. Como ali consta a área construída há mais de cinco anos, eles também servem para poder comprovar a decadência.

### **Como a Receita realiza o cálculo do valor devido?**

Todos os meses, ela libera, por estado e por tipo de construção (se é unifamiliar, multifamiliar, loja, galpão). Para cada tipo de obra, a Receita Federal entende que, naquele estado, o valor do metro quadrado é um. Então, todos os meses a tabela é alterada.

É importante ressaltar que existe um valor diferente para cada tipo de construção. Depois que ela definir o valor do metro quadrado, ela vai multiplicar pela área construída.

Por fim, uma dica de ouro para quem ainda vai iniciar a construção da sonhada casa própria: existe uma tabela de área construída que vai de 0 a 100 metros quadrados de construção; de 100,01 a 200,00 metros quadrados; de 200,01 a 300,00 metros quadrados; de 300,01 até 400,00 metros quadrados e a partir de 401,00 metros quadrados, a Receita vai dando um desconto progressivo.

Então, se você vai fazer uma construção que tem 115,00 metros quadrados, tente fazer uma obra de até 100,00 metros quadrados.

Se você está fazendo uma construção de 204,00 metros quadrados, tente trazer isso para 200,00 metros quadrados, porque você aumenta a chance de ter um desconto ao final.

## **6. CONDOMÍNIO, CONVENÇÃO E REGIMENTO INTERNO: INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA, UMA ANÁLISE DAS CERTIDÕES. O ARTIGO 32 DA Lei nº 4.591 - Mislenny Rodrigues Pereira**

Vou tratar especificamente de uma análise do artigo 32 da Lei nº 4.591/64. Eu achei pertinente abordar esse tema, porque as certidões representam uma grande parte das devolutivas que nós advogados emitimos nos processos de incorporação imobiliária, além disso também desejo desafiar todos a procurarem conhecer um pouco mais desse instituto que é bastante complexo, mas é muito rentável para aqueles que desejam investir em construção.

A incorporação imobiliária proporciona um investimento rentável, porque possibilita ao empreendedor auferir lucros e vender as unidades autônomas ainda antes da fase de construção. É uma atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção e para a alienação total ou parcial de unidades autônomas, em síntese, é a atividade de alienar partes ideais de um prédio ainda não construído.

Se o proprietário do terreno ou uma pessoa física ou jurídica deseja incorporar, necessita, obrigatoriamente, registrar a incorporação imobiliária.

### **Quem pode ser esse incorporador?**

A própria lei que regula a incorporação imobiliária, que é a Lei nº 4.591/64 traz essa pessoa que pode ser incorporadora, a saber, qualquer pessoa física ou jurídica.

Elas estão descritas no artigo 32, combinado com o artigo 29. Então, qualquer pessoa física ou jurídica pode ser incorporador imobiliário; o proprietário do terreno; o promitente comprador ou cessionário deste e o construtor ou corretor de imóveis. Vale ressaltar que o construtor ou corretor de imóveis que deseja empreender precisa do instrumento público de mandato, que é uma procuração em que o proprietário do terreno vai poder outorgar poderes a eles, para, então, proceder com a construção de um empreendimento no seu terreno.

As outras figuras não precisam, porque o incorporador imobiliário não necessariamente precisa ser o proprietário do terreno. Muitas pessoas têm um terreno bom, em um local bom, que é viável à construção de um empreendimento, mas não tem os recursos para isso, não tem interesse, mas pode outorgar para outra pessoa, seja construtor ou mesmo corretor de imóveis. É muito raro nós termos o corretor de imóveis incorporando, mas é muito comum o construtor. É muito importante sempre analisar a matrícula do imóvel para identificar se o incorporador e o proprietário do terreno são as mesmas pessoas ou são pessoas diferentes. Para isso, a análise da matrícula do imóvel é essencial.

Após identificar que o proprietário do terreno e o incorporador é a mesma pessoa, o próximo passo é apresentar só as certidões dessa pessoa no cartório. Se o proprietário do terreno é um e o incorporador é outro, é preciso apresentar as certidões de ambos.

### **Quais são essas certidões?**

Elas são bem descritas no artigo 32. Existem as certidões no âmbito federal (que é preciso apresentar a certidão emitida pela Receita) e as certidões de ações cíveis-criminais da Justiça Federal da região onde será edificada a construção e a certidão trabalhista. Essas são as certidões do âmbito federal.

Também é necessário apresentar os títulos que o proprietário do terreno adquiriu, a escritura pública, ou seja, se é uma pessoa jurídica, se ele adquiriu através de uma integralização de bens. Portanto, vai precisar daquele contrato e ele precisa constar na relação de documentos a serem apresentados. Além disso, também tem que apresentar certidão no âmbito estadual, que são as certidões emitidas pela Secretaria da Fazenda e as certidões de ações cíveis e criminais da justiça estadual, protesto de títulos.

No âmbito municipal, é essencial apresentar as certidões de débitos do imóvel, isto é, as certidões emitidas pelo Registro de Imóveis. No Tocantins, que é onde eu moro, a gente pede a certidão vintenária e a certidão de ônus, que é uma certidão de inteiro teor.

A Lei nº 14.382 traz uma certidão que é a certidão de situação jurídica do imóvel. Quando essa lei surgiu, questionou-se muito que certidão seria essa, se seria uma nova certidão ou se teria o título de certidão de situação jurídica, mas após alguns estudos entenderam que a certidão de inteiro teor, por conter todos os atos lançados na matrícula do imóvel, demonstra a situação jurídica do imóvel, portanto, é suficiente.

Em Palmas (TO), entendemos que ela é suficiente, então pedimos essa certidão. Conhecendo as certidões que precisam ser apresentadas, eu vou apresentar dois casos concretos, porque durante a construção do empreendimento, muita coisa muda e projetos podem ser alterados.

Um dos casos foi uma situação em que o incorporador decidiu transferir os seus direitos e obrigações a uma outra pessoa no curso da obra, com contratos já firmados pelos promitentes e adquirentes das futuras unidades, aí apareceu esse requerimento do cartório.

Daí, surge a dúvida: **é possível, já na fase de construção, com a incorporação imobiliária já bem adiantada, trocar o incorporador imobiliário ou não?**

Sim, é possível. Mas precisamos de algumas documentações.

#### **Quais são essas documentações?**

Precisam ser apresentadas todas as certidões desse novo incorporador, bem como a anuência dos promitentes e compradores, das pessoas que já adquiriram umas dessas unidades autônomas., que não pode passar batida de forma alguma, porque elas precisam concordar com a troca do incorporador imobiliário.

Um outro caso também que envolve ata notarial, mas que não aconteceu no cartório em que eu trabalho, mas que achei muito interessante foi a seguinte:

O incorporador imobiliário, com sede em outra cidade, desejou fazer uma incorporação imobiliária. A cidade sede da empresa é X e a incorporação imobiliária será construída no município Y. Ele apresentou um requerimento e apresentou as certidões de ações, que eram positivas, então o registrador solicitou as certidões complementares, ou seja, as certidões esclarecedoras dessas ações.

Como o município era diferente, ele sentiu dificuldade em juntar todas essas certidões e decidiu fazer uma ata notarial, onde ele relacionou todas as certidões; o valor econômico de cada ação; o que se deseja garantir em cada ação. Em seguida, constou tudo isso na ata notarial e atestou que não tinha nenhuma vinculação com o imóvel.

Essa ata notarial chegou em substituição às certidões de objeto e pé, que são as certidões narrativas. **Isso é possível?**

Considerando que a ata notarial é um instrumento de prova, um meio forte de provas, é bastante usada para fazer prova e pode ser aceita, sim. Até porque, Melhim Chalhub fala que é opção do registrador solicitar outros documentos complementares, inclusive declarações do próprio incorporador imobiliário, sobre a penalidade da lei de que aquelas ações não repercutirão para o imóvel.

Em Palmas (TO), entendemos que ela é suficiente, então pedimos essa certidão. Conhecendo as certidões que precisam ser apresentadas, eu vou apresentar dois casos concretos, porque durante a construção do empreendimento, muita coisa muda e projetos podem ser alterados.

Então, elaborar uma ata notarial, se as certidões esclarecedoras forem difíceis de serem juntadas, é sim uma saída, uma solução. Desse modo, se for mais rápido apresentar a ata notarial, é possível sim o oficial registrador aceitar, porque ali tem toda uma fé pública do tabelião, e o incorporador imobiliário é responsável por aquelas declarações. Assim, essa é uma saída bem inteligente e inovadora de ser apresentada e pode ser aceita sem ressalvas.

Algo muito importante sobre o porquê de apresentar essas certidões, o que precisa ser analisado e apurado é entender o que que a lei visa proteger, que são os futuros adquirentes. Com isso, essas certidões precisam ser apresentadas para que o registrador analise se tem repercussão sobre o imóvel; qual é o valor que cada ação, porventura, representa; se aqueles valores podem virar uma execução e podem vir a recair sobre os imóveis, prejudicando os futuros adquirentes.

Toda essa análise é feita pelo registrador e todas essas certidões, projetos, memoriais, ficam arquivados no Cartório de Registro de Imóveis e a lei diz que eles podem ser consultados pelas pessoas que desejam comprar as futuras unidades.

Se chegar um cliente querendo comprar uma unidade futura e pedindo para que nós advogados analisemos os riscos, é muito importante orientar que seja consultada essa documentação no Registro de Imóveis. Eu trabalho analisando essas documentações há muito tempo e, até hoje, nenhum comprador foi lá no cartório verificar essa documentação, e a gente percebe que isso passa batido. As pessoas vão negociando, comprando, investindo dinheiro ali e não checam a segurança jurídica do negócio no momento da compra, mas é algo muito importante. Essa documentação está depositada no Registro de Imóveis para isso, para que possa ser consultada, para que o futuro adquirente possa saber realmente onde que está investindo o seu dinheiro.

Por fim, destaco que é um desafio trabalhar com incorporação imobiliária, porque realmente é um caso complexo, situações novas surgem a todo tempo, uma vez que os negócios jurídicos são muito dinâmicos e muitos dos negócios se dão no âmbito da compra e venda das unidades futuras, porque quando você compra na fase de construção, você compra com mais condições de pagamento, compra com um valor mais baixo... Então, é muito interessante essa negociação de unidades futuras para investimento e nós temos o Registro de Imóveis como depósito dessa documentação.

## **7. OS PERCALÇOS NAS TRANSFERÊNCIAS ONEROSAS E NÃO ONEROSAS EM TERRENOS DE MARINHA - Renata Pereira Tavares**

Falarei um pouco dos problemas que podem ser gerados pelos Terrenos de Marinha nas transações onerosas e não onerosas.

### **Contexto histórico**

A origem desses terrenos remonta à época do Brasil Colônia. Nós temos como a primeira autorização para aforamento a data de 21 de janeiro de 1809. Na época, o príncipe regente, D. João admitiu, por meio de decreto, que fosse aforado, no Rio de Janeiro, determinado terreno.

É importante esclarecer que comumente as pessoas acreditam que os Terrenos de Marinha são apenas os que estão na faixa litorânea, só que eles estão não apenas na faixa litorânea. De acordo com o Decreto Lei nº 9.760, verifica-se que há a possibilidade deles estarem localizados nas margens de rios, de lagoas, contornos de ilhas e também zonas que se fazem sentir a influência das marés.

Com isso, a gente tem alguns probleminhas, porque, devido à ação humana, em certas áreas onde havia cursos de rios ou havia lagoas, lagos, etc o homem, aterrava essas áreas e você não vai achar que ali é um terreno de marinha, só que como o que determina é a linha do preamar-médio de 1831, às vezes, a área não tem água, não tem nada por perto e ainda assim o terreno vai ser um Terreno de Marinha.

### **Quais são os tipos de problemas que vão surgir na regularização de imóveis e inventários desses terrenos?**

Primeiramente, é preciso esclarecer que eles são bens da União, então vai gerar problema em várias áreas, mas os mais comuns são débitos, porque os ocupantes ou foreiros não pagam a taxa de ocupação ou de foro e, quando vai haver a transferência, verifica-se que há vários débitos inscritos em dívida ativa ou não. Isso gera problemas tanto no Registro de Imóveis como no Tabelionato de Notas, quando da lavratura da escritura de inventário, porque isso vai ser impedimento.

Também encontra-se bastante irregularidades na Certidão de Autorização de Transferência - CAT, que é quando você vende um imóvel para outra pessoa e ele é de Terreno de Marinha. Nesse caso, é necessário ter essa transferência também levada à Secretaria do Patrimônio da União - SPU e não apenas ao Registro de Imóveis, só que muitas pessoas esquecem disso.

Também ocorrem problemas nessa transferência quando há uma demora muito grande em apresentar tanto o Formal de Partilha do Inventário como a compra e venda nas transações onerosas. Então, a demora em apresentar isso na SPU vai gerar uma multa, só que pessoas esquecem ou não sabem, porque há um desconhecimento, e nesse caso em específico, de inventário, as multas podem ser bem vultosas.

No escritório em que eu trabalho, tem um caso de uma multa de meio milhão de reais, de um Formal de Partilha que saiu em 2019 e por pandemia e outras coisas que ocorreram depois, ele só foi levado a SPU em 2023, mas foi levado ao Registro de Imóveis em 2022; mesmo assim gerou uma multa imensa e foi um caso que precisamos levar para o judicial, porque não foi possível resolver no âmbito administrativo da SPU.

É importante explicar que os terrenos de Marinha têm dois regimes: o de foro, que é o melhor e mais seguro para o possuidor, porque ele tem a taxa anual de 0,6% e pagamento do domínio para União, ou seja, todo ano você vai pagar uma taxa que se pagar até junho tem o desconto de 10% e se você não pagar, vai ficar em débito com a União.

Um outro regime é o de ocupação, que é bastante precário. Nesse, você tem uma taxa anual de 2% de domínio da União, que também é pago anualmente. Se for pago até o mês de junho, você também consegue um desconto de 10%.

Vale salientar que é responsabilidade tanto do Cartório de Notas como do registro de imóveis solicitar essas certidões quando o imóvel é de domínio da União. Inclusive, podendo responder se não fizerem as transações nem inventários da forma correta, seguindo a legislação pertinente.

A partir daí, aparecem alguns problemas complicados.

### **Como a gente evita esses problemas e, conseqüentemente, várias Notas Devolutivas?**

O que eu oriento para os colegas que trabalham nessa área de litoral principalmente, mas não apenas, porque pode haver rios ou lagos próximos, é seguir um passo a passo para evitar os problemas de Notas Devolutivas: primeiro, pesquisar bastante sobre o imóvel na documentação que foi apresentada pelo seu cliente, ou seja, verificar se nesses documentos há alguma menção sobre Registro Imobiliário Patrimonial - RIP, CAT, se o terreno é parte próprio, parte de marinha e ler bastante a certidão de inteiro teor do imóvel, como o professor Salomão fala.

Você tem que passar o pente fino inteiro na certidão de inteiro teor do imóvel, só que, mesmo assim, muitas vezes não consta nenhuma informação sobre isso, até porque, essa demarcação de linhas de marinha e determinação se vai ter ocupação ou não pode ser feita de ofício pela União. Então, você nem sabe. Você está lá no seu terreno, na sua casa e nem sabe o que é Terreno de Marinha, a União aparece lá, diz que é e, um dia, você descobre que tem um monte de coisa para você pagar, coisas que você nem sabia.

Então, para evitar isso, é preciso solicitar certidões na SPU: certidão de domínio; de histórico financeiro; dados cadastrais e solicitar a CAT.

Quanto a questão dos débitos, isso também vai gerar vários problemas nas transferências onerosas e não onerosas, porque, por exemplo, em uma incorporação de capital, uma empresa adquirindo outra empresa, se houver débitos, não vai conseguir finalizar isso nem no Registro de Imóveis nem na SPU, porque esse imóvel está com débito. Esse débito não sai do imóvel. Ele segue a pessoa.

Por isso, é importantíssimo, em um inventário, numa compra e venda, numa transferência, doação, o que seja, se você passou esse imóvel para outra pessoa, a primeira coisa que você vai fazer é correr para o SPU e dar logo entrada nisso, porque os problemas podem ser inúmeros, como por exemplo, fulano adquiriu o imóvel de B, só que B não pagou nada. Está lá cheio de débito.

Quando você puxa o IPTU, está tudo pago, tudo certinho, mas quando você chega lá no registro de imóveis, descobre que esse imóvel está em Terreno de Marinha, aí seu cliente não está sabendo que vai ter mais gasto, porque, realmente, quando há essa transferência, precisa-se recolher o laudêmio, que corresponde a 5% dos domínio pleno da União.

Sendo assim, é muito importante realizar uma grande pesquisa nessa área da SPU, na área de Terreno de Marinha, porque vai evitar muitos problemas tanto para o seu cliente como para o advogado, porque se você faz um inventário ou uma transferência dessa achando que está tudo correto, quando chega lá na frente, você leva Nota Devolutiva e ela vai gerar vários procedimentos que precisarão ser realizados na SPU, o que vai demandar mais trabalho do advogado, sendo que você só cobrou pelo serviço de inventário, por exemplo, ou só cobrou para ficar naquela compra e venda. Então, isso é bem importante de verificar.

O desconhecimento do cliente dificulta bastante a questão da retirada dos débitos, porque não permite emitir a CAT e, segundo a resolução número 35, de 2007, do CNJ, lá na linha G do artigo 22, como é exigida a certidão negativa de tributos, se houver algum débito com relação a Terrenos de Marinha lá na SPU em nome desse falecido, você também vai ter um obstáculo nesse inventário e vai precisar regularizar essa dívida.

Um outro problema: na transferência de titularidade, como eu falei, foi tudo pago, está com as taxas em dia, está em nome do vendedor ou do falecido, mas se não é apresentada a documentação da SPU, por exemplo, na compra e venda, que tem um prazo de 60 dias, se você não der entrada no processo administrativo na SPU dentro desse prazo, você vai levar uma multa e essa multa é de 0,5% ao mês. Então, vai gerar uma onerosidade para o seu cliente.

Com isso, eu oriento aos colegas que façam uma *Due diligence* imobiliária que não é a normal, você tem que fazer uma específica com a SPU, com os Terrenos de Marinha, porque às vezes esse terreno é totalmente de marinha ou parte de marinha parte própria, tem alguns terrenos que são um pouco maiores, que são parte marinha, parte própria e parte acrescido.

Então, tudo isso vai gerar vários problemas para as transferências e é imprescindível solicitar a certidão de domínio da União. Lembrando que nem sempre o endereço atual do imóvel vai ser o endereço que consta na SPU. Vamos lembrar que lá é um órgão de pouquíssimos funcionários e o órgão tem uma situação bem precária.

Portanto, quando solicitar a certidão de domínio, seu endereço tem que bater exatamente com o que consta no cadastro da União. Vamos supor que meu endereço é Rua Brasil, número 10, só que você vai lá e apresenta esse endereço e vai ter um falso negativo, porque no cadastro da União não existe essa rua, o que existe é lote A, quadra D, entende?

Então, essas informações precisam se encaixar. Aqui no Recife, onde eu atuo, a gente solicita na Diretoria Executiva de Controle Urbano do Recife - Dircon, mas eu sei que em outras cidades é no setor de contas ou cartografia e você precisa solicitar exatamente como era aquele lote e quadra lá nos primórdios desse imóvel. Assim, você se livra e livra o seu cliente de surpresas desagradáveis

**8. PAUTADO EM UM CASO REAL: TENTAR ENCONTRAR UMA SOLUÇÃO DE REGULARIZAÇÃO DO REGISTRO DE UM IMÓVEL ADQUIRIDO NA CONSTÂNCIA DO CASAMENTO EM REGIME DE COMUNHÃO PARCIAL DE BENS, ONDE FOI EFETUADA A ESCRITURA PÚBLICA, MAS NÃO FOI LEVADA A REGISTRO. OCORRIDO O DIVÓRCIO JUDICIAL, NÃO EFETUADA A PARTILHA, DECORRIDO TEMPO, O VALOR DA METADE DOS BENS FOI PAGO A UM DOS EX-CÔNJUGES O QUAL, TRANSCORRIDO O PRAZO POR MAIS DE 15 ANOS, DESEJOU LEVAR A REGISTRO E CONCLUIR A PARTILHA LEGALMENTE - Oseias Alves da Cruz**

O caso aqui apresentado foi retirado de um caso real, mas algumas informações foram suprimidas para que seja possível fazer uma análise. Com isso, ela não vai especificamente refletir no resultado que foi obtido no caso real.

Em síntese, essa história se apresenta da seguinte forma: um casal adquiriu um imóvel na constância do casamento em regime de comunhão parcial de bens. Os cônjuges efetuaram a compra por meio de escritura pública definitiva, só que por motivos financeiros, não levaram essa escritura a registro no Registro de Imóveis, o motivo foi porque na época em que adquiriram o imóvel, não possuíam condições financeiras de arcar com os custos de Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, averbações, certidões e demais encargos do registro.

No entanto, era um negócio muito bom e não queriam perder a oportunidade. Diante disso, simplesmente foram lá, compraram o imóvel, tomaram posse dele e viveram por um determinado tempo, como sua residência. Passado um tempo, esse casal veio a se separar e, até o momento da separação, ainda não havia sido registrada a escritura da compra do imóvel. Não bastasse isso, como era a liturgia legal daquele momento, tiveram que efetuar primeiro a separação. Depois de transcorrido um ano da separação legal, poderiam efetuar a qualquer momento, conversão da separação em divórcio. Transcorrido o tempo legal para efetivarem o divórcio, o requereram, mas adiaram o momento da partilha do bem.

Passado um tempo, fizeram um acordo entre eles. O ex-cônjuge pagou a meação à sua ex-mulher, com dinheiro adquirido após o divórcio. Ela, por sua vez, recebeu e tornou o recebimento público e notório, ou seja, ela não escondeu de ninguém que havia recebido a parte dela da meação da partilha.

Mesmo assim, ainda não foi levada a partilha a registro, pois, mais uma vez, barrou-se na falta de capacidade financeira para fazê-lo. Isso é algo que era, e ainda é, muito comum de se fazer. Muitas vezes, isso acaba acontecendo porque a pessoa tem a capacidade financeira para adquirir um imóvel, mas não tem o suficiente para conseguir fazer a legalização completa da compra, resultando em sempre deixar para depois a formalização na escritura no Registro de Imóveis.

Assim, apresentada a questão do divórcio e da compra do imóvel, divaga-se que com o conhecimento que adquirimos, passamos a adquirir mais ferramentas e, com isso, amplia-se o leque de possibilidades para que seja possível encontrar uma solução ao problema. Uma vez adquirido o conhecimento, o que nos remete ao curso do RI Descomplicado e ao aprendizado na pós-graduação Imobiliária Extrajudicial, ele não deve ser usado com moderação, mas sim com ponderação, que no presente caso, representa a capacidade de lançar mão a tudo o que se adquiriu de conhecimento e, analisá-los, aplicando ao caso concreto. A partir daí, efetuamos a presente análise.

Entrando na análise propriamente dita, vê-se que eles casaram em regime de comunhão parcial de bens e que compraram o imóvel na constância do casamento. Isso significa que, no regime de comunhão parcial de bens, tudo o que for adquirido na constância do casamento, por cessão onerosa, principalmente, faz parte do domínio de propriedade do casal, com exceção de algumas doações e heranças que são recebidas, mas não entraremos nesse caso.

Os cônjuges casaram em regime de comunhão parcial de bens, adquiriram um imóvel, fizeram uma escritura pública definitiva, ou seja, já constando a quitação do preço pedido. Ocuparam aquele imóvel por mais de 15 anos. Nesse tempo, aconteceu entre eles o divórcio e também o pagamento da meação. Trazendo todas essas informações, podemos tentar encontrar uma solução. E qual seria?

Por um ponto de vista, pode-se imaginar a partilha por meio da usucapião, pois o casal estava na posse do imóvel de forma mansa, pacífica e com ânimo de dono há mais de 10 anos, não existe informação de que se trata de imóvel impossível de usucapir, então, seria um meio? Talvez!

A princípio, não! Por que? Porque, uma vez que eles estão ali e forem levar isso ao cartório, o cartorário pode entender que aquilo seja uma forma pretendida pelo casal para burlar suas obrigações fiscais, ou seja, eles não querem pagar os tributos e impostos pertinentes à aquisição de imóveis. Então, pode colocar ali um impedimento ou dar uma devolutiva, fazendo com que o casal busque o judiciário. Indo para o judiciário, tem que fazer uma ação de usucapião desfavorável e, de repente, deverá ser recorrida. Com isso, sabe-se lá quanto tempo vai demorar, fora os custos, o que pode acabar por prejudicar ainda mais, pois, ao longo da história, é possível ver que o casal tem problemas financeiros.

Então, a princípio, a usucapião judicial ou extrajudicial parece não ser uma boa ideia para se aplicar nesse caso.

Uma outra forma que poderíamos imaginar seria a de adjudicação compulsória, que também é uma forma de adquirir o próprio imóvel e regularizar a documentação dele para que possa ter a propriedade no nome do adquirente. No entanto, já de início, esbarra-se na existência da escritura pública existente e ela por si só já impede, pois é plenamente válida, não tem vício, não tem nulidade. Na história, não tem nada que tire sua validade.

Como é consenso na literatura, a adjudicação compulsória somente poderá ser requerida se não tiver sido efetivada uma escritura pública de compra e venda, pois a adjudicação é um meio para quem comprou, pagou efetivamente e, com as provas da compra e da quitação, vê negado, por parte do promitente vendedor, a efetivação da escritura pública para posterior registro.



Nesse caso, vamos considerar que é uma escritura definitiva e válida, definitiva porque, inclusive, foi informado o pagamento.

Uma vez que exista a escritura pública definitiva, fica difícil conseguir uma adjudicação compulsória ou uma usucapião. Como já analisado, essas vias podem ser inviáveis ou demasiadamente caras e demoradas.

#### **Qual é a forma mais plausível para se analisar o presente caso e conseguir encontrar uma solução?**

Utilizando um dos métodos existentes e ensinados no Registro de Imóveis Descomplicado e na pós-graduação extrajudicial, temos a necessidade de analisar as informações e os documentos existentes no caso concreto. Tendo em vista que as informações já foram enfrentadas, resta analisar os documentos existentes. O presente caso apresenta a existência da escritura pública definitiva, então, por se tratar de um imóvel, pode-se partir da análise dos registros contidos na matrícula do Registro de Imóveis.

Para fazer isso, basta conseguir uma cópia atualizada da matrícula do imóvel e analisá-la à luz do princípio da continuidade registral. É por meio do princípio da concentração e da continuidade registral que se consegue verificar os próximos passos possíveis a serem dados, considerando os fatos ocorridos e a vontade pretendida.

#### **Observando os registros ali contidos é possível vislumbrar uma forma de conseguir regularizar definitivamente o imóvel.**

Primeiramente, foi efetuada uma compra e venda com escritura pública definitiva e ela não foi levada a registro no Registro de Imóveis. Nesse momento, a informação mais relevante do casal é a de que estavam casados no regime de comunhão parcial de bens no momento da compra.

Assim, à luz do princípio da continuidade dos atos registrais, primeiramente deve-se registrar a escritura pública existente. Para isso, os proprietários que formalmente estão em litisconsórcio necessário devem pagar o ITBI, retirando o documento para pagamento atualizado na prefeitura do município onde o imóvel está localizado e procurar o Registro de Imóveis portando todos os documentos pessoais, a escritura pública com os devidos comprovantes de quitação e efetuar o registro na matrícula do imóvel.

Na sequência, devem lavrar uma ata notarial onde constará a efetivação da partilha entre eles, bem como a confissão do pagamento e recebimento do valor da meação, onde, em seguida, deverá ser levado a registro no Registro de Imóveis. Com a ata notarial efetuada, para que o imóvel seja integralmente da parte adquirente, este deve efetuar uma escritura pública de compra e venda, pagar os impostos e emolumentos e requerer o registro da aquisição junto ao Registro de Imóveis. Após isso, estará registrado na matrícula do imóvel, no Registro de Imóveis, a primeira compra e venda efetuada pelo casal, a partilha com a devida quitação de valores pagos e recebidos, bem como a transmissão da parte adquirida da meeira para o adquirente. Assim, ele terá integralmente o imóvel registrado em seu nome.

Note-se a importância de fazer uso da ferramenta do conhecimento e utilizá-la ponderando qual a melhor, mais rápida, menos onerosa e segura solução a ser aplicada.

Para isso, deve-se ouvir atentamente o que o cliente fala. Na maior parte das vezes, divagando, até 90% do que o cliente fala é desabafo, mas, normalmente entende que é uma forma de ser bem recepcionado pelo profissional. Observando e ouvindo a narrativa do seu cliente, a história dele, você vai ter que, utilizando as suas ferramentas, ponderar pelos seus conhecimentos, o que que pode fazer para solucionar aquele caso.

Poderá elencar os pontos principais, como feito acima. Lembrando que eles eram casados em comunhão parcial de bens, e saber o regime de comunhão em uma compra e venda do casal é super importante. Outra coisa: foi feita uma escritura pública definitiva, ela só não foi levada a registro. Então, existe um meio próprio para conseguir fazer com que a escritura consiga chegar ao final, que é o seu registro no Registro de Imóvel, o qual dará a propriedade àquele que adquiriu.

Dentro do conhecimento adquirido, foi analisada previamente a usucapião, vislumbrou-se uma oneração muito grande e quase nada de possibilidade, podendo arriscar a dizer, que era quase que uma impossibilidade. Partimos também para o pensamento da adjudicação, com a ferramenta do conhecimento da adjudicação, compreendeu-se que também não seria o meio, mas foi uma das formas ponderadas para verificar a possibilidade de regularizar.

No entanto, analisando um princípio, ou seja, dentro da própria escritura, analisando a escritura como já aprendido em aulas anteriores dos nossos professores, foi possível encontrar o “fio da meada” e conseguir seguir a lógica registral para regularizar o imóvel definitivamente. Certamente, ao final, com a propriedade estando no nome do comprador, foi possível deixar mais um cliente satisfeito.



## 9. A NOVA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA DE CASAS GEMINADAS POR PROMITENTE COMPRADOR COM CESSÃO DE FRAÇÃO IDEAL E VENDA DA UNIDADE FUTURA - Elenice Rama

É notório que as coisas vão acontecendo e o direito não as acompanha, o próprio processo da incorporação imobiliária já acontecia de forma não orgânica, foi apenas no final da década de 50, início da década de 60, que surgiu a necessidade de regulamentação desta atividade,. Assim, com a Lei nº 4.591/64 obteve-se o tratamento legal, tornando possível prometer, vender e construir unidades imobiliárias futuras. O condomínio edilício surge da construção dessas unidades.

Uma década depois, surgiu a Lei nº 6.766/79 de parcelamento de solo. Com isso, passou-se a ter um tratamento legal uniforme. Passamos a ter a incorporação imobiliária que regulamenta os centros urbanos, a verticalização e o parcelamento de solo que regula toda criação e infraestrutura de loteamentos.

A nova Lei nº 14.382/22, ao alterar a redação do artigo 68 da Lei nº 4.591/64, destaca uma nova forma de incorporação imobiliária de casa geminadas ou isoladas, diferentemente da incorporação para implantação de prédio, grupo de prédios, casas ou de lotes. As casas isoladas ou geminadas que compõem o conjunto não se sujeitam ao regime condominial especial, pois são dotadas de autonomia. A promulgação dessa Lei Federal é um dos grandes marcos legais da história recente do Registro de Imóveis, seguindo uma linha inovadora onde possibilita a desburocratização e traz melhorias para o setor imobiliário.

A característica dessa nova redação é a possibilidade de desenvolver bairros planejados de casas geminadas ou isoladas sem a necessidade da constituição de um condomínio edilício. Essa novidade atraiu olhares dos empreendedores, pois, com a nova redação, obteve-se mais segurança jurídica, tutelando uma atividade que já vinha sendo desenvolvida: a comercialização de lotes agregados da construção, que não era uma incorporação pura onde se gerava um condomínio edilício nem era uma incorporação de parcelamento de solo.

Com essa nova sistemática o empreendedor obtém segurança jurídica para a comercialização do lote agregado da construção, possibilitando uma nova linha de empreendimentos no setor imobiliário, podendo o desenvolvedor desse setor alienar lotes urbanos com o acréscimo da construção das unidades imobiliárias sem a formação de um condomínio edilício, à vista que as áreas e vias públicas por ele abrangidas se manterão como integrantes do domínio público e não estarão submetidas a um regime condominial.

A partir de agora, os municípios poderão ter normas próprias para esse tipo de empreendimento, de modo que uma única licença ou alvará possa abarcar a aprovação do projeto de parcelamento de solo, em conjunto com o projeto para construção de todas as casas do conjunto imobiliário. As leis municipais em assuntos urbanos podem ditar regulamentos específicos que reflitam as realidades locais, respeitando as competências dos demais entes federados.

Embora a incorporação imobiliária e o loteamento possam estar relacionados, eles não são a mesma coisa, pois existem etapas e procedimentos específicos previstos em lei que devem ser seguidos à risca.

