

The background is a dense, 3D-rendered cityscape of white buildings of various heights and shapes, creating a sense of depth and perspective. In the center, there is a stylized black icon of a building with a pointed roof and two vertical pillars. Below this icon is a thick black horizontal line, followed by the text 'DIREITO E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS' in a bold, black, sans-serif font. Below the text is another thick horizontal line, which is yellow on the left and black on the right.

**DIREITO E NEGÓCIOS
IMOBILIÁRIOS**

Objetivos

- Estimular a compreensão das regras do Direito Imobiliário e condominial.
- Compreender a complexidade das normas atinentes a contratos específicos ao Direito Imobiliário.
- Favorecer a compreensão dos sistemas registrais e notariais.
- Estabelecer a compreensão do posicionamento da doutrina e da jurisprudência nos casos relacionados ao Direito Imobiliário.

Habilidades

- Exercitar a destreza para a aplicação das normas imobiliárias, a fim de salvaguardar interesses diversos.
- Exercitar a capacidade interpretativo-argumentativa.
- Desenvolver o raciocínio estratégico em circunstâncias complexas para a apresentação de soluções jurídicas para os destinatários das normas jurídicas aplicáveis ao Direito Imobiliário.
- Desenvolver formação proativa para a compreensão das demandas estabelecidas nos negócios imobiliários.

Atitudes

- Provocar noção ampla de diversas matérias relacionadas ao Direito Imobiliário.
- Valorizar o diálogo entre a teoria e a prática, sobretudo no enfrentamento de problemas complexos do Direito Imobiliário, sob uma perspectiva transdisciplinar.

Objetivos

Módulo 1

- Observar os fundamentos dos direitos reais e imobiliário;
- Discutir a desjudicialização do Direito Imobiliário;
- Apresentar a boa fé objetiva e a probidade nos contratos imobiliários.

Módulo 2

- Diferenciar os contratos de compra e venda e de cessão de posse;
- Verificar as diferentes garantias imobiliárias;

- Entender os contratos de locação e incorporação imobiliárias.

Módulo 3

- Estudar a diferença entre condomínio em geral e condomínio edilício.

Módulo 4

- Observar os aspectos gerais do direito notarial e registral;

- Entender o que são atos notariais e registrais recorrentes.

Direito e Negócios Imobiliários

Acesse o material digital para assistir o vídeo.

Apresentação

Caríssimos alunos e alunas,

Saudações!

Este conteúdo é essencial para a compreensão dos diversos dilemas presentes na realidade do Direito e Negócios Imobiliários. Em função disso, sem o interesse de esgotamento da matéria, vários temas recorrentes foram objeto de análise.

Neste conteúdo é possível encontrar os fundamentos dos direitos reais e suas diferenças com os direitos pessoais, com destaque para as consequências práticas dessa classificação. Observa-se, ainda, a tendência crescente de desjudicialização do Direito Imobiliário, com destaque para a possibilidade de atuação dos notários e registradores em atividades de mediação e conciliação, bem como em atividades que, outrora, somente eram exequíveis no Poder Judiciário (como os inventários, divórcios e usucapião).

Os alunos encontrarão ainda, neste conteúdo, diversos temas relacionados ao condomínio em geral e também dos condomínios edifícios, com destaque para atos de instituição, construção da convenção e do regimento interno dos condomínios.

Por fim, este conteúdo apresenta diversos detalhes da dinâmica dos cartórios de notas e de registro atrelados ao Direito Imobiliário. Demonstrou-se a importância de os profissionais que atuam no Direito Imobiliário aproximarem-se do ambiente notarial e registral, para que, dessa

forma, possibilidades jurídicas sejam efetivadas nas instâncias extrajudiciais, seja por opção, seja para atender imposição legal.

Desejo a todos boa leitura!

Módulo 1

Características dos direitos reais, desjudicialização do Direito Imobiliário e teoria geral dos contratos imobiliários

Apresentação dos Direitos Reais

Acesse o material digital para assistir o vídeo.

Direitos Reais e Imobiliário

Acesse o material digital para assistir o vídeo.

Fundamentos dos direitos reais e imobiliário

Para fins didáticos, o Direito costuma ser classificado em vários ramos, embora a ciência jurídica seja uma só. As divisões são organizadas para facilitar a compreensão da estrutura e o detalhamento de cada um dos segmentos jurídicos. Assim, convém ressaltar que os direitos reais e imobiliários fazem parte de um grande gênero do fenômeno jurídico que denominamos Direito Civil. Nesse sentido, quando o assunto é Direitos Reais e Direito Imobiliário, estamos nos referindo a um, dos diversos temas, do Direito Civil.

A norma mais importante do Direito Civil é a Lei nº 10.406/2002, identificada como o Código Civil. É nela que encontramos regras relativas aos Direitos Reais e Imobiliário, embora não seja o referido código a única fonte normativa desses ramos do Direito. Nosso propósito é destacar os principais fundamentos dessas duas variantes do Direito Civil que, vale dizer, contêm peculiaridades que merecem estudos em separado dos demais temas relacionados ao Código Civil.



Figura 1 - Código civil
Fonte: solarseven / istock.com

Ainda sob essa ética relacional, cabe destacar que o Direito Imobiliário diz respeito à especialidade dos Direitos Reais, que dispõem sobre os princípios e normas atrelados aos bens imóveis, tais como propriedade, posse, usucapião, contratos de locação imobiliária, servidões, direitos de vizinhança etc. Desse modo, os fundamentos dos Direitos Reais são aplicáveis ao Direito Imobiliário, haja vista que este é uma subespécie daquele. Desse modo, registramos que a concentração deste conteúdo recai sobre os direitos imobiliários. Diante das considerações, seguem as características principais desses temas relacionados com os bens imóveis.

O que são Direitos Reais

Acesse o material digital para assistir o vídeo.

Do ponto de vista conceitual, vale destacar que os Direitos Reais, também conhecidos por Direitos das Coisas, são compreendidos como a reunião das “normas legais e institutos jurídicos que norteiam a superação de conflitos e interesses relacionados, em última instância, ao aproveitamento dos seres humanos de bens valiosos para eles” (COELHO, 2020, p. 5). A principal característica dos direitos reais é o vínculo da pessoa com um ou mais bens corpóreos, seja essa relação estabelecida pela posse, pela propriedade, pelo usufruto etc.



Figura 2 - Exemplo de bens
compreendidos nos Direitos das

Coisas

Fonte: tarras79 / istock.com



Figura 3 - Direito sem intermediário

Fonte: tarras79 / istock.com

O direito real de propriedade, por exemplo, regulamenta o vínculo entre uma pessoa e um bem, sem intermediação de pessoas. Assim, quando estamos diante de Antônio, proprietário do apartamento 32 do condomínio Vilas Mares, encontram-se, no ordenamento jurídico, regras que inserem esse imóvel no patrimônio de Antônio, sem intermediários. Morrendo Antônio, a propriedade de seu apartamento passará para a titularidade de seus herdeiros, caso não haja dívidas que reduzam o seu patrimônio a nada. Em tais casos, essa transmissão de propriedade ocorrerá de acordo com as diretrizes do Direito das Sucessões.

Direitos Reais e Pessoais

Acesse o material digital para assistir o vídeo.

Os direitos reais se diferenciam dos direitos pessoais (também chamados de direitos obrigacionais). Os direitos pessoais apresentam princípios e regras geradores de deveres entre pessoas, como a obrigação alimentícia entre um pai e um filho. Por outro lado, os direitos reais disciplinam as relações jurídicas entre uma pessoa e um bem (móvel, imóvel, corpóreo ou incorpóreo).

O direito real é absoluto, na medida em que confere ao seu titular senhoria sobre um determinado objeto. A coisa torna-se submissa ao titular do direito real, que sobre ela recai. Por tal motivo, o titular do direito poderá fazer da coisa o que estiver de acordo com o que a legislação permitir, pois ela se sujeita à sua vontade. Por esse motivo, todos os membros da coletividade devem

respeitar a relação do titular do direito real com a coisa. É o que se denomina eficácia *erga omnes*. O mesmo não ocorre com os direitos pessoais, em que há apenas uma relação de obrigação entre as partes, estabelecendo uma eficácia *inter partes*. Assim, caso o paciente “A” celebre um contrato de pagamento de honorários médicos para “B”, apenas os dois contraentes, a princípio, estão vinculados a esse pacto de natureza pessoal e relativa, não sendo possível exigir que “C”, outro paciente, cumpra o contrato ou a ele se dobre. Por conta disso, afirma-se que os direitos reais são atributivos e os pessoais são cooperativos.

O exercício dos Direitos Reais

Acesse o material digital para assistir o vídeo.

O titular do direito real exerce o seu poder diretamente sobre a coisa, sem a necessidade de intermediários. Diversamente, nas relações pessoais, há necessidade da atuação de um sujeito para que o direito seja satisfeito. Exemplo: Antônio celebra contrato com Maria para a pintura de sua casa. O direito de Antônio em ver a casa pintada, conforme as suas orientações, somente acontecerá por meio da atuação de Maria. Em decorrência, conforme Venosa (2021, p. 5), “afirmamos que o direito real é atributivo, porque atribui uma titularidade, uma senhoria ao sujeito, enquanto o direito obrigacional é cooperativo, porque implica sempre uma atividade pessoal”.

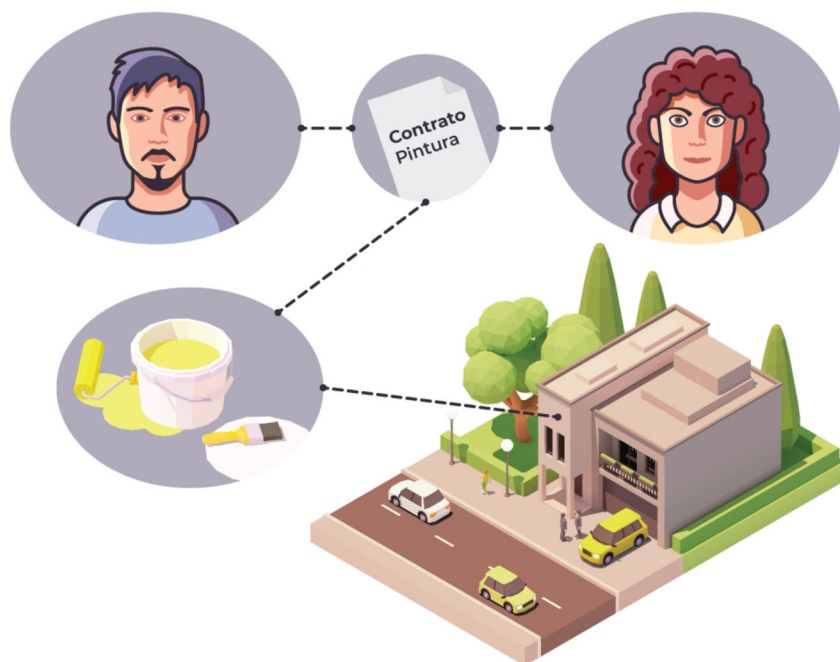


Figura 4 - Direito com intermediário

Fonte: tarras79 / istock.com

De outro giro, os direitos reais são permanentes, de modo que são constituídos para durar no tempo e no espaço. Já os direitos pessoais são celebrados para duração temporária. Exemplos significativos: a propriedade imobiliária é permanente enquanto for da vontade do seu titular,

sendo que diante do proprietário, passará ela para os seus herdeiros. Em sentido diverso, é possível citar um contrato de pintura de um veículo, em que ele nasce com previsão de fim, pois não há sentido em serviços de funilaria perpétuos.

Direito de Sequela

Acesse o material digital para assistir o vídeo.

Outra característica dos direitos reais é o direito de sequela exercido pelo seu titular. Os titulares dos direitos reais têm a faculdade de reaver a coisa das mãos de quem injustamente a detenha (direito à coisa). O mesmo não se dá para os titulares de direitos pessoais em que, na hipótese de inadimplência do devedor, terá apenas o patrimônio do devedor como garantia e não uma coisa individualizada (direito a uma coisa, a uma prestação). Em função dessa característica, os direitos reais são criados apenas pela legislação (daí a expressão *numerus clausus*); enquanto os direitos pessoais são criados pela vontade das partes, como os contratantes que podem criar as mais variadas cláusulas contratuais, desde que não firam a legislação (por este motivo fazem parte de *numerus apertus*).

Em sede de comparação entre os direitos reais e pessoais, significativa a síntese do quadro formulado por Farias e Rosenvald (2012, p. 47):

Direitos Reais	Direitos Pessoais
Absoluto (eficácia <i>erga omnes</i>)	Relativo (eficácia <i>inter partes</i>)
Atributivo (um só sujeito)	Cooperativo (conjunto de sujeitos)
Imediatividade	Mediatividade
Permanente	Transitório
Direito de sequela	Apenas tem o patrimônio do devedor como garantia
<i>Numerus clausus</i>	<i>Numerus apertus</i>
<i>Jus in re</i> (direito à coisa)	<i>Jus ad rem</i> (direito a uma coisa)
Objeto: a coisa	Objeto: a prestação

Quadro 1 – Comparação entre Direitos Reais e Pessoais.

Fonte: Farias & Rosenvald (2012, p. 47).

Do ponto de vista prático, qual é a importância na diferenciação entre os direitos reais e os direitos pessoais? Há várias, mas aqui destacamos as mais significativas para o campo deste conteúdo. Veja-se, por exemplo, o conteúdo dos incisos I e II do art. 1.647 do Código Civil:

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;

(...).

No diálogo do artigo citado, como no art. 1.648 do mesmo código, na hipótese de impossibilidade de suprimento da outorga, ou quando o outro cônjuge a negue sem motivo justo, em negócios imobiliários o juiz poderá supri-la. Embora a norma em destaque seja a princípio direcionada aos cônjuges, ela também se aplica à união estável, dada a equivalência aplicada pela jurisprudência em consonância com a Constituição Federal.

