

ESCRITURA PÚBLICA E USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL – JANEIRO/2021

* **Letícia Franco Maculan Assumpção** – Graduada em Direito pela UFMG, pós-graduada, mestre e doutoranda em Direito. Oficial do Cartório do Registro Civil e Notas do Distrito de Barreiro, em Belo Horizonte, MG. Professora e co-coordenadora da Pós-Graduação em Direito Notarial e Registral do CEDIN – Centro de Direito e Negócios. Vice-Presidente do Colégio Registral de Minas Gerais e Diretora do RECIVIL e do CNB/MG.

Conheça a pós graduação em DIREITO NOTARIAL E REGISTRAL DO CEDIN – início em março-2021

1 - Aquisição imobiliária pelo registro do título aquisitivo válido. A importância e as formalidades da escritura pública. Exceções à escritura (SFH, SFI, alienação fiduciária, promessa de compra e venda de imóveis loteados).

a) A compra e venda transfere a propriedade? Pela compra e venda, um dos contratantes se obriga a transferir o domínio de coisa e outro, a pagar o preço em dinheiro. O contrato não transfere a propriedade. A propriedade é transferida pela tradição (bens móveis) ou pelo registro do título aquisitivo no Registro de Imóveis (bens imóveis).

b) O que é a escritura pública?

A **escritura pública** é um ato público, lavrado por Tabelião ou por seu escrevente, que instrumentaliza um ato jurídico que pode ser bilateral ou unilateral. Na escritura o notário dá forma jurídica à manifestação de vontade da parte ou das partes.

O notário ou tabelião de notas (sinônimos) é um profissional do Direito, que tem a função pública de conferir autenticidade aos atos e negócios jurídicos nos documentos que redige, assim como aconselhar e assessorar as pessoas que precisam de seus serviços.

A escritura pública é título executivo extrajudicial, suas cláusulas podem ser levadas à execução forçada independentemente de sentença judicial em processo de conhecimento. (CPC, art. 784. São títulos executivos extrajudiciais: II - a escritura pública ou outro documento público assinado pelo devedor).

c) Qual a diferença entre escritura e ata notarial?

“Para ser objeto de Ata Notarial não pode ser objeto de escritura pública. A diferença básica entre ambas é a existência, ou não, de declaração de vontade, que está presente na escritura, e ausente na ata. A ausência de manifestação de vontade é justamente o que caracteriza o fato jurídico, que é o objeto da Ata Notarial”.¹

“A ata caracteriza uma narração e a escritura uma redação. Nessa, o notário transcreve a vontade das partes; naquela, narra os fatos que presencia”. (Rezende, 2004) (Grifos do original).²

A Ata Notarial se destina a registrar um fato existente e constatado pela observação do tabelião de notas. A Escritura se destina a dar existência jurídica a um ato ou negócio jurídico, a partir de uma manifestação de vontade. A primeira prova a existência de fatos produzidos independentes dela. A segunda faz prova de fatos produzidos a partir dela.

A ata notarial foi reconhecida pelo CPC, no art. 384, como instrumento, dotado de fé pública e de força de prova pré-constituída que pode atestar ou documentar a existência e o modo de existir de algum fato.

A Lei nº 13.105/2015 também menciona a ata notarial no seu art. 1.071. Esse artigo alterou a Lei nº 6.015/73, para inserir o art. 216-A, criando a usucapião extrajudicial, sendo que a ata notarial, lavrada pelo tabelião, é o primeiro requisito para o novo procedimento. Além de ser requisito essencial para a usucapião extrajudicial, a ata notarial pode e deve ser utilizada também no procedimento da usucapião judicial, pois em muito colaborará para a instrução probatória, tornando mais célere o procedimento judicial.³

1 BRANDELLI, Leonardo. Atas Notariais. In: Ata Notarial. Ed. safE: Porto Alegre, 2004.

2 REZENDE, Afonso Celso. Millennium, 3ª ed. Campis, SP, 2004.

3 BOCZAR; CHAGAS; LONDE; ASSUMPÇÃO, *Usucapião Extrajudicial: questões notariais, registrais e tributárias*. 3ª. ed. Leme: JHMIZUNO, 2020, e COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. *Usucapião Extrajudicial: doutrina, jurisprudência*. Salvador: JusPodivum. 2020.

d) Quando é obrigatória a escritura pública?

O artigo 108 do Código Civil brasileiro determina que:

Art. 108. **Não dispondo a lei em contrário**, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.

INTERPRETAÇÃO DO CÓDIGO DE NORMAS DE MINAS GERAIS

Para complementar e esclarecer as normas legais, bem como a jurisprudência que se aplicam aos atos praticados nos cartórios extrajudiciais, as Corregedorias de Justiça de todos os estados da federação publicaram um Código de Normas. Em Minas Gerais, o Código de Normas vigente é o PROVIMENTO CONJUNTO Nº 93/2020.

O referido provimento, sobre o tema da obrigatoriedade das escrituras públicas, informa:

Art. 875. Para fins de aplicação do art. 108 do Código Civil, deve-se tomar por base **o maior valor, dentre os parâmetros legais, referente à totalidade do imóvel, ainda que a alienação ou oneração seja parcial.**

Maior valor? Sim, em todas as escrituras referentes a imóveis há o valor do negócio DECLARADO pelas partes e o valor AVALIADO pelo ente tributante. Assim, na COMPRA E VENDA, incide ITBI, calculado pelo Município respectivo e a base de cálculo desse imposto é o valor considerado para fins do art. 108 CC. Já na DOAÇÃO, incide o ITCD, sendo a avaliação feita pela SEF/MG o valor considerado.

d.1) DISPENSA DA ESCRITURA – conforme art. 108, do CC, pode ser dispensada a escritura por determinação legal

mas vale a pena dispensar a escritura? Ver artigo: [um tabelião faz muita diferença \(http://www.notariado.org.br/blog/notarial/artigo-um-tabeliao-faz-muita-diferenca\)](http://www.notariado.org.br/blog/notarial/artigo-um-tabeliao-faz-muita-diferenca)

Fazer contrato bancário com força de escritura pública é mais caro do que a escritura e não há a imparcialidade – o contrato é padrão - ou a segurança jurídica que a escritura garante. Não há prévia análise pelo tabelião, nem orientação, nem adequação das cláusulas à realidade.

Casos de dispensa de escritura, que passamos a analisar = SFH, SFI, alienação fiduciária, promessa de compra e venda de imóveis loteados

SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO - SFH: Lei nº 4.380/64, art. 60, § 5º Os contratos de que forem parte o Banco Nacional de Habitação ou entidades que integrem o Sistema Financeiro da Habitação, bem como as operações efetuadas por determinação da presente Lei, poderão ser celebrados por instrumento particular, os quais poderão ser impressos, não se aplicando aos mesmos as disposições do art. 134, II, do Código Civil, **atribuindo-se o caráter de escritura pública**, para todos os fins de direito, aos contratos particulares firmados pelas entidades acima citados até a data da publicação desta Lei.

Sistema Financeiro Imobiliário – SFI: Lei nº 9.514/1997, art. 38. Os atos e contratos referidos nesta Lei ou resultantes da sua aplicação, mesmo aqueles que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis, **poderão ser celebrados por escritura pública ou por instrumento particular com efeitos de escritura pública.**

Alienação fiduciária – Lei nº 9.514/1997 (mesma lei do SFI), art. 22.A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel.