Essa destinação é prevista e atendida pela Lei Federal nº 6.766/79. Ela regulamenta o regime de parcelamento do solo urbano e estabelece as diretrizes gerais para aprovação de projetos, licenças ambientais e critérios de registro no Registro de Imóveis. A incorporação imobiliária é regulamentada pela Lei Federal nº 4.591/64, que a priori vinculava o seu conceito à constituição de um condomínio edilício. No entanto, a nova redação que a Lei Federal nº 14.382/2022 trouxe ao art. 68 da Lei nº 4.591/64 alterou essa lógica, classificado como incorporação imobiliária a alienação de terrenos destinados à construção de moradias isoladas ou geminadas sem constituir um condomínio.

Esse modelo de negócio empresarial é comum no ambiente dos Programas Habitacionais do Governo Federal, em especial, do Programa Minha Casa Minha Vida. Nesses programas, o desenvolvedor do setor imobiliário viabiliza o projeto sob o aspecto de loteamento, agregando a ele a construção e comercialização das unidades residenciais como elemento uno, uma vez que não é possível acessar a linha de crédito habitacional do Sistema Financeiro de Habitação - SFH - pelo mutuário se não houver a comercialização da moradia ao consumidor final.

Porém, observa-se que a incorporação imobiliária de casa não se limita aos programas habitacionais. Desse modo, as diretrizes do art. 68 podem ser aplicadas aos estabelecimentos não residenciais ou mistos. Ainda nesse viés, o loteamento e desmembramento do texto legal previsto no art. 68 pode ser lido de maneira mais abrangente, incluindo a incorporação de lotes que são frutos de desdobros que não exijam o registro especial previsto no artigo 18 da Lei nº 6.766.

Dessa forma, não faria sentido, a interpretação *stricto sensu*, já que o desdobro também é considerado uma forma de desmembramento, conforme o previsto nos artigos 167, inciso II, e 176, §3º, da Lei nº 6.015.

Nesse contexto, fica evidente que a nova redação dada ao art. 68 pela Lei nº 14.382/22 tem um forte propósito voltado ao desenvolvimento de conjuntos imobiliários planejados, visto que tanto a Lei de Incorporação Imobiliária quanto o parcelamento de solo têm um objetivo em comum, a saber: o *déficit* habitacional e o desenvolvimento organizado das cidades, evitando uma ocupação desordenada dos espaços públicos.

No que tange à Qualificação Registral Imobiliária, as alterações trouxeram uma direção ao registrador, em que ele pode fazer um enquadramento do parcelamento de solo ou o desmembramento com a contratação da construção, sem que haja um desalinhamento interpretativo, prezando pela segurança jurídica.

A nova redação do art. 68 traz com clareza que a atividade de alienação de lotes integrantes de desmembramento ou loteamento, quando vinculada à construção de casas isoladas ou geminadas, caracteriza uma incorporação imobiliária, possibilitando submetê-la ao patrimônio de afetação. O § 3º do artigo supramencionado dispõe que o memorial de incorporação deverá ser registrado na matrícula de origem, relacionando determinados lotes ou a sua totalidade à execução das casas. Além disso, devido à caracterização da atividade como incorporação imobiliária, submete-se ao regime de patrimônio de afetação, previsto nos artigos 2º, II e 31-A da Lei nº 10.931/2004, com as alterações da Lei nº 4.591/64.

O Regime Especial de Tributação - RET - é uma forma de recolhimento aglutinado de tributos federais, por meio do pagamento de uma alíquota previamente estabelecida pela legislação para a receita mensal recebida. Tal sistemática de tributação é exclusiva para aquelas incorporações imobiliárias que tiverem seu patrimônio de afetação averbado na matrícula da incorporação nos termos do § 3º do art. 68 da Lei nº 4.591/64. Uma vez que seja permitida a afetação da incorporação imobiliária de casas, fica naturalmente reconhecido o direito à utilização do RET.

Com a adoção do Regime Especial de Tributação - RET -, o incorporador usufruirá de uma alíquota unificada de 4% sobre todas as suas receitas mensais, aplicável para os impostos e contribuições federais, como o Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas - IRPJ -; a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL -; o Programa de Integração Social - PIS e o Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS -. Isso significa que, em comparação ao lucro presumido, onde a alíquota é de 5,93%, há uma maior eficiência tributária com o RET.

Outra alteração considerável foi em relação aos documentos a serem apresentados no âmbito do memorial de incorporação dessa modalidade. Esses documentos estão previstos no art. 32 da Lei nº 4.591/64, não se tratando dos documentos abarcados pelo art. 18 da Lei nº 6.766/79, que versa sobre o registro do parcelamento do solo.

É recomendável realizar uma prenotação única para o registro de loteamento e incorporação imobiliária. O art. 68, § 2º da Lei Federal nº 4.591/64 dispensa a apresentação dos documentos constantes na alíneas “e”, “i”, “j”, “l” e “n”. Isso significa que o cálculo das áreas das edificações, instrumento de divisão do terreno, minuta da convenção de condomínio e declaração do preço da quota-parte das unidades a serem entregues estão dispensados, no entanto, o legislador foi extremamente cuidadoso para que o memorial de incorporação seja totalmente completo, mesmo que dispensados os documentos que não sejam compatíveis com as características dessa incorporação.

Com relação aos emolumentos, o legislador estabeleceu o art. 237-A da Lei de Registros Públicos com o objetivo de reduzir os custos associados ao desenvolvimento imobiliário. Essa medida prevê que a cobrança seja feita como ato único, ou seja, após o registro do loteamento ou da incorporação imobiliária, incluindo todos os negócios jurídicos e atos relacionados ao empreendimento até a sua conclusão, com a emissão da carta de habitação. Assim, é possível garantir a viabilidade financeira dessa incorporação, respeitando as formalidades dos atos registrares, desonerando o empreendedor ou o adquirente, mantendo a qualidade e a remuneração justa dos serviços dos registradores.

Tratando-se de incorporação imobiliária, faço um breve relato na alteração da figura do incorporador. A Lei nº 1.4382/22 alterou a redação do art. 31 da Lei nº 4.591/64 admitindo-se, também como incorporador, os empreendedores descritos no art. 2º da Lei de Parcelamento do Solo Urbano. Com isso, permite-se que o parceiro do terrenista possa ser o incorporador desses lotes, sem a necessidade de vínculo dominial, cuja lógica domina o art. 31 da Lei nº 4.591. Por óbvio que, nesse caso, para a incorporação sob mandato, o parceiro precisará da procuração com os poderes adequados.

Portanto, assim como já se tem a possibilidade de um loteamento ser requerido por um parceiro empreendedor, seja ele o compromissário comprador, cessionário, promitente cessionário, ou o foreiro, desde que o proprietário expresse sua anuência em relação ao empreendimento e sub-rogue-se nas obrigações a incorporação de casas geminadas ou isoladas, também poderá ter como requerente os legitimados da Lei nº 6.766/79.

No ano de 2022, no Ofício de Registros Públicos da cidade de Teutônia/RS, na matrícula 35.600 (R-3/35.600), teve-se o primeiro registro da cidade com um dos legitimados da Lei nº 6.766/79. Levou-se a registro a proposta de incorporação imobiliária requerida pela promitente compradora do lote. Nesse caso, a construtora e incorporadora do empreendimento, o lote prometido, oriundo de loteamento já concluído e devidamente registrado, foi prometido para a incorporadora através de promessa de compra e venda, devidamente registrada no R-2/35.600.

Sobre o lote, a incorporadora ergueu uma edificação residencial multifamiliar em alvenaria e concreto com 234,48m<sup>2</sup>, com finalidade residencial, constituído de 04 unidades geminadas. As unidades não possuem área comum destinada à garagem, nem área exclusiva construída para tal destinação. As entradas são independentes a cada unidade, ficando dispensada a elaboração da convenção de condomínio, em razão da simplicidade do condomínio de pequeno porte.

A incorporadora promoveu a incorporação pelo regime de preço global, na forma dos arts. 41 a 43 da Lei nº 4.591/64, sendo assim, foi renunciado o prazo de carência previsto no art. 34 da Lei nº 4.591/64, e teve seu critério de ficção de fração ideal fixado com base na área de uso exclusivo do solo.

Na incorporação em comento, chama-se a atenção pela interpretação dada ao art. 31 da Lei nº 4.591/64, que ficou a incorporadora dispensada de apresentar Certidão de Instrumento Público de Mandato, referente ao § 1º, art. 31 da Lei Federal nº 4.591/64, uma vez que é a promitente compradora do terreno objeto da matrícula 35.600 e incorporadora do empreendimento, uma interpretação minuciosa e correta do registrador.

Por fim, comento sobre a forma do Regime Especial de Tributação - RET. Nessa incorporação, afetou-se patrimônio, possibilitando a incorporadora ser beneficiada com o regime especial tributário. Trata-se de situação com evidente benefício fiscal, tributário e mercadológico para quem pretende trabalhar com as casas geminadas.

O oficial de Registro de Imóveis verificou cuidadosamente todos os requisitos estabelecidos pelo legislador, procedendo com o registro da incorporação e o registro da afetação de patrimônio, que permite à incorporadora usufruir do RET. Sem dúvidas, o registro dessa incorporação é um grande marco no Direito Imobiliário, pois fornece mais uma opção de negócio para os desenvolvedores imobiliários, propiciando versatilidade, segurança e clareza quanto às regras legais da incorporação de casas geminadas ou isoladas.

Após todo processo de registro de incorporação, com a conclusão e venda das unidades, e pensando como empreendedor, efetuei uma análise comparativa de todo o processo, como se fosse feito antes das alterações trazidas pela Lei nº 1.4382/22 e, de fato, como ele realmente aconteceu, posteriormente as alterações trazidas pela lei supramencionada. Com isso, conclui que a incorporadora conseguiu reduzir custos, encargos, taxas e tributos, gerando, para o empreendimento, economia em torno de R\$70.000,00 em comparação ao processo tradicional.

## 10. ETAPAS DA REGULARIZAÇÃO DE OBRA PESSOA FÍSICA SEM EMPREITADA TOTAL - *Gislene Teixeira*

Observo que a regularização de obras é um nicho de trabalho que pode ser explorado por todas as profissões, até porque, apresenta alta demanda. Em que pese as oportunidades de trabalho, esta área ainda possui uma carência afetiva de profissionais, portanto, é uma viabilidade de renda adicional para advogados que se capacitam para o desempenho dessa prestação de serviço.

Recentemente, a Receita Federal expediu, no último lote (6º), quase 25 mil cartas de aviso de regularizações de obras. Com isso, constata-se que ela vem intensificando a exigência de regularização de obras, principalmente, porque ela atua em alinhamento com a diretriz do nosso governo, promovendo maiores cruzamentos de informações e o aumento da efetividade tributária e da arrecadação. Nesse sentido, podemos verificar uma grande evolução nos cruzamentos entre as esferas municipal e federal na regularização de obras.

Nesse contexto, é importante conhecer todas as etapas de regularização de obra e as esferas compreendidas em cada momento desse processo. Esse tema diz respeito às atividades executadas desde à prefeitura (esfera municipal), na qual haverá a expedição do Habite-se e a incidência do Imposto sobre Serviço - ISS, até as atividades exercidas no Portal E-CAC, junto à Receita Federal (esfera federal), momento em que fazemos uma autodeclaração tributária, apresentando os detalhes específicos do projeto arquitetônico e das condições de execução da obra, viabilizando a apuração das contribuições previdenciárias devidas (ISS de obra), bem como daquelas que já foram recolhidas ao longo da obra sobre as remunerações dos trabalhadores.

Posteriormente à obtenção da Certidão Negativa de Débitos junto à Receita Federal, existe a necessidade de averbação da obra na matrícula do imóvel, procedimento a ser adotado junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente. Aqui, abordarei algumas etapas importantes para a regularização de obra por pessoa física, justamente pela demanda existente nesse segmento.

Destaco que, neste texto, o foco será na responsabilidade de regularização pela pessoa física em uma empreitada parcial. Então, um primeiro ponto muito importante para o profissional que vai atuar nessa área é de que ele precisa verificar se a contratação da mão de obra que foi aplicada para a execução da construção do imóvel foi realizada por intermédio de uma empreitada total ou de uma empreitada parcial.

No último lote de avisos da Receita Federal, houve a concessão de prazo de regularização de obra até o dia 30 de setembro de 2023 e que o período de obra fiscalizado abrangeu os anos de 2018 e 2019. Constata-se, dessa forma, uma tendência da Receita Federal de intensificar as exigências de regularização de obra dos períodos posteriores. Antes, existia uma tendência dos clientes, ou seja, dos proprietários e donos de obra, de buscar a decadência, isto é o transcurso do tempo que o fisco poderia exigir o cumprimento da obrigação de pagamento do tributo (INSS da obra). Mas agora, com esses cruzamentos, a tendência é que não tenhamos mais esse tipo de procedimento por parte dos clientes e de que haja a imediata regularização da obra, justamente pelas culminações decorrentes da fiscalização.

Quando fazemos uma regularização de obra junto à Receita Federal, devemos ter em mente que existe um fluxo que começa com o alvará de construção. É importante destacar que, atualmente, com a plataforma do SisobraPref, as prefeituras estão comunicando no e-CAC quando há a expedição do alvará de construção. A prefeitura também informa quando tem uma alteração desse projeto, de modo que o fisco já tem essa informação inicial por parte da própria municipalidade.

Uma informação relevante é que ao obter-se o alvará de construção, o responsável pela obra tem o prazo de 30 dias para fazer a abertura do Cadastro Nacional de Obras - CNO. Portanto, é importante verificar na plataforma e-CAC se já houve essa abertura e fazer os preenchimentos adequados no cadastro, para que possa efetivamente descrever a construção a ser executada e viabilizar o enquadramento correto e a apuração tributária respectiva.

O que tem sido recomendado nesse ponto é que não façamos a vinculação do Habite-se no e-CAC, porque ainda está tendo algumas questões de conflito das informações transmitidas pelo SisobraPref, o que ocasiona lançamentos que, por vezes, precisam ser corrigidos. Então, o correto é a não vinculação e a inserção dos dados de forma manual. Existe a possibilidade de edição dos dados no cadastro de CNO, mas tem que tomar um certo cuidado, porque ele vincula a aferição como um todo.

É a partir do cadastro de CNO que obtém-se a fixação da data de início e término da obra, bem como a alimentação das informações para abatimento na hora da aferição.

O advogado precisa orientar o cliente para que este faça a vinculação do CNO da obra nas notas fiscais de fornecedores, além de constar o endereço da obra, para que o fisco saiba que aquela nota fiscal que está sendo atribuída para fins de abatimento ou dedução, conforme aplicável, efetivamente tem vinculação com a obra que eu está sendo aferida.

Nesse ponto, recomenda-se que o cliente faça um modelo dos dados do cadastro que deverão ser cientificados aos fornecedores e que abra uma conta bancária, se possível separada, para juntar as documentações de despesas vinculadas ao custo da obra.

Deve-se mandar esse cadastro inicial, criado como padrão, para todos os fornecedores, com a finalidade de dar a diretriz para que eles façam a inserção dessas informações no detalhamento da nota fiscal. Também é importante criar um e-mail específico para a obra, de modo a centralizar todas as informações necessárias ao controle efetivo do custo de obra.

Essas informações serão muito relevantes para fins de Declaração de Imposto de Renda Pessoa Física, porque lá, a pessoa precisa separar o que é terreno do que é efetivamente benfeitoria (construção), para que depois possa alocar esses lançamentos no imóvel. Dessa forma, as informações da Declaração de Imposto de Renda Pessoa Física também serão úteis no momento da averbação da construção no Cartório de Registro de Imóveis.

Também é importante que esse CNO seja aberto pelo responsável pela regularização de obras. Então, se for empreitada total não vai ser a pessoa física, mas, no caso abordado, que é a empreitada parcial, será pela pessoa física mesmo.

Durante a construção, é importante verificar como está sendo feita a contratação dos trabalhadores, se tem autônomo, MEI, ou se aquele prestador de serviço está alocando efetivamente a mão de obra que ele tem disponível no CNO, porque, às vezes, o empreiteiro de empreitada parcial pega aquele profissional e desloca entre as obras e você precisa ter uma garantia de que ele realmente está atribuindo aquele trabalhador também para a sua obra e de forma proporcional ao trabalho executado.

É importante que a pessoa física faça tanto o cadastramento desses profissionais no e-Social como a transmissão da DCTFWeb, que passou a ser obrigatória desde outubro de 2021, além do arquivamento das notas fiscais para fins de fiscalização. Em síntese, é importante que, no momento do pagamento daquela medição de obra, o cliente verifique se realmente houve essa alocação de mão de obra do CNO de obra e se os profissionais estão corretamente alocados.

É essencial também que a DCTFWeb seja entregue de forma ininterrupta durante o período de obra, desde o início ao fim. Algumas vezes, acontece do CNO de obras ser aberto antes do início da obra efetivamente. Então, você deve entregar a DCTFWeb sem movimento nesse período. Posteriormente a isso, você não deve entregá-la sem movimento. Se não tiver prestação de serviço nesse período, você deve fazer a suspensão do CNO da obra, reativando-o posteriormente ao reinício da construção.

Vale ressaltar que na expedição do Habite-se, a prefeitura também comunica ao SisobraPref, momento em que o fisco toma conhecimento de que já existe a possibilidade de pagamento efetivo das contribuições previdenciárias não recolhidas no período de construção. Ademais, no Habite-se, há a incidência do ISS de obra.

Existem alguns tipos de abatimento ou deduções tributárias sobre a contribuição previdenciária (INSS de obra), sendo uma classificação importante o tipo de obra, se é de alvenaria, de madeira ou se é uma obra mista (e a obra mista pode acontecer pela utilização de pré-moldados ou pré-fabricados). Os pré-moldados e pré-fabricados são componentes adquiridos prontos em estabelecimento comercial ou fabricados por antecipação em estabelecimento industrial de terceiros, para posterior instalação ou montagem na obra.

No momento da aferição, temos que ter atenção à área principal e à área complementar do projeto arquitetônico. Como área complementar, temos piscina, quadras esportivas ou poliesportivas, garagem e estacionamentos térreos e postos de gasolina. Também temos que ter atenção às notas fiscais de concreto usinado, argamassa usinada ou massa asfáltica, porque isso também gera abatimento na aferição da obra.

Na aferição de pessoa física, verificamos se realmente houve, durante a construção, aqueles alocamentos de contribuição previdenciária (INSS de obra) ao CNO da obra por intermédio das declarações transmitidas no e-Social e DCTFWeb, fazendo uma análise do fator de ajuste no caso específico. Após toda a inserção na Aferição de Obras - SERO, e validação da apuração pelo cliente, o advogado faz a transmissão da DCTFWeb e gera a guia de recolhimento que tem vencimento no dia 20 do mês subsequente à transmissão da declaração (podendo ser antecipado o vencimento que cair em dia não útil).

Após o cliente fazer o pagamento da guia, emitimos a Certidão Negativa de Débitos da obra, que será levada ao Cartório de Registro de Imóveis para averbação da construção.

Nesta etapa, devemos solicitar ao Cartório de Registro de Imóveis o rol das documentações que exigem e os modelos que deveremos adotar como padrão, por exemplo, o modelo de declaração de custo de obra, porque cada cartório tem a sua peculiaridade. Na declaração de custo de obra, seu cliente terá a possibilidade de declarar o valor que ele efetivamente gastou na obra, ou seja, aquele valor que a gente se preocupou em colocar na Declaração de Imposto de Renda Pessoa Física, para fins de cruzamento. Na averbação, o valor venal *versus* o custo efetivo da obra serão analisados pelo cartório.

É essencial que o custo de obra declarado tenha documentação comprobatória em caso de fiscalização. Observado esse requisito, se o valor declarado for maior que o venal, a averbação da obra observará esse custo efetivo, de modo que seu cliente terá a possibilidade de redução líquida do ganho de capital em futura venda do imóvel. Um outro tópico que merece atenção é o fator de ajuste, para que possam auferir uma renda adicional sobre o percentual de êxito do cliente.





## 11. ALTERAÇÃO IMOTIVADA DO PRENOME DIRETO NO REGISTRO CIVIL - *Melynna da Costa Reis*

Essa alteração foi trazida pela Lei nº 14.382/2022 e pela resolução 149 e 153 do Conselho Nacional de Justiça - CNJ.

### O que é prenome?

Para entender o que é prenome, é preciso entender o que é nome. Nome, exemplificando comigo mesma, é Melynna Máyra da Costa Reis. Nesse caso, meu prenome é Melynna Máyra e o sobrenome é a origem familiar. Aqui, Costa Reis. O prenome pode ser simples ou composto. No exemplo que eu dei, o prenome é composto. Explicado isso, falarei especificamente da alteração do prenome, embora a alteração do sobrenome também esteja consagrada no artigo 57 da Lei nº 6.015.

### Alteração do prenome

Para evitar notas devolutivas ao tratar desse assunto, é importante conhecer bem o tema. Essa alteração abarca tanto a inclusão ou exclusão quanto a supressão total ou parcial do nome. Essa alteração só pode ocorrer uma vez na via extrajudicial. Então, suponhamos que você tenha uma pessoa que é transsexual e que já fez alteração de nome e gênero no registro civil, se ela também pretende fazer a alteração do prenome que ela escolheu, a partir dessa alteração legislativa, não é possível.

A alteração do prenome, seja em qualquer modalidade, trans ou não, só pode ser realizada uma única vez. Vale ressaltar que o nome passou de ser imutável para ser estável, e essa estabilidade é mitigada, em especial, nos quinze primeiros dias de nascimento. A lei dispõe sobre a possibilidade dos genitores comparecerem diretamente ao registro civil, sem a necessidade de apresentação de documento nenhum, se houver consenso de fazer essa alteração. Isso ocorre muito.

Eu já peguei um caso em que o pai registrou o nome do filho com a grafia que a mãe não queria, e nem foi por má vontade, foi realmente um lapso ou ele não sabia o nome que a mãe queria e registrou assim mesmo. Depois, ambos concordaram em alterar. Então, essa alteração também é possível nos quinze primeiros dias do nascimento da criança. Em consenso, os dois genitores podem comparecer diretamente no registro civil, solicitando a alteração e ela é feita de imediato.

Não tendo consenso, é preciso que a outra parte que não concorda exponha suas razões. Nesse caso, tem que fazer da forma mais minuciosa possível, porque isso vai para apreciação do juiz corregedor permanente; e ele tem que ter um embasamento para decidir, afinal direito de pai e mãe são iguais. Então, não deve prevalecer o direito de um em detrimento do outro. Mas não é esse o enfoque que eu vou aqui. Tratarei da alteração do prenome de pessoa já adulta, lembrando que, em qualquer caso, a alteração de prenome é devido emolumentos, porque não foi erro de cartório, mas sim uma faculdade da parte.

Também é preciso lembrar que no final, quando o procedimento é concluído, a parte tem que solicitar a alteração de toda sua documentação, embora o advogado informe, como oficial, a todos os órgãos competentes: polícia federal e Receita Federal sobre essa alteração. Apesar disso, é dever da pessoa proceder essa alteração junto a esses órgãos. Algo que sempre ocorre é proceder a alteração do CPF junto à Receita Federal, porque às vezes a parte imagina que quando altera o RG, pelo número do CPF já constar lá, ele vai ser alterado automaticamente, mas não vai.

É necessário estar ciente sobre a distinção entre alteração e imotivada de prenome, que é esse o objetivo deste texto: alteração de nome e gênero. Para essas duas primeiras hipóteses, a documentação é basicamente a mesma: averbação do patronímico, que não foi revogada pelo Provimento 149 do CNJ e está disposto no Provimento 82, que é quando casa ou quando divorcia, para alterar nos registros de filhos, por exemplo, e retificação/correção. Apesar de serem procedimentos distintos, a alteração de prenome imotivado e prenome e gênero, a documentação é a mesma.

Os requisitos para essa alteração são: maioridade civil (lembrando que o emancipado também pode solicitar essa alteração); inexistência de processo judicial sobre esse fim ou a comprovação do seu arquivamento e o comparecimento pessoal.

Recentemente, eu dei uma devolutiva justamente porque foi uma solicitação realizada por um procurador. Era uma procuração pública, e me foi falado que era essa procuração pública com poderes específicos, mas não pode. A alteração imotivada de prenome ou de nome e gênero tem que ser pessoal, embora o Provimento 153 tenha possibilitado que essa anuência seja dada por videoconferência, fato que vai facilitar bastante.

Isso se deve ao fato de que o oficial deve se recusar a fazer essa alteração quando desconfiar ou suspeitar de qualquer fraude ou má fé. Então, ninguém vai saber disso através de um procurador, mas sim através do olho no olho, conversando, então esse é o motivo do provimento e da lei determinar que o comparecimento seja pessoal, ou, agora, que essa seja feita por videoconferência.

### Documentação necessária

A documentação necessária para fazer a alteração de prenome está elencada no artigo 518, parágrafo sexto ao nono do Provimento 149, que foi alterado pelo 153, mas vale ressaltar que as certidões têm que ser apresentadas atualizadas. Então, na própria certidão vai ter o prazo de validade. Tem que observar se no Código de Normas do estado que você está trabalhando dispõe de um outro prazo para a certidão de nascimento.

É importante destacar a importância da observação da validade das certidões. O provimento elenca o comprovante de endereço, mas é importante ter uma declaração de endereço também, porque toda essa documentação deve ser coletada do local onde a pessoa residiu nos últimos cinco anos. Então, se tiver apenas o comprovante de residência, não tem como ter ciência se nos últimos cinco anos a pessoa residiu naquele endereço. Por isso, para além do comprovante, junte a declaração desse endereço, porque assim o oficial vai saber se a documentação apresentada realmente condiz com a que é necessária para realizar a alteração.

No caso de pessoa casada, ela primeiro faz alteração no nascimento e depois faz a averbação no casamento. Uma crítica pessoal é que, no casamento, o provimento informa que tem que ter a anuência do cônjuge. A meu ver, deveria ser a ciência, porque o objetivo do registro é expressar a verdade real. Então, se já alterou no nascimento, por óbvio, eu vou ter que alterar no casamento. Portanto, na minha opinião, condicionar essa alteração à anuência é estranho, mas, enfim, até então, o cônjuge e o filho maior têm que anuir. Em filhos menores, também têm que ter a ciência do outro genitor.

Uma alteração muito interessante que foi trazida pelo Prov. 153, e eu já tive casos como esse, foi de pessoas que residiam no exterior. Atualmente, é possível que as pessoas que residem no exterior façam esse procedimento diretamente no consulado. Boa parte dessa documentação vai ser dispensada e o consulado sabe como normatizar isso e encaminhar para os oficiais de registro, através da Central de Informações do Registro Civil - CRC Nacional, o que, na prática, eu acredito que vá demorar um pouco.

Prevendo isso, o provimento diz que em caso de não conseguir enviar pela CRC Nacional, vai ser encaminhado através do Ministério das Relações Exteriores. Então, pessoas que residem no exterior podem fazer alteração de prenome e alteração de prenome e gênero diretamente lá. O brasileiro naturalizado também pode fazer, só que a diferença é que no lugar da certidão de nascimento, ele vai apresentar ou a comprovação de que ele teve a naturalidade deferida ou o registro no livro E, com a publicação da portaria ou qualquer documento que equivale a isso.

O brasileiro nascido no exterior também pode fazer comprovando que realizou o traslado no livro E da competência que está contida na Resolução 155 do CNJ. Uma outra informação importante é que a falta de qualquer um desses documentos impede a alteração. Então, o meu objetivo aqui é deixar claro e tentar facilitar ao máximo para que você não tenha devolutiva, porque qualquer falta de documento, por mais simples que seja, já esgota a possibilidade da via extrajudicial, acarretando um processo judicial que os custos são bem maiores, além da demora.

#### **Onde fazer a alteração?**

A alteração vai processar-se no registro, no cartório, onde a pessoa tem seu registro de nascimento realizado. Porém, caso a pessoa não possa comparecer naquele cartório específico, porque mora, por exemplo, no Rio Grande do Sul, e é registrado em Valência, pode ser feita através da CRC Nacional, que, para advogados, paras operadores do Direito, é uma ferramenta sem precedentes, porque você pode solicitar a certidão de onde quer que seja.

Então, a pessoa pode comparecer diretamente a um Registro Civil de Pessoas Naturais - RCPN do local de onde reside. Lá, ela vai receber todo esse procedimento e nos encaminhar, através da central, e nós iremos processar o requerimento, concluir e, sendo a conclusão exitosa, já encaminha a certidão pelo sistema, com a devida alteração e lá já é feita a impressão entregue para a parte.

#### **Quanto custa?**

É um procedimento bem rápido, com um custo muito acessível. Para fazer a alteração de prenome e gênero, ou só o prenome, o valor devido ao cartório é somente o valor de uma retificação e, depois da emissão da via averbada. Na Bahia, onde resido, o valor é de R\$ 88,00 e alguns centavos para averbação, e R\$ 38,28.

Também é importante saber que o cartório vai manter índice com esses dois nomes, porque pode ser que o João agora se chama José e, aí, se você for fazer uma busca pelo nome de João, não vai localizar. Mas o cartório, mantendo a segurança jurídica, deve constar esses dois nomes no índice e qualquer busca vai ser localizado por qualquer dos nomes, afinal é a mesma pessoa.

Uma observação importantíssima é que o oficial não está adstrito à informação que consta na lei de que não pode registrar nomes que exponham ao ridículo, devido à autonomia da vontade.

A pessoa já é maior de idade, se reconhece por aquele nome, não se sente constrangida, muito menos entende que se expõe ao ridículo. Então, mesmo que seja um homem que, a priori, se fosse um primeiro registro, a gente iria dar uma devolutiva, em caso dessas alterações, não pode ser feito. O provimento também veda o registro com o prenome idêntico ao de outro irmão ou de outro membro da família. Então, tem que ter o prenome composto.

## 12. REQUERIMENTO INDIVIDUAL DE REURB INOMINADA - Ison Azevedo

Esse tema despertou o meu interesse a partir de um dos plantões que ocorrem na pós-graduação, em que um colega trouxe uma dúvida. Depois de termos discutido a respeito de soluções, eu dei como alternativa que ele tentasse uma REURB individual e inominada diretamente no cartório, para regularizar apenas o lote dele. Evidentemente que a ideia não foi bem aceita, e eu fui estudar um pouco mais pra ver se conseguia me convencer da impossibilidade dessa REURB. Portanto, a pergunta que norteia esse texto é:

### **É possível requerer uma REURB inominada, prevista no artigo 69 da Lei nº 13.465/17, através de requerimento individual e de apenas uma unidade imobiliária?**

Para ir atrás dessa resposta, temos que fazer alguns questionamentos, o primeiro seria: REURB Inominada é REURB? Para isso, evidentemente, temos que recorrer ao artigo 9º da Lei nº 13.465/17 que diz qual é o propósito da lei: “ficam instituídas, no território nacional, normas gerais e procedimentos aplicáveis à regularização fundiária urbana, REURB, a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais, ao ordenamento territorial humano e a titulação dos seus componentes”.

O artigo 9º trata da incorporação dos “núcleos urbanos informais” e da “titulação dos seus ocupantes”. Então, ele já dá a certeza de que a REURB é voltada para o “núcleo urbano”, e não para uma única unidade imobiliária. Até aí tudo bem, porque todo mundo que estuda e opera o instituto já tem esse consenso. Acontece que o artigo 13 da mesma lei descreve as modalidades de REURB e especifica apenas duas modalidades: a REURB-S e a REURB-E.

Se eu for para o artigo 69, que é o artigo que me interessa, verei que ele dispõe: “as glebas parceladas para fins urbanos, anteriormente a 19 de dezembro de 1979, que não possuírem registro, poderão ter a sua situação jurídica regularizada mediante o registro do parcelamento, desde que sejam implantados e integrados à cidade, podendo, para tanto, utilizar-se dos instrumentos da REURB”.

Nesse artigo, é possível notar que ele não utiliza a expressão “núcleo urbano”, mas sim “glebas parceladas para fins urbanos” e “registro do parcelamento”. Se estou falando de parcelamento, tenho que recorrer à Lei nº 6.766/79, que foi o primeiro ordenamento jurídico que trouxe esse tema com uma maior robustez. Lá, a lei diz o que é parcelamento, o que é gênero, e diz quais são as suas espécies, que são o loteamento e o desmembramento.

Não vou me ater a esses conceitos, mas, rapidamente, o loteamento seria a subdivisão de glebas em lotes, com abertura de vias, e o desmembramento seria a subdivisão de glebas em lotes, sem abertura ou modificação de vias. Posteriormente a isso, foi agregada uma terceira espécie de parcelamento, que foi o desdobro, lançado pela doutrina, mas já bem absolvido pelo ordenamento jurídico, a partir da legislação de cada município, e vários são os municípios que resultaram por adotar essa espécie também.

Com isso, podemos ter a certeza de que esse gênero, parcelamento, tem três espécies: loteamento, desmembramento e desdobro. Ao observar o artigo 69, tecnicamente, não existe REURB Inominada. Se fosse a pretensão do legislador criar essa terceira modalidade, ele teria inserido no artigo 13 da lei, e não nas disposições finais e transitórias.

Agora, atribui-se o batismo do nome “REURB Inominada” ao professor Lamana Paiva, como no “toque de Midas”, em tudo o que toca vira ouro, só bastou ele chamar usar esse nome para que todos passassem a utilizar essa terminologia. E não serei eu, que não tenho autoridade para isso, que vou, por enquanto, desdizer. Eu vou continuar falando aqui em REURB Inominada, mas já com essa ressalva substancial que é: pela descrição do artigo 69, não existe REURB Inominada.