A título de exemplo, consideremos que Antônio, em regime de comunhão parcial de bens com o seu par afetivo Laura, pretende vender um imóvel para Maria. Neste caso, é preciso que Laura participe do contrato de compra e venda, pois estamos diante de um negócio jurídico que versa sobre direitos reais. Nesta hipótese, caso Laura se negar a autorizar a venda sem motivo justo, Antônio poderá obter o suprimento (da outorga) em juízo. Caso contrário, o ato é inválido.

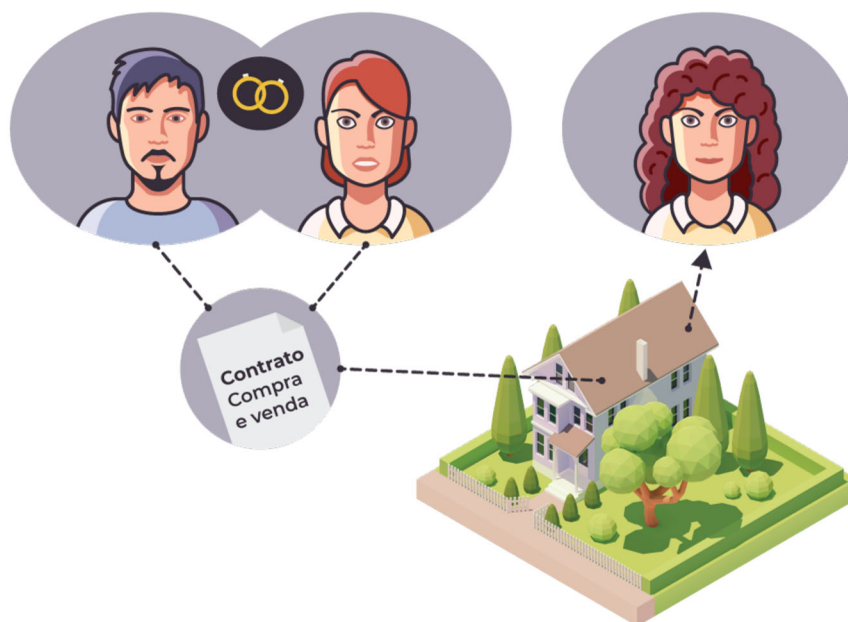


Figura 5 - Participação no contrato
Fonte: tarras79 / istock.com

E, nos termos do art. 1.650 do Código Civil, será possível que o cônjuge ou aquele que deveria conceder a outorga ou, ainda, os herdeiros, busquem a outorga da invalidação do ato negocial que versou sobre direitos reais. No plano do Direito Processual Civil, a outorga uxória é regulamentada no art. 73, com destaque para que, na hipótese de união estável, deve ela ser comprovada nos autos em que se discute a decretação de invalidade do ato sob ataque.

Desjudicialização do Direito Imobiliário

Acesse o material digital para assistir o vídeo.

O grande desafio a ser enfrentado pelos teóricos e práticos do direito é a criação de mecanismos jurídicos, judiciais ou extrajudiciais, capazes de solucionar, em tempo razoável, os conflitos decorrentes das interações sociais. Há quase 20 anos já denunciávamos o relativo consenso entre os juristas de que o processo judicial padece de lentidão que, no extremo, inviabiliza a consecução do direito material (DURÃES, 2004). Em função disso, a tecnologia jurídica tem procurado criar mecanismos extrajudiciais para a solução de conflitos. “Fator econômico limitante ao acesso à justiça é a duração do trâmite das ações. Em muitos países, as causas levam em média mais de três anos para se tornarem exequíveis, o que acaba por elevar consideravelmente as despesas” (CESAR, 2002, p. 95).

O Código de Processo Civil de 2015 dispõe que o Estado, sempre que possível, deve promover a solução amigável dos conflitos sociais. Nesse sentido, significativa a norma constante no § 3º do art 3º do referido diploma: “A conciliação, a mediação e outros métodos de solução consensual de conflitos deverão ser estimulados por juízes, advogados, defensores públicos e membros do Ministério Público, inclusive no curso do processo judicial”.

Em decorrência da orientação do Código de Processo Civil e de [legislação extravagante](#), cada vez mais observamos o Estado atuando no estímulo na solução consensual de litígios, seja no próprio processo judicial, seja também em outras formas, nas vias extrajudiciais. No âmbito judicial, o Diploma Processual, a partir do art. 165, dispõe de diversas normas jurídicas para a atuação de [conciliadores e mediadores](#), em vários momentos da atividade jurisdicional. Por outro lado, há outros espaços destinados à solução alternativa de litígios, fora da esfera judicial.

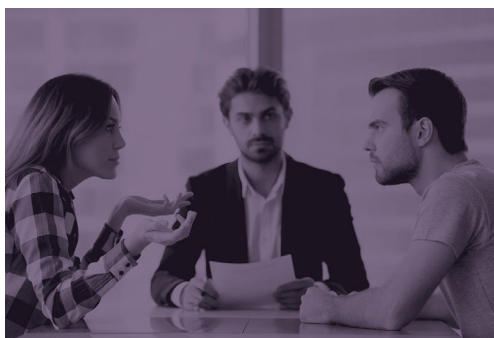


Figura 6 - Mediação

Fonte: fizkes / istock.com

Havendo litígio, é possível a arbitragem, regulamentada pela Lei nº 9.307/1996, sendo necessário que, para tanto, as partes decidam em cláusula, específica e expressa, o interesse em submeter seus litígios a respeito de um determinado fato, ou contrato, para a decisão arbitral. O árbitro, normalmente escolhido em decorrência de seu conhecimento especializado no tema do litígio, recebe, pelas partes, o poder de decidir a quem assiste o direito, bem como estabelecer a maneira de solução do conflito de interesses. Os árbitros atuam como juízes não togados e suas decisões têm força executiva judicial e não permitem recurso. Com isso, tem-se a rápida solução do litígio.

Na mediação, por outro lado, o mediador atua sobretudo com vistas a viabilizar o diálogo entre as partes em atrito. Não é ele que apresenta solução para o conflito, mas as próprias partes. Já o conciliador atua de maneira mais intensa nas causas do litígio, apresentando, às partes, possíveis

soluções para que, assim, elas decidam ou não pela composição amistosa.

No Brasil, por disposição do Conselho Nacional de Justiça, desde 2018, os notários e registradores podem oferecer serviços de mediação e conciliação em seus respectivos cartórios. As seções de conciliação e mediação ocorridas nos cartórios que oferecem esses serviços são revestidas de confidencialidade, sendo que deverão providenciar colaboradores capacitados, de acordo com a Resolução nº 125/2010 do CNJ. Os litígios envolvendo questões de ordem imobiliária poderão ser solucionados nesta alternativa extrajudicial de solução de conflitos, desde que não haja direitos indisponíveis envolvidos, como os interesses de pessoas incapazes, pois, em tais casos, o caminho ainda são as vias judiciais.



Figura 7 - Mediador em cartório

Fonte: Yindee123 / istock.com

Ainda quanto à desjudicialização do Direito Imobiliário, facilitada pela legislação em vigor, em casos de ausência de litígios ou do envolvimento de interesses de incapazes, podemos citar, a título de exemplo, o [inventário extrajudicial](#), a usucapião e o divórcio. Em tais casos, não havendo incapazes e/ou litígios, a transferência de bens (móveis ou imóveis) e a atribuição de direitos reais (a exemplo do usufruto) poderá ocorrer sem a necessidade de um processo judicial. Para tanto, desde que haja interesse das partes, os procedimentos ocorrerão na esfera das instâncias cartorárias extrajudiciais.

As escrituras públicas de inventário e divórcio, por exemplo, em que há transferência de propriedade de bens imóveis, serão levadas a registro no Cartório de Registro Civil. Na hipótese de usucapião, o processo administrativo correrá nas instâncias do Cartório de Registro Civil. Tais procedimentos extrajudiciais, no geral, tramitam de maneira célere e eficiente, sendo possível que o advogado iniciante conte, ainda, com o apoio dos notários e registradores, que, na condição de *experts* do Direito, costumam atuar de maneira proativa nos feitos que lhes são apresentados.

A boa-fé objetiva e a probidade nos contratos imobiliários

Estabelece o art. 422 do Código Civil que “os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé”. Pelo que se observa, a legislação em vigor impõe aos contratantes um dever ético em todas as fases do contrato: a fase pré-contratual (durante as negociações preliminares); a fase da execução propriamente dita; e a fase da conclusão.

Princípio da boa-fé objetiva

Acesse o material digital para assistir o vídeo.

O art. 422 do Código Civil, ao impor a obrigação de as partes agirem de maneira proba e ética nos contratos, de acordo com os princípios da probidade e boa-fé objetiva, criou um dever geral integridade de todos os participantes em contratos. Essa diretriz normativa tem efeitos práticos relevantes. O princípio da boa-fé objetiva, exigível nos contratos imobiliários, impõe a máxima de que todos devem ser honestos nas relações recíprocas. Dessa forma, “é regra de conduta. Incluída no direito positivo de grande parte dos países ocidentais, deixa de ser princípio geral de direito para transformar-se em cláusula geral de boa-fé objetiva” (GONÇALVES, 2014, p. 56).

Como exemplo de violação da boa-fé objetiva, consideremos que Antônio anuncia a venda de imóvel de sua propriedade, construído em região de alagamento. Durante as negociações, em manifesta desonestidade, omite essa informação ao comprador Heleno. Em tal episódio, estamos diante de manifesta violação da boa-fé objetiva, pois o vendedor omitiu informação relevante à condição do bem, permitindo-se até mesmo o desfazimento do negócio, a depender do caso concreto.



Figura 8 - Má fé
Fonte: tarras79 / istock.com

Recapitulando

O entendimento dos fundamentos e características elementares dos direitos reais deve ser uma preocupação constante de todos aqueles que lidam com o Direito e negócios imobiliários, sobretudo em decorrência das dimensões práticas de seus conteúdos. Destacamos ainda a importância da compreensão da diferença entre os direitos reais e os direitos pessoais.

De outro lado, foi ainda um espaço para observarmos um caminho sem volta: o da desjudicialização do Direito Imobiliário, oportunidade em que observamos a possível atuação dos notários e registradores, dos denominados cartórios extrajudiciais, para a solução alternativa de conflitos, notadamente quando não houver interesses de incapazes e litígios. Em tais casos, a legislação permite a transferência de bens imóveis, bem como a imposição de certos direitos reais sobre imóveis.

Observamos ainda a teoria geral dos contratos, com destaque para as principais novidades no cenário da contratualística contemporânea atreladas ao princípio da boa-fé objetiva, em que os contraentes são compelidos pela legislação a se comportar de maneira ética em suas obrigações contratuais.

Verificando o aprendizado

Do ponto de vista da teoria geral dos direitos reais, assinale a alternativa em que constam elementos estranhos às suas características.

- A) Eficácia *erga omnes*; direito de sequela; coisa como objeto.
 - B) Imediatividade; perpetuidade; eficácia *inter partes*.
 - C) Eficácia *inter partes*; mediatividade; vinculação patrimonial do devedor.
 - D) Caráter permanente; direito de sequela; coisa como objeto.
-

Analise as assertivas a seguir e, posteriormente, escolha a alternativa correta.

- I. Não há interesse prático na diferenciação entre os direitos reais e os direitos pessoais.
 - II. No casamento, sob o regime de comunhão parcial de bens, nenhum dos cônjuges poderá, sem autorização do outro, vender bens imóveis.
 - III. Os direitos reais não garantem ao seu titular reaver a coisa das mãos de quem injustamente a detenha, dada a ausência do direito de sequela nessa categoria de direitos.
- A) Apenas a II está correta.
 - B) I e II estão corretas.
 - C) I, II e III estão corretas.
 - D) I e II estão incorretas.
-

Considere que João Adalberto, estudante de Direito do último semestre, ao assistir às aulas do professor João Marinalvo, fez as seguintes anotações:

- I. Marcio, em regime de comunhão parcial de bens com o seu par afetivo Diana, vendeu um imóvel para Santiago. Neste caso, por ser o regime de comunhão parcial de bens, não é necessário que Diana participe em anuência ao contrato de compra e venda, pois não se trata de um contrato que dispõe sobre direitos reais.
- II. Timóteo, em regime de separação total de bens com Paula, vendeu seu imóvel para Tiago. Neste caso, por conta do regime de casamento adotado, é necessário que Diana participe em anuência ao contrato de compra e venda, pois não se trata de um contrato que dispõe sobre direitos reais.
- III. Em nenhuma hipótese, diante de companheiros em união estável, é preciso anuência de qualquer deles para a entrega de bem imóvel em hipoteca.

- A) Somente as afirmações II e III estão incorretas.
 - B) As afirmações I, II e III estão incorretas.
 - C) Apenas a afirmação I está correta.
 - D) Apenas a afirmação III está correta.
-

O corretor de imóveis João Sibério Tolstói veiculou em suas redes sociais as seguintes informações:

- I. Direitos reais e Direitos pessoais são expressões sinônimas, historicamente acolhidas nos negócios e direito imobiliários.
- II. Não há outorga uxória ou marital no sistema jurídico brasileiro, pois o que importa é a boa-fé.
- III. Os direitos reais, também conhecidos como direito das coisas, não admitem a eficácia *erga omnes*.

- A) Somente as afirmações I e III estão incorretas.
 - B) Apenas a afirmação II está correta.
 - C) Apenas a afirmação III está correta.
 - D) As afirmações I, II e III estão incorretas.
-

No que diz respeito à discussão relacionada à desjudicialização do Direito Imobiliário, escolha a alternativa correta.

- A) O Brasil não adotou os meios alternativos de solução de conflitos em seus sistemas de distribuição de justiça.
- B) O Poder Judiciário não admite a solução alternativa de conflitos, sendo que, por esse motivo, todos os acordos firmados entre as partes, sem a sua interferência, são nulos.

