

COLEÇÃO CADERNOS



# COMPRA E VENDA

3ª edição

Maria do Carmo de Rezende Campos Couto

**Coordenação**

Francisco José Rezende dos Santos  
Maria do Carmo de Rezende Campos Couto  
Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza

1



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

**Maria do Carmo de Rezende Campos Couto**

**Coordenação**

Francisco José Rezende dos Santos  
Maria do Carmo de Rezende Campos Couto  
Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza

COMPRA E  
VENDA

3ª edição

**São Paulo**  
**IRIB**  
**2016**

Qualquer parte desta publicação poderá ser reproduzida, desde que citada a fonte.  
Copyright © 2016. Instituto de Registro Imobiliário do Brasil.  
Impresso no Brasil.

**Autoria:**

Maria do Carmo de Rezende Campos Couto

**Coordenação:**

Francisco José Rezende dos Santos  
Maria do Carmo de Rezende Campos Couto  
Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza

**Coordenação editorial:**

Andréa Vieira  
Juliana Affe

**Revisão:**

Keila Mariana de A. O. Pacheco

**Impressão e acabamento:**

Kaco Gráfica

**Edição de arte:**

Arte Grafia Comunicação  
(31) 3487-4499  
artgrafia@uol.com.br

Ficha Catalográfica

Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – IRIB

Compra e Venda.

São Paulo: IRIB, 2016

84 p.

ISBN 978-85-99029-20-6

1. Compra e venda. 2. Elementos essenciais do contrato de compra e venda. 3. Compra e venda bipartida. 4. Compra e venda com doação de dinheiro. 5. Mandato em causa própria. 6. Distrato de compra e venda. 7. Qualificação de compra e venda. 8 Outros. *I. Título: Coleção Cadernos IRIB - Compra e Venda.*

Todos os direitos reservados ao:



**Sede:** Av. Paulista, 2.073 – Horsa I – Conjuntos 1.201 e 1.202 – Bairro Cerqueira César

CEP: 01311-300 – São Paulo/SP

Tel.: (11) 3289-3599 • (11) 3289-3321 • irib@irib.org.br

**Representação em Brasília:** SRTVS – Quadra 701– Cj. D, Bl. B – Salas 514 e 515

CEP: 70340-907– Brasília/DF

Tel.: (61) 3037-4311 • irib.brasilia@irib.org.br

www.irib.org.br

# COMPRA E VENDA

Por Maria do Carmo de Rezende Campos Couto

## EXPEDIENTE

### Diretoria

*Presidente:* João Pedro Lamana Paiva (RS) • *Vice-presidente:* Francisco Ventura de Toledo (SP) • *Secretário Geral:* Frederico Jorge Vaz de Figueiredo Assad (SP) • *1º Secretário:* Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza (RJ) • *Tesoureira-geral:* Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz (SP) • *1º Tesoureiro:* Sérgio Busso (SP) • *Diretor Social e de Eventos:* Jordan Fabrício Martins (SC) • *Diretor de Tecnologia e Informática:* Flauzilino Araújo dos Santos (SP) • *Diretor de Assuntos Agrários:* Eduardo Agostinho Arruda Augusto (SP) • *Diretor do Meio Ambiente:* Marcelo Augusto Santana de Melo (SP) • *Diretor Legislativo:* Luiz Egon Richter (RS) • *Diretor de Assistência aos Associados:* Julio Cesar Weschenfelder (RS) • *Diretor Especial de Implantação do Registro Eletrônico:* João Carlos Kloster (PR)

### Conselho Deliberativo

*Presidente do Conselho Deliberativo:* Mário Pazutti Mezzari (RS) • Sérgio Toledo de Albuquerque (AL) • José Marcelo de Castro Lima (AM) • Marivanda Conceição de Souza (BA) • Expedito William de Araújo Assunção (CE) • Luiz Gustavo Leão Ribeiro (DF) • Rubens Pimentel Filho (ES) • Kaison Neves de Freitas (GO) • Francisco José Rezende dos Santos (MG) • Alexandre Rezende Pellegrini (MS) • José de Arimatéia Barbosa (MT) • Cleomar Carneiro de Moura (PA) • Fernando Meira Trigueiro (PB) • Valdecy José Gusmão da Silva Júnior (PE) • José Augusto Alves Pinto (PR) • Eduardo Sócrates Castanheira Sarmento Filho (RJ) • Carlos Alberto da Silva Dantas (RN) • Décio José de Lima Bueno (RO) • Sérgio Pompílio Eckert (SC) • Estelita Nunes de Oliveira (SE) • Maria do Carmo de Rezende Campos Couto (SP) • Marly Conceição Bolina Newton (TO)

### Membros Natos do Conselho Deliberativo – ex-presidentes do IRIB

Jether Sottano (SP) • Ítalo Conti Júnior (PR) • Dimas Souto Pedrosa (PE) • Lincoln Bueno Alves (SP) • Sérgio Jacomino (SP) • Helvécio Duia Castello (ES) • Francisco José Rezende dos Santos (MG) • Ricardo Basto da Costa Coelho (PR)

### Coordenadoria Editorial

Leonardo Brandelli (SP)

### Conselho Editorial

Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza (RJ) • Frederico Henrique Viegas de Lima (DF) • Luiz Egon Richter (RS) • Marcelo Guimarães Rodrigues (MG) • Maria do Carmo Rezende Campos Couto (SP) • Mário Pazutti Mezzari (RS) • Ridalvo Machado de Arruda (PB) • Rodrigo Azevedo Toscano de Brito (PB)

### Conselho Fiscal

Antonio Carlos Carvalhaes (SP) • Hélio Egon Ziebarth (SC) • Jorge Luis Moran (PR) • Leonardo Monçores Vieira (RJ) • Rosa Maria Veloso de Castro (MG)

### Suplentes do Conselho Fiscal

Kenia Mara Felipetto Malta Valadares (ES) • Maria Aparecida Bianchin Pacheco (MT) • Paulo de Siqueira Campos (PE) • Roberto Dias de Andrade (MG) • Tiago Machado Burtet (RS)

### Conselho de Ética

Gleci Palma Ribeiro Melo (SC) • Léa Emilia Braune Portugal (DF) • Nicolau Balbino Filho (MG)

### Suplentes do Conselho de Ética

Ademar Fioranelli (SP) • Juan Pablo Correa Gossweiler (MT) • Oly Érico da Costa Fachin (RS)

### Comissão de Assuntos Internacionais

Francisco José Rezende dos Santos (MG) • João Pedro Lamana Paiva (RS) • Ricardo Basto da Costa Coelho (PR)

### Comissão do Pensamento Registral Imobiliário

Bianca Castellar de Faria (SC) • Bruno José Berti Filho (SP) • Daniela Rosário Rodrigues (SP) • Eduardo Sócrates Castanheira Sarmento Filho (RJ) • Emanuel Costa Santos (SP) • Fábio Ribeiro dos Santos (SP) • Flauzilino Araújo dos Santos (SP) • Francisco José Rezende dos Santos (MG) • Francisco Ventura de Toledo (SP) • Helvécio Duia Castello (ES) • Henrique Ferraz de Mello (SP) • Jérvesson Luís Bottega (RS) • Luciano Dias Bicalho Camargos (MG) • Luiz Egon Richter (RS) • Marcos de Carvalho Balbino (MG) • Maria Aparecida Biachin Pacheco (MT) • Maria do Carmo de Rezende Campos Couto (SP) • Naila de Rezende Khuri (SP) • Priscila Corrêa Dias Mendes (SP) • Roberto Pereira (PE).

# SUMÁRIO

---

<b>Compra e venda</b> .....	7
Forma do título .....	7
Elementos essenciais do contrato de compra e venda .....	11
Cláusulas especiais da compra e venda .....	25
Obrigação de não alienar .....	28
Limitações à compra e venda .....	28
Compra e venda bipartida .....	33
Compra e venda com doação do dinheiro (doação modal) .....	35
Compra e venda de parte localizada em condomínio .....	36
Compra e venda de fração ideal vinculada à futura unidade autônoma .....	36
Mandato em causa própria .....	37
Retificação de registro de compra e venda .....	40
Distrato de compra e venda .....	41
Opção de compra .....	42
<b>Qualificação de compra e venda</b> .....	42
<b>Planilha de qualificação – compra e venda</b> .....	45
<b>Modelos</b> .....	56
<b>Legislação citada</b> .....	62
<b>Bibliografia</b> .....	80

# Compra e venda

## 1. Definição

A compra e venda é um contrato bilateral pelo qual uma das partes (vendedor) se obriga a transferir a propriedade de um bem para a outra parte (comprador), a qual se obriga a pagar-lhe certo preço em dinheiro ou valor fiduciário representativo de dinheiro (nota promissória, cheque, duplicata, letra de câmbio etc.).

No Brasil, o contrato de compra e venda por si só não transfere a propriedade da coisa, gerando, simplesmente, a obrigação de transferi-la. A transferência efetiva da propriedade de um imóvel depende do registro do contrato ou da escritura de compra e venda no Cartório de Registro de Imóveis do local de situação do bem. Somente a partir desse registro é que nasce o direito de propriedade com eficácia *erga omnes*, ou seja, perante terceiros.

Nesse sentido, o art. 1.245 do Código Civil dispõe que a propriedade é transferida mediante o registro do título (escritura ou contrato) no Registro de Imóveis, e, enquanto não se registrar esse título, o alienante (vendedor) continua a ser considerado como dono do imóvel.

Assim, se houver um contrato e um pagamento do preço sem o registro, o comprador ainda não é considerado proprietário do bem, e, caso o vendedor o venda novamente à terceira pessoa que registrar seu contrato primeiro, o primitivo comprador não terá o direito de reivindicar o imóvel, mas apenas o de exigir que o vendedor lhe pague perdas e danos.

Esse sistema se resume no conhecido jargão “*quem não registra, não é dono*”.

## 2. Forma do título

Conforme art. 108 do Código Civil,<sup>1</sup> se não houver disposição em contrário, os negócios jurídicos que visem à constituição, à modificação, à transferência ou à renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o salário mínimo devem ser feitos por escritura pública. Deve-se adotar o salário mínimo nacional, fixado pelo governo federal, não importando o valor dos pisos regionais.

Atenção: o salário mínimo a ser considerado é aquele vigente na data do contrato (negócio jurídico) e não o da época da sua apresentação para registro.

### **Se for vendida somente fração do imóvel e o valor da transação for inferior a 30 salários mínimos (SM) pode ser por instrumento particular?**

Não. Deve-se verificar o valor do imóvel inteiro e não da parte ou da fração vendida. Em

<sup>1</sup> 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”.



que pese haver entendimento contrário,<sup>2</sup> a jurisprudência vem se firmando no sentido de que o art. 108 do Código Civil estabelece como parâmetro o valor do “imóvel” e não o valor do negócio jurídico.<sup>3</sup> Assim, tal valor deve corresponder à totalidade do imóvel, mesmo que esteja sendo vendida apenas uma parte, quinhão ou fração ideal. Do contrário, será possível que um terreno de valor superior a 30 SM seja fracionado e vendido em partes com objetivo de evitar-se a escritura pública, o que seria uma fraude à lei. Irrelevante, portanto, que o quinhão ou a fração negociada corresponda à parte do imóvel e que o negócio tenha valor abaixo de 30 salários mínimos. Assim, deve sempre ser verificado o valor total venal do imóvel para fins de estabelecer se é necessária escritura pública para instrumentalizar a compra e a venda.

### O que é valor venal?

“*Valor venal* significa o valor real para fins de venda do imóvel” (STJ – AREsp. 95.738-SP), que, eventualmente, pode corresponder ao valor fiscal, aquele de avaliação feita pelo Fisco para fins de pagamento do imposto de transmissão.<sup>4</sup>

Valor venal “outra coisa não é senão aquele preço alcançado nas operações de compra e venda à vista, consideradas as condições normais do mercado imobiliário”.<sup>5</sup>

O *parâmetro* é o valor do imóvel ao “*tempo do negócio jurídico*” com potência para a constituição, a transferência, a modificação ou a renúncia de direitos reais imobiliários, ou seja, o valor da época do aperfeiçoamento do negócio jurídico, e não o do ato de apresentação do título para o registro. Nesse sentido, o que foi decidido pelo Conselho da Magistratura de São Paulo na Ap. Civ. nº 9000001-41.2012.8.26.0346 da Comarca de Martinópolis, DJE de 30 de setembro de 2013.

Assim, sendo-lhe apresentado um contrato particular de compra e venda, o registrador deve procurar identificar o valor real do imóvel para fins de venda, o seu valor de comércio na data do contrato. Deve fazer uma comparação entre o valor do negócio jurídico declarado pelas partes no título com aquele dado pelo fisco para fins tributários, examinando, ainda, o valor men-

<sup>2</sup> Enunciado 289 da Jornada de Direito Civil. Art. 108: “O valor de 30 salários mínimos constante no art. 108 do Código Civil brasileiro, em referência à forma pública ou particular dos negócios jurídicos que envolvam bens imóveis, é o atribuído pelas partes contratantes, e não qualquer outro valor arbitrado pela Administração Pública com finalidade tributária”. Em sentido inverso, ver decisões abaixo.

<sup>3</sup> “Instrumento particular de venda e compra de imóvel com valor acima de 30 salários mínimos. Ofensa ao artigo 108 do Código Civil. Obrigatoriedade de escritura pública. Irrelevância de o negócio ter valor inferior ao limite da lei, por corresponder a parte ideal do bem. Fracionamento do negócio que, se considerado, conduziria à fraude e ao esvaziamento do comando legal. Recurso não provido”. (CSMSP: Ap. Civ. nº 1088-6/0). No mesmo sentido: Ap. Civ. nº 989-6/4 da Comarca de Campinas, Ap. Civ. 1.121-6/1 da Comarca de Jundiá, Ap. Civ. 0007514-42.2010.8.26.0070 da Comarca de Batatais. E ainda: “O valor a balizar a dispensa do instrumento público é o do imóvel, e não o do negócio realizado entre as partes. Na hipótese em tela, ainda que a alienação tenha se dado em relação à fração do imóvel, não se pode admitir a utilização de instrumento particular, uma vez que o limite legal de dispensa de escritura pública deve ser balizado pelo valor da totalidade do bem. Apeação Desprovida.” (TJRS, Ap. Civ. 70063561674- j. em 29/10/2015).

<sup>4</sup> [...] “o legislador quis, ao editar o artigo 108, possibilitar transações imobiliárias sem muito custo às partes de baixa renda. Soa lógico que, ao referir ao valor que permite a escritura particular o fez ligando-o ao do imóvel e não ao do negócio. Exatamente para evitar fraudes e sonegação de toda sorte” (TJMG: Ap. Civ. n. 1.0432.07.013693- 7/001 – 7ª Câmara Civil – j. 13.11.2007).

<sup>5</sup> HARADA, Kiyoshi. *Direito Financeiro e Tributário*. São Paulo: Atlas, 9ª Ed., p. 395.



cionado no carnê de IPTU ou o avaliado para fins de ITBI. Há municípios que possuem um valor para fins de IPTU e outro específico, mais perto do valor real do imóvel, para fins de ITBI.

**\*Nota:** entre o valor do imóvel atribuído pelas partes e o valor atribuído pela Fazenda Pública, o STJ entendeu que para os fins do art. 108 do Código Civil prevalece o valor de avaliação da Fazenda Pública, porque, no caso, este era maior que o atribuído pelas partes. De acordo com o STJ: 1. A interpretação dada ao art. 108 do CC pelas instâncias ordinárias é mais consentânea com a finalidade da referida norma, que é justamente conferir maior segurança jurídica aos negócios que envolvem a transferência da titularidade de bens imóveis. 2. O art. 108 do CC se refere ao valor do imóvel, e não ao preço do negócio. Assim, havendo disparidade entre ambos, é aquele que deve ser levado em conta para efeito de aplicação da ressalva prevista na parte final desse dispositivo legal. 3. A avaliação feita pela Fazenda Pública para atribuição do valor venal do imóvel é baseada em critérios objetivos previstos em lei, refletindo, de forma muito mais consentânea com a realidade do mercado imobiliário, o verdadeiro valor do imóvel objeto do negócio. 4. Ressalta-se, ainda, que o art. 108 do Código Civil, ao prescrever a escritura pública como essencial à validade dos negócios jurídicos que objetivem a constituição, a transferência, a modificação ou a renúncia de direitos reais, refere-se ao valor do imóvel e não ao preço do negócio. Assim, havendo disparidade entre ambos, é aquele que deve ser levado em conta para efeito de aplicação da ressalva prevista na parte final desse dispositivo legal. A interpretação do STJ foi contrária ao enunciado 289 da 4ª Jornada de Direito Civil, que preconiza que o valor atribuído pelas partes deve prevalecer sobre o valor tributário do imóvel. Para o STJ, os enunciados disponibilizados pelo Conselho da Justiça Federal não têm força de lei. (STJ – REsp nº 1.099.480 – Minas Gerais – 4ª Turma – Rel. Min. Marco Buzzi – DJ 25/5/2015).

### **E se no carnê de IPTU houver informação da existência de uma construção que não está averbada? O valor dela entra no cálculo para fins de estabelecer o valor venal do imóvel?**

Sim, para fins de estabelecer a necessidade ou não de escritura pública, deve-se levar em consideração o valor do terreno bem como o de edificações (construções) nele existentes,<sup>6</sup> mesmo que não averbadas. Assim, se na matrícula consta somente o lote, mas no carnê de IPTU consta a existência de uma casa, o valor do imóvel evidentemente será o valor do terreno acrescido das acessões (edificações).

Exemplo: Contrato particular de compra e venda, no qual consta que um lote está sendo vendido por R\$ 10.000,00. Mas, no IPTU, o terreno está lançado por R\$ 9.000,00 e há uma edificação lançada no valor de R\$ 50.000,00. Essa transação deve ser feita por escritura pública, pois o valor do terreno somado ao da construção é de R\$ 59.000,00, que ultrapassa o limite de 30 salários mínimos previstos no art. 108 do CC.

<sup>6</sup> Nesse sentido, a Ap. Cív. 884-6/5 da Comarca de Osasco entende que o valor do imóvel significa terreno mais acessões (edificações).

Segundo Ulisses da Silva,

doutrinadores como Orlando Gomes, Silvio Rodrigues, Maria Helena Diniz, Washington de Barros Monteiro, quando se referem ao valor do negócio jurídico, esclarecem que ele não pode ser vil. Por sua vez, o art. 108 do Código Civil reporta-se a imóveis de valor superior a 30 vezes o maior salário-mínimo vigente no País, ao exigir escritura pública. Assim é que, se o registrador, examinando contrato particular de venda, verificar que o preço declarado é visivelmente inferior ao valor venal do imóvel, poderá levantar a questão e, até, se for o caso, suscitar dúvida.<sup>7</sup>

### **Há exceções para a regra do art. 108 do Código Civil?**

Sim, diversas leis excepcionam a regra do art. 108 do Código Civil e permitem que alguns negócios jurídicos, independentemente do valor, possam ser celebrados por instrumento particular, tais como:

- a) contratos celebrados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), para fins de aquisição de imóvel destinado à casa própria (§ 5º, do art. 61, da Lei nº 4.380/1964);
- b) contratos referidos ou resultantes da aplicação da Lei nº 9.514/1997, do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), incluindo os de alienação fiduciária de bem imóvel (art. 38 da Lei nº 9.514/1997);
- c) contratos de compra e venda de imóvel pelo sistema de Consórcio (§ único do art. 45 da Lei nº 11.795, de 8 de dezembro de 2008);
- d) contratos de compra e venda de imóveis da União: (art. 154 do Decreto-Lei nº 9.760/1946, arts. 14 e 27 da Lei nº 9.696/1998, art. 16, II, da Lei nº 11.483/2007 etc.).

### **E se for recepcionado um contrato particular que não se enquadre nas hipóteses acima?**

Os itens acima são somente exemplos de leis que autorizam o instrumento particular, independentemente do valor do imóvel. E o limite de 30 SM imposto pelo art. 108 do Código Civil vigora somente se não houver legislação específica em sentido contrário. Desta forma, sempre que for apresentado um contrato particular de compra e venda que não se enquadre no valor máximo de 30 salários mínimos nem nas exceções citadas acima, deve ser verificado em seu preâmbulo (início) se há menção a alguma lei específica autorizando aquele negócio por instrumento particular. Se houver, o registrador deve certificar-se da autorização legal. Se não houver, deve ser exigida a escritura pública.

### **Na escritura pública, se uma das partes estiver representada por procurador, a procuração pode ser por instrumento particular?**

O art. 657 do Código Civil estabelece que a outorga do mandato está sujeita à forma exigida por lei para o ato a ser praticado. Portanto, se para o ato, for exigida a escritura pública, não poderá ser aceita procuração particular para transferência de imóvel. Contudo, se, pelo valor do

<sup>7</sup> Resposta do dr. Ulisses Silva, em 2007, na seção de perguntas e respostas do Instituto, o *IRIB Responde*.

imóvel, a transação puder ser feita por instrumento particular, mas as partes, por opção, resolverem celebrá-la por escritura pública, nesse caso poderá ser aceita procuração por instrumento particular, visto que a forma pública não é exigida para o ato principal (compra e venda).

Não compete ao registrador, no caso de escritura pública, exigir que certidão da procuração esteja anexa à escritura, pois a sua conferência é responsabilidade do tabelião de notas. Contudo, tratando-se de instrumento particular, a procuração deve estar junto ao contrato, cabendo ao registrador verificar a sua legalidade e a validade.

Observa-se que a procuração para fins de alienação de bens imóveis deve possuir poderes especiais e expressos (art. 661, § 1º, do CC).

Segundo o Enunciado 183 do CNJ (art. 660 e 661, CC), para fins de alienar, hipotecar, transigir, a procuração exige poderes especiais e deve conter a identificação do objeto.

### **Quais elementos devem ser conferidos pelo registrador em um contrato particular de compra e venda?**

Na escritura pública, compete ao tabelião identificar as pessoas, qualificá-las, conferir os dados do imóvel e verificar a representação das partes e, ainda, verificar se os tributos foram recolhidos corretamente. No instrumento particular, não há a intervenção do tabelião e todas essas conferências ficam a cargo do oficial do Registro de Imóveis.

O instrumento deve estar assinado por todas as partes e duas testemunhas, e todas as firmas devem estar reconhecidas, inclusive as das testemunhas. As partes devem rubricar em todas as folhas do contrato.

## **3. Elementos essenciais do contrato de compra e venda**

Os elementos essenciais da compra e venda são: consentimento, coisa e preço.

- a) consentimento: é o acordo de vontades, o ajuste;
- b) coisa: é o objeto do contrato;
- c) preço: é o valor do negócio jurídico.

### **3.1 Consentimento**

O consentimento é o ajuste, o acordo final entre as partes, o qual decide a respeito da venda e da aquisição do imóvel, fixando o preço e as condições. Demanda pessoa capaz.

a) Menores: nas aquisições (compra), os menores de 16 anos devem ser representados e os maiores de 16 e menores de 18 devem ser assistidos pelos seus representantes legais. Se estiverem vendendo o imóvel, é necessário alvará judicial, mesmo que estejam assistidos ou representados pelos pais ou tutor (arts. 1.691 e 1.750 do Código Civil – CC).

- (1) se, na escritura de aquisição, houver a assunção de obrigações ou o imóvel estiver sendo dado em garantia (hipoteca ou alienação fiduciária), ou estiver sendo estipulada cláusula resolutiva, ou o pagamento em prestações, será necessário alvará judicial. Também é preciso alvará se os pais estiverem vendendo para filhos menores de idade;<sup>8</sup>

<sup>8</sup> KONNO, Alyne Yumi. *Registro de Imóveis – Teoria e Prática*. São Paulo: Ed. Memória Jurídica, 2007, p. 71.

**Nota:** no Estado de São Paulo, tem-se decidido pela necessidade de alvará judicial também nas aquisições de bens por menores representados pelos pais, quando a origem dos recursos é desconhecida para que o MP possa verificar o interesse do menor na aquisição (*vide* Ap. Cív. n° 0072005-60.2013.8.26.0100, DJE de 3/12/2014; Ap. Cív. n° 0072005-60.2013.8.26.0100, DJE de 3/12/2014 e Processo CG n° 96.323/2013). Mas há entendimento na doutrina, também, no sentido de ser desnecessário o alvará se se tratar de compra e venda pura com pagamento total e quitação do preço.