§ 1º A alienação fiduciária poderá ser contratada **por pessoa física ou jurídica**, não sendo privativa das entidades que operam no SFI, podendo ter como objeto, além da propriedade plena: I - bens enfitêuticos, hipótese em que será exigível o pagamento do laudêmio, se houver a consolidação do domínio útil no fiduciário; II - o direito de uso especial para fins de moradia; III - o direito real de uso, desde que suscetível de alienação; IV - a propriedade superficiária.

[...]

Art. 38. Os atos e contratos referidos nesta Lei ou resultantes da sua aplicação, mesmo aqueles que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis, **poderão ser celebrados por escritura pública ou por instrumento particular com efeitos de escritura pública.**

A INTERPRETAÇÃO DAS CGJS DE ALGUNS ESTADOS, INCLUSIVE DE MG

As Corregedorias de alguns estados da federação vêm entendendo que a regra da utilização do instrumento particular para a formalização da alienação fiduciária em garantia e dos negócios a ela conexos (como no caso da compra e venda) **apenas se aplica às instituições do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI)**. Neste sentido é o

que disciplina o Código de Normas dos Tribunais de Justiça de Minas Gerais, Pará, Bahia e Paraíba.

O texto do CN/MG atual é o seguinte:

DOS TÍTULOS

Art. 861. Somente são admitidos a registro:

I - as escrituras públicas, inclusive as lavradas em consulados brasileiros;

II - os escritos particulares autorizados em lei, assinados pelas partes e testemunhas, com as firmas reconhecidas, sendo dispensado o reconhecimento de firmas quando se tratar de atos praticados por entidades vinculadas ao SFH;

III - os atos autênticos de países estrangeiros com força de instrumento público, legalizados e traduzidos na forma da lei e registrados no Ofício de Registro de Títulos e Documentos, assim como as sentenças proferidas por tribunais estrangeiros após homologação pelo STJ;

IV - as cartas de sentença, formais de partilha, certidões e mandados extraídos de autos de processos judiciais;

V - os contratos ou termos administrativos, assinados com a União, Estados, Distrito Federal ou Municípios, no âmbito de programas de regularização fundiária e de programas habitacionais de interesse social, dispensado o reconhecimento de firma;

VI - as certidões e outros atos emanados do Poder Público necessários para a prática dos atos previstos no art. 167 da Lei nº 6.015, de 1973, dispensado o reconhecimento de firma;

VII - as sentenças arbitrais.

[...]

Art. 954. Os atos e contratos relativos à alienação fiduciária de bens imóveis e negócios conexos poderão ser celebrados por escritura pública **ou instrumento particular, desde que, neste último caso, seja celebrado por entidade integrante do Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI, por Cooperativas de Crédito ou por Administradora de Consórcio de Imóveis.**

CNJ ESTÁ JULGANDO PROCESSO SOBRE O TEMA

Sobre o tema há o Controle Administrativo CNJ 0000145-56.2018.2.00.0000, do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), iniciado no dia 14/03/2019, cujo julgamento está suspenso.

e) É possível o registro, diretamente no cartório de Registro de Imóveis, dos compromissos de compra e venda, das cessões e das promessas de cessão, acompanhados da respectiva prova de quitação?

A Lei 6.766-79 dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências.

art. 26, §6º, da Lei 6.766/79 - § 6º Os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título para o registro da propriedade do lote adquirido, quando acompanhados da respectiva prova de quitação.

INTERPRETAÇÃO: Aplicação da Lei 6.766-79 é restrita aos casos em que o compromisso foi celebrado pelo próprio loteador.

E. Conselho Superior da Magistratura de SP, interpretando o dispositivo, firmou entendimento nos autos da Apelação Cível 0012161-30.2010.8.26.0604 de que o compromisso de compra e venda, em conjunto com prova da quitação, **pode ser utilizado para a transferência de propriedade em qualquer tipo de loteamento, não apenas aqueles populares.** Na mesma decisão, contudo, de Relatoria do E. Des. Maurício Vidigal, constou que: "JOÃO BAPTISTA GALHARDO, após transcrever o teor do § 6º e consignar a validade dos compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão, como títulos para o registro da propriedade, ressalva apenas que **a validade limita-se à primeira transferência, do loteador para o primeiro adquirente, valendo transcrever: "Esse parágrafo aplica-se uma única vez com referência ao lote, ou seja, quando o domínio houver de ser transferido do loteador para o comprador."** (grifo nosso)

Nas demais hipóteses, vale o CC, que determina: Art. 1.417. Mediante promessa de compra e venda, em que se não 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.

Art. 1.418. O promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel.

1ª VRP SP - Processo 1077880-52.2017.8.26.0100 - Dúvida: Registro de Imóveis – Compromisso de compra e venda – Transferência da propriedade com prova de quitação - DJE 4 DEZEMBRO, 2017

1ª VRP|SP: Registro de Imóveis – Compromisso de compra e venda – Transferência da propriedade com prova de quitação – Previsão do art. 26, §6º, da Lei 6.766/79 – **Aplicação restrita aos casos em que o compromisso foi celebrado pelo próprio loteador – Aplicação da regra dos arts. 1.417 e 1.418 do Código Civil nas demais hipóteses** – Caso concreto em que o compromisso foi firmado por terceiro – Necessidade de escritura de compra e venda para transferência da propriedade – Dúvida Procedente

Vistos.

Trata-se de dúvida suscitada pelo Oficial do 18º Registro de Imóveis da Capital, a requerimento de A. de J. J., após negativa de registro de compromisso particular de compra e venda, em conjunto de prova de quitação, com o objetivo de transferir a propriedade do imóvel de matrícula nº 41.229 da mencionada serventia.

Alega o Oficial que o óbice se deu pois, apesar de a Lei 6.766/79 permitir o registro do compromisso com prova de sua quitação, tal permissão só ocorre quando o compromisso for firmado pelo loteador do imóvel, conforme precedente da E. Corregedoria Geral da Justiça, sendo que no presente caso o compromisso foi firmado por terceiro, o que inviabiliza o uso do favor legal, exigindo-se que seja lavrada escritura de compra e venda. Juntou documentos às fls. 6/135. O suscitado manifestou-se às fls. 136/141. Alega que o dispositivo legal deve ser interpretado de maneira extensiva, de modo a desjudicializar os conflitos existentes. Aduz não haver precedente que expressamente negue a possibilidade do registro quando o outorgante do compromisso não for o loteador. Argumenta que a atual proprietária é sociedade limitada com o nome da loteadora, o que demonstra não ter havido efetiva transferência do bem.

O Ministério Público opinou às fls. 145/146 pela procedência da dúvida.

O suscitado complementou informações às fls. 155/160 e 167/168.

É o relatório. Decido.

Em regra, o compromisso de compra e venda não tem o poder de, por si só, transferir a propriedade de um imóvel. Ele gera direito real com relação ao bem, no sentido de permitir que se exija do outorgante a lavratura de escritura de venda e compra definitiva. É este o título hábil a transferir o imóvel.

