

BEM DE FAMÍLIA:

O QUE É BEM DE FAMÍLIA?

O bem de família pode ser classificado em duas espécies **voluntário** e **legal**.

O bem de família **voluntário**, é instituído por ato de vontade do casal ou de entidade familiar, mediante formalização do registro de imóveis, deflagrando dois efeitos fundamentais: impenhorabilidade limitada (significa que o imóvel torna-se isento de dívidas futuras, salvo obrigações tributárias referentes ao bem e despesas condominiais, e inalienabilidade relativa (uma vez inscrito como bem de família voluntário, ele só poderá ser alienado com a autorização dos interessados, cabendo ao MP intervir quando houver participação de incapaz), o qual limitou o valor ao teto de 1/3 do patrimônio líquido de seus instituidores.

Em relação ao bem de família **legal**, diz respeito à impenhorabilidade legal do bem de família, independentemente de inscrição voluntária em cartório, e que convive com o bem de família voluntário. Assim, se há duas casas, a proteção se dá na de menor valor, contudo, será protegida a de maior valor se os proprietários a inscreverem como bem de família voluntário. Ressalte-se que, esse bem de família não tem teto de valor.

DOCUMENTOS BÁSICOS NECESSÁRIOS:

Escritura pública

Testamento

CUSTAS E EMOLUMENTOS.

Será aplicado o item 1 da tabela, para registro no livro 2 e 3.

BASE LEGAL

Arts. 1.711 a 1.722 da Lei 10.406/2002 (Código Civil).

Lei 8.009/1990.

CLÁUSULA DE VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO DA COISA LOCADA:

O Contrato de locação de prédio consiste numa relação jurídica obrigacional, sendo um direito pessoal, mas terá eficácia erga omnes se nele se consignar expressamente a cláusula de vigência, em caso de alienação do imóvel locado, contendo seu valor, a renda o prazo, o tempo, o lugar de pagamento e a pena convencional.

DOCUMENTOS BÁSICOS NECESSÁRIOS:

Instrumento Particular.

CUSTAS E EMOLUMENTOS.

Será aplicado o item 1 da tabela de registro.

BASE LEGAL

Art. 8º da Lei 8.245/1991.

Art. 2.036 da Lei 10.406/2002 (Código Civil).

O QUE É PENHOR?

Penhor é um contrato pelo qual o devedor dá ao credor um bem móvel para garantir uma dívida. Dica: somente as coisas móveis ou mobilizáveis podem ser dadas em penhor, tais como colheitas pendentes ou em vias de formação, instrumentos agrícolas, máquinas e aparelhos utilizados nas industriais, automóveis, tratores, joias, metais preciosos, produtos industrializados, créditos.

Penhor Rural Agrícola - a) máquinas e instrumentos de agricultura; b) colheitas pendentes ou em vias de formação; c) frutos acondicionados ou armazenados; d)

lenha cortada e carvão vegetal; e) animais do serviço ordinário de estabelecimento agrícola; f) produtos florestais madeireiro.

Penhor Rural Pecuário: animais que integrem a atividade pastoril, agrícola ou de laticínios.

Penhor Industrial e Mercantil – máquinas, aparelhos, materiais, instrumentos instalados e em funcionamento, com os acessórios ou sem eles, animais utilizados na indústria, sal e bens destinados à exploração das salinas, produtos de suinocultura, animais destinados à industrialização de carnes e derivados, matérias primas e produtos industrializado.

DOCUMENTOS BÁSICOS NECESSÁRIOS:

O contrato de penhor pode ser feito mediante instrumento público ou particular, o qual deverá conter os seguintes requisitos:

O valor do crédito, sua estimação ou valor máximo;

b) O prazo fixado para pagamento;

c) A taxa de juros, se houver;

d) O bem dado em garantia com suas especificações.

O contrato deve ser assinado pelo credor e pelo devedor. Se o bem dado em garantia for de propriedade de terceiro, este também deverá assinar o contrato.

CUSTAS E EMOLUMENTOS.

Será aplicado o item 8 da tabela de registro.

BASE LEGAL

Arts. 1.438 seguintes da Lei 10.406/2002 (Código Civil).

Decreto-lei 167/1967.

O QUE É SERVIDÃO?

A servidão é um direito real sobre coisa alheia e ela não altera a titularidade (propriedade), ou seja, não há transmissão do imóvel.

Nas servidões de direito privado, existe uma situação de sujeição entre os imóveis. Denomina-se serviente o imóvel sobre o qual recai a servidão e dominante o imóvel oferecido. O imóvel serviente suporta um encargo (ônus) e o dominante recebe uma utilidade. As servidões de direito privado não gravam bens de domínio público.

Nas servidões administrativas (direito real de natureza pública), determinado imóvel afetado a realização de uma utilidade/servidão pública, sendo o Poder Público o titular deste direito. Existe apenas um imóvel serviente a ser usado para uma utilidade pública.

DOCUMENTOS BÁSICOS NECESSÁRIOS:

Imóveis urbanos: Mandado; Carta de Sentença; Escritura Pública; Instrumento Particular (com firma reconhecida de todas as partes); ou Testamento, os quais deverão conter: localização e descrição completa da servidão (medidas, área, confrontações); levantamento planimétrico e certidões, nomes e as respectivas qualificações das partes; atribuição de valor estimativo da servidão; indicar qual o

imóvel dominante e qual o serviente; ou, se for o caso, apenas o serviente, em razão da utilidade pública (servidão administrativa);

Imóveis rurais: Mandado; Carta de Sentença; Escritura Pública; Instrumento Particular (com firma reconhecida de todas as partes); ou Testamento, os quais deverão conter: localização e descrição completa da servidão (medidas, área, confrontações); nomes e as respectivas qualificações das partes; atribuição de valor estimativo da servidão; indicar qual o imóvel dominante e qual o serviente; ou, se for o caso, apenas o serviente, em razão da utilidade pública (servidão administrativa), CCIR, expedido pelo INCRA; Certidão de Regularidade Fiscal de Imóvel Rural emitida pela Receita Federal do Brasil, ou os comprovantes de pagamento do Imposto Territorial Rural referentes aos últimos 5 anos; DIAC e DIAT; e ART devidamente paga (acompanhada de planta e memorial, assinados pelo proprietário, com firma reconhecida por Tabelião).

CUSTAS E EMOLUMENTOS.

Será praticado ato de registro na matrícula do imóvel serviente (tabela item 1) e ato de averbação na matrícula do imóvel dominante (tabela item 2).

BASE LEGAL

Arts. 1.378 seguintes da Lei 10.406/2002 (Código Civil).

Arts. 40 do Decreto-lei nº 3.365/41

DO USUFRUTO

O QUE É

É o direito pelo qual uma pessoa adquire, mediante registro no Cartório de Registro de Imóveis, de usar, gozar e fruir de um bem cuja propriedade pertença à outra pessoa.

O usufruto tem como características essenciais: é um direito personalíssimo, inalienável, ou seja, não pode ser transmitido e tem como caráter temporário, sendo o limite máximo a vida do usufrutuário.

Direito de acrescer

Constitui-se direito de acrescer, desde que esteja previamente estabelecido no título, quando falecer o usufrutuário, o quinhão que lhe cabia acresce ao do sobrevivente (Art. 1.411 do Código Civil Brasileiro), é um ato gratuito em relação à cobrança no registro de imóveis, o direito de acrescer é tão somente noticiado no próprio texto do registro.

DO CANCELAMENTO

A extinção do direito de usufruto ocorre mediante averbação de cancelamento no Cartório de Registro de Imóveis (artigo 1.410 e seguintes do Código Civil Brasileiro), desde que, ocorrida alguma das causas elencadas nos incisos do artigo mencionado. Devendo ser requerida pela parte interessada com a apresentação da documentação necessária.

Pela renúncia ou morte do usufrutuário: escritura pública de renúncia ou certidão de óbito.

Pelo termo de sua duração: extinto o prazo, deverá o interessado apresentar o requerimento.

Pela consolidação: é consolidada a propriedade plena em favor da nua propriedade em razão da extinção do usufruto. Ex.: Comparece vendendo tanto o nu-proprietário quanto o usufrutuário, neste caso é realizada a averbação de cancelamento por consolidação logo após o ato de registro da venda e compra.

DOCUMENTOS BÁSICOS NECESSÁRIOS

Por escritura pública de doação e de venda e compra com instituição onerosa de usufruto, ou por formal de partilha (reserva de usufruto).

OBSERVAÇÕES

A análise e qualificação do título poderá impor a necessidade de apresentação de outros documentos além dos mencionados acima.