### **Se não existe REURB Inominada no artigo 69, o que existe, então?**

A resposta que é mais conforme entre as pessoas que mais estudam e que mais aplicam esse instituto, é que trata-se de um rito procedimental de regularização de área parcelada, anteriormente à Lei nº 6.766/79, com o aditivo de que ela, para isso, pode utilizar-se dos instrumentos da REURB, que são os quinze instrumentos listados e descritos no artigo 15 da Lei nº 13.465/17.

Então, ao voltar para a pergunta: é possível requerer a REURB Inominada, através de requerimento individual? Nós teríamos como resposta que se a inominada não é REURB, tecnicamente falando, então, não se pode exigir, para a sua instalação, as mesmas regras das REURB-S e REURB-E, porque ela não é REURB.

Também é possível dizer que o procedimento do artigo 69 se dará sobre “glebas parceladas para fins urbanos” e não sobre “núcleos urbanos”. A lei, no artigo 69, não utiliza essa nomenclatura. Com isso, por ser “gleba parcelada”, ela poderá ocorrer tanto sobre o “loteamento” quanto sobre o “desmembramento”, ou mesmo o “desdobro”. Lembrando que esses dois institutos (desmembramento e desdobro) não são necessariamente vinculados a um núcleo coletivo. Eles podem ser de uma única área, destinada a um único interessado.

Portanto, o requerimento individual do interessado, a meu ver, primeiramente, é suficiente para deflagrar essa modalidade de REURB Inominada, já que é legitimado e está listado no artigo 14 como tal; segundo: ele é suficiente para processar o pedido, já que é requerido diretamente ao oficial do Cartório de Registro de Imóveis, para efetivação desse registro; terceiro: prescinde da participação da administração municipal para instalação e processamento, já que a intervenção da prefeitura vai limitar-se apenas à expedição do documento para atestar que aquele parcelamento foi implantado anteriormente a 19 de

dezembro de 1979; quarto: ela dispensa a expedição de qualquer documento público relacionado ao interesse coletivo de um núcleo urbano. A lei e o artigo 69 não pedem isso. Vale lembrar que ele dispensa, de maneira expressa, a própria Certidão de Regularização Fundiária - CRF.

Só para se ter ideia da importância dessa certidão, nas REURB-S e REURB-E a informação de todas as unidades e os respectivos ocupantes que integram aquele núcleo que o município regularizou vai para o Cartório de Registro de Imóveis dentro dessa certidão. Então, com esse envio, o interessado que é contemplado dentro da certidão pode consumir o seu registro ou até deixar para fazer posteriormente, a depender do seu interesse e da sua conveniência. Já na REURB Inominada, não há certidão. E se não tem CRF, não tem como encaminhar ao cartório os nomes dos integrantes do núcleo, senão daquelas pessoas que expressamente manifestaram interesse pela regularização, que é feita diretamente ao oficial. A não ser, claro, que os interessados façam coletivamente, ou que a iniciativa seja do loteador, em razão do loteamento, que é espécie do parcelamento. Então, se existe um loteamento irregular e o loteador quer ter a iniciativa de regularizá-lo, ele o fará de forma coletiva e em razão do núcleo. Mas isso não exclui a possibilidade de as outras espécies de parcelamento, como o desdobro e o desmembramento também fazer e, para isso, não existe necessariamente uma ocupação coletiva.

Por fim, o artigo 69 da Lei nº 13.465/17 é a reprodução exata do artigo 71 da Lei nº 11.977/09, e que foi revogada justamente pela 13.465/17. Portanto, esse instituto de regularização já existia na Lei nº 11.977/09 e lá, ele não se reportava a “núcleo urbano” e nem poderia, porque esse conceito veio para o ordenamento jurídico a partir da Lei nº 13.465/17. A diferença entre os dois artigos é exatamente a parte final, porque a Lei nº 13.465/17 autorizou a utilização dos instrumentos da REURB instituídos por ela.

O que nós observamos é que a REURB Inominada só ocorrerá necessariamente sobre um núcleo urbano se for instaurado através do município, porque assim haverá a necessidade de classificá-la em uma das suas modalidades, S ou E, uma vez que a classificação tem reflexo durante todo o decorrer do processo, inclusive a sua finalização dentro do cartório (que também não vamos nos ater aqui). Nesse caso, o município pode, inclusive, adotar o rito do artigo 69.

Então, o município pode instaurar uma REURB-S ou uma REURB-E e não se valer do rito do corpo da lei, mas do rito do artigo 69, porque esse núcleo está consolidado anteriormente à data de corte. Ou então, para ser um núcleo urbano, a outra hipótese seria se o loteador estivesse regularizando o loteamento por iniciativa própria. Como ele já quer regularizar a totalidade do seu loteamento, ele o fará através de um núcleo urbano.

Portanto, essa REURB chamada Inominada, quando é requerida diretamente ao cartório, pelo interessado, poderá ser de forma individual e apenas relacionada a uma única unidade, que é o que me parece.

#### **O que interessa para o advogado saber se essa REURB pode ou não ser requerida de forma individual?**

Eu destaco basicamente três coisas: a primeira é o custo operacional, uma vez que eu tenho a possibilidade de utilizar aqueles instrumentos que me foram disponibilizados pela Lei nº 13.465/17, sendo assim, o custo operacional do processamento será muito melhor. Por exemplo, imagine que eu entre com o pedido individual de regularização de uma REURB Inominada e o instrumento que eu utilize seja uma usucapião. Sendo que para eu processar essa usucapião, eu não vou me valer do rito que está estabelecido no artigo 216-A da Lei nº 6.015/73, não vou me valer do rito que está estabelecido pelo CNJ ou pelo Código de Normas do meu estado. Eu vou me valer do rito do artigo 69, que elimina sensivelmente a quantidade de documentos exigidos para esse processamento. Então, a primeira vantagem seria de natureza econômica.

A segunda, eu acho que é “o pulo do gato”, que é a possibilidade dessa REURB Inominada ser utilizada sobre imóveis públicos, tendo em vista que a lei diz, na parte final do artigo 69, que para a sua efetivação, serão utilizados os instrumentos dessa lei, e dentre esses instrumentos está “a joia da coroa”, que é a legitimação fundiária, que nada mais é do que a irmã siamesa da usucapião, só que para quem detém área pública.

Lembrando que a única restrição com relação a imóveis públicos que a lei impõe é a do parágrafo 5º do artigo 11, que afirma que “Essa lei não se aplica aos núcleos urbanos informais situados em áreas indispensáveis à segurança nacional ou ao interesse da defesa, assim reconhecidos em decreto do poder executivo federal”. Então, a restrição sobre áreas públicas que a Lei nº 13.465/17 impõe é muito pequena.

O terceiro ponto, que eu digo que é de interesse dos advogados, é o seguinte: a data de corte, 19 de dezembro de 1979, não pode ser vista como excludente de situação prática em hipótese nenhuma. Basta ver que a maioria dos problemas da cidade são exatamente os mais antigos, sendo que apenas nos últimos quarenta anos é que passou a ter uma legislação eficaz com relação ao parcelamento do solo. Então, de quarenta anos para trás, ainda tem muita coisa para ser regularizada e esse instrumento é um instrumento, na minha opinião, até aqui e até onde a minha vista alcança, excepcional.

Diante do exposto, afirmo que a aplicação do artigo 69 não só pode como deve ser feita, porque é muito mais ampla do que podemos imaginar.

### 13. ALTERNATIVAS COMPLEMENTARES: ANÁLISE MERCADOLÓGICA PARA A PRECIFICAÇÃO DO IMÓVEL NA *DUE DILIGENCE* - Gleice Cruz Simões

Ao longo da minha experiência como corretora de imóveis, eu tenho visto que muitos operadores do mercado imobiliário, especificamente advogados, têm deixado de atender os seus clientes de forma humanizada por simplesmente querer fazer uma análise mercadológica de preço no imóvel para o cliente, não se atendo apenas a questão fria da *Due diligence* e eu vou explicar o que estou querendo dizer.

Eu abordarei esse tema para que você consiga visualizar junto comigo a precificação do imóvel para agregar a análise de risco ao processo de compra e venda a qual você esteja trabalhando a documentação para determinar um parecer de *Due diligence*. Então, esse tema é muito relevante e faz muito sentido, porque ao longo de mais de dez anos no mercado imobiliário, eu tenho me deparado com algumas situações que, por falta de conhecimento de precificação desses operadores, a gente tem deixado de vender, de realizar.

O meu objetivo é desmistificar o percentual da redução no valor, porque muitos colegas advogados argumentam que o imóvel que não esteja regularizado perde o valor de mercado de 30 a 35%; outros vão no *Google* e veem lá que perde de 17 a 35% de valor de mercado. Eu vou apresentar como corretores de imóveis trabalham essas variáveis e o que levam em consideração nessas variáveis.

Uma pergunta muito recorrente quando o corretor informa ao seu cliente que vai fazer a *Due diligence* é: qual é o meu risco?

Sendo assim, como profissionais, temos que trazer para esses clientes soluções viáveis, opções que podem fazer com que essa negociação venha a acontecer através de um risco calculado.

Aqui, eu destaco a questão da entrega de soluções e possibilidades, ou seja, quando eu falo “análise fria”, eu estou querendo dizer que quando você pega uma documentação, você vai se ater ao que tem que ser ater, que é alertar o cliente sobre as consequências da compra de imóvel sem análise de risco.

Por exemplo, o Oséas em seu texto, colocou muito bem a questão do casamento, a feitura da escritura, mas que não foi ao registro para poder fazer a transferência de propriedade. Então, vamos supor que algum colega esteja fazendo análise disso e verifique que não houve essa transferência de propriedade ou verifique que houve a transferência de propriedade, mas que existe ali uma não atualização do estado civil.

Alguns operadores do mercado imobiliário, na hora de fazer a *Due diligence*, podem se equivocar (e se equivocam) ao dizer que não está certo, que vai refazer essa proposta de forma a tirar tantos porcentos do valor do imóvel, do valor de mercado, de venda desse imóvel, uma vez que não está regularizada a documentação. Então, o que eu quero trazer aqui e que faz sentido para mim, é que nós temos que entregar soluções e possibilidades de uma forma segura, para que esse negócio seja feito.

Por isso, eu coloco que você não seja aquele profissional que só analisa a documentação, você precisa ser um solucionador de problemas, ser um realizador de sonhos.

#### **Análise de risco nas transações imobiliárias, o famoso *posso comprar?***

Aqui, eu destaco o caderno do professor Salomão, que diz: “análise de risco envolve uma diversidade de fatores e áreas do Direito. É muito além do que ir ao fórum solicitar certidões, solicitar matrícula do imóvel, porque os riscos envolvidos em uma aquisição vão além”.

O que pega bastante em relação a essa análise que o professor coloca é se a pergunta *posso comprar?* nos atinge.

Imagina aquele cliente que está comprando o seu primeiro imóvel; aquele que está fazendo um *downgrade* ou um *update*; aquela pessoa que guardou o dinheiro de uma vida inteira para poder comprar a tão sonhada casa própria; ou aquele empreendedor, aquele investidor que utilizou o seu dinheiro para comprar um imóvel e você consegue diminuir o valor para viabilizar o investimento do seu cliente.

#### **O que é um avaliar o imóvel?**

É atribuir-lhe um valor para venda ou locação, analisando fatores físicos e também a documentação do imóvel, ou seja, agregar os valores de mercado e também a documentação, algo que o corretor de imóveis tem que fazer e deve fazer.

#### **O valor de um imóvel é determinado, principalmente, pela lei da oferta e da procura, por quê?**

Porque quando afirma-se que um imóvel cuja documentação está irregular vai perder até 35% desse valor, esquece-se de que existe, na avaliação desse imóvel, a lei da oferta e da procura. Então, o profissional precisa colocar essas variáveis em prática e essa variável, lei da oferta e da procura, é algo que domina o mercado, é algo que é imperativo nesse mercado imobiliário. Ou seja, deverá estar o mais próximo possível da realidade de mercado, com o preço adequado tanto para o proprietário quanto para o cliente. É importante destacar que não é só diligenciar documentalmente, não é só fazer aquele *checklist*, mas fazê-lo e acrescentar também essa avaliação.

### **Avaliação de imóvel pelo método comparativo**

O exemplo que trarei aqui é de um imóvel real, que está no meu portfólio e está à venda. Ele fica na rua Aires de Brito, número 16, Copacabana, no Rio de Janeiro. As características dele: quatro quartos (sendo uma suíte); uma vaga de garagem; três banheiros e uma área descrita no IPTU de 204m<sup>2</sup>.

Antes de conversar com o cliente, ou após uma visita técnica ao imóvel que está à venda, o corretor precisa ir na internet e pegar imóveis anunciados naquela mesma rua, naquele mesmo raio, naquela mesma região. Nesse caso que será apresentado são cinco amostras, a primeira amostra é zero, porque é a amostra do imóvel que eu estou avaliando. Então, em uma tabela de um a cinco são os imóveis com as mesmas características ou características próximas que vão me auxiliar na determinação do valor de mercado desse imóvel: quatro quartos, suítes, banheiro, vaga, metro quadrado, valor e o link de anúncios colocados na plataforma.

No Rio de Janeiro, eu utilizo muito o grupo Zap ou a plataforma Quinto Andar, a Casa Mineira, que é uma plataforma muito interessante de pesquisa, e também utilizo o mapa registradores. Na coluna do metro quadrado, você faz a somatória e vai ter o total de metro quadrado dessas amostras. Depois, segue para o valor, então eu vou somar os valores deste anúncio.

No fim da tabela, eu vou ter lá embaixo a aplicação da soma dos metros quadrados. Nessas cinco amostras, eu tenho 1043m<sup>2</sup>, que me dá um valor de 9.230.000,00 reais. Eu pego o valor, divido pelo metro quadrado. Eu tenho o metro quadrado total e o metro quadrado individualizado dessas amostras, que dá o valor de R\$ 8.849,47. O valor de R\$ 1.205.292,43 que aparece ao fim da tabela sai do metro quadrado das amostras multiplicado pelo metro quadrado do imóvel que eu estou avaliando, que eu estou analisando.

Então, para início, através de uma análise fria, já que muitos advogados, muitos operadores imobiliário não vão ter acesso à visita técnica, isto é, a conhecer o imóvel, ele pode, sim, fazer uma análise fria e, depois, dentro da *Due diligence*, verificar a documentação, fazer contato com o corretor, se tiver o corretor, ele faz contato com o comprador, que geralmente é o cliente dele, e pergunta qual foi a proposta que você fez.

Quando você faz essa análise comparativa, você tem, no seu *checklist*, mais um dado, que é o dado que vale a pena entregar pra o cliente, uma análise que afirma o seguinte: se a gente quiser dessa forma, você vai ter um imóvel muito bom, numa localização muito boa, com uma área muito boa e, você, operador do mercado imobiliário, advogado, vai fazer a diferença e, detalhe, sem ferir (para os advogados que não são corretores) o Código de Ética da corretagem.

Diante disso, eu determinei três valores, usando as variáveis 10, 15 e 20%, que é a realidade do mercado. Com isso, o valor sugerido para esse imóvel ficou em R\$ 1.304.323,78. Como a gente não joga pra baixo, e sim pra cima, eu anunciaria esse imóvel por R\$ 1.320.000,00. Hoje, esse imóvel está anunciado por um R\$ 1.850.000,00, por questões de que o cliente não confiou naquilo que os corretores estavam falando, mas isso é normal, não tem problema, acontece muito disso.

## **14. CONDOMÍNIO, CONVENÇÃO E REGIMENTO INTERNO - Sandra de Melo Beltrão**

O meu objetivo aqui é trazer uma perspectiva de honorários. É um assunto que até parece fora da regularização de imóveis extrajudicial ou judicial, mas acredito que seja um assunto bem interessante de abordar, porque existe uma perspectiva de honorários que não é muito utilizada pelos advogados. Existem pouquíssimos advogados que trabalham com a elaboração de uma convenção e do regimento interno. Mas como a convenção e o regimento interno precisam da avaliação e da aprovação do registrador para que ela seja registrada na matrícula do imóvel.

A legislação que abrange esse assunto começou com um decreto em 1928, que é o 5.481, mas abrangia pouca coisa. Depois veio a Lei nº 4.59, que é a Lei das Incorporações, de 1964, que foi a primeira lei específica sobre convenção e regimento interno. Em 2002 veio o Código Civil, onde os legisladores acharam que deveria haver um capítulo sobre esse assunto em função das divergências que ocorriam e pelo fato de o judiciário ser muito procurado para resolver assuntos de condomínio.

### **Qual o objetivo de um condomínio edilício?**

Ter as leis internas, as sanções, as obrigações dos condôminos, como por exemplo, fazer uma assembleia para que nela seja discutida a eleição de um síndico; a forma de recolhimento das contribuições; a conduta dos condôminos dentro das áreas de lazer, entre outros. Então, existe uma série de fatos que precisa ter uma legislação, porque sem ela não tem como você exigir, cobrar que o condômino tenha essa conduta.

### **Legislação**

As leis que também complementam a convenção e o regimento interno são a Lei do Inquilinato; o decreto 5.296, que fala de acessibilidade; a Lei nº 13.146, que é o estatuto da pessoa deficiente; a Lei Antifumo e a norma 16.280/2014, que é a ABNT, que são as reformas em condomínio. Por fim, leis estaduais e municipais.

As municipais, por exemplo, é a Lei do Silêncio, porque se na convenção a gente coloca que a lei do silêncio, no condomínio, é das 20h até às 06h da manhã e a lei municipal diz que é das 19h até às 6h, então ela vai de encontro à lei municipal. Então, tem que observar a lei municipal nesse ponto.

### **Quais sujeitos estão subordinados à convenção e regimento interno?**

Os condôminos, os inquilinos, os usuários, os serventes, que são os funcionários dos proprietários, dos condôminos e todos que circulam, nas dependências dele.

### **Qual a importância da convenção e do regimento interno?**

Determinar as normas e as diretrizes de modo que garantam um bom funcionamento e uma harmonia entre os condôminos.

### **De que forma pode ser elaborado?**

Por escritura pública, feita no tabelionato ou pode ser por um documento particular, que tem que ser elaborado por um advogado especialista em Direito Condominial e Direito Imobiliário, uma vez que antigamente fazia-se a convenção e o regimento interno e a pessoa que era escolhida no grupo de condôminos não tinha o conhecimento da legislação. Então, hoje, isso não pode ocorrer mais, pois tem que ser contratado um profissional do direito que saiba exatamente a legislação que tem que conter dentro da convenção e do regimento interno, para que funcione a harmonia entre os condôminos. Os direitos e deveres dos condôminos estão todos preceituados no artigo 1.335 e 1.336 do Código Civil.

### **O passo a passo para fazer a convenção e o regimento interno**

Existe o condomínio de fato e o condomínio de direito. O condomínio de direito é aquele que não tem convenção de regimento interno ou que tem uma minuta, porque no Caderno de Incorporação, um dos documentos que tem que estar presente é uma minuta de convenção e regimento interno. Essa é uma das exigências da Lei nº 4.591. O que a construtora faz é pegar um modelo de minuta e ir colocando em todos os cadernos das edificações dela. Por sua vez, os condôminos, por desconhecimento, na assembleia de instalação do condomínio, aprovam aquela minuta, só que mais adiante eles veem que aquilo ali não supre as necessidades do condomínio. A partir disso, eles vão buscar o profissional para que faça essa redação.

### **Como funciona?**

O profissional elabora essa minuta, com base nas legislações que eu comentei, e entrega para o síndico e este repassa a minuta para os condôminos por *WhatsApp*, por e-mail, até porque tem no mínimo 100 artigos, então, essas pessoas precisam de tempo para ler, para poder anotar suas dúvidas, rejeitar alguns artigos, sugerir outros. Levando isso em conta, eles precisam de um tempo, que geralmente é de 30 dias.

Nesses 30 dias, é apurado uma assembleia, que pode ser a assembleia ordinária, que geralmente é no início do ano, quando fecha o exercício, ou pode ser uma extraordinária. Eu sugiro que seja feita numa extraordinária, porque são 100 artigos, portanto, leva no mínimo umas duas horas para que você possa

apresentar a convenção, explicar o motivo pelo qual determinado artigo não pode ser modificado, porque ele tem que ser introduzido em função da legislação, etc.

### **As sugestões para o regimento interno**

Se for fazer uma assembleia ordinária, vai levar muito tempo, as pessoas vão passar no mínimo quatro horas na nossa assembleia e ninguém suporta isso. Já no condomínio de fato, aquele que não tem documentação, primeiramente precisa regularizar a edificação junto à prefeitura, ao INSS e à Receita Federal, no Registro de Imóveis. Depois, o passo a passo é que nem o condomínio de direito. Sem esquecer, claro, da instituição de condomínio, que é quando são abertas as matrículas das unidades e das vagas de garagem.

Após essa instituição, o registrador pode fazer o registro da convenção e do regimento interno. Com a aprovação na assembleia, ela já começa a valer para os condôminos no mesmo dia, mas para que ela tenha validade para terceiros, tem que estar registrada na matrícula da edificação. Os terceiros seriam a companhia de gás, a empresa que fornece energia, a empresa de água e o fornecedor, porque, por exemplo, o fornecedor pode não entregar o produto para o condomínio ou entregar com algum problema e não quer resolver o problema. Nesse caso, o condomínio não pode mover uma ação judicial contra esse fornecedor, porque ele não tem a convenção e o regimento interno registrado na matrícula. É preciso ir para o fórum e a primeira coisa que o juiz faz depois de analisar é ajeitar, uma vez que a convenção e o regimento interno precisa estar registrados na matrícula.

É preciso ir para o fórum e a primeira coisa que o juiz faz depois de analisar é ajeitar, uma vez que a convenção e o regimento interno precisa estar registrados na matrícula.

### **Qual é a importância da regularização da convenção e do regimento interno nos condomínios horizontal ou vertical?**

A primeira importância é para que se tenha o certificado digital, porque para que o condomínio possa gerir a situação financeira dele, tem que ter o certificado digital, e se não estiver a convenção e o regimento interno registrado na matrícula, o certificado digital não é aprovado. Então, a ausência e a inexistência da convenção e do regimento interno caracteriza a instituição como uma terra sem lei. Por isso que ela é importante.

Trago esse assunto para que os advogados que não atuam nessa área, a vejam em uma nova perspectiva de honorários, porque, por exemplo, na tabela de Santa Catarina, o custo é 300 reais por unidade, mais 2.000,00 o regimento interno. Mas existe aquela coisa do síndico achar que é muito caro, por exemplo, uma edificação com 90 unidades, 90x300 dá R\$ 27.000,00 mais R\$ 2.000,00 de regimento interno. Eles não vão pagar esse valor nunca. Fazendo a conta final, eles não pensam que o valor vale a pena, mas eles multiplicam a quantidade de unidades pelo valor.

### **Como é que eu faço?**

Na minha cidade e ao redor, eu faço muita convenção. Eu trabalho com o valor máximo, que é entre R\$ 10.000,00 e R\$ 15.000,00. Assim como tem aquelas edificações que têm seis unidades e mais duas salas comerciais, 3x8=24, então R\$ 2.400,00 mais R\$ 2.000,00 do regimento interno, dando um total de R\$ 5.400,00. Quando é uma edificação com 90 unidades, eu cobro entre 10 e 15 mil reais e digo para eles que precisam colocar na cota de condomínio a mesma quantidade que eu parcelo pra eles. Se eu parcelar em três vezes, você parcela para o condômino também, porque aí ele não vai se assustar com o valor.

Isso é um trabalho que você cobre 50% da assinatura do contrato com o condomínio e os outros 50% na entrega da minuta e aprovação. Nós participamos dessa assembleia, para poder esclarecer, e, no dia seguinte da aprovação, você recebe os outros 50% e acompanha assinatura dos condôminos, que tem que ser em tabelionato.

Então, você pega esse caderno que já está todo aprovado, com assinatura do síndico, do advogado, de duas testemunhas, leva esse caderno para o tabelionato. As pessoas vão até lá para assinar, porque tem que ser uma assinatura com firma reconhecida. Quando preenche dois textos e a gente percebe que o resto não se interessa muito em assinar, recolhe o caderno e está pronto para ir para o registro e o registrador avaliar, aprovar e registrar na matrícula da edificação.



## 15. **HOLDING FAMILIAR COMO FERRAMENTA DE PLANEJAMENTO SUCESSÓRIO** - Denise P. Guske

O tema aqui tratado é pra pensar um pouco sobre a viabilidade de construir uma *holding* em um planejamento sucessório. A ideia de falar sobre esse tema surgiu após uma publicação que foi feita no grupo do Registro de Imóveis Descomplicado, no Facebook, onde foi colocado uma reportagem que comenta sobre o *holding* familiar possibilitar redução de Imposto de Renda - IR - sobre os imóveis.

A reportagem falava principalmente que para uma pessoa que tivesse três ou quatro imóveis, justificaria pensar na possibilidade de constituir uma *holding* e, com isso, obter uma redução no seu imposto de renda. Mas é importante ter atenção nisso, porque a questão do imposto de renda não é tão simples quanto parece. Por essa razão, é de suma importância pensar e avaliar todas as questões sobre planejamento sucessório com a *holding*.

### **Por onde começar um planejamento sucessório? O que é preciso? Quais os documentos indispensáveis?**

A melhor forma para começar é fazer um levantamento patrimonial do cliente e, para isso, é necessário avaliar os impostos de renda tanto do titular do patrimônio quanto do seu cônjuge, avaliando se realmente constam todos os bens declarados ou se eventualmente tem algum bem que não esteja na declaração de renda. Portanto, é preciso saber de toda a história da vida do cliente, conhecer a sua realidade familiar, porque, com muita frequência, as pessoas casam, separam, vivem em união estável, daqui a pouco casam de novo.

Muitas vezes, nessas diversas questões da vida, têm patrimônio envolvido e, às vezes, ele nem foi partilhado ainda. Por isso, para fazer um planejamento eficaz, antes de criar ou indicar uma *holding* ao cliente, faz-se necessário avaliar a viabilidade financeira, porque pode acontecer de ao invés de criar uma solução, criar um problema, pois a partir do momento que constitui-se a *holding*, nasce uma empresa e essa empresa precisará de contador, alvarás, certificado digital e outras despesas, além do imposto de renda, que muitas vezes só é pensado por ser possível ter a redução do imposto de renda e avaliado e as demais questões não são avaliadas.

Conhecendo toda a realidade, pode-se decidir qual formato será utilizado para fazer o planejamento, porque o planejamento não é só *holding*, temos outras diversas ferramentas que podem ser utilizadas.

### **O que é uma *holding*?**

A *holding* é uma sociedade que tem como objeto social a participação em outras sociedades/empresas, e essa empresa pode servir como uma forma de planejamento tanto patrimonial quanto sucessório, além de poder funcionar como uma controladora do patrimônio, com o objetivo de organizar e proteger o patrimônio daquela família, bem como tratar das questões sucessórias. Inclusive, através da *holding* também é possível evitar um inventário.

Ao comparar esse instituto com a finalização de um inventário, é possível ter uma redução de custos e o titular do patrimônio continua na administração sem perder o poder sobre os bens. Com isso, ele pode continuar gerindo os bens mesmo tendo doado a propriedade, permanecendo, assim, com os usufrutos, se for o caso. É bom lembrar que a *holding* não é recomendada para uma família que só tem um imóvel, nem para aquele que tem uma renda de uns dez mil reais mensais de aluguel, por isso a importância de analisar cada caso.

### **A Classificação Nacional das atividades econômicas - CNAE**

O CNAE é o objeto da sociedade que vai ser colocado no contrato social. Lembrando que além da atividade imobiliária é recomendável que a *holding* tenha uma outra como, por exemplo, a atividade de consultoria, treinamento, pois é importante manter uma atividade diversa para não ser apenas voltada aos bens imóveis e, no futuro, ser desconstituída ou ser apurado que foi criada com o objetivo de fraudar a legítima e/ou outras questões.

Os CNAEs que são utilizados para a formação do objeto social das *holdings* são, por exemplo: - compra e venda de imóveis próprios (CNAE 6810-2/01); aluguel de imóveis próprios (CNAE 6810-2/02); holding de instituição não financeira (CNAE 6462-0/00); outras sociedades de participações, exceto holding (CNAE 6463-8/00); treinamento em desenvolvimento profissional e gerencial (CNAE 8599-6/04); entre outros.

### **Os regimes tributários**

É importante deixar claro que por ter atividade de imóveis, não pode ser optante pelo Simples Nacional, mas pode ser optante tanto do lucro presumido quanto pelo lucro real. Porém, o lucro real nem sempre será viável, porque normalmente tem poucas despesas e acaba não sendo interessante a utilização desse regime tributário. Dessa forma, opta-se por utilizar o lucro presumido.

### **A locação na *holding* é realmente mais barata?**

A alíquota do IR da pessoa física, 27,5% nos aluguéis; a alíquota do IR da pessoa jurídica optante pelo lucro presumido 11,33% a 14,53%. Mas a alíquota de 27,5% talvez não seja a alíquota efetiva do contribuinte na apuração anual do IR. Essas informações acerca da alíquota do último ano no calendário podem ser obtidas na última declaração de renda pessoa física entregue ao fisco. Caso não tenha esse documento, tem a possibilidade de simular essas alíquotas efetivas através do site da [Receita Federal](#).

Lá, é possível simular o lançamento dos rendimentos tributáveis e lançar as deduções, que são as despesas médicas; os dependentes; as despesas com ensino; com plano de saúde, por exemplo. Tudo isso vai reduzir a alíquota. Então, a alíquota de 27,5%, após as deduções, poderá diminuir para uma de 17,5%, 15%, ou 12%, etc. Por isso, só é possível saber efetivamente qual será a alíquota aplicável através da simulação.

Fica o alerta, não se pode generalizar e dizer que vai ter uma redução de doze pontos percentuais no IR, porque pode ser que não tenha. Pode ser que, com as deduções, chegue-se em uma alíquota menor e, se não prever, muitas vezes, pode-se criar um problema para o cliente, uma vez que ele vai ter uma empresa e suas despesas, e pode acontecer de acabar pagando a mesma coisa.

#### **Imposto sobre a transmissão de bens imóveis - ITBI**

Além disso, ainda tem a questão do ITBI, que é uma questão bastante polêmica, comentada e muitos afirmam que não tem ITBI para integralizar os imóveis na *holding*, mas não é bem assim. Via de regra, terá ITBI e isso precisa ser deixado claro ao cliente.

#### **O que diz a Constituição Federal, a doutrina e a jurisprudência acerca do tema?**

Na Constituição Federal, em seu art.156, § 2, está previsto que o imposto previsto no inciso II:

“I. não incide sobre a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital, nem sobre a transmissão de bens e direitos decorrentes de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica, salvo se, nesses casos, a atividade preponderante do adquirente for a compra e venda desses bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil.”

O professor Kiyoshi Harada esclarece que as ressalvas previstas na segunda parte do inciso I do § 2, do art. 156 da Constituição Federal aplicam-se unicamente à hipótese de incorporação de bens decorrentes de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica. Logo, podemos dizer que a incorporação de bens ao patrimônio da pessoa jurídica em realização de capital, prevista na primeira parte do citado artigo, não confunde-se com as figuras jurídicas societárias da incorporação, fusão, cisão e extinção de pessoas jurídicas referidas na segunda parte do referido inciso I.

Em outras palavras, a segunda oração do inciso I revela uma imunidade condicionada à não exploração pelo adquirente, de forma preponderante, da atividade de compra e venda de imóveis, de locação de imóveis ou arrendamento mercantil.

O tema 796 fala sobre o alcance da imunidade tributária do ITBI, prevista no art. 156, § 2, I da Constituição, sobre imóveis incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica quando o valor total desses bens excederem o limite do capital social a ser integralizado, cujo relator é o Ministro Alexandre de Moraes. Esse tema foi originado do *Leading Case*: RE 796376, cuja origem é de Santa Catarina.

Em síntese, há imunidade na transferência de imóveis para *holding* quando a atividade preponderante não for imobiliária. O tema 796 veio para tentar resolver isso, mas, na prática, cada município passou a dar a sua interpretação e fazer uma coisa diferente, por exemplo, a pessoa integraliza o imóvel por 100 mil reais, que é o valor histórico que está no imposto de renda; o município avalia em 150 mil reais e cobra o ITBI sobre a diferença entre os 150 e os 100 mil. Mas tem outros municípios que cobram a integralidade, enquanto tem outros que dão a imunidade.

Sendo assim, cada caso é um caso. Às vezes, não vale nem a pena entrar com um mandado de segurança, porque normalmente a alíquota é de 2 ou 3% de ITBI, dependendo do estado, e pode acabar gastando muito mais dinheiro se for discutir.

Para a integralização de capital com imóveis na *holding*, pode ser considerado como valor dos bens e direitos a serem transferidos aqueles constantes na Declaração de Ajuste Anual ou o valor de mercado da época. Porém, quando ocorrer a transferência pelo valor de mercado, a diferença entre este e o valor constante na declaração será considerada ganho de capital tributável na pessoa física. Com isso, haverá a necessidade de recolhimento de tributos, sendo assim, é importante atentar para a legislação acerca do ganho de capital, estabelecido na Lei nº 9.249/1995, art.23.

Lembrando que planejamento sucessório não é apenas a *holding*. Quando fala-se em fazer um planejamento sucessório, as pessoas lembram apenas que existe *holding*, testamento, pacto antenupcial, regime de bens, e esquecem que há outras diversas ferramentas que podem ser utilizadas de forma responsável e podem dar liquidez ao patrimônio. Inclusive, algumas delas podem evitar e nem precisar entrar no inventário.