Nota 2: se o numerário não pertence ao menor, e sim a seus pais, não haverá necessidade de alvará judicial para tal aquisição. Contudo, na escritura deverá ser mencionada a doação do dinheiro para fins da aquisição, e, nesse caso, os pais deverão recolher o Imposto de Transmissão (ITCMD) sobre o valor da aquisição. Nesta hipótese, *vide* item à frente sobre “doação modal”.

- (2) a assistência – ou a representação – deve ser feita por ambos os pais (arts. 1.634 e 1.690 do CC). A falta de um (por falecimento ou ausência) deve ser justificada no título. Somente é justificado o comparecimento de um deles quando o outro tiver falecido ou estiver ausente ou, ainda, quando abandonou a família ou não houve reconhecimento da paternidade. No título, deve ser mencionado o motivo do não comparecimento de um deles;
  - (3) títulos antigos, lavrados na época em que somente o pai assistia ou representava o filho, podem ser aceitos a registro (art. 380 do CC, de 1916);
  - (4) o emancipado, na alienação de bem imóvel, deve apresentar prova da sua emancipação. Nos contratos particulares, essa prova deve ser anexada ao título, fazendo-se menção a esta circunstância em seus dados de qualificação.
- b) Pessoa casada: não pode alienar bens imóveis sem autorização do outro cônjuge (art. 1.647, inc. I, do CC), exceto no regime de separação convencional de bens (com pacto). É necessária a anuência:
- (1) no regime de comunhão de bens e no regime de comunhão parcial de bens;
  - (2) no regime de separação obrigatória de bens, se o bem foi adquirido após o casamento (aquestos) – Súmula 377 do STF;
  - (3) no regime de participação final dos aquestos, exceto se, no pacto antenupcial, foi pactuada a livre disposição de bens imóveis particulares (art. 1.656 do CC);
  - (4) no regime de separação absoluta de bens (convencional – com pacto antenupcial), é desnecessária a anuência ou a outorga do cônjuge, desde que a aquisição tenha sido feita somente em nome do cônjuge vendedor (art. 1.647 do CC);
  - (5) para alienação de bem gravado com cláusula de incomunicabilidade, é necessária a outorga do cônjuge;
  - (6) para pessoa estrangeira (ou casal estrangeiro), também é exigível a outorga do cônjuge, mesmo que em seu país de origem seja dispensada essa autorização, pois o art. 8º do

Decreto nº 4.657/1942 – Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro – dispõe que, para regular as relações dos bens, se aplica a lei do país em que estiverem situados.

c) É necessário alvará judicial:

- (1) na alienação de bens de menor ou incapaz;
- (2) na alienação ou na aquisição feita por Espólio;
- (3) na alienação ou na aquisição feita por interdito. Embora não exista regra expressa para a aquisição de bens imóveis em nome do interdito, pois o Código Civil só define as regras para a alienação dos bens, os arts. 1.747, III; 1.748, III, e a parte final do § 1º do art. 1.753 determinam que a aquisição de bens imóveis em nome do interdito (usando, para tanto, o dinheiro ou outro patrimônio móvel ou imóvel do interdito como pagamento) dependerá de “*prévia autorização judicial*”, constando no requerimento do curador os motivos que justificam a compra;<sup>9</sup>
- (4) quando houver colidência de interesses do menor e de seus pais, deve haver a nomeação de curador especial para assinar escritura pública (art.1.692 do CC) mediante alvará judicial. Isso ocorre, por exemplo:
  - quando os pais comparecem vendendo imóvel para o filho menor ou quando o menor adquire bem e institui usufruto a favor dos pais (Apelação Cível nº 113-6/8 do CSMSP);
  - quando os ascendentes vendem imóveis a descendente menor (Ap. Cível nº 24.026-0/4 do CSMSP).
- (5) na venda de bens do ativo permanente do devedor, após a distribuição do pedido de recuperação judicial ou extrajudicial (arts. 66 e 166 da Lei nº 11.101/2005).

d) Analfabeto: se o analfabeto for pessoa capaz, deverá comparecer nas escrituras públicas por si, e, normalmente, o tabelião consignará que outra pessoa assine o título por ele (a seu rogo). Se o título for particular, o analfabeto deve ser representado por procuração pública (TJ/SP – Agravo de Instrumento nº 990.10.453486-0 – Praia Grande). Não basta apor impressão datiloscópica (carimbo do polegar) e, além disso, não é admitida a assinatura a rogo.

e) Pessoas que assinam mal, demonstrando não saber ler ou escrever: por cautela, os documentos ou os requerimentos por elas assinados devem conter também as impressões datiloscópicas, especialmente os contratos de compra e venda por instrumentos particulares.

f) Pessoa jurídica: nas aquisições ou alienações de bens de pessoas jurídicas, deve-se examinar o contrato social e suas alterações para identificar quem deve assinar o ato. Nas escrituras públicas, essa verificação cabe ao tabelião. Nos instrumentos particulares, cabe ao oficial de Registro de Imóveis.

- (1) deve ser apresentada certidão atualizada (máximo 30 dias) da Junta Comercial ou do Cartório de Pessoa Jurídica (Ap. Cível nº 990.10.278.510-6 do CSMSP);
- (2) sociedade simples: a regra para alienação de bens é a da deliberação da maioria dos sócios. Se a sociedade tem como objeto social a atividade imobiliária, no silêncio do

<sup>9</sup> Resposta na coluna do IRIB, publicada no dia 11 de março de 2007, no jornal *Diário de São Paulo*.

contrato, os bens podem ser alienados e onerados pelos administradores (art. 1.015 do CC). Se não exerce a atividade imobiliária, os bens só podem ser alienados com a autorização da maioria dos sócios, se nada constar no contrato social;

- (3) sociedade anônima e sociedade de economia mista:<sup>10</sup> deve ser verificado o estatuto social quanto à autorização para alienação de bens. Se não houver disposição, compete ao Conselho de Administração autorizar a alienação (art. 142, inc. VIII, da Lei nº 6.404/1976) ou ainda à Assembleia-Geral;
  - (4) sociedade limitada: rege-se pelas regras da sociedade simples ou pela da sociedade anônima, dependendo do que consta no contrato social (art. 1.053 do CC), devendo serem aplicadas as normas de acordo com o modelo escolhido;
  - (5) associações: deve ser verificado o estatuto social. Se não houver disposição, compete à Assembleia-Geral essa deliberação;
  - (6) fundações: somente podem alienar imóveis com autorização judicial com participação do Ministério Público (REsp. 303.707-MG);
  - (7) recuperação judicial e falência: empresas que estejam em recuperação judicial ou em processo de falência para alienar bens dependem de autorização judicial;
  - (8) sócio-gerente: os poderes de administração não implicam poderes de disposição. Por isso, as alienações não podem ser feitas apenas pelo sócio-gerente, sendo exigível a aprovação da Assembleia-Geral, quando não houver previsão específica no contrato social;
  - (9) empresa estrangeira: para aquisição de imóveis no Brasil, é necessário que seja inscrita no CNPJ, mesmo que seja domiciliada no exterior (art. 11, XIV, “a”, nº 1; e art. 15 da IN RFB nº 1.005, de 8 de fevereiro de 2010).
- g) União estável: os efeitos patrimoniais da união estável são semelhantes aos do casamento em comunhão parcial de bens, se não houver estipulação em contrário no contrato de convivência (art. 1.725 do novo Código Civil). Observa-se que a união estável não se constituirá se ocorrerem os impedimentos do art. 1.521 do CC, não se aplicando essa regra no caso de a pessoa casada se achar separada de fato ou judicialmente. As causas suspensivas do art. 1.523 não impedirão a caracterização da união estável (§§ 1º e 2º do art.1.723 do CC).

Se na venda constar que o vendedor vive em união estável, o companheiro deve comparecer como anuente, e este fato pode ser levado ao registro. Assim, ambos os companheiros devem assinar a escritura de venda de bens, o proprietário como vendedor e o outro como anuente. Nesse caso, mesmo que na escritura conste que o convivente também é vendedor, isso não impede o registro do título, devendo ele ser mencionado como anuente. Quando há necessidade de anuência, o que importa é que ambos compareçam ao ato (CSMSP. Ap. Cív. nº 58.746-0/3).

<sup>10</sup> A sociedade de economia mista tem como órgão soberano a Assembleia-Geral, que administra a sociedade, podendo autorizar a alienação de seus bens (STJ- RMS n. 9.012-SP).

Nesse sentido, cita-se decisão do STJ:

Processo Civil. Execução Fiscal. Penhora de bem imóvel em condomínio. Exigência de consentimento dos demais. 1. A lei civil exige, para alienação ou constituição de gravame de direito real sobre bem comum, o consentimento dos demais condôminos. 2. A necessidade é de tal modo imperiosa, que tal consentimento é hoje, exigido da companheira ou convivente de união estável (art. 226, § 3º, da CF), nos termos da Lei, 9.278/1996. 3. Recurso Especial improvido. (STJ, REsp 755.830/SP, Rel. Min. Eliana Calmon, 2ª Turma, j. 07.11.2006, DJ 01.12.2006, p. 291).

### 3.2 Coisa

É o imóvel, quando se trata de compra e venda sobre este tipo de bem. O imóvel objeto da compra e venda pode ser urbano ou rural. Em qualquer hipótese, deve estar bem especializado, o que significa estar bem descrito, determinado, identificado, com suas características e confrontações.

a) Tratando-se de imóvel urbano: o art. 2º da Lei nº 7.433/1985 autoriza que, nas escrituras públicas, a critério do tabelião, conste exclusivamente o número do registro ou matrícula no Registro de Imóveis, sua completa localização, logradouro, número, bairro, cidade e Estado, desde que na certidão do Registro de Imóveis constem a sua descrição e a caracterização. Essa autorização foi estendida aos contratos particulares do Sistema Financeiro da Habitação (Lei nº 4.380/1964), conforme art. 4º do Decreto nº 93.240/1986.

E, ainda, o art. 225 da Lei nº 6.015/1973 determina que, quando se tratar de “terreno” urbano, deve ser mencionado se este fica do lado par ou do lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima. Esses dados determinam a amarração do imóvel na quadra e possibilitam um melhor controle da disponibilidade, evitando-se a sobreposição de áreas. Entende-se como “terreno” urbano aquele que não tem origem em loteamentos registrados nos termos do Decreto-Lei nº 58/1937 ou Lei nº 6.766/1979, pois, quanto a esses, além de os lotes e as quadras serem numerados, o cartório possui as plantas exigidas por essa legislação que contêm as medidas dos lotes, o que permite a sua correta identificação e amarração.

b) Tratando-se de imóvel rural: deve ser identificado com sua denominação, suas características, confrontações, inclusive nome dos confrontantes, localização e área, bem como o seu código e os dados constantes do CCIR (§ 1º, I, n. 3, do art. 176 e art. 225 da Lei nº 6.015).

### 3.3 Preço

Conforme ensina Orlando Gomes: “O preço é a ‘quantia’ que o comprador se obriga a pagar ao vendedor. É um elemento natural do contrato, e, sem preço, é nula a venda.”<sup>11</sup> São requisitos do preço: pecuniariedade, seriedade, determinabilidade.

<sup>11</sup> GOMES, Orlando. *Contratos*. 12ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1990, p. 245 e seguintes.



a) Pecuniariedade: o preço deve ser fixado em dinheiro ou valor fiduciário representativo de dinheiro (nota promissória, cheque, duplicata, letra de câmbio etc.). Ou seja, o ajuste ou acordo deve ser avençado em dinheiro, mas o pagamento – que é a execução do contrato – poderá ser avençado de modo diverso.<sup>12</sup> Essa avença, contudo, não pode configurar permuta<sup>13</sup> nem dação em pagamento. Se parte do pagamento for feita em dinheiro e parte em coisa diversa, como um automóvel, o negócio continuará sendo compra e venda, desde que o pagamento principal, de maior valor (mais da metade do preço) seja em dinheiro, ou valor fiduciário equivalente (cheque, NP etc.). Se o pagamento for uma prestação de serviço, a doutrina entende que isso desfigura a compra e venda e passa a ser um contrato inominado. Se a transmissão do imóvel tem por objetivo pagar por uma prestação de serviço, isso não é compra e venda, e sim dação em pagamento.

**\* Nota: moeda** – o preço estipulado no contrato deve obrigatoriamente ser pago em moeda corrente do país permitido, apenas, que se preveja na celebração do contrato a utilização de outra moeda tão somente como indexador, referencial, parâmetro da utilização monetária (RESp 36.120-SP). O art. 318 do Código Civil impõe não só a proibição de pagamento que não seja em moeda nacional, mas também a de convenção destinada ao uso da moeda estrangeira como critério de correção monetária, excetuadas as hipóteses previstas em lei especial.<sup>14</sup> O art. 1º do Decreto nº 857/1969 e o art. 1º da Lei nº 10.192/2001 consideram nulos os contratos que estipulem o pagamento em ouro ou moedas estrangeiras. As exceções estão previstas no art. 2º do Decreto nº 857/1969 (ex.: contratos de importação de mercadorias, financiamentos à exportação, empréstimos cujo credor ou devedor seja residente ou domiciliado no exterior etc.).

b) Seriedade: o preço deve ser real, representando uma verdadeira contraprestação pela entrega da coisa. Se ele for fictício ou de valor irrisório, a venda é considerada nula, podendo ser convertida em doação. Contudo, o preço não precisa ser justo ou exatamente o valor real da coisa, apenas a desproporção não deve ser gritante, do contrário, a venda poderá ser anulada sob argumento de lesão ao vendedor, especialmente se este tiver alienado o bem sob estado de necessidade ou por inexperiência (art. 157 do CC). Mas, ressalvada a hipótese de lesão, é lícita a fixação de preço abaixo do valor de mercado, desde que não irrisório, não cabendo ao oficial de Registro de Imóveis impugnar esse valor, sob pena de violação do princípio da autonomia da vontade. Nesse caso, o valor do negócio não será

<sup>12</sup> FIORANELLI. Ademir. *Direito Registral Imobiliário*. Porto Alegre: Safe, 2001, p. 449.

<sup>13</sup> Fioranelli cita decisão do Juiz Kiotsi Chicuta, prolatada no proc. 527/91, de dúvida: “Há, inicialmente, necessidade de se qualificar devidamente o contrato como sendo compra e venda pura, permuta ou contrato misto, eis que o preço foi estipulado parte em dinheiro e parte em espécie [...] O Código Civil é omissivo a respeito, mas a solução mais consentânea é aquela adotada pelo direito português, na qual será compra e venda se o valor em dinheiro for superior ao valor da coisa, de que é complemento e será troca, se de valor inferior”.

<sup>14</sup> Art. 1º e 2º do Decreto nº 857/1969 e art. 1º da Lei nº 10.192/2001 e Lei nº 8.880/1994.

levado em conta para fins de fixação do imposto de transmissão nem do cálculo das custas e dos emolumentos, que terão por base o valor venal do imóvel.

**Nota:** a juíza da 1ª VRPSP não permitiu registro de Escritura de CV por entender que houve fraude na indicação do negócio jurídico como *compra e venda*, quando na verdade seria uma *doação*, tendo em vista que foi fixado o valor de R\$ 5.000,00 para a CV, sendo que o valor de referência na data do instrumento era de R\$ 166.244,00 e na data da escritura R\$ 419.314,00. Esses fatos levaram-na a crer que houve verdadeiro contrato de doação simulado em compra e venda, o que repercutiu na esfera tributária, pressupondo fraude e conseqüente nulidade do negócio jurídico (1ª VRPSP, Processo nº 1062805-07.2016- DJe de 16/8/2016 – SP).

- c) Preço determinado: o preço deve ser certo e determinado ou determinável. Não determinado o preço, faltarão ao contrato um de seus elementos integrantes, impossibilitando também o controle fiscal nas transações imobiliárias. A escritura de compra e venda somente poderá ser registrada se o preço já estiver determinado.

**Nota:** se o negócio jurídico envolve mais de um imóvel, o ideal é que seja mencionado o valor de cada um deles para que possa ser calculado o ITBI e os emolumentos registra-rais.

- (1) Instrumento particular de compromisso de venda e compra – Imóveis rurais. Necessidade de individualização de seu preço. Não cabe ao oficial presumir o preço de cada um dos três imóveis compromissados, fazendo a divisão conforme a área de cada um, seja porque não há lei que o permita, seja porque os valores dos imóveis podem sofrer influência de uma série de variáveis que não somente a área de cada um. Não fosse apenas isso, o valor de cada imóvel tem influência direta no cálculo dos emolumentos devidos pelos registros. (Ap. C. nº 0001157-04.2015.8.26.0189 – DJe de 22/9/2016).
- (2) É possível às partes fixarem que o preço é uno e indivisível, não comportando seu fracionamento para a aquisição de um ou outro bem relacionado, não podendo nenhuma das partes depois alegar que o preço total ajustado pode ser subdividido entre os imóveis. (Proc. nº 0044360-31.2011.8.26.0100, 1ª VRPSP). OBS: Nesta hipótese, deve-se mencionar no registro que o preço é global para os imóveis X e Y, citando-se as respectivas matrículas.
- d) Fixação do preço: este pode ser fixado em caráter *ad corpus* ou *ad mensuram* (art. 500 do CC). Esses fatores implicam a redução ou complementação do preço do imóvel.
- (1) Na venda *ad corpus*, o imóvel figura como um todo, um objeto com corpo certo e determinado, individualizado por suas confrontações e divisas, sem observar, no entanto, sua área real, que, embora possa ser mencionada no contrato, é um elemento secundário. O comprador adquire o imóvel determinado, que é aquele dentro dos limites visíveis e conhecidos, independentemente da área que for encontrada a posterior. Ex.:

venda de um terreno, denominado lote 1 da quadra 10 do Loteamento X com área de 300m<sup>2</sup>. Se, no local, o lote não possuir essa área, e sim 295m<sup>2</sup> ou 310m<sup>2</sup>, esse fato não importará, pois o comprador adquiriu aquele lote da forma em que se encontra.

- (2) Na venda *ad mensuram* o que interessa é a área do imóvel, que é previamente determinada. Ou seja, a área do imóvel é elemento determinante na **fixação do preço**, que será estipulado para cada unidade ou medida de extensão, como o preço por metro quadrado ou por hectare etc.

O § 1º do art. 500 do CC estabelece que, se a diferença encontrada não exceder a um décimo, isto é, 5% da área total, presume-se que a referência às dimensões foi simplesmente enunciativa, ou seja, *ad corpus*, ressalvado ao comprador o direito de provar que, em tais circunstâncias, não teria realizado o negócio. E, se a diferença for maior, presume-se que a venda foi *ad mensuram*. Mas essas presunções são relativas, cabendo prova em contrário. O legislador, portanto, preocupou-se com os casos em que a área do imóvel na escritura não coincide com a real. Assim:

- a) Se a área descrita na escritura for maior do que a real:
- (1) se foi estabelecida a cláusula *ad corpus*, o comprador não poderá pleitear abatimento *no preço* ou complementação da área, pelo caráter enunciativo das dimensões do imóvel ( § 3º, art. 500, do CC).
  - (2) se foi estabelecida a cláusula *ad mensuram*, o comprador poderá intentar ação que visa à complementação da área (ação *ex empto*) e, sendo isso impossível, poderá rescindir o contrato (ação redibitória) ou promover o abatimento **do preço** (ação *quantum minoris*).
  - (3) Se nenhuma dessas cláusulas foi expressamente estabelecida na escritura, caberá ao juiz interpretar o contrato. Nesse caso, leva-se em consideração o tamanho da diferença encontrada. Se a área da escritura estiver até 1/20 (ou 5%) maior do que a real, presume-se que a venda foi *ad corpus*, sendo a venda imutável. Se a área estiver acima de 1/20 da área real, ou seja, mais de 5% de diferença, o juiz deve interpretar a venda como *ad mensuram*, visto ser expressiva essa diferença, dando poder ao comprador para responsabilizar o devedor (art. 500, *caput*, do CC).
- b) Se a área descrita na escritura for menor do que a real: se o vendedor provar que tinha motivos para ignorar a medida exata da área vendida, poderá pleitear que o comprador escolha completar o valor correspondente ao preço ou devolver o excesso de área (§ 2º do art. 500 do CC).
- c) Se forem vendas imobiliárias pelo empreendedor: as vendas imobiliárias feitas por um fornecedor (incorporador e loteador) são consideradas sempre *ad mensuram*, pois têm por base as normas do Código de Defesa do Consumidor (CDC), que determinam que todas as informações no contrato devem ser claras, corretas e precisas quanto à qualidade e à quantidade (art. 30 e 31 do CDC).
- Ex.: venda de uma fazenda com 100ha, cujo preço foi fixado em R\$ 1.000,00 o hectare,

totalizando R\$ 100.000,00. Se, no local, a fazenda tiver só tiver 90ha, o comprador terá direito a pedir complementação da área e, não sendo possível, o de reclamar a resolução do contrato ou abatimento proporcional ao preço. Se tiver 110ha, e o vendedor provar que tinha motivos para ignorar a medida exata da área vendida, caberá ao comprador, à sua escolha, completar o valor correspondente ao preço ou devolver o excesso.

Em suma: se o preço da venda foi fixado em coisa certa e determinada (um lote, uma chácara etc.), trata-se de venda *ad corpus*; se levou em conta as medidas, trata-se de venda *ad mensuram*. E, tratando-se da venda *ad mensuram*, o art. 500 do Código Civil apenas dá ao comprador que adquiriu imóvel o direito de exigir complemento da área, e, não sendo isso possível, o de reclamar a resolução do contrato ou abatimento proporcional ao preço.

### **Mas, qual a repercussão no registro, se a venda foi *ad corpus* ou *ad mensuram*?**

Em princípio, nenhuma. Sequer tais expressões devem constar no registro, pois elas são referentes ao critério de fixação do preço. Contudo, poderá haver reflexos, que gerarão os seguintes atos:<sup>15</sup>

- a) na hipótese de abatimento ou complementação do preço: retificação do registro, por averbação, para constar o correto valor do imóvel. Necessária também a retificação de área, pois a alteração do preço decorre da constatação da inexatidão registral quanto à situação fática. A retificação deverá obedecer ao art. 213 da Lei nº 6.015/1973;
- b) na resolução do contrato, seja amigável ou judicial, cancela-se o registro por ato de averbação. Necessária a retificação pelos mesmos motivos expostos no item anterior;
- c) na complementação ou devolução de área, são praticados atos de remembramento, desmembramento, abertura de matrícula e retificação de área, que, nesses casos, devem ser concomitantes.

O art. 500 do CC, portanto, refere-se somente à questão do preço, e não à individualização ou à especialização do imóvel para fins registrários. Assim, se o imóvel não possuir a área que foi mencionada na escritura, é necessário o procedimento de retificação próprio para adequar os dados constantes do registro à realidade, com citação dos confinantes, se da retificação resultar alteração da descrição das divisas ou da área do imóvel (art. 213, II, da Lei nº 6.015/1973).<sup>16</sup>

- (1) Para fins de aferição do domínio (direito de propriedade) sobre imóveis, o que importa são as confrontações e perímetro especificados na matrícula do imóvel, sendo imprópria a discussão a respeito da natureza *ad corpus* ou *ad mensuram* do contrato de compra e venda (art. 500 do CC), que só produz efeitos no campo obrigacional, limitados apenas às partes – Por força do princípio da especialidade objetiva (art. 176, § 1º, II, da Lei nº 6.015/73), o direito real se constitui sobre o imóvel nos exatos termos

<sup>15</sup> SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro. *Alguns aspectos polêmicos na qualificação registral dos títulos de aquisição gratuita ou onerosa de bens imóveis*. Palestra proferida no 30º Encontro Regional do IRIB em São Luiz do Maranhão.

<sup>16</sup> Nesse sentido, a Apelação Cível 50.736-0/0 do Conselho Superior da Magistratura de São Paulo.

em que ele está descrito na matrícula, isto é, adstrito às confrontações e perímetro do terreno expostos no registro notarial – (TJPR – Apelação Cível nº 1205906-2 – 17ª C. Cível – DJ 10/12/2015).