Nos termos do Código Civil:

”Art. 1.417. Mediante promessa de compra e venda, em que se não 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.

Art. 1.418. O promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel.”

Como constou da Apelação Cível 1066059-56.2014.8.26.0100, Rel. Elliot Akel, Dje. 19/08/15:

”A leitura não dá margem a equívocos. **A promessa de compra e venda – ou seja, o compromisso -, em que não conste cláusula de arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, desde que registrada, não confere ao promitente comprador o direito de propriedade, mas direito real à aquisição do**

imóvel. E como se dá essa aquisição? O art. 1.418 o diz. Por meio de escritura definitiva – após o pagamento do preço. Se ela não for outorgada, cabe ao promitente comprador requerer ao juiz a adjudicação compulsória.”

Exceções a tal regra devem ser interpretadas de maneira restritiva, uma vez que o registro de títulos diversos com o fim de se transferir a propriedade representa a perda de um direito real do antigo titular de domínio, que não pode se dar se não nas formas previstas na legislação. Uma destas exceções é aquela prevista no §6º do Art. 26 da Lei 6.766/79, que dispõe que “[o]s compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título para o registro da propriedade do lote adquirido, quando acompanhados da respectiva prova de quitação.”

E, justamente por se tratar de exceção, sua interpretação deve se dar no contexto da legislação em que prevista. Ou seja, a norma mencionada não pode ser interpretada como se afastasse o regramento dos compromissos de compra e venda previsto no Código Civil.

No contexto da lei em que inserida, a norma deve ser lida como aplicável apenas nos casos de parcelamento do solo. Não se ignora que o E. Conselho Superior da Magistratura, interpretando o dispositivo, firmou entendimento nos autos da Apelação Cível 0012161-30.2010.8.26.0604 de que o compromisso de compra e venda, em conjunto com prova da quitação, **pode ser utilizado para a transferência de propriedade em qualquer tipo de loteamento, não apenas aqueles populares.** Na mesma decisão, contudo, de Relatoria do E. Des. Maurício Vidigal, constou que:

”JOÃO BAPTISTA GALHARDO, após transcrever o teor do § 6º e consignar a validade dos compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão, como títulos para o registro da propriedade, ressalva apenas que **a validade limita-se à primeira transferência, do loteador para o primeiro adquirente, valendo transcrever: “Esse parágrafo aplica-se uma única vez com referência ao lote, ou seja, quando o domínio houver de ser transferido do loteador para o comprador.”** (grifo nosso)

E tal interpretação deve ser aqui utilizada. Isso porque, como dito acima, tratando-se de exceção, a aplicação do dispositivo deve se dar de forma restritiva, respeitados os limites lógicos da norma. E, tendo sido inserida na Lei 6.766/79, que trata de parcelamento do solo, então a aplicação da regra legal deve se dar nestes casos, ou seja, nos contratos celebrados pelo loteador com adquirentes dos lotes.

Estender tal entendimento seria negar vigência ao art. 1.418 do Código Civil, pois se retiraria a necessidade de lavratura da escritura de compra e venda em todos os casos, e não mais apenas naqueles relativos ao parcelamento do solo pelo loteador.

Também com isso em mente deve se dar a interpretação dos itens 287 e seguintes do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, no sentido de limitar sua aplicação aos contratos celebrados pelo loteador, até porque o item 287 fala em contrato padronizado, que nos termos do art. 18, VI, da Lei 6.766/79 deve ser realizado pelo loteador.

Em conclusão, a regra prevista no §6º do Art. 26 da Lei 6.766/79 deve ser interpretada para que se permita o registro do compromisso de compra e venda, com fins de transferir o domínio do bem, apenas quando o compromisso for lavrado pelo loteador. E, no presente caso, como consta da matrícula de fls. 07/09, os loteadores eram os proprietários do bem, J. C. de M. S. e M. do C. P. de M. S.. Assim, o compromisso de compra e venda poderia ser utilizado como título aquisitivo caso fosse por eles

celebrado. Ocorre que os loteadores venderam o imóvel para J. M. do C. Empreendimentos Imobiliários Ltda., que foi quem efetivamente celebrou o compromisso de venda e compra com o ora suscitado.

Assim, descumprido o requisito acima exposto, não há a possibilidade de transferência da propriedade apenas como o compromisso particular de compra e venda e prova de sua quitação.

Destaca-se que houve a venda do bem pelos loteadores, em favor de sociedade com personalidade jurídica diversa, de modo que não se pode presumir a confusão entre eles, para se considerar a sociedade como loteadora. Portanto, correto o óbice apresentado pelo Oficial. Para superá-lo, poderá o suscitado utilizar da opção prevista no art. 1.418 do Código Civil, requerendo do compromissário vendedor a lavratura da escritura de compra e venda.

Do exposto, julgo procedente a dúvida suscitada pelo Oficial do 18º Registro de Imóveis da Capital, a requerimento de A. de J. J.r, mantendo o óbice apresentado.

Não há custas, despesas processuais nem honorários advocatícios decorrentes deste procedimento.

Oportunamente, arquivem-se os autos.
P.R.I.C.(DJe de 23.11.2017 – SP)

f) Quais os requisitos da escritura pública?

São diversos os requisitos da escritura pública para sua regularidade, observando as leis e os provimentos do CNJ e ainda as normas da CGJ de cada estado sobre o tema. Há também requisitos de legitimação das partes, necessários para a segurança jurídica.

O art. 215 do Código Civil relaciona alguns dos requisitos da escritura:

Art. 215. A escritura pública, lavrada em notas de tabelião, é documento dotado de fé pública, fazendo prova plena.

§ 1º **Salvo quando exigidos por lei outros requisitos**, a escritura pública deve conter:

I - data e local de sua realização;

II - reconhecimento da identidade e capacidade das partes e de quantos hajam comparecido ao ato, por si, como representantes, intervenientes ou testemunhas;

III - nome, nacionalidade, estado civil, profissão, domicílio e residência das partes e demais comparecentes, com a indicação, quando necessário, do regime de bens do casamento, nome do outro cônjuge e filiação;

IV - manifestação clara da vontade das partes e dos intervenientes;

V - referência ao cumprimento das exigências legais e fiscais inerentes à legitimidade do ato;

VI - declaração de ter sido lida na presença das partes e demais comparecentes, ou de que todos a leram;

VII - assinatura das partes e dos demais comparecentes, bem como a do tabelião ou seu substituto legal, encerrando o ato.

§ 2º - Se algum comparecente não puder ou não souber escrever, outra pessoa capaz assinará por ele, a seu rogo.

§ 3º - A escritura será redigida na língua nacional.

§ 4º - Se qualquer dos comparecentes não souber a língua nacional e o tabelião não entender o idioma em que se expressa, deverá comparecer tradutor público para servir de intérprete, ou, não o havendo na localidade, outra pessoa capaz que, a juízo do tabelião, tenha idoneidade e conhecimento bastantes.