Nesse sentido, algumas ferramentas podem ser utilizadas como: planejamento sucessório; testamento; doações; seguro de vida, previdências privadas VGBL/PGBL; fundos de rendimentos, fideicomisso, a própria  *Holding* familiar ou patrimonial, etc.

#### **Constituir uma *holding* nem sempre será viável**

Em todo o planejamento sucessório, há a necessidade de conhecer a realidade e a necessidade de cada cliente para saber quando indicá-la. Caso ela não seja viável, é importante conhecer outras ferramentas que podem ser utilizadas no planejamento sucessório e, ao aprofundar-se no assunto, percebe-se que é possível fazer um planejamento sucessório de forma responsável. Para isso, é preciso dominar as regras do direito de família, sucessões, tributário e societário.

Importante destacar que há pessoas que têm um único imóvel, não valendo a pena investir em uma *holding*, mas precisam de um planejamento sucessório para garantir a continuidade sobre esse único bem. Por isso é necessário analisar caso a caso, para ver qual é a melhor ferramenta a ser utilizada e ter em mente que não existe um modelo a ser seguido, pois cada família e cada patrimônio é único.



## 16. HERANÇA DIGITAL E AS DISPOSIÇÕES DE VONTADE<sup>3</sup> - Danielle Minchetti Nogueira de Paula

Esse tema é mais doutrinário, uma vez que ainda estão iniciando debates e demandas acerca desse assunto no mundo jurídico e não temos muitos julgados, nem doutrinas.

Resolvi abordá-lo porque os atos de disposição de vontade são realizados na esfera do direito extrajudicial através de escrituras declaratórias ou testamentos.

### O que acontecerá com as nossas redes sociais e todos os bens e dados que armazenamos ao longo da vida no mundo digital?

Esse assunto tem impacto direto na vida de todos nós. Qual a pessoa que não tem um e-mail; uma conta na rede social; um contrato eletrônico de aplicativo de música ou de nuvem; contas de games dos filhos; milhas, os mais arrojados já investem em *bitcoins*, NFTs, enfim, vários termos que fazem parte do mundo digital de hoje que muitos nem tem conhecimento.

Algumas contas são pequenas, outras são grandes e monetizadas, divulgamos informações pessoais diariamente nas redes, ou seja, relativizamos nossa privacidade exercendo a nossa liberdade de expressão. Então inserimos, todos os dias, um pedaço de nossa vida no mundo virtual e para onde vai isso tudo? Quem guarda esses dados? Como a gente se protege disso? Nós não temos escapatória.

Então, temos que nos adequar, a lei tem que se adequar e seguir adiante, tratando desse assunto com todo cuidado que ele merece. É preciso também questionar se os paradigmas tradicionais hoje existentes são suficientes para tutelar esses bens jurídicos, porque eles não se enquadram em nenhum regime jurídico existente. Há o Projeto de Lei nº 1.689/21 em tramitação e a esperança de que a reforma do Código Civil traga alterações no capítulo das sucessões, mas estamos em um limbo legislativo atualmente.

No presente texto, não vou me ater à análise de conceitos de herança, sucessão e patrimônio, para não me alongar demasiadamente. Dessa forma, sendo os bens digitais intangíveis por definição, eles podem ter um alto valor econômico. Para situar-se no assunto, tem algumas legislações que devem ser aplicadas no caso e observadas quando do surgimento de alguma demanda que envolva esses bens digitais.

Hoje, tem-se como base principal para tutelar esses bens a Constituição Federal, o Código de Defesa do Consumidor, o Código Civil, a Lei Geral de Proteção de Dados e o Marco Civil da Internet.

### Classificação dos bens digitais

Os bens digitais são classificados em três categorias: personalíssimo/existencial, patrimonial/econômico e híbridos. Os existenciais são aqueles que não se enquadram em nenhuma categoria patrimonial financeira, são imateriais, ocorre quando a gente gera o conteúdo ou insere nossas informações e dados nas redes. São eles: e-mails; fotos; mensagens do *WhatsApp*; tudo que for não monetizado e que diz respeito à nossa vida íntima, à nossa vida privada, diretamente ligado aos direitos da personalidade.

A categoria patrimonial/econômica diz respeito aos bens monetizados, a saber: as milhas, os *bitcoins*, os NFTs, as músicas, os *ebooks* comprados, tudo aquilo que tem um valor econômico quando foi adquirido para venda ou ainda que gere renda nas redes sociais. No caso deste estudo, o questionamento não vai girar em torno desses bens econômicos, porque não há dúvida quanto à possibilidade de transmissão, pois eles irão compor as legítimas por terem cunho econômico. Por fim, tem os híbridos, que derivam da junção dos dois primeiros, por exemplo, um canal com milhões de seguidores no YouTube ou no Instagram, que gera renda, que é personalíssimo, no entanto, tem cunho econômico.

Pela lei atual, se não tem cunho econômico, não é possível transmitir por herança. O TJSP de março de 2021 julgou um processo no qual se posicionou contra a transmissão de uma conta do Facebook. A mãe queria ter acesso à conta da filha falecida, mas o tribunal entendeu que não havia reflexo patrimonial naquele bem, o que não justificaria a transmissão ou acesso aos herdeiros. Esse foi um dos primeiros julgados que se tem conhecimento acerca do tema em estudo.

### Como a gente pode evitar problemas futuros?

Toda vez que a gente se inscreve em uma rede social ou faz uma conta na *Apple*, no *Google*, no *Meta*, adere-se a um contrato eletrônico, onde os termos de sucessão são claros, mas ninguém lê, afinal são contratos de adesão e os advogados sempre acham que qualquer cláusula pode ser quebrada na justiça.

Só que nem sempre é possível, ainda mais num caso como esse, em que não há uma legislação específica. Logo, a tutela do direito passa pela esfera dos direitos da personalidade, do direito à imagem e à vida privada, ou seja, é mais complexo. Então, eu sugiro a leitura desses contratos e a adesão aos termos de sucessão.

<sup>3</sup> Advogada pós-graduada em Direito Médico e Bioética. Pós-graduanda em Direito Imobiliário Extrajudicial. Sócia do escritório Battaglia & Minchetti Sociedade de Advogados Contato: battaglia.minchetti@gmail.com

É possível optar pela conta virar um memorial, por exemplo, ou que ela seja deletada em caso de óbito. Também é possível indicar um contato de legado ou de herdeiro, que dependendo da rede social, muda a nomenclatura. É importante salientar que mesmo o herdeiro possuindo senha e login, se a rede identificar o óbito, a conta poderá ser bloqueada, transformando-se em memorial ou deletada, caso não haja nenhuma determinação em vida.

O que você deseja fazer com os seus dados após a sua morte? Mesmo havendo disposição de vontade, testamento, vídeo ou outra forma de identificar a vontade do testador, haveria limites? Caso uma pessoa que tem uma conta monetizada no Youtube decida que ela será deletada no caso de sua morte, mas essa conta vale milhões, caberia essa disposição de vontade? Não seria afastar o direito à legítima? Haveria então limites para testar? São perguntas que precisam ser respondidas pelo legislador.

De qualquer forma, têm requisitos legais que não podem ser afastados no momento da sucessão. Requisitos que o juiz ou o tabelião, no caso da confecção de um inventário ou de abertura de testamento, terá que analisar se estiverem presentes. No caso do YouTube, por exemplo, quando decide-se que haverá a permanência daquela conta para que a renda continue indo para os herdeiros, tem que observar o direito da personalidade e a vida privada daquela pessoa que faleceu, por exemplo, pois pode ser o caso do juiz determinar que não poderão ser feitas novas postagens.

Partindo da premissa de que se trata de um bem existencial, **somente a pessoa poderia fazer postagens ou o herdeiro que ficou tomando conta poderia continuar postando? É um bem personalíssimo ou não é? Ficaria só com uma renda até acabar aquele rendimento ou poderia continuar postando?**

A princípio, não poderia. Mas o juiz pode nomear um administrador que ficará auferindo os lucros daquele canal. Temos exemplos recentes de famosos que morreram abruptamente e suas contas aumentaram exponencialmente o número de seguidores, e isso gera mais rendimento. Sendo assim, seria justo não transmitir essa herança? Deve-se considerar que a rede social é um bem personalíssimo e pelo nosso atual ordenamento jurídico ela teria que ser deletada.

Fazendo um comparativo com a lei atual: eu construí uma casa do zero em uma chácara, realizei um sonho de vida. Então, eu resolvo colocar no meu testamento que depois da minha morte, a casa tem que ser demolida, que ninguém pode morar naquela casa, ela vai ser derrubada e ponto final, porque a casa era só minha.

Isso seria possível, seria aceito, juridicamente falando? Isso teria que ser cumprido pelos herdeiros? Então, a gente faz o paralelo com a questão que eu citei do Youtube, da rede social. Hoje, se eu chegar no cartório pedindo para o tabelião lavrar uma escritura de declaração de vontade e colocar lá que a minha filha vai cuidar do meu instagram, que ela pode continuar postando imagens, vídeos e minhas aulas, isso seria aceitável? O tabelião colocaria isso no testamento sem questionar? Está de acordo com a lei? Como ele deveria proceder?

Na área da saúde, há também as diretivas antecipadas de vontade, mas elas não têm uma legislação que assegure o direito/desejo da pessoa. São resoluções do conselho de ética e o princípio da dignidade humana, que baseiam a possibilidade de confecção desse documento. Então, elas podem não ser respeitadas, assim como as diretivas nesse caso dos bens digitais.

Para finalizar, ficam aqui alguns questionamentos sobre a constatação da realidade de que somos mais ou menos cinco bilhões de pessoas conectadas, logo, é impossível dissociar o real do virtual. É preciso pensar no assunto, ainda mais sobre a necessidade e a possibilidade de testar essas disposições de vontade em cartório, através de uma escritura declaratória ou em testamento, assim como a urgente necessidade de o legislador atualizar nossa legislação pátria.

## 17. O PORQUÊ DA NÃO INCIDÊNCIA DO ITBI NOS COMPROMISSOS E CESSÕES NÃO REGISTRADOS - Camila Abreu Madernas

O objetivo deste encontro é compartilhar a razão pela qual se entende não incidir ITBI nos compromissos e cessões não levados para registro.

O presente estudo iniciou-se em 2012, em virtude do acompanhamento de aquisição de imóvel na planta. Na ocasião, o cliente havia firmado um compromisso de venda e compra, e, para fazer frente ao preço do financiamento que seria pago ao final, precisou compor renda com a mãe. Todavia, no curso do cumprimento do contrato, que levou cerca de dois anos, ele alcançou a independência financeira. Para operacionalizar a saída dessa compromissária compradora, foi solicitado pela construtora o atestado de recolhimento do ITBI a despeito do instrumento particular tampouco sua cessão terem sido acolhidos na matrícula. Com efeito, é muito sólido na ordem jurídica nacional que unicamente promessas e compromissos levados para registro, bem como suas cessões, fazem nascer o direito real e, conseqüentemente, ensejam pagamento de ITBI.

Em vista disso, curial firmar as estacas do assunto para então erigir a tese acerca do artigo 156 da Constituição Federal.

### Primeira estaca: sistema de aquisição de imóveis e constituição do direito real no Brasil

A primeira viga estrutural é a forma como se constitui o direito real e a maneira que se opera a transferência entre vivos da propriedade imobiliária no Brasil.

Os artigos de lei que disciplinam essa questão são os 1.227, 1.245, 1247 e 1417 do Código Civil<sup>[1]</sup>. Nos termos das referidas normas, os direitos reais sobre imóveis, constituídos por ato entre vivos, ou seja, por um título, só se adquirem com o registro desse documento no cartório de imóveis. Do mesmo modo, a propriedade imobiliária, para ser transferida entre vivos, depende do registro do título translativo na serventia competente.

Nesse aspecto, é importante ter em mente que a finalidade dos registros públicos consiste em atribuir autenticidade, segurança e validade aos atos jurídicos. No escopo tornar acessível o conhecimento por terceiros de determinadas negociações entre particulares, criou-se um sistema que atingisse esse anseio.

De fato, a importância da publicidade nas transações imobiliárias pode ser constatada desde os tempos mais longínquos, consoante se infere da própria Bíblia Sagrada. No capítulo 23 do livro de Gênesis acha-se um relato que transmite os contornos da venda e compra naquele período. Na circunstância narrada, Abraão, chamado por Deus para ser o pai da nação de Israel, visava à aquisição de um terreno, uma caverna. O objetivo era enterrar sua esposa, Sarah, na terra de Canaã, território prometido por Deus para abrigar o seu povo, e para onde ele partiu em obediência à ordem do Senhor.<sup>[2]</sup>

Como é sabido, todo texto, para ser adequadamente assimilado, deve ser visto dentro do contexto que o abrange, à semelhança da interpretação da lei. Assim, de uma leitura mais atenta da narração bíblica extrai-se que a relevância do negócio estava no fato da aquisição representar o cumprimento da promessa concedida por Deus ao seu servo, de que lhe daria toda aquela terra em que estava compreendida a porção objeto da transação.

Observa-se uma espécie de protocolo para concretização da transferência da área: primeiro o interessado solicita aos moradores do local uma mediação junto ao proprietário, transmitindo-lhe a manifestação de vontade na compra da terra precisamente delimitada. Após, segue-se uma barganha, que culmina em uma oferta ainda maior por Abraão e o fechamento da compra por um preço altíssimo, visando garantir a segurança do pacto. Ato contínuo, as partes se dirigem à porta da cidade, aonde os assuntos jurídicos eram decididos por membros respeitados da comunidade<sup>[3]</sup>, e o comprador toma posse da herdade.

Como se nota, o sistema de aquisição da propriedade imobiliária no Brasil, país fundado sob a tradição judaico-cristã, revela intrínseca relação com o formalismo mencionado.

Na descrição do perímetro adquirido, é possível inferir do texto bíblico uma justa identificação da terra, o que traduz hoje o princípio da especialização do bem. Encontra-se ainda na exposição o apossamento ou efetiva consignação do imóvel ao comprador. Por derradeiro, depreende-se a necessidade da confirmação do direito adquirido por membros específicos da comunidade e o reconhecimento do negócio por todos que passavam pela porta da cidade, o que aponta para o princípio da publicidade.

Infere-se, dessarte, que a preocupação com a segurança dos negócios jurídicos acompanha a civilização.

Em verdade, os mesmos dogmas que nortearam Abraão na compra do terreno na Terra Prometida têm sido reproduzidos no ordenamento brasileiro. A maneira como afloram o direito real e o direito de propriedade, que é o direito real por excelência, na legislação nacional manifesta-se deveras similar. A transmissão do domínio, desde os tempos mais remotos, dependia, além do consenso, de um modo público de procedimento. Evidentemente, a maneira de se resguardar os negócios jurídicos imobiliários foi sendo adaptada ao longo dos anos. Porém, certo é que, quanto mais o homem se desenvolve, mais se espera que cada país, à sua maneira, crie mecanismos que permitam alcançar esse almejado objetivo.

No Brasil, o constituinte original delegou ao particular a administração pública do interesse privado em se atribuir publicidade a determinados atos jurídicos e garantir o respeito à transação por toda uma universalidade de sujeitos passivos. Essa é a inteligência que se extrai do art. 236 da Constituição Federal<sup>[4]</sup>, segundo o qual os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público a um particular. Por conseguinte, o registrador é um cidadão, delegado pelo Estado, com aptidão para avaliar um título translativo, e revestido de poder para dizer se dele vai irromper esse direito real, palpável, tangível, que pode ser oposto em face de quem quer que seja. Lançado o título no fólio real, mesmo na condição de contrato preliminar (compromisso/promessa/cessão), poderá o direito nele consignado ser defendido perante toda a sociedade.

Em razão do sistema adotado, ainda que uma transmissão ou oneração estipulada negocialmente entre particulares seja válida para os envolvidos, esses atos apenas geram efeitos perante terceiros com a devida inscrição do título em cartório. Assim, **unicamente a promessa, o compromisso e a cessão registrados têm o poder de transmitir direitos reais**, juízo que se extrai não só da legislação extravagante como também do art. 1417 do Diploma Civilista<sup>[5]</sup>, anote-se:

Art. 1417. Mediante promessa de compra e venda, em que não se pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, **adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel.** (destaques)

Certo é que, antes mesmo do Código Civil de 2002, os artigos 5º e 22 do Decreto-Lei 58/1937 já estampavam a atribuição de direito real ao compromisso desde que averbado na matrícula.<sup>[6]</sup>

Destarte, esse é o fundamento inicial, a forma de aquisição do direito real e do direito de propriedade, a saber: pelo acolhimento do título no registro imobiliário, o que está previsto nos artigos 1.227, 1.247 e 1.417 do Código Civil.

### **Segunda estaca: interpretação das leis**

A segunda viga estrutural da ordem jurídica materializa-se na interpretação das leis, mostrando-se salutar percorrer o caminho da hermenêutica estrutural.

Como ensinava o professor Miguel Reale<sup>[7]</sup>, mesmo quando a norma legal é clara, é preciso interpretá-la. Esse exame deve ser feito sob três prismas: literal ou gramatical, lógico-sistemático, e histórico-evolutivo.

Para se reproduzir com exatidão e fidelidade a vontade do legislador, cabe ao intérprete, por primeiro, estudar a lei do ponto de vista gramatical, uma vez que essa medida manifesta um exame imparcial do texto. Feito isso, é preciso um trabalho lógico, avaliando-se o dispositivo dentro do sistema em que está inserido; no caso da lei tributária, a definição do instituto é trazida, muitas vezes, pelo direito civil. Por derradeiro, indispensável na interpretação da lei o acompanhamento das vicissitudes sociais e o ajuste às situações supervenientes.

### **Terceira estaca: separação dos poderes**

O terceiro pilar de sustentação da nossa ordem jurídica está na separação dos poderes. Essa distinção de atribuições, premissa elementar do Estado Democrático de Direito, é fundamental para uma nação bem sucedida, e importa na seguinte divisão: o legislativo como função precípua, legisla; o executivo administra, e o judiciário, diz o direito, julga. O legislador é um comunicador, e ele faz saber a disciplina conferida ao fato socialmente relevante. Logo, a positivação de um conceito no direito civil e no direito Tributário é de competência do legislador federal.

### **Quarta estaca: liberdade econômica**

A quarta viga de sustentação é a liberdade econômica, prevista até mesmo no preâmbulo da Constituição Federal<sup>[8]</sup>, abaixo transcrito:

Nós, representantes do povo brasileiro, reunidos em assembleia nacional constituinte, para instituir um Estado Democrático, destinado a assegurar o exercício dos direitos sociais e individuais, a **liberdade**, a **segurança**, o bem-estar, o desenvolvimento, a igualdade e a justiça como valores supremos de uma sociedade fraterna, pluralista e sem preconceito, fundada na harmonia social e comprometida na ordem interna e internacional com a solução pacífica das controvérsias, promulgamos sob a proteção de Deus, a seguinte Constituição da República Federativa do Brasil.

Mais recentemente, em 2018, a denominada lei da Liberdade Econômica<sup>[9]</sup> alterou o Código Civil no sentido de afastar a interferência do Estado na relação entre particulares, como se infere do artigo 421.

Nessa linha, cabe ao particular decidir se irá levar uma promessa/compromisso/cessão para registro ou não. Isto porque, na aspiração de atribuir publicidade a um negócio jurídico, predomina o interesse particular, competindo a este, e não ao Estado, decidir se o fará. Optando o particular por submeter o título ao responsável pela função delegada, a quem incumbe a sua avaliação formal, e estando plenamente apto e registrado o documento, constitui-se o direito real ali impresso e a prerrogativa de opô-lo em face de quem quer que seja. Entretanto, se, antagonicamente, o particular não seguir a formalidade que a lei prescreve para a constituição de determinados direitos e atribuição de publicidade ao negócio, certo é que estará correndo os riscos decorrentes de sua decisão, de não poder opor o seu direito em face de quem quer que seja e de não lhe ser conferido o direito de seqüela, resolvendo-se a questão no campo do direito obrigacional (perdas e danos).

Percebe-se, deste modo, que o princípio da liberdade vem previsto no próprio preâmbulo da Constituição Federal e precisa ser assegurado ao cidadão. Deste modo, se o particular opta por não levar uma promessa, um compromisso, ao guardião da propriedade imobiliária, ou seja, se se ele opta por não querer que lhe seja assegurado o direito real à aquisição, fundamental o respeito à sua liberdade. Se ele não faz isso, vai sofrer as consequências de não poder opor esse direito perante toda uma universalidade de sujeitos passivos. Por outro lado, se o fizer, poderá defendê-lo em face da população em geral.

Interessante notar que, no preâmbulo, o constituinte original redige a carta “sob a proteção de Deus”. No livro de Provérbios, no versículo 10 do capítulo 18, está dito: “Torre forte é o nome do Senhor, à qual o justo se acolhe e está seguro”.<sup>[10]</sup> Ao invocar a proteção de Deus, extrai-se da lei que o constituinte original

buscou segurança. Ainda no livro de Provérbios, capítulo 22, versículo 28<sup>[11]</sup>, consta a instrução para não se retirar os marcos antigos que os pais puseram. Nesse sentir, considerando-se a pátria como a família estendida, salutar a conservação dos preceitos estabelecidos ao longo dos anos na legislação.

Nessa esteira, fixadas essas quatro premissas, a saber, (I) a forma de transferência da propriedade, o modo como ela se opera e o modo de transmissão dos direitos reais, mediante a inscrição do título no Registro de Imóveis; (II) o método de interpretação das leis, qual seja, a aplicação da hermenêutica estrutural; (III) a separação dos poderes; e (IV) a liberdade econômica, passa-se à leitura do artigo 156 da Constituição Federal, para se verificar o fato gerador do ITBI no tocante aos promessas/compromissos e suas cessões.

### **Análise do artigo 156 da Constituição Federal** <sup>[12]</sup>

Em princípio, leia-se o artigo em questão:

Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre:

I - propriedade predial e territorial urbana;

II - transmissão "inter vivos", a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição;

Retomando-se os ensinamentos do professor Miguel Reale sobre a interpretação das leis, indispensável a realização da análise gramatical.

Pois bem, como é sabido, o pronome *sua* consubstancia-se em um pronome possessivo.

Os pronomes são aquelas palavras que servem para indicar, denotar, as pessoas ou assuntos do discurso e para substituí-los. As pessoas do discurso são aquelas envolvidas no processo de comunicação. A primeira pessoa do discurso é o locutor, a segunda o interlocutor e a terceira o referente (pessoa ou um assunto).<sup>[13]</sup>

Uma das características inerentes aos pronomes é que eles são uma classe gramatical dêitica, marcados pela dêixis, palavra de origem grega que significa exibição. São palavras que requerem informações contextuais para serem identificadas.<sup>[14]</sup>

**Muito embora em determinadas frases o pronome possessivo *sua* possa causar ambiguidade, neste caso inexistem brechas para dúvida. Isto porque, o pronome possessivo *sua*, empregado pelo legislador, tem como referente *direitos reais sobre imóveis*. Sendo assim, ao tratar da cessão, apenas pode ser aquela que veicula direitos reais.**

Um bom domínio da linguagem impacta diretamente o cotidiano, sendo importante não apenas dominar as palavras em si como saber colocá-las em estruturas. Nos termos do quanto lembrado acima, o legislador é um comunicador, e, ao estabelecer o tratamento a ser dado para o fato socialmente relevante, ele deve optar pelas melhores escolhas léxicas, facilitando o entendimento da norma, que é dirigida a todos.

É certo, portanto, que esse primeiro aspecto gramatical atinente ao emprego do pronome já teria o condão de extirpar qualquer imprecisão acerca do fato gerador do tributo em alusão.

Ao prosseguir na interpretação das normas, examinando-a sob o **aspecto lógico sistemático**, tem-se a apresentação da hipótese de incidência circunscrita na Constituição Federal. Em atenção à referida norma, bem como as demais que a reproduzem, a cobrança do imposto se justifica em decorrência da aquisição da propriedade, ou do direito real à sua aquisição. Não há olvidar-se que o princípio da simetria solidifica a indispensabilidade da coesão entre a lei maior e as inferiores. Neste norte, a lei municipal não pode ir além do que determina a Constituição Federal, notadamente na esfera tributária, em que vigora o princípio da legalidade estrita.<sup>[15]</sup>

Ainda no caminho da exegese da regra, analisando-a sob o **aspecto histórico evolutivo** tem-se que as promessas de venda e compra bem como suas cessões são amplamente utilizadas pelas pessoas na aquisição de imóveis na planta. Nessa conjuntura, muitas vezes não interessa ao pretense adquirente levar o documento para registro, por não ter nem mesmo certeza se irá permanecer no negócio, sendo um direito dele não querer que o contrato seja publicizado. Caso não leve o contrato para registro e decida cedê-lo, irá passar adiante simplesmente aquilo que tem: um direito obrigacional. Por conta disso, na hipótese de operacionalizar uma cessão do contrato de promessa/compromisso não registrado, o cedente transferirá o que porta, ou seja, direito obrigacional. Efetivamente, há que se salientar ser aplicável ao caso a regra segundo a qual o acessório segue o principal, insculpida no artigo 92 do Código Civil<sup>[16]</sup>. Por isso, se a promessa/compromisso não tem natureza de direito real, tampouco sua cessão terá.

Diante do exposto, por qualquer prisma que se olhe a questão colocada, a exigência do recolhimento do imposto somente se justifica em havendo aquisição da propriedade, ou do direito real à sua aquisição.

Em verdade, o legislador demarcou o fato gerador, a saber, a transmissão/aquisição da propriedade imóvel e os direitos reais concernentes a ela, de maneira que cabe ao administrador aplicar a lei tributária de forma estrita. Em realidade, por força do artigo 110 do Código Tributário Nacional, *a lei tributária não pode alterar*



a definição, o conteúdo e o alcance de institutos, conceitos e formas de direito privado (...).<sup>[17]</sup>

Na prática, é necessário ter em conta que esse entendimento não tem sido alcançado notadamente pelo ente público municipal que requisita o pagamento de imposto da cessão de direitos de uma promessa, como se fosse algo dissociado da promessa, uma hipótese autônoma de incidência de ITBI.

Atualmente, o tema se encontra submetido à análise do Supremo Tribunal Federal e aguarda decisão em sede de repetitivos (Tema nº 1.124)<sup>[18]</sup>.

Evidentemente, o julgamento impactará nas adjudicações compulsórias extrajudiciais, na medida em que a demonstração do elo entre o adquirente e o vendedor em determinadas situações passa pela apresentação de subsequentes cessões de direito. Mostra-se, por consequência, salutar o afastamento de qualquer imposição por legislações municipais que excedam o fato gerador previsto na Constituição Federal.

---

<sup>[1]</sup> BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm) Acesso em: 08 nov.2023.

<sup>[2]</sup> GÊNESIS. Português. In: **Bíblia de Estudo de Genebra**. São Paulo: Cultura Cristã, 1999. p. 41 e 42.

<sup>[3]</sup> GÊNESIS. Português. In: **Bíblia de Estudo de Genebra**. São Paulo: Cultura Cristã, 1999. p. 36.

<sup>[4]</sup> BRASIL. **Constituição Federal de 1988**. Disponível em [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm) Acesso em: 08 nov.2023

<sup>[5]</sup> BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm) Acesso em: 08 nov.2023

<sup>[6]</sup> BRASIL. **Decreto-lei 58 de 10 de dezembro de 1937**. Dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações. Disponível em [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/1937-1946/Del058.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1937-1946/Del058.htm) Acesso em: 08 nov.2023

<sup>[7]</sup> REALE, Miguel. **Lições Preliminares de Direito**. 25ed. São Paulo: Saraiva, 2000. p. 279-283.

<sup>[8]</sup> BRASIL. **Constituição Federal de 1988**. Disponível em [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm) Acesso em: 08 nov.2023.

<sup>[9]</sup> BRASIL. **Lei nº 13.874 de 20 de setembro de 2019**. Disponível em [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2019-2022/2019/lei/l13874.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2019/lei/l13874.htm) Acesso em: 09 nov.2023.

<sup>[10]</sup> GÊNESIS. Português. In: **Bíblia de Estudo de Genebra**. São Paulo: Cultura Cristã, 1999. p. 751.

<sup>[11]</sup> GÊNESIS. Português. In: **Bíblia de Estudo de Genebra**. São Paulo: Cultura Cristã, 1999. p. 756.

<sup>[12]</sup> BRASIL. **Constituição Federal de 1988**. Disponível em [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm) Acesso em: 08 nov.2023

<sup>[13]</sup> Informação fornecida por Lara Brenner. Aula Pronomes. Curso Gramática Normativa da Língua Portuguesa. Núcleo de Formação Brasil Paralelo. Acesso em: 12 out/2023.

<sup>[14]</sup> Informação fornecida por Lara Brenner. Aula Pronomes. Curso Gramática Normativa da Língua Portuguesa. Núcleo de Formação Brasil Paralelo. Acesso em: 12 out/2023

<sup>[15]</sup> BRASIL. **Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966**. Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios. Disponível em [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l5172compilado.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5172compilado.htm) Acesso em: 09 nov.2023.

<sup>[16]</sup> BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm) Acesso em: 08 nov.2023

<sup>[17]</sup> BRASIL. **Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966**. Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios. Disponível em [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l5172compilado.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5172compilado.htm) Acesso em 09 nov.2023.

<sup>[18]</sup> BRASIL. **Supremo Tribunal Federal**. Disponível em: <https://portal.stf.jus.br/jurisprudenciaRepercussao/verAndamentoProcesso.asp?incidente=6031137&numeroProcesso=1294969&classeProcesso=ARE&numeroTema=1124>>. Acesso em: 09 nov/2023.

## 18. TRASLADOS DE ATOS DA VIDA CIVIL DE BRASILEIROS OCORRIDOS NO EXTERIOR - *Melynna da Costa Reis*

### O que é trasladar?

Trasladar é transcrever algo que ocorreu no exterior.

### O que pode ser trasladado?

Via de regra, vai ser trasladado atos de nascimento, casamento e óbito de brasileiros. Por que essa é a regra? Porque existem alguns códigos novos, (eu tenho conhecimento em São Paulo) que permite que sejam trasladados atos de estrangeiros no livro E.

Quando a gente fala em traslado, a gente fala em livro E, "Registro no Livro E". Então, a gente precisa saber disso.

Aqui, falarei onde está o problema nesse assunto, para que os advogados não cometam deslizes.

### Atos que passam pelo consulado.

É inegável que tem brasileiro em todo lugar do mundo e esses brasileiros têm filhos, casam, falecem, e para esse ato que ocorreu no exterior ter efeito aqui no Brasil, ele precisa ser trasladado.

A gente tem duas hipóteses: a primeira hipótese é desse ato ter passado previamente pelo consulado, e como o consulado é a extensão do território nacional, quando chegar aqui não precisa nenhuma outra legalização, nenhum outro ato. Assim que ele chegar, vai direto para o registro civil competente.

### Qual é o registro civil competente?

No caso de nascimento, no local onde ele vai residir ou reside, se for uma ata esporádica. Por exemplo, pariu no exterior e a mãe reside aqui, chegou e vai fazer o traslado no Cartório de Registro Civil competente.

Normalmente, a dificuldade encontra-se quando o ato não passa pelo consulado, porque vai ter que ser apostilado. O apostilamento nada mais é do que uma confirmação de que aquele documento, no país onde ele foi emitido, é válido e foi emitido pela autoridade competente.

Isso precisa estar bem claro, porque já tive vários casos em que as pessoas, por desconhecimento, gastaram horrores, porque esse documento, quando chega no Brasil, tem que estar no idioma português. Mas ao trasladar, fizeram a tradução lá no país de origem, mas a tradução tem que ser feita aqui no Brasil, por tradutor público juramentado, com registro na Junta Comercial.

Então, um documento que não passou pelo consulado precisa ser apostilado. O apostilamento ocorre no país onde o documento é emitido. Ao chegar ao Brasil, procura-se um tradutor público juramentado.

### Onde conseguir um tradutor público juramentado?

Na Junta Comercial. É só acessar o site da Junta Comercial de cada estado que lá vai ter uma parte "tradutores e leiloeiros". Na parte de tradutores, vai ter o tradutor que tem habilitação e qual o idioma que ele está habilitado.

Vale ressaltar que nem todos os estados têm tradutor para todas as línguas. Desde que tenha registro na Junta Comercial, é possível ter um tradutor de outro estado. Após a tradução, ele vai ser registrado no Cartório de Títulos e Documentos. Lembrando que tem que registrar o original e a tradução.

Após registrar no Cartório de títulos e documentos, esse documento pode ter ingresso no Registro Civil.

Essa etapa anterior serve para qualquer outro documento de origem estrangeira. Um exemplo: chegam muitos advogados no cartório querendo trasladar casamentos de estrangeiros, porque eles adquiriram imóvel aqui no Brasil e precisam apresentar a certidão de casamento. Mas documento de estrangeiro não se traslada no livro E.

Para o casamento estrangeiro ter efeito aqui no Brasil, ele precisa seguir só até o passo do Registro no Cartório de Título de Documento. Então, eu aconselho que, se você tiver um caso como esse, oriente o seu cliente a passar pelo consulado, porque é muito mais em conta, tendo em vista que tradução no Brasil é muito cara.