C) De longa data, os teóricos e práticos do direito afirmam que o Poder Judiciário padece de lentidão na tomada de decisões, motivo pelo qual surge a proposta dos meios alternativos de solução de conflitos.

D) Os cartórios de notas e de registro não estão autorizados à atuação em solução alternativa de conflitos, por meio da conciliação.

A respeito da solução alternativa de conflitos, por meio da conciliação e mediação, o Código de Processo Civil em vigor:

A) estabeleceu diversas normas destinadas à atuação de conciliadores e mediadores no contexto da atividade jurisdicional.

B) não apresentou regras de conciliação, mas apenas de mediação durante o andamento de processos.

C) somente admite a atuação de conciliadores e mediadores em processos relacionados ao Direito de Família, tais como: divórcio e pensão alimentícia.

D) permite a atuação de conciliadores e mediadores somente em causas relativas ao direito imobiliário.

O sistema jurídico brasileiro, em casos relacionados ao direito e negócios imobiliários, admite a realização de alguns procedimentos na esfera extrajudicial. Sob essa afirmação, escolha a alternativa incorreta.

A) Os inventários somente poderão ser realizados na esfera cartorária quando houver litígio entre os herdeiros.

B) Divórcios e partilhas de bens imóveis, entre os cônjuges, poderão ocorrer na esfera extrajudicial.

C) Preenchidos os requisitos legais, admite-se a usucapião extrajudicial, independentemente do valor do bem imóvel.

D) O divórcio extrajudicial poderá ocorrer desde que os cônjuges estejam em comum acordo, ou seja, sem litígio.

No Direito Imobiliário há um princípio muito importante para as atividades envolvendo negócios jurídicos diversos. Trata-se do princípio da boa-fé objetiva. Deste princípio é correto afirmar:

A) A boa-fé objetiva somente é aplicável nas relações negociais em que não há a presença de

corretor de imóveis ou de advogados.

B) A boa-fé objetiva, por ser um princípio de características genéricas, não é admitida nos negócios jurídicos envolvendo direitos reais.

C) A boa-fé objetiva diz respeito a uma regra de conduta, de natureza ética, acolhida pelo direito nacional. Impõe-se, por esse princípio, o dever de honestidade nas relações negociais.

D) A boa-fé objetiva somente é aceita nos acordos celebrados diante do Poder Judiciário, pois é o magistrado que irá determinar os seus limites.

Módulo 2

Contratos imobiliários em espécie

Contratos de compra e venda e de cessão de posse

O direito imobiliário, embora vinculado aos direitos reais, apresenta uma particularidade: também avoca para o seu âmbito de interesse os contratos imobiliários, em que pese serem essas modalidades contratuais ligadas aos direitos pessoais. Contudo, assim segue a tradição do direito imobiliário brasileiro, quando estamos diante de negócios jurídicos envolvendo a locação de bens imóveis.

Contrato de compra e venda

Acesse o material digital para assistir o vídeo.

Trata-se de contrato destinado à aquisição da propriedade imobiliária, que se concretiza por meio da formalização da escritura pública no Cartório de Registro de Imóveis. Esta é essencial quando o bem imóvel for de valor superior a 30 vezes o maior salário-mínimo em vigor em nosso país.

É contrato complexo, dado o rol de direitos e obrigações impostos aos contratantes. A sua fundamentação normativa está presente entre os arts. 481 a 532 do Código Civil. Quanto aos efeitos, podemos destacar o nascimento de obrigações recíprocas entre os contraentes, a responsabilidade do vendedor pelos vícios do imóvel e a sadia propriedade da coisa, pois não é possível transmitir o direito que não se tem.



Figura 9 - Contrato de compra e venda
Fontes: tarras79 e sesame / istock.com

É possível que o contrato de compra e venda contenha cláusulas especiais, estabelecidas entre os contratantes, como a retrovenda, conforme arts. 505 a 508 do Código Civil. A cláusula de retrovenda garante ao vendedor de bem imóvel o direito de reaver a coisa do comprador, no prazo máximo decadencial de três anos. Caso o vendedor queira invocar o seu direito à retrovenda, deverá depositar, em benefício do comprador, o preço recebido, bem como as despesas de

manutenção da coisa. Neste caso, na hipótese de o comprador se recusar a receber a coisa, poderá o vendedor depositar a quantia em juízo e exigir o cumprimento forçado da cláusula, por meio de ordem judicial.

A respeito do prazo trienal máximo para o exercício da retrovenda, já se questionou se é possível as partes, livremente, estabelecerem prazo maior. Neste particular, com acerto, afirmou Gonçalves (2014, p. 252): “O prazo máximo para o exercício do direito de retrato ou de resgate é de três anos. Se as partes ajustarem prazo maior, reputa-se não escrito somente o excesso.”

Os contratos de compra e venda de bens imóveis também podem ser precedidos da denominada promessa de compra e venda, conforme arts. 1.417 e 1.418 do Código Civil. Ganhará eficácia de direito real, quando registrada no Registro de Imóveis. Após o registro,

o direito do promissário comprador alcança terceiros estranhos à relação contratual originária. A oponibilidade absoluta emanada do nascimento do direito real gera seqüela e torna ineficazes, em face do promissório comprador, as alienações e onerações posteriores ao registro do contrato preliminar.

(FARIAS; ROSENVALD, 2012, p. 966).

Usucapião

Acesse o material digital para assistir o vídeo.

Contrato de cessão de posse

Os direitos sobre a posse de bens imóveis têm valor mercadológico. Por conta disso, costumam estar presentes em negócios imobiliários, com intensidade entre os contratantes de baixa renda. Além disso, a depender do caso, é possível a contagem do tempo de posse entre os possuidores para a aquisição da usucapião.

Nos contratos de cessão de direitos possessórios, não se negocia a propriedade, mas apenas a posse, haja vista que o cedente da posse não é titular do domínio da coisa junto ao registro de imóveis, mas apenas possuidor. Por esse motivo, o cessionário (“comprador”) da posse deverá avaliar os riscos antes de efetuar negócios dessa natureza.

O ideal é que os contratos de cessão dos direitos sobre a posse de bem imóvel sejam elaborados de modo rigoroso, conforme as expectativas das partes, sendo até mesmo possível, a depender das circunstâncias, constar cláusula de não indenizar, na hipótese de o interesse da frustração de interesses de uma das partes do contrato. As [cláusulas de não indenizar](#) fazem parte da tecnologia jurídica contratual em contratos de risco.

Garantias imobiliárias: hipoteca, alienação fiduciária e cédula de crédito imobiliário

Os contratos de compra e venda de bens imóveis, em que não há pagamento à vista, admitem a estipulação de garantia. Em nosso sistema jurídico existem as garantias reais e as fidejussórias. São elas definidas como garantias para o cumprimento da obrigação. Nas garantias fidejussórias, um terceiro, pessoa física ou jurídica, compromete-se ao pagamento da obrigação assumida pelo devedor em caso de inadimplência deste. Exemplo clássico de terceiro garantidor é bem representado na figura do fiador, bastante comum nos contratos de locação de bens imóveis.

Garantias reais e fidejussórias

Acesse o material digital para assistir o vídeo.

Nos contratos de compra e venda, as garantias reais e fidejussórias vinculam uma coisa ou uma pessoa ao cumprimento das obrigações contraídas pelos contratantes. Assim, consideremos o seguinte exemplo: Antônio celebra com Benedito contrato de compra e venda a prazo, cujo objeto é um apartamento. Há, no contrato, cláusula em que o responsável pelo pagamento das parcelas, Antônio, designa um bem de sua propriedade, uma chácara, como garantia hipotecária. Neste caso, se Antônio não pagar as parcelas, o credor poderá exigir o cumprimento da hipoteca. Em contrapartida, o bem dado em garantia assim permanecerá até que o contrato seja cumprido, caso os contratantes não decidam de modo diverso. A partir deste exemplo, sigamos para os pormenores mais relevantes para a compreensão das garantias mais discutidas em contratos imobiliários.

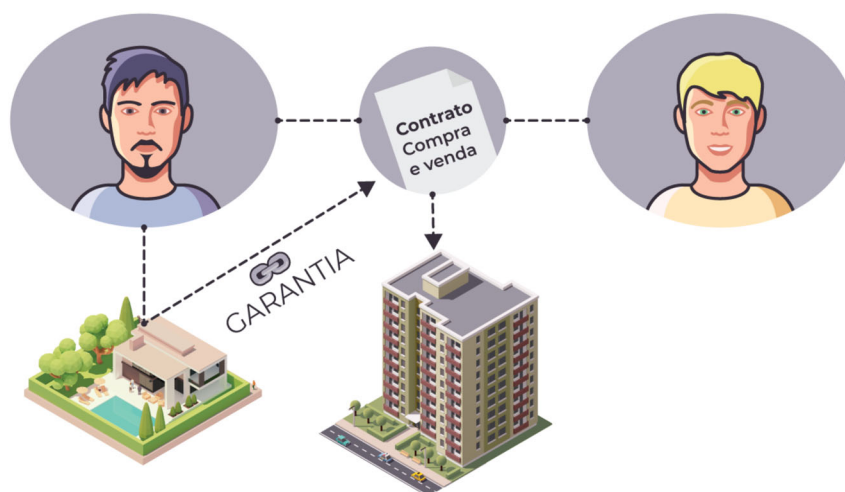


Figura 10 - Garantia
Fonte: tarras79 / istock.com

A hipoteca, regulamentada em detalhes a partir do art. 1.473 do Código Civil, é modalidade de garantia possível em contratos imobiliários. Em sua dinâmica, poderão ser utilizados diversos bens e interesses para a garantia da obrigação contratual. Neste sentido, o Código Civil apresenta a seguinte lista de coisas passíveis de serem vinculadas em garantias hipotecárias:

Art. 1.473. Podem ser objeto de hipoteca:

- I. os imóveis e os acessórios dos imóveis conjuntamente com eles;
- II. o domínio direto;

- III. o domínio útil;
- IV. as estradas de ferro;
- V. os recursos naturais a que se refere o art. 1.230, independentemente do solo onde se acham;
- VI. os navios;
- VII. as aeronaves.
- VIII. o direito de uso especial para fins de moradia;
- IX. o direito real de uso;
- X. a propriedade superficiária.

A propósito, Sílvia Venosa (2021, p. 581) destaca que o credor hipotecário tem “o direito de exigir que o bem seja mantido íntegro no curso da garantia. O não pagamento autoriza a excussão do bem hipotecado, como decorrência da exigibilidade da obrigação”. Tratando-se de garantia real, é necessário o registro da hipoteca junto ao Cartório de Registro de Imóveis para a sua imposição a terceiros.

A garantia hipotecária, embora prevista no ordenamento jurídico, tem perdido espaço para outras modalidades de garantias reais, como a alienação fiduciária e cédulas de crédito imobiliário. Tal qual a hipoteca, ambas exigem seus respectivos registros no Cartório de Registro de Imóveis para que se possa considerar a imposição *erga omnes* de seus efeitos. Ou seja, para que tais modalidades de garantia sejam oponíveis, além dos contraentes, e alcancem terceiros.

Na alienação fiduciária, “o credor (fiduciário) se torna titular da propriedade resolúvel da coisa e seu possuidor indireto, quanto o devedor (fiduciante) é investido na condição de possuidor direto e depositário” (COELHO, 2020, p. 241). Quando o devedor cumpre a sua obrigação contratual, o devedor adquire a propriedade plena do bem. A norma de regência dessa modalidade de garantia, quando o objeto do negócio seja bem imóvel, é a Lei nº 9.514/1997.

Na hipótese do pagamento das quantias previstas no contrato de compra e venda, nos termos do art. 26 da Lei nº 9.514/1997, o devedor (fiduciante) obterá a plena propriedade da coisa. Por outro lado, em hipótese de inadimplência, após a constituição do devedor em mora, a propriedade do bem imóvel será consolidada em nome do credor. Ou seja, o credor tornar-se-á o proprietário pleno do bem imóvel. “Enfim, o credor não deseja a coisa, mas se investe na condição de seu titular temporário, como forma de pressionar o devedor a pagar o financiamento do débito” (FARIAS; ROSENVALD, 2012, p. 577-578).

Os contratos de alienação fiduciária poderão ser objeto de cessão de fiduciária de direitos creditórios por parte do credor. Trata-se de mais uma modalidade de cessão de crédito, no âmbito dos contratos imobiliários. Nas palavras de Coelho (2020, p. 254),

a cessão fiduciária de direitos creditórios é o contrato pelo qual uma das partes (cedente fiduciário) cede a titularidade de direitos creditórios a outra (cessionário fiduciário), em garantia do cumprimento de obrigações assumidas pelo primeiro. Os devedores do cedente (cedidos) devem pagar suas obrigações diretamente ao cessionário, cuja titularidade se resolve quando esses pagamentos importarem a integral satisfação de seu crédito.

Importa ressaltar que a garantia real dessa modalidade de cessão fiduciária de crédito é instrumentalizada após o competente registro no Cartório de Registro de Imóveis do domicílio do cedente do crédito.

Por outro lado, a cédula de crédito imobiliário é espécie de **título de crédito** representativo de dívida relacionada a financiamento, cuja garantia seja um imóvel. A norma fundamental desse título de crédito é a Lei nº 10.931/2004, sendo que os seus contornos e requisitos de validade encontram-se dispostos a partir do art. 18. A legislação permite que as cédulas de crédito contem com garantia real ou fidejussória.