CUSTAS E EMOLUMENTOS

Emolumentos – Registro de escritura de doação de bem imóvel com reserva de usufruto, será aplicado o item 1 da tabela, lei nº 11.331/2002, com base em 2/3 do valor atribuído na referida escritura ou do valor venal do ano corrente, relativamente à transmissão da nua-propriedade, e com base em 1/3 do valor do imóvel ou do valor venal do ano corrente, no que se refere ao usufruto, levando sempre em consideração para efeito de cobrança, o maior valor.

BASE LEGAL

1-Arts. 1.390 e ss. da Lei 10.406/2002 (Código Civil).

2- Art. 167, inciso I, item 7, da Lei 6015/1973.

DAS RENDAS CONSTITUÍDAS SOBRE IMÓVEIS OU A ELES VINCULADAS POR DISPOSIÇÃO DE ÚLTIMA VONTADE.

O QUE É

É um contrato de constituição de renda, firmado entre o rendeiro, através do qual se obriga prestar uma renda ao rentista durante um período determinado, tempo certo de vida ou em período indeterminado. As prestações devem ser em dinheiro ou constituídas de outros bens.

FORMA DE CONSTITUIÇÃO

Por escritura pública ou por meio de testamento e pode ser instituída gratuitamente ou onerosamente.

Gratuito: não há uma contraprestação.

Onerosa: é quando o instituidor transfere seu imóvel ao rendeiro, para dele receber certa prestação.

BASE LEGAL

Tinha previsão na lei sob nº 6.015/73, de 31 de dezembro de 1973, no entanto, existe entendimento no sentido de não ser mais passivo de inscrição o título de constituição de renda, nos cartórios de registro de imóveis.

DOS CONTRATOS DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE CESSÃO DESTE E DE PROMESSA DE CESSÃO, COM OU SEM CLÁUSULA DE ARREPENDIMENTO, QUE TENHAM POR OBJETO IMÓVEIS NÃO LOTEADOS E CUJO PREÇO TENHA SIDO PAGO NO ATO DE SUA CELEBRAÇÃO, OU DEVA SÊ-LO A PRAZO, DE UMA SÓ VEZ OU EM PRESTAÇÕES

O compromisso de compra e venda é o contrato pelo qual o promitente vendedor se obriga a vender ao promitente comprador um bem imóvel, com todas suas condições estabelecidas previamente.

BASE LEGAL

Tem como base legal o artigo 167, inciso I, item 9 da lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

A previsão legal traz para nós que o título poderá ser constituído por cláusula de arrependimento, porém com a vigência do Código Civil de 2002, este trouxe nova redação, mediante o qual a promessa de compra e venda em que se não pactuou cláusula de arrependimento, poderá ser levado a registro no Cartório de Imóveis. (artigo 1.417 Código Civil Brasileiro).

DOCUMENTOS BÁSICOS NECESSÁRIOS

Por escritura pública ou instrumento particular.

OBSERVAÇÕES

A análise e qualificação do título poderá impor a necessidade de apresentação de outros documentos além dos mencionados acima.

CUSTAS E EMOLUMENTOS

Emolumentos – Registro - será aplicado o item 1 da tabela, com aplicação de 30% das custas para as cobranças dos registros da promessa de venda e compra. No ato relativo ao registro da escritura definitiva, cobra-se 70% das custas.

CÉDULAS DE CRÉDITO RURAL, INDUSTRIAL E DOS CONTRATOS DE PENHOR RURAL

O QUE É:

TÍTULOS DE CRÉDITO RURAL

Com relação ao crédito rural, pode ele ser ajustado através de vários títulos, alguns específicos para o produtor rural e outros que podem ser utilizados para transações financeiras diversas que não somente as destinadas ao crédito rural.

Dentre os específicos (Cédula rural pignoratícia, cédula rural hipotecária, cédula rural pignoratícia e hipotecária e nota de crédito rural, cédula de produto rural e cédula de produto rural financeira).

CÉDULAS DE CRÉDITO RURAL

Tratam-se de títulos de crédito, como uma duplicata, uma promissória ou um cheque, são destinados exclusivamente a financiamento da atividade rural, de modo que um particular, que não seja produtor rural, não poderá obter tal tipo de financiamento junto as instituições financeiras.

As únicas garantias reais admitidas pelas cédulas de crédito rural são o penhor rural e a hipoteca, sem prejuízo de garantias pessoais (fiança e aval). Sendo assim, em relação aos indigitados títulos, não há de se falar em alienação fiduciária, seja de coisa móvel ou imóvel, vez que a norma que as regula ainda não admitiu esta modalidade de garantia.

Quanto as garantias constituídas através das cédulas de crédito, estas são especialíssimas. De fato, o penhor e a hipoteca cedular só perdem em preferência para o crédito trabalhista e o crédito tributário. Desta forma, um imóvel gravado com hipoteca cedular rural impede o ingresso de outras hipotecas não autorizadas pelo credor da primeira, bem como de qualquer penhora que não se refira ao crédito concedido, com as exceções já mencionadas dos créditos trabalhista e tributário.

CÉDULA RURAL PIGNORATÍCIA

A cédula rural pignoratícia é quando a garantia é o penhor sobre determinado bens móveis. Diferencia-se das demais por admitir apenas garantia pignoratícia, ou seja, é uma cédula rural que tenha como garantia por exemplo penhor agrícola de cana-de-açúcar, penhor pecuário de rebanho bovino.

CÉDULA RURAL HIPOTECÁRIA

A cédula rural hipotecária admite apenas garantia hipotecária, é aquela que o devedor oferece em garantia bem imóvel.

CÉDULA DE CRÉDITO INDUSTRIAL

A Cédula de Crédito Industrial é título líquido e certo, exigível pela soma dela constante ou do endosso, além dos juros da comissão de fiscalização, se houver, e demais despesas que o credor fizer para segurança, regularidade e realização de seu direito creditório.

NOTA DE CRÉDITO RURAL

Nota de Crédito Rural refere-se a um título executivo extrajudicial. Esta é emitida pelo próprio devedor, possuindo, portanto, requisitos de liquidez, certeza e exigibilidade, cuja presunção milita a favor do credor. A nota de crédito rural possui os característicos gerais das cédulas de crédito, diferenciando-se das demais por não admitir garantias reais. Sendo assim, considera-se irregular uma nota de crédito rural que seja garantida por penhor ou hipoteca ou por ambos.

DOS CONTRATOS DE PENHOR RURAL

Há casos de contratos de financiamentos garantidos por penhor rural ou mesmo contratos apenas de penhor rural, vinculados a um outro contrato de financiamento.

Para estes casos, não há uma lei específica, como o Decreto Lei 167/1967, devendo ser utilizadas as regras do direito contratual e ajustados conforme o interesse das partes, mormente o do credor. Constitui-se o penhor rural pelo vínculo real, resultante do registro, por via do qual agricultores ou criadores sujeitam suas culturas ou animais ao cumprimento de obrigações, ficando como

depositários daqueles ou destes. O penhor rural compreende o penhor agrícola e o penhor pecuário, conforme a natureza da coisa dada em garantia.

Contrata-se o penhor rural por escritura pública ou por escritura particular, transcrita no registro imobiliário da comarca em que estiverem, situados os bens ou animais empenhados, para valimento contra terceiros.

DOCUMENTOS BÁSICOS NECESSÁRIOS:

- Contrato firmado ente as partes, a qual tenha sido instrumentalizada.
- Contrato social, se for o caso da garantidor/devedor pessoa jurídica.

OBSERVAÇÕES:

A análise e qualificação do título poderá impor a necessidade de apresentação de outros documentos além dos mencionados acima.

CUSTAS E EMOLUMENTOS:

Os valores devidos pelo registro poderão variar, podendo ser aplicados os seguintes itens da Tabela de Custas, conforme segue:

DOS EMOLUMENTOS DEVIDOS PELO REGISTRO DA CÉDULA RURAL PIGNORATÍCIA

Para cobrança de emolumentos devidos pelo registro de cédula rural pignoratícia aplica-se a Tabela 8, utilizando-se como base de cálculo o valor do crédito concedido.

No registro de penhor quando a garantia esteja situada em mais de um imóvel, na mesma circunscrição imobiliária ou não, tenham ou não igual valor, a base de cálculo para cobrança, em relação a cada um dos registros, será o valor do mútuo dividido pelo número de imóveis onde esteja localizado o penhor e multiplicado pelo número de imóveis da circunscrição, conforme dispõe o item 1.2 das notas explicativas da tabela de emolumentos.