Eu trabalho com registro no Cartório de Títulos e Documentos, mas falo assim pra facilitar, porque pode ser que surja um problema para resolver mais na frente. Um exemplo: a pessoa que não teve o registro passado pelo consulado vai ter que optar pela nacionalidade brasileira. Então, você resolve o problema aqui, mas quando a pessoa completa a maioridade, tem outro problema para ser resolvido. Então, se você tiver essa oportunidade, oriente logo o seu cliente

que esse registro precisa passar antes pelo consulado, porque chegar no cartório com isso pronto facilita bastante.

É necessário saber que pode ser registrado nascimento; de óbito, que é mais simples, porque só têm casos de óbito quando precisa fazer inventário. Faleceu no exterior, precisa fazer inventário? Aquele óbito é um fato, ele ocorreu, mas aqui no Brasil ele ainda não existe, então, precisa transladar o registro de óbito; casamento (este tem uma peculiaridade): pode ser trasladado a qualquer tempo, mas se for trasladado nos 180 dias de retorno de um ou de ambos os cônjuges ao território nacional, a data de validade dele no Brasil vai valer aqui e retroagir a data da celebração lá no exterior.

No caso do regime de casamento, ainda está regulado pelo Provimento 155. O Prov. 149 somente fez remissão ao 155. No geral, ele fala que a omissão de qualquer informação não impede o registro e nem o erro, porque ele pode ser corrigido posteriormente ou através do procedimento previsto no artigo 110, da Lei nº 6.015, que são aqueles erros de fácil constatação, ou através do procedimento previsto no Prov. 109, que é a via judicial.

A omissão de regime de bens não impede o casamento. O casal também pode ter celebrado o pacto antenupcial no outro país, mas lembre-se que esse pacto tem um nome diferente em cada país. Normalmente são “acordos”, cada país nomeia de uma forma, mas, em suma, o instituto é o mesmo. Nesse caso, é necessário observar que se o casal tiver feito o antenupcial antes de fazer o traslado, esse pacto tem que primeiro ser registrado em um Cartório de Títulos, ou seja, fazer o mesmo procedimento de legalização e registrar junto ao Cartório de Títulos e Documentos, porque ele só vai ter ingresso no Brasil se não ferir a legislação brasileira, tal como está lá na Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro.

A averbação do regime de bens também é facultada a ocorrer posteriormente. Essas omissões normalmente só constam em documentos que não passaram pelo consulado antes, e é preciso ter em mente que o consulado é a extensão do território nacional. Então, todos os atos que forem feitos lá, vão seguir a legislação brasileira. Sendo assim, a regra é que não vai vir com omissão, vai vir tudo redondinho, mas pode ocorrer casos em que tenha algum ato a ser corrigido, a ser averbado ou inserido posteriormente.

O regime de bens pode ser comprovado por declaração do consulado, porque tem vários países que têm comunas, por exemplo, e cada um tem uma legislação específica. O Brasil, embora seja um país continental, apenas uma lei tem vigor aqui, mas tem países que não são assim, cada um tem sua independência, então, o regime de bens vai variar muito de país para país, de estado para estado. Por isso, o regime de bens pode ser averbado posteriormente, a omissão não impede o registro. Porém, se tiver pacto antenupcial, ele só vai ter ingresso no Brasil se não ferir a legislação nacional.

Também tem que observar se não existem acordos bilaterais ou multilaterais que o Brasil aderiu, porque esses acordos dispensam a legalização. O Brasil tem acordo com a França, Itália, Argentina e com a Bolívia. Então, esses documentos emitidos lá, para terem efeito aqui no Brasil, só precisam ser traduzidos e registrados no Cartório de Títulos e Documentos, não precisam ser apostilados.

A documentação necessária está bem especificada no Provimento 155. Ele é bem auto explicativo, portanto, as considerações que eu estou fazendo é onde normalmente dá problema, onde ocorrem 90% das devolutivas.

A omissão do nome também não impede o traslado, pois pode ser averbado posteriormente. Quando você tiver que atuar em qualquer caso como esses aqui, dê uma olhada no Código de Normas do seu estado antes, porque cada um tem suas peculiaridades.

### **Documentação necessária**

Você precisa saber que tem que ser comprovado, por exemplo, no traslado de nascimento, a naturalidade de algum dos pais. Portanto, tem que juntar a certidão de nascimento que comprove a naturalidade brasileira para isso ter ingresso no livro E.

Em casamentos, como profissional do Direito, você pode ser instado a se manifestar sobre casos em que os dois cônjuges são brasileiros, mas contraíram matrimônio no exterior e vieram pra cá. Eu já tive um caso, por exemplo, que os cônjuges casaram em Las Vegas. Foram para lá apenas para casar, casaram em Vegas, voltaram para o Brasil e foram querer trasladar o casamento. Quando chegaram no cartório e eu expliquei qual era o procedimento, eles falaram que era muito complicado e decidiram converter a união estável em casamento, porque os custos do traslado seriam em torno de sete ou oito mil reais, enquanto a conversão da união estável em casamento custa entre trezentos e quatrocentos reais.

Diante do exposto, fica nítido que essas peculiaridades são muito importantes para que você oriente o seu cliente a como atuar, porque embora tudo isso seja previsto, têm situações específicas, então o seu conhecimento pode tornar a situação do cliente bem mais fácil de ser resolvida e bem menos onerosa.

Também merece destaque a questão do divórcio, porque tem casos de brasileiros que ou são casados no exterior ou se divorciaram lá. Nessa situação, o advogado precisa ir na Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro, porque para um ato ocorrido no exterior ter validade, quando chegar no Brasil, tem que passar pela homologação do Superior Tribunal de Justiça - STJ. Apesar de essa ser a regra, existem casos em que a homologação não é necessária, como no divórcio puro e simples, que são aqueles que não envolvem filhos menores nem patrimônio. Esse ato ocorrido no exterior envolvendo um brasileiro pode ser somente legalizado, apostilado e você precisa ver se o país é signatário da Convenção de Haia.

Para saber disso, basta colocar no *Google* “STJ, Convenção de Haia, países signatários”. Você vai clicar no primeiro *link* que aparecer. Em seguida, você verá a Convenção de Haia. Do lado esquerdo da tela tem os “países signatários”, que são organizados por ordem alfabética. Você checa se o país em que aquele documento foi emitido é signatário da Convenção de Haia. Se for signatário, saiba que tem que apostilar, com exceção dos países que eu falei que têm acordos multilaterais. Então, se foi um divórcio ocorrido no exterior que não tem filhos menores e não tem patrimônio, pode ter ingresso direto no registro civil

para averbar esse divórcio.

Para fazer isso, basta traduzir e registrar em títulos e documentos. A única peculiaridade que pode ter problema nesse caso é quando os bens são equiparados a bens móveis, que são descritos no artigo 83 do Código Civil. Então, tem casos em que alguns países têm pontos na caderneta de previdência ou pontos no seguro de saúde. Aqui no Brasil, esses documentos são equiparados como bens móveis.

Faço esse destaque porque eu já tive casos em que tinha que averbar um divórcio e que o advogado alegava que era o divórcio puro e simples, porque não tinham bens móveis e não tinham filhos menores, mas a gente tem que entender que existem bens que se equiparam a bens móveis. Quando o provimento faz essa possibilidade de trasladar direto, sem passar pela homologação do STJ, é o caso de divórcio puro e simples. Então, isso tem que ser observado

## 19. REDUÇÃO DO GANHO DE CAPITAL NA VENDA DE IMÓVEL POR PESSOA FÍSICA - Marina Arantes

Para iniciar, é preciso explicar que o ganho de capital incide no imposto de renda quando se tem um lucro na venda do imóvel, na transação imobiliária. Por exemplo, eu adquiri meu imóvel a quinhentos mil reais e quando o vendi, foi por um milhão e meio de reais. Então, é possível ter uma incidência de tributação sobre o lucro, que seria de um milhão, nesse caso.

Estão sujeitas à apuração do capital as operações que importem em alienação a qualquer título de bens ou direitos ou promessa de cessão de direitos, tais como as realizadas por compra e venda; permuta; adjudicação; desapropriação; dação em pagamento; doação; procuração em causa própria; promessa de compra e venda; cessão ou promessa de cessão de direitos e contratos afins que importem na transmissão de bens ou de direitos.

Também está sujeita à apuração do ganho de capital a transferência de direito de propriedade de bens ou direitos por valor superior àquele pelo qual constava na declaração de rendimentos do De Cujus do doador, do ex-cônjuge ou até do ex-convivente, aos herdeiros ou legatários na sucessão causa mortis; também a donatários, inclusive, em adiantamento da legítima; ou a ex-cônjuge/ex-convivente, na hipótese da dissolução da sociedade conjugal, além da união estável e na liquidação ou resgate de aplicações financeiras realizadas em moeda estrangeira.

A legislação traz uma tabela de alíquotas específicas e a progressiva. A progressiva varia de 15% a 22,5% e as específicas, que tratam dos fundos de investimento imobiliário, fundo de investimento em participações e outros fundos, no percentual de 15% a 20%.

Esse é um tema que vários advogados têm dificuldade, por isso, é importante ter uma noção básica do tema ou pelo menos um advogado ou contador para que oriente até o seu cliente, porque muito cliente mantém uma declaração muito baixa com relação ao imóvel. Por exemplo, o meu cliente adquire um imóvel hoje por um milhão e, no objetivo de ter uma tributação menor, ele quer colocar em uma escritura de compra e venda que ele adquiriu a seiscentos mil, para reduzir o valor e conseqüentemente a tributação.

Tem um outro caso em que o proprietário vendeu para uma segunda pessoa e declarou no imposto de renda que vendeu para uma terceira pessoa. O segundo comprador faleceu sem transferir a propriedade, o terceiro, quando adquiriu, foi tentar regularizar o imóvel e já queria lavrar a escritura diretamente do proprietário tabular para esse terceiro que adquiriu, só que o primeiro declarou a venda para o segundo e não teria como fazer isso. Ainda que ele fizesse, a tributação dele seria altíssima, porque o imóvel praticamente quadruplicou o valor de mercado. Então, isso é um problema sério e que demanda compreensão nesse sentido, ao ter um advogado que atue ou até mesmo um contador *expert* no assunto.

### O custo de aquisição do bem imóvel

Muitas pessoas questionam como fazer a alteração desse imóvel na declaração do imposto de renda. Essa alteração só pode ser feita mediante comprovação. Por exemplo, eu faço uma reforma, adquiro material de construção e guardo a nota fiscal da construtora e do engenheiro. Essas notas são documentos hábeis para comprovar essa alteração no custo do imóvel, por isso, elas precisam ser guardadas por pelo menos 5 anos.

Então, se alguém perguntar: “eu não posso alterar o valor do meu imóvel por vontade própria na próxima declaração do imposto de renda?” A resposta é: depende. Se a pessoa tiver como comprovar o custo com a reforma e ampliação com documento hábil a isso, tudo bem, mas se não tiver, não faça a alteração.

### É possível a redução do ganho de capital do imposto de renda?

Sim. E não é possível apenas a redução, também é possível a exclusão, mas essa exclusão só é possível quando o ganho de capital não incide sobre bens localizados no exterior adquiridos em moeda estrangeira, a qualquer título, por pessoa física na condição de não residente no Brasil. Também não é tributado o ganho de capital nas aplicações financeiras realizadas em moedas estrangeiras por pessoa física também não residente no país.

Ela também não é tributada na desapropriação. Portanto, a indenização da terra nua por desapropriação, para fins de reforma agrária, conforme está disposto no parágrafo 5º do artigo 184, da Constituição Federal também não é tributado. Vale destacar que a parcela de indenização correspondente às benfeitorias está sujeita à tributação nessa situação citada acima. Como receita da atividade rural, caso o custo dela tenha sido deduzido como oriunda dessa atividade ou ganho de capital em si.

Uma outra situação em que essa tributação é excluída é em caso de sinistro, furto ou roubo do objeto assegurado. Ela também é excluída na alienação de um único bem imóvel por valor inferior a quatrocentos mil reais. Não há a diferenciação de que tem que ser o terreno ou somente terra nua; casa, ou apartamento, se ele é residencial ou comercial. Ele pode estar localizado tanto na zona urbana como rural, desde que não tenha efetuado a alienação de outro imóvel a qualquer título, tributado ou não, nos últimos cinco anos.

Uma observação importante diz respeito ao caso da permuta com recebimento de torna em dinheiro. Para efeito do limite de 440 mil reais, deve ser considerado o valor global da alienação, e não apenas o valor da torna.

Os bens de pequeno valor, de mesma natureza, que foram transacionados dentro do mesmo mês, de valor de até 20 mil reais. No caso de alienação de ações

negociadas no balcão de mercado no Brasil ou no exterior, e 35 mil nos demais casos. O outro ponto de isenção é o imóvel residencial, aquele imóvel em que foi vendido ou comprado dentro do prazo de 180 dias, aí, aplica-se o valor daquela venda do imóvel em outro imóvel dentro do país. Nesse caso, também há a isenção dessa tributação.

#### **Quando é possível a redução do ganho de capital?**

A redução do ganho de capital, em se tratando de alienação de imóvel, incluindo as hipóteses de herança, legado, doação, adiantamento da legítima e solução da sociedade conjugal ou até mesmo da união estável, é aplicada em um percentual fixo de redução sobre o valor de ganho do capital, ou seja, do lucro que eu tenho sobre essa transação do imóvel, em função do ano, do mês de aquisição ou da incorporação, de acordo com a tabela das alíquotas mencionadas no início do texto.

A Lei nº 7.713/88 prevê a redução nos casos de alienação de imóvel cuja edificação, ampliação ou reforma tenha iniciado em até 31 de dezembro de 1988, em terreno próprio, desde que essa atividade de reforma, alienação ou ampliação conste na declaração de ajuste anual, ainda que elas tenham sido concluídas em momento posterior. Por exemplo, eu comprei o imóvel e realizei a reforma antes da data referida, mas iniciei essa reforma e só a concluí posteriormente. De qualquer forma, eu tenho direito a essa redução da tributação e ela deve ser considerada para todo o imóvel, exclusivamente para efeito de redução da tributação no ano de aquisição.

Também há essa redução nos bens imóveis adquiridos por herança ou legado, cuja abertura da sucessão. Então, só é possível ter direito a partir da abertura da sucessão, desde que ela tenha ocorrido também até a data referida acima. O benefício da redução também é aplicado para os imóveis constituídos e adquiridos por partes, ainda que em datas diferentes, mas é preciso fazer uma apuração ainda. A redução também é aplicada em edificação ou reforma iniciada após 31 de dezembro de 1988, ainda que tenha adquirido o imóvel nessa data, e em terrenos e as edificações que ali já existiam até essa data.

Existe uma fórmula para calcular o coeficiente do custo total, se o imóvel for adquirido em partes ou em conjunto, dividindo custo. Para quem quer se aprofundar no assunto, eu sugiro um material que é da própria Receita e o livro "Tributação das operações imobiliárias".

## **20. VOCÊ SABE O VALOR DO SUBSOLO DA SUA PROPRIEDADE? SABER O PREÇO DA SUA TERRA É MUITO IMPORTANTE, POIS PODE SER UMA ÁREA MUITO VALIOSA, MAS COMO SABER O VALOR? - Luciana Antunes**

Grande parte dos proprietários registrais desconhece que poderá ocorrer alteração no valor da sua propriedade se forem encontrados minerais em seu subsolo.

O Código de Minas existe desde 1940, através do Decreto-Lei nº 1.985, mas ainda é pouco conhecido. Por isso, é importante esclarecer que a União é dona do subsolo de todas as propriedades, conforme dispõe a Constituição Federal (art. 20, V e IX; art. 176 §§ 1º, 2º e 3º).

Dessa forma, os recursos minerais são caracterizados de uma maneira distinta do solo. Caso alguém queira aproveitá-los ou explorá-los, deverá solicitar autorização à União e não ao proprietário registral. Contudo, o proprietário terá assegurado o direito de superficiário. Dentre estes direitos, conforme o Código de Mineração:

- ❖ de participação do proprietário do solo nos resultados da lavra;
- ❖ de transferir ou caucionar o direito ao recebimento de determinadas prestações futuras;
- ❖ de renunciar ao direito;
- ❖ de indenização por danos e prejuízos (materiais ou morais) causados à propriedade ou ao seu proprietário,
- ❖ de garantia pelo minerador da responsabilidade pela recuperação da área lavrada (reabilitação para uso pós-mineração).

Cabe ressaltar que o valor que o superficiário irá receber deve ser acordado mediante contrato com o empreendedor minerário e algumas regras devem ser observadas:

I – A renda não poderá exceder ao montante do rendimento líquido máximo da propriedade na extensão da área a ser realmente ocupada;

II – A indenização por danos causados não poderá exceder o valor venal da propriedade na extensão da área efetivamente ocupada pelos trabalhos de pesquisa, salvo no caso previsto no inciso seguinte;

III – Quando os danos forem de molde a inutilizar para fins agrícolas e pastoris toda a propriedade em que estiver encravada a área necessária aos trabalhos de pesquisa, a indenização correspondente a tais danos poderá atingir o valor venal máximo de toda a propriedade;

IV – Os valores venais a que se referem os incisos II e III serão obtidos por comparação com valores venais de propriedade da mesma espécie, na mesma região;

V – No caso de terrenos públicos, é dispensado o pagamento da renda, ficando o titular da pesquisa sujeito apenas ao pagamento relativo aos danos e prejuízos;

O superficiário sempre poderá dispor do seu imóvel, desde que não interfira nos trabalhos de pesquisa a serem realizados na área, cabendo indenizações proporcionais ao proprietário da terra pela área efetivamente a ser ocupada pelo empreendedor minerário, quando esse realizar modificações que inviabilizam o uso da terra.

### **O superficiário tem alguns direitos de indenização?**

Sim, porque a nossa terra, a nossa propriedade, nos dá direito à superfície, mas o subsolo é da União. Então, caso alguém solicite o uso do subsolo, o proprietário terá direito a uma indenização, a uma remuneração. Eu, particularmente, acredito na importância de publicizar na matrícula do Registro de Imóveis as áreas que são de interesse de lavra quando aberto o requerimento de estudo. Nesse momento ainda não há um valor econômico efetivo, por isso há a necessidade de passar pelo processo de licença e autorização de extração. Mas se ocorrer a confirmação de que haverá uma exploração de minérios no subsolo, é possível negociar os direitos aos créditos durante o período de exploração da jazida.

### **O cenário brasileiro**

O Brasil é um dos países de grande destaque do setor mineral mundial, embora com baixos investimentos se comparado a outros países, mas com alto potencial de novas descobertas de bens minerais.

É importante ressaltar que o setor mineral é a base de sustentação para diversas cadeias produtivas e a nossa fonte de minérios de ferro é maior do que a da China, que até então era considerada a maior produtora. Existem vários leilões de áreas de interesse de mineração no Brasil, para dar um exemplo, em 18 de outubro de 2023 houve leilão de algumas áreas da Bahia para exploração de diamantes. Mas é preciso saber que ter minério em sua propriedade não significa que ela seja viável à exploração, pois nem toda área que é autorizada a fazer a lavra e terá o que se espera de minérios para serem retirados. Mas podem ocorrer impactos no valor da terra para o proprietário, que passa a ter o direito de receber uma indenização prevista no “direito do superficiário”. A União, os estados e os municípios também passam a ter direitos de ganhos sobre determinadas regiões dentro do país, devido ao aumento das lavras.

Diante desse cenário, nos próximos anos, perceberemos que essa crescente movimentação poderá ocasionar na valorização ou desvalorização de

determinadas regiões, não só pelo minério de ferro, mas por diversos outros elementos, ao exemplo do diamante, ouro e do nióbio.

Há um valor fundamental, se levarmos em consideração que existem previsões que foram tomadas de maneira internacional como é o caso da Conferência as Nações Unidas sobre Mudança do Clima COP26<sup>4</sup> (maior e mais importante conferência climática do planeta), em que ficou determinado que até 2050, deve-se ter emissão líquida zero para gases. Isso faz com que existam metas de descarbonizar o sistema energético global. Nessa direção, o Brasil leva uma grande vantagem em função de tudo o que tem no solo e no subsolo de nosso país e que acaba não sendo do nosso conhecimento.

Atualmente (2023) existem 122.994 estudos de lavras solicitadas, ou seja, há muita coisa acontecendo no nosso território que pode causar impactos positivos ou negativos no valor dos imóveis. Em fevereiro de 2018, 5 bairros de Maceió/AL foram afetados negativamente, em função da exploração minerária (extração de sal-gema que é formado no subsolo a cerca de mil metros da superfície).

Na ocasião, cerca de 14 mil imóveis foram condenados e 60 mil pessoas tiveram que sair de casa. Em Santa Catarina, houve casos de movimentação de terra na região carbonífera de Lauro Muller, que resultaram em prejuízos a proprietários superficiais que necessitaram recorrer ao judiciário. Sendo assim, devemos nos atentar para essa nova situação.

Às vezes, deparamo-nos com uma situação em que toda a região de uma cidade pode ser afetada, se não houver um cuidado maior dos entes responsáveis, no caso, município, estado e União. Então, com a perspectiva de triplicação das áreas a serem exploradas até 2027, é importante estarmos atentos ao tema e seus desdobramentos.

Acredito que essa pesquisa deva ser incluída na *Due diligence* do seu cliente. Portanto, deve-se verificar se naquela região, naquele município, naquele estado, existe algo que possa causar um aumento ou uma diminuição do valor do imóvel. Até então não estávamos habituados a essa pesquisa, mas a mineração é uma área que vem crescendo dentro do país. Portanto, haverá uma modificação no mercado imobiliário das áreas onde ocorrerão as explorações minerais. Por isso, é importante cuidarmos e alertarmos sobre as regiões de lavra, para que a taxa de remuneração seja devidamente paga.

Cada vez que exploram o subsolo e encontram esses minérios, deve-se pagar uma taxa de remuneração, o *royalty*. Assim, o proprietário da área recebe um pagamento pelo uso da área, bem como a União, o Estado e o município que devem reverter em benfeitorias e melhorias para a região.

Deve-se tomar um cuidado adicional nas regiões mais carentes, pois se ao término da exploração minerária não tiver ocorrido a estruturação do local, a área poderá tornar-se mais miserável. É importante estar atento, já que não sabemos os impactos que podem acontecer ao longo da exploração minerária de quinze, vinte anos, por isso, faz-se necessário cobrar que seja feito um estudo, uma observação, de fato, para que isso traga frutos para aquele local, para que não fique empobrecido depois.

---

<sup>4</sup> Disponível em: <<https://brasil.un.org/pt-br/156377-guia-para-cop26-o-que-%C3%A9-preciso-saber-sobre-o-maior-evento-clim%C3%A1tico-do-mundo>>. Acesso em: 29 set. 2023.



## 21. EM QUE MEDIDA É POSSÍVEL VALER-SE DA DISPENSA DA NOTIFICAÇÃO DOS TITULARES DE DOMÍNIO NA USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA EXTRAJUDICIAL? - Maria Carolina Barretto Cardoso<sup>5</sup>

Aqui, eu tenho o objetivo de analisar se há a possibilidade de se requerer a dispensa da notificação dos titulares de domínio, conforme o entendimento do estado de São Paulo.

A escolha desse tema deve-se ao fato de a usucapião ser uma das formas mais comuns de regularização de imóveis e de aquisição originária, mas focarei especificamente na usucapião extraordinária, porque nela, a posse é o requisito substancial, a posse *Ad Usucapionem*, mansa, pacífica, sem oposição, às claras, sem interrupção e com o ânimo de dono. Por isso, ela acaba sendo a “estrela”.

Quando um cliente chega com uma documentação, nós, advogados, para pleitearmos eventualmente a usucapião extraordinária, acabamos nos atendo em analisar a documentação e ver se há a posse *Ad Usucapionem*, o transcurso do tempo, a soma das posses. Aparentemente, quando isso tudo está redondo, parece que vai ser muito simples para o advogado conseguir a declaração da usucapião para o seu cliente, mas no caso da usucapião extraordinária, é imprescindível a apresentação de justo título e também é dispensada a prova da quitação.

Como eu disse, a posse *Ad Usucapionem* é o requisito essencial e indispensável, é a “estrela” do nosso pedido. Geralmente, os advogados tendem a se ater a comprovar essa posse - que em vários casos me parece ser muito cristalina e em outros não tanto. Para isso, costumamos focar na análise dessa documentação, já que nosso desafio principal é o de comprovar que há mais de quinze anos de posse *Ad Usucapionem* para pleitearmos a declaração, ou seja, o reconhecimento da usucapião.

Ocorre que, nesses casos, alguns detalhes acabam ficando em segundo plano, seja porque é necessária a análise de muitos documentos para se somar à posse para comprovar esse lapso temporal; seja porque o advogado tende a ficar muito tranquilo quando essa posse é cristalina. Em ambas as situações, não é raro que o advogado acabe menosprezando alguns outros detalhes que, ao longo desse procedimento, culmina por prolongá-lo em demasia, gerando custos adicionais ao cliente, quando o que deveria ter sido feito, antes do protocolo do requerimento da usucapião, era analisar toda a documentação num contexto mais amplo, de uma forma exaustiva e não só se atentando ao requisito da posse.

Na análise dos documentos, é bom ter em mente que o Provimento 149 do Conselho Nacional de Justiça - CNJ - traz alguns benefícios, caso seja demonstrada a existência de justo título e de quitação das obrigações.

Neste ponto, eu faço um paralelo com a adjudicação compulsória, porque a tendência de muitos advogados, quando se depara com o justo título e a prova da quitação, é não hesitar em realizar a adjudicação compulsória, porque entende que quando se tem esses dois requisitos, a adjudicação compulsória é o melhor caminho. Mas, neste momento, deve-se agir com cautela, porque a própria lei diz que não há óbice nenhum para a regularização do imóvel através da usucapião extraordinária (ou da usucapião de forma geral), quando há justo título e quando há prova da quitação. Basta lembrar que o artigo 410 do Provimento 149 é muito claro neste sentido. Na usucapião extraordinária, o requisito essencial é a posse por mais de 15 anos; logo, não há motivo legal para não optar por esse procedimento na tentativa de regularizar um imóvel.

Um exemplo que eu trago é de uma das pesquisas que eu fiz sobre adjudicação compulsória judicial na minha comarca (Santos/SP), na qual o juiz se pronunciou num caso em que a posse do imóvel se dava por mais de trinta anos. Na sentença, o juiz, ao deferir o pedido, ponderou que não haveria a necessidade do advogado ter ajuizado a adjudicação compulsória, sendo plenamente possível o requerimento da usucapião, em decorrência do lapso temporal da posse *Ad usucapionem*. Em outras palavras, ele quis dizer para o advogado que este deixou de economizar um bom dinheiro do seu cliente, porque talvez não tivesse conhecimento aprofundado da lei.

Passado o preâmbulo sobre a usucapião, falarei sobre a dispensa da notificação dos proprietários tabulares, que está intrinsecamente ligada ao suprimento do consentimento. O Provimento 149 nas normas de São Paulo (uso São Paulo porque é onde está localizado o objeto do meu estudo), no artigo 407, dispõe sobre a necessidade de consentimento expresso do proprietário tabular e da necessidade de notificação se esse consentimento não for dado na planta. Contudo, o artigo 410 traz a possibilidade do suprimento desse consentimento e da dispensa da notificação dos proprietários tabulares quando presentes alguns requisitos, dentre eles o que eu falei anteriormente, que é o justo título e a prova da quitação.

Um exemplo que eu trago é de uma das pesquisas que eu fiz sobre adjudicação compulsória judicial na minha comarca (Santos/SP), na qual o juiz se pronunciou num caso em que a posse do imóvel se dava por mais de trinta anos. Na sentença, o juiz, ao deferir o pedido, ponderou que não haveria a necessidade do advogado ter ajuizado a adjudicação compulsória, sendo plenamente possível o requerimento da usucapião, em decorrência do lapso temporal da posse *Ad usucapionem*. Em outras palavras, ele quis dizer para o advogado que este deixou de economizar um bom dinheiro do seu cliente, porque talvez não tivesse conhecimento aprofundado da lei.

Passado o preâmbulo sobre a usucapião, falarei sobre a dispensa da notificação dos proprietários tabulares, que está intrinsecamente ligada ao suprimento do consentimento. O Provimento 149 nas normas de São Paulo (uso São Paulo porque é onde está localizado o objeto do meu estudo), no artigo 407, dispõe sobre a necessidade de consentimento expresso do proprietário tabular e da necessidade de notificação se esse consentimento não for dado na planta.

<sup>5</sup> Maria Carolina Barretto Cardoso Santos/SP - (13)99761-2727

Contudo, o artigo 410 traz a possibilidade do suprimento desse consentimento e da dispensa da notificação dos proprietários tabulares quando presentes alguns requisitos, dentre eles o que eu falei anteriormente, que é o justo título e a prova da quitação.

Isso é muito importante para nós advogados, ao analisarmos uma documentação, porque registros ou transcrições muito antigos, não raras vezes, possuem dados incompletos, desatualizados (falta o CPF, não traz o nome da esposa, o endereço não existe mais) e isso acaba inviabilizando a expedição das notificações aos proprietários tabulares, sendo interessante, assim, que a gente busque a dispensa da notificação através da apresentação de documentos que convençam o oficial registrador a suprir esse consentimento.

O artigo 410, como eu já disse, dispõe que haverá dispensa da notificação do proprietário tabular quando apresentado justo título ou instrumento que comprove a existência de relação jurídica com o titular registral, além da prova da quitação. O parágrafo terceiro vai um pouco mais além e dispõe sobre o que seria essa prova da quitação. No caso, a declaração escrita ou a apresentação da quitação da última parcela do preço avençado ou, por fim, um recibo assinado pelo proprietário com firma reconhecida. E aí é que vem a inovação do Código de Normas de São Paulo.

No artigo 419.3.1, o Código inova e dispõe que equivale à prova da quitação, a certidão emitida após cinco anos do vencimento da última prestação pelo distribuidor cível da comarca do imóvel e da comarca do domicílio do requerente, se diversa, que explicita a inexistência de ação judicial que verse sobre a posse ou a propriedade do imóvel contra o adquirente ou seus cessionários. Ou seja, na falta de dados dos proprietários tabulares, seria essencial que o advogado tentasse obter essas certidões objetivando a dispensa das notificações.

Contudo, o que observamos, na prática, é que o advogado, talvez por estar pautado em experiência judicial, acaba requerendo que essas notificações sejam feitas por edital também no extrajudicial.

Isso ocorre porque, na esfera judicial, na ausência ou insuficiência de dados dos proprietários tabulares e confrontantes, tende-se a se requerer sua citação ou intimação por edital, e em muitos casos ela é deferida, porque quando não há CPF (lembrando que o CPF foi criado no fim da década de 60) não há como utilizar os sistemas judiciais de busca (Infojud, Sisbajud, Renajud - todos eles necessitam do CPF para realizar a busca).

Muitos advogados, talvez com base nessa prática forense, acabam requerendo no extrajudicial que essas notificações sejam feitas por edital. Invariavelmente, esse requerimento é negado pelo oficial registrador - e com razão; uma vez que ato contínuo é suscitado a dúvida e ela, de acordo com as pesquisas que eu fiz no estado de São Paulo, é sempre favorável ao oficial registrador, no sentido de que, no falecimento dos tabulares, já que geralmente esses proprietários tabulares são falecidos, é necessário ir atrás dos herdeiros ou do inventariante.

Em todas as suscitações de dúvida que eu encontrei, consignou-se a necessidade da intimação dos herdeiros ou do inventariante, não podendo esse consentimento ser suprido através de notificação por edital, raras as exceções, desde que comprovada que a exigência do registrador é impossível de ser cumprida.

Isso deve-se ao fato de que segundo o entendimento jurisprudencial de São Paulo, independentemente do tempo alegado na posse (mesmo na usucapião extraordinária), em nenhuma modalidade há previsão legal de supressão de consentimento dos titulares de direito, não podendo ser autorizada a dispensa dessas notificações, ressalvada a demonstração de consentimento expresso pelos titulares dos direitos, conforme hipóteses previstas nos artigos 10 e 13 do provimento CNJ nº. 65/2017, que foram repetidas no 407 e no 410 do Prov. 149.

Então, como regra geral, o advogado não pode dispensar a notificação dos titulares de direito que não tenham dado essa prévia anuência à pretensão do interessado usucapiente.

Na minha pesquisa em julgados de suscitação de dúvida, quando negado o requerimento para notificação por edital, visando o suprimento do consentimento, geralmente em razão de falecimento do proprietário tabular, dando-se, assim, razão ao oficial registrador. Há mais ou menos a mesma fundamentação, no sentido de que seria possível a dispensa da notificação do titular de domínio, desde que demonstrada a existência de relação jurídica firmada por ele, acompanhada da prova da quitação das obrigações assumidas pelo adquirente, e que tal prova poderia se dar por meio de certidão (certidão essa, ausente naquele caso concreto). Ou seja, o advogado não juntou as certidões e requereu a notificação dos tabulares por edital. Tivesse ele juntado as certidões, provavelmente a dispensa da notificação teria sido acolhida pelo oficial registrador ou deferida em caso de suscitação de dúvida.