Figura 11 - Cédula de Crédito Imobiliário (CCI)

Fonte: tarras79 / istock.com

Para melhor compreensão, considere o seguinte exemplo: Antônio, interessado em obter um financiamento no valor de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) junto ao Banco "X" SA, entrega o seu imóvel como garantia do crédito e, para tanto, emite uma cédula de crédito imobiliário em favor do banco credor. Esse tipo de operação é bastante usual e, cada vez mais, tem substituído as outras modalidades de garantia contratuais envolvendo imóveis. Neste tipo de operação jurídica, o imóvel de Antônio será entregue em garantia pelo pagamento do empréstimo contraído com o banco. Para que essa garantia vincule terceiros, será preciso o registro da cédula junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

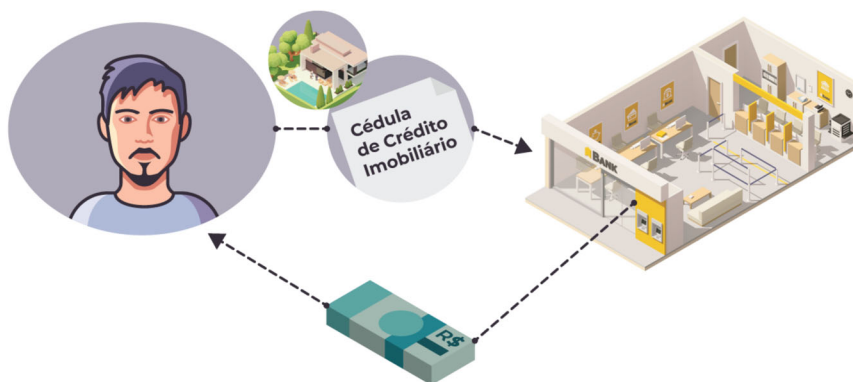


Figura 12 - Garantia e CCI

Fonte: tarras79 / istock.com

Cédula de crédito imobiliário

Acesse o material digital para assistir o vídeo.

A cédula de crédito imobiliário, como ocorre com os títulos de crédito, pode ser objeto de transferência por meio de endosso em preto. Para tanto, no que couber, aplicam-se nessa operação de transferência, da titularidade do crédito, representada na cédula, as mesmas regras do direito cambiário, atinentes ao regime jurídico do endosso. Com isso, observa-se que a cédula de crédito imobiliário surge para facilitar a circulação de capital.

Nos termos do art. 36 da Lei de Regência da Cédula de Crédito Imobiliário, quando um bem for entregue para prover o pagamento da dívida em caso de inadimplemento por parte do devedor, é possível que, durante a contratação do empréstimo, o credor imponha ao devedor a celebração de contrato de seguro sobre o bem, sendo que, em tal hipótese, o credor será indicado na apólice de seguro como o único beneficiário, permitindo-lhe o recebimento da indenização securitária para liquidar ou amortizar a dívida garantida.

Contratos de locação

Acesse o material digital para assistir o vídeo.

Contratos de locação e incorporação imobiliárias

O direito de propriedade concede ao seu titular o direito de valer-se dos frutos da coisa, incluindo nesta expressão os alugueres. No contexto do Direito Imobiliário, os contratos de locação imobiliária adquirem especial importância e fluxo contínuo, dado o grande volume de imóveis alugados em território nacional.

A Lei nº 8.245/1991 dispõe sobre a locação de imóveis urbanos, com destaque para os imóveis residenciais e não residenciais. O contrato de locação estabelece, naturalmente, direitos e deveres tanto para o locador como para o locatário, conforme se observa nos arts. 22 e seguintes da referida norma jurídica.



Figura 13 - Imóveis residenciais e não residenciais

Fonte: tarras79 / istock.com

Relativamente às locações residenciais, prescreve o art. 46 que:

Art. 46. Nas locações ajustadas por escrito e por prazo igual ou superior a trinta meses, a resolução do contrato ocorrerá findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso.

§ 1º Findo o prazo ajustado, se o locatário continuar na posse do imóvel alugado por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir-se-á prorrogada a locação por prazo indeterminado, mantidas as demais cláusulas e condições do contrato.

§ 2º Ocorrendo a prorrogação, o locador poderá denunciar o contrato a qualquer tempo, concedido o prazo de trinta dias para desocupação.

Do ponto de vista prático, consoante as disposições relatadas, é importante que o locador ajuíze ação de despejo antes de se completar 30 dias do término do contrato, juntando nos autos notificação da respectiva constituição em mora, por segurança. Essas providências são necessárias caso não haja desocupação voluntária do imóvel por parte do locatário.



Ata notarial e a vistoria de imóveis

Acesse o material digital para assistir o vídeo.

Atenção especial deve ser dada aos contratos de locação para fins residenciais, com prazo inferior a 30 meses. Exemplo: em um contrato de locação dessa natureza com a estipulação de prazo de duração de 24 meses, regras rígidas são aplicadas para dificultar a saída do locador do imóvel locado. Neste caso em particular, nas locações de imóveis para finalidade residencial, com prazo abaixo de 30 meses, findo o contrato,

o locador não poderá retomar o imóvel, salvo se comprovar além das hipóteses de falta de pagamento e de violação contratual e legal, que: 1) a locação estava vinculada ao contrato de trabalho do locatário, e que este foi extinto; 2) precisa do imóvel para uso próprio, ou para seu descendente que não disponham de imóvel próprio; 3) precisa fazer demolição, reforma ou construção de obra, licenciadas pelo Poder Público, que ultrapassem de 20% da área anterior; 4) a soma dos prazos do contrato ou o prazo indeterminado ultrapassem cinco anos; 5) o Poder Público determinou a realização de reparações urgentes, que não possam ser feitas com a permanência do locatário do imóvel.

(LÔBO, 2014, p. 341).

As locações de imóveis não residenciais para pessoas jurídicas, por exemplo, recebem regramento específico na Lei nº 8.245/1991, com destaque para a possibilidade da ação renovatória. Essa espécie de ação permite ao locatário (sociedade empresária, empresário individual, Eireli ou sociedade simples) buscar em juízo a renovação compulsória do contrato de locação de bem imóvel, mesmo diante da resistência do locador, desde que, para tanto, cumpra cumulativamente os seguintes requisitos presentes no art. 51 da Lei nº 8.245/1991:

I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado;

II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos;

III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.

Caso esses requisitos não sejam comprovados na petição inicial da ação renovatória, deverá ela ser julgada improcedente, com a consequente necessidade de entrega do imóvel por parte do locatário. A ação renovatória deverá ser ajuizada entre um e seis meses anteriores ao término do contrato que se pretende renovar, sob pena de decadência. É preciso muita cautela com esse prazo, devendo o locador se programar com bastante antecedência, sob pena de irremediável perda de prazo.

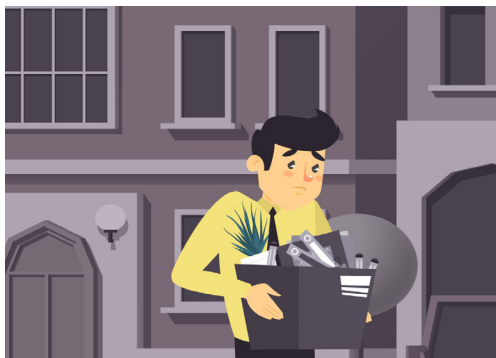


Figura 14 - Entrega do imóvel

Fontes: tarras79 e Gleb Kosarenko /
istock.com

No intuito de esclarecer a importância dos interesses envolvidos na ação renovatória, há de se considerar que o “dono do imóvel e o dono da empresa são, portanto, ambos proprietários, cada um do seu bem, alcançados pelas garantias constitucionais” (BRUSCATO, 2011, p. 135). É por esse motivo que a ação renovatória impõe um rigoroso conjunto de requisitos, que ora beneficiam o locador, ora o locatário. Contudo, não é demais anotar que o Estado, na busca de equilíbrio, “intervém nessa relação eminentemente privada, para impor limite ao dono do imóvel em favor do dono da empresa, partindo do pressuposto que a atividade empresarial precisa estar ativa para cumprir sua função social” (BRUSCATO, 2011, p. 135).

Em sede de defesa, além dos argumentos meramente processuais, poderá ainda o locador do imóvel apresentar, em seu favor, vários argumentos para procurar impedir a renovação compulsória do imóvel. Os mais usuais são os seguintes:

- prova de que o Poder Público impôs a realização de obras de significativa transformação no imóvel locado, bem como o interesse do locador em realizar obras para aumentar o valor da propriedade ou do negócio;
- demonstração de que o imóvel será utilizado pelo próprio locador (uso próprio), transferência de seu estabelecimento comercial, de seu cônjuge (ou companheiro), ascendente ou descendente;
- comprovação de descumprimento, por parte do locatário, dos requisitos legais para a renovação compulsória;
- apresentação de proposta de terceiro, em melhores condições, bem como comprovar que a proposta da renovação elaborada pelo locatário está abaixo do valor de mercado; e
- ausência de garantia locatícia revestida de idoneidade e demonstração da inadimplência do contrato (BRUSCATO, 2011, p. 136).

O objetivo da ação renovatória é a proteção do ponto empresarial, ou seja, o local onde o empresário e a sociedade simples exercem suas atividades econômicas, “sendo nulas as

cláusulas que visem sua proibição ou que imponham obrigações pecuniárias para tanto (NEGRÃO, 2021, p. 99).



Figura 15 - Ação renovatória

Fontes: tarras79 / istock.com

Por fim, há de se registrar que a não renovação do contrato de locação não residencial abre espaço para que o locatário, em algumas circunstâncias, obtenha o direito à reparação de danos. Assim, quando o contrato não for renovado

nas hipóteses de aceitação de melhor proposta e quando houver exigência de reforma pelo Poder Público e, neste caso, o proprietário quedar-se inerte por prazo igual ou superior a três meses da data da entrega do imóvel para reforma. Incluem-se na indenização os prejuízos e os lucros cessantes, compreendendo o que razoavelmente deixou de lucrar em razão da mudança.

(NEGRÃO, 2021, p. 104).

Assim, é preciso que o locador pondere se vale a pena, ou não, recusar a renovação do contrato quando está ele diante de melhor oferta de terceiro ou, ainda, diante do argumento de obras necessárias, por conta de imposição do Poder Público. A possibilidade de o locatário obter indenização de seus prejuízos pela não renovação do contrato tem o objetivo de evitar argumentos do locador centrados na má-fé ou interesses de concorrentes na eliminação de atividade de agente econômico atuante no mesmo ramo de atividade do terceiro que apresenta melhor oferta.

Sigamos para os contratos de incorporação imobiliária, que são muito relevantes para o segmento do Direito Imobiliário. Essa espécie contratual, regulamentada pela Lei nº 4.591/1964, funciona da seguinte maneira: o empreendedor interessado em construir um prédio procura o proprietário de um terreno para que este aceite celebrar contrato, de forma que a obra seja construída em sua propriedade. No mesmo negócio haverá a incorporadora, responsável pela venda das unidades autônomas. É comum que o dono do terreno receba o pagamento por meio de unidades autônomas que comporão o prédio. Ou seja, se estivermos diante da construção de prédios de apartamentos, o proprietário do terreno costuma receber em apartamentos.

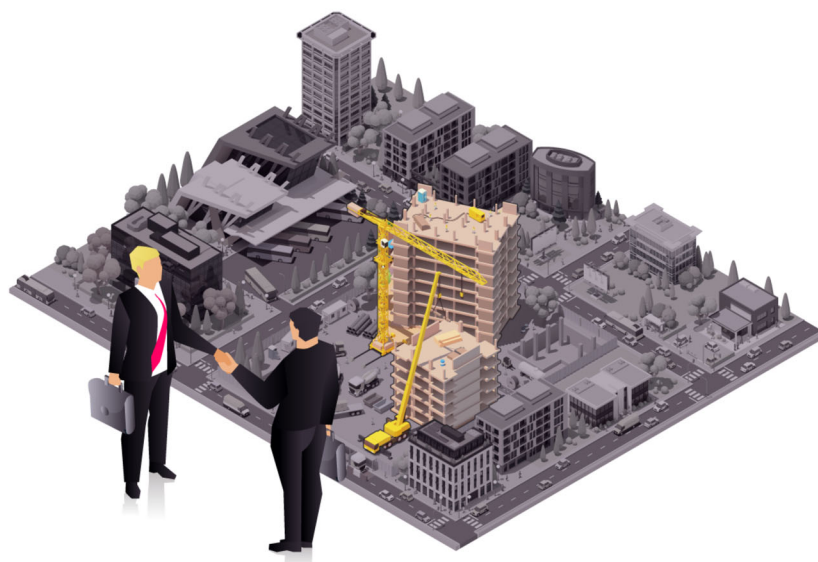


Figura 16 - Incorporação imobiliária
Fontes: tarras79 e sesame / istock.com

Pelo exposto, a incorporação imobiliária é composta de três partes: o proprietário do terreno, vazio ou com obras com destino de demolição; a construtora, responsável pela construção do prédio; e, por fim, a incorporadora, com a responsabilidade de comercializar as unidades autônomas, podendo vender tanto as unidades já prontas ou ainda na planta.

Patrimônio de afetação

Acesse o material digital para assistir o vídeo.

Para a garantia da execução da obra, objeto da incorporação imobiliária, a Lei nº 4.591/1964, em seu art. 31-A, cria interessante instrumento jurídico denominado patrimônio de afetação. Por meio desse instituto, inserido na referida norma em 2004, o patrimônio é retirado do patrimônio geral do incorporador; desta forma, o terreno e a obra objeto do contrato de incorporação imobiliária passam a constituir patrimônio de afetação, de modo que tais bens não responderão pelas dívidas do incorporador.

Exemplo: considere que estamos diante de um incorporador com patrimônio de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais). Neste caso, imagine que esse empreendedor adquiriu um terreno para a construção de unidades condominiais e já está com a obra em estágio avançado. Levemos em conta que este negócio em andamento é avaliado em R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais). Ora, esta obra, porquanto ainda não tenha sido vendida, pertence ao incorporador. Mas para que não seja colocado em risco o sucesso da conclusão do condomínio, a legislação permite que esse empreendimento seja destacado do patrimônio geral do incorporador, não respondendo pelas suas dívidas.