Desta forma, se nos for apresentada uma cédula rural pignoratícia no valor de R\$40.000,00, com penhor de cana-de-açúcar em 2 (duas) propriedades, uma localizada em Sertãozinho e outra em Ribeirão Preto, a base de cálculo será de R\$20.000,00, aplicando-se a tabela 8.

É importante salientar que, atualmente, se o valor da dívida for superior a R\$ 1.177.391,00, a cobrança se dará com base na Tabela 1, com redução de 70%, conforme consta ao final da própria Tabela 8.

Ressalte-se, todavia, que, ainda nesses casos, não estará afastado o critério de proporcionalidade, quando a garantia estiver situada em propriedades localizadas em mais de uma circunscrição imobiliária.

DOS EMOLUMENTOS DEVIDOS PELO REGISTRO DA CÉDULA RURAL HIPOTECÁRIA

Para cobrança de emolumentos devidos pelo registro de cédula rural pignoratícia aplicam-se a Tabela 8 e a Tabela 9, utilizando-se como base de cálculo o valor do crédito concedido.

Neste caso, será feito o registro no Livro 3, pelo que será aplicada a Tabela 8, e outro registro no Livro 2 ou matrícula do imóvel hipotecado, oportunidade em que será aplicada a Tabela 9. Não há dispensa de cobrança pelo registro no Livro 3, pois este é obrigatório, conforme dispõem o itens 70, subitem “b” e 78 das

Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo. Ademais, o item 1.4 das notas explicativas da tabela corrobora esta posição.

No registro de hipoteca, quando dois ou mais imóveis forem dados em garantia, na mesma circunscrição imobiliária ou não, tenham ou não igual valor, a base de cálculo para cobrança, em relação a cada um dos registros, será o valor do mútuo dividido pelo número de imóveis dados em garantia, conforme dispõe o item 1.2 das notas explicativas.

Desta forma, se nos for apresentada uma cédula rural hipotecária no valor de R\$40.000,00, com hipotecas em 2 (duas) propriedades, ambas localizadas na circunscrição do 1º Registro de Imóveis, teremos:

- um registro no valor de R\$40.000,00, pelo lançamento da cédula no Livro 3, aplicando-se a Tabela 8;
- dois registros no valor de R\$20.000,00 cada, referente a cada imóvel, com redução de 50% dos emolumentos em relação ao 2º imóvel, oportunidade em que será aplicada a Tabela 9, conforme dispõe o item 1.4 das notas explicativas.

É importante observar que a regra da redução dos emolumentos aplica-se apenas as hipotecas.

Questão tormentosa, contudo, é saber se a regra da redução aplica-se a imóveis localizados em circunscrições diferentes, para, a partir daí, saber em qual delas recairia a redução. Pensamos que sim. A regra, a nosso ver, seria verificar se já foi feito registro na outra circunscrição, pois o item 1.4 das notas explicativas fala nos “demais registros”. Se houver sido feito, os emolumentos devidos por todos os registros nesta circunscrição serão reduzidos em 50%. Caso contrário, não haverá redução a pelos menos um dos registros.

DOS EMOLUMENTOS DEVIDOS PELO REGISTRO DA NOTA DE CRÉDITO RURAL

Para cobrança de emolumentos devidos pelo registro de nota de crédito rural aplica-se a Tabela 8, utilizando-se como base de cálculo o valor do crédito concedido.

É importante salientar que, atualmente, se o valor da dívida for superior a R\$ 1.177.391,00, a cobrança se dará com base na Tabela 1, com redução de 70%, conforme consta ao final da própria Tabela 8.

DOS EMOLUMENTOS DEVIDOS PELO REGISTRO DO CONTRATO DE PENHOR RURAL

Para cobrança de emolumentos devidos pelo registro de contrato de penhor rural aplica-se a Tabela 1, utilizando-se como base de cálculo o valor do crédito concedido.

No registro de penhor quando a garantia esteja situada em mais de um imóvel, na mesma circunscrição imobiliária ou não, tenham ou não igual valor, a base de cálculo para cobrança, em relação a cada um dos registros, será o valor do mútuo dividido pelo número de imóveis onde esteja localizado o penhor e multiplicado pelo número de imóveis da circunscrição, conforme dispõe o item 1.2 das notas explicativas da tabela de emolumentos.

Desta forma, se nos for apresentado um contrato de penhor no valor de R\$40.000,00, com penhor de cana-de-açúcar em 2 (duas) propriedades, uma localizada em Sertãozinho e outra em Ribeirão Preto, a base de cálculo será de R\$20.000,00, aplicando-se a tabela 1.

BASE LEGAL:

Cédula Rural Pignoratícia – [Decreto-lei nº 167/67](#);

Cédula Rural Hipotecária – [Decreto-lei nº 167/67](#);

Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária – [Decreto-lei nº 167/67](#);

Cédula de Crédito Industrial – [Decreto-lei nº 413/69](#);

Cédula de Produto Rural (CPR) – [Lei nº 8.929/94](#);

INCORPORAÇÃO DE CONDOMÍNIO

O QUE É

Atividade exercida por uma pessoa física ou empresa denominada incorporador, com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas.

Considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas. Presume-se a vinculação entre a alienação das frações do terreno e o negócio de construção, se, ao ser contratada a venda, ou promessa de venda ou de cessão das frações de terreno, já houver sido aprovado e estiver em vigor, ou pender de aprovação de autoridade administrativa, o respectivo projeto de construção, respondendo o alienante como incorporador.

A condição de incorporador estende-se aos proprietários e titulares de direitos aquisitivos que contratem a construção de edifícios que se destinem a constituição em condomínio, sempre que iniciarem as alienações antes da conclusão das obras.

A iniciativa e a responsabilidade das incorporações imobiliárias caberão ao incorporador, que somente poderá ser:

O proprietário do terreno, o promitente comprador, o cessionário deste ou promitente cessionário com título que satisfaça os requisitos da alínea a do art. 32;

O construtor ou corretor de imóveis;

o ente da Federação imitado na posse a partir de decisão proferida em processo judicial de desapropriação em curso ou o cessionário deste, conforme comprovado mediante registro no registro de imóveis competente.

Dadas as informações básicas acima, o registro da incorporação permite que ao incorporador a negociação de imóveis na planta, como apartamentos, salas comerciais, garagens, casas térreas ou assobradadas etc, de maneira que é irregular tal negociação sem que o registro tenha sido efetivado.

Quanto ao registro, este é lançado na matrícula do imóvel incorporado, e traz informações acerca do incorporador, das características do condomínio e de cada unidade autônoma integrante do mesmo empreendimento, bem como do custo global da obra e do valor venal do terreno.

É importante frisar que, para o registro, o incorporador deverá apresentar documentação indicada no item “2” abaixo, a qual ficará arquivada no Cartório de Registro de Imóveis e da qual poderá ser extraída certidão. Tal documentação tem a função de garantir que o incorporador tem condições técnicas e financeiras de executar o empreendimento, evitando, assim, a frustração do comprador. Por outro, dá ao interessado a possibilidade de verificar se as características da futura

unidade autônoma (apartamento, sala comercial, garagem, casa térrea ou assobradada etc) que lhe tendo sido oferecida corresponde ao projeto aprovado.

Outra informação importante é que o adquirente obtém do incorporador uma fração ideal de terreno (vinculada a futura unidade autônoma), a qual será efetivamente convertida em unidade autônoma com averbação de construção e o registro da instituição e especificação de condomínio.