### 3.4 Forma de pagamento e quitação

A compra e venda está completa e acabada com a fixação do preço. Mas não se deve confundir o preço com o pagamento. Fixado o preço em dinheiro, a forma de pagamento poderá ser avençada em prestações futuras ou de maneira diversa, com pagamento em cheques, notas promissórias etc. E a quitação do preço não faz parte do contrato de compra e venda. Ela é ato posterior, que diz respeito a uma segunda fase, que é a da execução do contrato.

- Se o comprador pagar com cheque sem fundos, houve o preço, o que não houve foi o pagamento.
- Se for fixado o pagamento em notas promissórias e elas não forem quitadas no vencimento, houve o preço, o que não houve foi o pagamento.

E o fato de não ter havido o pagamento, por si só, não autoriza o desfazimento do negócio.<sup>17</sup> Para que o negócio seja considerado desfeito, é necessário que, na escritura ou no contrato, tenha sido inserida a cláusula resolutiva expressa.

#### **Escritura em que se estabeleça o pagamento em títulos de crédito pode ser registrada?**

Sim, pois o preço pode ser pago mediante a emissão de cheques, notas promissórias etc. Tenha havido ou não a quitação, a escritura de compra e venda deve ser recepcionada e registrada para fins de transmissão da propriedade. A falta de pagamento não autoriza a anulação do negócio, mas apenas a cobrança do débito, exceto se for instituída a cláusula resolutiva expressa.<sup>18</sup>

#### **Cláusula resolutiva expressa e pacto comissório são a mesma coisa?**

No art. 1.163 do antigo Código Civil de 1916, havia a previsão de uma cláusula que foi muito usada, denominada *pacto comissório*, utilizada para quando o preço era fixado em pagamento por prestações futuras. Era uma modalidade de cláusula resolutiva expressa, que deveria estar declarada de forma clara no contrato para possibilitar a sua resolução. Essa disposição não existe no atual código. Atualmente, para que haja a vinculação da quitação ao desfazimento do negócio, é necessária a instituição da cláusula resolutiva expressa, que deverá ser mencionada no teor do registro.

**\* Nota:** sobre cláusula resolutiva, *vide* item específico à frente.

<sup>17</sup> Tratando-se de venda de imóvel com parte do preço a prazo, não pode o vendedor pleitear a anulação do negócio pela falta de pagamento. Cabe-lhe, apenas, cobrar o que lhe é devido. (Ap. Cível 234.513, Bragança Paulista, 1ª TACI-SP) RDI – *Revista de Direito Imobiliário* n. 3, jan./jun. de 1979, p. 135-136.

<sup>18</sup> FIORANELLI, Ademar. op. cit., p. 449.

### **A forma de pagamento e a quitação devem ser mencionadas no registro?**

Algumas Normas de Serviço das Corregedorias Estaduais determinam que, na lavratura da escritura, além do preço, os tabeliães relatem a forma de pagamento e se houve ou não a quitação. Algumas Normas determinam que se conste a quitação também no ato registral. Todavia, em princípio, seria desnecessário constar a forma de pagamento no ato registral. A quitação não é elemento essencial da compra e venda. O contrato já está perfeito e acabado. A quitação faz parte da fase de execução do contrato. Se o vendedor quiser desfazer o negócio por falta de pagamento, deve inserir na escritura a cláusula resolutive expressa, que tornará a compra e venda condicional (condicionada à quitação do preço), do contrário, ele terá de entrar com ação de cobrança, caso o comprador não lhe pague. Havendo esta cláusula, ela, sim, deve ser mencionada no registro.

É comum nas escrituras constar a declaração do vendedor a respeito da quitação do preço (total ou parcial). Notadamente, quando este foi todo pago à vista ou quando é representado por títulos de crédito (cheques, notas promissórias etc.), muitas vezes mencionando-se que este pagamento foi em caráter *pro solvendo* ou *pro soluto*. É desnecessário levar essa informação para o registro, para evitar posterior averbação de quitação do preço, pois essa somente seria necessária se fosse inserida a cláusula resolutive expressa ou quando fosse para cancelar o antigo pacto comissório.

### **O que é pagamento em caráter *pro soluto* e *pro solvendo*?**

*Pro solvendo* significa que não foi dada a quitação do preço, o que não significa que o negócio será desfeito se o pagamento não for feito. Apenas o vendedor se resguarda o direito de só dar a quitação após receber todos os pagamentos.

*Pro soluto* significa que o vendedor, embora não esteja recebendo em dinheiro, já está dando a quitação, referente aos títulos de crédito ou pagamentos futuros. Ou seja, os cheques e/ou notas promissórias foram mencionadas no título apenas como forma de pagamento.

Observa-se, porém, que em quaisquer dos dois casos (*pro soluto* ou *pro solvendo*), mesmo que não haja o efetivo pagamento, o negócio será mantido. Sem a cláusula resolutive, o vendedor terá de se contentar com a simples cobrança, pois, se não receber o pagamento, deverá entrar com ação de execução contra o adquirente, já que o negócio não será desfeito. A quitação, nesse caso, apenas indicará o total cumprimento do contrato pelo comprador, com o exaurimento do negócio jurídico.

### **Deve ser mencionado no registro que o preço foi pago em caráter *pro soluto* ou *pro solvendo*?**

Se não for imposta a cláusula resolutive expressa, esses ajustes (*pro soluto* e *pro solvendo*) não influenciam o negócio, por isso a sua menção no registro pode causar dúvida e confusão, o que deve ser evitado. Ademar Fioranelli observa que, “ao ser redigido o registro da compra e venda, deverá ser inserido o preço da transação sem qualquer menção à forma de pagamento ou títulos cambiais vinculados. Seria prática ilegal agravar de ônus ou impor restrição ao registro”. Somente havendo menção à cláusula resolutive expressa é que,

se não houver pagamento, o negócio será desfeito. E por isso essa cláusula deve constar no registro.

### **Havendo a cláusula resolutiva, se o comprador não pagar, o vendedor pode pedir o cancelamento do registro diretamente no Registro de Imóveis?**

Não, pois mesmo havendo a cláusula resolutiva, para o desfazimento do negócio e cancelamento do registro, é necessária a intervenção judicial, ou seja, sentença judicial.

### **Quais as atos registrais que devem ser praticados?**

Se na escritura mencionar a forma de pagamento e se houve ou não a quitação do preço, o oficial de Registro deve examinar:

- (1) se constar que o preço foi quitado, este fato pode ser mencionado no registro para que fique demonstrado o cumprimento do contrato por ambas as partes;
- (2) se for mencionado que todo o preço ou parte dele será pago em data futura (em cheque, depósito bancário ou NP), ou mesmo que conste que o pagamento é em caráter *pro soluto* ou *pro solvendo*, SEM instituição da cláusula resolutiva expressa, isso significa que o negócio está perfeito e acabado, e a quitação final não influenciará o negócio entabulado e não vinculará o pagamento ao desfazimento do negócio. Ou seja, é desnecessária a averbação de quitação. Essa menção é apenas para esclarecer a forma pela qual o preço foi pago, por isso não deve ser mencionada no teor do registro, para que não gere confusão, visto que tanto o adquirente quanto qualquer outra pessoa que obtiver certidão do registro poderá ficar na dúvida quanto à necessidade da averbação da quitação;
- (3) se for mencionado que o preço será pago em data futura, com estabelecimento da cláusula resolutiva expressa, esta deve ser mencionada no teor do registro;
- (4) se, pelo teor da escritura ou do contrato, não ficar claro se a vontade do vendedor é estabelecer a cláusula resolutiva expressa, cabe ao registrador solicitar a retificação do título para fazer este esclarecimento, pois a existência dessa cláusula demanda expressa menção no ato registrário da compra e venda, bem como posterior averbação de quitação e, por isso, o título deve estar perfeitamente claro quanto à sua existência.

### **O que é necessário para o cancelamento da cláusula resolutiva expressa?**

Para fins de averbação da quitação do preço com objetivo de cancelar o antigo pacto comissório ou cláusula resolutiva expressa, primeiro deve ser verificado o que ficou consignado na escritura, se há alguma avença específica com relação à quitação. Se não houver, podem ser apresentados (art. 250 da Lei nº 6.015/1973):

- (1) instrumento particular (declaração do credor), no qual esteja consignado o valor, o nome do devedor, a espécie da dívida, o local e a data do pagamento, sempre assinada pelo credor ou seu representante (art. 320 do CC), com firma reconhecida. Se a quitação foi dada por procurador do vendedor, deve ser apresentada a procuração;
- (2) se o preço for representado por notas promissórias, a apresentação dessas notas pre-



sume o pagamento, desde que nelas haja a assinatura do credor, com firmas devidamente reconhecidas; ou, ainda, se todas elas estiverem carimbadas pelo Cartório de Notas, certificando que ficaram vinculadas àquela escritura específica (indicando livro e folhas), isso se as declarações existentes na escritura assim permitirem ou não vedarem;

- (3) pode ser aceita, também, a última nota promissória quitada, desde que nela contenha quitação do credor, com firma reconhecida. A última nota promissória entregue ao devedor faz presumir quitação em relação à parcela do preço que representa e, também, quanto às parcelas anteriores (art. 322 do CC);<sup>19</sup>
- (4) havendo mais de um credor, SEM solidariedade entre eles, cada um deverá dar quitação da sua parte no recebimento do preço;
- (5) havendo mais de um credor, COM solidariedade entre eles, a quitação poderá ser dada por somente um deles, mesmo no caso de serem marido e mulher. Assim, deve ser verificado se, pelo teor da escritura, há solidariedade ativa para fins de recebimento do preço ou não. Nesse caso, é preciso que a solidariedade seja expressa, contudo, não são necessárias palavras sacramentais, basta que fique clara a vontade de se obrigar solidariamente, o que ocorre quando é mencionado que o pagamento poderá ser feito a qualquer um dos credores. Nessa hipótese, o portador da nota promissória é considerado como autorizado a receber o pagamento e, agindo em nome dos demais credores, a dar quitação (art. 324 do CC). A quitação do preço dada por um dos credores, na forma dos arts. 311 e 324 do Código Civil, com a devolução das notas promissórias ao devedor, faz presumir solidariedade ativa. E, pelo princípio da solidariedade ativa, o recebimento por um dos credores extingue a obrigação (art. 269 do CC);<sup>20</sup>
- (6) pode ser aceita a quitação mediante a apresentação de simples depósito bancário, desde que haja na escritura expressa autorização do credor nesse sentido. Isso porque o simples depósito de um cheque não implica que houve a sua regular compensação. Além disso, a quitação deve conter os elementos acima especificados, conforme determina o art. 320 do Código Civil. Qualquer outra espécie demanda prova que deve ser feita judicialmente. Por isso, a quitação dessa maneira, somente pode ser aceita se as partes expressamente consignaram na escritura que a simples comprovação do depósito (e não sua compensação) autoriza o cancelamento da cláusula resolutiva. Nessa hipótese, o comprador deve apresentar requerimento expresso, acompanhado do depósito bancário na conta do credor (vendedor);
- (7) não sendo possível a comprovação da quitação por uma das formas acima, ela deverá ser promovida judicialmente (art. 250, I, da Lei nº 6.015/1973). Ex.: se o devedor

<sup>19</sup> “a última nota promissória vinculada ao contrato de compra e venda, quando entregue ao devedor, consiste em documento hábil para o cancelamento do pacto promissório, pois faz presumir quitação em relação à parcela do preço que representa e, também, quanto às parcelas anteriores. Sendo possível constatar a vinculação decorrente entre as notas promissórias representativas das parcelas do preço e a quitação (carimbo do cartório com assinatura do tabelião vinculando à escritura de venda) que contam com quitação no verso, é possível o cancelamento”. (Processo CG nº 2008/12.392 da CGJSP).

<sup>20</sup> Nesse sentido: Processo CG 20/2006 e 12.392/2008 da CGJSP.

perdeu os documentos (a própria quitação ou as notas promissórias quitadas) e não conseguir nova quitação, deve entrar com ação própria, na qual o credor seja chamado para comprovar que houve o pagamento (Processo CG 67028/2009 da CGJSP).

### **Se a dívida está prescrita, é possível o cancelamento do pacto comissório?**

Se o interessado perdeu os documentos de quitação da dívida, deve fazer prova judicial do pagamento, com chamamento do credor. Há decisões nesse sentido da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo no Proc. nº CG 67.028/2009 e Proc. CG nº 105.494/2011. Isso porque é inviável o reconhecimento da prescrição do direito do credor em cobrar sua dívida em sede administrativa, sem anuência do titular do crédito. A ocorrência de prescrição é uma mera conjectura, pois, eventualmente, podem estar presentes causas legais relativas à sua suspensão e ou interrupção. Por isso, a simples exibição de certidão comprovando a inexistência de ações judiciais não tem aptidão para prova desse fato. O reconhecimento da prescrição afeta a esfera jurídica dos vendedores e uma situação jurídica dessa natureza somente pode ser extinta com a participação de seus titulares em razão do direito fundamental do devido processo legal. Ausente concordância expressa dos vendedores, será necessária a utilização da via jurisdicional para o eventual reconhecimento da prescrição.

- (1) Ao pacto comissório ou cláusula resolutiva não se aplica a perempção ou usucapião de liberdade (*usucapio libertatis*), instituto restrito à hipoteca (art. 1.485, CC), cujo prazo tem natureza decadencial. (CGJSP, Processos nº 73.961/2009 e nº 105.494/2011).
- (2) A regra de prescrição da hipoteca não se aplica ao cancelamento do pacto comissório. Não se pode cogitar em aplicação analógica de norma quando existe disposição legal específica para o caso. O art. 250 da Lei 6.015/1973 enumera as três formas em que se permite o cancelamento. Mesmo que já tenha decorrido muitos anos do registro da compra e venda com o pacto comissório ou cláusula resolutiva, esse fato não permite supor a prescrição. Inúmeras são as hipóteses de interrupção ou mesmo de impedimento ao curso do prazo prescricional que podem guardar relação com fatos judiciais ou extrajudiciais, não anotados nos cartórios locais. É o que se extrai do disposto nas regras contidas nos arts 168 e seguintes do CC/1916 e arts 197 e segs. do novo Código Civil. Não é admissível a presunção da extinção da obrigação pelo mero decurso de tempo, sendo necessário o pronunciamento judicial (Proc CG nº 113.367/2013).
- (3) Pacto comissório em negócio jurídico de 1980. A ocorrência de prescrição encerra mera conjectura, pois, eventualmente, podem estar presentes causas legais relativas à sua suspensão e ou interrupção; a inexistência de ações judiciais não tem aptidão para prova desse fato. O reconhecimento da prescrição afeta a esfera jurídica dos vendedores e uma situação jurídica dessa natureza somente pode ser extinta com a participação de seus titulares em razão do direito fundamental do devido processo legal. Ausente concordância expressa dos vendedores, será necessária a utilização da via jurisdicional para o eventual reconhecimento da prescrição ( Proc CG nº 105.494/2011).

### 3.4. Decisões sobre quitação do preço

(1) “Nada impede que o preço, na compra e venda, seja representado por valor fiduciário, como a nota promissória *pro soluto*, que não fica vinculada ao contrato. A satisfação da pretensão creditícia não constitui condição resolutive, mas apenas direito do vendedor, cuja lesão enseja execução forçada. Falta de pagamento – inadmissibilidade de anulação de venda.” (Ap. Cível nº 293/81, Curitiba, TJPR).<sup>21</sup>

(2) “Tratando-se de venda de imóvel com parte do preço a prazo, não pode o vendedor pleitear a anulação do negócio pela falta de pagamento. Cabe-lhe, apenas, cobrar o que lhe é devido.” (Ap. Cível nº 234.513, Bragança Paulista, 1ª TACI-SP).<sup>22</sup>

(3) “Pratica ato ilegal, corrigível pelo mandado de segurança, o Cartório de Registro de Imóveis que insiste em manter o registro, como gravame do imóvel, de débito representado por nota promissória, emitida pelo comprador, quanto à parte do preço da transação. No caso, a referência é simplesmente acidental, não constituindo condição suspensiva do negócio, de modo a estabelecer ônus ou restrição ao registro.” (Ap. Cível em mandado de segurança 17.713, TJGO).<sup>23</sup>

Conclui-se, portanto, que é desnecessário constar a forma de pagamento no registro a menos que tenha havido a inserção de cláusula resolutive expressa; e que a averbação da quitação do preço somente é necessária:

- (1) para cancelar a cláusula resolutive expressa; ou
- (2) para cancelar o antigo pacto comissório, nos casos de registros antigos feitos sob a égide do Código Civil de 1916, no qual haja menção ao pagamento com instituição desse pacto.

## 4. Cláusulas especiais da compra e venda

No contrato de compra e venda de bens imóveis, podem ser previstas algumas cláusulas ou condições:

### 4.1 Compra e venda condicional

A compra e venda pode ser pura ou condicional. Pura é aquela não sujeita a nenhuma condição. Condição é a cláusula que subordina o ato jurídico a um evento futuro e incerto. As condições classificam-se em condição resolutive ou suspensiva.

- a) Condição ou cláusula suspensiva: é aquela que submete a concretização do negócio jurídico a um evento futuro e incerto, que, se não acontecer, o direito não será adquirido (art. 121 do CC). Significa que o negócio jurídico existe, mas a sua eficácia está suspensa até que ocorra esse evento futuro. O ato não produz todos os efeitos de que é capaz, pois, apesar de já existir, os direitos e as obrigações que derivam dele ainda não ocorreram. Assim, a venda mediante condição suspensiva somente irá produzir efeitos após o im-

<sup>21</sup> RDI – Revista de Direito Imobiliário, n. 9, jan./jun. de 1982, p. 91-92.

<sup>22</sup> RDI – Revista de Direito Imobiliário, n 3, jan./jun. de 1979, p. 135-136.

<sup>23</sup> Boletim do Direito Imobiliário, 2ª Dec., fev. de 1986, p. 24.

plemento do evento futuro e incerto. Enquanto a condição não se verificar, o comprador não pode exigir a transferência do domínio, e o vendedor conserva a propriedade. A doutrina não é uníssona a respeito da possibilidade de registro de escritura de transmissão da propriedade sob condição suspensiva, pois a propriedade somente será considerada transmitida após a realização do evento fixado na escritura. Contudo, a Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, no Processo 2007/21247, decidiu pela possibilidade de registro de contrato de promessa de compra e venda feito sob condição suspensiva, ao argumento de que o art. 167, I, n. 29 da LRP, permite o registro de escritura de compra e venda pura ou condicional. Assim, tanto a compra e venda sob cláusula resolutiva quanto a sob cláusula suspensiva poderiam ser registradas. Mas há doutrinadores que entendem no sentido inverso, ou seja, somente será possível o registro da escritura acompanhado da comprovação do cumprimento da condição suspensiva.

- b) Condição ou cláusula resolutiva: é uma condição que, enquanto não se verificar, o negócio jurídico vigorará. Ou seja, o direito pode ser exercido desde o momento da sua constituição, mas, uma vez verificada a condição, o direito se extingue. A compra e venda sob condição resolutiva significa que o negócio vigora desde o início, podendo ser registrada a transmissão da propriedade, bem como o imóvel pode inclusive ser vendido para terceiros. Contudo, se o evento futuro ocorrer, os registros das alienações serão cancelados, restaurando-se a situação anterior, em nome do primitivo vendedor.

A cláusula resolutiva transforma a propriedade em resolúvel. Ela deve ser mencionada no próprio teor do registro da transação. Por intermédio dela, a propriedade é adquirida sem eficácia imediata, pois, somente com a quitação, irá integrar plenamente a propriedade do adquirente. Dessa forma, havendo a cláusula resolutiva expressa, se não houver pagamento, o negócio considera-se desfeito de pleno direito. Isso não significa, contudo, que é possível o requerimento de cancelamento de registro direto ao oficial de Registro de Imóveis. Ao contrário, para o cancelamento do registro por falta de pagamento, é necessária uma sentença judicial que reconheça que o negócio não foi cumprido e, por isso, merece ser desfeito. Há a possibilidade, ainda, de os contratantes optarem pela rescisão do negócio jurídico clausulado, voltando [eles] ao “*status quo ante*”, o que deve ser feito por meio de instrumento apropriado, sendo desnecessário, nesse caso, recorrer ao Judiciário. Nesse sentido, orientação dada na seção *Perguntas e Respostas* do BE do IRIB n. 4283.

### **Mas a existência de cláusula resolutiva impede a alienação do imóvel?**

Essa questão é polêmica. A compra e venda na qual exista a imposição de cláusula resolutiva transforma-se em compra e venda condicional, atribuindo à propriedade um caráter de “propriedade resolúvel”. O art. 1.359 do CC dispõe que, resolvida a propriedade pelo implemento da condição, se entendem resolvidos, também, todos os direitos reais concedidos na sua pendência. Em virtude disso, há entendimento pelo qual nada obsta que o imóvel adquirido com cláusula resolutiva seja alienado a terceiros mesmo sem a averbação do seu cumprimento ou da quitação do preço, devendo, neste caso, constar expressamente na escritura a ciência do adquirente com a existência da cláusula resolutiva. No entanto, há deci-

sões no sentido de que a cláusula resolutiva gera a indisponibilidade do imóvel e, assim, há necessidade do cumprimento dessa cláusula, com o seu cancelamento, para que possa haver a transmissão do imóvel (Processo CG 2009/73961 e Processo CG 40.933/2009 da CGJSP).

De qualquer forma, tratando-se de compra e venda condicional, havendo cláusula resolutiva registrada, somente deve ser aceita nova alienação para registro se o novo adquirente expressamente declarar seu conhecimento sobre a existência dessa cláusula. Esse procedimento coaduna com a segurança jurídica que os registros públicos devem gerar.

#### **4.2 Cláusula de retrovenda**

A retrovenda é um contrato pelo qual o vendedor se reserva o direito de recobrar, em certo prazo, o imóvel que vendeu, restituindo o preço e as demais despesas feitas pelo comprador (art. 505 do CC). Enquanto esse prazo não se esgotar, o comprador é o legítimo proprietário. Essa cláusula é considerada como resolutiva e opera-se de pleno direito.

- a) Constituição: há duas posições. A doutrina majoritária entende que ela só tem validade se for imposta no mesmo ato da compra e venda, ou seja, não é possível constituí-la em título diverso e, se tal acontecer, não seria possível a sua averbação na matrícula do imóvel. Mas há outros autores que admitem que ela provenha de outro título, desde que observe a mesma solenidade para o ato principal. Para eles, havendo concordância entre as partes, nada impede que conste de outro título, desde que não haja prejuízo a terceiros.
- b) Prazo: é convencionado pelas partes o prazo no qual o vendedor pode reaver o imóvel, mas esse prazo não pode ultrapassar três anos, sob pena de essa estipulação ser reputada não escrita.
- c) Resgate: se o comprador se recusar a receber o preço que pagou, acrescido do reembolso das despesas, o vendedor pode exercer seu direito de resgate, depositando o preço em juízo. Esse direito de resgate em caso de morte do vendedor pode ser exercido por seus sucessores (art. 507 do CC).

#### **4.3 Preempção e preferência**

A cláusula de preempção ou preferência é aquela que obriga o comprador, na hipótese de este vir futuramente a alienar o bem adquirido, a oferecê-lo, primeiramente, ao vendedor (antigo proprietário do bem). Fica assegurado ao vendedor o direito de adquirir a coisa se o comprador pretender vendê-la (art. 513 do CC). Essa cláusula não se confunde com a retrovenda, pois naquela a recobra é um direito do vendedor, enquanto nesta, ele exercerá seu direito de preferência apenas se o comprador resolver vender o imóvel.