§ 5º - Se algum dos comparecentes não for conhecido do tabelião, nem puder identificar-se por documento, deverão participar do ato pelo menos duas testemunhas que o conheçam e atestem sua identidade. (ISSO JÁ NÃO SE APLICA MAIS – HÁ NECESSIDADE DO CPF – MESMO PARA ESTRANGEIROS - PARA A PRÁTICA DE QUALQUER ATO POR MEIO DE ESCRITURA PÚBLICA PARA OS FINS PREVISTOS PELO CNJ – CENSEC, PROVIMENTO 88, DENTRE OUTROS E TAMBÉM TENDO EM VISTA A DETERMINAÇÃO DA RECEITA FEDERAL)

INSTRUÇÃO NORMATIVA RFB Nº 1548, DE 13 DE FEVEREIRO DE 2015

Art. 3º Estão obrigadas a inscrever-se no CPF as pessoas físicas:

I - residentes no Brasil que integrem o polo passivo de relação tributária principal ou acessória, seja na condição de contribuinte ou responsável, bem como os respectivos representantes legais, nos termos da legislação tributária da União, estados, Distrito Federal ou municípios;

II - residentes no Brasil ou no exterior que:

a) praticarem operações imobiliárias de quaisquer espécies no Brasil;

[...]

d) possuírem, no Brasil, bens e direitos sujeitos a registro público ou cadastro específico, incluídos imóveis, veículos, embarcações, aeronaves, instrumentos financeiros e participações societárias ou no mercado de capitais;)

A BOA NOTÍCIA: Os cartórios de RCPN, que já eram obrigados a expedir CPF quando do registro de nascimento em razão do Provimento 63-2017, desde junho de 2020 podem expedir CPF, inclusive para estrangeiros (não todos o fazem, no Barreiro, fazemos). Convênio ARPEN BR COM RECEITA FEDERAL, com fundamento na Lei dos Ofícios da Cidadania (Lei 13.484/17)

A escritura pública tem que observar outras normas dispersas no Código Civil, como, por exemplo, a anuência do cônjuge:

CC - Art. 1.647. Ressalvado o disposto no art. 1.648, nenhum dos cônjuges pode, sem autorização do outro, exceto no regime da separação absoluta:

I - alienar ou gravar de ônus real os bens imóveis;

[...]

IV - fazer doação, não sendo remuneratória, de bens comuns, ou dos que possam integrar futura meação.

Parágrafo único. São válidas as doações nupciais feitas aos filhos quando casarem ou estabelecerem economia separada.

Art. 1.648. Cabe ao juiz, nos casos do artigo antecedente, suprir a outorga, quando um dos cônjuges a denegue sem motivo justo, ou lhe seja impossível concedê-la.

Art. 1.649. A falta de autorização, não suprida pelo juiz, quando necessária (art. 1.647), tornará **anulável o ato praticado**, podendo o outro cônjuge pleitear-lhe a anulação, até dois anos depois de terminada a sociedade conjugal.

Parágrafo único. A aprovação torna válido o ato, desde que feita por instrumento público, ou particular, autenticado.

E ainda há outros requisitos para as escrituras, previstos em leis ou mesmo normas do CNJ:

LEI Nº 7.433, DE 18 DE DEZEMBRO DE 1985 – REQUISITOS DOCUMENTAIS

Art 1º - Na lavratura de atos notariais, inclusive os relativos a imóveis, além dos documentos de identificação das partes, somente serão apresentados os documentos expressamente determinados nesta Lei.

§ 1º - O disposto nesta Lei se estende, onde couber, ao instrumento particular a que se refere o art. 61, da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, modificada pela Lei nº 5.049, de 29 de Junho de 1966.

§ 2º 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. (Redação dada pela Lei nº 13.097, de 2015) (Vigência)

§ 3º - Obriga-se o Tabelião a manter, em Cartório, os documentos e certidões de que trata o parágrafo anterior, no original ou em cópias autenticadas.

Art 2º - Ficam dispensados, na escritura pública de imóveis urbanos, sua descrição e caracterização, desde que constem, estes elementos, da certidão do Cartório do Registro de Imóveis.

§ 1º - Na hipótese prevista neste artigo, o instrumento consignará exclusivamente o número do registro ou matrícula no Registro de Imóveis, sua

completa localização, logradouro, número, bairro, cidade, Estado e os documentos e certidões constantes do § 2º do art. 1º desta mesma Lei.

§ 2º - Para os fins do disposto no parágrafo único do art. 4º da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, modificada pela Lei nº 7.182, de 27 de março de 1984, considerar-se-á prova de quitação a declaração feita pelo alienante ou seu procurador, sob as penas da Lei, a ser expressamente consignada nos instrumentos de alienação ou de transferência de direitos.

O DECRETO Nº 93.240, DE 9 DE SETEMBRO DE 1986. (regulamenta a lei 7433)

Art 1º Para a lavratura de atos notariais, relativos a imóveis, serão apresentados os seguintes documentos e certidões:

I - os documentos de identificação das partes e das demais pessoas que comparecerem na escritura pública, quando julgados necessários pelo Tabelião;

II - o comprovante do pagamento do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a eles relativos, quando incidente sobre o ato, ressalvadas as hipóteses em que a lei autorize a efetivação do pagamento após a sua lavratura;

III - as certidões fiscais, assim entendidas:

a) em relação aos imóveis urbanos, as certidões referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel, observado o disposto no § 2º, deste artigo;

b) em relação aos imóveis rurais, o Certificado de Cadastro emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, com a prova de quitação do último Imposto Territorial Rural lançado ou, quando o prazo para o seu pagamento ainda não tenha vencido, do Imposto Territorial Rural correspondente ao exercício imediatamente anterior;

IV - a certidão de ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel, e a de ônus reais, expedidas pelo Registro de Imóveis competente, cujo prazo de validade, para este fim, será de 30 (trinta) dias;

V - os demais documentos e certidões, cuja apresentação seja exigida por lei.

§ 1º O Tabelião consignará na escritura pública a apresentação dos documentos e das certidões mencionadas nos incisos II, III, IV e V, deste artigo.

§ 2º As certidões referidas na letra a, do inciso III, deste artigo, somente serão exigidas para a lavratura das escrituras públicas que impliquem a transferência de domínio e a sua apresentação poderá ser dispensada pelo adquirente que, neste caso, responderá, nos termos da lei, pelo pagamento dos débitos fiscais existentes.

§ 3º A apresentação das certidões previstas no inciso IV, deste artigo, não eximirá o outorgante da obrigação de declarar na escritura pública, sob pena de responsabilidade civil e penal, a existência de outras ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel, e de outros ônus reais incidentes sobre o mesmo.

Para a alienação de bens imóveis por empresas, ou por pessoas a elas equiparadas, a Lei n. 8.212-91 exige a CND:

Lei 8.212/91

“Art. 47. É exigida Certidão Negativa de Débito-CND, fornecida pelo órgão competente, nos seguintes casos: (Redação dada pela Lei nº 9.032, de 28.4.95).

I – da empresa: (...)

b) na alienação ou oneração, a qualquer título, de bem imóvel ou direito a ele relativo;

(...)

§ 6º Independe de prova de inexistência de débito:

a) a lavratura ou assinatura de instrumento, ato ou contrato que constitua retificação, ratificação ou efetivação de outro anterior para o qual já foi feita a prova;

(...)”