DOCUMENTOS BÁSICOS NECESSÁRIOS

Deverá ser apresentado requerimento solicitando o registro da incorporação de condomínio, acompanhado da documentação prevista no art. 32 da Lei 4.591/1964 e itens 212 e ss. das Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, como segue:

2.1) título de propriedade de terreno, ou de promessa, irrevogável e irrevogável, de compra e venda ou de cessão de direitos ou de permuta do qual conste cláusula de imissão na posse do imóvel, não haja estipulações impeditivas de sua alienação em frações ideais e inclua consentimento para demolição e construção, devidamente registrado;

Certidões negativas, expedidas há, no máximo, 6 (seis) meses:

De impostos federais, estaduais relativamente aos alienantes do terreno e ao incorporador;

De impostos municipais relativamente ao imóvel;

De protesto de títulos relativamente aos alienantes do terreno e ao incorporador, pelo período de 5 (cinco) anos, extraídas na comarca da situação do imóvel e, se distintas, naquelas onde domiciliadas as pessoas supramencionadas, ou se for pessoa jurídica, apenas na comarca da sua sede;

De ações cíveis e criminais, da Justiça Comum e da Justiça Federal, relativamente aos alienantes do terreno e ao incorporador, pelo período de 10 (dez) anos, extraídas na comarca da situação do imóvel e, se distintas, naquelas onde domiciliadas as pessoas supramencionadas, ou se for pessoa jurídica, apenas na comarca da sua sede;

De ações trabalhistas relativamente aos alienantes do terreno e ao incorporador, pelo período de 10 (dez) anos, extraídas na comarca da situação do imóvel e, se distintas, naquelas onde domiciliadas as pessoas supramencionadas, ou se for pessoa jurídica, apenas na comarca da sua sede;

De ônus reais relativamente ao imóvel;

Histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 anos, acompanhado de certidão dos respectivos registros. Este documento somente será indispensável caso o imóvel esteja transcrito, não sendo necessária sua apresentação se o imóvel estiver matriculado há mais de 20 anos, bastando apenas um breve resumo dos títulos, acompanhado da certidão da atual matrícula e de eventuais matrículas anteriores;

Projeto de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes, dispensada a apresentação do alvará de execução da obra;

Cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da global, a das partes comuns, e indicando, para cada tipo de unidade a respectiva metragem de área construída;

Certidão negativa de débito para com a Previdência Social, quando o titular de direitos sobre o terreno for responsável pela arrecadação das respectivas contribuições. O incorporador, particular, construtor ou empresa de comercialização de imóveis, não vinculados à Previdência Social, deverão apresentar, apenas em relação ao imóvel, o documento de inexistência de débito concernente aos responsáveis pela execução das obras, por ocasião da averbação da construção do prédio ou unidade imobiliária.

Memorial descritivo das especificações da obra;

Avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento, discriminando-se, também, o custo de construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra;

Discriminação das frações ideais de terreno com as unidades autônomas que a elas corresponderão;

Minuta da futura Convenção de condomínio que regerá a edificação ou o conjunto de edificações;

2.12) declaração em que se defina a parcela do preço de que trata o inciso II, do art. 39 da Lei 4.591/1964;

Art. 39. Nas incorporações em que a aquisição do terreno se der com pagamento total ou parcial em unidades a serem construídas, deverão ser discriminadas em todos os documentos de ajuste:

I - a parcela que, se houver, será paga em dinheiro;

II - a quota-parte da área das unidades a serem entregues em pagamento do terreno que corresponderá a cada uma das unidades, a qual deverá ser expressa em metros quadrados.

2.13) certidão do instrumento público de mandato, exigida quando o incorporador seja o construtor ou correto, por meio da qual este seja investido, pelo proprietário de terreno, o promitente comprador e cessionário deste ou o promitente cessionário, de mandato outorgado por instrumento público, onde se faça menção expressa da Lei 4.591/1964 e se transcreva o disposto no § 4º, do art. 35, da mesma lei, para concluir todos os negócios tendentes à alienação das frações

ideais de terreno, mas que se obrigará pessoalmente pelos atos que praticar na qualidade de incorporador;

2.14) declaração expressa em que se fixe, se houver, o prazo de carência dentro do qual é lícito ao incorporador desistir do empreendimento;

2.15) atestado de idoneidade financeira, fornecido por estabelecimento de crédito que opere no País há mais de cinco anos, devendo, preferencialmente, obedecer ao modelo aprovado pela Corregedoria Geral da Justiça, sendo obrigatório, ao menos, constar o nome ou razão social e o número do CPF ou CNPJ do incorporador, a identificação do imóvel, o nome do empreendimento;

2.16) declaração, acompanhada de plantas elucidativas, sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos;

2.17) prova de aprovação pelo GRAPOHAB, desde que o condomínio especial se enquadre em qualquer um dos seguintes requisitos:

2.17.1) condomínios horizontais e mistos (horizontais e verticais), com mais de 200 unidades ou com área de terreno superior a 50.000,00m;

2.17.2) condomínios verticais, com mais de 200 unidades ou com área de terreno superior a 50.000,00m², que não sejam servidos por redes de água e de coleta de esgotos, guias e sarjetas, energia e iluminação pública;

2.17.3) condomínios horizontais, verticais ou mistos (horizontais e verticais) localizados em área especialmente protegidas pela legislação ambiental com área de terreno igual ou superior a 10.000,00m.

OBSERVAÇÕES:

3.1) se das certidões indicadas nos itens 2.2.3, 2.2.4 e 2.2.5 constar a distribuição de ações, deve ser exigida certidão complementar, esclarecedora de seu desfecho ou estado atual, salvo quando se tratar de ação que, pela sua própria

natureza, desde logo aferida da certidão do distribuidor, não tem qualquer repercussão econômica, ou, de outra parte, relação com o imóvel objeto da incorporação;

3.2) a análise e qualificação do título poderá impor a necessidade de apresentação de outros documentos além dos mencionados no item 2 e seus subitens acima.

CUSTAS E EMOLUMENTOS:

Aplicar-se-á, em regra, o item 5 da Tabela de Custas, levando-se em consideração o custo global da obra somado ao valor venal do terreno, observando-se, ainda, o seguinte:

tratando-se de incorporação realizada no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, a cobrança se dará com base no item 5, subitem “a”, da Tabela de Custas, com redução de 50%, sem prejuízo dos emolumentos devidos pelo registro da garantia, seja hipoteca ou alienação fiduciária, e outros atos que eventualmente venham a ser praticados, para os quais também será aplicada a mesma redução;

tratando-se incorporação realizada pelo FAR ou FDS no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, a cobrança se dará com base no item 5, subitem “a”, da Tabela de Custas, com redução de 75%, sem prejuízo dos emolumentos devidos pelo registro da garantia, seja hipoteca ou alienação fiduciária, e outros atos que eventualmente venham a ser praticados, para os quais também será aplicada a mesma redução.

LOTEAMENTO

O QUE É

É a subdivisão de uma gleba por seu(s) proprietário(s), seja pessoa física ou jurídica, em lotes destinados a edificação (loteamento urbano) ou exploração agropecuária (loteamento rural), com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

O loteamento, seja urbano ou rural, será efetivado no Cartório da situação do imóvel, sendo irregular a comercialização de lotes sem o respectivo registro.

DOCUMENTOS BÁSICOS NECESSÁRIOS

2.1 – LOTEAMENTOS URBANOS

Deverá ser apresentado requerimento assinado pelo(s) proprietário(s) e seu(s) cônjuge(s), se forem casados, ou, tratando-se de pessoa(s) jurídica(s), pelo(s) seu(s) representante(s), solicitando o registro do loteamento, acompanhado da documentação prevista no art. 18 da Lei 6.766/1979 e itens 168 e ss. das Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, como segue:

2.1.1) o contrato de constituição da sociedade e suas posteriores alterações ou no estatuto social acompanhado da ata da assembleia que elegeu a diretoria vigente, quando o loteador for pessoa jurídica, a fim de verificar a regularidade da representação societária, especialmente se quem requer o registro tem poderes para tanto. Tratando-se de pessoa jurídica representada por procurador, será apresentado conjuntamente com aqueles documentos o traslado do respectivo

mandato, devidamente atualizado pelo prazo de noventa (90) dias, para aferição dos poderes outorgados ao procurador;

2.1.2) título de propriedade do imóvel ou certidão da matrícula;

2.1.3) histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhados dos respectivos comprovantes;

2.1.4) certidões negativas, em vias originais ou cópias autenticadas;

2.1.4.1) de tributos federais e estaduais incidentes sobre o imóvel;

2.1.4.2) de tributos municipais incidentes sobre o imóvel, podendo ser apresentada certidão positiva com efeitos de negativa;

2.1.4.3) de ações reais referentes ao imóvel, expedidas há, no máximo, 6 (seis) meses, abrangendo um período de 10 (dez) anos;

2.1.4.4) de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública, em nome do loteador e de todos aqueles que, no período de 10 (dez) anos, tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel, extraídas na comarca da situação do imóvel e, se distintas, naquelas onde domiciliadas as pessoas supramencionadas, ou, se for pessoa jurídica, apenas na comarca da sua sede, expedidas há, no máximo, 6 (seis) meses;

2.1.4.5) de Débito de Imóvel Rural, expedida pela Receita Federal do Brasil (RFB), caso se trate de imóvel urbano que, há menos de 5 (cinco) anos, era considerado rural;

2.1.5) certidões expedidas há, no máximo, 6 (seis) meses, em vias originais ou cópias autenticadas, em nome do loteador e de todos aqueles que, no período de 10 (dez) anos, tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel, extraídas na comarca da situação do imóvel e, se distintas, naquelas onde domiciliadas as

pessoas supramencionadas, ou, se for pessoa jurídica, apenas na comarca da sua sede:

2.1.5.1) dos cartórios de protestos de títulos;

2.1.5.2) de ações cíveis e criminais da Justiça Comum e da Justiça Federal;

2.1.5.2.1) quando a loteadora for pessoa jurídica, as certidões dos distribuidores criminais deverão referir-se aos seus representantes legais da loteadora;

2.1.5.2.2) tratando-se de pessoa jurídica constituída por outras pessoas jurídicas, as certidões criminais deverão referir-se aos representantes legais destas últimas, não se exigindo outras certidões das sócias ou de seus representantes legais;

2.1.5.3) de ações trabalhistas;

Nota - Sempre que das certidões pessoais e reais constar a distribuição de ações cíveis, deve ser exigida certidão complementar, esclarecedora de seu desfecho ou estado atual, salvo quando se tratar de ação que, pela sua própria natureza, desde logo aferida da certidão do distribuidor, não tem qualquer repercussão econômica, ou, de outra parte, relação com o imóvel objeto do loteamento. Tratando-se de empresa de capital aberto, as certidões esclarecedoras poderão ser substituídas pela apresentação do Formulário de Referência, previsto na Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, então a critério do Oficial, no exercício da qualificação registral que lhe foi confiada.

Nota - A certidão esclarecedora poderá ser substituída por cópias autenticadas das partes mais importantes do processo ou por print do andamento da ação, quando o tribunal correspondente fornecer esta informação por meio eletrônico, cuja autenticidade ser confirmada pelo oficial ou seu proposto autorizado.

2.1.5.4) de ônus reais relativos ao imóvel;

2.1.6) cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura da execução das obras exigidas por legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da aprovação de um cronograma, com a duração máxima de 2 (dois) anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras;

2.1.7) Certificado de Aprovação do GRAPROHAB nos loteamentos e desmembramentos habitacionais, e, nos loteamentos industriais, prova de licença prévia por parte da CETESB - Companhia Estadual de Tecnologia de Saneamento Básico e de Defesa do Meio Ambiente, ou prova de dispensa de análise por esta;

2.1.8) exemplar do contrato padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão, do qual constarão obrigatoriamente as indicações previstas no art. 26 da Lei 6766/1979 e que não contrariem as disposições previstas nos artigos 31, §§ 1º e 2º, 34 e 35 da mesma lei, bem como na Lei nº 8.078 de 11 de setembro de 1990 (Código do Consumidor).

2.2 – LOTEAMENTOS RURAIS

Deverá ser apresentado requerimento assinado pelo(s) proprietário(s) e seu(s) cônjuge(s), se forem casados, ou, tratando-se de pessoa(s) jurídica(s), pelo(s) seu(s) representante(s), solicitando o registro do loteamento, acompanhado da documentação prevista no art. 1º, inciso I, do Decreto-lei 58/1937, no art. 1º, inciso I, do Decreto 3079/1938 e itens 168 e ss. das Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, como segue:

2.2.1) o contrato de constituição da sociedade e suas posteriores alterações ou no estatuto social acompanhado da ata da assembleia que elegeu a diretoria vigente,

quando o loteador for pessoa jurídica, a fim de verificar a regularidade da representação societária, especialmente se quem requer o registro tem poderes para tanto. Tratando-se de pessoa jurídica representada por procurador, será apresentado conjuntamente com aqueles documentos o traslado do respectivo mandato, devidamente atualizado pelo prazo de noventa (90) dias, para aferição dos poderes outorgados ao procurador;

2.2.2) memorial com a descrição minuciosa da propriedade loteada, da qual conste a denominação, área, limites, situação e outros característicos do imóvel;

2.2.3) título de propriedade do imóvel ou certidão da matrícula

2.2.4) histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhados dos respectivos comprovantes;

2.2.5) plano de loteamento, de que conste o programa do aproveitamento agrícola, destacando informações sobre a qualidade das terras, águas, servidões ativas e passivas, estradas e caminhos, distância da sede do município e das estações de transporte do mais fácil acesso;

2.2.6) planta do imóvel, assinada pelo proprietário e pelo engenheiro que haja efetuado a medição e o loteamento e com todos os requisitos técnicos e legais, devidamente aprovada pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, indicadas a situação, as dimensões e a numeração dos lotes, as dimensões e a nomenclatura das vias de comunicação e espaços livres, as construções e benfeitorias, e as vias públicas de comunicação;

2.2.7) Exemplar do contrato tipo ou padrão de compromisso de venda dos lotes;

2.2.8) certidão negativa de impostos, e de ônus reais;

2.2.9) certidões expedidas há, no máximo, 6 (seis) meses, em vias originais ou cópias autenticadas, em nome do loteador e de todos aqueles que, nos períodos

abaixo referidos, tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel, extraídas na comarca da situação do imóvel e, se distintas, naquelas onde domiciliadas as pessoas supramencionadas, ou, se for pessoa jurídica, apenas na comarca da sua sede:

2.2.9.1) dos cartórios de protestos de títulos, no período de 5 (cinco) anos;

2.2.9.2) de ações cíveis, da Justiça Comum e da Justiça Federal, no período de 10 (dez) anos;

2. 2.9.3) de ações trabalhistas, no período de 10 (dez) anos;

Nota - Sempre que das certidões pessoais e reais constar a distribuição de ações cíveis, deve ser exigida certidão complementar, esclarecedora de seu desfecho ou estado atual, salvo quando se tratar de ação que, pela sua própria natureza, desde logo aferida da certidão do distribuidor, não tem qualquer repercussão econômica, ou, de outra parte, relação com o imóvel objeto do loteamento. Tratando-se de empresa de capital aberto, as certidões esclarecedoras poderão ser substituídas pela apresentação do Formulário de Referência, previsto na Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, então a critério do Oficial, no exercício da qualificação registral que lhe foi confiada.

Nota - A certidão esclarecedora poderá ser substituída por cópias autenticadas das partes mais importantes do processo ou por print do andamento da ação, quando o tribunal correspondente fornecer esta informação por meio eletrônico, cuja autenticidade será confirmada pelo oficial ou seu proposto autorizado.

2.2.10) comprovante do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR, expedido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária

2.2.11) comprovante de inscrição no Cadastro Ambiental Rural - CAR;

OBSERVAÇÕES:

A análise e qualificação do título poderá impor a necessidade de apresentação de outros documentos além dos mencionados no item 2 e seus subitens acima.

CUSTAS E EMOLUMENTOS:

Aplicar-se-á, em regra, o item 3, subitem “a”, da Tabela de Custas, levando-se em consideração o número de lotes ou glebas, sem prejuízo das custas e emolumentos devidos por eventual registro da garantia das obras de infraestrutura e outros atos que, por ventura, devam ser praticados, observando-se, ainda, o seguinte:

tratando-se de loteamento realizado no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, os valores devidos serão reduzidos em 50%, sem prejuízo dos emolumentos devidos pelo registro da garantia das obras de infraestrutura, seja hipoteca ou alienação fiduciária, e outros atos que eventualmente venham a ser praticados, para os quais também será aplicada a mesma redução;

tratando-se incorporação realizada pelo FAR ou FDS no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, os valores devidos serão reduzidos em 50%, sem prejuízo dos emolumentos devidos pelo registro da garantia das obras de infraestrutura, seja hipoteca ou alienação fiduciária, e outros atos que eventualmente venham a ser praticados, para os quais também será aplicada a mesma redução.

DAS CITAÇÕES DE AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS, RELATIVAS A IMÓVEIS

Tem como base legal o artigo 167, inciso I, item 21 da lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

DOCUMENTOS BÁSICOS NECESSÁRIOS

Mandado.

Certidão - tem efeito perante o Cartório de Registro de Imóveis, para tal somente dar publicidade.

REQUISITOS

Cópias da inicial da ação, contendo o número dos autos, informações relativas ao juízo, nomes e qualificações das partes, **valor da causa**, número da matrícula do imóvel e de sua descrição.

Deverá a parte interessada apresentar a comprovação da citação do réu, sendo o requisito mais importante para a efetivação do registro. A citação é o início processual, sem ela, todos os atos realizados serão considerados inválidos.

CUSTAS E EMOLUMENTOS

Emolumentos – Registro - será aplicado o item 1 da tabela, lei nº 11.331/2002, levando como base o valor da causa.