- a) Constituição: essa cláusula deve vir expressa no contrato.
- b) Limites: o direito de preferência deve ser exercido somente em caso de compra e venda ou dação em pagamento, não cabendo o seu exercício em caso de doação, permuta, hasta pública em execução forçada ou em ação de falência.
- c) Indivisibilidade: o direito de preferência é indivisível. Isso significa que, se for estipulado a favor de mais de uma pessoa, em comum, ele somente poderá ser exercido em relação a toda a coisa. Ou seja, cada vendedor pode exercer o direito apenas sobre a totalidade do

bem, não podendo adquirir somente parte ou fração ideal. Se todos os vendedores resolverem exercer o direito, devem ratear o valor entre si. Se um deles não quiser exercer, os demais podem fazê-lo, mas sempre sobre todo o imóvel.

- d) Direito pessoal: o comprador que não observar o direito de preferência do vendedor previsto no contrato e alienar a coisa responderá por perdas e danos, conforme art. 518 do CC. Esse artigo deixa claro o caráter pessoal do direito de preferência, pois, ainda que haja registro da escritura pública com cláusula de preferência, ela não se transforma em direito real, e o titular do direito preterido não terá direito de seqüela.
- e) Direito personalíssimo: somente pode ser exercido pelo titular, não podendo ser cedido nem passado aos herdeiros e legatários.

## **5. Obrigação de não alienar**

Segundo Eduardo Pacheco,<sup>24</sup> é comum encontrarmos em contratos de compra e venda com pagamento diferido cláusulas pelas quais os compradores assumem a obrigação de não alienar o imóvel enquanto não pago o preço total da venda. Tais obrigações se situam no campo do direito pessoal, exclusivamente, não tendo ingresso no registro imobiliário, pois do contrário estaríamos diante da possibilidade do estabelecimento de inalienabilidade sobre os próprios bens, em contratos onerosos, o que não tem amparo na nossa legislação.

Assim, aquele que pretender vincular o imóvel, deve se utilizar de outros institutos, como a compra e venda condicional (cláusula resolutiva), a alienação fiduciária, a hipoteca ou a promessa de compra e venda, todos com acesso ao fôlio real. Portanto, essa obrigação NÃO deve ser mencionada no teor do registro da compra e venda.

## **6. Limitações à compra e venda**

O legislador, em alguns casos, estabeleceu algumas limitações à compra e venda:

### **6.1 Venda de ascendente a descendente**

Os ascendentes podem vender bens aos descendentes, desde que haja consentimento dos demais descendentes. Deve haver, também, a anuência do cônjuge do alienante, exceto se o casamento for pelo regime de separação obrigatória de bens. A falta de consentimento torna o ato anulável, conforme art. 496 do CC, cabendo aos interessados arguir a nulidade. Tratando-se de anulabilidade, não compete ao registrador de imóveis verificar se houve ou não o comparecimento dos descendentes na escritura, podendo tal escritura ser lavrada e registrada normalmente. O vício tem de ser alegado no prazo de dois anos após o interessado tomar conhecimento do contrato, e, tratando-se de imóvel, esse prazo começa a correr na data do registro da escritura pública na matrícula do imóvel. Mas a escritura, tendo ou não a anuência dos demais descendentes, poderá ser registrada. Segundo Carlos Roberto Gonçalves: “O negócio anulável produz efeitos até o momento em que é decretada a sua invali-

<sup>24</sup> SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro. *Ibidem*.

dade. O efeito dessa decretação é, pois, *ex nunc* (natureza desconstitutiva).” (*Direito Civil Brasileiro*, Ed. Saraiva, Vol. I, p. 433).

Em virtude disso, decidi o CSMSP: *Compromisso de compra e venda celebrado sem anuência dos demais descendentes – Negócio jurídico anulável – Interesse privado – Inviabilidade do exame da validade do contrato em processo administrativo – Necessidade de processo jurisdicional – Cabimento do registro – Recurso não provido* (Ap. Cív. n. 0029136-53.2011.8.26.0100, Comarca de São Paulo, DJe de 17/8/2012).

## 6.2 Venda entre cônjuges

O art. 499 do CC dispõe que é possível a venda entre cônjuges de bens excluídos da comunhão:

- a) regime de comunhão de bens: é proibida a venda, pois todos os bens são comuns;
- b) comunhão parcial de bens: é possível a alienação somente daqueles bens que não se comunicam;
- c) separação convencional de bens: é possível, pois os bens não são comuns;
- d) separação obrigatória de bens: somente é possível a venda dos bens adquiridos antes do casamento, pois para os bens adquiridos após o casamento incide a Súmula nº 377 do STF, que considera comuns os aquestos (bens adquiridos após o casamento).

## 6.3 Venda e direito de preferência

A lei determina, em alguns casos, que se dê preferência a determinadas pessoas, na hipótese de venda do imóvel. Essa preferência não se confunde com a cláusula de preferência ou preempção, que as partes podem inserir na escritura por opção. Aqui é a lei que determina que existe uma preferência. Contudo, não cabe ao tabelião obstar a lavratura da escritura, nem ao registrador obstar o seu registro, na hipótese de esta preferência não ser obedecida. Exemplos:

- a) Venda de imóvel em condomínio: o condômino, em imóvel divisível, pode alienar a sua parte a estranhos sem que os outros condôminos tenham qualquer direito de preferência. No entanto, se o imóvel for indivisível, não pode alienar a sua parte a estranho, se outro condômino a quiser, pagando o mesmo preço (art. 1.314 do CC). O condômino preterido pode exercer seu direito de preferência, entrando com ação de preempção, no prazo de seis meses, na qual fará o depósito do preço. Esse direito, contudo, é válido somente para o condomínio tradicional e não para o edilício.

Não cabe ao tabelião obstar a lavratura da escritura, tampouco ao registrador obstar o seu registro, na hipótese de não haver a anuência dos demais condôminos, desde que o objeto da venda seja a fração ideal que o vendedor possui no imóvel. Isso porque a legitimidade para a impugnação da venda é exclusiva dos demais condôminos, mediante depósito judicial do preço. Mas se o vendedor estiver alienando parte certa e delimitada, é necessária a anuência dos demais condôminos, pois isso implica divisão parcial do imóvel.

- b) Venda de imóvel locado: o proprietário, antes de vender a terceiro o imóvel locado, deverá dar preferência ao locatário (inquilino) para adquirir em igualdade de condições (art.



27 da Lei nº 8.245/1991). Contudo, mesmo que o contrato esteja averbado na matrícula do imóvel, para fins de exercício do direito de preferência (art. 167, II, n. 16, da Lei nº 6.015/1973), esse fato não impede a lavratura da escritura de venda a terceiros e seu registro.

- c) Venda de bens enfiteútico: embora a enfiteuse não mais exista no Código de 2002, aquelas já constituídas sob a vigência do Código de 1916 continuam a prevalecer, aplicando-se as normas dos art. 683 e 684 daquele diploma anterior, por força do art. 2.038 do CC/2002. Assim, existe o direito de preferência recíproco, caso o enfiteuta ou o senhorio direto queiram vender o domínio útil ou o domínio direto.

#### **6.4 Venda por Fundação**

Para a alienação do imóvel de propriedade da fundação, é necessária autorização judicial, com participação do Ministério Público (*Boletim Eletrônico* do IRIB n. 4.322).

- (1) Ação anulatória de escritura pública de compra e venda. Alienação de imóvel de fundação. Retorno de imóvel antes doado para o patrimônio do originário doador por procuração *in rem suam* e posterior alienação a terceiro. Impossibilidade. Ausência de autorização judicial. [...] Para a validade da alienação do patrimônio da fundação, é imprescindível a autorização judicial com a participação do órgão ministerial, formalidade que se suprimida acarreta a nulidade do ato negocial, pois a tutela do Poder Público – sob a forma de participação do Estado-juiz, mediante autorização judicial – é de ser exigida. (REsp 303.707/MG – 3ª T. – STJ – j. 19.11.2001, rel. ministra Nancy Andrichi).
- (2) Fundação Pública. Desnecessária intervenção do Ministério Público. Inaplicabilidade das disposições do Código Civil concernentes às fundações privadas às fundações de Direito Público, às quais se aplicam as regras das autarquias – Ministério Público não fiscaliza as autarquias ( Proc CG nº 160.607/2014).

#### **6.5 Aquisição de imóvel rural por estrangeiros**

Os estrangeiros, para adquirirem imóvel rural no Brasil, devem se submeter à legislação específica (Lei nº 5.709/1971 regulamentada pelo Dec. nº 74.965, de 26 de novembro de 1974). Considera-se equiparado à pessoa natural estrangeira o brasileiro casado com estrangeiro cujo regime determine a comunicabilidade da propriedade (art. 11 da IN Incri nº 70/2011), ou seja, casado sob regime de comunhão universal ou parcial de bens ou vivendo em união estável. Regras dessa aquisição:

- a) Escritura pública: a aquisição só pode ser por escritura pública (art. 8º da Lei 5.709/1971).
- b) Autorização do Incri: a aquisição de imóvel rural por pessoa física estrangeira não poderá exceder a 50 (cinquenta) módulos de exploração indefinida, em área contínua ou descontínua. Para a aquisição, é necessária a autorização do Incri, observando-se o seguinte:
- (1) aquisição de até 3 MEIs (Módulo de Exploração Indefinida)<sup>25</sup> é livre, independente de

<sup>25</sup> MEI – Módulo de Exploração Indefinido, fixada de acordo com os municípios, pela Instrução Especial Incri nº 50.

- qualquer autorização ou licença, ressalvadas as exigências determinadas em lei, como quando o imóvel está em zona indispensável à segurança nacional (como as áreas de fronteira) o que depende de licença prévia da Secretaria-Geral do Conselho de Segurança Nacional;
- (2) a aquisição de mais de um imóvel rural com área não superior a 3 (três) módulos por pessoa física estrangeira residente no País também dependerá de autorização do Incra se a soma das áreas dos imóveis pertencentes ao estrangeiro exceder a 3 módulos;
  - (3) a aquisição de imóvel rural com área entre 3 (três) e 50 (cinquenta) módulos por pessoa física estrangeira residente no País dependerá de autorização do Incra e, se a área territorial exceder a 20 (vinte) módulos, de aprovação do projeto de exploração correspondente;
  - (4) aquisição de imóveis acima de 50 MEIs (em área contínua ou descontínua) precisa de autorização do presidente da República e prévia anuência do Conselho de Defesa Nacional (art. 3º, *caput*, e § 3º, da Lei nº 5.709/1971);
  - (5) compete ao Congresso Nacional autorizar tanto a aquisição ou o arrendamento além dos limites de área e porcentual fixados na Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971, como a aquisição ou arrendamento, por pessoa jurídica estrangeira, de área superior a 100 (cem) MEIs (§ 2º do art. 23 da Lei nº 8.629/1993);
  - (6) nos loteamentos rurais efetuados por empresas particulares de colonização, a aquisição e a ocupação de, no mínimo, 30% (trinta por cento) da área total serão feitas obrigatoriamente por brasileiros;
  - (7) as pessoas jurídicas estrangeiras só poderão adquirir imóveis rurais destinados à implantação de projetos agrícolas, pecuários, industriais, ou de colonização, vinculados a seus objetivos estatutários, devendo tais projetos serem aprovados pelo Ministério da Agricultura;
  - (8) aquisição de mais de uma fração ideal no mesmo imóvel: nos termos do inc. I do art. 4º da Lei nº 4.504/1964 (Estatuto da Terra), deve-se entender por “imóvel rural” aquele descrito em matrícula individualizada e que possui um único cadastro no Incra. Desta forma, a segunda aquisição de fração ideal sobre o mesmo imóvel não necessita de autorização do Incra se a área total adquirida for inferior a 3 MEIs, porque é considerada como aquisição de um imóvel em etapas, e não segunda aquisição (Proc. CG 85.020/88). “Essa situação não caracteriza a aquisição de ‘mais de um imóvel rural’, mas apenas o aumento da participação do condômino nas cotas-partes de um mesmo bem imóvel.”<sup>26</sup>
  - (9) a autorização do Incra é dada pela sede de Brasília/DF, não podendo ser aceita a autorização fornecida pelas Superintendências estaduais.<sup>27</sup>

**\* Nota:** Devem ser verificadas outras limitações impostas pela Lei nº 5.709/1971 e pelo Dec. nº 74.965/1974.

<sup>26</sup> *Boletim Eletrônico do IRIB* nº 4.075, de 7 de jun. de 2011.

<sup>27</sup> Segundo palestra proferida pelo procurador do Incra no *XXXVIII Encontro do IRIB*, em Fortaleza, em 2011.

- c) Registro Especial: toda aquisição deve ser registrada também no livro próprio, que todo cartório de Registro de Imóveis deve possuir. Mesmo que não seja necessária a autorização do Incra, o registro no livro próprio deve ser efetuado em qualquer aquisição de estrangeiro(a) ou de brasileiro(a) casado(a) com estrangeiro(a).
- (1) O registro da aquisição deve ser feito reproduzindo-se as autorizações dadas pelo Incra (parágrafo único do art. 18 da IN Incra nº 70/2011).
  - (2) A autorização do Incra deve ser objeto de averbação na matrícula do imóvel, logo após o registro da aquisição, ou, no seu teor, devendo-se também fazer menção ao número do registro no Livro de Estrangeiros.
- d) Comunicações: mesmo com a possibilidade de registro sem a autorização do Incra, os oficiais registradores devem promover o cadastramento especial e fazer as comunicações referidas nos arts. 10 e 11 da Lei nº 5.709/1971 e nos arts. 15 e 16 do Decreto nº 74.965/1974.

**Nota:** sobre imóveis rurais, para mais informações, vide o caderno do IRIB n. 7 “Imóveis Rurais na Prática Notarial e Registral – Noções Elementares”, de Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza.

## 6.6. Venda de imóvel onerado com promessa de compra e venda

O imóvel onerado com promessa de compra e venda pode ser vendido pelo proprietário a terceiro, que terá de respeitar o direito real inscrito. Por isso, não é necessária a anuência do promitente comprador. E, uma vez constituído o direito real de aquisição, os “novos atos de disposição ou de oneração praticados pelo promitente vendedor em benefício de terceiros, ainda que de boa-fé, são ineficazes frente ao promitente comprador”.<sup>28</sup> São ineficazes, não inválidos. O registro da promessa de compra e venda não tem o condão de impedir a alienação do bem pelo titular de domínio. A transmissão da propriedade pelos titulares de domínio sem a observância de compromisso de compra e venda registrado em favor de terceiros não vulnera o princípio da continuidade e, por isso, o Registro de Imóveis não pode deixar de registrar tal transmissão. A possível falta de conhecimento dos compromissários compradores, a sua ocasional oposição à transmissão da propriedade do imóvel aos adquirentes e a eventual inoponibilidade das cessões de direito, com afastamento de sua repercussão sobre a situação jurídica dele, não comprometem a validade da compra e venda definitiva, para frear o acesso do título ao álbum imobiliário; quando muito, terão potência para relativizar a eficácia, não para atestar a invalidade da transferência coativa da propriedade. O promitente comprador originário está protegido pelo direito de seqüela (art. 1.418 do Código Civil), podendo, inclusive, pedir em juízo a adjudicação do imóvel. (Ap. Cív. nº 0025566-92.2011.8.26.0477 j. em 10/12/2013. No mesmo sentido a Ap. Cív. nº 0020761-10.2011.8.26-0344, j em 25/10/2012).

<sup>28</sup> Francisco Eduardo Loureiro. *Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência*. Op. Cit., p. 1.453.

## 7. Compra e venda bipartida

a) **Aquisição da nua propriedade por uma pessoa e do usufruto por outra:** é possível a aquisição da nua propriedade por uma pessoa e o usufruto por outra. Neste caso, comparecem, em uma mesma escritura, de um lado, o proprietário pleno transmitindo a propriedade e, de outro, duas pessoas, uma adquirindo a nua propriedade e a outra adquirindo o usufruto. O que não se admite é que, depois de instituído, o usufrutuário aliene o usufruto para outra pessoa. (Ap. Cív nº 78.532-0/3, CSMSP). Mas a sua instituição onerosa na mesma escritura em que é transmitida a nua propriedade é possível (Ap. Cív. nº 951-6/1, CSMSP). (vide modelo 7)

(1) De acordo com Miguel Maria de Serpa Lopes, o usufruto, constituído entre vivos, “pode instituir conjuntamente dois titulares, deferindo a um a propriedade e a outro o uso e gozo”, inclusive porque o que se proíbe é a alienação do usufruto já constituído, e não a alienação, por quem detém a propriedade plena, da nua propriedade a uma pessoa e a constituição do usufruto em favor de outra. (CSMSP, Ap. Cív. nº 9000001-68.2012.8.26.0434- DJE de 27/02/2013)

**Nota:** o usufruto é um direito personalíssimo, por isso, para que ambos os cônjuges sejam considerados usufrutuários, é necessário que os dois constem como adquirentes do direito. Não basta a menção somente ao nome de um deles, independentemente do regime de bens adotado.<sup>29</sup>

Exemplo 1 – comprador do usufruto: Fulano de Tal, casado com Beltrana, pelo regime de comunhão de bens. Neste caso, o usufrutuário é somente ele, pois se tratando de direito personalíssimo, não se comunica com o cônjuge.

Exemplo 2 – compradores do usufruto: Fulano de Tal e sua mulher Beltrana. Neste caso, ambos serão usufrutuários.

b) **Venda da nua propriedade e usufruto para uma mesma pessoa – consolidação:** admite-se, também, que o nu-proprietário e o usufrutuário alienem a nua propriedade e o usufruto a uma terceira pessoa, caso em que ocorrerá a consolidação da propriedade plena nas mãos do adquirente. (vide modelo 9)

(1) O usufruto pode ser alienado ao proprietário, hipótese em que ocorre a extinção do usufruto pela consolidação da propriedade. Nada impede que o proprietário aliene o domínio, e os usufrutuários alienem o usufruto à mesma pessoa, já que se consolidará neste adquirente a propriedade da coisa. É certo que há uma questão puramente formal, visto que a regra é que o adquirente da coisa somente se torna seu proprietário ao ser registrado o título aquisitivo, portanto, não é, ainda, proprietário no momento da trans-

<sup>29</sup> Segundo Fioranelli, o “usufruto, servidão pessoal que é, não se estende a outra pessoa, mesmo que esta seja o cônjuge, casados pelo regime de comunhão de bens, se, na constituição figure apenas um deles como titular desse direito real”. ( Fioranelli. Usufruto...) Op. Cit., p. 57.

missão do usufruto. Contudo, o CSMSP considerou isso um formalismo exacerbado, entendendo que da escritura decorrem a prática de dois atos de registro: primeiro o registro da compra e venda e, em seguida, a averbação do cancelamento do usufruto, o que significa que o ônus será cancelado em razão da consolidação da propriedade (Ap. Cív. nº 3.278-0/84 da Comarca de Jaú).

- (2) No mesmo sentido é a lição de Afrânio de Carvalho, que entende ser possível a venda do imóvel conjuntamente feita pelo nu-proprietário e usufrutuário à terceira pessoa, sendo hipótese de extinção do usufruto pela consolidação.<sup>30</sup> (*Registro de Imóveis*, Forense, 1982, p. 122).

Mas, estando o imóvel já gravado com usufruto, o usufrutuário atual não pode vender o usufruto para um outro futuro usufrutuário. Nesse caso, poderá ocorrer:

- (a) o atual usufrutuário renunciar a favor do atual nu-proprietário, que, em virtude de ter se tornado proprietário pleno, poderá alienar onerosamente o imóvel de forma bipartida (usufruto para A e nua propriedade para B);
- (b) ambos (usufrutuário e nu-proprietário atuais) podem vender a propriedade plena para uma terceira pessoa, que no mesmo ato institui usufruto a favor de uma quarta pessoa.

Ademar Fioranelli também defende que:

nenhum impedimento haverá de admitir a registro escritura em que o nu-proprietário, conjuntamente com o usufrutuário, aliene a terceiro o imóvel, já que neste se consolidará a plena propriedade. Esta é a hipótese: já constando da matrícula pelo R-1, “A” como proprietário da nua, e, pelo R-2, “B” como usufrutuário. Nesta condição, o registro da escritura será único, podendo assim ser redigido: Por escritura de tal data, “A” na qualidade de nu-proprietário e “B” na de usufrutuário, transmitem a “C” o imóvel, pelo valor de “X”. Em “C”, obviamente, se concentrou a plenitude da propriedade pela transmissão efetuada pelo título por “A” e “B”.<sup>31</sup>

Nessa operação, há o cancelamento indireto do usufruto, mantido o seu registro apenas como origem e base da alienação efetuada.

### **7.1. Venda só da nua propriedade – usufruto deducto**

Pode ocorrer de ser apresentada escritura na qual consta a venda somente da nua propriedade sem nada mencionar sobre o usufruto. Na doutrina majoritária, isso não é admitido, pois o art. 1391 do Código Civil dispõe que o usufruto deve sempre ser objeto de registro, sem distinção se a sua constituição foi por instituição ou retenção (Ap. Cív. nº 23.526-0/9 e Ap. Cív. nº 99.458-0/9).<sup>32</sup> Dessa forma, mesmo se houver omissão no título, o

<sup>30</sup> CARVALHO, Afrânio. *Registro de Imóveis*. Op. cit., p. 122.

<sup>31</sup> Op. cit., p. 407.

<sup>32</sup> FIORANELLI, Ademar. *Usufruto e Bem de Família*. Op. cit., p. 87-89.

usufruto deve ser objeto de registro (Ap. Cív. nº 0003562-82.2011.8. 26.0664 – D.J.E. de 3/7/2012). Assim, não pode a escritura apenas mencionar a venda ou doação da nua propriedade sem especificar a respeito do usufruto. Exigível, portanto, que a reserva de usufruto venha expressa no título que deverá, com clareza, definir o titular desse direito real, não podendo o Cartório deduzi-lo. Isso porque tanto o doador poderia fazer a reserva quanto poderia tê-lo instituído a favor de outra pessoa em outro título.<sup>33</sup>

**Nota:** é possível a venda somente da nua propriedade desde que já haja um usufruto instituído e registrado na matrícula do imóvel, devendo ser mencionada no título a existência desse ônus.

## 8. Compra e venda com doação do dinheiro (doação modal)

A compra e venda na qual o comprador adquire o imóvel mediante doação do dinheiro feita a ele por terceira pessoa denomina-se doação modal. O doador faz a doação do dinheiro impondo ao donatário um encargo (*modus*) de adquirir um imóvel. Na verdade, há dois negócios jurídicos, uma doação acoplada a uma compra e venda. Esse tipo de transação tem sido aceita pela doutrina e pela jurisprudência.<sup>34</sup> Aceita-se, inclusive, que o doador do dinheiro grave o imóvel com usufruto a seu favor ou à terceira pessoa e, até, imponha as cláusulas restritivas (inalienabilidade, incomunicabilidade e impenhorabilidade). Nessa hipótese, o doador deve comparecer na escritura como anuente, fazendo a doação do numerário destinado à aquisição e impondo as cláusulas, se for o caso. A compra e venda com doação do numerário para aquisição (doação modal) pode ser aceita para fins de registro. A escritura poderá estabelecer:

- a) a simples aquisição da compra e venda do bem imóvel, sem nenhuma imposição de cláusulas ou usufruto;
- b) a compra e venda do bem imóvel em que conste que o preço foi pago pelo donatário mediante a doação do valor pecuniário ao adquirente da propriedade e, ainda, com a imposição de instituição de usufruto a favor do doador ou de terceira pessoa e/ou imposição de cláusulas restritivas (Ap. Cív. nº 78.532-0/3 do CSMSP). Nessa hipótese, deverão ser praticados os seguintes atos:
  - (1) um registro para a compra e venda;
  - (2) um registro para o usufruto, se houver;
  - (3) uma averbação das cláusulas restritivas, se houver.

Nessa hipótese, deve ser verificado na legislação estadual a respeito da incidência de imposto sobre a doação do dinheiro. Sabe-se que o Imposto de Transmissão de Causa *Mortis* e Doações – ITCMD incide sobre todas as doações de bens e direitos, e o dinheiro é um bem

<sup>33</sup> Idem. *Direito Registral Imobiliário*, safE, p. 417.