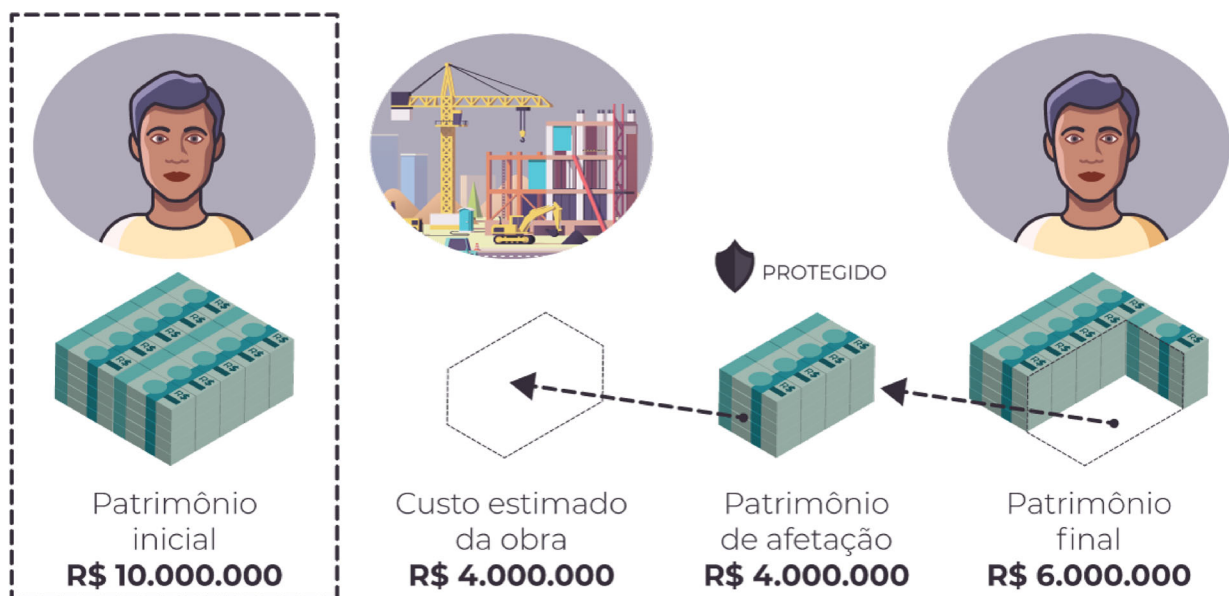


Figura 17 - Patrimônio de afetação

Fonte: tarras79 / istock.com

Então, neste cenário, os R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões) da obra incorporada poderão, a critério do incorporador, fazer parte de um patrimônio de afetação. Será constituído como um patrimônio separado, não alcançável pelos credores gerais do incorporador. A propósito, de acordo com parágrafo primeiro do art. 31-A, da Lei nº 4.591/1964, o patrimônio de afetação, para garantia da execução da obra, não se comunicará com os “demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos e só responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva”.

Os maiores detalhes do patrimônio de afetação encontram-se dispostos entre os arts. 31-A a 31-F da Lei nº 4.591/1964. Além desse instrumento destinado a reservar bens do incorporador, desvinculando-os de suas dívidas gerais, o sistema jurídico apresenta outros mecanismos para a proteção daqueles que, no geral, são os destinatários finais do produto da incorporação imobiliária: os consumidores, haja vista a significativa presença de consumidores na aquisição de imóveis para moradia decorrentes dessa espécie de contrato. Para tanto, em tais operações em que se encontrarem consumidores adquirentes de imóveis vinculados à contratos de incorporação imobiliária, será aplicado o regime de proteção do Código de Defesa do Consumidor, com destaque para a consideração de que o consumidor é figura vulnerável quando negocia com a incorporadora, impondo-se o regime de controle de cláusulas abusivas, conforme previsão do art. 51 da Lei nº 8.078/1990.

Recapitulando

Aprendemos a dinâmica dos principais contratos imobiliários, com destaque para os de compra e venda, em que os contraentes têm a oportunidade de elaborar cláusulas diversas de modo a adequar seus interesses decorrentes das negociações.

Aprendemos ainda os mecanismos para financiamento de imóveis, em que o comprador se compromete a pagar a coisa a prazo, mediante a concessão de garantias ao vendedor.

Como vimos, há mecanismos jurídicos rigorosos para garantir o pagamento das obrigações imobiliárias envolvendo a aquisição de imóveis, que se encontram presentes desde a compra propriamente dita até a locação imobiliária.

Verificando o aprendizado

Nos contratos de compra e venda de bens imóveis, a efetiva transferência da propriedade ocorre:

- A) após a elaboração da escritura pública no cartório de notas, com a assinatura do comprador e vendedor.
 - B) após o registro da escritura pública no Cartório de Registro de Imóveis.
 - C) após o registro da escritura pública no Cartório de Registro de Imóveis, quando estamos diante de bem imóvel, cujo valor venal exceda a 60 vezes o salário-mínimo Estadual.
 - D) após o encaminhamento do contrato para o cartório de notas, devidamente assinado e com as firmas dos contraentes reconhecidas.
-

Via de regra, o contrato de compra e venda está atrelado à liberdade das partes para a inclusão de cláusulas contratuais, conforme o interesse das partes. Neste particular, escolha a alternativa incorreta.

- A) O contrato de compra e venda não admite a cláusula de retrovenda.
 - B) O contrato de compra e venda deve conter cláusulas essenciais para a sua validade, como o preço.
 - C) O contrato de compra e venda de bens imóveis deverá conter a anuência do cônjuge do vendedor, a depender do regime de casamento.
 - D) O contrato de compra e venda de bens imóveis, para a segurança jurídica dos envolvidos, deverá conter a individualização e os pormenores do bem.
-

A respeito do prazo a constar na cláusula de retrovenda, escolha a alternativa correta.

- A) A cláusula de retrovenda garante ao vendedor de bem imóvel o direito de recobrá-la do comprador, no prazo máximo decadencial de oito anos.
- B) A cláusula de retrovenda garante ao vendedor de bem imóvel o direito de recobrá-la do comprador, no prazo máximo decadencial de cinco anos.
- C) A cláusula de retrovenda garante ao vendedor de bem imóvel o direito de recobrá-la do comprador, no prazo máximo decadencial de três anos.
- D) A cláusula de retrovenda garante ao vendedor de bem imóvel o direito de recobrá-la do

comprador, no prazo máximo decadencial de dez anos.

Nos contratos de compra e venda, de acordo com o interesse dos contratantes, é possível a inserção de cláusula de retrovenda. Nesse cenário, quanto ao exercício do direito do vendedor, escolha a alternativa correta.

- A) Caso o vendedor queira invocar o seu direito à retrovenda, deverá depositar, em benefício do comprador, o preço recebido, bem como as despesas de manutenção da coisa.
 - B) A cláusula de retrovenda somente poderá ser invocada por parte do comprador, que deverá assim fazer mediante autorização judicial.
 - C) A cláusula de retrovenda não poderá ser invocada pelos herdeiros do vendedor, dada a natureza de direito real dos contratos de compra e venda de bens imóveis.
 - D) Os contratos de compra e venda de bens imóveis somente permitem o exercício do direito do vendedor, na hipótese de morte do comprador.
-

Sobre a cessão contratual da posse:

- I. Não se negocia a propriedade, mas apenas a posse, haja vista que o cedente da posse não é titular do domínio da coisa junto ao registro de imóveis, mas apenas possuidor.
 - II. Não se admite a cláusula de não indenizar, por ser ela permitida apenas em negócios jurídicos lícitos, excluindo-se, por este motivo, a negociação da posse.
 - III. O sistema jurídico brasileiro não admite a cessão contratual da posse, dada a impossibilidade de advogados na elaboração desses negócios jurídicos.
- A) II e III estão corretas.
 - B) Somente I e III estão corretas.
 - C) Somente I está correta.
 - D) Todas as assertivas estão corretas.
-

A respeito da estipulação de garantias nos contratos de compra e venda de bens imóveis:

- I. Não se admitem garantias reais, apenas fidejussórias.
- II. Somente são admitidas garantias reais, diante da assinatura de um fiador.
- III. As garantias reais somente são aceitas em contratos que contenham cláusula de não indenizar.

- A) Apenas I e II estão corretas.
 - B) Apenas II está correta.
 - C) Apenas II e III estão corretas.
 - D) Todas as afirmações estão incorretas.
-

A respeito do regime de garantias no contrato de compra e venda de bens imóveis, assinale a alternativa correta.

- A) Nos contratos de locação não se admitem garantias fidejussórias, mas apenas as de natureza real.
 - B) As garantias reais são admissíveis somente em contratos cujo valor venal do bem ultrapasse 30 vezes o maior salário-mínimo vigente no país.
 - C) Nas garantias fidejussórias, um terceiro, pessoa física ou jurídica, compromete-se ao pagamento da obrigação assumida pelo devedor em caso de inadimplência deste.
 - D) As garantias reais são admitidas apenas em contratos de cessão de direitos possessórios.
-

A respeito da alienação fiduciária, modalidade negocial bastante utilizada nos dias atuais, assinale a alternativa correta.

- A) A alienação fiduciária exige o respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis para a imposição *erga omnes* de seus efeitos.
 - B) A alienação fiduciária dispensa o registro no Cartório de Registro de Imóveis, pois essa prática é reservada apenas às hipotecas.
 - C) A alienação fiduciária diz respeito a instituto negocial estranho ao sistema jurídico brasileiro.
 - D) Não se admite alienação fiduciária sobre bens móveis.
-

Módulo 3

Condomínios edilícios

Copropriedade

Acesse o material digital para assistir o vídeo.

Condomínio em geral

O estudo da propriedade condominial é sempre um agradável desafio. Nesse arranjo jurídico, em que duas ou mais pessoas assumem a condição de proprietários de um mesmo bem, móvel ou imóvel, há incontáveis regras destinadas a estabelecer, pelo menos em tese, a convivência harmônica entre os sujeitos envolvidos com a copropriedade. O condomínio pode ser instituído de maneira voluntária ou necessária.

Em regra, a propriedade de qualquer coisa pertence a uma só pessoa. Pode-se dizer que a noção tradicional de propriedade está ligada à ideia de assenhoreamento de um bem, com exclusão de qualquer outro sujeito. Mas, há casos em que uma coisa pertence a duas ou mais pessoas, simultaneamente. Essa situação é designada por *indivisão*, *compropriedade*, *comunhão* ou *condomínio*.

(GONÇALVES, 2014, p. 383)

Condomínios voluntário e necessário

Acesse o material digital para assistir o vídeo.

O condomínio voluntário nasce de mera disposição da vontade. A título de exemplo, podemos citar três irmãos que, voluntariamente, compram um imóvel e, nesta condição, exercem a copropriedade sobre o bem.

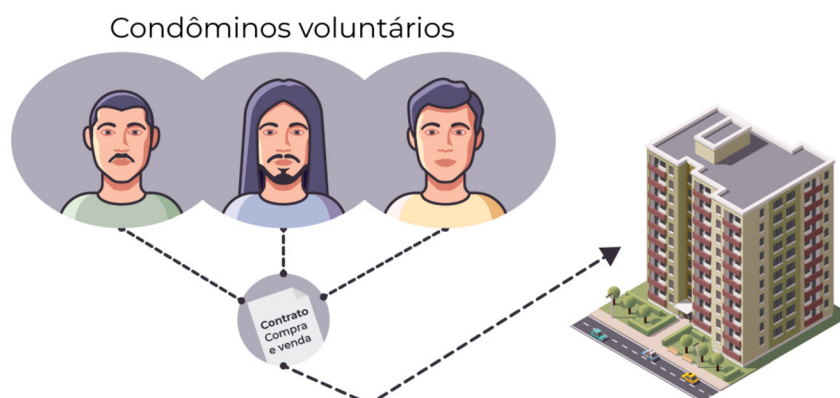
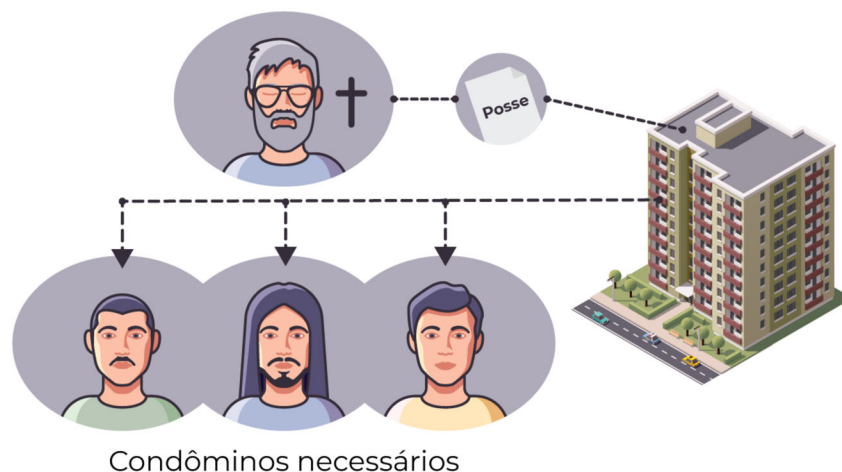


Figura 18 - Condôminos voluntários

Fonte: tarras79 / istock.com

Por sua vez, o condomínio necessário é aquele que decorre da força da lei, pois não ficam diretamente relacionados aos atos de voluntariedade. Alguns exemplos são as cercas, muros e valas no âmbito do direito de vizinhança, ou ainda a condição dos herdeiros de um falecido que, até a partilha regular dos bens, assumem a condição de condôminos. Nestes últimos há a provisoriedade, pois espera-se que o inventário e a partilha sejam efetivados para que o condomínio seja extinto. Por isso, também é denominado de condomínio fortuito (FARIAS; ROSENVALD, 2014, p. 685).