Há uma exceção – DISPENSA DA EXIGÊNCIA DE CND - artigo 17 da Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 1.751, de 02 de outubro de 2014:

“**Art. 17.** Fica dispensada a apresentação de comprovação da regularidade fiscal:


I – na alienação ou oneração, a qualquer título, de bem imóvel ou direito a ele relativo, que envolva empresa que explore exclusivamente atividade de compra e venda de imóveis, locação, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda, desde que o imóvel objeto da transação esteja contabilmente lançado no ativo circulante e não conste, nem tenha constado, do ativo permanente da empresa;

II – nos atos relativos à transferência de bens envolvendo a arrematação, a desapropriação de bens imóveis e móveis de qualquer valor, bem como nas ações de usucapião de bens móveis ou imóveis nos procedimentos de inventário e partilha decorrentes de sucessão causa mortis;

III – nos demais casos previstos em lei.”

DISPENSA DA CND NOS CÓDIGOS DE NORMAS

MAS os Códigos de Normas de diversos estados da federação, tendo em vista julgados do STF e do CNJ, têm dispensado a CND, o que, no entanto, não afasta os riscos para o adquirente do imóvel.



CND RECEITA FEDERAL

Provimento 93/2020 – TJMG	Provimento 93/2020 – TJMG
Art. 190 § 5o A apresentação de certidão positiva de débitos não impede a lavratura da escritura, devendo o tabelião de notas advertir as partes sobre os riscos inerentes ao ato, consignando essa advertência na escritura.	Art. 742. Nenhuma exigência fiscal ou documental obstará a apresentação de um título e seu lançamento no protocolo com o respectivo número de ordem. Parágrafo único. Não será obstado o registro de escritura lavrada de acordo com o § 5o do art. 190 deste Provimento Conjunto, devendo-se fazer referência a tal circunstância no ato registral.

ADI 394 STF – Tribunal Pleno

<http://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=AC&docID=582644> - JULG-25-09-2008 UF-DF TURMA-TP MIN-JOQUIM BARBOSA N.PÁG-028 DJe-053 DIVULG 19-03-2009 PUBLIC 20-03-2009 EMENT VOL-02353-01 PP-00029

ADI 173 - ÓRGÃO JULGADOR: TRIBUNAL PLENO

Relator(a): Min. JOAQUIM BARBOSA

Julgamento: 25/09/2008 - **Publicação:** 20/03/2009

EMENTA: CONSTITUCIONAL. DIREITO FUNDAMENTAL DE ACESSO AO JUDICIÁRIO. DIREITO DE PETIÇÃO. TRIBUTÁRIO E POLÍTICA FISCAL. REGULARIDADE FISCAL. NORMAS QUE CONDICIONAM A PRÁTICA DE ATOS DA VIDA CIVIL E EMPRESARIAL À QUITAÇÃO DE CRÉDITOS TRIBUTÁRIOS. CARACTERIZAÇÃO ESPECÍFICA COMO SANÇÃO POLÍTICA. AÇÃO CONHECIDA QUANTO À LEI FEDERAL 7.711/1988, ART. 1º, I, III E IV, PAR. 1º A 3º, E ART. 2º. 1. Ações diretas de inconstitucionalidade ajuizadas contra os arts. 1º, I, II, III e IV, par. 1º a 3º e 2º da Lei 7.711/1988, que vinculam a transferência de domicílio para o exterior (art. 1º, I), registro ou arquivamento de contrato social, alteração contratual e distrato social perante o registro público competente, exceto quando praticado por

microempresa (art. 1º, III), registro de contrato ou outros documentos em Cartórios de Registro de Títulos e Documentos (art. 1º, IV, a), registro em Cartório de Registro de Imóveis (art. 1º, IV, b) e operação de empréstimo e de financiamento junto a instituição financeira, exceto quando destinada a saldar dívidas para com as Fazendas Nacional, Estaduais ou Municipais (art. 1º, IV, c) - estas três últimas [...]

CNJ - Pedido de Providências 0001230-82.2015.2.00.0000

Não é preciso comprovar a quitação de créditos tributários, contribuições federais e outras imposições pecuniárias compulsórias para fazer qualquer operação financeira no registro de imóveis.

A decisão, unânime, é do Plenário do Conselho Nacional de Justiça, que analisou um processo proposto pela União contra a Corregedoria do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, que determinou aos cartórios de registro de imóveis do estado fluminense, por meio do Provimento 41/2013, que deixem de cobrar, de ofício, certidão negativa de débito previdenciária (CND) nas operações notariais.

A Advocacia-Geral da União argumentou, no processo, que a cobrança é obrigatória pela Lei 8.2012/91. Além disso, para a AGU, toda averbação notarial de bem imóvel deve ser acompanhada da necessária apresentação da certidão negativa de débito, sob pena de acarretar prejuízo legal e patrimonial em razão da perda de arrecadação de tributo destinado à Previdência Social.

No CNJ, o Corregedor Nacional de Justiça, ministro João Otávio de Noronha, relator do processo, deu parecer de que não se pode falar em comprovação da quitação de imposições pecuniárias compulsórias para o ingresso de qualquer operação financeira no registro de imóveis por representar uma forma oblíqua de cobrança do Estado, retirando do contribuinte o direito de livre acesso ao Poder Judiciário.

De acordo com o voto do relator, acompanhado pelos demais conselheiros do CNJ, a própria Receita Federal e a Procuradoria de Fazenda Nacional já editaram a Portaria Conjunta RFB/PGFN 1.751, de 2/10/14, dispensando comprovações de regularidade fiscal para registro de imóveis quando necessário à atividade econômica da empresa. *Com informações da Assessoria de Imprensa do CNJ.*

RISCOS DE DISPENSA DA CND

Ver artigo - A concentração de atos na matrícula do imóvel está plenamente em vigor: são desnecessárias as certidões de feitos ajuizados? – por Letícia Franco Maculan Assumpção e Sílvia Paulino Franco Xavier

<https://www.colegioregistrals.org.br/doutrinas/a-concentracao-de-atos-na-matricula-do-imovel-esta-plenamente-em-vigor-sao-desnecessarias-as-certidoes-de-feitos-ajuizados-por-leticia-franco-maculan-assumpcao-e-silvia-paulino-franco-xavier/>

O CTN determina o seguinte

Art. 185. Presume-se fraudulenta a alienação ou oneração de bens ou rendas, ou seu começo, por sujeito passivo em débito para com a Fazenda Pública, por crédito tributário regularmente inscrito como dívida ativa. (Redação dada pela Lcp nº 118, de 2005)

Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica na hipótese de terem sido reservados, pelo devedor, bens ou rendas suficientes ao total pagamento da dívida inscrita. (Redação dada pela Lcp nº 118, de 2005)

Processo

AgInt no REsp 1800902 / SC
AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL
2019/0057738-5

Relator(a)

Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES (1141)

Órgão Julgador

T2 - SEGUNDA TURMA

Data do Julgamento

10/09/2019

Data da Publicação/Fonte

DJe 19/09/2019

Ementa

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ENUNCIADO ADMINISTRATIVO N. 3/STJ. **EXECUÇÃO** FISCAL. REDIRECIONAMENTO

DO FEITO. **VENDA** DE BEM. **FRAUDE À EXECUÇÃO** CARACTERIZADA. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. O entendimento do Tribunal de origem não destoou da jurisprudência desta Casa, no sentido de que, para o sócio-gerente,

só se presume **a fraude à execução** após o redirecionamento da **execução** contra si. Antes disso, ele não é considerado devedor. Assim, demonstrada **a venda** do **imóvel** após o redirecionamento da **execução**, considera-se fraudulento o negócio.