<sup>34</sup> “Doação de numerário, pois, para a aquisição de imóvel objeto de venda e compra formalizada no mesmo instrumento, sob a condição do bem ficar gravado com as cláusulas de impenhorabilidade e incomunicabilidade, qualifica-se como doação modal acoplada a venda e compra.” (Ap. 570-6/2 do CSMSP).

fungível. Assim, na escritura, deve mencionar o pagamento do imposto de doação (ITCMD), caso exigível. Compete ao registrador exigir a comprovação do pagamento do ITCMD pela doação do dinheiro (Ap. Cív. nº 569-6/8, 570-6/2, 577-6/4 do CSMSP).

No registro da compra e venda, deve-se fazer mencionar que a instituição do usufruto e das cláusulas se deveu ao fato de ter havido a doação do dinheiro pelo doador, constando do registro a menção ao recolhimento do ITCMD devido por esta doação.

## **9. Compra e venda de parte localizada em condomínio**

No condomínio ordinário, é possível um condômino vender a sua parte localizada a terceiros, desde que todos os demais coproprietários compareçam na escritura, anuindo. Nesse caso, a escritura deve indicar a área remanescente do imóvel, com todos os seus limites e confrontações, mantendo-se, no remanescente, a proporção que cada condômino tinha na área maior.

Na primeira edição deste caderno, apontou-se a seguinte sequência de atos, levando-se em consideração que essa situação, embora interpretada como “divisão parcial”, retrata uma simples compra e venda com anuência:<sup>35</sup>

- (1) um registro na matrícula-mãe, noticiando a divisão parcial do imóvel, informando que a área X foi atribuída ao condômino Y;
- (2) abertura de matrícula para a área X já em nome do condômino Y;
- (3) registro da alienação da área X para os terceiros;
- (4) abertura de matrícula para a área remanescente em nome dos demais condôminos.

Todavia, alguns registradores entendem que há necessidade de tratar essa situação como uma autêntica divisão mesmo que parcial, sendo necessário prévio registro dessa divisão, com a seguinte sequência de atos:

- (1) uma averbação na matrícula-mãe, noticiando a divisão do imóvel, informando a abertura das novas matrículas;
- (2) abertura de duas matrículas, uma para a área A (vendida) e outra para B (remanescente);
- (3) um registro na matrícula da área A referente à divisão para o condômino X;
- (4) um registro na matrícula da área B referente à divisão para os demais condôminos;
- (5) um registro na matrícula da área A referente à venda que o condômino X fez a terceiros.

Sendo assim, fica a critério de cada registrador eleger o sistema que entender mais adequado.

## **10. Compra e venda de fração ideal vinculada à futura unidade autônoma**

Somente pode ser registrada escritura, na qual esteja sendo alienada uma fração ideal de imóvel vinculado a uma unidade autônoma, se houver prévio registro de incorporação imobiliária (Ap. Cív. n.1.249-6/5 do CSMSP).

<sup>35</sup> Afrânio de Carvalho afirma que, se a venda de parte divisa do imóvel em comum se faz com o consentimento dos demais condôminos, merece ser recebida como válida, porque se opera uma divisão parcial amigável ao destacar-se a parte vendida, cuja área se debita ao quinhão do vendedor para ser levada em conta na futura divisão do remanescente. (Registro de Imóveis, 1982, p. 65).



Se constar no título que está sendo alienada uma fração ideal do imóvel, mas houver qualquer indício de existência de empreendimento com unidades autônomas (apartamento, loja, vaga de garagem etc.), se estiverem em construção, deve ser exigido prévio registro da incorporação imobiliária. Se já estiverem edificadas, deve ser exigida a prévia averbação do edifício, o registro da instituição do condomínio e o da convenção.

## 11. Mandato em causa própria

O mandato em causa própria, tal como define o art. 685 do Código Civil, confere ao mandatário o poder de transferir o bem para si, mas não o obriga a transferi-lo. É uma opção. Com esse mandato, o mandatário passa a agir em seu próprio nome, por representação, não mais uma mera autorização, típica dos contratos de mandato (REsp 64.457-RJ).

A procuração em causa própria é o instrumento do mandato e assume as características de um verdadeiro contrato, com forma especial. Contudo, deve ser clara e precisa em seus dizeres e conteúdo, contendo a qualificação completa do outorgante e do outorgado, o objeto do mandato, as condições do seu exercício e a declaração de que o valor fixado foi recebido pelo outorgante e que dá a quitação. Ou seja, o valor do imóvel é pago ao mandante no ato de sua assinatura. (REsp 64.457-RJ).

Segundo José Hildor Leal:

É, portanto, negócio jurídico com aparência de procuração, porque em verdade o mandatário passa a agir em seu nome, e não em representação ao mandante. Na procuração em causa própria o vínculo entre mandante e mandatário não constitui uma relação típica de mandato, pela qual alguém recebe de outrem poderes para em seu nome praticar atos ou administrar interesses (art. 653, CC).

Tanto é que no Estado do Rio Grande do Sul a Consolidação Normativa Notarial e Registral dispõe no art. 620: “As procurações em causa própria relativas a imóveis deverão conter os requisitos da compra e venda (a coisa, o preço e o consentimento), e por suas normas serão regidas”.

Exige ainda, para a sua lavratura, recolhimento prévio do imposto de transmissão, e os emolumentos são os mesmos da escritura com valor determinado.

Assim, parece não haver dúvida quanto à natureza da procuração em causa própria, tratando-se de ato de alienação, a exemplo da compra e venda ou da cessão.<sup>36</sup>

(1) a procuração em causa própria por escritura pública é título registrável. Basta que sa-

<sup>36</sup> LEAL, José Hildor. *Procuração em causa própria e negócio consigo*. Disponível em: <<http://www.notariado.org.br/blog/?link=visualizaArtigo&cod=251>>. Acesso em: 7 nov. 2014.

- tisfaça aos requisitos dos contratos de compra e venda: *res, pretium et consensus*.” (Dúvidas – Decisões do CSM de São Paulo – janeiro 78/ fevereiro 81 – Ementa nº 361 – Des. Adriano Marrey) (Ap. Cív. 287-896 de 1980);
- (2) em relação ao mandato em causa própria, se contiver “cessão, doação ou venda, o respectivo substabelecimento deverá conter os requisitos de tal ou qual contrato, segundo a objetivação do instrumento. (Ap. Cív.287-896, de 1980). Caso haja transferência de direitos reais sobre bens imóveis, tanto o mandato, quanto seu substabelecimento devem obedecer ao art. 108 do CC;
  - (3) a existência de procuração em causa própria independe do nome ou da designação que se dê ao instrumento. O que importa é seu conteúdo. A procuração em causa própria, que dá procuração tem apenas a forma, ou, quiçá, a aparência, é negócio de alienação, gratuita ou onerosa. (Dúvidas – Decisões do CSM de São Paulo – janeiro 78/ fevereiro 81 – Ementa nº 359 – Des. Adriano Marrey) (Ap. Cív.287-896 de 1980);
  - (4) se for exigida a escritura pública para o ato, o mandato também terá de ser por instrumento público (art. 657 do CC).
- a) Requisitos do mandato em causa própria: deve conter todos os requisitos do instrumento definitivo de compra e venda, tais como o preço, a coisa perfeitamente descrita, o pagamento do ITBI. O mandato deve se formalizar da forma exigida para o ato. Se for exigida a forma pública, o mandato também deve ser público. Não sendo exigida, poderá ser por instrumento particular (Ap. Cív. nº 2.268-0, de 1983, do CSMSP).
  - b) Registro: o mandato em causa própria, segundo doutrinadores e julgados, é instrumento hábil a transferir a propriedade, podendo ser registrado, desde que tenha sido feito por escritura pública (se esta for exigida para o ato) e contenha todos os requisitos para fins de transmissão do domínio, bem como o pagamento do imposto de transmissão.<sup>37</sup>
  - c) Revogação: o mandato e causa própria não é passível de ser revogado, pela sua força translativa (Apelação nº 611.193-0/0, do 2º TAC SP 10ª Câmara, j. 10/10/2001).
    - (1) “A procuração em causa própria é irrevogável, não porque constitui exceção à revogabilidade do mandato, mas porque implica transferência de direitos (Orlando Gomes).” (Dúvidas – Decisões do Conselho Superior da Magistratura de São Paulo – jan. 78/ fev. 81 – Ementa nº 360 – Des. Adriano Marrey (Ap. Cív. nº 287.896 de 1980).
    - (2) Conferido o mandato com a cláusula “em causa própria”, a sua revogação não terá eficácia, nem se extinguirá pela morte de qualquer das partes, ficando o mandatário dispensado de prestar contas, podendo transferir para si os bens móveis ou imóveis objeto do mandato, obedecidas as formalidades legais (art. 685 do CC).
    - (3) A revogação do mandato, notificada somente ao mandatário, não se pode opor aos terceiros que, ignorando-a, de boa-fé, com ele trataram; mas ficam salvas ao constituinte as ações que no caso lhe possam caber contra o procurador (art. 686 do CC).

<sup>37</sup> GALHARDO, João Batista. O Mandato em causa própria. *Revista de Direito Imobiliário* n. 34.

### **Por que lavrar uma procuração em causa própria e não a escritura definitiva?**

Normalmente, em virtude da urgência em finalizar a transação de compra e venda, lavra-se a procuração em causa própria, em virtude de uma ou ambas as partes não poder esperar a complementação dos procedimentos preliminares para a lavratura definitiva da compra e venda, o que demanda uma série de providências, tais como pagamento de ITBI, certidões, documentos pessoais etc. Ou mesmo porque o comprador não tem recursos para fazer as despesas da transmissão definitiva naquele momento. Assim, o comprador poderá, no momento que lhe for oportuno, determinar a lavratura da escritura na qual ele irá celebrar um negócio consigo mesmo.

A procuração em causa própria é outorgada pelo vendedor em favor do comprador em caráter irrevogável e irreatável, isto porque o vendedor já recebeu o preço integral relativo à compra e venda. Por este instrumento, o vendedor transfere ao comprador todos os poderes para representá-lo, podendo vender, ceder, doar ou por qualquer outra forma alienar ou gravar o imóvel, em seu nome ou de quem este vier a indicar. Sendo lavrada a procuração em causa própria, o mandatário tem as seguintes opções:

- (1) pagar o ITBI e levar a procuração ao registro de imóveis competente para fins de proceder ao seu registro;
- (2) poderá determinar a lavratura de escritura pública de compra e venda, na qual fará um negócio consigo mesmo (como comprador e como mandatário do vendedor);
- (3) poderá substabelecer a uma terceira pessoa que assinará a escritura definitiva em nome do mandante.

### **Pode ser registrada escritura na qual o vendedor é representado pelo comprador?**

A escritura na qual o comprador comparece por si e como representante do mandante, normalmente, é uma procuração em causa própria. Contudo, o mandato em causa própria pode ser substituído por uma procuração que contenha uma “cláusula em causa própria” prevista no art. 117 do Código Civil.<sup>38</sup> Esse artigo proíbe o negócio que o representante faz, no seu interesse, consigo mesmo, exceto se assim permitir o representado. Existe semelhança entre a procuração em causa própria e a procuração que contém a “cláusula em causa própria”, conforme nos explica José Hildor Leal:

Verifica-se semelhança com a cláusula em causa própria, pois o mandante permite ao mandatário negociar consigo mesmo, com a diferença que com a procuração em causa própria existe alienação, deixando de ser simples autorização representativa, enquanto que pela autorização contida no art. 117 a alienação para o próprio mandatário poderá ocorrer ou não.

O que se deve exigir, para a hipótese, é que a procuração traga em seu bojo a fixação do preço, para que não fique a critério exclusivo do procurador (comprador). O art. 489 do mesmo diploma fulmina de nulidade o negócio em que a fixação do preço é de livre arbítrio de uma só das partes, e, embora não exista previsão de prazo, aconselha-se que seja este

<sup>38</sup> Art. 117, CC: Salvo se o permitir a lei ou o representado, é anulável o negócio jurídico que o representante, no seu interesse ou por contra de outrem, celebrar consigo mesmo.

determinado, para que eventual desvalorização da moeda não venha a causar prejuízo ao mandante.

Embora haja semelhança, não há como confundir os institutos. Na procuração em causa própria, o mandato é irrevogável, há pagamento e quitação e prevalece mesmo com a morte, enquanto na procuração referida no art. 117 os poderes podem ser revogados, a qualquer tempo, não há pagamento ou quitação e revoga-se por óbito.

Assim, para que o negócio possa ser feito com base nessa procuração deve ser verificado:

- se é procuração em causa própria, caso em que todos os requisitos da transferência definitiva devem estar preenchidos;
- se é uma simples procuração, que contém uma “cláusula em causa própria”, que autorize, expressamente, o procurador a alienar os bens mencionados na procuração para si próprio, caso em que deve fixar, ainda, o preço do negócio.

Preenchendo um dos requisitos acima, é perfeitamente válida a escritura ou contrato de compra e venda em que os vendedores são representados pelo comprador mediante procuração.

Tratando-se de procuração que contenha a “cláusula em causa própria”, o negócio será anulável somente se não houver a autorização expressa do representado para que o representante celebre negócio consigo mesmo. Contudo, tratando-se de hipótese de anulabilidade do negócio jurídico, não compete ao registrador fazer o controle da legalidade desse negócio, cabendo exclusivamente aos interessados promoverem a sua anulação.

## **12. Retificação de registro de compra e venda**

A princípio, se o registro da compra e venda foi feito com base em um título (escritura ou contrato), sua retificação demanda novo título (escritura de retificação ou aditivo de retificação, no caso de contrato).

- a) Se a escritura ainda não foi registrada, admite-se a retificação de dados mais substanciais, ou elemento, mesmo que essenciais. Isso porque, não estando registrada, a propriedade ainda não foi transmitida aos compradores, sendo possível uma retificação mais abrangente.
- b) Se a escritura já foi registrada, a retificação somente pode se referir a elementos secundários, corrigindo-se apenas erros materiais (omissão, correção de dados da descrição do imóvel ou de dados de qualificação pessoal das partes etc.), imprecisões ou lacunas, desde que não alterem a substância do negócio jurídico praticado nem seus elementos essenciais. Mas sempre deve haver o consentimento de todas as partes envolvidas.

### **O que pode ser retificado em um registro de compra e venda?**

Em algumas hipóteses, admite-se a retificação direta do registro quando o erro material é evidente e não há risco de dano a terceiros.<sup>39</sup> O art. 213, I, da Lei nº 6.015/1973 traz hipóteses nas quais é possível a retificação direta do registro, sem necessidade de ser retificada a escritura ou o contrato.

<sup>39</sup> ORLANDI NETO, Narciso. *Retificação do Registro de Imóveis*. Juarez de Oliveira, p. 87.

- a) E possível a retificação direta do registro para:
- (1) inclusão de algum dado que foi omitido na transposição do título;
  - (2) inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovadas por documentos oficiais, ou mediante despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas (art. 213, I, “g”, da Lei nº 6.015/1973).
- b) Não é possível a retificação do registro de compra e venda:
- (1) para incluir mais um adquirente: somente é possível se a escritura não foi registrada. (CSMSP, Ap. Cív. 583-6/1 do CSMSP; TJSP, Ap. Cív. 1000648-47.2015.8.26.0483-DJ de 13/9/2016);
  - (2) para alterar a pessoa do comprador, de X para Y;
  - (3) visando à averbação de que o imóvel foi comprado somente por um dos cônjuges, com numerário doado pelo seu genitor e com a imposição de cláusulas. Já estando registrada a compra e venda, é impossível a imposição de cláusulas restritivas a favor de quem já é o titular do domínio (Processo CG 98.085/2009 da CGJSP).
- c) Retificação do preço: o preço é um elemento essencial da compra e venda e, por isso, em princípio, não é possível a sua retificação. Todavia, no caso de ser apresentada escritura de retificação do preço, caberá ao registrado avaliar com todo o seu bom senso e seu juízo prudencial se realmente se justifica o erro alegado ou se há indícios de fraude, simulação ou má-fé, caso em que deve se recusar a retificar o valor do negócio jurídico.

### 13. Distrato de compra e venda

Distrato é um contrato que extingue outro, cujos efeitos não se exauriram e cujo prazo de vigência não expirou. Por isso, em princípio, entende-se inviável o distrato de escritura de compra e venda pura, perfeita e exaurida com o seu registro. O distrato é possível apenas se houver, no título original, a imposição de cláusula resolutiva expressa. Fioranelli aponta pela possibilidade de rescisão do contrato de compra e venda, mesmo que registrado, desde que haja a devolução do preço e pagamento do ITBI.<sup>40</sup>

- a) Afrânio de Carvalho observa que “o distrato da compra e venda inscrita, com devolução do preço pago, importa em compra e venda regressiva, sujeitando-se aos mesmos requisitos da primeira, inclusive o pagamento do imposto de transmissão e a nova inscrição” (In: *Registro de Imóveis*, Forense, 4ª ed., 1998, p. 92). Como na venda regressiva há nova transmissão da propriedade imobiliária, incide o ITBI .
- b) Venda e compra pura, perfeita e exaurida. Apresentação posterior de escritura pública relativa a distrato de tal negócio jurídico com menção, outrossim, a pacto comissório avençado em documento particular. Necessidade de a condição resolutiva constar do título aquisitivo. Inadmissibilidade de distrato, se já exaurida a compra e venda. Distrato, ademais, que se caracterizaria como venda regressiva do imóvel. Necessidade de apresentação da guia de pagamento de ITBI. Registro recusado. Decisão mantida (Ap. Cív. nº 67.781-0/3 de Guarulhos).

<sup>40</sup> FIORANELLI. Op. cit., p. 506.

c) Compra e venda pura, quando perfeita e exaurida nas suas obrigações, não comporta arrendimento nem distrato. Todo distrato supõe contrato ainda por executar, pois se destina a extinguir vínculo obrigacional por esse estabelecido. A intenção em desfazer o negócio deve ser interpretada como venda inversa (Ap. Cív. nº 182.044-2 do 2º TA Civil de SP).

## 14. Opção de compra

A opção de compra não constitui um direito real de aquisição e, por isso, não é passível de registro. Todavia, o Colendo Conselho da Magistratura de São Paulo decidiu que pode ser averbada, se nela houver previsão do direito de preferência.

Ainda que irrevogável e integrada pelos elementos essenciais da compra e venda de bem imóvel, a *opção de compra* não é suscetível de *registro em sentido estrito*. [...] Vale dizer: a *opção de compra de bem imóvel* é, por si, por sua natureza, um título desprovido de vocação para a constituição de direito real; não é, assim, título hábil à constituição de um direito real de aquisição, então ao contrário do *compromisso irrevogável de venda e compra de bem imóvel*. Na realidade, a *opção de compra de imóvel* seria, em tese, somente averbável, e aí com respaldo na abertura positivada no art. 246 da Lei nº 6.015/1973, a indicar que o rol dos títulos passíveis de averbação (art. 167, II) é meramente exemplificativo. E justificar-se-ia, à vista do direito de preferência nela previsto e para atribuir-lhe mais extensa eficácia, pois, conforme oportuno escólio de Francisco Loureiro, “hoje corretamente se admite a averbação de situações jurídicas que necessitam ganhar realidade ou eficácia contra terceiros, como eficiente mecanismo de prevenção e publicidade de tudo aquilo que diz respeito diretamente ao imóvel.” (Ap. Cív. nº 0010226-63.2014.8.26.0361– Dje de 8/7/2016).

# Qualificação de compra e venda

**Na qualificação da compra e venda, o oficial deve verificar, em resumo:**

### 1) Princípio da Prioridade

Se há outro título tramitando no cartório com número de protocolo inferior que represente direito contraditório ao título em exame.

### 2) Princípio da Legalidade

Se a escritura ou o contrato estão formalmente perfeitos, preenchendo todos os requisitos e obedecendo às determinações legais.

### 3) Princípio da especialidade subjetiva

Se as partes estão completamente qualificadas, com todos os dados de qualificação pessoal (nome, RG, CPF, nacionalidade, profissão, nome do cônjuge e seus dados, regime de bens do casamento, domicílio etc.).

#### 4) Princípio da especialidade objetiva

Se o imóvel está perfeitamente descrito, se coincide com aquele mencionado na matrícula.

- (a) Se há necessidade de prévia averbação de construção.
- (b) Se há necessidade de prévia retificação do imóvel (art. 213 da Lei nº 6.015/1973).

#### 5) Princípio da unitariedade da matrícula

Cada imóvel deve ter matrícula própria.

#### 6) Princípio da continuidade

Se há um encadeamento na titularidade do imóvel em confronto com o título, ou seja, entre os vendedores na escritura e as pessoas que constam como sendo proprietárias na matrícula, ou se é necessário exigir o registro de título anterior não registrado, ou de alguma averbação para fins de adequar, aperfeiçoar ou atualizar os dados dos proprietários:

- a) se o estado civil dos proprietários não sofreu alteração;
- b) se sofreu, se há necessidade de averbação de certidão de registro civil comprovando alterações sofridas (mudança de nome por casamento, divórcio etc.);
- c) se há necessidade de averbação de partilha de bens em separação ou divórcio.

#### 7) Princípio da disponibilidade

Exemplos:

- a) se não há nenhum impedimento para a alienação do imóvel, como indisponibilidade de bens averbada, inalienabilidade, incomunicabilidade, ou ônus que impedem a alienação (hipoteca do SFH, penhora em execução fiscal da União, hipoteca cedular etc.);
- b) se quem está assinando o ato é o representante legal das partes;
- c) se foi respeitada a fração mínima de parcelamento (para imóvel rural);
- d) se o vendedor é proprietário de toda a área que está alienando (disponibilidade quantitativa) e se a área corresponde àquela matriculada (disponibilidade qualitativa);
- e) se o vendedor possui o mesmo estado civil de quando adquiriu o imóvel; se era casado, se está alienando com o mesmo cônjuge da época da aquisição; se era divorciado, se não se casou com regime que importa em comunicabilidade de bens e se divorciou novamente.

**Nota:** esses são apenas exemplos do que deve ser examinado.

#### 8) Parte fiscal

Compete ao registrador fiscalizar todos os tributos devidos por força dos atos que lhe são apresentados em razão do seu ofício:

- (a) deve exigir as certidões de quitação previdenciária dos alienantes;
- (b) verificar se houve pagamentos do imposto de transmissão;
- (c) se consta a quitação com o ITR e se o imóvel possui CCIR (imóvel rural).



### **9) Outras obrigações ainda que deve cumprir**

Como exemplo:

- a) preencher as informações da Declaração de Operação Imobiliária (DOI);
- b) informar à Corregedoria de Justiça e ao Incra as aquisições de imóveis rurais de estrangeiros.

## PLANILHA DE QUALIFICAÇÃO – COMPRA E VENDA \*

PROTOCOLO nº \_\_\_\_\_

MATRÍCULA (S) nº \_\_\_\_\_

S = Sim

N = Não

NA = Não se aplica

		S	N	NA
<b>ANÁLISE DA MATRÍCULA</b>				
1	Proceda a uma análise da matrícula e faça um resumo de todos os atos positivos existentes (último registro de aquisição, ônus, averbação de edificação etc.). Com base nesse resumo, no qual deve estar indicado o(s) proprietário(s) atual(is) e os ônus em vigor, passe à análise do título.			
<b>DOCUMENTO</b>				
2	Verificar o contraditório. Há outros títulos anteriores tramitando no cartório sobre o mesmo imóvel?			
3	Sendo escritura pública, constam o tabelião, a data, o livro e as folhas?			
4	Se lavrada em outra comarca, está acompanhada do sinal público do tabelião (ou escrevente), ou, caso este já exista arquivado neste cartório, foi confirmada a sua assinatura?			
5	Se a escritura pública for de outro Estado, foi confirmada a procedência de veracidade e de autenticidade por telefone? <input type="checkbox"/> Ligar no Tabelionato, conferir o telefone pelo <i>site</i> do Min. Justiça ou do CNJ. NUNCA conferir pelo telefone indicado PELA ESCRITURA (Idem para procurações).			
6	Se o imóvel tiver origem em outra circunscrição e for necessária a abertura de matrícula, foram apresentadas as certidões de inteiro teor, ônus e ações? <b>Nota:</b> não existe, na lei, exigência de prazo de validade dessas certidões. Considera-se razoável o prazo de 30 dias, que é o mesmo utilizado no art. 1º, IV, do Dec. nº 93.240/1986.			
7	Deve ser emitida a Declaração de Operação Imobiliária (DOI)?			