Em um outro julgado, eu também encontrei uma suscitação de dúvida, em que o advogado foi diligente e juntou todas as certidões para requerer a dispensa de notificação dos tabulares. O requerimento foi indeferido pelo oficial registrador e então, suscitada a dúvida. Essa suscitação de dúvida foi julgada improcedente, dando-se razão ao advogado, dispondo o julgado que a certidão do distribuidor cível que explicita a inexistência de ação judicial, versando sobre posse ou propriedade, autoriza a presumir como outorgado o consentimento do titular registral, com a dispensa de sua notificação pessoal.

Então, para concluir, temos que, em regra, não é possível a dispensa da notificação dos proprietários tabulares na usucapião extrajudicial, ou seja, não é possível o suprimento do seu consentimento. Contudo, é possível requerer a dispensa quando reunidos os requisitos do artigo 410, do Provimento 149 e do artigo 419 das normas de São Paulo, consoante a jurisprudência que eu já mencionei.

Diante do exemplo, conclui-se que é sempre válido tentar as estratégias que vão implicar em redução de tempo e de custos para o nosso cliente.



## 22. REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEL RURAL EM CONDOMÍNIO - Juliana Rodrigues

Neste texto, eu tratarei da estremação, porque, na minha visão, ele é instigante e nem todos os estados utilizam tal instituto, mesmo ele sendo tão facilitador para regularizar um condomínio que se encontra há anos e de fato sem que os proprietários consigam realizar a escritura pública de divisão.

Esse instituto chegou no estado de Santa Catarina em 2020 e já tinha sido utilizado em outros estados, pois através dele temos conseguido resolver muitos problemas que antes só conseguíamos resolver levando pra via judicial. Sendo assim, ele tem ajudado tanto os profissionais da área quanto os proprietários a possuírem a sua própria matrícula.

A estremação em si se tornou um instituto muito usado no âmbito de regularizar um condomínio de fato, em que as pessoas, às vezes, não conhecem os outros condôminos, não sabem quem são, muitos até já faleceram.

Como eu sou de Santa Catarina, eu vou mencionar o código de normas daqui, mas é importante esclarecer que outros códigos têm nuances diferentes do daqui.

### O papel da estremação nos imóveis rurais

Boa parte da minha atuação é na área de imóveis rurais, e a estremação está sendo utilizada para a gente conseguir regularizar aqueles proprietários que não conseguem sair de um condomínio que eles já não têm mais interesse ou que o prejudicam.

Há inúmeros terrenos rurais recebidos tanto por herança, doação ou até comprados em condomínio, sem que as partes, à época, soubessem que estavam nesse meio. Os proprietários sempre pensavam que tinham sua escritura, porque muitos acham que a escritura já seria o registro, o que na verdade não é. Então, chega o dia que eles necessitam vender, alienar ou fazer qualquer ato, e descobrem que a matrícula se encontra com a descrição precária.

Sendo assim, eles chegam no registro de imóveis com a escritura pública de compra e venda e precisa ser feita uma retificação de área. Eles acreditam que essa retificação de área seria somente da área da propriedade deles, porque já está localizada de fato. Porém, não é isso o que acontece.

Eles descobrem essa situação quando recebem uma nota de devolução exigindo que precisam fazer a abrangência de toda a matrícula. Acontece que o proprietário do imóvel não conhece os outros condôminos, alguns até já faleceram, e eles não querem pagar por todos e regularizar todo o imóvel que não pertence a eles. Nesse cenário, a estremação aparece como a solução para o problema.

### O que é a estremação?

A estremação é uma localização de parcela, ideal para casos em que a gente não consegue fazer a escritura pública de extinção de condomínio, que é a escritura pública de divisão. A estremação foi instituída em Santa Catarina em 2020, para solucionar essas lides e para evitar tanta judicialização de processos. Esse instituto pode ser feito em qualquer tipo de área em que o condomínio esteja de fato, em um prazo mínimo de cinco anos, aqui em Santa Catarina.

### O que acontece para ser feita essa estremação?

O registrador exige alguns requisitos básicos. O primeiro deles é a escritura pública declaratória de localização de área, que é a estremação. Ela é feita no tabelionato da sua confiança. Não precisa ser no tabelionato em si da comarca da sua cidade, a localização de parcela, mas a gente precisa apresentá-la junto à localização, a escritura pública declaratória de estremação, mapa, memorial, e, como eu estou falando de imóvel rural, também precisa apresentar Certificado de Cadastro do Imóvel Rural - CCIR - Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR - e Cadastro Ambiental Rural - CAR. Também é preciso apresentar a parte técnica.

Vamos supor que eu estou estremando uma área, porém, quando eu vou *in loco*, a área é maior. Mesmo diante disso, é possível fazer a estremação, porque você vai retirar de dentro da matrícula aquela área estremada e, depois, quando da abertura da matrícula, vai fazer a área retificada, portanto, isso não é impeditivo.

Se ocorrer de o proprietário já ter falecido, é possível dar continuidade a isso através do inventariante, pois ele tem poderes para poder fazer a parte da escritura.

A regularização abrange qualquer área, qualquer gleba, sem distinção entre a oriunda dos condomínios, pois é possível definir a área maior do que não é.

Muitas vezes, as pessoas perguntam se o registrador vai pedir a área remanescente ou do todo. Mas isso não é necessário na estremação. Por isso que ela virou um título tão eficaz para quem trabalha com a parte de transcrições antigas, em que há vários proprietários, vários condôminos e matrículas antigas.

Há matrículas atuais que também são partilhadas, como no exemplo de um imóvel em que é registrado um formal de partilha e dentro desse documento todos os herdeiros não conseguiram fazer a divisão já no formal, então, eles podem utilizar a estremação.

### **Temos que nos ater à fração mínima de parcelamento para poder fazer a retirada da estremação.**

Vamos supor que somos vários condôminos e nem todo mundo quer fazer a escritura pública de divisão agora, eles querem fazer a estremação. Para fazer isso, nós temos que respeitar a nossa retirada da fração mínima e o remanescente. Então é muito importante saber que quando se está no último, vamos supor, nos dois últimos, e estão querendo fazer a estremação, porque não foi feito antes a escritura pública de divisão, tem que ser respeitada a fração mínima.

Pode acontecer de na matrícula ter três hectares e eu querer tirar dois, porque me pertence e um hectare fica para o outro condômino. Mas não é possível fazer isso, porque tem que respeitar a parcela mínima da área remanescente do outro condômino. Um outro caso é que se o imóvel for maior que um milhão de hectares, mas a área que for tirar na estremação for menor é preciso fazer georreferenciamento.

Eu sempre digo que a melhor coisa quando vai ser feita a retificação de área, por mais que ela não atinja aquela de um milhão, o georreferenciamento é necessário, porque ele é muito melhor e mais eficaz. Mas isso não quer dizer que nos casos em que toda terra seja menos de um milhão você não possa fazer pela retificação normal.

Um outro ponto que necessita de atenção é saber que o oficial sempre vai verificar a posse sobre a parcela a ser estremada, pois ela tem que contar no mínimo cinco anos, permitida a soma da contribuição de tempo dos outros proprietários, que é admitida, ainda para essa comprovação, a declaração do proprietário, que é comprovada e corroborada pelos confrontantes.

Vamos supor que a área em si é de uma matrícula em que meu confrontante não faz parte dela, nesse caso, eu vou ter que pedir a anuência daquele confrontante. Se na minha divisa quem faz a confrontação é o próprio condômino, tem que ser pedida a anuência daquele condômino. A anuência do confrontante que seria da sua divisa.

### **Se o cliente tiver o título, mas não for registrado?**

Ele consegue levar a registro e fazer a estremação, mas é preciso fazer isso concomitantemente. Para isso, precisa ser levado a registro a escritura pública declaratória de estremação juntamente com o título em que deu a propriedade, porque assim a gente consegue fazer o registro do título aquisitivo e da escritura pública de estremação.

Vamos supor que eu estou com um formal de partilha em que dentro dele tem uma cessão para mim, Juliana, mas eu não consigo registrar essa parte do formal, tendo em vista que tem vários outros condôminos, e esse formal de partilha, por nuances de coisas, não conseguiu ser registrado, como proceder?

Vai ser preciso fazer da seguinte maneira: levar esse formal de partilha junto com a escritura pública declaratória de estremação para o registro. O inventariante participa nessa escritura pública de estremação. Então, nessa parte, o registrador vai analisar todos os requisitos legais para poder fazer tanto a sua compra e venda, que seria a cessão e que você tem em mãos o formal de partilha, junto com a escritura pública declaratória da estremação. O oficial, em seguida, vai admitir esse pedido de localização de parcela. Com isso, a admissão que será feita no Registro de Imóveis vai corroborar com os requisitos que necessita tanto a estremação quanto o formal de partilha.

Consideram-se confrontantes, para fins de estremação, os oriundos das matrículas vizinhas que fazem parte do seu imóvel e também aqueles condôminos que fazem divisa com a sua propriedade. Na impossibilidade da obtenção de alguma anuência de qualquer um dos confrontantes, o oficial vai analisar se a escritura contém essa circunstância e vai poder notificar o titular de direitos naqueles moldes da retificação extrajudicial.

Na escritura declaratória, a gente pede para que seja notificado qualquer titular de direito como confrontante, para que ele se manifeste no prazo de quinze dias e dê sua anuência. Caso ele não dê a anuência, ela será dada como tácita. Você pode perguntar:

### **O que acontece se ele impugnar?**

O oficial de Registro de Imóveis também vai analisar se essa impugnação tem fundamento ou não. Caso não tenha, a estremação com a retificação de área dará seguimento. Caso tenha, o oficial do Registro de Imóveis vai tentar fazer uma audiência de conciliação e ver o que está acontecendo entre as partes. Caso nessa audiência não seja verificada possibilidade de conciliação, ele encaminha para a via judicial.

Para localização da parcela em si, o oficial também vai exigir a apresentação da planta, do memorial descritivo e, caso não seja dentro da escritura pública, no caso de imóvel rural: CCIR, ITR e CAR, o oficial vai pedir essa parte. Eu costumo encaminhar todos esses documentos, por mais que esteja na escritura, porque o oficial daqui sempre pede. O que o oficial do Registro de Imóveis onde está localizado o imóvel vai fazer?

Vai averbar essa inserção de medidas da gleba a ser localizada, nos moldes do procedimento de retificação, que é previsto no artigo 213 2, da Lei nº 6.015 e vai registrar a localização da gleba da mesma forma que se procede o registro da escritura pública de divisão, além de abrir a matrícula para que essa parcela seja localizada.

Aqui em Santa Catarina é desnecessária a retificação da área da gleba originária, até porque não seria condizente à estremação. Também não é preciso a apuração da área remanescente. Então, não há a obrigatoriedade da coincidência entre a área indicada na planta e no memorial descritivo do projeto de estremação com a fração ideal registrada na matrícula originária. Então, na matrícula originária pode ter uma área, mas quando for *in loco*, a pessoa percebe

que a área é diferente ou A menor ou A maior. Por esse motivo, não precisa da eventualidade de incidência, isto é, a área indicada pode ser diferente.

#### **A eventualidade de incidência de cláusulas, ônus ou gravames da parcela objeto da localização ou da retificação**

No caso de hipoteca, o oficial vai dispensar a anuência do credor hipotecário, porque ele vai comunicar a realização do registro da localização de parcelas. No caso da penhora, ele praticará o ato independentemente da prévia autorização judicial, uma vez que ele também vai comunicar o fato ao juiz competente por ofício. No caso da penhora fiscal em favor do INSS, ele exigirá a localização de parcela, uma vez que também exigirá a anuência, porque uma vez que o bem está perdido, está indisponível, na forma do parágrafo primeiro, do artigo 53, da Lei nº 8.212. No caso do anticrese, ele solicitará anuência do credor anticrético e, na propriedade fiduciária, o oficial pedirá que a localização da parcela seja instrumentalizada em conjunto pelo credor e pelo devedor.

Na hipótese do usufruto, o oficial reclamará que a localização seja declarada pelo proprietário e pelo usufrutuário. No caso de indisponibilidade por determinação judicial ou ato da administração pública federal, negará o curso ao requerimento, salvo autorização expressa do juiz ou da autoridade competente. Então, na hipótese de a parcela estar sobre arrolamento, medida de cautela fiscal, levará a efeito o ato. Desse modo, o fato será comunicado ao agente fiscal imediatamente. No caso de incidências, outros ônus, outras cláusulas ou gravames não expressamente previstos nessa parte do Código de Normas, o oficial deverá qualificar o título com base nas regras inerentes à escritura pública de divisão.

Em suma, a estremação é como se fosse a escritura pública de divisão, só que é feita nos casos em que não há possibilidade e condições de ser realizada a escritura pública de divisão. Portanto, ela é um ato legal para que o proprietário consiga retirar sua gleba de um todo, podendo, então, fazer o registro da sua área e ter a sua própria matrícula.

## 23. DIREITO REAL DE HABITAÇÃO - Janine El Hawat<sup>6</sup>

### O que é?

É a possibilidade, a garantia de o cônjuge sobrevivente permanecer residindo no imóvel que um dia foi do casal. Existe uma polêmica nesse direito, porque ele desafia sobretudo o regime de bens que mais protege a individualidade patrimonial do casal, ou seja, que mais protege o patrimônio particular, no sentido da ausência de comunicação. Ele se faz presente, ou seja, é garantido, mesmo no regime de bens da separação total ou da separação legal. Sendo assim, por vezes, dependendo das condições da herança e dos herdeiros, essa situação pode gerar desconforto e uma sensação de injustiça.

Esse instituto está no Direito Sucessório por um único artigo. Às vezes, falta mais norma, mais conceituação ou mais regularização, porque ele tem inúmeros desdobramentos. No Código de 1916, por exemplo, ele vinha mais enxuto, mais restritivo, ou seja, o direito real de habitação permitia que o cônjuge sobrevivente, casado pelo regime da comunhão universal de bens, permanecesse no imóvel. Mas existia uma condição para ele permanecer ali: não casar mais. O código de 2002 não traz essa restrição, sendo aplicado a qualquer regime de bens e não impõe nenhuma condicionante para a permanência.

Afirma-se, portanto, que o Direito real de habitação é um direito vitalício e incondicionado. Nós temos aqui um direito fundamental, constitucional à moradia e o direito de herança, que parecem se colidir, pois se eu sou uma herdeira da herança dos meus pais, eu quero ter acesso e usufruir dela e, para isso, eu vou querer esse imóvel. Porém, o direito real de habitação blinda essa possibilidade, porque o nosso novo Código Civil, de 2002, vem com um viés e um propósito menos patrimonialista e mais garantidor da dignidade da pessoa, da vida, dos afetos. Então, pela primeira vez, o patrimônio cede espaço a interesses mais relevantes à Constituição, como a dignidade e o bem-estar.

Por certo a herança é extremamente importante, porque é a continuidade das relações e da segurança jurídica da família. Mas a retirada de um ente do local em que vivia com seu cônjuge, e que perdeu o seu parceiro abruptamente, não é viável, sobretudo pelos princípios constitucionais que são tão caros pela nossa constituição. Sendo assim, esses nossos pilares garantem, sobretudo, o resguardo do afeto.

Então, temos aí o nosso Direito real de habitação resguardado de uma forma muito cara pelas normas atuais. O artigo 1.831 fala sobre o único bem a inventariar. Na sua nuance, ele alega que o que se garante pelo Direito real de habitação é o imóvel que serviu como residência do casal, desde que seja o único bem a inventariar.

Isso trouxe algumas discussões, afastando-se sobretudo o “um único bem a inventariar”. Não é esse o propósito, ou seja, o viúvo pode ter mais de um bem, mas ele tem a garantia de viver e continuar residindo naquele bem onde foi o palco, onde se sedimentou os laços amorosos, onde a família foi construída, enfim, onde ele viveu com o cônjuge falecido.

Então, mesmo que exista mais de um bem, o que preserva-se é efetivamente a residência onde o casal morava.

### **Por que a questão do casamento é uma causa extintiva da utilização daquela residência? Por que ele acaba e aniquila com o Direito real da habitação?**

O STJ já se posicionou sobre isso, e foi até uma surpresa, mas ele entende que sendo um direito vitalício, não trazendo à norma, diferentemente do que aconteceu no Código de 1916, restrições à continuidade da viuvez, o Direito real de habitação não pode ser retirado quando houver um novo casamento.

Esse assunto gera muita discussão, mas ninguém pode dizer que casou e extinguiu o direito, porque não temos como afirmar isso, sobretudo com essa posição do STJ, pelos pilares que norteiam o Direito real de habitação, eis que trata-se de direito personalíssimo, vitalício, intransferível e incondicionado.

O Tribunal do Rio Grande do Sul já se posicionou em relação a essa situação, defendendo que, com um novo casamento, não extingue; o Tribunal de Minas Gerais também já se posicionou, comparando o Direito real de habitação ao o usufruto, ou seja, ninguém que casa de novo perde direito ao usufruto. Então, entendeu-se que naquele tribunal, também não seria uma causa de extinção às novas núpcias.

Já o Tribunal do Distrito Federal fez uma utilização da Lei da União Estável e, no artigo 7º, parágrafo 1º, parágrafo único, afirmou que o companheiro perde o Direito real de habitação quando contrair novas núpcias. Isso gera uma certa instabilidade, porque o tema 809 do STF, julgado há pouco tempo, não distingue o Direito sucessório do companheiro e do cônjuge casado. Com isso, alguns julgados também estão utilizando essa Lei da União Estável. E, havendo novas núpcias, há a perda do direito.

### **O que os nossos opinadores alegam?**

O Direito real de habitação vem com um objetivo, que é o resguardo da dignidade daquele que perdeu o seu companheiro não ser retirado abruptamente daquele imóvel, tendo, assim, a garantia da moradia. Mas, por vezes, esse preceito não pode aniquilar o direito alheio, porque algumas situações monstruosas podem se apresentar.

Como cada caso é um caso, eles devem ser analisados de uma forma atenta. Às vezes, o herdeiro era patrocinado ou assistido pela pessoa que faleceu, e ele

<sup>6</sup> Advogada em Porto Alegre/RS. OAB/RS 48.425. Especialista em Direito de Família e Sucessões pela Escola Superior do Ministério Público do Estado do Rio Grande do Sul.

não pode ficar à míngua diante da blindagem de um direito que é usufruído, mas com o tempo perde a sua caracterização e necessidade, em face de um novo casamento, por exemplo, que pode garantir ao viúvo que contrai novas núpcias uma nova realidade, privando aquele que teria direito legítimo à herança de usufruir do patrimônio, arcando com um ônus pesado frente à ausência de respaldo patrimonial.

Quando o viúvo não era herdeiro, não era meeiro, enfim, não era proprietário daquele bem, e vem a sedimentar novas núpcias, a situação tem que ser avaliada, palavras de Conrado. Paulino Tartuce também argumenta nesse sentido.

Ninguém questiona a vitaliciedade do Direito real de habitação, porém, com fulcro em uma nova realidade apresentada pelo viúvo, talvez a vitaliciedade possa ser ponderada, sobrepondo-se o direito à herança, ante a nova situação que se configura. Um argumento forte, como bem diz o professor Conrado, é uma situação que se desestrutura, ou seja, os laços afetivos, os laços de memória são preservados em face da construção de uma família naquele palco. Mas, havendo um novo ciclo que se inicia, condições e possibilidade de uma outra moradia, a herança deve ser liberada. Então, cada caso é um caso a ser avaliado.

Difícilmente, em uma roda de discussão, pode-se afirmar que novos laços ou novo casamento extingue o Direito real de habitação, pois não existe, no nosso artigo 1.831, forma extintiva, condição de extinção, só a morte.

#### **Renúncia a esse direito**

Nós temos, no nosso Código Civil, a impossibilidade de renúncia de pessoa viva, o pacta corvina é proibido. Porém, o professor Rolf Madaleno alega que isso pode ser uma prática extremamente adequada, no sentido de respeitar uma herança, uma situação que não lhe cabe. Ou seja, se o Direito real de habitação é um direito assistencial, ele não pode ser condicionado a um direito à herança.

E, se a herança de pessoa viva, que não pode liberar-se, que não pode renunciar, o direito assistencial pode ser renunciado. Isso vai ensejar também um respeito muito grande ao patrimônio daquela pessoa com a qual você está sedimentando laços e vivendo, já que esse posicionamento demonstra nitidez, ou seja, o Direito à livre iniciativa. Com isso, a renúncia ao Direito real de habitação é uma prática que resolve muitas questões e pode ser vista não como uma herança, mas sim um direito assistencial que pode ser se liberado.

Os advogados precisam ter cuidado quando vão dar essa orientação, porque não existe um ponto. O fato é que o alicerce do Direito real de habitação é intransferível, vitalício e incondicionado, mas o que não se pode deixar é o outro lado à míngua, onde a viúva ou viúvo já acomodou a sua situação. Portanto, não se pode blindar algo que não faz mais sentido.



## 24. PROMESSA DE DOAÇÃO SIMPLES DE BENS IMÓVEIS NO DIVÓRCIO - Janaína Mombach Labrêa<sup>7</sup>

A questão que me leva a refletir sobre o presente tema é a seguinte: **A doação simples, pura, perde a qualificação original quando é tratada no divórcio, no âmbito do direito de família? Se você acha que sim, por que ela perde?**

### O que é?

Nós sabemos que a doação é um ato de mera liberalidade, é um ato de vontade do promitente doador, é a transferência de bens ou vantagens de uma pessoa a outra, por meio de contrato ou escritura pública. Quem vai receber essa doação é chamado de donatário, e essa promessa de doação tem que estar revestida com os princípios do negócio jurídico, para que ela possa atingir o seu objetivo.

### Quais os princípios do negócio jurídico?

Agente capaz; objeto do negócio lícito; a norma tem que estar prevista e não defesa em lei e a finalidade dessa promessa de doação tem que ser lícita.

Com essas colocações, já é possível visualizar um esboço de como deve ser a doação, quem é o promitente doador; o conceito da doação, o donatário e também a necessidade de estar revestida com os requisitos dos negócios jurídicos, que é uma característica importante.

Essa promessa de doação é constituída em um momento muito delicado, no momento onde todos os sentimentos estão aflorados, pois encerra-se um ciclo familiar e as partes, muitas vezes, buscam programar o novo ciclo no que se refere ao patrimônio.

Normalmente, essa promessa no âmbito do divórcio demonstra a intenção de conciliar. Muitas vezes, em divórcios litigiosos, uma promessa de doação transforma o litigioso em consensual. Às vezes, a dor de deixar o imóvel da família é o fator motivador do litígio, imaginar que outras pessoas possam usufruir do imóvel onde foi o lar dos envolvidos por muitos anos é torturante.

Dentro do judiciário, essa promessa é homologada junto à dissolução do vínculo entre as partes e a partilha dos bens. No extrajudicial, ela está presente na escritura pública do divórcio e também pode se fazer presente no pacto antenupcial, que é aquele momento em que as partes estão organizando-se para crescer como família ou visando proteger seus bens pessoais dentro daquela união. Assim, busca-se o pacto antenupcial para tornar a situação financeira do futuro casal determinada e, com isso, tentar diminuir possíveis litígios.

Quem se organiza também pode fazer uma promessa de doação dentro do pacto antenupcial. Essa promessa também tem características de um contrato preliminar, aquele que se faz de forma prévia pelas partes contratantes, isto é, um pré-contrato com cláusulas e condições que serão dispostas no contrato principal, porque eu estou prometendo fazer a doação que depois vai se tornar uma escritura pública, documento hábil para ir para o Cartório de Registro de Imóveis.

Vale notar quantas características têm dentro de uma promessa que foi feita no âmbito do divórcio. Assim, pode-se observar que essa promessa fomentou certas decisões e certas vontades foram deixadas de lado, priorizando alguém com o imóvel da família.

A doação pode ser feita para um filho, por exemplo: o casal resolveu doar o imóvel da rua X, matrícula XX, que está sendo objeto do litígio no divórcio, para o único filho. Essa é uma promessa que interessa a ambos divorciados e que, em virtude dessa situação, ambos concordam com as demais propostas de partilha.

Hoje, no ordenamento jurídico em primeira instância, essas decisões têm divergido, porque alguns juízes entendem que a promessa simples e pura tem essa característica inicial, que é um ato de vontade do promitente doador e é de mera liberalidade, portanto, se é ato de mera liberalidade, eu posso, no momento futuro, estar em outras condições financeiras, em outro momento e não ter mais intenção de doar.

Alguns juízes se posicionam dessa maneira, outros não, porque entendem, assim como o Supremo Tribunal Federal, que é um ato efetuado dentro do divórcio, tem todas as características de um pré-contrato, de um negócio jurídico. Sendo assim, deve ser respeitado e pode ser solicitado o seu cumprimento através de uma ação de cumprimento de sentença, uma obrigação de fazer escritura pública ou até mesmo na ação indenizatória.

### O que o Supremo Tribunal Federal tem decidido a esse respeito?

Ele tem se manifestado favorável a essa possibilidade de exigir o cumprimento da promessa. Dentro desse cumprimento de promessa, existem todos os princípios constitucionais que dão segurança jurídica para todos, principalmente para a família. Então, não se pode passar por cima de todos esses direitos, de todas essas previsões legais e simplesmente se ater a um conceito. O Supremo Tribunal Federal tem determinado que é possível, sim, exigir o cumprimento da promessa de doação de imóveis no divórcio.

Nesse momento, eu poderia mencionar vários princípios constitucionais e compor esse estudo, mas vou me ater a um deles, que é o Princípio Constitucional

<sup>7</sup> Contatos: Telefone (55)996058835, Instagram: @janamombach e e-mail: janainamombachlabrea@gmail.com

da Inafastabilidade do Controle Jurisdicional. Esse princípio nos diz que a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito. A inobservância de seus preceitos na aplicação das normas constitui violação à Carta Magna, a qual garante a plena realização da cidadania e assegura a todos, sem distinção, direitos e garantias fundamentais mínimas. Ele é um princípio que explica porque o STF tem deferido o direito de exigir o cumprimento da promessa, fazer valer o que foi decidido pelas partes.

Respondendo à pergunta presente no título deste texto, com base nos argumentos do Dr. Flávio Tartuce, na VI Jornada de Direito Civil, realizada pelo Conselho de Justiça Federal, em 2013, apresento a resposta a seguir:

A promessa de doação no âmbito das transações constitui obrigação positiva e perde o caráter de liberalidade prevista no artigo 538 do Código Civil.

Analisando todos esses conceitos, vimos que o Supremo Tribunal Federal tem julgado procedentes os pedidos que exigem o cumprimento dessas promessas realizadas no âmbito do divórcio.

#### **O que nós, advogados, temos que nos ater quando estamos preparando uma proposta de acordo antes de uma audiência de família em divórcio?**

Sempre ter cuidado e observar se o nosso cliente vai poder cumprir o que está prometendo, porque se não conseguir cumprir, ele pode responder por uma ação indenizatória de perdas e danos.

Um mero exemplo: um imóvel que foi prometido no divórcio como doação para o filho do casal divorciado não pode ser transmitido em virtude de não estar mais em nome das partes.

Nesse caso, ele pode responder por perdas e danos e esse processo vai depender de todo o contexto da situação para que essa ação seja ajuizada. Mas nós, como estudiosos e cuidadosos, analisamos previamente o que o cliente está prometendo e verificamos se a promessa é possível de ser cumprida.

## **25. DA GRATUIDADE DO PROTESTO PARA O CREDOR - Jakeline Dasdores da Trindade Lôbo<sup>8</sup>**

Meu estudo está no porquê o CNJ determinou que o protesto seria gratuito para o credor no ato da apresentação do título no cartório, pois vale lembrar que antes, o protesto era pago no ato da apresentação do título ao cartório, sendo necessário que o credor pagasse as custas para o cartório quando fosse protestar um título.

### **O que é o protesto e para que serve?**

No artigo 1º da Lei nº 9.492/97, que é a Lei do Protesto, diz que “Protesto é o ato formal e solene pelo qual se prova a inadimplência e o descumprimento de obrigação originada em títulos e outros documentos de dívida”.

Portanto, o protesto é usado para comprovar o inadimplemento de um cliente, ou seja, a pessoa está devendo algo ao credor, e este vai ao cartório efetuar o protesto em desfavor do devedor. No entanto, ele tem que pagar os emolumentos ao cartório. Na própria lei, o artigo 37 estabelece que os tabeliães poderão perceber diretamente das partes, a título de remuneração, os emolumentos fixados na forma da lei estadual, os seus decretos regulamentadores, salvo quando for serviço estatizado.

No parágrafo 1º fala que poderá ser exigido o depósito prévio dos emolumentos e das despesas devidas. Então, até 27 de novembro de 2019, o protesto era pago pelo credor. Portanto, se o credor tivesse uma dívida para receber de mil reais, quando fosse ao cartório para apresentá-la, ele pagaria a quantia correspondente aos emolumentos desse valor, o que seria mais ou menos duzentos reais. Ou seja, além do prejuízo de mil reais correspondente à dívida que ele tinha para receber, a partir da ida ao cartório, ele teria mais um prejuízo de duzentos reais, caso o devedor não efetuasse o pagamento dessa dívida em cartório.

Essa situação estava ficando muito difícil, principalmente para os pequenos credores, pequenos empresários, porque se tornava muito oneroso e, muitas vezes, eles não conseguiam receber essa dívida, o que estava desestimulando o uso do protesto. Com isso, o CNJ promulgou o Provimento 86, em 30/08/2019, com entrada em vigor em 28/11/2019, este, foi revogado pelo Provimento 149, que é o Código Nacional de Normas, cujo provimento alterou a forma de cobrança do título, que independe do pagamento.

Logo, se o credor chega no cartório para protestar uma dívida de mil reais, ele não precisa mais efetuar o depósito prévio. É só chegar no cartório ou através da central de protestos, apresentar um título de mil reais para protestar e não precisa pagar essa despesa.

### **Quem vai pagar esses custos?**

O devedor, pois com o Provimento 86 ficou mais fácil para o credor levar esse título para o protesto. Hoje, o artigo 370 do Provimento 149 estabelece a palavra “independe”. No entanto, há uma exceção para essa gratuidade.

### **Qual seria a exceção?**

O inciso 2 do Provimento 370 afirma que “A qualquer pessoa física ou jurídica, desde que o vencimento do título ou do documento não ultrapasse o prazo de um ano no momento da apresentação para o protesto”. Então, ele não pode ultrapassar o prazo de um ano.

Suponhamos que eu tenha um débito de mil reais para receber de Vitória. Se eu chegar no cartório para protestar essa dívida, se ela tiver 364 dias, ou 11 meses e 29 dias, eu não vou pagar as custas através do depósito prévio. No entanto, se essa dívida tiver 367 dias, ou seja, se tiver passado de um ano e um dia, essas custas serão devidas ao credor. Por que isso? Para evitar que fique aquele débito extenso, porque a pessoa leva uma dívida de 10 anos para o cartório e o cartório acaba tendo que fazer o protesto de forma gratuita.

Uma outra exceção é caso eu leve o título da Vitória para protestar, mas ela já fez o pagamento das custas. Com isso, eu vou ter que retirar o título do cartório, ou seja, vou emitir uma carta de desistência à serventia, solicitando a retirada do título de Vitória do protesto. Quando eu faço esse pedido de retirada, eu, a credora, tenho que pagar as custas.

Isso ocorre porque o título apresentado ao cartório para protesto, de certa maneira, foi indevido.

### **Qual é a exceção para isso?**

Quando é órgão público. Se um órgão público como a Receita Federal, o DETRAN, a Receita Estadual forem protestar um título e ele for de forma indevida ou o devedor já tenha feito o pagamento e eles solicitarem a devolução ou cancelamento por remessa indevida, esses serviços são gratuitos para ele.

### **Como o devedor vai pagar as despesas cartoriais?**

<sup>8</sup> Formada em direito e pós-graduada em Direito Notarial e Registral, trabalho em cartório extrajudicial desde 2008, como substituta e hoje, atuo como tabeliã e registradora interina no Cartório do Ofício Único de Santa Rita do Araguaia/GO.

Há duas maneiras de o devedor pagar essa dívida: a primeira é no ato da intimação, momento em que ele vai efetuar o pagamento no cartório e pagará o valor devido ao credor e as custas do cartório. O outro momento que o devedor poderá efetuar esse pagamento é quando ele já for protestado, já estiver negativado através do protesto, daí ele procura o credor e faz o pagamento. Ao procurar o credor, ele quita a dívida para ele, solicita uma carta de anuência. Porém, deve-se atentar que se for física, a carta de anuência tem que ser com firma reconhecida, se for com assinatura digital, geralmente o credor manda pela central.

#### **Qual é a central do protesto?**

Atualmente, os Cartórios de Protestos do Brasil trabalham com a Central de Protesto - Cenprot - e com o Instituto de Estudos de Protesto de Títulos do Brasil - IEPTB -. Daí, a pessoa, em posse da carta de anuência, leva até o cartório e faz o pagamento das despesas. No entanto, quando a pessoa é protestada, recebe um acréscimo, isto é, uma penalidade. Ela vai pagar as custas do cartório acrescidas de 50% do valor original mais a taxa de cancelamento. Então, se os custos cartorários fossem de duzentos reais antes do protesto, após a efetivação dele, esse valor vai custar trezentos reais mais o valor do cancelamento. Deixar os títulos serem protestados torna muito oneroso para o devedor.

Para concluir, com o Provimento 86 do CNJ, o protesto passou a ser gratuito para o credor, embora tenha que pagar se desistir dele, além de ter que arcar com as despesas relacionadas ao pagamento dos emolumentos. Isso beneficiou principalmente os pequenos credores, pois eles não têm mais que arcar com os emolumentos ao cartório, diminuindo, assim, o prejuízo que já é grande.