DA ARREMATACÃO E DA ADJUDICAÇÃO EM HASTA PÚBLICA

O QUE É:

A arrematação e a adjudicação são formas processuais de se adquirir a propriedade de um imóvel. A arrematação consiste na aquisição do imóvel levado

à leilão judicial. Já na adjudicação, a propriedade do imóvel penhorado é transferida para o credor, como forma de pagamento da dívida.

DOCUMENTOS BÁSICOS NECESSÁRIOS:

- Carta de Arrematação ou Adjudicação, dependendo do caso específico, devidamente autuada, numerada e rubricada pela Vara competente, bem como assinada pelo Juiz de Direito.

Observação: Deverá conter a descrição do imóvel, com indicação do número da matrícula ou da transcrição, qualificação completa do arrematante/adjudicante e cópia do auto de arrematação/adjudicação;

- Declaração de que transcorreu o prazo para oposição de embargos;

- Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI;

- Certidão de valor venal do imóvel, expedida pela Prefeitura Municipal ou IPTU atualizado, desde que contenha o valor do imóvel;

Quando tratar-se de imóvel rural, também será preciso:

- Documento de Informação e Atualização Cadastral do ITR – DIAC e do Documento de Informação e Apuração do ITR – DIAT, ambos com comprovante de recebimento pela Receita Federal do Brasil¹;

- Comprovantes de quitação do Imposto Territorial Rural – ITR, referentes aos 5 (cinco) últimos exercícios ou certidão negativa de débitos do ITR emitida pela Secretaria da Receita Federal;

- Comprovante do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR, expedido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA e
- Georreferenciamento (quando necessário).

OBSERVAÇÕES:

A análise e qualificação do título poderá impor a necessidade de apresentação de outros documentos além dos mencionados acima.

BASE LEGAL:

- Adjudicação: Artigos 876 e seguintes, da Lei 13.105/16 (Código de Processo Civil)
- Arrematação: Artigos 879 e seguintes, da Lei 13.105/16 (Código de Processo Civil)

COBRANÇA:

- Registro com valor declarado (Item 1 da Tabela de Custas), tendo como base o valor da transação/negócio jurídico ou o valor venal do imóvel, prevalecendo o maior.

DO DOTE

O QUE É:

Conjunto de bens transferidos pela mulher ao marido a fim de arcar com os encargos da vida matrimonial, devendo o mesmo ser restituído ao término do casamento.

BASE LEGAL:

- Artigo 278 e ss. da Lei 3.071/16 (Código Civil de 1.916)
- Não há previsão no Código Civil atual.

COBRANÇA:

- Registro com valor declarado (Item 1 da Tabela de Custas)

DAS SENTENÇAS DE SEPARAÇÃO DO DOTE

O QUE É:

Sentença decretada por Juiz competente, em ação movida pela mulher, por meio do qual o dote retorna a administração da mulher, com a finalidade de arcar com os encargos domésticos.

BASE LEGAL:

- Artigos 308 e 309 da Lei 3.071/16 (Código Civil de 1.916)
- Não há previsão no Código Civil atual

COBRANÇA:

- Averbação (Item 2.1 da Tabela de Custas)

DAS SENTENÇAS DECLARATÓRIAS DE USUCAPIÃO

O QUE É:

É a aquisição da propriedade do imóvel pelo decurso do tempo estabelecido e com a observância dos requisitos instituídos em lei.

DOCUMENTOS BÁSICOS NECESSÁRIOS:

- Carta de Sentença ou Mandado Judicial expedido pelo Juiz e
- Certidão de valor venal do imóvel, expedida pela Prefeitura Municipal ou IPTU atualizado, desde que contenha o valor do imóvel.

BASE LEGAL:

- Artigos 1.238 e seguintes, da Lei 10.406/02 (Código Civil)
- Artigos 183 e seguintes, da Constituição Federal
- Artigo 9, da Lei 10.257/01
- Artigo 216-A, da Lei 6.015/73 (Lei de Registros Públicos)

COBRANÇA:

- Registro com valor declarado (Item 1 da Tabela de Custas), tendo como base o valor venal do imóvel.

30) DA TRANSFERÊNCIA DE IMÓVEL A SOCIEDADE, QUANDO INTEGRAR QUOTA SOCIAL

O QUE É:

Modo de se transmitir a propriedade de um imóvel para uma sociedade com a finalidade de integralizar o capital social da mesma.

DOCUMENTOS BÁSICOS NECESSÁRIOS:

- Instrumento particular (contrato social original e suas respectivas alterações devidamente registradas no Orgão Competente, ou certidão expedida pela Junta Comercial), contendo a qualificação completa das partes, descrição do imóvel e indicação do número da matrícula ou da transcrição, acompanhado do laudo de avaliação, ou escritura pública (obrigatório quando tratar-se de sociedade simples);
- Ata de assembleia e protocolo de justificação da incorporação, quando tratar-se de pessoa jurídica;
- Certidão de Valor venal ou IPTU atualizado, desde que contenha o valor do imóvel;
- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT);

- Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, ou, se for o caso, comprovação de Isenção do pagamento do tributo;

Quando tratar-se de imóvel rural, também será preciso:

- Descrição completo do imóvel no instrumento particular/escritura pública
- Documento de Informação e Atualização Cadastral do ITR – DIAC e do Documento de Informação e Apuração do ITR – DIAT, ambos com comprovante de recebimento pela Receita Federal do Brasil¹;
- Comprovantes de quitação do Imposto Territorial Rural – ITR, referentes aos 5 (cinco) últimos exercícios ou certidão negativa de débitos do ITR emitida pela Secretaria da Receita Federal; e
- Comprovante do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR, expedido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA e
- Georreferenciamento (quando necessário).

OBSERVAÇÕES:

A análise e qualificação do título poderá impor a necessidade de apresentação de outros documentos além dos mencionados acima.

BASE LEGAL:

- Artigo 997, inciso III da Lei 10.406/02 (Código Civil)

COBRANÇA:

-Registro com valor declarado (Item 1 da Tabela de Custas), tendo como base o valor avaliação ou o valor venal do imóvel, prevalecendo o maior.

DOAÇÃO ENTRE VIVOS

O QUE É:

Modo de se transmitir a propriedade de um imóvel, por liberalidade do doador.

DOCUMENTOS BÁSICOS NECESSÁRIOS:

Imóveis urbanos:

- escritura, que pode ser pública ou particular, de acordo com a forma prevista em Lei ;
- comprovante de recolhimento do ITCMD (Imposto de Transmissão Causa Mortis e Doação) ao estado em que esteja localizado o imóvel; e
- comprovante do valor venal, expedido pela Prefeitura do município em que estiver localizado o imóvel, ou carnê do IPTU, desde que contenha o valor venal.

Imóveis rurais:

- escritura, que pode ser pública ou particular, de acordo com a forma prevista em Lei;
- comprovante de recolhimento do ITCMD (Imposto de Transmissão Causa Mortis e Doação) ao estado em que esteja localizado o imóvel;

- originais ou cópias do Documento de Informação e Atualização Cadastral do ITR – DIAC e do Documento de Informação e Apuração do ITR – DIAT, ambos com comprovante de recebimento pela Receita Federal do Brasil;
- comprovantes de quitação do Imposto Territorial Rural – ITR, referentes aos 5 (cinco) últimos exercícios ou certidão negativa de débitos do ITR emitida pela Secretaria da Receita Federal; e
- comprovante do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR, expedido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA.

OBSERVAÇÕES:

A análise e qualificação do título poderá impor a necessidade de apresentação de outros documentos além dos mencionados acima.

CUSTAS E EMOLUMENTOS:

Os valores devidos pelo registro poderão variar, podendo ser aplicados os seguintes itens da Tabela de Custas, conforme segue:

Tratando-se de doação pura e simples, será aplicado o item 1 da tabela de custas.

BASE LEGAL:

Art. 538 da Lei 10.406/2002 (Código Civil)

Art. 541 da Lei 10.406/2002 (Código Civil)

Art. 155, I, da Constituição Federal

Art. 7º, II, da Lei Estadual 11.331/2002

Art. 6º e 7º da Lei 9.393/1996

Art. 21 da lei 9.393/1996

Art. 55 da IN/SRF 256/2002

Art. 22, §1º, da Lei 4.947/1966

DOS TERMOS ADMINISTRATIVOS OU DAS SENTENÇAS DECLARATÓRIAS DA CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA.

O QUE É:

Concessão de uso especial para fins de moradia: Aquele que, possuiu como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até duzentos e cinquenta metros quadrados de imóvel público situado em área urbana, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, tem o direito à concessão de uso especial para fins de moradia em relação ao bem objeto da posse, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

Sentença declaratória transitada em julgado

Termo administrativo

Requerimento assinado pela parte interessada

BASE LEGAL

MEDIDA PROVISÓRIA No 2.220, DE 4 DE SETEMBRO DE 2001.