\* A planilha de qualificação foi elaborada com base em outras fornecidas pelos registradores Flaviano Galhardo – 10º Registro de Imóveis de São Paulo e Izaías Gomes Ferro – Registro de Imóveis de Pirapozinho/SP.

	S	N	NA
<b>DAS PARTES</b>			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			

		S	N	NA
19	Se o vendedor ou comprador for PESSOA JURÍDICA, foi indicado: <input type="checkbox"/> CNPJ <input type="checkbox"/> sede <input type="checkbox"/> nome completo e demais dados do representante que assina o ato <input type="checkbox"/> a data do contrato social ou outro ato constitutivo, seu número de registro na Junta Comercial ou no Cartório de Registro de PJ competente, o artigo do contrato ou dos estatutos sociais que delega a representação legal a quem assina a escritura.			
20	Constam todos os dados de qualificação dos COMPRADORES e de seus cônjuges? <input type="checkbox"/> RG <input type="checkbox"/> CPF <input type="checkbox"/> Nacionalidade <input type="checkbox"/> Profissão <input type="checkbox"/> Domicílio <input type="checkbox"/> Estado Civil <input type="checkbox"/> Regime de bens do casamento <input type="checkbox"/> Pacto Antenupcial			
21	Há intervenientes ou anuentes no título?			
22	Se há intervenientes, eles estão devidamente qualificados? <input type="checkbox"/> RG <input type="checkbox"/> CPF <input type="checkbox"/> Nacionalidade <input type="checkbox"/> Profissão <input type="checkbox"/> Domicílio <input type="checkbox"/> Estado Civil <input type="checkbox"/> Regime de bens do casamento <input type="checkbox"/> Pacto Antenupcial			
23	Os VENDEDORES estão representados por procurador? Caso positivo, há menção a data, livro, folhas e tabelião que lavrou a procuração?			
24	Os COMPRADORES estão representados por procurador? Caso positivo, há menção a data, livro, folhas e tabelião que lavrou a procuração?			
25	As partes ou seus procuradores assinaram o título?			
26	Todos os nomes das partes no campo das assinaturas coincidem com os que foram mencionados no preâmbulo da escritura?			
<b>IMÓVEL</b>				
27	A identificação e a descrição do imóvel alienado constante do título são idênticas àquelas constantes da matrícula?			
28	Há necessidade de prévia averbação de algum elemento de identificação do imóvel (número de contribuinte no cadastro fiscal municipal, mudança de nome da rua etc.)?			
29	Se no título existe construção, ela está devidamente averbada na matrícula? <input type="checkbox"/> A área construída mencionada no título coincide com a existente na matrícula? Se não, deve ser exigida a sua prévia averbação (da construção, ampliação ou demolição). (Ver planilha de “Averbação de edificação”)			

	S	N	NA
30 Se na matrícula consta uma edificação, ela está mencionada no título? Se não estiver: <input type="checkbox"/> há certidão de demolição e CND do INSS para serem averbadas antes do registro da escritura? <input type="checkbox"/> se não houver, deve ser solicitado esclarecimento da omissão da edificação na escritura.			
31 Tratando-se de lote proveniente de loteamento aprovado sob a égide do Dec.-Lei nº 58/37 ou Lei nº 6.766/1979, há na matrícula a averbação de eventuais restrições urbanísticas, fixadas pelo loteador, que recaem sobre o loteamento? (art. 26, VII, da Lei nº 6.766/1979). <b>Nota:</b> Se não houver averbação, devem ser examinados o memorial do loteamento e o contrato padrão arquivado, para certificar se não houve omissão na matrícula. <input type="checkbox"/> Se houver omissão, fazer averbação <i>ex-officio</i> , incluindo as restrições antes de efetuar o registro da alienação.			
32 Se o imóvel for rural, o imóvel vendido corresponde exatamente ao descrito na matrícula?			
33 Se não corresponder, é necessária prévia retificação com base no art. 213 da Lei nº 6.015/1973?			
34 Na matrícula constam os dados cadastrais do imóvel? <input type="checkbox"/> número do CCIR e seus dados: área total, FMP, módulo fiscal etc. <input type="checkbox"/> número de cadastro na Receita Federal (Nirf). Se não constam esses dados, deve ser feita prévia averbação.			
35 Pela área do imóvel, deve ser exigido o levantamento georreferenciado, devidamente certificado pelo Incra? (Lei nº 10.267/2001 e Decretos nº 4.449/2002 e nº 5.570/2005)			
36 O adquirente é estrangeiro (pessoa física ou jurídica) ou brasileiro(a) casado(a) com estrangeiro? <input type="checkbox"/> Se a resposta for positiva, é necessário o registro no Livro de Estrangeiro.			
37 Pela dimensão da área, há necessidade de autorização do Incra para a aquisição do estrangeiro? Ver exigências da Lei nº 5.709/1971 e Decreto nº 74.965, de 26 de novembro de 1974).			
<b>ÔNUS E GRAVAMES</b>			
38 Analisando a matrícula, sobre o imóvel incide algum ônus NÃO impeditivo de alienação (hipoteca convencional, penhora em execução comum, arresto, servidão, usufruto, arrolamento fiscal de bens)?			
39 Se há algum ônus NÃO impeditivo de alienação, ele foi mencionado na escritura?			

	S	N	NA
<p>40 Analisando a matrícula, sobre o imóvel incide algum ônus IMPEDITIVO de alienação:</p> <p><input type="checkbox"/> penhora em execução fiscal a favor da União Federal ou do INSS (art. 53 da Lei nº 8.212/1991);</p> <p><input type="checkbox"/> cláusula de inalienabilidade;</p> <p><input type="checkbox"/> hipoteca censual rural;</p> <p><input type="checkbox"/> hipoteca do SFH;</p> <p><input type="checkbox"/> averbação de indisponibilidade de bens;</p> <p><input type="checkbox"/> promessa de compra e venda a terceiro;</p> <p><input type="checkbox"/> alienação fiduciária a favor de terceiro;</p> <p><input type="checkbox"/> outros. Especificar: _____</p>			
41 Existe requerimento do interessado e autorização do credor, com firma reconhecida, para cancelamento prévio desse ônus?			
<p>42 Em caso negativo, existe anuência do credor no título?</p> <p><b>Nota:</b> a alienação com anuência do credor apenas é possível se o ônus consistir em hipoteca censual, hipoteca do SFH, promessa de compra e venda a favor de terceiros, os demais ônus impedem a alienação.</p>			
<p>43 Existe no indicador pessoal indisponibilidade de bens em nome do(s) VENDEDOR(es)?</p> <p><b>Nota:</b> se existir, esse fato impede o registro da venda do imóvel.</p>			
<p>44 Existe, no indicador pessoal, indisponibilidade de bens em nome do(s) ADQUIRENTE(s)?</p> <p><input type="checkbox"/> Caso positivo, após o registro da aquisição, deve ser efetuada a averbação dessa indisponibilidade.</p> <p><b>Nota:</b> no Estado de São Paulo, deve ser verificado também na Central de Indisponibilidades.</p>			
<b>O NEGÓCIO JURÍDICO – CLÁUSULAS E CONDIÇÕES</b>			
<p>45 Consta que o preço do imóvel foi pago em moeda nacional?</p> <p><b>Nota:</b> a lei admite apenas o uso de outra moeda como indexador, referencial, parâmetro, mas o pagamento tem de ser em moeda nacional (art. 318 do CC).</p>			
<p>46 Havendo mais de um imóvel, foi estabelecido o preço de cada um?</p> <p><input type="checkbox"/> Se não foi, no registro em cada matrícula deve ser mencionado que o preço é global de tantos imóveis quantos os que constam na escritura.</p>			
<p>47 Há menção expressa de Cláusula Resolutiva ou de Retrovenda na escritura?</p> <p><input type="checkbox"/> Caso positivo, indicar a cláusula no teor do registro da compra e venda.</p>			

		S	N	NA
<b>DECLARAÇÕES PREVIDENCIÁRIAS</b>				
48	Na escritura existe a declaração dos outorgantes, pessoas físicas, da isenção de apresentação da CND do INSS?			
49	Se a alienante for pessoa jurídica, foram mencionadas a apresentação da CND do INSS e a Certidão Conjunta da Receita Federal, ou há declaração de isenção, compatível com o objeto social da empresa alienante?			
<b>QUITAÇÃO DOS TRIBUTOS</b>				
50	Consta na escritura a quitação do imposto de transmissão (ITBI)?			
51	Caso a legislação municipal permita o pagamento do ITBI posterior à lavratura da escritura, ou se a venda e compra for por instrumento particular (quando cabível), as guias de pagamento comprovando a quitação desse imposto foram juntadas ao título? <b>Nota:</b> Nessa hipótese, as guias devem ficar arquivadas no Registro de Imóveis (ou digitalizadas/microfilmadas).			
52	Verificar se a legislação municipal exige a apresentação de certidão negativa de tributos municipais para fins de lavratura de escritura e registro de transmissão da propriedade. Se exige, ela foi apresentada?			
<b>CERTIDÕES</b>				
53	Consta na escritura que foram apresentadas as certidões de feitos ajuizados ou a sua dispensa? <b>Nota:</b> verificar nas normas estaduais se há possibilidade de dispensa dessas certidões.			
54	Consta que foram apresentadas as certidões fiscais de tributos incidentes sobre o imóvel ou a sua dispensa? (§ 2º do art. 1º do Dec. nº 92.340/1986)			
55	Consta que foram apresentadas as certidões de registros de ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel e a de ônus reais, todas expedidas pelo Registro de Imóveis competente, com prazo de validade de 30 (trinta) dias? (§ 1º, IV, do Dec. nº 92.340/1986)			
56	A apresentação das certidões expedidas pelo Registro de Imóveis, previstas no item anterior, não eximirá o vendedor de declarar na escritura, 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 ele. ESTA DECLARAÇÃO CONSTA NA ESCRITURA? (§ 3º do art. 1º do Dec. nº 92.340/1986).			



	S	N	NA
57			
Se a venda for de unidade autônoma condominial, há declaração do alienante quanto à inexistência de débitos condominiais? (§ 2º do art. 2º da Lei nº 7.433/1985)			
58			
Sendo rural, consta o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) atual (em vigor) e a quitação com o ITR dos últimos 5 anos? (art. 22 § 3º da Lei nº 4.947, de 6 de abril de 1966)			
59			
Há, na escritura, declaração do tabelião (ou escrevente que a lavrou), atestando que cientificou as partes envolvidas da possibilidade de obtenção da Certidão Negativa de Débitos trabalhistas (CNDT) em nome do(s) vendedores? (Recomendação nº 3/2012 do CNJ)			
<b>BASE DE CÁLCULO PARA OS EMOLUMENTOS</b>			
60			
Verificar se o valor fiscal do imóvel é maior do que o valor do negócio jurídico, para fins de cálculo dos emolumentos.			
61			
Se a escritura foi lavrada em ano anterior ao que foi apresentado o registro, para fins de atualização do valor fiscal e fixação da base de cálculo dos emolumentos, deve ser exigida a apresentação de: <input type="checkbox"/> IPTU do ano em curso, se o imóvel for urbano; <input type="checkbox"/> Declaração do ITR, se o imóvel for rural. <b>Nota:</b> verificar se a legislação estadual e/ou municipal estabelecem outros parâmetros para fixação da base dos emolumentos.			
<b>OUTRAS OBSERVAÇÕES</b>			
62			
O imóvel ainda está dentro de matrícula-mãe? <input type="checkbox"/> Averbar na matrícula-mãe a abertura de matrícula; <input type="checkbox"/> Abrir matrícula-filha com a exata descrição do imóvel; <input type="checkbox"/> Transferir para a matrícula-filha TODOS os ônus existentes na mãe que incidirem sobre o que foi alienado (Ex.: hipoteca, usufruto, penhora); <input type="checkbox"/> Verificar se existe edificação na matrícula-mãe que deve ser transferida para a nova matrícula.			
<b>VENDA E COMPRA POR INSTRUMENTO PARTICULAR</b>			
(fora do SFH ou SFI) Todos os itens anteriores, destinados à qualificação de escritura pública, mas que não forem incompatíveis com o instrumento particular devem ser conferidos e preenchidos.			
63			
Verificar, pelo valor do imóvel, se é possível a transação por instrumento particular. Para isso, verificar:			

	S	N	NA
<input type="checkbox"/> o imóvel inteiro (todo o terreno + edificações) tem valor inferior a 30 salários mínimos? <input type="checkbox"/> foi juntado o IPTU atual do imóvel? <b>Nota:</b> para fins de fixação do valor venal (real) do imóvel, deve ser examinado o valor do negócio jurídico declarado pelas partes, o avaliado para fins de ITBI, bem como o valor existente no carnê de IPTU, verificando se consta edificação que não está averbada. Se no IPTU constar a existência de uma casa ou outra edificação, embora o registro possa ser feito sem a exigência de prévia averbação da edificação, para fins de fixação da necessidade de escritura pública, deve ser levado em conta o valor do imóvel (terreno + edificações). E o valor do imóvel inteiro deve ser menor que 30 SM (valor nacional), mesmo que esteja sendo vendido somente parte ou fração			
64 Todos os documentos que seriam de conferência do tabelião para fins de lavratura de escritura devem ser apresentados ao registrador: <input type="checkbox"/> alvará, se for o caso (espólio, incapaz, menor, interdito etc.); <input type="checkbox"/> procuração dos vendedores ou compradores; <input type="checkbox"/> se qualquer das partes for pessoa jurídica, devem ser anexados os contratos sociais ou estatutos da empresa comprovando que quem assinou tem poderes para tanto; <input type="checkbox"/> guias quitadas do ITBI; <input type="checkbox"/> declaração previdenciária (pessoa física) ou certidões de CNP do INSS e Receita Federal, se pessoa jurídica; <input type="checkbox"/> verificar, ainda, capacidade das partes, qualificação completa, regime de bens, anuência de cônjuge, coincidência na descrição do imóvel, cláusulas contratuais etc. (conforme dados anteriores).			
65 As firmas de todas as partes, inclusive das duas testemunhas, estão reconhecidas?			
66 Todas as folhas do contrato estão rubricadas por todas as partes?			
<b>VENDA DE UNIDADE AUTÔNOMA EM CONDOMÍNIO EDIFÍCIO</b>			
67 Em caso de venda de fração ideal vinculada à unidade autônoma (Lei nº 4.591/1964), a incorporação imobiliária foi devidamente registrada?			
68 Em caso de venda da unidade pronta, o habite-se do edifício ou da unidade já foi averbado na matrícula, e o condomínio já se encontra devidamente constituído e especificado?			
69 Se o prédio foi edificado por um grupo de pessoas, todas comparecem, alienando a unidade?			
70 Em caso NEGATIVO, se NÃO são todos os condôminos que estão			

	S	N	NA
alienando a unidade, verificar se, além da averbação do habite-se, instituição e especificação do condomínio, foi também registrada a atribuição de unidades, na qual aquela que está sendo vendida foi atribuída exclusivamente ao(s) vendedor(es).			
<b>VENDA DE IMÓVEL EM CONDOMÍNIO ORDINÁRIO</b>			
71 Se a alienação for feita por um ou mais condômino(s), a fração vendida é igual ou inferior a que ele(s) possui (em) no condomínio? <b>Nota:</b> observar se a venda de fração ideal não configura parcelamento irregular do solo.			
72 Se foi vendida parte certa e determinada do imóvel por um ou alguns dos condôminos, os demais (e seus cônjuges) compareceram no ato anuindo?			
73 Caso a venda seja de parte certa e delimitada: <input type="checkbox"/> se o imóvel é urbano, foi apresentada planta aprovada do parcelamento do imóvel? <input type="checkbox"/> se o imóvel é rural, a Fração Mínima de Parcelamento (FMP) foi obedecida?			
74 Foi descrito na escritura o remanescente do imóvel, informando o percentual que cada condômino passou a ter nesse remanescente?			
<b>VENDA E COMPRA EM CUMPRIMENTO A COMPROMISSO ANTERIOR</b>			
75 O compromisso de compra e venda anterior encontra-se registrado? Se não está registrado, verificar nas normas da Corregedoria ou nas decisões estaduais se é necessário exigir o prévio registro do contrato de compromisso.			
76 O estado civil do adquirente (e promitente comprador) é o mesmo da época do compromisso?			
77 A qualificação do adquirente na escritura definitiva de compra e venda é a mesma que ele possuía quando do contrato de promessa de compra e venda?			
78 Há necessidade de averbação para inserção ou alteração de dados pessoais (RG, CPF, alteração de nome, certidão de casamento etc.)?			
<b>VENDA E COMPRA COM CESSÃO DE DIREITOS</b>			
79 Foi mencionado o valor da cessão de direitos?			
80 Há outorga do cônjuge?			
81 O cônjuge é o mesmo da época do compromisso?			
82 Foram recolhidos os impostos de transmissão pela cessão de direitos de acordo com a legislação municipal?			

	S	N	NA
<b>VENDA E COMPRA COM DOAÇÃO DE NUMERÁRIO (DOAÇÃO MODAL)</b>			
83			
84			
85			
86			
87			
88			
<b>VENDA E COMPRA BIPARTIDA</b>			
89			
90			
91			
92			

Conferido por \_\_\_\_\_

Anotações: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Atenção: esta planilha não esgota todos os requisitos para a qualificação que possam surgir na análise do caso concreto.

**Nota 1:** verificar nas normas da Corregedoria Estadual se existem outras exigências para o registro do título em exame.

**Nota 2:** fazer um resumo indicando as pendências encontradas no título, de acordo com as respostas desta planilha.

# MODELOS

## Modelo 1: COMPRA E VENDA PURA

### (vendedor pessoa jurídica)

**R-7- 40.000** – Protocolo n. xxxxxxxx, de xx/xx/xxxx – **VENDA E COMPRA** – Por escritura de venda e compra, lavrada em 4 de maio de 2000, livro 100, folhas 001, no 1º Tabelionato de Notas desta cidade, a proprietária no R.6, empresa SORELA LTDA, já qualificada, vendeu o imóvel desta matrícula a **CELSO BB**, RG n. (x), CPF.(x), brasileiro, publicitário, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/1977, com **IVANI CCCCCC**, RG. N. (x), CPF. N. (x), brasileira, nutricionista, domiciliados e residentes nesta cidade, na Rua Azul, 370, Jardim Paulista, pelo preço de R\$ 200.000,00. A vendedora apresentou as certidões: Negativa de Débito do INSS nº 000.111.222, emitida em xx/xx/xxxx, válida até XXXX e Conjunta Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, código xxxx, emitida em XXX, válida até XXXX. Atibaia, 25 de janeiro de 2001. Oficial.

## Modelo 2: COMPRA E VENDA COM CLÁUSULA RESOLUTIVA

### (adquirentes em união estável)

**R-8- 40.000** – Protocolo n. xxx.xxx, de 10/6/2001 – **VENDA E COMPRA** – Por escritura de venda e compra, lavrada em 6 de junho de 2001, livro 101, folhas 010, no 1º Tabelionato de Notas desta cidade, os proprietários no R.7, CELSO BBBBBBBB e sua mulher IVANI CCCCCC, já qualificados, venderam o imóvel desta matrícula a **JOSÉ HHHH**, RG n. (x), CPF.(x), brasileiro, publicitário, solteiro, que vive em união estável com **MARIA JJJJ**, RG n. (x), CPF.(x), brasileira, jornalista, divorciada, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua da Fonte, 200, Jardim Floresta, conforme escritura de União Estável lavrada no 2º Tabelionato de Notas desta cidade, Livro x fls. Xx, pelo preço de R\$ 210.000,00, da seguinte forma: R\$ 180.000,00 no ato e R\$ 30.000,00 em 5 parcelas, no valor de R\$ 6.000,00 cada uma, vencendo-se a primeira em 16/7/2001 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, contínuas e ininterruptamente até final, representadas por notas promissórias. **CONDIÇÃO: CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA:** As partes contratantes expressamente ajustaram que a transmissão foi feita com a cláusula resolutiva expressa, com fundamento nos arts. 127, 128, 474, 475, c/c o art. 1.359 do Código Civil Brasileiro. Com o pagamento total do saldo devedor, poderá o comprador, mediante a apresentação das notas promissórias devidamente quitadas, requerer o cancelamento desta condição. Atibaia, 15 de junho de 2001. Oficial.

### **Modelo 3: CANCELAMENTO DE CLÁUSULA RESOLUTIVA**

**Av-9- 40.000** – Protocolo nº xxx.xxx de 21/12/2001 – **CANCELAMENTO DE CLÁUSULA RESOLUTIVA** – Pelo requerimento datado de 20/12/2001, acompanhado de 5 notas promissórias devidamente quitadas, fica CANCELADA A CLÁUSULA RESOLUTIVA mencionada no **R.8** desta matrícula em virtude de liquidação da dívida. Atibaia, 28 de dezembro de 2001. Oficial.

### **Modelo 4: COMPRA E VENDA COM CLÁUSULA DE RETROVENDA**

**R-10- 40.000** – Protocolo n. xxx.xxx, de 10/6/2001 – **VENDA E COMPRA** – Por escritura de venda e compra, lavrada em 6 de junho de 2001, livro 101, folhas 010, no 1º Tabelionato de Notas desta cidade, os proprietários no R.7, JOSÉ HHHHHH com anuência de MARIA JJJJ, já qualificados, venderam o imóvel desta matrícula a **FRANCISCO MMMM**, RG n. (x), CPF.(x), brasileiro, publicitário, solteiro, residente e domiciliados nesta cidade, na Rua da Fonte, 200, Jardim Floresta, preço de R\$ 210.000,00. **CONDIÇÃO: CLAÚSULA DE RETROVENDA:** As partes contratantes expressamente ajustaram que a transmissão foi feita com a cláusula de retrovenda, com fundamento nos arts. 505 a 508 do Código Civil Brasileiro, ficando o ora vendedor com direito de recomprar o imóvel no prazo de 2 (dois) anos a contar da data da escritura, ficando este direito extinto com o simples decurso do prazo. Atibaia, 15 de junho de 2001. Oficial.

### **Modelo 5: COMPRA E VENDA COM CLÁUSULA DE PREFERÊNCIA**

**R-10- 40.000** – Protocolo n. xxx.xxx, de 10/6/2001 – **VENDA E COMPRA** – Por escritura de venda e compra, lavrada em 6 de junho de 2001, livro 101, folhas 010, no 1º Tabelionato de Notas desta cidade, os proprietários no R.7, JOSÉ HHHHHH com anuência de MARIA JJJJ, já qualificados, venderam o imóvel desta matrícula a **FRANCISCO MMMM**, RG n. (x), CPF.(x), brasileiro, publicitário, solteiro, residente e domiciliados nesta cidade, na Rua da Fonte, 200, Jardim Floresta, preço de R\$ 210.000,00. **CONDIÇÃO: CLAÚSULA DE PREFERÊNCIA:** As partes contratantes expressamente ajustaram, com fundamento nos arts. 513 a 520 do Código Civil Brasileiro, que o adquirente se obriga a dar preferência aos ora vendedores caso resolva alienar o imóvel. Atibaia, 15 de junho de 2001. Oficial.



### **Modelo 6: COMPRA E VENDA POR INSTRUMENTO PARTICULAR**

**R-7- 40.000** – Protocolo n. xxxxxxxx, de xx/xx/xxxx – **VENDA E COMPRA** – Pelo contrato particular datado de 4 de maio de 2012, a proprietária no R.6, JOANA TTTT, já qualificada, vendeu o imóvel desta matrícula a **CELSO BBB**, RG n. (x), CPF.(x), brasileiro, publicitário, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/1977, com **IVANI CCCCCC**, RG. N. (x), CPF. N. (x), brasileira, nutricionista, domiciliados e residentes nesta cidade, na Rua Azul, 370, Jardim Paulista, pelo preço de R\$ 10.000,00. Foi apresentada a guia de ITBI, quitada, no valor de R\$ 40,00 sobre a avaliação de R\$ 20.000,00. Atibaia, 25 de junho de 2012. Oficial.