#### **Interrupção da prescrição**

O protesto tem se mostrado muito eficiente na cobrança das dívidas e também interrompe a prescrição daquele título, com algumas exceções. Por isso, com o movimento de desjudicialização, tornou-se mais interessante a utilização do mecanismo de protesto como cobrança de dívida, pois, em valores irrisórios, a justiça tem se negado a recepcionar principalmente CDAs, porque, às vezes, a prefeitura está com um monte de dívida de IPTU para receber e ele vai ajuizar a ação no judiciário. Mas o próprio Poder Judiciário tem recusado o recebimento devido aos valores, fazendo com que essas dívidas cheguem aos Cartórios de Protesto.

Uma situação que já ocorreu comigo no Cartório de Protesto foi quando uma mulher recebeu uma intimação, não fez o pagamento e, quando foi protestada, o nome ficou sujo, ou seja, negativada, causando alguns bloqueios em sua vida financeira. Daí, a cliente chegou no cartório possesada, acompanhada de uma advogada. E já chegou exaltada, dizendo que foi protestada, mas não foi notificada, que aquilo era um absurdo e ela iria nos processar (tudo isso com a advogada ao lado).

Quando eu fui procurar a intimação, vi que a mulher tinha sido notificada através de sua funcionária e foi protestada porque a funcionária não a avisou dessa intimação. Na hora, a advogada ficou muito sem graça, porque a mulher chegou no cartório quebrando tudo, muito exaltada, xingando todo mundo, sendo que, na verdade, mesmo se ela não tivesse sido notificada fisicamente, ela poderia ter sido notificada por edital. Então, é muito importante saber que, no protesto, o cartório pode notificar pessoalmente ou através de edital.

## 26. A SUPOSTA PROMESSA DE DOAÇÃO NO PROCESSO DE DIVÓRCIO - Isabel Cristina Albinante<sup>9</sup>

Ao tratar desse tema, eu prefiro chamar de “suposta promessa de doação”, que é quando ocorre a dissolução de um então casal. Uma dica inicial para quem deseja se aprofundar no tema é buscar a coletânea de jurisprudência do STJ, que trata sobre o tema e tem vários casos enfrentados que merecem a nossa atenção. Lá tem várias situações específicas que os advogados e as partes fazem no momento da elaboração deste acordo judicial.

### Instituto da Doação

Este instituto está disciplinado no nosso ordenamento jurídico, entre os artigos 538 a 564 do Código Civil de 2002. Mas a gente não encontrará nele um capítulo especificamente intitulado “promessa de doação”.

Com o conhecimento acerca do instituto e suas características, você com certeza conseguirá identificar e aplicar o bom direito a favor do seu ou da sua cliente. Então, a promessa de doação não existe como um instituto jurídico, o que existe no nosso ordenamento jurídico é o instituto da doação, que é o contrato unilateral pelo qual o doador, com espírito de liberalidade, obriga-se a transferir, em favor do donatário, bens ou vantagens que integram o seu patrimônio.

Então, ele tem um elemento objetivo, que é a saída do bem do patrimônio do doador, o que gera o seu empobrecimento e um elemento subjetivo, que é a vontade declarada do doador, ou seja, sua manifestação de vontade. Para doar, você tem que ter aquele ânimo *donandi*, que se presume irrevogável, que encontra amparo no princípio da obrigatoriedade dos contratos, que é o *pacta sunt servanda*.

O contrato de doação, como qualquer negócio jurídico, vai requerer a presença de agente capaz, objeto lícito, possível e determinável, forma prescrita ou não defesa em lei, que está elencado no artigo 108 do Código Civil Brasileiro. Ele segue a formalidade de todo e qualquer negócio jurídico para ter sua validade.

O contrato de doação é classificado como simplesmente consensual, uma vez que a tradição não vai integrar a sua estrutura, reforçando ainda mais a ideia de que o contrato de doação é um contrato solene em nosso ordenamento jurídico, em que a obrigação de transferir o bem somente irá se efetivar com a tradição da coisa ou o registro da escritura. Aqui, trata-se tanto do bem móvel quanto do bem imóvel. Isso não irá mudar, só muda que, no bem móvel, você precisa de uma tradição de entregar coisas, enquanto no bem imóvel, você precisa do registro da escritura para dar efetividade àquele bem.

Com essas premissas básicas, temos que aquilo que denominamos de promessa de doação, na verdade, traduz-se ou mesmo reconhece-se numa doação simples e pura, porque já houve a manifestação de liberalidade sobre aquele bem. Para o direito de família e para o nosso regramento jurídico, é válido e eficaz o acordo celebrado entre os ex-cônjuges, ex-companheiros acerca daquela partilha de bens, em que se compromete a doar determinado bem para os filhos ou mesmo para o ex-cônjuges/companheiro.

Esse tema teve e ainda tem muita relevância jurídica no nosso sistema. Atualmente, ele também é muito utilizado em situações de acordo entre as partes, que, na 6ª Jornada do Conselho da Justiça Federal, em 2013, foi aprovado o enunciado 549. E ele nos diz que “A promessa de doação no âmbito da transação constitui obrigação positiva e perde o caráter de liberalidade previsto no artigo 538 do Código Civil.

Não trata-se da hipótese de deixar o bem para uma terceira pessoa estranha àquela relação familiar ou mesmo em casos em que a gente informalmente fala “depois da minha morte será seu”. Essas espécies são outros institutos jurídicos, inclusive, como a gente pode citar a hipótese de testamento ou mesmo a promessa a favor de terceiro.

A hipótese que estou tratando aqui é quando o ex-casal faz um acordo judicial, partilhando aquele bem comum a favor dos filhos ou do ex. Outra coisa importante que merece destaque é que o bem tem que ser titularizado pelo ex-casal, isto é, o bem tem que integrar o patrimônio comum do ex-casal para você poder partilhar e fazer a manifestação de vontade, de liberalidade do bem a favor ou do ex ou dos filhos.

### O que diz o Direito Registral e Notarial?

Quando eu afirmo que não podemos tratar esse acordo como promessa de doação porque não possui natureza desse tipo é pelo fato de ela não poder ser registrada na matrícula, dado que essa figura de promessa de doação não ganha contorno de instituto jurídico próprio, pois do momento em que se manifesta a liberalidade de transferir o bem imóvel, ela já se consuma como um ato próprio de doação. Por tal motivo, ela pode ser exigida pelo beneficiário.

### O que fazer?

Para concretizar esse acordo celebrado judicialmente será necessário exigir o cumprimento para a sua validade e eficácia com o registro da doação.

Para isso, o advogado pode requerer um alvará judicial para que aquela vontade seja materializada no Registro de Imóveis, pagando o imposto devido e os emolumentos cartorários. O beneficiário também pode mover a ação cominatória requerendo o alvará, pagando imposto e emolumentos. Ambos podem se dirigir ao Tabelionato de Notas e efetivar o acordo judicial por meio da escritura de partilha e adjudicação para o ex ou celebrar uma escritura de doação simples e pura a favor dos filhos.

<sup>9</sup> Advogada – pós graduada *lato sensu* pela Escola da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro. E-mail: isabel@albinanteadvogados.com.br Redes sociais: @isacalbi @albinanteadvogados.

Sendo assim, eu afirmo que não se trata propriamente de uma promessa de doação, e sim de uma doação a favor do filho ou do ex-cônjuge, porque, no Direito Notarial e Registral, só podemos fazer dois atos. Podemos registrar um ato ou averbá-lo. De acordo com a Lei nº 6.015/73, a promessa de doação, por não ser um instituto jurídico próprio, não pode ser registrada. Ela não vai ter eficácia. Essa temática é muito discutida e gera muitas dúvidas e controvérsias por causa da natureza do instituto da doação.

#### **Por que ele é um contrato unilateral simples e consensual?**

Porque o artigo 538 do Código Civil Brasileiro afirma que “Considera-se a doação o contrato em que uma pessoa, por liberalidade, transfere do seu patrimônio bens ou vantagens para o de outra”. Quando esse artigo foi colocado, discutiu-se se esse contrato é real ou possui uma natureza simplesmente pessoal. Para ele ser real, teria que imediatamente produzir os efeitos do Direito real, com a possibilidade de registro imediato. Para isso, você precisa de uma escritura pública para manifestar aquela vontade após levá-la ao Registro de Imóveis.

Nesses casos, o advogado trabalha com o Tabelionato de Notas e com o Registro de Imóveis, sendo que previamente ao Tabelionato de Notas, você tem que ter a manifestação de vontade. Desse modo, quando o ex-casal faz o acordo judicial na frente do juiz e ele é homologado, após falarem que irão partilhar o bem deixando-o para o filho fulano de tal ou deixando o bem para a ex-mulher, ex-cônjuge ou ex-marido, a pessoa já manifestou a sua vontade pura e simples e essa afirmação vai ganhar contornos de escritura pública, porque a pessoa manifestou a sua vontade clara e precisa, sem vícios, não podendo ser revogada, uma vez que não tem vício e a doação é um ato que presume-se pela sua irrevogabilidade com todos os atributos que o aspecto da irrevogabilidade do ato pressupõe.

Então, a divergência que surgiu foi por ele ser um contrato consensual e produzir efeitos de natureza real, por isso ganhou contornos de natureza real, porque a segunda parte do artigo 538 do Código Civil Brasileiro fala “transfere do seu patrimônio bens ou vantagens”. Portanto, você colhe a manifestação de vontade, supre-a e a efetiva por meio de alvará judicial e leva a registro no Registro de Imóveis. É esse o ato que tem que ser feito. Se o cliente não ajustar a ida ao Tabelionato de Notas com seu ex-cônjuge para fazer uma escritura pública levando aquela sua partilha homologada pelo juiz para sua efetivação, o contrato vai possuir uma natureza consensual, mas também possuirá, intrinsecamente, uma natureza real.

Por isso que eu apresentei o tema como “suposta promessa de doação”, porque não é uma promessa. Isso só será efetivado ou com o registro da escritura, por meio de alvará ou por meio da escritura junto ao RGI para ter a sua eficácia, ou seja, a verdadeira doação, pura e simples, não pertencendo mais ao patrimônio do doador, bem como deve ser excluído da declaração de imposto de renda do dele, uma vez que a titularidade do bem não lhe pertence mais.

## 27. ANÁLISE DE RISCOS NA COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - Kátia Regina Castreghini

### Introdução

A Lei nº 14.382/2022, entre outras disposições, delegou aos registros públicos a obrigação de extrair certidões nas negociações imobiliárias.

**Tais documentos são realmente suficientes para garantir a segurança e viabilidade jurídica do negócio? Será mesmo que o comprador pode ficar despreocupado?**

Os advogados sempre conhecem alguém que está envolvido em alguma aquisição de imóvel em que o comprador, apesar de ter pago integralmente o valor, teve que desocupá-lo depois. Infelizmente, é uma realidade não tão incomum de encontrar. Essa é a consequência mais grave, dentre várias outras, que a falta da análise de riscos pode causar, assim como veremos adiante.

**A boa fé e a confiança “no fio do bigode” no momento da aquisição da casa própria e/ou de imóvel que agregue ao patrimônio do adquirente.**

Ainda é muito comum as pessoas adquirirem imóveis sem qualquer tipo de verificação, seja em razão de algum tipo de vínculo com o vendedor, por acreditar que está tudo certo, por não ter recursos ou, ainda, por querer economizar com uma assessoria jurídica.

Nesses casos, é grande o risco da ocorrência do dito: “Quem paga mal, paga duas vezes”.

**Em 2022, a Lei nº 14.382 determinou diversas atribuições aos registros públicos**

Pela lei, o tabelionato deve obter a certidão de matrícula atualizada e certificar se existe ou não alguma ordem de indisponibilidade de bens para o CPF dos vendedores.

Feitas essas verificações, e não havendo indisponibilidade de bens certificada, o cartório seguirá com as providências de escrituração.

Nesse cenário, além da matrícula, não foram analisados outros documentos relativos ao imóvel, tais como negativa de IPTU, quitação de condomínio (quando é o caso), certidões pessoais do(os) vendedor(es), que são consideradas básicas/essenciais, tais como distribuições cíveis, falência e concordata, protestos, justiça federal, trabalhista, tributos federais, eventuais certidões de objeto e pé, etc.

A análise de tais documentos podem sinalizar risco iminente ao(s) comprador(es) na aquisição do imóvel, cabendo a eles assumi-los ou desistir do negócio. É importante ressaltar que a existência de apontamentos nas certidões não necessariamente é causa para desistência, sendo preciso avaliar o contexto geral e as reais condições do(s) vendedor(es):

**O tipo de imóvel negociado, bem como o endereço onde está localizado determinam a lista de documentos que devem ser apresentados ou produzidos.**

Cada negociação imobiliária exige uma lista prévia de documentos que devem ser apresentados e analisados. Muitas certidões podem ser obtidas sem qualquer custo, via *internet*, outras, mediante pagamento de taxas, conforme a legislação local, sendo certo que na hipótese de existência de apontamentos, é de suma importância a apresentação das certidões de esclarecimento/objeto e pé, que já são praxe. Também pode haver necessidade de apresentação de outros documentos, conforme o quanto apurado.

**A importância de realizar a análise de riscos para os casos de venda e compra de imóvel, e riscos decorrentes na hipótese de dispensa da referida análise**

Nos casos de compra de imóvel, já no início das tratativas negociais, a apresentação de documentos que comprovem a viabilidade e a segurança jurídica do negócio devem estar presentes, sendo certo que após tais apresentações, caberá ao promitente comprador desistir do negócio, na hipótese de verificação de risco à aquisição.

Evidentemente, os adquirentes que dispensam as verificações mencionadas, considerando os aspectos jurídicos envolvidos, entre outros, assumem o risco integral de perder o direito real, contratado de maneira frágil.

Logicamente, a lei lhes garante o direito de regresso contra o(s) vendedor(es), porém, novos esforços financeiros serão despendidos na tentativa de

recuperar o bem, implicando em custos mais altos do que o do inicialmente contratado. Também são bastante comuns os casos onde os adquirentes têm apenas o contrato, com ou sem reconhecimento de firma, inexistindo, portanto, a escritura e o registro correspondente à aquisição.

Após anos da negociação, nas condições do parágrafo anterior, os adquirentes resolvem regularizar a propriedade, mas, devido a morte do(os) vendedor(es), a impossibilidade de localização ou resistência à outorga da escritura, seja pelo(os) vendedor(es) e/ou sucessor(es), o adquirente precisa recorrer aos meios legais disponíveis, quais sejam: a adjudicação compulsória e/ou usucapião, para ter seu direito reconhecido.

Para essas hipóteses, caso o comprador tenha feito a análise de riscos no início, os caminhos para reconhecimento do seu direito, certamente, serão muito mais fáceis, tanto pela via extrajudicial como pela via judicial, conforme o caso.

### **Caso prático**

Há uma infinidade de hipóteses onde, pela falta da análise de documentos, o comprador assume riscos, sendo o mais grave a perda do direito à propriedade do bem adquirido e pendente de registro. Usarei um caso para ilustrar as consequências trazidas pela fama da “confiança no fio do bigode”:

O comprador adquiriu um imóvel com o corretor “amigo” que garante, verbalmente, a segurança do negócio. O contrato foi assinado, mas o comprador não tem dinheiro para registrar. Dois anos depois, no exercício da posse, o adquirente recebeu o oficial de justiça na sua porta com ordem de desocupação do imóvel, por ação movida pelo arrematante do imóvel, adquirido em leilão trabalhista.

### **Conclusão/Resposta à pergunta**

Diante do apresentado, por razões óbvias, o advento da Lei nº 14.382/2022 não dispensa os compradores da realização da análise de riscos para a compra de imóveis, dado que as únicas duas certidões exigidas pela referida lei são insuficientes para comprovar a segurança e viabilidade jurídica da aquisição.



## 28. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL PROVIMENTO 150 DO CNJ - *Francisco Neto*

Falarei sobre a adjudicação compulsória extrajudicial do recém editado Provimento 150 do CNJ. O caso que será apresentado é de um apartamento.

### **A situação problema**

O contrato referente à compra do apartamento foi feito na *lan house* do Zé Bedeu e estava incompleto. Nesse caso, como o advogado concretizará a adjudicação compulsória extrajudicial?

No documento, as firmas não estavam reconhecidas e não havia o pagamento integral do preço pela promitente compradora, em razão de óbices do promitente vendedor. No contrato, o pagamento deveria ser feito a terceiros e uma cláusula de arrependimento não exercitável

### **Quais contratos podem ser abarcados pelo Provimento 150?**

No artigo 440-B, o legislador foi muito feliz na redação e afirmou que atos ou negócios jurídicos que impliquem em promessa de compra e venda ou promessa de permuta, bem como às relativas ou promessas de cessão, contando que haja direito de arrependimento exercitável.

Como já existe o problema do contrato da *lan house* do Zé Bedeu, ou seja, existe um direito de arrependimento para ser exercitado.

### **O que deve constar na ata notarial?**

Obrigatoriamente, compulsoriamente, referência à matrícula ou a transcrição, com os seus ônus e gravames; a identificação de atos e negócios jurídicos. Às vezes, no negócio, estão embutidos vários contratos ao longo da negociação deste imóvel. Todos esses contratos devem ser levados para ata notarial, de modo que o tabelião lavre e faça menção a elas.

Provas do inadimplemento por parte da promitente compradora, que comprove o valor venal do imóvel, que tem que estar ata notarial, pois é o que vai custar na data do requerimento. Essa ata pode conter imagens, gravações, conversas, depoimentos de testemunhas, etc.

### **Qual a natureza jurídica da adjudicação compulsória extrajudicial?**

Ele é um processo que tramita em cartório, mas possui defesa e contraditório.

### **Como seria a prova de quitação? Como é que dar-se-ia essa prova de quitação?**

Nesse nosso caso específico, os advogados estão pensando em fazer uma ação de consignação em pagamento com os valores depositados. (Eu sou o advogado da promitente compradora). Também pode servir como comprovante de quitação: mensagens de *WhatsApp*, inclusive eletrônicas, dando prova da quitação; comprovante de operações bancárias, aquele recibo de depósito que você tem ou o TED que você faz; declaração de imposto de renda e aqueles recibos azuis, se comprovado a sua origem, evidentemente.

### **Pode haver instalação de mediação e conciliação?**

Pode. Tanto pode ser feito no notário como ser feito pelo registrador. No nosso caso específico, o notário exerceu muito bem esse papel.

### **Onde deve começar a adjudicação compulsória extrajudicial?**

No tabelião de notas, porque a discussão já foi vencida. É ponto pacífico e o artigo 440-M, do Provimento 150, no seu cap, corroborado, ou seja, confirmado pelo parágrafo 4º do mesmo artigo (440-M) que afirma que o início da adjudicação é no tabelião de notas. Competência territorial é a escolha do requerente, isto é, ele quem escolhe o notário. Então, não necessariamente deve ser no local do imóvel, a não ser que haja necessidade de uma diligência perante o imóvel. Ai, vai ter que ser escolhido um notário da circunscrição do imóvel. Mesmo assim, é de livre escolha. Está nos artigos 8º e 9º da Lei dos Cartórios, a Lei nº 8.935/94.

### **Requisitos da ata notarial**

Para a ata notarial, tem que ter dois requisitos basilares, fundamentais e essenciais: a prova da quitação e a prova do inadimplemento por parte do promitente vendedor. Quanto à prova de quitação, ela pode ser alegada sob o mando do parágrafo 6º do artigo 440, além de outros fatos e documentos, como citado anteriormente, ou seja, mensagem de *WhatsApp*, recibos, etc. Ainda existe uma discussão com relação ao uso da prescrição, pois o provimento foi omisso quanto a isso, e o STJ tem decisões no sentido de não aceitar a prescrição. Então, essa é uma discussão que está em curso e vamos ver como é que se dá daqui pra frente.

### **E a prova do inadimplemento por parte do promitente?**

Não é obrigatoriamente requerida por parte do vendedor. Não se requer obrigatoriamente a notificação extrajudicial, ou seja, não é necessariamente pela notificação extrajudicial, podendo ser realizada de outras maneiras, desde que tenha a fé pública.

### **O notário tem algum documento que dê fé pública a essa notificação?**

O artigo 440-G elenca mensagens, e-mails, uma carta, e até o telefonema.

### **O que pode ocorrer na inércia do requerente perante o registro imobiliário?**

A extinção do processo. Em condomínios edilícios, popularmente chamados de apartamentos, a entrega da notificação extrajudicial pode ser feita ao porteiro e é válida e eficaz. Se ele não quiser receber, você pode chamar duas pessoas como testemunhas, dizendo que o porteiro não quis receber.

### **Como realizar isso quando as tentativas de notificação extrajudicial forem infrutíferas?**

Através de edital. Da mesma forma que no judicial. O juiz cita por edital imediatamente, quando a gente sabe que não vai ter sucesso a citação normal. Então, ele manda cientificar as concessionárias de serviço público, mas aqui é o mesmo rito procedimental do judicial.

### **O que acontece quando a pessoa, que, nesse caso em questão, é o promitente vendedor está residente no exterior?**

Ele pode ser notificado por procurador legalmente constituído. O estrangeiro tem um procurador aqui. Então, o promitente vendedor pode, a qualquer momento, notificar por instrumento particular e com a firma reconhecida, ou por instrumento público ou eletrônico, como o e-Notariado. Ele pode declarar que concorda com a adjudicação daquele imóvel perante o oficial do Registro de Imóveis. Agora, com a mera anuência dele, desacompanhada de providência, o processo não prosseguirá.

### **E os emolumentos?**

Enquanto cada estado não definir, vai ficar aquele que é cobrado na usucapião extrajudicial de cada estado.

### **Qual o desfecho do caso?**

Foi lavrada a escritura no Tabelionato de Notas, diferentemente do da circunscrição do imóvel. Esse imóvel é de Fortaleza, mas foi lavrado em Sobral, que fica no Ceará, e foi assinada no e-Notariado tanto pelo promitente vendedor como pelo promitente comprador. O promitente vendedor se encontrava no estrangeiro e a promitente compradora se encontrava em São Paulo.

A quitação do preço e o inadimplemento do promitente vendedor foram supridos, que é o problema que tivemos no começo, e também do direito não exercitável de arrependimento. Então, isso foi resolvido com a lavratura da escritura.

### **Vamos supor que o registrador não fez o registro da ata notarial que vai ser sedimentada essa semana**

A gente tem todos os meios de prova para adjudicar com todos esses documentos. Portanto, é só fazer a adjudicação compulsória e entrar com o processo.

### **E quanto ao desfecho do contrato feito na *lan house* do Zé Bedeu?**

Ele não tinha o cabeçalho e na última página constava somente a assinatura de uma testemunha. Se você pegasse aquela folha isolada e perguntasse a que aquilo se referia, ia dizer que não sabia, porque só tinha uma testemunha; as páginas sequer estavam enumeradas e o número da matrícula no contrato da feito na *lan house* estava errado.

## 29. A IMPORTÂNCIA DAS CERTIDÕES NEGATIVAS NAS TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS - COMO AVALIAR OS RISCOS DO NEGÓCIO JURÍDICO IMOBILIÁRIO - Adriana Vasconcellos Lopes de Albuquerque<sup>10</sup>

Eu vou tratar especificamente da importância das certidões negativas nas transações imobiliárias, que também fazem parte da *Due diligence*, que é o processo de pesquisa e análise minuciosa de documentos do imóvel e das partes envolvidas na transação, com o objetivo de identificar e avaliar eventuais riscos do negócio, assegurando-se que o imóvel a ser adquirido pelo cliente encontra-se em perfeitas condições para realização de um negócio seguro e perfeito.

Eu trabalho há 25 anos no Cartório de Notas e posso dizer que, praticamente todos os dias de trabalho, eu atendo um advogado que busca informações sobre como avaliar a documentação do imóvel, do vendedor ou do comprador. Portanto, me dirijo principalmente para os advogados que desejam atuar no extrajudicial acompanhando seus clientes em escrituras imobiliárias.

### Como avaliar os riscos do negócio jurídico imobiliário?

Temos um tripé composto pelo imóvel, pelo vendedor e pelo comprador. Sim, o comprador também pode entrar numa *Due diligence*, caso você esteja representando o vendedor e o imóvel a ser vendido seja financiado entre particulares ou conter cláusula resolutiva.

Deve-se começar pelo imóvel, avaliando a Certidão de Ônus reais junto ao Registro de Imóveis e a Inscrição Imobiliária, que pode ser, dependendo do imóvel (rural ou urbano), junto à Municipalidade ou a outro órgão, como a Secretaria do Patrimônio da União.

Partindo do princípio que o imóvel é urbano, iniciaremos pela Inscrição Imobiliária, isto é, o "IPTU". É necessário fazer a análise com relação às certidões fiscais; verificar o ano que o imóvel foi cadastrado na municipalidade; se terreno ou se de construção; se a construção está averbada ou se é uma benfeitoria lançada pela municipalidade para efeitos apenas de cobrança; verificar se o IPTU está em dia e com os demais anos quitados e se não existe multa de qualquer natureza.

Um exemplo de multa seria o corte de uma árvore sem a devida autorização, o que acarreta em penalidade, conforme disposto em lei. A inscrição municipal também está associada às certidões fazendárias do imóvel e, em alguns municípios, com a taxa de incêndio, como na cidade do Rio de Janeiro. Essa taxa é coletada anualmente e está associada a uma obrigação do imóvel, ou seja, é *propter rem*, uma obrigação que acompanha o imóvel, e não o CPF do proprietário. Então, sempre verifique o que a municipalidade oferece em relação ao imóvel que está sendo adquirido, ou seja, aquilo que recai sobre o imóvel.

Sendo apartamento, casa ou lote de terreno que está dentro de um condomínio legalizado, o ideal é se dirigir à administradora ou ao síndico e solicitar uma declaração de taxas condominiais, informando que a unidade está em dia com o pagamento das referidas taxas.

Mas fique atento, se você não teve o contato direto com o administrador ou com o síndico, ou se a declaração chegou até suas mãos pelo interessado na venda, eu aconselho que busque reconhecer a firma daquela pessoa que assina a declaração, para que você de fato tenha a certeza de que a declaração foi emitida e assinada por quem é de direito, assim você evita eventual fraude e assegura-se da informação.

### A Certidão de Ônus Reais é fundamental para a análise de risco

Eu costumo dizer que ela é a certidão de nascimento do imóvel. Algumas das averbações e registros contidos nela são a data de seu início e sua origem, os primeiros proprietários e a sequência até o atual vendedor, e se há qualquer gravame, podendo este encargo ser da vontade ou não do proprietário.

Se você está em uma área rural, é claro que vai ter que avaliar o Imposto sobre Propriedade Territorial Rural - ITR - , e o Certificado de Cadastro do Imóvel Rural - CCIR - .

Alguns imóveis podem ser foreiros, o foro pode ser à União, ao Município, ao estado, à Igreja.

Quando avaliamos a matrícula, a primeira coisa que temos que saber é como é o imóvel que o cliente está adquirindo, se é um lote ou uma unidade já edificada. Como exemplo, vou utilizar um lote de terreno de 400m<sup>2</sup> que foi desmembrado há pouco tempo. Nele, é possível ler a matrícula individualizada, ou seja, verificar a descrição fiel do imóvel.

A primeira coisa a ser analisada é o início da matrícula, em seguida, verificar a metragem para ver se de fato o que seu cliente está comprando está descrito ali, se não é uma maior porção, se não é uma fração de forma irregular que pode caracterizar um parcelamento irregular do solo. Sendo o terreno com 400m<sup>2</sup>, tem que está descrito "lote de terreno medindo 10,00m de frente e fundos por 40,00m de extensão de ambos os lados, confronta à direita com o lote X, à esquerda com o lote Y e nos fundos com o lote W."

Na sequência, observe o nome do proprietário na matrícula. Tenha sempre muita calma e atenção ao ler a matrícula. Não adianta passar os olhos rapidamente ou tentar fazer uma leitura dinâmica, porque isso não funciona bem.

<sup>10</sup> Adriana Vasconcellos Lopes de Albuquerque, Substituta do Tabelião do 4º Ofício de Notas do Rio de Janeiro – R.J., Bacharel em Direito, Especializada em Direito Notarial. Mentorada do Professor Marcos Salomão. Fundadora da Empresa A2 Mentoria Extrajudicial. Contatos: +55 21 999772012 e-mail: [avvl@uol.com.br](mailto:avvl@uol.com.br)

Lembre-se de que a matrícula do imóvel é a certidão de nascimento dele. Tem que ter muita calma ao ler e entender cada item. Você vai ler cada registro até encontrar o atual proprietário, se ele já foi vendido duas ou três vezes, vai aparecer a letrinha “R”, que tem o significado de Registro e “AV”, de averbação.

Observe se o nome do proprietário que está oferecendo o imóvel à venda ao seu cliente consta naquela matrícula. Caso não conste, você terá de solicitar ao vendedor o título de aquisição de quando o imóvel foi adquirido pelo atual vendedor. Pode ser que ele tenha adquirido o imóvel e não tenha registrado o título aquisitivo no cartório competente do Registro de Imóveis.

Observe nesta escritura de aquisição o nome do outorgante vendedor e se este nome consta como proprietário na matrícula, caso não seja, você deverá solicitar os títulos anteriores até fechar a cadeia dominial do imóvel.

Estes títulos anteriores trazem o acompanhamento da sequência cronológica e a legitimidade de todas as transmissões. Quando isso ocorre, sempre solicito que seja feita uma consulta ao tabelionato que lavrou o título para verificar se as escrituras têm qualquer anotação de cancelamento, revogação de cláusulas ou procurações que quebrem ou prejudiquem a Cadeia Dominial e interfiram na atual transferência do bem a terceiros, por isso é sempre bom avaliar essa cadeia.

Por exemplo, o cliente está comprando do João, mas o João não está na matrícula. Então, você pega a escritura do João e vê de quem ele comprou. Se João comprou do Paulo, o Paulo precisa constar na matrícula. Se constar, ótimo! Após isso, você verifica o estado civil de Paulo na Certidão de Ônus Reais. Se Paulo comprou casado mas na escritura de venda Paulo consta como divorciado, note se consta na matrícula a averbação “AV” do divórcio do Paulo e se existe anotações com relação à partilha do bem ou se ficou para posterior partilha, se é necessária a assinatura da ex-mulher de Paulo ou não. Em suma, é preciso checar tudo que for necessário registrar e/ou averbar na matrícula do imóvel antes que o novo proprietário o adquira.

Dessa forma, lendo a ônus reais, verifica-se a cadeia dominial, as averbações, se há alguma área que seja não edificante, como, por exemplo, a faixa de 15 metros; às vezes, de uma estrada; se existe um rio subterrâneo e não pode construir sobre ele; se tem restrições de uso dessa água; se há alienação fiduciária; se há uma hipoteca gravada, entre outras.

Pode ocorrer de ser uma matrícula nova, que está sendo vendido o imóvel pela primeira vez. Então, fique muito atento à averbação e registros que constem na matrícula mãe, como a alienação fiduciária ou hipoteca. Nesse caso, solicite também a Certidão de Ônus Reais da matrícula citada.

Sendo o imóvel uma unidade já edificada, observe se consta na matrícula o Habite-se. Se for unidade em condomínio, veja se consta a convenção de condomínio registrada naquela matrícula ou na matrícula mãe. Sendo o imóvel uma cobertura, note se existe o uso de laje, se há vaga de garagem. Pode acontecer de adquirir uma cobertura, mas não ter direito ao uso da laje (o que inviabiliza qualquer projeto de ampliar o imóvel).

Outros aspectos a serem observados são: se o imóvel foi adquirido com terceiros; se sim, qual o percentual da compra de cada um deles; se será necessário a outorga de todos; se existem cláusulas de inalienabilidade ou de usufruto (se tiver, será necessária a outorga do usufrutuário na escritura, concordando com a venda); se o imóvel está gravado como “bem de família” ou se há cláusula de incomunicabilidade, pois essas informações modificam a estrutura de análise de certidões e necessidade de outorgas.

### **Como evitar quaisquer erros na minuta e, por consequência, exigências e notas devolutivas do Registro de Imóveis**

Oriento registrar todos os títulos; mudanças de estado civil; baixas de alienação fiduciária; hipoteca; usufruto e outros, antes de escriturar a venda, porque o tempo rege o ato, ou seja, o título de aquisição anterior será examinado nas normas aplicadas ao tempo de sua apresentação ao registro, e não na data da sua lavratura. Sendo a escritura anterior ao ano vigente, talvez falem elementos que hoje são necessários para serem colocados na matrícula.

Após a análise e o exame da matrícula e inscrição imobiliária do imóvel, passamos para as certidões, lembrando que algumas certidões não são mais exigidas atualmente. A Lei nº 14.382/22 busca a concentração de todos os atos na matrícula.

### **Se o título aquisitivo do vendedor não estiver registrado na matrícula, como ter segurança jurídica?**

Nesse caso, é muito importante verificar quais certidões negativas serão solicitadas para dar ao seu cliente a segurança jurídica. Sempre solicite CND federal, estadual e municipal dos proprietários; CND trabalhista é fundamental e Justiça Federal, além das certidões de distribuição cível e fazendária. Às vezes, questionam o porquê das certidões de ação civil. Poderia citar vários exemplos, mas o mais comum é aparecer distribuição de divórcio e as partes informarem estar casados, apresentando certidão de casamento sem a anotação do divórcio.