Condôminos necessários

Figura 19 - Condôminos necessários

Fonte: tarras79 / istock.com

É preciso bastante atenção ao fato de que os condomínios estão sujeitos a rigorosas normas de convivência, para que a propriedade condominial seja sustentável. O Código Civil, a partir do art. 1.314, dispõe um conjunto de regras gerais com vistas a estabelecer os direitos e deveres elementares da propriedade em condomínio. A norma de abertura, no Código Civil, dispõe que “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” (Código Civil, art. 1.314).

Pela previsão legal, o condômino exercerá a plenitude dos direitos de propriedade, entendidos como uso, gozo e disposição. Neste último caso, somente poderá dispor a parte que lhe cabe na comunhão, além disso, tem o direito de reivindicar a coisa das mãos de quem injustamente a detenha. Não é permitido que o condômino, a seu bel-prazer, altere a destinação da coisa.

O art. 1.316 do Código Civil estabelece que há presunção de que, na ausência de disposição em sentido contrário, presume-se igual a cota-parte entre os condôminos. Assim, na hipótese de quatro pessoas comprarem um apartamento, sem que haja estipulação contratual da cota-parte de cada um deles, por força de lei, entende-se que os coproprietários são titulares de $\frac{1}{4}$ sobre a coisa.

Por uma questão óbvia, os condôminos são responsáveis pelas despesas incidentes sobre a coisa, na proporção da cota-parte que lhes cabe. O mesmo se dá em relação às vantagens sobre a coisa. Desse modo, ainda levando em conta o exemplo dos quatro sujeitos, que compraram o

apartamento, se ele for alugado, os alugueres serão divididos na razão de 25% para cada.

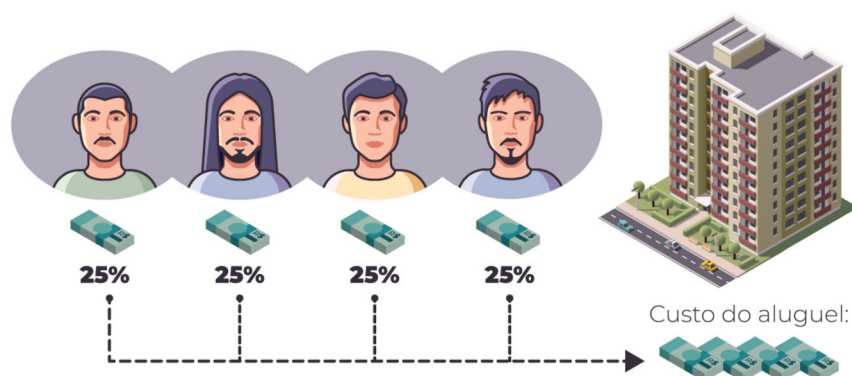


Figura 20 - Divisão do aluguel

Fonte: tarras79 / istock.com

As regras para a divisão do condomínio, em geral, seguem as diretrizes da partilha de bens na herança, sendo que no interesse de venda da cota-parte de um condômino, os sujeitos que participam da comunhão terão preferência a um estranho, nas mesmas condições. Caso todos os condôminos queiram adquirir a cota-parte à venda, entre eles terá preferência o que realizou benfeitorias na coisa; caso não haja alguém nessa condição, o que terá privilégio na aquisição é o que tem maior cota-parte. Persistindo o impasse, será realizada licitação entre os condôminos, prevalecendo o maior lance. Não sendo solucionado o problema, a discussão se tornará litigiosa, junto ao Poder Judiciário, caso os condôminos não optem pelas vias extrajudiciais de solução de conflitos, como a mediação ou arbitragem.

Bens móveis ou imóveis, para preservação de substância ou intensificação da rentabilidade, devem ser administrados. Assim, o Código Civil reservou espaço para normatizar a gestão do condomínio entre os arts. 1.323 a 1.326. A maioria decidirá quem será o administrador do condomínio, podendo ser pessoa estranha à comunhão.

Caso a totalidade dos condôminos não deliberem pela divisão da coisa comum ou sua venda para repartição do preço, poderão todos usá-la livremente, conforme o seu destino. Mas se esse uso comum for impossível ou inconveniente, por circunstâncias de fato ou desacordo, a coisa deve ser administrada ou locada, mediante escolha da maioria absoluta, que deliberará, dentre outros tópicos, acerca do regime de administração, remuneração, atribuições do administrador, bem como a prestação de contas de sua gestão.

(FARIAS; ROSENVALD, 2014, p. 699).

Há abertura, na norma codificada, para o administrador presumido, sendo aquele que, de fato, administra a coisa, sem atos de oposição dos demais condôminos. As decisões envolvendo a coisa serão tomadas por deliberação da maioria dos quinhões e, havendo empate, a solução será buscar o Poder Judiciário. Assim, o magistrado deverá decidir conforme o melhor interesse da coisa comum.

Condomínio edilício

Acesse o material digital para assistir o vídeo.

Assunto de grande interesse no universo da propriedade condominial é o dos condomínios edilícios. Essa espécie de copropriedade pode ter natureza residencial e não residencial. Há, ainda, a possibilidade de destinação híbrida, decorrente da conjunção de condomínios em que unidades residenciais e espaços para lojas são construídos, por exemplo.

Do ponto de vista histórico, lembra Monteiro (1986, p. 224) que os condomínios edilícios (também denominados de horizontais, de edifícios de andares ou de apartamentos pertencentes a proprietários diversos) surgiram no início do século XX, após a Primeira Guerra Mundial. Salienta que, diante da crise decorrente do referido confronto bélico,

apareceu o condomínio em edifícios de apartamentos, que teve, desde logo, franca aceitação, em virtude de fatores vários. Em primeiro lugar, devido ao melhor aproveitamento do solo, redundando, destarte, indiretamente, no seu barateamento. Em segundo lugar, porque se torna mais econômico a edificação, combatendo assim a elevação do custo de vida mercê da aquisição de grandes quantidades de materiais. Em terceiro lugar, porque facilita obtenção da casa própria, que a todos interessa fomentar, como poderoso elemento de coesão familiar.

(MONTEIRO, 1986, p. 224).

Entendem Farias e Rosenvald (2014, p. 704) que o condomínio edilício é regulamentado pelo Código Civil, entre os arts. 1.331 a 1.358, ficando derogados os arts. 1º a 27 da Lei nº 4.591/1964. Concordamos com essa posição doutrinária, haja vista que a codificação de 2002 regulamentou totalmente a matéria atinente aos condomínios edilícios.

Vagas de garagem em condomínios edilícios

Acesse o material digital para assistir o vídeo.

Há uma particularidade interessante nos condomínios edilícios, eis que nesta espécie de condomínio “os condôminos consideram-se, ao mesmo tempo, titulares exclusivos das unidades autônomas (proprietários individuais sobre partes exclusivas) e cotitulares das partes comuns” (FARIAS; ROSENVALD, 2014, p. 705).

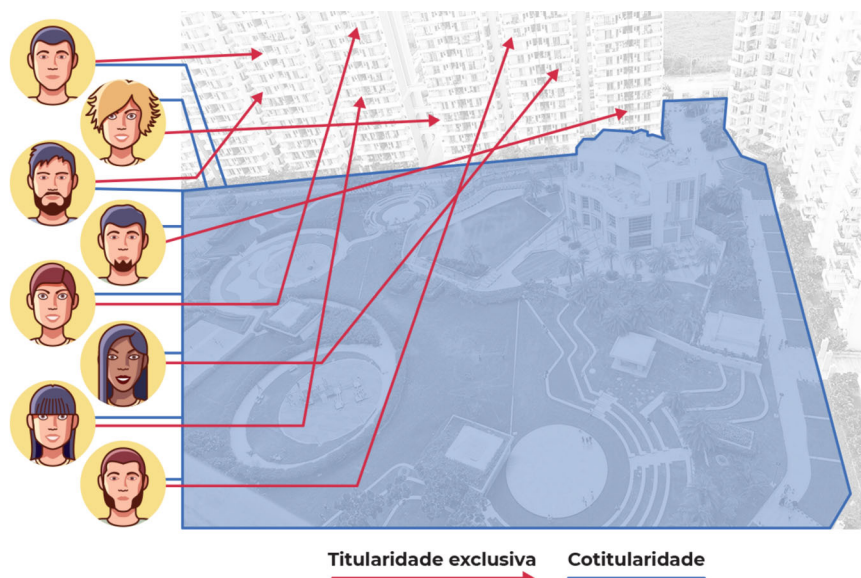


Figura 21 - Titularidade exclusiva e cotitularidade

Fontes: tarras79 e Madhuri Shah / istock.com

O condomínio edilício deve, obrigatoriamente, possuir três documentos essenciais, sendo eles: o Ato de Instituição; a Convenção e o Regimento Interno (também denominado Regulamento).



Figura 22 - Três documentos do condomínio edilício

Fonte: kolotuschenko / istock.com

Ato de instituição

O documento instituidor do condomínio, o Ato de Instituição, responsável pela sua criação, por força do art. 1.332 do Código Civil, deverá ser levado a Registro no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar, além do disposto em normas especiais, as seguintes informações:

I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;

II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;

III - o fim a que as unidades se destinam.

Instituição dos condomínios

Acesse o material digital para assistir o vídeo.

O condomínio edilício, enquanto ato de disposição de vontade por excelência, poderá ser instituído tanto por ato negocial (instituição *inter vivos*) ou por ato de disposição de última vontade (instituição *causa mortis*), podendo ser formado através das seguintes alternativas: i) destinação do proprietário do edifício; ii) por incorporação; ou, iii) por ato de disposição testamentária. Neste sentido,

pela primeira, o dono do terreno constrói um edifício, dividindo-o em apartamentos autônomos. Edifício já construído também é suscetível de ser adaptado para o mesmo fim, mediante escritura pública. A venda das unidades pode ser efetuada depois de concluída a obra ou no período de

construção, mas, no caso, é o próprio dono do edifício quem constitui o condomínio *sui generis*, ao alienar as unidades em que o seccionou.

(GONÇALVES, 2014, p. 402).

A segunda forma mais usual de formação do condomínio edilício é a incorporação. Vale destacar que

a incorporação imobiliária é considerada na lei uma atividade, mas tecnicamente é o negócio jurídico de constituição da propriedade horizontal. Normalmente os apartamentos ou conjuntos são vendidos na *planta*. O incorporador se compromete a construir o edifício e entregar, apta à habitação, a cada adquirente a unidade que este se comprometeu a comprar.

(GONÇALVES, 2014, p. 402).

Por fim, há de se registrar que a terceira maneira de instituição do condomínio edilício é o testamento,

em que se recebe, por herança, um prédio que deverá ter tal configuração. Assim, se constar do acervo hereditário um edifício de apartamentos da propriedade exclusiva do de cujus e se a partilha entre os coerdeiros consistir na outorga de apartamentos a cada um deles, claro está que esse fato dá origem a uma propriedade horizontal.

(GONÇALVES, 2014, p. 402).

Convenção

De todas as formas de constituição do condomínio edilício, seja por força própria do proprietário do terreno, seja por incorporação imobiliária ou por testamento, a convenção deve ser subscrita por, no mínimo, dois terços dos titulares das frações ideais, tornando-se, de imediato, “obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção”, conforme o art. 1.332 do Código Civil.

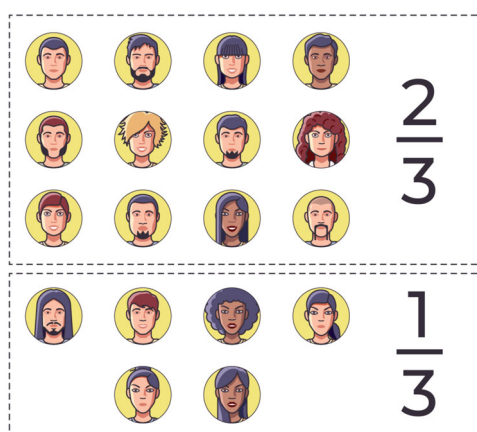


Figura 23 - Dois terços dos titulares

Fonte: tarras79 / istock.com

Nos termos do parágrafo único do art. 1.332 do Código Civil, o ato de instituição do condomínio, para ser imposto a terceiros, deverá ser levado a registro no Cartório de Registro de Imóveis. Do ponto de vista eminentemente prático, há de se destacar que

no ato de instituição do condomínio é necessário constar o cálculo das áreas de edificação, discriminando: a) a área global: dimensão total da edificação; b) a área comum: dimensão das partes destinadas ao uso de todos os condôminos; e c) a área privativa: dimensão de cada unidade autônoma. A cada unidade autônoma caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição.

(ASSIS; KÜMPEL; PERES, 2016, p. 224).

Convenção de condomínio

Acesse o material digital para assistir o vídeo.

A convenção do condomínio é outro documento necessário para a vida condominial. Trata-se de documento constitutivo do condomínio edilício. De acordo com o art. 1.333 do Código Civil, a convenção deverá obrigatoriamente "... ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção", sendo que, nos termos do parágrafo único do referido artigo, "para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis".

O registro da convenção do condomínio é um ato necessário para tornar o seu conteúdo obrigatório, até mesmo entre terceiros, que não a subscreveram. Assim, diante da convenção registrada no Cartório de Registro de Imóveis, os futuros adquirentes de unidades condominiais, bem como os locatários e visitantes, por exemplo, deverão se submeter às regras estabelecidas na convenção condominial.

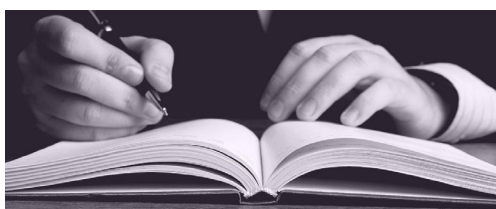


Figura 24 - Registro da convenção

Fonte: mizar_21984 / istock.com

Mas, se porventura a convenção não for registrada, conforme prescreve a legislação, terá ela caráter obrigatório? A [Súmula](#) nº 260 do STJ, no enfrentamento de litígios envolvendo temas dessa natureza, firma a jurisprudência da corte nos seguintes termos: "A convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos". Mas, em sentido contrário, o verbete sumular, firma entendimento de que, na ausência do registro, não se impõe a convenção a terceiros.