### **Modelo 7: COMPRA E VENDA BIPARTIDA**

**R-13- 40.000** – Protocolo n. xxx.xxx de 10/10/2004 – **VENDA E COMPRA** – Pela escritura pública de venda e compra, lavrada em 9 de setembro de 2004, no 2º Tabelionato de Notas de Atibaia, Livro 105, fls. 550, o proprietário **JOSÉ HHHH**, com anuência de sua companheira **MARIA JJJJ**, já qualificados, venderam o imóvel desta matrícula a **AMANDA MMMM**, RG n. (x), CPF.(x), brasileira, solteira, advogada, residente e domiciliado na Av. Marte 21, Bairro Floresta, nesta cidade, pelo preço de R\$ 200.000,00, quitados. Atibaia, 20 de outubro de 2004. O Escrevente.

**R-14- 40.000** – **USUFRUTO** – Pela mesma escritura objeto do registro nº 13, foi constituído **USUFRUTO VITALÍCIO** sobre o imóvel aqui matriculado, a título oneroso, a favor de **PEDRO MMMM**, RG n. (x), CPF.(x), brasileiro, solteiro, advogado, residente na Alameda da Serra 20 apto. 01 Bairro Paulista em São Paulo-SP, pelo preço de R\$ 100.000,00, quitados. Atibaia, 20 de outubro de 2004. O Escrevente autorizado.

### Modelo 8: VENDA DE PROPRIEDADE JÁ BIPARTIDA

**R-1- 20.000** – Protocolo n. xxx.xxx de 10/10/2004 – **VENDA E COMPRA** – Pela escritura pública de venda e compra, lavrada em 9 de setembro de 2004, no 2º Tabelionato de Notas de Atibaia, Livro 105, fls. 550, o nu-proprietário JOSÉ HHHH e a usufrutuária Maria DDDD, já qualificados, venderam a propriedade plena do imóvel desta matrícula a **AMANDA MMMM**, RG n. (x), CPF.(x), brasileira, solteira, advogada, residente e domiciliado na Av. Marte 21, Bairro Floresta, nesta cidade, pelo preço de R\$ 200.000,00. Atibaia, 20 de outubro de 2004. O Escrevente.

*Nota: o usufruto nessa hipótese foi cancelado de forma indireta, pela consolidação da propriedade plena em uma só pessoa. Contudo, alguns registradores entendem ser necessário um ato autônomo de averbação de cancelamento do usufruto pela consolidação. Outros, como Ademar Fioranelli, entendem indevido o ato de cancelamento, visto que foi o usufruto que deu base à aquisição da propriedade plena.*

### Modelo 9: VENDA E COMPRA DA PROPRIEDADE PLENA (PELO NU-PROPRIETÁRIO E PELO USUFRUTUÁRIO) A TERCEIRO, COM CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

**R-X- XXXX** – Protocolo n. xxxxxxxx, de xx/xx/xxxx – **VENDA E COMPRA** – Pela Escritura Pública lavrada em (data) livro xx, folhas xx, pelo Tabelião do [...], os proprietários no R. X, JOSÉ e sua mulher MARIA, bem como o usufrutuário do R.X, ANTÔNIO, todos já qualificados, venderam A PROPRIEDADE PLENA do imóvel desta matrícula a **Fulano de tal**, RG n. (x), CPF.(x), (qualificar) pelo preço de R\$ XXX, quitados. Foi pago o ITBI no valor de R\$ xxx sob a avaliação de R\$ xxxx, conforme guia apresentada, na qual consta a quitação dos demais tributos municipais. Atibaia, (data). Oficial.

## **Modelo 10: COMPRA E VENDA COM DOAÇÃO DE NUMERÁRIO ( DOAÇÃO MODAL)**

**R-15- 40.000** – Protocolo n. xxx.xxx de 18/9/2005 – **VENDA E COMPRA**  
– Pela escritura pública de venda e compra, lavrada em 10 de setembro de 2005, no 32º Tabelionato de Notas de São Paulo, Livro 300, fls. 600, a proprietária AMANDA MMMM, já qualificada, vendeu o imóvel desta matrícula a **DIOGO PP**, RG n. (x), CPF.(x), brasileiro, médico, casado pelo regime separação de bens na vigência da Lei nº 6.515/1977, conforme pacto antenupcial registrado no Livro 3, Registro 1000 deste cartório, com **IVANI XX**, RG. N. (x), CPF. N. (x), brasileira, enfermeira, residentes e domiciliados na Av. José Maria 120, Bairro Lynce, nesta cidade, pelo preço de R\$ 320.000,00, quitados. Consta na escritura como anuente, MANOEL JOSÉ, na qualidade de doador do valor para a aquisição do imóvel. Atibaia, 30 de setembro de 2005. O Escrevente.

**R- 16- 40.000 – USUFRUTO** – Pela mesma escritura objeto do registro nº 15, foi constituído USUFRUTO VITALÍCIO sobre o imóvel aqui matriculado, a título gratuito, a favor de **MANOEL JOSÉ**, RG n. (x), CPF.(x), brasileiro, comerciante, viúvo, residente e domiciliado na Av. Lucas Garcez 200, centro, nesta cidade. Foi pago o ITCMD no valor de R\$ xxx sobre a avaliação de R\$ 120.000,00. Atibaia, 30 de setembro de 2005. O Escrevente.

**Av-17- 40.000 – CLÁUSULAS RESTRITIVAS** – Pela mesma escritura citada no R.15, o doador, MANOEL JOSÉ, instituiu sobre o imóvel desta matrícula as **CLÁUSULAS DE INCOMUNICABILIDADE e IMPENHORABILIDADE**, ficando consignado que estas cláusulas terão caráter vitalício e que prevalecerão por todo o tempo de vida do donatário e adquirente. Atibaia, 30 de setembro de 2005. O Escrevente.

## Modelo 11: COMPRA E VENDA

### (cláusula *ad corpus*)

**R-7- 40.000** – Protocolo n. xxxxxxxx, de xx/xx/xxxx – **VENDA E COMPRA** – Por escritura de venda e compra, lavrada em 4 de maio de 2000, livro 100, folhas 001, no 1º Tabelionato de Notas desta cidade, a proprietária no R.6, empresa SORELA LTDA, já qualificada, vendeu o imóvel desta matrícula a **CELSO BB**, RG n. (x), CPF.(x), brasileiro, publicitário, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/1977, com **IVANI CC**, RG. N. (x), CPF. N. (x), brasileira, nutricionista, domiciliados e residentes nesta cidade, na Rua Azul, 370, Jardim Paulista, pelo preço de R\$ 200.000,00, com a cláusula *ad corpus*. A vendedora apresentou as certidões: Negativa de Débito do INSS nº 000.111.222, emitida em xx/xx/xxxx, válida até XXXX e Conjunta Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, código xxxx, emitida em XXX, válida até XXXX. Atibaia, 25 de janeiro de 2001. Oficial.

## Modelo 12: COMPRA E VENDA COM BASE EM MANDATO EM CAUSA PRÓPRIA

**R-8- 40.000** – Protocolo n. xxxxxxxx, de xx/xx/xxxx – **VENDA E COMPRA** – Pelo instrumento de procuração em causa própria, lavrada em 24 de julho de 2008, livro 200, folhas 011, pela Tabeliã no 2º Ofício de Notas desta cidade, o proprietário no R.7, CELSO BBBB e sua mulher IVANI CCCC, já qualificados, venderam o imóvel desta matrícula a **LUIZ EE**, RG n. (x), CPF.(x), brasileiro, médico, casado pelo regime da comunhão de bens na vigência da Lei 6.515/1977, conforme pacto antenupcial registrado no Livro 3, reg. 2.000 do 1º Registro de Imóveis de Jundiáí-SP, com **CAROLINA DDDD**, RG n. (x), CPF.(x), residentes e domiciliados na Rua Marechal Hermes 234, casa 121, Bairro La Ville em Jundiáí-SP, pelo preço de R\$ 250.000,00, quitados. Foi pago o ITBI no valor de R\$ 6.000,00 sob a avaliação de R\$ 300.000,00 conforme guia apresentada, na qual consta a quitação dos demais tributos municipais. Atibaia, 25 de janeiro de 2009. Oficial.

# LEGISLAÇÃO CITADA

---

**SÚMULA 377 do STF:** “ No regime da separação legal de bens, comunicam-se os adquiridos na constância do casamento”.

---

## **LEI nº 3.071, de 1ª de janeiro de 1916 – (Código Civil de 1916)**

Art. 380. Durante o casamento, compete o pátrio poder aos pais, exercendo-o o marido com a colaboração da mulher. Na falta ou impedimento de um dos progenitores, passará o outro a exercê-lo com exclusividade.

(...)

Art. 683. O enfiteuta, ou foreiro, não pode vender, nem dar em pagamento o domínio útil, sem prévio aviso ao senhorio direto, para que este exerça o direito de opção; e o senhorio direto tem trinta dias para declarar, por escrito, datado e assinado, que quer a preferência na alienação, pelo mesmo preço e nas mesmas condições. Se dentro no prazo indicado, não responder ou não oferecer o preço da alienação poderá o foreiro efetuar-la com quem entender.

Art. 684. Compete igualmente ao foreiro o direito de preferência, no caso de querer o senhorio vender o domínio direto ou dá-lo em pagamento. Para este efeito, ficará o dito senhorio sujeito à mesma obrigação imposta, em semelhantes circunstâncias, ao foreiro.

Art. 685. Se o enfiteuta não cumprir o disposto no art. 683, poderá o senhorio direto usar, não obstante, o seu direito de preferência, havendo do adquirente o prédio pelo preço da aquisição.

(...)

Art. 1163. Ajustado que se desfaça a venda, não se pagando o preço até certo dia, poderá o vendedor, não pago, desfazer o contrato, ou pedir o preço.

---

## **DECRETO-LEI nº 4.657, de 4 de setembro de 1942**

Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro (\*)

(...)

Art. 8º Para qualificar os bens e regular as relações a eles concernentes, aplicar-se-á a lei do país em que estiverem situados.

§ 1º Aplicar-se-á a lei do país em que for domiciliado o proprietário, quanto aos bens móveis que ele trouxer ou se destinarem a transporte para outros lugares.

§ 2º O penhor regula-se pela lei do domicílio que tiver a pessoa, em cuja posse se encontre a coisa apenhada.

(\*) esta lei é a antiga Lei de Introdução ao Código Civil (LICC), que teve sua ementa alterada pela Lei 12.276/2010.

### **LEI nº 4.380, de 21 de agosto de 1964**

Art. 61. Para plena consecução do disposto no artigo anterior, as escrituras deverão consignar exclusivamente as cláusulas, termos ou condições variáveis ou específicas.

(...)

§ 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.

---

### **LEI nº 5.709, de 7 de outubro de 1971**

(Lei de aquisição de Imóvel rural por estrangeiros)

Art. 1º O estrangeiro residente no País e a pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil só poderão adquirir imóvel rural na forma prevista nesta Lei.

(...)

Art. 3º A aquisição de imóvel rural por pessoa física estrangeira não poderá exceder a 50 (cinquenta) módulos de exploração indefinida, em área contínua ou descontínua.

§ 1º Quando se tratar de imóvel com área não superior a 3 (três) módulos, a aquisição será livre, independentemente de qualquer autorização ou licença, ressalvadas as exigências gerais determinadas em lei.

§ 2º O Poder Executivo baixará normas para a aquisição de área compreendida entre 3 (três) e 50 (cinquenta) módulos de exploração indefinida. (Vide Lei nº 8.629, de 1993)

§ 3º O Presidente da República, ouvido o Conselho de Segurança Nacional, poderá aumentar o limite fixado neste artigo.

Art. 4º Nos loteamentos rurais efetuados por empresas particulares de colonização, a aquisição e ocupação de, no mínimo, 30% (trinta por cento) da área total serão feitas obrigatoriamente por brasileiros.

Art. 5º As pessoas jurídicas estrangeiras referidas no art. 1º desta Lei só poderão adquirir imóveis rurais destinados à implantação de projetos agrícolas, pecuários, industriais, ou de colonização, vinculados aos seus objetivos estatutários.

(...)

Art. 7º A aquisição de imóvel situado em área considerada indispensável à segurança nacional por pessoa estrangeira, física ou jurídica, depende do assentimento prévio da Secretaria-Geral do Conselho de Segurança Nacional.

Art. 8º Na aquisição de imóvel rural por pessoa estrangeira, física ou jurídica, é da essência do ato a escritura pública.

Art. 9º Da escritura relativa à aquisição de área rural por pessoas físicas estrangeiras constará, obrigatoriamente:

I – menção do documento de identidade do adquirente;

II – prova de residência no território nacional; e

III – quando for o caso, autorização do órgão competente ou assentimento prévio da Secretaria-Geral do Conselho de Segurança Nacional.

Parágrafo único. Tratando-se de pessoa jurídica estrangeira, constará da escritura a transcrição do ato que concedeu autorização para a aquisição da área rural, bem como dos documentos comprobatórios de sua constituição e de licença para seu funcionamento no Brasil.

Art. 10 Os Cartórios de Registro de Imóveis manterão cadastro especial, em livro auxiliar, das aquisições de terras rurais por pessoas estrangeiras, físicas e jurídicas, no qual deverá constar:

I – menção do documento de identidade das partes contratantes ou dos respectivos atos de constituição, se pessoas jurídicas;

II – memorial descritivo do imóvel, com área, características, limites e confrontações; e

III – transcrição da autorização do órgão competente, quando for o caso.

Art. 11 Trimestralmente, os Cartórios de Registros de Imóveis remeterão, sob pena de perda do cargo, à Corregedoria da Justiça dos Estados a que estiverem subordinados e ao Ministério da Agricultura, relação das aquisições de áreas rurais por pessoas estrangeiras, da qual constem os dados enumerados no artigo anterior.

Parágrafo único. Quando se tratar de imóvel situado em área indispensável à segurança nacional, a relação mencionada neste artigo deverá ser remetida também à Secretaria-Geral do Conselho de Segurança Nacional.

---

## **DECRETO nº 74.965, de 26 de novembro de 1974**

(Regulamenta a Lei 5.709/1971)

Art. 1º O estrangeiro residente no País e a pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil só poderão adquirir imóvel rural na forma prevista neste regulamento.

§ 1º Fica também sujeita ao regime estabelecido por este regulamento a pessoa jurídica brasileira da qual participem, a qualquer título, pessoas estrangeiras, físicas ou jurídicas, que tenham a maioria do seu capital social e residam ou tenham sede no exterior.

§ 2º As restrições estabelecidas neste regulamento não se aplicam aos casos de transmissão causa mortis.

(...)

Art. 4º Compete ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) fixar, para cada região, o módulo de exploração indefinida, podendo modificá-lo sempre que houver alteração das condições econômicas e sociais da região.

Art. 5º A soma das áreas rurais pertencentes a pessoas estrangeiras, físicas ou jurídicas, não



poderá ultrapassar 1/4 (um quarto) da superfície dos Municípios onde se situem comprovada por certidão do Registro de Imóveis, com base no livro auxiliar de que trata o artigo 15.

§ 1º As pessoas de mesma nacionalidade não poderão ser proprietárias, em cada Município, de mais de 40% (quarenta por cento) do limite fixado neste artigo.

§ 2º Ficam excluídas das restrições deste artigo as aquisições de áreas rurais:

I – Inferiores a 3 (três) módulos;

II – Que tiveram sido objeto de compra e venda, de promessa de compra e venda, de cessão ou de promessa de cessão, constante de escritura pública ou de documento particular devidamente protocolado na circunscrição imobiliária competente, e cadastrada no INCRA em nome do promitente-comprador, antes de 10 de março de 1969;

III – Quando o adquirente tiver filho brasileiro ou for casado com pessoa brasileira sob o regime de comunhão de bens.

§ 3º Será autorizada por Decreto, em cada caso, a aquisição além dos limites fixados neste artigo, quando se tratar de imóvel rural vinculado a projetos julgados prioritários em face dos planos de desenvolvimento do País.

(...)

Art. 7º A aquisição de imóvel rural por pessoa física estrangeira não poderá exceder a 50 (cinquenta) módulos de exploração indefinida, em área contínua ou descontínua.

§ 1º Quando se tratar de imóvel com área não superior a 3 (três) módulos, a aquisição será livre, independentemente de qualquer autorização ou licença, ressalvadas as exigências gerais determinadas em lei.

§ 2º A aquisição de imóvel rural entre 3 (três) e 50 (cinquenta) módulos de exploração indefinida dependerá de autorização do INCRA, ressalvado o disposto no artigo 2º.

§ 3º Dependerá também de autorização a aquisição de mais de um imóvel, com área não superior a três módulos, feita por uma pessoa física.

§ 4º A autorização para aquisição por pessoa física condicionar-se-á, se o imóvel for de área superior a 20 (vinte) módulos, à aprovação do projeto de exploração correspondente.

§ 5º O Presidente da República, ouvido o Conselho de Segurança Nacional, poderá aumentar o limite fixado neste artigo.

Art. 8º Nos loteamentos rurais efetuados por empresas particulares de colonização, a aquisição e ocupação de, no mínimo, 30% (trinta por cento) da área total, serão feitas obrigatoriamente por brasileiros.

§ 1º A empresa colonizadora é responsável pelo encaminhamento dos processos referentes à aquisição do imóvel rural por estrangeiro, observadas as disposições da legislação vigente, até que seja lavrada a escritura pública.

§ 2º Semestralmente a empresa colonizadora deverá encaminhar, ao órgão estadual do INCRA, relação dos adquirentes, mencionando a percentagem atualizada das áreas rurais pertencentes a estrangeiros, no loteamento.

Art. 9º O interessado que pretender obter autorização para adquirir imóvel rural formulará requerimento ao INCRA, declarando:

a) se possui, ou não, outros imóveis rurais;

b) se, com a nova aquisição, suas propriedades não excedem 50 (cinquenta) módulos de exploração indefinida, em área contínua ou descontínua;

c) a destinação a ser dada ao imóvel, através do projeto de exploração, se a área for superior a 20 (vinte) módulos.

(...)

Art. 10. Concedida a autorização pelo INCRA, que ouvirá previamente a Secretaria Geral do Conselho de Segurança Nacional, quando for o caso, poderá o Tabelião lavrar a escritura, nela mencionando obrigatoriamente:

I – O documento de identidade do adquirente;

II – Prova de residência no território nacional;

III – A autorização do INCRA.

Parágrafo único. O prazo de validade da autorização é de 30 dias, dentro do qual deverá ser lavrada a escritura pública, seguindo-se a transcrição na Circunscrição Imobiliária, no prazo de 15 dias.

Art. 11. A pessoa jurídica estrangeira, autorizada a funcionar no Brasil, ou a pessoa jurídica brasileira, na hipótese do artigo 1º § 1º, só poderão adquirir imóveis rurais quando estes se destinem à implantação de projetos agrícolas pecuários, industriais, ou de colonização vinculados aos seus objetivos estatutários.

§ 1º A aquisição dependerá da aprovação dos projetos pelo Ministério da Agricultura, ouvido o órgão federal competente.

(...)

Art. 15. Os Cartórios de Registro de Imóveis manterão cadastro especial em livro auxiliar das aquisições de terras rurais por pessoas estrangeiras, físicas e jurídicas, no qual se mencionará:

I – o documento de identidade das partes contratantes ou dos respectivos atos de constituição, se pessoas jurídicas;

II – memorial descritivo do imóvel, com área, características, limites e confrontações;

III – a autorização do órgão competente, quando for o caso;

IV – as circunstâncias mencionadas no § 2º, do artigo 5º.

Parágrafo único. O livro (modelo anexo) terá páginas duplas, divididas em 5 colunas, com 3,5cm 9,5cm, 14cm, 12cm e 15cm, encimadas com os dizeres “nº” “Adquirente e Transmittente”, “Descrição do Imóvel”, “Certidões e Autorizações” e “Averbações” respectivamente, e nele registrar-se-ão as aquisições referidas neste regulamento, na data da transcrição do título.

Art. 16. Trimestralmente, os Cartórios de Registro de Imóveis remeterão, sob pena de perda de cargo, à Corregedoria da Justiça dos Estados a que estiverem subordinados e à repartição estadual do INCRA, relação das aquisições de áreas rurais por pessoas estrangeiras, da qual constem os dados enumerados no artigo anterior.

Parágrafo único. Quando se tratar de imóvel situado em área indispensável à segurança nacional, a relação mencionada neste artigo deverá ser remetida também à Secretaria Geral do Conselho de Segurança Nacional.

Art. 17. Para os efeitos da Lei número 4.504, de 30 de novembro de 1964 e deste regu-

lamento, consideram-se empresas particulares de colonização as pessoas físicas nacionais ou estrangeiras, residentes ou domiciliadas no Brasil, ou jurídicas, constituídas e sediadas no País, que tiverem por finalidade executar programa de valorização de área ou distribuição de terras.

(...)

Art. 19. É nula de pleno direito a aquisição de imóvel rural que viole as prescrições legais: o Tabelião que lavrar a escritura e o oficial de registro que a transcrever responderão civilmente pelos danos que causarem aos contratantes, sem prejuízo da responsabilidade criminal por prevaricação ou falsidade ideológica; o alienante ficará obrigado a restituir ao adquirente o preço do imóvel, ou as quantias recebidas a este título, como parte do pagamento.

Art. 20. As normas regulamento aplicam-se a qualquer alienação de imóvel rural para pessoa física ou jurídica estrangeira, em casos como o de fusão ou incorporação de empresas, de alteração do controle acionário da sociedade, ou de transformação de pessoa jurídica nacional para pessoa jurídica estrangeira.

Parágrafo único. O Oficial de Registro de Imóveis só fará a transcrição de documentos relativos aos negócios de que trata este artigo, se neles houver a reprodução das autorizações correspondentes.

---

### LEI nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973

Art. 167 No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos:

I – o registro:

(...)

29) da compra e venda pura e da condicional;

(...)

Art. 176 O Livro nº 2 – Registro Geral – será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3.

§ 1º A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas:

(...)

II – são requisitos da matrícula:

(...)

3) a identificação do imóvel, que será feita com indicação:

a – se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área;

b – se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver.

(...)

Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação:

I – de ofício ou a requerimento do interessado nos casos de:

a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título;

- b) indicação ou atualização de confrontação;
- c) alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial;
- d) retificação que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas geo-referenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais;
- e) alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro;
- f) reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação;
- g) inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais, ou mediante despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas;

II – a requerimento do interessado, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, instruído com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA, bem assim pelos confrontantes.

(...)

Art. 225 Os tabeliães, escrivães e juizes farão com que, nas escrituras e nos autos judiciais, as partes indiquem, com precisão, os característicos, as confrontações e as localizações dos imóveis, mencionando os nomes dos confrontantes e, ainda, quando se tratar só de terreno, se esse fica do lado par ou do lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, exigindo dos interessados certidão do registro imobiliário.

§ 1º As mesmas minúcias, com relação à caracterização do imóvel, devem constar dos instrumentos particulares apresentados em cartório para registro.

§ 2º Consideram-se irregulares, para efeito de matrícula, os títulos nos quais a caracterização do imóvel não coincida com a que consta do registro anterior.

§ 3º Nos autos judiciais que versem sobre imóveis rurais, a localização, os limites e as confrontações serão obtidos a partir de memorial descritivo assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais.

(...)

Art. 250 Far-se-á o cancelamento:

- I – em cumprimento de decisão judicial transitada em julgado;
- II – a requerimento unânime das partes que tenham participado do ato registrado, se capazes, com as firmas reconhecidas por tabelião;
- III – A requerimento do interessado, instruído com documento hábil.

IV – a requerimento da Fazenda Pública, instruído com certidão de conclusão de processo administrativo que declarou, na forma da lei, a rescisão do título de domínio ou de concessão de direito real de uso de imóvel rural, expedido para fins de regularização fundiária, e a reversão do imóvel ao patrimônio público.

---

#### **LEI nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976**

Art. 142. Compete ao conselho de administração:

(...)

VIII – autorizar, se o estatuto não dispuser em contrário, a alienação de bens do ativo não circulante, a constituição de ônus reais e a prestação de garantias a obrigações de terceiros;

(...)

---

#### **LEI nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985**

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.