2. Agravo interno não provido.

AgInt no AREsp 1209717 / SC
AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL
2017/0299663-4

Relator(a)

Ministro NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO (1133)

Órgão Julgador

T1 - PRIMEIRA TURMA

Data do Julgamento

17/11/2020

Data da Publicação/Fonte

DJe 30/11/2020

Ementa

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. **FRAUDE À EXECUÇÃO** FISCAL. ART. 185 DO CTN. **EXECUÇÃO** FISCAL AJUIZADA DEPOIS DA VIGÊNCIA DA LC 118/2005. REPRESENTATIVO DA CONTROVÉRSIA: RESP 1.141.990/PR, REL. MIN. LUIZ FUX, DJe 19.11.2010. ALIENAÇÃO DO BEM ANTERIOR **À** INSCRIÇÃO EM DÍVIDA ATIVA. **FRAUDE À EXECUÇÃO** NÃO CONFIGURADA. AGRAVO INTERNO DA FAZENDA NACIONAL **A** QUE SE NEGA PROVIMENTO.

1. **A** Primeira Seção desta Corte, ao julgar o REsp. 1.141.990/PR, representativo de controvérsia, da relatoria do eminente Ministro LUIZ FUX (DJe 19.11.2010), consolidou o entendimento de que não incide **a** Súmula 375/STJ em sede de **Execução** Fiscal. Naquela oportunidade, ficou assentado que o art. 185 do CTN, seja em sua escrita original ou na redação dada pela LC 118/2005, não prevê, como condição de presunção da **fraude à execução** fiscal, **a** prova do elemento subjetivo da **fraude** perpetrada, qual seja, o consilium

fraudis. Ao contrário, estabeleceu-se que **a** constatação da **fraude** deve se dar objetivamente, sem se indagar da intenção dos partícipes do negócio jurídico.

2. In casu, o negócio jurídico fora efetivado após **a** entrada em vigor da LC 118/2005 e anteriormente **à** inscrição do débito tributário em dívida ativa (6.10.2011 e 8.5.2012, respectivamente).

3. Ressalte-se que, consoante jurisprudência consolidada nesta Corte de Justiça, **a** celebração de compromisso de compra e **venda**, ainda que não tenha sido levado **a** registro no Cartório de Registro de **Imóveis**, constitui meio hábil **a** impossibilitar **a** constrição do bem **imóvel**, discutido em **execução** fiscal, e impede **a** caracterização de **fraude à execução**, aplicando-se o disposto no enunciado da Súmula 84/STJ: É admissível **a** oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e **venda** de **imóvel**, ainda que desprovido do registro (REsp. 974.062/RS, Rel. Min. DENISE ARRUDA, DJ 5.11.2007).

4. Agravo Interno da FAZENDA NACIONAL **a** que se nega provimento

INDISPONIBILIDADE DE BENS E PROVIMENTO 39 CNJ

CTN - Art. 185-A. Na hipótese de o devedor tributário, devidamente citado, não pagar nem apresentar bens à penhora no prazo legal e não forem encontrados bens penhoráveis, o juiz determinará a indisponibilidade de seus bens e direitos, comunicando a decisão, preferencialmente por meio eletrônico, aos órgãos e entidades que promovem registros de transferência de bens, especialmente ao registro público de imóveis e às autoridades supervisoras do mercado bancário e do mercado de capitais, a fim de que, no âmbito de suas atribuições, façam cumprir a ordem judicial. (Incluído pela Lcp nº 118, de 2005)

§ 1º A indisponibilidade de que trata o **caput** deste artigo limitar-se-á ao valor total exigível, devendo o juiz determinar o imediato levantamento da indisponibilidade dos bens ou valores que excederem esse limite. (Incluído pela Lcp nº 118, de 2005)

§ 2º Os órgãos e entidades aos quais se fizer a comunicação de que trata o **caput** deste artigo enviarão imediatamente ao juízo a relação discriminada dos bens e direitos cuja indisponibilidade houverem promovido. (Incluído pela Lcp nº 118, de 2005)

Determina o Provimento n . 39 do CNJ, de 25-07-2014, que

Art. 14. Os registradores de imóveis e tabeliães de notas, antes da prática de qualquer ato notarial ou registral que tenha por objeto bens imóveis ou direitos a eles relativos, exceto lavratura de testamento, deverão promover prévia consulta à base de dados da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, consignando no ato notarial o resultado da pesquisa e o respectivo código gerado (hash), dispensado o arquivamento do resultado da pesquisa em meio físico ou digital.

Não vamos tratar dos requisitos previstos no Código de Normas do Extrajudicial de Minas Gerais (Provimento-Conjunto nº 93/2020 CGJ-MG), mas estão nos arts. 183 a 189:

Antes de os requisitos das escrituras estarem claramente determinados no Código de Normas, havia escrituras que não identificavam claramente o objeto do negócio ou as partes envolvidas. Por vezes faltava indicação da transcrição do imóvel ou de seu endereço completo. Quanto às partes, por vezes faltava o número da identidade, do CPF, o endereço completo, o estado civil e os dados do cônjuge. Essas imperfeições prejudicavam muito até mesmo a alienação dos imóveis e não traziam segurança jurídica.

Apenas para ressaltar alguns, a título de exemplo:

Código de Normas de MG

Art. 183. A escritura pública deve conter os seguintes requisitos, além de outros exigidos por lei:

I - data e lugar de sua realização, indicando a serventia em que foi lavrada e o respectivo endereço eletrônico;

II - nome e qualificação completa de participante que seja pessoa natural, indicando nacionalidade, estado civil, profissão, endereço e lugar de domicílio, menção ao número do CPF e do documento de identidade, ainda com a indicação, se casado, da data e da serventia, do livro, da folha e do termo do casamento, do regime de bens adotado, menção expressa à serventia, ao livro e à folha onde foi lavrado o pacto antenupcial, se houver, e ao nome do cônjuge, com sua qualificação completa; (VER ESCLARECIMENTO NO § 8º DO ART. 183)

III - nome, endereço e lugar da sede, número do CNPJ, menção ao registro mercantil ou civil das pessoas jurídicas e indicação da representação de participante que seja

pessoa jurídica, ainda com os dados constantes no inciso II deste artigo, no que couber, em relação à pessoa natural representante;

IV - nome e qualificação completa de procurador, se houver, com menção à data, ao livro, à folha e à serventia em que tenha sido lavrado o instrumento público de procuração e, se houver, de substabelecimento, assim como a data da certidão de seu inteiro teor quando não se tratar do traslado;

V - nome e qualificação completa, na forma do inciso II deste artigo, de representante ou assistente em caso de incapacidade plena ou capacidade apenas relativa de participante, transcrevendo o alvará de autorização judicial ou mencionando-o em breve relatório com todas as minúcias que permitam identificá-lo, o que também se aplica, no que couber, ao suprimento judicial de consentimento;

VI - reconhecimento de identidade e capacidade dos comparecentes, incluída a legitimidade da representação, se for o caso;

VII - declaração de vontade dos participantes;

VIII - referência ao cumprimento de exigências legais e fiscais inerentes à legitimidade do ato;

IX - declaração de ter sido lida em presença dos comparecentes ou de que todos a leram;

X - assinatura de todos os comparecentes e do tabelião de notas, seu substituto ou escrevente, encerrando o ato.