É imperioso destacar que os dois atos são necessários para a regularidade do condomínio: instituição e constituição. Diante desse cuidado,

aperfeiçoa-se juridicamente a figura do condomínio edilício, com legitimidade de representação da coletividade dos condôminos nas relações jurídicas que envolvam a regular administração de suas partes e interesses comuns, inclusive perante terceiros.

(ASSIS; KÜMPEL; PERES, 2016, p. 227).

O conteúdo mínimo obrigatório da convenção está presente no art. 1.334 do Código Civil, com destaque para o valor da cota condominial; a forma de pagamento das contribuições condominiais para atender o conjunto das despesas comuns; a maneira pela qual o condomínio será administrado; as competências da assembleia geral de condôminos, os critérios de convocação e o quórum para as votações; o elenco de sanções a serem impostas aos condôminos (e possuidores) que desrespeitam as regras condominiais; e o regimento interno.

Como acerto, afirmam Assis, Kümpel e Peres (2016, p. 229) que, na hipótese de um condomínio com várias torres, “é possível estabelecer para cada edifício uma convenção própria, cujas cláusulas devem ser compatíveis com as da convenção geral”. Proposta interessante, a ser verificada em circunstâncias específicas em que cada torre ou conjunto de torres tenham particularidades que justifiquem a multiplicidade de convenções.

Regimento interno

O regimento interno, entendido como documento essencial à regularidade do condomínio edilício, tem por finalidade regulamentar detalhes da vida dos condôminos no que diz respeito ao uso, sobretudo, das áreas comuns. Nesse sentido, com atenção às particularidades do condomínio e interesses dos condôminos, o regimento interno

contém normas disciplinadoras do uso e funcionamento do edifício e das áreas comuns, ou seja, regras para o exercício das funções de zelador ou encarregado, disciplina da portaria, horários de utilização das áreas comuns ou de lazer, regime disciplinar aplicável aos moradores etc. Isso não significa, entretanto, que nele não se possa constar normas geradoras de preferências ou direitos de condôminos.

(ASSIS; KÜMPEL; PERES, 2016, p. 232).

“O regimento interno, inserido já na convenção, é uma espécie de manual que todos os proprietários e possuidores respeitarão em proveito da saudável convivência e harmonia entre a comunidade” (FARIAS; ROSENVALD, 2014, p. 724).

Mesmo diante da observância das formalidades de instituição e constituição do condomínio edilício, essa estratégia jurídica destinada ao exercício da copropriedade imobiliária não se tornará uma pessoa jurídica. Portanto, o condomínio não é uma pessoa jurídica. Trata-se de ente anômalo, compreendendo a “reunião de pessoas naturais ou de patrimônios para alcançar fins comuns segundo os ditames da ordem jurídica” (FARIAS; ROSENVALD, 2014, p. 712).

A extinção do condomínio edilício dar-se-á nos termos dos arts. 1.357 a 1.358 do Código Civil, sendo pertinente destacar que a extinção é fato accidental, pois essa espécie condominial surge para perdurar no tempo. Assim, o condomínio poderá ser extinto em caso de sua distribuição, ameaça de ruína ou desapropriação. Em tais casos, os condôminos, em assembleia geral, deliberam pela sua reconstrução ou venda, por votos representativos de metade mais uma das frações ideais do condomínio.

Os direitos e deveres dos condôminos estão previstos no Código Civil, sendo que a convenção, o regimento interno e as assembleias gerais também poderão criar direitos outros dos condôminos. Em linhas gerais, os arts. 1.335 e 1.336 apresentam um conjunto direitos e deveres dos condôminos, constando neles o mínimo necessário para a vida condominial.

Direitos e deveres dos condôminos

Acesse o material digital para assistir o vídeo.

No campo dos direitos, os condôminos poderão:

- a. usar, gozar e, com liberdade, dispor de suas unidades autônomas, sem a necessidade de oferecer em igualdade de condições aos demais condôminos;
- b. utilizar as áreas comuns, de acordo com a respectiva destinação, não podendo excluir os demais coproprietários. Assim, por exemplo, o condômino não poderá utilizar a quadra de futebol como salão de festas. E, sob pena de cometer abuso de direito condominial, o condômino não poderá proibir a utilização da piscina do condomínio pelos demais condôminos ou locatários, ao argumento de que está em treinamento para alguma competição de seu interesse;
- c. ter direito a voz e voto nas assembleias gerais do condomínio, desde que esteja adimplente com a sua contribuição condominial; e
- d. ter acesso às prestações de contas do condomínio, em nome da transparência dos interesses condominiais.

De outro giro, embora a relação que será mencionada não seja exauriente, fazem parte do rol de deveres dos condôminos:

- a. estar adimplente com o pagamento das despesas condominiais, de acordo com a proporção de sua cota-parte, salvo outra forma prevista de rateio constante na convenção;
- b. realizar obras em atenção à legislação em vigor, de modo a não comprometer a segurança do condomínio. Infelizmente é bastante comum encontramos condôminos que realizam obras temerárias, quebrando paredes e colunas em suas unidades autônomas, provocando danos ao condomínio e colocando em risco a vida dos demais habitantes;
- c. observar o imperativo de não alteração dos elementos essenciais da fachada, bem como das partes e esquadrias que compõem a estrutura e apresentação estética das fachadas externas;
- d. cumprir as regras constantes na legislação, na convenção e regimento interno, bem como as decisões tomadas em assembleias gerais;
- e. atribuir às unidades autônomas o mesmo destino atribuído à edificação no ato de instituição do condomínio, bem como não se lançar a utilização de modo a colocar em risco aos interesses da massa condominial, com destaque para o sossego, saúde e segurança dos condôminos.

O Código Civil estabelece rigoroso sistema de punições a serem aplicadas ao condômino que não cumpre com os seus deveres condominiais. Nos casos extremos, dispõe o art. 1.337 do referido diploma normativo:

O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quántuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Nem sempre o condomínio edilício é lugar de tranquilidade e respeito, pois alguns condôminos, ao que parece, não estão preparados para a vida em coletividade de modo harmônico. Por vezes, circunstâncias angustiantes somente são estancadas por meio da atuação enérgica do condomínio junto ao Poder Judiciário.

Um exemplo são as ações de obrigação de não fazer, quando condômino realiza festas em horário impróprio com barulho apto a retirar o sossego e tranquilidade da vida condominial.



Figura 25 - Barulho no apartamento
Fontes: gorodenkoff e Tero Vesalainen
/ istock.com

O condomínio edilício contará com os seguintes instrumentos de gestão, manifestação e execução da vontade coletiva: síndico, assembleia geral e conselho fiscal, além de outros órgãos ou comissões eventualmente presentes na convenção.

A figura do síndico

Acesse o material digital para assistir o vídeo.

O síndico é o administrador por excelência do condomínio edilício. Estabelece o art. 1.347 do Código Civil que a sua escolha cabe à assembleia geral, com mandato não superior a dois anos, sendo possível a sua recondução. Além disso, poderá o síndico ser condômino ou não. Em alguns condomínios há a figura do subsíndico, previsto na convenção. Da mesma forma, é a convenção que se mostra como instrumento hábil para estabelecer os critérios para a eleição do síndico, bem como as qualificações exigidas.



Figura 26 - Escolha do síndico
Fontes: Gleb Korasenko e Nikolai Ryabushkin / istock.com

Convém ressaltar que o síndico é o representante do condomínio, seja na esfera judicial ou extrajudicial. Já que o síndico exerce gestão em nome de interesses alheios, deverá prestar contas ao condomínio, o que fará anualmente, sendo a assembleia geral o principal palco para o cumprimento desse dever. O síndico está sujeito ao regime de responsabilidade civil, caso seja autor de prejuízos ao condomínio.

Encontramos no Poder Judiciário grande acervo de discussões a respeito do comportamento do síndico. No caso que citaremos, procurou-se impor à síndica o dever de indenizar condômino por suposta abordagem vexatória a respeito de seu comportamento com a sua companheira. Mas, sempre que se procurar imputar ao síndico conduta irregular, é preciso que provas sejam levadas aos autos. Veja:

Ausência de prova a respeito da alegada abordagem vexatória por parte da síndica. Ademais, não se fala em prevalência do direito de liberdade ou propriedade do investigado na pendência de medida restritiva concedida com base na Lei Maria da Penha. Honorários que foram arbitrados nos termos do art. 85, § 2º, do CPC. Sentença de improcedência mantida. Recurso improvido (TJSP, Apelação Cível nº 1028850-43.2019.8.26.0564, rel. Ruy Coppola, 32ª Câmara de Direito Privado, data de publicação: 30/3/2021).

Este julgado é muito interessante, pois coloca o síndico na condição de gestor da normalidade no condomínio, assegurando a lei e a ordem, notadamente no que diz respeito à manutenção de decisão judicial de proteção de condômino. Assim, caso invertamos a lógica da decisão, na hipótese de o síndico fazer vista grossa à presença do impedido por ordem judicial de aproximar-se da ex-companheira, pelo menos em tese, seria possível que esta demandasse contra o condomínio, caso fosse atacada pelo seu ex-companheiro.

Por outro lado, cabe anotar que o síndico deve prestar contas ao condomínio, via assembleia geral, e não a condôminos individualmente considerados. O rol de competências e obrigações do síndico está previsto no art. 1.348 do Código Civil, sendo possível que a convenção acrescente atribuições, desde que não desconside [normas de ordem pública](#).



Figura 27 - Prestação de contas
Fontes: Gleb Korasenko e Nikolai
Ryabushkin / istock.com

Assembleia geral

A assembleia geral é o órgão máximo de representação do condomínio. Atua como órgão executivo, pois decide sobre questões de gestão condominial. Também exerce função legislativa, quando cria regras a serem observadas, obrigatoriamente, por todos os condôminos. Por fim, exerce função julgadora quando delibera sobre o comportamento dos condôminos, decidindo a respeito da aplicação ou não aplicação de sanções por desrespeito às regras condominiais.

Muito se repete a máxima de que as decisões da assembleia geral são soberanas. Essa afirmação deve ser absorvida com bastante cuidado, sobretudo quando as manifestações da assembleia geral não observarem a legislação em vigor ou os documentos normativos do condomínio (FARIAS; ROSENVALD, 2014, p. 753). As diretrizes da assembleia geral de condôminos estão presentes nos arts. 1.347 a 1.356 do Código Civil, devendo ser objeto de bastante atenção na dinâmica do condomínio, sob pena de abrir-se espaço para questionamento da validade de suas decisões, até mesmo em juízo.

Conselho fiscal

Por fim, de acordo com o art. 1.356 do Código Civil, o conselho fiscal é órgão facultativo no condomínio edilício. Caso seja formado, a sua composição deverá contar com três membros eleitos pela assembleia geral, sendo que a convenção será o documento normativo que definirá pela remuneração ou não de seus membros. Poderão eles ser condôminos ou não. Os pareceres do conselho fiscal não terão efeito vinculante para as decisões do condomínio, dada a liberdade para a assembleia geral julgar as contas que lhe foram apresentadas. Assim, trata-se de manifestação meramente opinativa.

Acesse o material digital para ouvir o Podcast.

Recapitulando

Observamos nesta seção temas relevantes relacionados à copropriedade, com destaque para os critérios de gestão da propriedade comum, no âmbito dos condomínios em geral.

Tivemos ainda a oportunidade de observar os documentos essenciais para a regularidade dos condomínios: o ato de instituição, a convenção e regimento interno, bem como os seus conteúdos essenciais.

No contexto do condomínio edilício, tivemos a oportunidade de analisar o funcionamento desse tipo de copropriedade, em que há propriedades autônomas e propriedades em áreas comuns. Além disso, observamos o funcionamento dos órgãos de gestão do condomínio edilício, com destaque para a atividade do síndico, que é o representante do condomínio nas esferas judicial e extrajudicial.

Verificando o aprendizado

Os condomínios edilícios estão presentes na realidade imobiliária de nosso país. Sob esta máxima, assinale a alternativa incorreta.

- A) O sistema jurídico em vigor, quanto aos condomínios edilícios, não contém exigências para constituição e formação, dada a natureza relacional desses negócios jurídicos.
- B) O condomínio edilício, enquanto ato de disposição de vontade por excelência, poderá ser instituído tanto por ato negocial (instituição *inter vivos*) ou por ato de disposição de última vontade (instituição *causa mortis*).
- C) De todas as formas de constituição do condomínio edilício, seja por força própria do proprietário do terreno, seja por incorporação imobiliária ou por testamento, a convenção deve ser subscrita por no mínimo dois terços dos titulares das frações ideais.
- D) A convenção do condomínio é mais um documento necessário para a vida condominial.

Na hipótese de a convenção do condomínio, aprovada, não for levada à registro no Cartório de Registro de Imóveis, ela terá algum efeito obrigatório?

- A) Não, pois neste caso ela não tem efeito em desfavor dos condôminos.
 - B) Indiferente, pois o efeito obrigatório da convenção se impõe contra terceiros logo após a sua aprovação na assembleia geral condominial.
 - C) Sim, pois há entendimento sumulado do Superior Tribunal de Justiça neste sentido. Neste caso, será eficaz para a regularização das relações entre os condôminos.
 - D) Sim, mas apenas a terceiros, desde que a convenção seja aprovada há mais de cinco anos em assembleia geral do condomínio.
-

Módulo 4

Sistemas notarial e registral e suas interações com o Direito Imobiliário

Aspectos gerais do direito notarial e registral

A Lei nº 8.935/1994, denominada Lei dos Notários e Registradores, regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, para dispor sobre os serviços notariais e de registro em território nacional. O estudioso do Direito Notarial e Registral deverá também relacionar-se com outras normas atreladas a esse ramo Direito, a exemplo da Lei de Registros Públicos.