### **Como saber se o imóvel não foi objeto de partilha, de doação aos filhos? Qual é a motivação de informar um estado civil equivocado?**

As Certidões de Interdições e Tutelas informam a capacidade jurídica, se há processo de tutela ou curatela, se empresário. Ocorrendo a falência, poderá recair ações (entre outras, as trabalhistas) do CNPJ da empresa no CPF do vendedor. As certidões de Interdição e Tutela, como falamos, servem para demonstrar a capacidade jurídica.

Se a venda está sendo realizada a prazo e o pagamento será por financiamento entre particulares, seja por notas promissórias, por alienação fiduciária ou outra forma de parcelar o pagamento, pois elas asseguram a capacidade e devem ser solicitadas.

Os documentos pessoais como identidade, CPF, certidão de casamento e comprovante de residência também devem ser solicitados e examinados com cautela. Verifique se a grafia do nome no documento, os números e a informação de estado civil da identidade estão iguais na certidão fornecida pelo Registro de Imóveis. Observe se o endereço que consta na matrícula do imóvel é o mesmo do atual comprovante de residência; sendo de outro município ou estado, as certidões devem ser solicitadas em ambos os locais. Esses são os primeiros cuidados básicos para avaliar os riscos do negócio jurídico imobiliário.

### **30. AS ALTERAÇÕES TRAZIDAS PELA LEI Nº 14.382 AO NOME E A SEGURANÇA JURÍDICA REGISTRAL - Ana Cláudia Fernandes Alves**

Inicialmente, é preciso deixar claro que o nome é um direito protegido pela lei. É um direito da personalidade, conforme diz o Código Civil em seu artigo 16 “Toda pessoa tem direito ao nome, nele compreendido o prenome e o sobrenome”. A Lei nº 14.382 modificou o artigo 55 para trazer esse comando, fortalecendo o nome como Direito da personalidade.

#### **Por que mudar o nome?**

Ele identifica a pessoa perante a sociedade e também o diferencia perante os seus familiares. No entanto, quanto mais o Estado depende do nome para identificar e diferenciar seus cidadãos, mais rigor ele precisa ter para sua alteração. Porém, com a evolução tecnológica, a identificação pessoal começou a ficar muito mais precisa através de outros meios, como a biometria, a leitura da íris e a impressão digital, que fazem com que apenas o nome seja considerado como um modo obsoleto de identificação. Além disso, a sociedade vem mudando ao longo dos anos e novas conformações sociais e familiares têm requerido uma mudança em determinados paradigmas. Com isso, a lei acima referida veio tentar atender essas novas demandas.

A doutrina e a jurisprudência já vinham no sentido de flexibilizar algumas regras. O professor Anderson Schreiber fala que criou-se uma nova perspectiva, de forma mais ampla e substancial, passando a ser um direito à identidade pessoal do indivíduo, abrangendo não só o nome, mas também todos os traços pelos quais a pessoa pode ser representada no seu meio social. Portanto, como eu já falei, a doutrina e a jurisprudência têm sido bem sensíveis nesse ponto. Então, o nome não só identifica e individualiza a pessoa perante a sua família e a sociedade, ele é um direito a personalidade e é um direito que deve traduzir a identidade pessoal do sujeito também.

Ao traduzir essa identidade pessoal, ela torna-se o máximo da expressão da dignidade da pessoa humana: o direito de não só ter, com relação ao próximo, um comportamento negativo deste, que é o de não criticar as escolhas pessoais do outro, mas também o nosso direito positivo de expressar a nossa vontade, a nossa maneira de viver.

#### **Como houve a evolução da liberdade da alteração?**

Primeiro, havia imutabilidade, portanto, só era permitida alteração do nome em algumas exceções. Depois, com a doutrina e a jurisprudência olhando os motivos pelos quais queria-se mudar o nome, houve uma relativização dessa regra e passou-se a ter uma mutabilidade motivada. Agora, com a lei nº 14.382, essa mutabilidade passou a ser imotivada. Sendo assim, você não precisa mais justificar o porquê quer mudar o seu nome.

#### **Elementos do nome**

A gente tem o prenome, que pode ser simples ou composto. No meu caso, Ana Cláudia, tem dois nomes. O sobrenome, também chamado de apelido de família, patronímico ou matronímico, no caso quando se tem uma família unipessoal, que também pode ser simples ou composto se você usa apenas nome de um dos lados da família ou os dois; e o agnome, que é usado para diferenciar de um nome que já existe na sua família, aí acrescenta-se as partículas “filho”, “neto”, “sobrinho” para poder diferenciá-los.

Uma grande novidade que a Lei nº 14.382 trouxe foi a possibilidade de alteração do nome do registrado pelos seus genitores quinze dias a partir da lavratura do assentamento do nascimento. Esse prazo é decadencial, em que o genitor que sentir que não houve respeito ao nome combinado, ou por algum outro motivo, poderá fazer uma oposição a esse nome. A partir disso, o oficial de registro vai tentar criar uma conciliação entre as partes. Se houver uma conciliação com relação ao nome, pode-se fazer uma retificação administrativa, caso não haja consenso, vai para o juiz competente decidir.

Antes mesmo da lei, já havia julgados no sentido de que o nome é um elemento estruturante do direito à personalidade da dignidade da pessoa humana. Argumentando que quando há desrespeito ao consenso entre os genitores e a violação do dever de lealdade e boa fé que deve haver entre as partes, vindo a ocorrer abuso do poder familiar, o prenome poderia ser alterado.

No caso do primeiro exemplo, após o nome escolhido, o pai colocou o nome de um anticoncepcional na criança, sendo que esse julgamento fala que o simples fato de ter esse desrespeito pelo consenso, a pessoa não precisa provar que houve má fé, intuito de vingança ou algum motivo para atingir a genitora. A conduta em si, pelo fato de ter sido posto um nome que poderá causar um futuro constrangimento à criança, já é censurada em si mesma.

Para a alteração do nome pela própria pessoa, na regra antiga, existia um prazo decadencial de um ano após o atingimento da maioridade. Então, até os dezenove anos, a pessoa podia alterar o seu prenome e a alteração tinha que ser motivada. Agora, ela não precisa mais ser motivada, podendo acontecer a qualquer tempo, sendo que essa alteração só pode ser feita via administrativa uma única vez. Se a pessoa quiser alterar novamente, tem que procurar a justiça e motivar a sua alteração.

#### **Com relação aos transgêneros, se ele utilizou essa via administrativa para mudar seu nome para um outro nome que se adequasse ao seu gênero, caso ele quisesse mudar novamente poderia usar essa via?**

Não. Se já mudou pela via administrativa, agora ele tem que buscar a via judicial. E como forma de assegurar a segurança jurídica da identificação, essa averbação de alteração de prenome vai ter que constar o prenome anterior em todos os documentos que identificavam aquela pessoa como tal, e os números

de documentos, como identidade, inscrição, passaporte, título de eleitor. Após finalizar o procedimento com a serventia, o registrador tem que comunicar a todos os órgãos expedidores de identidade que houve essa alteração, a fim de resguardar essa segurança.

A alteração do prenome pode ser total ou parcial e não pode haver nenhum processo judicial em andamento que tenha por objetivo essa alteração. Caso haja, você tem que comprovar que houve seu arquivamento.

#### **O oficial pode se recusar a fazer sua alteração?**

Sim. Ele também já podia antes, no caso de prenomes que pudessem ser vexatórios para a pessoa. A partir de agora, se houver suspeita de fraude, falsidade, má fé, vício da vontade ou simulação quanto à real intenção do requerente, ele também pode recusar-se a fazer a alteração. No entanto, essa recusa tem que ser justificada em nome da ampla defesa, a fim de que a pessoa também tenha o direito de questionar essa negativa junto ao juízo competente.

#### **Alteração do sobrenome**

A legislação sempre tentou manter o sobrenome inalterado, porque é uma forma de manter a ancestralidade da pessoa. Então, a alteração que é permitida é para incluir o sobrenome, nunca para tirá-lo, a não ser em casos específicos. Dessa forma, você pode incluir ou excluir o sobrenome em razão da alteração das relações de filiação, inclusive para descendente, cônjuge ou companheiro da pessoa que teve seu estado alterado e isso pode ser feito a qualquer tempo.

Durante a constância do casamento, você pode incluir ou excluir o sobrenome do seu cônjuge sem ser necessária a autorização dele. Essa possibilidade foi estendida para a união estável, sendo que, nesse caso, ela tem que estar previamente registrada no Registro Civil de Pessoas Naturais - RCPN - e a exclusão do sobrenome do companheiro ou da companheira tem que ser por meio da averbação, quando da extinção da união estável.

Quando há uma exclusão, você tem que, pelo menos, manter um dos sobrenomes originários, para poder manter a linha de ancestralidade. Por causa dessas mudanças familiares, a gente tem muitos lares com padrasto e madrasta. Então, pode-se vir a incluir o sobrenome deles, caso haja interesse. Porém, não se pode tirar o sobrenome original, e você tem que motivar essa inclusão. Essa motivação é feita através de uma declaração de relação de afetividade a qual não importa em reconhecimento da filiação, mas pode servir como prova. Para fazer essa inclusão, tem que ter o consentimento dos pais registrais e da própria madrasta ou padrasto daquela relação.

O Provimento 150 veio atender não só a nossa legislação nacional com relação à importância do nome como direito à personalidade, mas também a outros estatutos e tratados internacionais nos quais o Brasil foi signatário e que reconhecem esse direito. Então, o Provimento 151 que regulamentou a Lei nº 14.382 veio para regulamentar o acesso ao procedimento de registro, principalmente no caso de crianças e adolescentes abandonados, que não possuem o registro.

#### **O caso do natimorto**

No caso em que o feto que não chega a nascer com vida, seja dentro da barriga da mãe ou durante o parto, antes, não era possível registrá-lo no Livro dos Nascimento, tendo em vista que ele não nasceu, ou seja, não ganhou personalidade civil. Nessa situação, o registro do óbito do feto ia direto para o livro que registrava os óbitos. Por isso, antes do provimento, não era permitido registrá-lo.

A partir de agora, se os pais assim quiserem, podem atribuir um nome e podem, inclusive, fazer isso nos registros feitos anteriores à lei. Nesse caso, não vai ter o CPF, porque o CPF é vinculado a uma pessoa que nasceu com vida, e a pessoa ganha personalidade civil a partir do seu nascimento. Por essa razão, não tem motivos para ele ter o CPF, mas o direito ao nome lhe é assegurado. As regras de composição do nome para o natimorto serão as mesmas a serem observadas quando do nascimento. Se o feto nascer, mas vir a óbito durante o parto, ou seja, se ele respirou, mas veio a óbito logo em seguida, deverão ser feitos dois assentamentos, o do nascimento e o do falecimento.

#### **O caso das crianças que não foram registradas**

O registro é determinado pelo Juizado da Infância e da Juventude. A partir de agora, existem vários mecanismos de tentativa de dar um nome para essas crianças, para que elas não sofram, mais a frente, algum outro tipo de constrangimento por causa do abandono familiar e até do Estado.

Então, deve-se buscar primeiramente, através da Central de Registro Civil do Brasil - CRC -, pelo nome da mãe, dia e hora de nascimento a fim de evitar duplo registro ou caso não ache nenhuma informação sobre familiares para poder tentar dar-lhes um nome e um sobrenome. Também deve verificar no cadastro de pessoas desaparecidas, pesquisas em bancos de dados e avaliação biométrica. Se ela já tiver um nome com o qual se identifique, tenta-se utilizá-lo para poder identificá-la. Também tenta-se deixar registrado todos os dados que possam ter sido coletados na hora que essa criança foi resgatada, como sinais corporais, hora de nascimento, local e vestimenta que usava, para que seja possível recuperar a história dessa criança e algum vínculo de ancestralidade com alguma família.

#### **O direito dos transgêneros**

Nesses casos, a mudança de nome já acontecia há tempos, já havia decisão no STF para que não houvesse necessidade de a pessoa passar pelo constrangimento de mostrar que houve uma cirurgia de transgenerização, previamente ao requerimento de alteração, ou que precisassem apresentar um laudo psiquiátrico. Isso quer dizer que houve a afirmação do direito psicossocial acima do biológico. Essa alteração pode ser feita diretamente onde houve o registro de nascimento ou virtualmente, para evitar possíveis constrangimentos.

#### **Brasileiro residente no exterior**

Facilitou-se muito a forma de apresentação de certos documentos para poder alcançar esse direito, até que haja a completa interligação com a CRC, a qual permitirá a troca de informações com todas as consulares brasileiras, viabilizando a troca de informações e consultas recíprocas. Dessa forma, o direito à mudança de nome pelo transgênero já existia, o que a Lei nº 14.882 fez foi facilitar o acesso a ele, simplificando o procedimento e permitindo a sua desjudicialização.

O grande questionamento com relação a alteração do nome de transgêneros é que ainda precisa ser necessário o consentimento da outra parte para poder haver a alteração no assentamento de casamento ou de união estável. Então, como trata-se do direito à personalidade de duas pessoas, o consentimento poderá vir a ser suprido judicialmente. Também por motivo de segurança jurídica, qualquer alteração de transgêneros tem que ser totalmente comunicada a todos os órgãos expedidores de identidade.

Diante de tudo que foi relatado aqui, demonstra-se que a segurança jurídica continua sendo um item importante no registro e ela é reforçada, através da utilização do CPF, que é um número único. Quando não permite o sigilo na alteração, apesar de, no caso de transgêneros haver algumas limitações de acesso as suas informações, ainda assim, há todo o histórico de alteração no assentamento de troca.

### **Brasileiros naturalizados**

As pessoas que adquiriram a cidadania só possuíam o certificado ou portaria expedidos a seu favor. Ele não possuía um histórico registral próprio a contar toda a sua vida pregressa e suas alterações pretéritas. Agora, existe a possibilidade de ter um local para fazer o assentamento de suas informações civis (livro E), contendo todos os fatos relacionados à sua vida, o que permitirá fazer prova plena em várias situações, inclusive da sua certidão de nascimento, para posterior mudança de gênero ou sexo a qual será averbada.

Portanto, a partir da implementação do SERP, que interligar todos os serviços registrais do Brasil e o aumento de intercâmbio entre os serviços digitais, através da Central de Registros Civis, além da obrigação de comunicar aos órgãos de identificação civil toda e qualquer alteração que houver no nome, essa mutabilidade veio prestigiar ainda mais o direito à personalidade, assegurando, também, a segurança jurídica registral.

### 31. ANÁLISE DE RISCO NA COMPRA E VENDA DE IMÓVEL E A FRAUDE À EXECUÇÃO - Leila Almeida

A análise desse tema tem o objetivo de responder à seguinte pergunta: **Existem medidas que podem ser adotadas para minimizar o risco de ter uma declaração de fraude à execução, tornando ineficaz a compra e venda de um imóvel em relação a algum credor, uma vez que essa ineficácia pode gerar um grande prejuízo para o comprador de boa-fé?**

O foco está nas alterações trazidas pela Lei nº 14.382/2022, que privilegiou ainda mais o princípio da concentração dos atos na matrícula, dispensando a apresentação de algumas certidões forenses ou de distribuidores judiciais. A concretização desse princípio é o sonho de todos os operadores da área do Direito Imobiliário.

Analisarei as alterações trazida pela Lei nº 13.097/2015, em específico o artigo 54, que trata dos Registros na Matrícula do Imóvel:

*"Art. 54. Os negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis são eficazes em relação a atos jurídicos precedentes, nas hipóteses em que não tenham sido registradas ou averbadas na matrícula do imóvel as seguintes informações:"*

*I - registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias;*

*II - averbação, por solicitação do interessado, de constrição judicial, do ajuizamento de ação de execução ou de fase de cumprimento de sentença, procedendo-se nos termos previstos no [art. 615-A da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil](#);*

*II - averbação, por solicitação do interessado, de constrição judicial, de que a execução foi admitida pelo juiz ou de fase de cumprimento de sentença, procedendo-se nos termos previstos no [art. 828 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 - Código de Processo Civil](#); [\(Redação dada pela Medida Provisória nº 1.085, de 2021\)](#)*

*II - averbação, por solicitação do interessado, de constrição judicial, de que a execução foi admitida pelo juiz ou de fase de cumprimento de sentença, procedendo-se nos termos previstos no [art. 828 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 \(Código de Processo Civil\)](#); [\(Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022\)](#)*

*III - averbação de restrição administrativa ou convencional ao gozo de direitos registrados, de indisponibilidade ou de outros ônus quando previstos em lei; e*

*IV - averbação, mediante decisão judicial, da existência de outro tipo de ação cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir seu proprietário à insolvência, nos termos do [inciso II do art. 593 da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil](#).*

*IV - averbação, mediante decisão judicial, da existência de outro tipo de ação cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir seu proprietário à insolvência, nos termos do disposto no [inciso IV do caput do art. 792 da Lei nº 13.105, de 2015 - Código de Processo Civil](#). [\(Redação dada pela Medida Provisória nº 1.085, de 2021\)](#)*

*IV - averbação, mediante decisão judicial, da existência de outro tipo de ação cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir seu proprietário à insolvência, nos termos do [inciso IV do caput do art. 792 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 \(Código de Processo Civil\)](#). [\(Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022\)](#)*

*Parágrafo único. Não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no Registro de Imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados o disposto nos [arts. 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005](#), e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel. [\(Revogado pela Medida Provisória nº 1.085, de 2021\)](#)*

*§ 1º Não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no registro de imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados o disposto nos [art. 129 e art. 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005](#), e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel. [\(Incluído pela Medida Provisória nº 1.085, de 2021\)](#)*

*§ 1º Não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no registro de imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados o disposto nos [arts. 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005](#), e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel. [\(Renumerado do parágrafo único com redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022\)](#)*

*§ 2º Não serão exigidos, para a validade ou eficácia dos negócios jurídicos a que se refere o caput ou para a caracterização da boa-fé do terceiro adquirente de imóvel ou beneficiário de direito real, [\(Incluído pela Medida Provisória nº 1.085, de 2021\)](#)*

*I - a obtenção prévia de quaisquer documentos ou certidões além daqueles requeridos nos termos do disposto no [§ 2º do art. 1º da Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985](#); e [\(Incluído pela Medida Provisória nº 1.085, de 2021\)](#)*

*II - a apresentação de certidões forenses ou de distribuidores judiciais. [\(Incluído pela Medida Provisória nº 1.085, de 2021\)](#)*

*§ 2º Para a validade ou eficácia dos negócios jurídicos a que se refere o caput deste artigo ou para a caracterização da boa-fé do terceiro adquirente de imóvel ou beneficiário de direito real, não serão exigidas: [\(Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022\)](#)*

*I - a obtenção prévia de quaisquer documentos ou certidões além daqueles requeridos nos termos do [§ 2º do art. 1º da Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985](#); e [\(Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022\)](#)*

*II - a apresentação de certidões forenses ou de distribuidores judiciais. [\(Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022\)](#)*

Note que a lei renumera o parágrafo único, transformando-o em parágrafo primeiro, e traz uma inovação, que é o parágrafo segundo. De acordo com a dicção desse último parágrafo, para que reste configurada a boa-fé do adquirente, ele não precisará obter outras certidões além daquelas previstas no § 2º do art. 1º da Lei nº 7.433/1985, a qual dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas.

O § 2º do art. 1º da Lei nº 7.433/1985 estabelece que "O Tabelião consignará no ato notarial a apresentação do documento comprobatório do pagamento do Imposto de Transmissão inter vivos, as certidões fiscais e as certidões de propriedade e de ônus reais, ficando dispensada sua transcrição." Assim, está dispensada, na lavratura da escritura pública, a apresentação das certidões forenses e de distribuidores judiciais. O objetivo da Lei nº 14.382/2022 foi trazer uma segurança maior para o adquirente de boa-fé. Contudo, ela não alterou o inciso 4º do artigo 792 do CPC, que dispõe:

Art. 792. A alienação ou a oneração de bem é considerada fraude à execução:

I - quando sobre o bem pender ação fundada em direito real ou com pretensão reipersecutória, desde que a pendência do processo tenha sido averbada no respectivo registro público, se houver;

II - quando tiver sido averbada, no registro do bem, a pendência do processo de execução, na forma do art. 828;

III - quando tiver sido averbado, no registro do bem, hipoteca judiciária ou outro ato de constrição judicial originário do processo onde foi arguida a fraude;

IV - quando, ao tempo da alienação ou da oneração, tramitava contra o devedor ação capaz de reduzi-lo à insolvência;

V - nos demais casos expressos em lei.

Dessa forma, a grande discussão é em relação ao inciso IV, posto que não foi revogado, e também não trouxe nenhuma disposição sobre a obrigatoriedade do registro da averbação da notícia na ação na matrícula. Com isso, sempre que formos contratados para fazer uma análise de risco e encontrarmos alguma ação tramitando contra o devedor nas certidões, é imprescindível verificar se a ação não será capaz de tornar o vendedor insolvente, pois o risco de ter uma declaração de fraude à execução é muito grande.

À vista disso, o grande dilema da Lei nº 14.382/2022 é o de não ter trazido nenhuma alteração ao inciso IV do art. 792 do CPC, justamente porque trata-se de



uma ação, conforme a disposição legal. Além disso, essa ação pode ser de conhecimento, por exemplo, recém tramitando contra esse vendedor, o qual ciente de que poderá vir a ser condenado, pode começar a se desfazer dos seus bens, tornando-se insolvente perante seu credor.

Lembrando, ainda, que temos a Súmula 375 do STJ, a qual dispõe: “O reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente.” Dessa forma, a penhora do bem alienado precisa estar registrada na matrícula ou fazer a prova da má-fé do terceiro adquirente, para que a fraude à execução seja reconhecida.

No artigo Fraude à execução: o Enunciado 375 da Súmula/STJ e o projeto do novo Código de Processo Civil, a Ministra do Superior Tribunal de Justiça Nancy Andrighi leciona que “A fraude de execução consiste na alienação fraudulenta de bens do devedor na pendência de um processo capaz de reduzi-lo à insolvência, sem manter a propriedade de bens suficientes para adimplir o débito que possui com o credor”.

Nesse artigo, a Ministra, defende que a fraude à execução não alcança apenas a esfera de interesses particulares dos credores, pois esse tipo de fraude atenta também contra o Estado, tendo em vista que interfere diretamente na efetividade da prestação jurisdicional, frustrando o resultado útil do processo, e maculando o decoro e o respeito que estão a merecer o Poder Judiciário.

A fraude à execução resta caracterizada pela:

- a) pendência de demanda contra o devedor;
- b) a frustração do meio executório; e
- c) a ciência do terceiro adquirente.

O registro da penhora na matrícula ou a averbação de que pende ação executória gera presunção absoluta do conhecimento por terceiros da execução, caracterizando a má-fé do adquirente, ou seja, para aquele que venha a adquirir tal bem não possa alegar desconhecimento.

No entanto, a inexistência de registro implica presunção relativa de má-fé do terceiro adquirente, posto que o comprador deve ser diligente quando da compra de um imóvel. A Ministra Fátima Nancy Andrighi defende a interpretação dos dispositivos que tratam da fraude à execução no sentido de imputar ao terceiro adquirente o ônus da prova da não ocorrência dos pressupostos da fraude de execução.

Ademais, diante do valor envolvido na transação, é dever do adquirente de bem imóvel acautelar-se, obtendo certidões dos cartórios distribuidores judiciais para constatar a existência de ações contra o vendedor, posto que essas pesquisas de processos judiciais estão ao alcance de qualquer pessoa. Não há como alegar o desconhecimento do processo que causava a insolvência do alienante. Seu descumprimento viola a boa-fé objetiva, a qual se impõe em toda relação negocial nos termos do art. 422 do CC/2002, por contrariar padrão de conduta mínima exigível na celebração dessa espécie de avença.

Na obra Direito Imobiliário: Teoria e Prática, escrita por Luiz Antonio Scavone Junior, no Livro III, capítulo 1 “Cuidados na aquisição de imóveis”, o autor relaciona todos os documentos que o comprador deve exigir do vendedor para verificar a sua idoneidade. Entre os documentos relacionados encontram-se as certidões dos cartórios distribuidores judiciais (Justiça Estadual, Justiça do Trabalho e Justiça Federal). O autor afirma que toda cautela é necessária, posto que na análise desses documentos podem ser identificadas a existência de dívidas.

De acordo com o autor, “O principal problema é a possibilidade de fraude contra credores e fraude à execução. Isso ocorre quando o vendedor vende seus bens já tendo contra si uma ação ou um crédito que o torna insolvente, ou seja, incapaz de pagar suas dívidas com os bens remanescentes do seu patrimônio.” Ele ainda afirma que se a compra do imóvel se deu ante a existência de apontamentos nas certidões, o comprador é considerado de má-fé e poderá perder o dinheiro aplicado no negócio em razão da fraude contra credores.

Quando a insolvência é evidente, pois as certidões indicam desabono, a compra não deve ser realizada. Se comprar mesmo diante de certidões positivas que indiquem dívidas, o comprador poderá ser considerado de má-fé. Nesse caso, será cúmplice da fraude, evidenciando, assim, o elemento *consilium fraudis*.

Analisando a Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, que trata da concentração dos atos na matrícula, na citada obra, Luiz Antonio Scavone Junior argumenta que há a impossibilidade de se dispensar as certidões em nome do vendedor, posto que a referida lei apenas ratifica aquilo que há muito entende a Súmula 375 do STJ. Na concepção do autor, houve um alarde de que, a partir da sua edição, a única diligência que o comprador deveria se atentar era a análise da matrícula. Equivocado, portanto, o entendimento de que o comprador poderia dispensar a análise da vida pregressa do vendedor e antecessor.

A par de o art. 54 da Lei nº 13.097/2015 estabelecer a eficácia dos negócios jurídicos imobiliários sem que haja qualquer constrição ou gravame na matrícula, essa presunção já decorria do sistema consolidado na Súmula 375 do STJ, e é relativa, ou seja, se houver registro na matrícula ou averbação de gravame, a alienação de bens gera presunção absoluta de fraude à execução. Continua o autor

*“Todavia, se não houver o registro, não significa, automaticamente, que o adquirente está livre tanto da fraude contra credores quanto da fraude à execução. Não havendo registro de qualquer pendência, a conclusão evidente, evidentíssima, aliás, é que limita em favor do adquirente presunção relativa de boa-fé, de tal sorte que o ônus*

*da prova de conhecimento do gravame ou constrição se transfere para o credor ou prejudicado (com grifos no original).*

*Conclui-se que se presume, de forma relativa, a boa-fé do adquirente e a higidez da transferência, modificação ou extinção do direito sobre o imóvel se não houver registro ou averbação do gravame ou constrição, mas não significa que não tenha havido fraude contra credores ou fraude à execução.*

*(...)*

*Contudo – e aí está a confusão de muitos, não significa que, não havendo o registro ou averbação de gravames ou constrições na matrícula, o sistema prestigie o negócio e beneficie o terceiro que haja procedido de má-fé, tornando letra morta o instituto da fraude contra credores, à execução e, bem assim, o art. 792, inc. IV do Código de Processo Civil.*

*Seria até absurdo pensar isso. (...)*

*Portanto, as certidões devem continuar sendo extraídas.*

*Sem extrair as certidões de praxe, a má-fé aflora e, a par de não haver qualquer constrição na matrícula, o negócio jurídico será ineficaz perante ação ou execução já aforada, que tenham o condão de reduzir o alienante à insolvência; poderá ser anulada em razão de fraude contra credores no caso de dívidas ainda não ajuizadas por meio da ação pauliana ou revocatória; ou será anulada nos casos de falsificação de documentos do titular do imóvel.*

*Pensar diferente seria premiar a má-fé, o que, definitivamente, não decorre do sistema.”*

Quanto à demonstração da má-fé do adquirente a ser feita pelo credor, não foi informado, em momento algum, qual seria essa prova. Essa prova poderia consistir na constatação que decorre da ausência da obtenção das certidões, através das quais poderia-se verificar facilmente a existência da dívida ou a insolvência do alienante.

Os autores Ministra Nancy Andrighi e Daniel Bittencourt Guariento tratam sobre a distribuição dinâmica do ônus da produção da prova, que tem por fundamento a *probatio diabolica*, a prova difícil ou de impossível realização para uma das partes. Com base na teoria da distribuição dinâmica, o ônus da prova recai sobre quem tiver melhores condições de produzi-la, conforme as circunstâncias fáticas de cada caso, levando-se em consideração, sobretudo, os princípios da isonomia (arts. 5º, caput, da CF, e 125, I, do CPC/2015), do devido processo legal (art. 5º, inc. XIV, da CF/1988), da solidariedade (art. 339, do CPC/1973 e art. 378, do CPC/2015) e da lealdade e boa-fé processual (art. 14, II, do CPC/1973 e art. 5º, II, do CPC/2015), bem como os poderes instrutórios do Juiz (art. 355, do CPC/1973 e art. 396, do CPC/2015).

#### **Diante do exposto, se a boa-fé presume-se diferente da má-fé que precisa restar demonstrada, por que precisamos comprovar aquela?**

Na verdade, a boa-fé precisa ser demonstrada, inclusive, na própria escritura de compra e venda. Pode-se elencar a relação de todas as certidões que foram analisadas, para que o adquirente não venha a sofrer prejuízos de uma eventual declaração de fraude à execução, tornando ineficaz a compra e venda do imóvel em relação a algum credor.

Vou trazer aqui dois casos práticos para elucidar de forma mais clara o que foi exposto acima. O primeiro caso refere-se a uma ação que está em fase de cumprimento de sentença. Nessa ação, o devedor veio a falecer. Dois de seus imóveis já tinham sido penhorados, levados à hasta pública, e o próprio credor acabou adjudicando esses bens, mas não foram suficientes para fazer a quitação do débito, prosseguindo-se a execução quanto ao saldo remanescente.

Também tramita a ação de inventário do devedor, tendo uma única herdeira, a qual percebendo que aqueles imóveis não eram suficientes para quitar a dívida, desistiu do processo de inventário judicial e deu seguimento no extrajudicial. Na escritura de inventário, a herdeira declarou que não existiam dívidas. A escritura de inventário foi registrada e, em ato subsequente, foi registrada a escritura de venda e compra do único imóvel que restou no patrimônio do devedor.

Com a venda desse bem, e não mantendo a herdeira nenhum bem em seu nome, embora a gente saiba que os bens da herança respondem pelas dívidas do espólio, ocorreu a insolvência perante o credor. Nesse processo, foi requerida a declaração de fraude à execução, sendo que paralelamente tramita ação de embargos de terceiro, proposta pelo adquirente do imóvel, que poderá vir a ter a alienação considerada ineficaz, com a declaração de fraude à execução.

Um ponto importante a ser ressaltado é que o adquirente do mencionado imóvel obteve certidões forenses somente em nome da herdeira/vendedora, ou seja, ele não fez uma análise pregressa do antigo proprietário, autor da herança, e que era o devedor. Destarte, esse adquirente assumiu um grande risco ao não fazer a correta *Due diligence*.

O segundo caso trata-se de uma ação ordinária que ainda se encontra em fase probatória. O demandado, sabendo que seria acionado judicialmente, começou a se desfazer do seu patrimônio, doando-o às filhas. O juiz autorizou liminarmente a anotação da ação na matrícula dos imóveis, embora haja a existência da averbação da notícia da ação, o demandado levou a registro a escritura de doação. No entanto, essa fraude restará caracterizada nos termos do art. 792, inc. IV, do CPC, havendo condenação e não encontrando bens suficientes para satisfazer o crédito.

Voltando à pergunta do início: **Existem medidas que podem ser adotadas para minimizar o risco de ter uma declaração de fraude à execução, tornando ineficaz a compra e venda de um imóvel em relação a algum credor, uma vez que essa ineficácia pode gerar um grande prejuízo para o comprador de boa-fé?”**

Diante do acima exposto, conclui-se que a resposta é sim. O comprador de boa-fé pode se precaver ao optar por realizar a análise de risco, com o objetivo de trazer uma maior segurança jurídica ao adquirente de imóveis. Por isso, é importante fazer um bom dossiê, com certidões, certidões narratórias, inclusive, informando na competente escritura todas as certidões que foram avaliadas, e, em caso de existência de ações, a análise de ativo patrimonial para identificar se o vendedor permanecerá solvente, apesar de estar se desfazendo desse bem.

No entanto, o fato de existirem ações contra o vendedor, não quer dizer que vai impossibilitar a alienação desse imóvel, pois uma série de soluções poderá ser apresentar aos contratantes, como depositar em juízo os valores correspondentes aos débitos existentes, condicionar o pagamento do preço à apresentação da quitação, fazer um acordo com os credores para quitar as dívidas, entre outros.

O tema tratado não se esgota neste curto texto. No entanto, a mensagem principal que eu trouxe é que a análise de risco é fundamental para trazer maior segurança jurídica para o adquirente de imóveis, especialmente, quando existe(m) ação(ões) proposta(s) contra o alienante, que possa(m) vir a resultar numa eventual insolvência da parte vendedora perante seu(s) credor(res), pois, como já foi dito, quando se trata de declaração de fraude à execução, existe o risco de um potencial prejuízo para o comprador. E, ainda que seja possível propor uma ação de regresso e obter uma sentença de procedência, o êxito na satisfação do crédito poderá não ocorrer.