Art 288-A parágrafo 4, I Da lei 12424/11

DA CONSTITUIÇÃO DO DIREITO DE SUPERFÍCIE DE IMÓVEL URBANO

O QUE É:

O proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno , por tempo determinado ou indeterminado. O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística

Documentação necessária:

- Escritura pública

*** não incide possibilidade de exceção contida no art. 108 CC, ou seja, menos que o valor do imóvel seja inferior a trinta salários mínimos, a forma será por escritura pública. ***

Extinção:

- Pelo advento do termo;
- Pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário

A extinção será averbada no Cartório de Registro de Imóveis

BASE LEGAL:

Art. 21, §1, 2, 3, 4, 5 da Lei 10.257/2001

Art. 22 da Lei 10.257/2001

Art. 23 da Lei 10.257/2001

Art. 24 da Lei 10.257/2001

DO CONTRATO DE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO DE IMÓVEL PÚBLICO (REDAÇÃO DADA PELA MEDIDA PROVISÓRIA Nº 2.220 DE 2001)

O QUE É:

A Concessão de Direito Real de Uso trata-se, portanto, de um contrato por meio do qual a Administração transfere do uso de terreno público ou privado, não se mencionando a transferência de domínio, por um tempo determinado ou indeterminado, oneroso ou gratuito, com o compromisso por parte do concessionário de destiná-lo estritamente dentro dos fins previstos em Lei.

Documentos necessários:

- Instrumento particular
- termo administrativo

BASE LEGAL:

Lei N.º 10.257, de 10 de julho de 2001.

Lei nº. 11.481, de 31 de maio de 2007.

Lei nº. 9.636, de 15 de maio de 1998.

Lei nº. 8.666, de 21 de junho de 1993.

Medida Provisória nº. 2.220, de 04 de setembro de 2001.

Os direitos reais e a Lei 11.481/2007.

DA LEGITIMAÇÃO DA POSSE (INCLUÍDO PELA LEI Nº 11.977 DE 2009)

O QUE É:

A regularização fundiária que consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, mediante a intervenção do Poder Público, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

As matrículas das áreas destinadas a uso público deverão ser abertas de ofício, com averbação das respectivas destinações e, se for o caso, das limitações administrativas e restrições convencionais ou legais.

Após a averbação da demarcação urbanística nas matrículas dos imóveis por ela abrangidos, o Poder Público concederá o título de legitimação de posse aos ocupantes dos imóveis objeto da regularização fundiária.

Documentos necessários:

- Título de legitimação de posse
- Certidão do Cartório distribuidor
- Declaração do legitimado de que:
 - Não possui outro imóvel
 - Não é concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural
 - Não é beneficiário de legitimação de posse concedida anteriormente
 - Não usucapiu imóveis urbanos

- Utiliza o imóvel para fins de moradia própria ou de sua família

Base Legal:

artigos 46 a 60 Lei n. 11.977/2009

Art. 288-A §2º da Lei 12.424/2011

Renato Guilherme Góes, Regularização Fundiária Urbana no Estado de São Paulo

DA CONVERSÃO DA LEGITIMAÇÃO DE POSSE EM PROPRIEDADE, PREVISTA NO ART. 60 DA LEI Nº 11.977/2009. (INCLUÍDO PELA LEI Nº 12.424 DE 2011).

O QUE É:

A conversão da legitimação de posse é um procedimento por meio do qual o interessado, após o prazo de 5 anos da data do registro de seu direito, ou de maior prazo, nas hipóteses de imóvel com área superior a 250 m², requer ao Oficial do Registro de Imóveis a conversão de seu título em propriedade, tendo em vista sua aquisição por usucapião.

Documentos necessários:

- Documento de identidade
- Declaração de que não possui outro imóvel urbano ou rural
- Declaração de que o imóvel é utilizado para sua moradia ou de sua família
- Declaração de que não teve reconhecimento anteriormente o direito à usucapião de imóveis em áreas urbanas

- Devendo também o usuário solicitar ao poder público, e levar ao cartório, certidões que demonstrem a inexistência de ações em andamento relativas à posse ou à propriedade do imóvel.

BASE LEGAL:

artigo 183 da Constituição Federal.

artigo 167, I, item “42”, da Lei n. 6.015/73.

Artigo 9º do Estatuto da Cidade e no artigo 1.240 do Código Civil.

Lei nº 11.977/2009

Lei nº 12.424/2011.

Renato Guilherme Góes, Regularização Fundiária Urbana no Estado de São Paulo.

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA:

A regularização fundiária foi trazida pela Lei nº 11.977 de 07 de julho de 2009, a qual, em seu artigo 46 a define sendo esta o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam regularizar assentamentos irregulares e a titulação dos direitos de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado e dar destinação e consumir o princípio da função social da propriedade.

Pode ser apresentada para o registro de imóveis Glebas **Urbanas** ou **Rurais**, e informando qual a modalidade que refere-se, podendo ser Parcelamento de solo, (podendo ser feito de parcelas individuais), Condomínio de frações ideais

(Edifícios), ou até mesmo procedimentos consolidados anteriormente à Lei nº 6.766/79. Deverá também, definir para qual fim o procedimento se destina, podendo ser por fim **Específico**, ou **Social**.

A Regularização Fundiária por fins sociais, é aquela em que ocorre em três hipóteses, sendo que, em todas, são assentamentos irregulares ocupados, predominantemente, por população de baixa renda para fins residenciais. Na primeira hipótese, trata-se de áreas que estejam ocupadas de forma mansa e pacífica, há pelo menos cinco anos, na segunda hipótese, de imóveis localizadas nas chamadas ZEIS (Zonas Específicas de Interesses Sociais), e por último, as áreas da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios declaradas de interesse para implantação de projetos de regularização de interesse social.

A regularização Fundiária de fins específicos, são aquelas em que a população predominante na área é de classe média ou alta, não necessariamente o uso predominante precisa ser o residencial, podendo existir imóveis com definições comerciais e industriais. O assentamento também pode ser recente, não necessariamente tendo sido criado a mais de 5 anos.

Inicialmente, antecedendo ao registro, é efetuado um procedimento administrativo, o qual, há a instauração do processo, definindo quem será o agente promotor, efetua-se estudos preliminares (emissão de laudos técnicos, diagnóstico social e parecer jurídico), momento que se verifica a legalidade do procedimento. Após verificada legalidade e consolidação do procedimento, o mesmo deve necessariamente conter a aprovação municipal, levantamento topográfico, memorial descritivo e demais documentos pertinentes.

Posteriormente à verificação da legalidade do procedimento e cumprido todos os requisitos administrativos, o agente administrativo irá procurar o Cartório de Registro de Imóveis competente para que assim, efetue-se o registro da Regularização Fundiária, o que será devidamente exposto no tópico 5.

DOCUMENTOS BÁSICOS NECESSÁRIOS:

Parcelamento de solo: Requerimento, planta contendo o quadro de áreas, ART ou RRT, memoriais descritivos, certidão da matrícula, auto de regularização fundiária e DCUA.

Condomínio de Frações ideais, o solicitante deverá apresentar Requerimento, planta contendo quadro de áreas das edificações e dos lotes, ART ou RRT, memoriais descritivos, certidão da matrícula, auto de regularização fundiária, auto de vistoria ou habite-se, instituição e especificação de condomínio e regimento interno, CND previdenciária, Instrumento de atribuição de unidades e DCUA.

Conjunto Habitacional, o solicitante deverá apresentar requerimento, planta contendo os quadros de áreas, ART ou RRT, memoriais descritivos, contendo a discriminação das frações ideais, convenção de condomínio se for o caso, regimento interno se for o caso, ato constitutivo, auto de regularização fundiária, DCUA, certidão negativa de débitos e auto de vistoria ou habite-se.

Observação: Em todas as hipóteses, o levantamento topográfico deve conter apreciação e aprovação municipal por meio de um carimbo, e o memorial descritivo deve estar em conformidade exata com a planta, não podendo haver divergências entre as peças técnicas.

Existem casos em que pode ser elaborada notificação para os interessados, proprietários de frações ideais que não anuíram ao procedimento (modalidade de condomínio de frações ideais), ou dos confrontantes no caso de alteração no perímetro externo da área (parcelamento de solo e demais). Tais notificações poderão ser elaboradas e entregues aos correios para cumprimento, poderão também, ser efetuadas pelo preposto autorizado desta serventia imobiliária, e, em último caso, estando em local incerto ou não sabido, notificado por meio de Edital, sendo que, em todos os casos, será concedido o prazo de 15 dias para manifestação. Caso estes não se manifestem no prazo legal, considera-se anuência tácita ao pleito de Regularização Fundiária. Quando Há a apresentação

de impugnações, o requerente é notificado para se manifestar no prazo de 10 dias.