QUALIFICAÇÃO DO CÔNJUGE SOMENTE QUANDO O ESTADO CIVIL FOR INERENTE À LEGITIMAÇÃO DAS PARTES PARA O ATO:

§ 8º Quando o estado civil for inerente à legitimação das partes para o ato, como nas escrituras que tenham por objeto transferência de bens imóveis, instituição de direitos reais ou cessão de direitos sobre imóveis, renúncia de direitos sobre imóveis ou heranças, escrituras de inventários, estremação, entre outras, será necessária, se for o caso, a indicação: I - da data do casamento e respectivos livro, folha e termo e regime de bens adotado, com menção expressa à serventia, livro e folha onde foi lavrado o pacto antenupcial, se houver, e ao nome do cônjuge com qualificação completa; II - da data da separação ou do divórcio.

OUTORGA DO CÔNJUGE

Art. 184. É imprescindível a outorga do cônjuge em qualquer escritura que tenha por objeto alienação ou oneração de imóvel, salvo se o casamento for sob o regime da separação total de bens, assim entendida a separação de bens resultante de pacto antenupcial, ou se, sob o regime da participação final nos aquestos, houver, no pacto antenupcial, expressa convenção de livre disposição dos bens particulares. Parágrafo único. Se o imóvel a ser alienado ou onerado tiver sido objeto de pacto antenupcial,

deve ser feita referência à escritura pública que o contiver e a seu registro imobiliário, caso exista.

REQUISITOS DOCUMENTAIS DE REGULARIDADE DA ESCRITURA PÚBLICA

Art. 187. São requisitos documentais inerentes à regularidade de escritura pública que implique transferência de domínio ou de direitos relativamente a imóvel, bem assim como constituição de ônus reais: I - apresentação de comprovante de pagamento do imposto de transmissão, havendo incidência, salvo quando a lei autorizar o recolhimento após a lavratura, fazendo-se, nesse caso, expressa menção ao respectivo dispositivo legal; II - apresentação de certidão fiscal expedida pelo município ou pela União ou comprovante de quitação dos tributos que incidam sobre o imóvel; III - apresentação da certidão atualizada de inteiro teor da matrícula ou do registro imobiliário antecedente em nome do(s) transmitente(s), salvo, nesta última hipótese, nos casos de transmissão sucessiva realizada na mesma data pelo mesmo tabelião; IV - apresentação de certidão de ônus reais, assim como certidão de ações reais ou de ações pessoais reipersecutórias relativamente ao imóvel, expedidas pelo Ofício de Registro de Imóveis competente, cujo prazo de eficácia, para esse fim, será de 30 (trinta) dias. § 1º A apresentação da certidão fiscal expedida pelo município, exigida nos termos do inciso II, primeira parte, deste artigo, pode ser dispensada pelo adquirente, que, neste caso, passa a responder, nos termos da lei, pelos débitos fiscais acaso existentes.

§ 2º A apresentação das certidões a que se refere o inciso IV deste artigo não exige o alienante ou onerante da obrigação de declarar na escritura, sob responsabilidade civil e penal, a existência de outras ações reais ou pessoais reipersecutórias relativas ao imóvel, assim como de outros ônus reais incidentes sobre ele. § 3º É dispensada a exigência de apresentação de certidões dos distribuidores judiciais para a lavratura de escrituras relativas à alienação ou oneração de bens imóveis. § 4º No caso do Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação de Quaisquer Bens ou Direitos - ITCD, somente a apresentação da Declaração de Bens e Direitos, contendo a respectiva Certidão de Pagamento de Desoneração emitida pela Secretaria da Fazenda - SEFAZ, atende ao previsto no inciso I deste artigo, sendo, no entanto, insuficiente apenas a demonstração da guia Documento de Arrecadação Estadual - DAE de pagamento do imposto, nos termos da Lei estadual nº 14.941, de 29 de dezembro de 2003, que “dispõe sobre o Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação de Quaisquer Bens ou Direitos – ITCD”. § 5º O tabelião de notas deverá orientar o interessado sobre a possibilidade de obtenção das certidões mencionadas no § 3º deste artigo para a maior segurança do negócio jurídico. § 6º Os tabeliões de notas e os oficiais de registro civil com atribuição notarial, antes da prática de qualquer ato notarial que tenha por objeto bens imóveis ou direitos a eles relativos, exceto a lavratura de testamento, deverão consultar a base de dados da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, consignando, no ato notarial, o resultado da pesquisa e o respectivo código gerado (“hash”), dispensado o arquivamento do

resultado da pesquisa em meio físico ou eletrônico. § 7º A existência de comunicação de indisponibilidade não impede a lavratura de escritura pública representativa de negócio jurídico que tenha por objeto a propriedade ou outro direito real sobre imóvel de que seja titular a pessoa atingida pela restrição, inclusive a escritura pública de procuração, devendo, contudo, constar no instrumento que as partes foram expressamente comunicadas da existência da ordem de indisponibilidade e que poderá ocorrer a impossibilidade de registro do direito no Ofício de Registro de Imóveis enquanto vigente a restrição

REQUISITOS DOCUMENTAIS DE LEGITIMAÇÃO PARA A SEGURANÇA JURÍDICA DA ESCRITURA PÚBLICA

Art. 189. São requisitos documentais de legitimação, necessários para a segurança jurídica da escritura pública: I - apresentação de documentos de identificação pessoal dos comparecentes, observado o disposto no art. 183, II a V, deste Provimento Conjunto; II - apresentação de traslado ou certidão da escritura pública de procuração e de seu substabelecimento, se houver, ou de certidão extraída pelo Ofício de Registro de Títulos e Documentos que contenha procuração lavrada por instrumento público ou equivalente em país estrangeiro, traduzida se necessário; III - apresentação de cópia autêntica dos atos constitutivos atualizados de pessoa jurídica que habilitem o representante, bem como certidão de registro dos referidos atos, expedida há, no máximo, 30 (trinta) dias; IV - apresentação, no original, de alvará judicial que habilite o autorizado à prática de determinado ato, por si ou como representante ou assistente; V - nos casos em que o estado civil for inerente à legitimação das partes para o ato, conforme § 8º do art. 183 deste Provimento Conjunto, apresentação: a) de certidão de casamento do outorgante ou outorgado que se declarar casado; b) de certidão de casamento com averbação de separação ou divórcio do que se declarar separado ou divorciado; c) de certidão de óbito do cônjuge, sem prazo de validade, para aquele que se declarar viúvo, dispensada sua apresentação quando o óbito já estiver anotado no nascimento ou no casamento; d) certidão de nascimento do outorgante ou do outorgado que se declarar solteiro; VI - apresentação do instrumento de mandato em via original para lavratura de escritura pública de substabelecimento. Parágrafo único. As certidões mencionadas nas alíneas “a”, “b” e “d” do inciso V deste artigo devem ter sido expedidas há no máximo 90 (noventa) dias, devendo as partes declarar, sob as penas da lei, que seus conteúdos permanecem inalterados

Esses requisitos visam a garantir que o registro de imóveis receba todos os dados necessários para a especialização objetiva (dados do imóvel) e subjetiva (dados dos titulares de direitos).