---

#### **DECRETO Nº 93.240, de 9 de setembro de 1986**

(Regulamenta a Lei nº 7.433/1985)

Art. 3º Na escritura pública relativa a imóvel urbano cuja descrição e caracterização conste da certidão do Registro de Imóveis, o instrumento poderá consignar, a critério do Tabelião, exclusivamente o número do registro ou matrícula no Registro de Imóveis, sua completa localização, logradouro, número, bairro, cidade, Estado e os documentos e certidões mencionados nos incisos II, III, IV e V, do artigo 1º.

Art. 4º As disposições deste decreto aplicam-se, no que couberem, ao instrumento particular previsto no artigo 61, da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, modificada pela Lei nº 5.049, de 29 de junho de 1966, ao qual se anexarão os documentos e as certidões apresentadas.

**LEI nº 8.245, de 18 de outubro de 1999**  
(Lei de Locação)

(...)

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.

---

**LEI nº 9.514, de 20 de novembro de 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. (Redação dada pela Lei nº 11.076, de 2004)

---

**LEI nº 10.192, de 14 de fevereiro de 2001**

Art. 1º As estipulações de pagamento de obrigações pecuniárias exequíveis no território nacional deverão ser feitas em Real, pelo seu valor nominal.

Parágrafo único. São vedadas, sob pena de nulidade, quaisquer estipulações de:

I – pagamento expressas em, ou vinculadas a ouro ou moeda estrangeira, ressalvado o disposto nos arts. 2º e 3º do Decreto-Lei nº 857, de 11 de setembro de 1969, e na parte final do art. 6º da Lei nº 8.880, de 27 de maio de 1994;

---

**DECRETO nº 857, de 11 de setembro de 1969**

Art. 1º São nulos de pleno direito os contratos, títulos e quaisquer documentos, bem como as obrigações que exequíveis no Brasil, estipulem pagamento em ouro, em moeda estrangeira, ou, por alguma forma, restrinjam ou recusem, nos seus efeitos, o curso legal do cruzeiro.

Art. 2º Não se aplicam as disposições do artigo anterior:

I – aos contratos e títulos referentes a importação ou exportação de mercadorias;

II – aos contratos de financiamento ou de prestação de garantias relativos às operações

de exportação de bens de produção nacional, vendidos a crédito para o exterior;

III – aos contratos de compra e venda de câmbio em geral;

IV – aos empréstimos e quaisquer outras obrigações cujo credor ou devedor seja pessoa residente e domiciliada no exterior, excetuados os contratos de locação de imóveis situados no território nacional;

V – aos contratos que tenham por objeto a cessão, transferência, delegação, assunção ou modificação das obrigações referidas no item anterior, ainda que ambas as partes contratantes sejam pessoas residentes ou domiciliadas no país.

Parágrafo único. Os contratos de locação de bens móveis que estipulem pagamento em moeda estrangeira ficam sujeitos, para sua validade a registro prévio no Banco Central do Brasil.

---

### **LEI nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005**

Art. 66. Após a distribuição do pedido de recuperação judicial, o devedor não poderá alienar ou onerar bens ou direitos de seu ativo permanente, salvo evidente utilidade reconhecida pelo juiz, depois de ouvido o Comitê, com exceção daqueles previamente relacionados no plano de recuperação judicial.

(...)

Art. 166. Se o plano de recuperação extrajudicial homologado envolver alienação judicial de filiais ou de unidades produtivas isoladas do devedor, o juiz ordenará a sua realização, observado, no que couber, o disposto no art. 142 desta Lei.

---

### **LEI nº 11.795, de 8 de outubro de 2008**

Art. 45. O registro e a averbação referentes à aquisição de imóvel por meio do Sistema de Consórcios serão considerados, para efeito de cálculo de taxas, emolumentos e custas, como um único ato.

Parágrafo único. O contrato de compra e venda de imóvel por meio do Sistema de Consórcios poderá ser celebrado por instrumento particular.

---

### **CÓDIGO CIVIL de 2002 – Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**

(...)

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.

(...)



Art. 117. Salvo se o permitir a lei ou o representado, é anulável o negócio jurídico que o representante, no seu interesse ou por conta de outrem, celebrar consigo mesmo.

Parágrafo único. Para esse efeito, tem-se como celebrado pelo representante o negócio realizado por aquele em quem os poderes houverem sido subestabelecidos.

(...)

Art. 121. Considera-se condição a cláusula que, derivando exclusivamente da vontade das partes, subordina o efeito do negócio jurídico a evento futuro e incerto.

(...)

Art. 122. São lícitas, em geral, todas as condições não contrárias à lei, à ordem pública ou aos bons costumes; entre as condições defesas se incluem as que privarem de todo efeito o negócio jurídico, ou o sujeitarem ao puro arbítrio de uma das partes.

(...)

Art. 125. Subordinando-se a eficácia do negócio jurídico à condição suspensiva, enquanto esta se não verificar, não se terá adquirido o direito, a que ele visa.

Art. 126. Se alguém dispuser de uma coisa sob condição suspensiva, e, pendente esta, fizer quanto àquela novas disposições, estas não terão valor, realizada a condição, se com ela forem incompatíveis.

Art. 127. Se for resolutiva a condição, enquanto esta se não realizar, vigorará o negócio jurídico, podendo exercer-se desde a conclusão deste o direito por ele estabelecido.

Art. 128. Sobrevindo a condição resolutiva, extingue-se, para todos os efeitos, o direito a que ela se opõe; mas, se aposta a um negócio de execução continuada ou periódica, a sua realização, salvo disposição em contrário, não tem eficácia quanto aos atos já praticados, desde que compatíveis com a natureza da condição pendente e conforme aos ditames de boa-fé.

(...)

Art. 157. Ocorre a lesão quando uma pessoa, sob premente necessidade, ou por inexperiência, se obriga a prestação manifestamente desproporcional ao valor da prestação oposta.

§ 1º Aprecia-se a desproporção das prestações segundo os valores vigentes ao tempo em que foi celebrado o negócio jurídico.

§ 2º Não se decretará a anulação do negócio, se for oferecido suplemento suficiente, ou se a parte favorecida concordar com a redução do proveito.

(...)

Art. 269. O pagamento feito a um dos credores solidários extingue a dívida até o montante do que foi pago.

(...)

Art. 311. Considera-se autorizado a receber o pagamento o portador da quitação, salvo se as circunstâncias contrariarem a presunção daí resultante.

(...)

Art. 318. São nulas as convenções de pagamento em ouro ou em moeda estrangeira, bem como para compensar a diferença entre o valor desta e o da moeda nacional, excetuados os casos previstos na legislação especial.

(...)

Art. 320. A quitação, que sempre poderá ser dada por instrumento particular, designará o valor e a espécie da dívida quitada, o nome do devedor, ou quem por este pagou, o tempo e o lugar do pagamento, com a assinatura do credor, ou do seu representante.

Parágrafo único. Ainda sem os requisitos estabelecidos neste artigo valerá a quitação, se de seus termos ou das circunstâncias resultar haver sido paga a dívida.

(...)

Art. 322. Quando o pagamento for em quotas periódicas, a quitação da última estabelece, até prova em contrário, a presunção de estarem solvidas as anteriores

(...)

Art. 324. A entrega do título ao devedor firma a presunção do pagamento.

Parágrafo único. Ficará sem efeito a quitação assim operada se o credor provar, em sessenta dias, a falta do pagamento.

(...)

Art. 474. A cláusula resolutiva expressa opera de pleno direito; a tácita depende de interposição judicial.

Art. 475. A parte lesada pelo inadimplemento pode pedir a resolução do contrato, se não preferir exigir-lhe o cumprimento, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos.

(...)

Art. 496. É anulável a venda de ascendente a descendente, salvo se os outros descendentes e o cônjuge do alienante expressamente houverem consentido.

Parágrafo único. Em ambos os casos, dispensa-se o consentimento do cônjuge se o regime de bens for o da separação obrigatória.

(...)

Art. 499. É lícita a compra e venda entre cônjuges, com relação a bens excluídos da comunhão.

Art. 500. Se, na venda de um imóvel, se estipular o preço por medida de extensão, ou se determinar a respectiva área, e esta não corresponder, em qualquer dos casos, às dimensões dadas, o comprador terá o direito de exigir o complemento da área, e, não sendo isso possível, o de reclamar a resolução do contrato ou abatimento proporcional ao preço.

§ 1º Presume-se que a referência às dimensões foi simplesmente enunciativa, quando a diferença encontrada não exceder de um vigésimo da área total enunciada, ressalvado ao comprador o direito de provar que, em tais circunstâncias, não teria realizado o negócio.

§ 2º Se em vez de falta houver excesso, e o vendedor provar que tinha motivos para ignorar a medida exata da área vendida, caberá ao comprador, à sua escolha, completar o valor correspondente ao preço ou devolver o excesso.

§ 3º Não haverá complemento de área, nem devolução de excesso, se o imóvel for vendido como coisa certa e discriminada, tendo sido apenas enunciativa a referência às suas dimensões, ainda que não conste, de modo expresso, ter sido a venda *ad corpus*.

(...)

Art. 505. O vendedor de coisa imóvel pode reservar-se o direito de recobrá-la no prazo máximo de decadência de três anos, restituindo o preço recebido e reembolsando as despesas do comprador, inclusive as que, durante o período de resgate, se efetuaram com a sua autorização escrita, ou para a realização de benfeitorias necessárias.

(...)

Art. 507. O direito de retrato, que é cessível e transmissível a herdeiros e legatários, poderá ser exercido contra o terceiro adquirente.

(...)

Art. 513. A preempção, ou preferência, impõe ao comprador a obrigação de oferecer ao vendedor a coisa que aquele vai vender, ou dar em pagamento, para que este use de seu direito de prelação na compra, tanto por tanto.

Parágrafo único. O prazo para exercer o direito de preferência não poderá exceder a cento e oitenta dias, se a coisa for móvel, ou a dois anos, se imóvel.

(...)

Art. 518. Responderá por perdas e danos o comprador, se alienar a coisa sem ter dado ao vendedor ciência do preço e das vantagens que por ela lhe oferecem. Responderá solidariamente o adquirente, se tiver procedido de má-fé.

(...)

Art. 657. A outorga do mandato está sujeita à forma exigida por lei para o ato a ser praticado. Não se admite mandato verbal quando o ato deva ser celebrado por escrito

(...)

Art. 661. O mandato em termos gerais só confere poderes de administração.

§ 1º Para alienar, hipotecar, transigir, ou praticar outros quaisquer atos que exorbitem da administração ordinária, depende a procuração de poderes especiais e expressos.

(...)

Art. 685. Conferido o mandato com a cláusula “em causa própria”, a sua revogação não terá eficácia, nem se extinguirá pela morte de qualquer das partes, ficando o mandatário dispensado de prestar contas, e podendo transferir para si os bens móveis ou imóveis objeto do mandato, obedecidas as formalidades legais.

Art. 686. A revogação do mandato, notificada somente ao mandatário, não se pode opor aos terceiros que, ignorando-a, de boa-fé com ele trataram; mas ficam salvas ao constituinte as ações que no caso lhe possam caber contra o procurador.

(...)

Art. 1.015. No silêncio do contrato, os administradores podem praticar todos os atos pertinentes à gestão da sociedade; não constituindo objeto social, a oneração ou a venda de bens imóveis depende do que a maioria dos sócios decidir.

(...)

Art. 1.053. A sociedade limitada rege-se, nas omissões deste Capítulo, pelas normas da sociedade simples.

(...)

Art. 1.134. A sociedade estrangeira, qualquer que seja o seu objeto, não pode, sem au-

torização do Poder Executivo, funcionar no País, ainda que por estabelecimentos subordinados, podendo, todavia, ressalvados os casos expressos em lei, ser acionista de sociedade anônima brasileira.

(...)

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§ 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

§ 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.

(...)

Art. 1.314. Cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender a sua posse e alhear a respectiva parte ideal, ou gravá-la.

(...)

Art. 1.359. Resolvida a propriedade pelo implemento da condição ou pelo advento do termo, entendem-se também resolvidos os direitos reais concedidos na sua pendência, e o proprietário, em cujo favor se opera a resolução, pode reivindicar a coisa do poder de quem a possuía ou detenha.

(...)

Art. 1.521. Não podem casar:

I – os ascendentes com os descendentes, seja o parentesco natural ou civil;

II – os afins em linha reta;

III – o adotante com quem foi cônjuge do adotado e o adotado com quem o foi do adotante;

IV – os irmãos, unilaterais ou bilaterais, e demais colaterais, até o terceiro grau inclusive;

V – o adotado com o filho do adotante;

VI – as pessoas casadas;

VII – o cônjuge sobrevivente com o condenado por homicídio ou tentativa de homicídio contra o seu consorte.

(...)

Art. 1.523. Não devem casar:

I – o viúvo ou a viúva que tiver filho do cônjuge falecido, enquanto não fizer inventário dos bens do casal e der partilha aos herdeiros;

II – a viúva, ou a mulher cujo casamento se desfez por ser nulo ou ter sido anulado, até dez meses depois do começo da viuvez, ou da dissolução da sociedade conjugal;

III – o divorciado, enquanto não houver sido homologada ou decidida a partilha dos bens do casal;

IV – o tutor ou o curador e os seus descendentes, ascendentes, irmãos, cunhados ou so-

brinhos, com a pessoa tutelada ou curatelada, enquanto não cessar a tutela ou curatela, e não estiverem saldadas as respectivas contas.

(...)

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;

II – pleitear, como autor ou réu, acerca desses bens ou direitos;

III – prestar fiança ou aval;

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. 1.634. Compete aos pais, quanto à pessoa dos filhos menores:

(...)

V – representá-los, até aos dezesseis anos, nos atos da vida civil, e assisti-los, após essa idade, nos atos em que forem partes, suprindo-lhes o consentimento;

(...)

Art. 1.656. No pacto antenupcial, que adotar o regime de participação final nos aqüestos, poder-se-á convencionar a livre disposição dos bens imóveis, desde que particulares.

(...)

Art. 1.690. Compete aos pais, e na falta de um deles ao outro, com exclusividade, representar os filhos menores de dezesseis anos, bem como assisti-los até completarem a maioridade ou serem emancipados.

Parágrafo único. Os pais devem decidir em comum as questões relativas aos filhos e a seus bens; havendo divergência, poderá qualquer deles recorrer ao juiz para a solução necessária.

Art. 1.691. Não podem os pais alienar, ou gravar de ônus real os imóveis dos filhos, nem contrair, em nome deles, obrigações que ultrapassem os limites da simples administração, salvo por necessidade ou evidente interesse da prole, mediante prévia autorização do juiz.

Art. 1.692. Sempre que no exercício do poder familiar colidir o interesse dos pais com o do filho, a requerimento deste ou do Ministério Público o juiz lhe dará curador especial.

(...)

Art. 1.723. É reconhecida como entidade familiar a união estável entre o homem e a mulher, configurada na convivência pública, contínua e duradoura e estabelecida com o objetivo de constituição de família.

§ 1º A união estável não se constituirá se ocorrerem os impedimentos do art. 1.521; não se aplicando a incidência do inciso VI no caso de a pessoa casada se achar separada de fato ou judicialmente.

§ 2º As causas suspensivas do art. 1.523 não impedirão a caracterização da união estável.

(...)

Art. 1.725. Na união estável, salvo contrato escrito entre os companheiros, aplica-se às relações patrimoniais, no que couber, o regime da comunhão parcial de bens.

(...)

Art. 1.747. Compete mais ao tutor:

(...)

III – fazer-lhe as despesas de subsistência e educação, bem como as de administração, conservação e melhoramentos de seus bens;

IV – alienar os bens do menor destinados a venda;

Art. 1.748. Compete também ao tutor, com autorização do juiz:

I – pagar as dívidas do menor;

II – aceitar por ele heranças, legados ou doações, ainda que com encargos;

III – transigir;

IV – vender-lhe os bens móveis, cuja conservação não convier, e os imóveis nos casos em que for permitido;

V – propor em juízo as ações, ou nelas assistir o menor, e promover todas as diligências a bem deste, assim como defendê-lo nos pleitos contra ele movidos.

Parágrafo único. No caso de falta de autorização, a eficácia de ato do tutor depende da aprovação ulterior do juiz.

(...)

Art. 1.750. Os imóveis pertencentes aos menores sob tutela somente podem ser vendidos quando houver manifesta vantagem, mediante prévia avaliação judicial e aprovação do juiz.

(...)

Art. 1.753. Os tutores não podem conservar em seu poder dinheiro dos tutelados, além do necessário para as despesas ordinárias com o seu sustento, a sua educação e a administração de seus bens.

§ 1º Se houver necessidade, os objetos de ouro e prata, pedras preciosas e móveis serão avaliados por pessoa idônea e, após autorização judicial, alienados, e o seu produto convertido em títulos, obrigações e letras de responsabilidade direta ou indireta da União ou dos Estados, atendendo-se preferentemente à rentabilidade, e recolhidos ao estabelecimento bancário oficial ou aplicado na aquisição de imóveis, conforme for determinado pelo juiz.

(...)

Art. 2.038. Fica proibida a constituição de enfiteuses e subenfiteuses, subordinando-se as existentes, até sua extinção, às disposições do Código Civil anterior, Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916, e leis posteriores.

## INSTRUÇÃO NORMATIVA RFB nº 1.005, de 08/02/2010

(Dispõe sobre o cadastro nacional de pessoa jurídica)

(...)

**Art. 11.** São também obrigados a se inscrever no CNPJ:

(...)

XIV – pessoas jurídicas domiciliadas no exterior que, no País:

a) possuam:

1. imóveis;

(...)

b) pratiquem:

(...)

5. empréstimos em moeda concedidos a residentes no País;

(...)

**Art. 15.** Ressalvadas as hipóteses dos arts. 16 e 17, o pedido de inscrição no CNPJ de pessoa jurídica domiciliada no exterior deverá observar o disposto nos §§ 1º ao 5º do art. 8º. Parágrafo único. O endereço da pessoa jurídica domiciliada no exterior deverá ser informado no CNPJ e, quando for o caso, transliterado.

---

### • **Recomendação CORREGEDORIA NACIONAL DE JUSTIÇA – CNJ nº 3, de 15.03.2012** D.J.: 20.03.2012.

Dispõe sobre a cientificação prévia das partes, nos atos notariais que especifica, quanto à possibilidade de obterem Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT.

A CORREGEDORA NACIONAL DE JUSTIÇA, no uso de suas atribuições constitucionais e regimentais, tendo em vista a relevância do tema e o disposto no artigo 8º, X e XX, do Regimento Interno do Conselho Nacional de Justiça;

CONSIDERANDO que o princípio constitucional da segurança jurídica contempla a necessidade de o Estado propiciar instrumentos para garantia do cidadão, a ser prestigiada pelo Judiciário, pelos serviços auxiliares e pelos agentes dos serviços notariais;

CONSIDERANDO a instituição da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT) pela Lei nº 12.440/2011, a fim de comprovar a inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho;

CONSIDERANDO que a maior transparência sobre a real situação jurídica dos alienantes contribui para que sejam evitadas discussões sobre eventual fraude à execução;



CONSIDERANDO que a referida certidão tem amplitude nacional e é expedida, gratuita e eletronicamente, no sítio do Tribunal Superior do Trabalho ([www.tst.jus.br](http://www.tst.jus.br));

RESOLVE:

Art. 1º Recomendar aos tabeliães de notas que cientifiquem as partes envolvidas da possibilidade de obtenção prévia de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), nos termos do art. 642-A da CLT, com a redação dada pela Lei nº 12.440/2011, nas seguintes hipóteses:

I – alienação ou oneração, a qualquer título, de bem imóvel ou direito a ele relativo;

II – partilha de bens imóveis em razão de separação, divórcio ou dissolução de união estável;

Art. 2º Deverá constar da escritura lavrada que a cientificação referida no artigo anterior foi previamente realizada.

Art. 3º O atendimento à presente recomendação não esgota ou substitui outras providências necessárias à segurança jurídica do negócio.

Art. 4º As Corregedorias Gerais de Justiça dos Estados serão cientificadas do teor desta recomendação, para divulgação e fiscalização de seu cumprimento.

Art. 5º A presente recomendação entrará em vigor na data de sua publicação.

Brasília, 15 de março de 2012.  
MINISTRA ELIANA CALMON  
Corregedora Nacional de Justiça

# BIBLIOGRAFIA

---

BARROS, Flávio Augusto Monteiro de. *Manual de Direito Civil*. Vol. 2. Direito das Obrigações e Contratos. São Paulo: Ed. Método, 2007.

CARVALHO, Afrânio. *Registro de Imóveis*. 4ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1998.

\_\_\_\_\_. *Registro de Imóveis*. Rio de Janeiro: Forense, 1982.

FIORANELLI, Ademar. *Direito Registral Imobiliário*. Porto Alegre: Safe, 2001.

\_\_\_\_\_. *Usufruto e Bem de Família*. Estudos de Direito Registral Imobiliário. São Paulo: Quinta Editorial, 2013.

GALHARDO, João Batista. *A transferência de imóvel por procuração em causa própria*. RDI n. 34- julho a dezembro de 1994. p. 7/25.

GOMES, Orlando. *Contratos*. 12ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1990.

HARADA, Kiyoshi . *Direito Financeiro e Tributário*. São Paulo: Atlas, 9ª. Ed.

KONNO, Alyne Yumi. *Registro de Imóveis – Teoria e Prática*. São Paulo: Ed. Memória Jurídica, 2007.

LEAL, José Hildor. *Procuração em causa própria e negócio consigo*. Disponível em: <<http://www.notariado.org.br/blog/?link=visualizaArtigo&cod=251>>. Acesso em: 7 nov. 2014.

LOUREIRO, José Guilherme. *Registros Públicos*. São Paulo: Ed. Método, 2011.

ORLANDI NETO, Narciso. *Retificação do Registro de Imóveis*. São Paulo: Ed. Oliveira Mendes, 1997.

PINTO, Wilkins Guimarães. *Procuração em causa própria e o Registro de Imóveis*. Disponível em: <<http://www.recivil.com.br/preciviladm/modulos/artigos/documentos/PROCURACAO%20EM%20CAUSA%20PROPRIA%20NO%20RGI.pdf>>. Acesso em: 25 jul. 2013.

SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro. *Alguns aspectos polêmicos na qualificação registral dos títulos de aquisição gratuita ou onerosa de bens imóveis*. Palestra proferida no 30º Encontro Regional do IRIB em São Luiz do Maranhão. Disponível em: <<http://www.irib.org.br/html/encontros-irib/programacaophp?evento=12>>.



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil



**Maria do Carmo de  
Rezende Campos Couto**



Oficial de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Atibaia/SP. Graduada em Direito pela Universidade Federal de Minas Gerais, com especialização em Direito Notarial e Registral pela Faculdade Arthur Thomas (FAAT), em Londrina-PR e Especialização em Direito Registral pela PUC Minas. Foi escrevente, oficial substituta e oficial designada do Registro de Imóveis de Betim-MG e oficial do Registro de Imóveis e Anexos de Assis-SP de 2003 a 2009. Membro do Conselho Editorial do Instituto e autora da primeira obra da Coleção Cadernos IRIB - Compra e Venda. Membro da Comissão do Pensamento Registral Imobiliário (CPRI/IRIB) e vice-presidente do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB) para o Estado de São Paulo, no biênio 2015/2016.



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

Agência Brasileira do ISBN

ISBN 978-85-99029-20-6



9 788599 029206



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

**SEDE:** Av. Paulista, 2.073 – Horsa I – Conjuntos 1.201 e 1.202 – Bairro Cerqueira César  
CEP: 01311-300 – São Paulo/SP  
Tel.: (11) 3289-3599 • (11) 3289-3321 • [irib@irib.org.br](mailto:irib@irib.org.br)

**REPRESENTAÇÃO EM BRASÍLIA:** SRTVS – Quadra 701 – Cj. D, Bl. B – Salas 514 e 515  
CEP: 70340-907 – Brasília/DF  
Tel.: (61) 3037-4311 • [irib.brasilia@irib.org.br](mailto:irib.brasilia@irib.org.br)

[www.irib.org.br](http://www.irib.org.br)