CUSTAS E EMOLUMENTOS:

Os valores devidos pelo registro poderão variar, podendo ser aplicados os seguintes itens da Tabela de Custas, conforme segue:

No caso de condomínio de Frações ideias, deve-se efetuar, além do registro da Regularização Fundiária, contendo a instituição e especificação de condomínio, (item 5.b – Incorporação de Condomínio – Registro de Convenção de Condomínio, qualquer que seja o número de unidades, incluindo o valor de averbações necessárias, tendo como base o número de unidades). Deve-se também, efetuar o registro da Convenção de condomínio no livro 03, e também averbar na matrícula que contém o perímetro total, que tal ato foi praticado (item 2.1 da Tabela – Averbação sem valor declarado). Quando o empreendimento conter matrículas individualizadas, deve-se elaborar uma averbação nas matrículas individuais, informando que aquela passou a constituir unidade autônoma, além do ato de desbloqueio. Caso ainda não haja matrícula aberta, deve ser efetuada abertura de matrícula (item 4 da tabela - Abertura de matrícula, como ato autônomo), e averbar a constituição de unidade autônoma (item 2.1 da Tabela – Averbação sem valor declarado).

No caso de Parcelamento de solo, deve-se efetuar o registro do loteamento na matrícula objeto da Regularização Fundiária, (item 3.a – Loteamento, registro de loteamento ou desmembramento urbano ou rural, além das despesas de publicação pela imprensa: por lote ou gleba, sendo que, da mesma forma que nos condomínios de frações ideais). Efetuar a abertura das matrículas necessárias (item 4 da tabela – Abertura de matrícula, como ato autônomo), e, nas matrículas já individualizadas, averbar o desbloqueio tendo em vista o registro da Regularização (item 2.1 da Tabela – Averbação sem valor declarado).

Vale ressaltar que nas possibilidades de notificações, deve-se acrescentar a prenotação, o valor de R\$ 100,00 para cada notificação, tendo em vista as possibilidades. No entanto, caso o valor não seja utilizado, será devolvido a parte ao final.

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL:

INTRODUÇÃO:

A usucapião é modo originário de aquisição de propriedade e direitos reais, na qual o tempo influi diretamente acerca da aquisição e extinção de direitos.

A usucapião extrajudicial foi trazida pelo artigo 216-A da Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973, o qual foi acrescido por meio do artigo 1.071 da Lei nº 13.105 de 16 de março de 2015 (Novo Código de Processo Civil) e itens 408 e seguintes do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, acrescidos por meio do provimento nº 58/2015 (processo nº 2012/24480-Parecer 465/2015-E), e possui como objetivo bens imóveis.

O Registro de imóveis possui competência legal para efetuar a usucapião extrajudicial nas seguintes modalidades de usucapião:

EXTRAORDINÁRIA (artigo 1.238 do Código Civil): Tal artigo menciona os requisitos para aquisição da propriedade nesta modalidade, sendo eles: posse de pelo menos 15 anos, exercida com “animus domini” de forma contínua, mansa e pacífica.

ORDINÁRIA (artigo 1.242 do Código Civil): A qual apresenta como requisitos a posse do imóvel por mais de dez anos, com “animus domini” de forma contínua, mansa e pacífica.

USUCAPIÃO ESPECIAL (artigo 1240 do Código Civil, artigo 183 da Constituição Federal de 1988 e pelo Estatuto da Cidade (Lei nº 10,257 de 10/07/2001 e artigo 9º (Usucapião urbano individual) e 10 (Usucapião Urbano Coletivo), este usucapião possui as seguintes modalidades:

Usucapião Especial Rural;

Usucapião Especial Urbana;

Usucapião Urbana Individual do Estatuto da Cidade;

Usucapião urbana Coletiva do Estatuto da Cidade;

Usucapião Familiar;

Usucapião Indígena;

Não existem restrições legais acerca dos bens (hipotecas, indisponibilidades, bloqueios, bens de família), podendo o imóvel ser Urbano ou rural. Desta forma, o imóvel usucapiendo poderá, por exemplo, ser parte de um loteamento não inscrito, ou rural com área inferior ao parcelamento mínimo.

Os imóveis que são unidades de condomínios edifícios também podem ser objetos de usucapião, desde que o condomínio esteja devidamente registrado, instituído e especificado perante a unidade registral competente.

A usucapião extrajudicial deve ser apresentada perante a unidade registral a qual o imóvel pertença. Caso o imóvel esteja situado em mais de uma comarca, poderá ser registrado em qualquer uma delas.

Para tal pleito, é necessário que o requerimento esteja subscrito por advogado devidamente escritos nos quadros da OAB.

O requerente deverá lavrar ata notarial perante um tabelião a qual conterà diversas informações como o início da posse e o modo de aquisição; cessões de direitos possessórios, qualificando os cedentes e mencionando a data de cada cessão, ou sucessão “causa mortis”, entre outras exigências.

DOCUMENTAÇÃO:

Inicialmente, será verificado se o requerente apresentou requerimento ao pleito, contendo a qualificação e identificação de todos os proprietário e titulares de direitos reais com relação ao imóvel objeto da usucapião e os confinantes, sendo permitido por meio do mencionado requerimento identificar a espécie de usucapião solicitada e outros requisitos como o tempo de posse e que a posse é justa, pacífica e contínua.

Vale ressaltar que, o mencionado requerimento deve obrigatoriamente conter assinatura de procurador devidamente escrito nos quadros da OAB;

Ata notarial, e se esta contem as informações obrigatoriamente contidas em lei;

Declaração dos requerentes de que desconhecem a existência de ação possessória ou reivindicatória em tramite envolvendo o imóvel usucapiendo;

Declarações de pessoas a respeito do tempo da posse do interessado e seus antecessores;

Planta assinada por profissional legalmente habilitado;

Memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado;

Prova de anotação de responsabilidade técnica (ART ou RRT), feita por profissional no respectivo conselho de fiscalização (CREA ou CAU) e prova de recolhimento;

Certidões da matrícula ou transcrição objeto da Usucapião expedida no máximo trinta dias antes da prenotação do título;

Certidões negativas de distribuidores cíveis da Justiça Estadual e da Justiça Federal da comarca do imóvel (em nome do requerente, ou em alguns casos específicos (“accessio possessionis” e “sucessio possessionis”) de todos os que tiveram posse durante o prazo necessário para a usucapião);

Anuência dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e dos imóveis confinantes.

OBSERVAÇÃO: vale ressaltar que existem documentações específicas que podem variar de acordo com a modalidade apresentada da Usucapião, como por exemplo, no caso da usucapião pela modalidade Ordinária, deve-se apresentar justo título.

Em alguns casos, poderão ser efetuadas notificações. Quando os proprietários, ou titulares de direitos reais do imóvel usucapiendo, ou dos imóveis confinantes não anuírem ao pleito, existe a possibilidade do solicitante requerer que o Oficial Registrador efetue tal diligência.

O Oficial poderá efetuar tais diligências por meio dos correios, de seu preposto autorizado, o qual, após cumprimento, se não encontrar o notificado, estando este em local incerto ou não sabido, informará a serventia que poderá, efetuar Edital de publicação em jornal de grande circulação local. O que difere o usucapião dos demais procedimentos administrativos, é que a falta de manifestação, acarreta na oposição obstativa ao procedimento, e não anuência tácita, como é o caso da Retificação de área e Regularização Fundiária.

Caso o requerente tenha apresentado as anuências expressas nas peças técnicas, o Oficial dará ciência acerca do procedimento em tramite as fazendas da

União, Estado e Município por meio de Carta com Aviso de Recebimento ou pelo RTD, concedendo o prazo de 15 dias para que se manifestem.

Caso haja discordância do proprietário do imóvel, ou de titulares de direitos reais, tanto do imóvel usucapindo, como dos confinantes, ou até mesmo das fazendas, e, tendo em vista a orientação efetuada pela Corregedoria Geral da Justiça para que os cartórios não efetuem audiências de conciliação, o Oficial encaminhará os autos a apreciação do Juiz Corregedor.

Caso o Oficial registrador entenda necessário, o mesmo poderá ainda, efetuar diligências pessoalmente, ou por escrevente que designar, visando obter esclarecimentos.