HÁ ESCRITURAS EM QUE É OBRIGATÓRIA A PARTICIPAÇÃO DE ADVOGADO?

Sim: inventário e nomeação de inventariante, separação, divórcio, dissolução de união estável.

QUEM DEVE PAGAR AS DESPESAS DE ESCRITURA E DE REGISTRO: A VENDEDORA OU A COMPRADORA?

CC- Art. 490. Salvo cláusula em contrário, ficarão as despesas de escritura e registro a cargo do comprador, e a cargo do vendedor as da tradição.

EM QUE MOMENTO PASSA A EXISTIR A OBRIGAÇÃO DE TRANSFERIR O BEM?

CC- Art. 491. Não sendo a venda a crédito, o vendedor não é obrigado a entregar a coisa antes de receber o preço.

SE NÃO HOVER CONVENÇÃO SOBRE O TEMA, QUEM PAGA IPTU, CONDOMÍNIO ETC APÓS A ASSINATURA DO CONTRATO, MAS ANTES DA ENTREGA DO APARTAMENTO?

CC- Art. 502. O vendedor, **salvo convenção em contrário**, responde por todos os débitos que gravem a coisa até o momento da tradição.

2 - Procedimento extrajudicial de usucapião. Ata notarial (como certificar o tempo e a qualidade da posse?). Provimento CNJ 65/ 2017. Principais obstáculos ao reconhecimento extrajudicial. Como superá-los.

- LIVRO USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

QUESTÕES CONTROVERSAS:

2.1- óbice à transferência pelos meios ordinários/justa causa

2.2- posse exclusiva no caso de condomínio ou herança

2.3- quando o edital pode ser utilizado pelo Registrador – questão da não localização/identificação de proprietários ou de múltiplos herdeiros, que não constam da matrícula

2.1- óbice à transferência pelos meios ordinários/justa causa

Ver nosso livro

ou o artigo: **A justa causa como requisito da usucapião extrajudicial**. Disponível em: <http://www.notariado.org.br/blog/sem-categoria/artigo-justa-causa-como-requisito-da-usucapiao-extrajudicial>. [i]Ana Clara Amaral Arantes Boczar [ii]Carlos Rogério de Oliveira Londe [iii]Daniela Bolivar Moreira Chagas [iv]Letícia Franco Maculan Assumpção

O Provimento nº 65, do Conselho Nacional de Justiça - CNJ, trouxe para a **usucapião extrajudicial a exigência de comprovação da existência de um óbice, ou “justa causa” para a transferência da propriedade pelos meios comuns**

O artigo 13, § 2º, do Provimento assim dispõe:

2º Em qualquer dos casos, **deverá ser justificado o óbice à correta escrituração das transações para evitar o uso da usucapião como meio de burla** dos requisitos legais do sistema notarial e registral e da tributação dos impostos de transmissão incidentes sobre os negócios imobiliários, devendo o registrador alertar o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa na referida justificação configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei.

Dentre os princípios notariais, está o da tecnicidade, pelo qual o tabelião deve orientar os interessados a buscarem a melhor solução jurídica para o seu problema. A usucapião, mesmo após a regulamentação pela Lei nº 13.465 e pelo Provimento nº 65, do CNJ, **continua sendo um procedimento lento e cujo desfecho não é possível garantir**.

Também na usucapião judicial têm sido afastadas tentativas de sua utilização quando não demonstrada a existência de um obstáculo para a transferência do bem pelos meios convencionais, sendo que a jurisprudência do TJMG vem exigindo a demonstração do interesse de agir (TJMG Apelação Cível 1.0142.17.000329-7/001. Julgamento: 19/02/2019).

Nós, na prática diária no cartório, sentimos que havia dúvidas sobre o que caracterizaria o óbice à escrituração ou justa causa. Assim, **elaboramos uma lista de situações**:

(NÃO BASTA ALEGAR – TEM QUE PROVAR)

- 1 - imóvel invadido – inexistência de negócio jurídico com o proprietário do imóvel;
- 2 - não localização do alienante;
- 3 - extinção da pessoa jurídica que alienou o imóvel sem liquidante – não localização dos sócios;
- 4 – pessoa jurídica que não tem Certidão Negativa de Débitos - CND **(nos estados em que se exige CND para lavrar escrituras)**;
- 5- imóvel usucapiendo localizado em loteamento irregular ou clandestino;
- 6- recusa a fazer o inventário por parte dos herdeiros do alienante;
- 7- inventários sucessivos que levam à excessiva onerosidade;
- 8- imóvel inferior ao módulo urbano ou rural – a questão de a usucapião constitucional urbana ou rural que não necessita observar o módulo já estava definida pelo STF desde 2015⁴. Agora, também há definição do STJ sobre a usucapião extraordinária: a usucapião não pode ser impedida em razão de a área discutida ser inferior ao módulo estabelecido em lei municipal. Esse entendimento foi estabelecido por unanimidade pela 2ª Seção do Superior Tribunal de Justiça em julgamento sob o rito dos recursos especiais repetitivos (Tema 985).⁵

2.2- posse exclusiva no caso de condomínio ou herança

Ver nosso livro USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

ou o artigo: USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: A posse exclusiva para fins de usucapião no caso de condomínio ou de herança. Disponível em <https://cnbmg.org.br/usucapiao-extrajudicial-a-posse-exclusiva-para-fins-de-usucapiao-no-caso-de-condominio-ou-de-heranca/>. [i]Ana Clara Amaral Arantes Boczar [ii]Daniela Bolivar Moreira Chagas [iii]Letícia Franco Maculan Assumpção

⁴ SUPREMO Tribunal Federal. RE 422349/RS – RIO GRANDE DO SUL. Relator Min. Dias Toffoli. Julgamento 29/04/2015. DJe 05/08/2015. Disponível em stf.jus.br. Acesso em 26 mar. 2019.

⁵ SUPERIOR Tribunal de Justiça. Tema/Repetitivo 985. https://processo.stj.jus.br/repetitivos/temas_repetitivos/pesquisa.jsp?novaConsulta=true&tipo_pesquisa=T&sg_classe=REsp&num_processo_classe=1667842

2.3- quando o edital pode ser utilizado pelo Registrador – questão da não localização/identificação de proprietários ou de múltiplos herdeiros, que não constam da matrícula

Sobre esse tema do edital, ainda não escrevi. Quem sabe Dr. Marcelo Milagres escreve comigo?

AGRADECIMENTO

Agradeço,

Estou à disposição no Cartório do Barreiro, em Belo Horizonte/MG. Para cursos, entrar em contato com o INDIC no e-mail cursosindic@gmail.com. Há diversos disponíveis no INDICEAD.COM.BR, alguns gratuitos.

Conheçam a pós graduação do CEDIN – agora somente on line.

Os Cartórios Extrajudiciais são de vocês, conheçam nossos serviços e vejam como a celeridade e a segurança jurídica fazem a diferença!