Modelo notarial no Brasil

Acesse o material digital para assistir o vídeo.



Figura 28 - Tabelionato

Fonte: djedzura / istock.com

A atividade notarial é exercida pelo notário, também denominado tabelião. O Brasil adotou o modelo do notariado latino, o que significa dizer que o notário atua como prático do Direito para atender às demandas da sociedade, sobretudo no sentido da busca da efetividade nos negócios jurídicos. “O notário, por meio de sua atuação jurídica imparcial, tem indubitavelmente a função de diminuir a litigiosidade civil; diminuir a quantidade de lide decorrente dos atos jurídicos privados” (BRANDELLI, 2011, p. 119).

Por outro lado, aos registradores atuantes nos registros: de imóveis; de títulos e documentos; civil das pessoas jurídicas; civil das pessoas naturais; e das interdições e tutelas

compete a prática dos atos relacionados na legislação pertinente aos registros públicos, de que são incumbidos, independentemente de prévia distribuição, mas sujeitos os oficiais de registro de imóveis e civis das pessoas naturais às normas que definem as circunscrições geográficas.

(LOUREIRO FILHO; LOUREIRO, 2009, p. 11).

Devido à extensão dos temas relacionados com a Lei nº 8.935/1994, faremos um apanhado dos principais atos notariais e registrais relacionados ao Direito e Negócios Imobiliários. De início, convém destacar que, em nosso Direito, a propriedade imobiliária não é adquirida pela simples

celebração do contrato. O formalismo jurídico estabelece que a propriedade de bens imóveis somente se concretiza por meio do registro. Aqui vale a máxima: o proprietário é aquele que primeiro registra.



Ao contrário do Direito francês, em que o contrato tem efeito translativo da propriedade, o nosso sistema jurídico estabelece que “o registro é um modo singular de aquisição de propriedade justamente por implicar um fenômeno de circulação de bens dentro do tráfico jurídico” (FARIAS; ROSENVALD, 2014, p. 361). Portanto, os famosos “contratos de gaveta” relacionados a bens imóveis apenas geram direitos e deveres entre as partes, mas não têm força para transferir a propriedade.

Há íntima relação entre a atividade notarial e registral para a aquisição de bens imóveis, notadamente por meio do contrato de compra e venda. A propósito, reza o art. 108 do Código Civil:

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.

Na dinâmica cartorária, o caminho indicado para adquirir a propriedade imóvel, por meio de um contrato de compra e venda, é o seguinte:

Elaboração da escritura pública diante do cartório de notas, em que o negócio jurídico entre as partes é tornado público, com a demonstração dos direitos e obrigações assumidos entre as partes e a criteriosa identificação do imóvel. O notário confere as diversas certidões relacionadas ao imóvel e as partes, bem como fiscaliza os interesses do fisco na arrecadação dos tributos correspondentes à transmissão da propriedade imobiliária (ITBI).

Com a escritura pública em mãos, o interessado deve levá-la ao Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição do imóvel objeto do negócio jurídico entabulado entre as partes. Em contrapartida, além do custo financeiro no ato da escritura pública, deverá arcar o comprador também com o registro, caso não haja tratativa diversa entre os contratantes.

Tanto o notário como o registrador são dotados de fé pública em seus atos. E, nessa condição, garantem ao ato negocial maior segurança. “O valor jurídico e a certeza implicam que a fé pública pressupõe a correspondência da realidade, cuja firmeza é tutelada pelo Direito” (CHAVES; REZENDE, 2011, p. 79). Em decorrência,

por sua própria natureza, a fé pública é uma instituição jurídico-pública, tendo, necessariamente, um sinal público autorizado pelo Estado, de maneira que o qualificativo de público compreende a fé, significando que o notário é uma autoridade da sociedade nesse setor, visando a garantir a certeza e autenticidade naquilo que exara.

(CHAVES; REZENDE, 2011, p. 79).

Ata notarial

Acesse o material digital para assistir o vídeo.

Atos notariais e registrais recorrentes

Já destacamos a fé pública presente nas atividades notariais e registrais. Neste sentido, merece destaque um instrumento em que esse atributo se encontra em destaque: a ata notarial. Utilizada para a formulação de prova em proveito do interessado, sob o signo da fé pública. A ata notarial é

o instrumento público mediante o qual o notário capta, por seus sentidos, uma determinada situação, um determinado fato, e o translada para seus livros de notas ou para outro documento. É a apreensão de um ato ou fato, pelo notário, e a transcrição dessa percepção em documento próprio.

(BRANDELLI, 2011, p. 349).

A “ata notarial é o registro de fato ou ato solicitado ao tabelião de notas por interessado, feito com precisão objetiva, das pessoas e ações que o caracterizam” (CENEVIVA, 2010, p. 84).

Convém ressaltar que a ata notarial, nos dias atuais, tem

necessariamente um suporte físico, o livro, o papel em que é lançada, assim como terá, no futuro próximo, o suporte virtual, gerado eletronicamente, sempre como criações do ser humano. O apoio sobre o qual a ação tabelioa se concretiza é o limite da expressão de seu trabalho profissional. Não basta que a ata tenha sido lavrada por aquele a quem a lei dá a respectiva atribuição exclusiva. É imprescindível que seu enunciado seja percebido, conhecido, verificado depois de lançado em língua portuguesa para apropriado efeito probante.

(CENEVIVA, 2010, p. 84).

Como exemplo da importância da ata notarial na atividade imobiliária, vamos considerar que estamos diante da entrega de um imóvel pelo locatário ou comodatário com diversos danos. Neste caso, seria interessante o proprietário do imóvel, por exemplo, lavrar uma ata notarial em que o notário fará constar a condição do imóvel entregue ao final do contrato. Alguém poderia imaginar: bastaria que o proprietário do imóvel tirasse fotos das avarias ou chamasse algumas testemunhas.

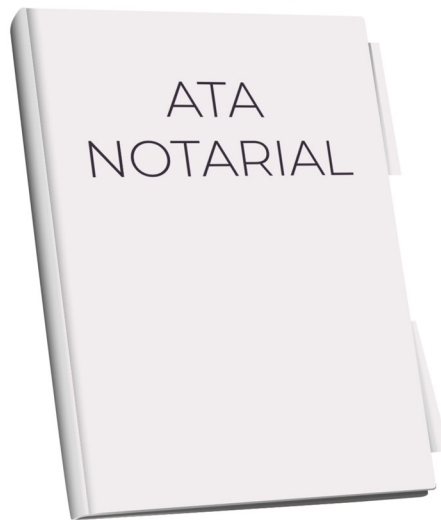


Figura 29 - Ata notarial

Fonte: solarseven / istock.com

No caso citado, do ponto de vista estratégico, interessante observar que as testemunhas podem desaparecer com o tempo ou, em eventual processo, apresentem memória fraca ou dúbia diante do magistrado. As fotos, por sua vez, por estarem sujeitas a alterações digitais, compõem uma prova arriscada. Por outro lado, a presença do notário no local, com a descrição minuciosa das condições do imóvel, podendo inclusive fazer constar na ata notarial as fotos do imóvel, tem outro peso probatório, pois assume o status de fé pública. Litigar, em circunstâncias dessa natureza, com uma ata notarial, facilita a defesa dos interesses do proprietário.

A ata notarial é documento obrigatório para a usucapião cartorária, sendo que, embora o pedido de usucapião seja formulado junto ao Cartório de Registro de Imóveis de sua circunscrição, a atuação do notário é necessária; de forma que ele vá ao local, converse com os moradores dos imóveis confrontantes e analise os documentos apresentados pelo interessado, tudo isso para averiguação dos requisitos da usucapião que se pretende alcançar na via extrajudicial.

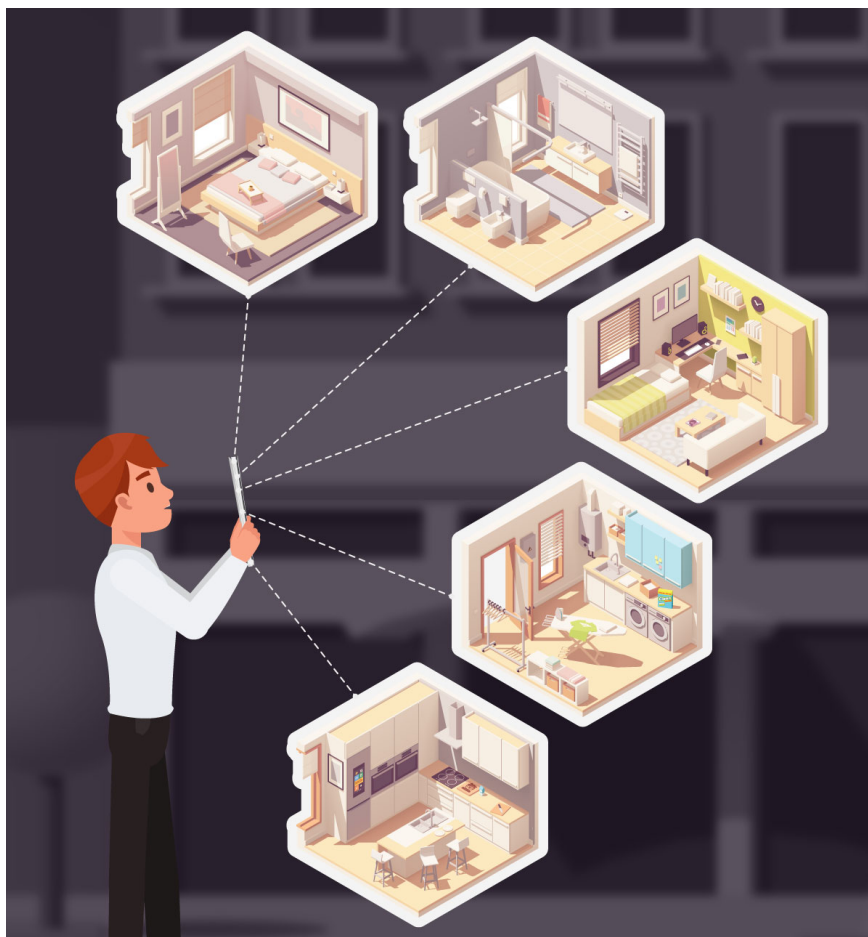


Figura 30 - Notário no local analisando os documentos apresentados
Fonte: tarras79 e Yindee123 / istock.com

Na legislação processual, dispõe o Código de Processo Civil, em seu art. 384:

A existência e o modo de existir de algum fato podem ser atestados ou documentados, a requerimento do interessado, mediante ata lavrada por tabelião.

Parágrafo único. Dados representados por imagem ou som gravados em arquivos eletrônicos poderão constar da ata notarial.

No campo da eficácia e, por conseguinte, objetivos da ata notarial, importa ressaltar que esse documento, decorrente da atividade notarial,

não têm eficácia substantiva nem executiva, presentes nas escrituras públicas, mas tão somente eficácia probatória, também presente nas escrituras. Quer-se dizer com isto que a ata notarial perpetua no tempo, com caráter probatório revestido de fé pública, os atos ou fatos descritos pelo notário.

(BRANDELLI, 2011, p. 358).

Para efeitos práticos, segue exemplo de ata notarial, costumeiramente utilizada para a constatação da condição de imóvel ocupado:

Aos (dia, mês e ano da solicitação), mediante solicitação formal do Sr. (nome e qualificação completa do solicitante), a qual fica arquivada nestas notas, às (horas), compareci no endereço designado por (mencionar o endereço completo), a fim de verificar o estado de ocupação do

I – Ser escrito por tabelião ou por seu substituto legal em seu livro de notas, de acordo com as declarações do testador, podendo este servir-se de minuta, notas ou apontamentos;

II – Lavrado o instrumento, ser lido em voz alta pelo tabelião ao testador e a duas testemunhas, a um só tempo; ou pelo testador, se o quiser, na presença destas e do oficial;

III – Ser o instrumento, em seguida à leitura, assinado pelo testador, pelas testemunhas e pelo tabelião.

Testamento cerrado

Acesse o material digital para assistir o vídeo.

Por sua vez, o testamento cerrado, nos termos do art. 1.868 do Código Civil, deverá atender aos seguintes requisitos:

I – que o testador o entregue ao tabelião em presença de duas testemunhas;

II – que o testador declare que aquele é o seu testamento e quer que seja aprovado;

III – que o tabelião lavre, desde logo, o auto de aprovação, na presença de duas testemunhas, e o leia, em seguida, ao testador e testemunhas;

IV – que o auto de aprovação seja assinado pelo tabelião, pelas testemunhas e pelo testador;

Parágrafo único. O testamento cerrado pode ser escrito mecanicamente, desde que seu subscritor numere e autentique, com a sua assinatura, todas as páginas.

O testamento cerrado é lavrado pelo notário, de modo a preservar o segredo de seu conteúdo. Assim, conforme prescreve o art. 1.875: “Falecido o testador, o testamento será apresentado ao juiz, que o abrirá e o fará registrar, ordenando seja cumprido, se não achar vício externo que o torne eivado de nulidade ou suspeito de falsidade.”



Figura 32 - Notária lavrando testamento

Fonte: djedzura / istock.com

O Cartório de Registro de Imóveis, por sua vez, é o espaço por excelência da propriedade imobiliária. Nele são realizados atos diversos, com destaque para “o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintivos de direitos reais sobre imóveis

reconhecidos em lei, *inter vivos* ou *causa mortis*, quer para sua validade” (LOUREIRO FILHO; LOUREIRO, 200, p. 264), tanto para a validade desses negócios jurídicos em relação a terceiros como para a efetivação de negócios jurídicos relacionados a interesses imobiliários em geral.

Fiscalização da atividade notarial e registral

Acesse o material digital para assistir o vídeo.

Havendo irregularidades insanáveis no negócio jurídico formalizado diante dos notários e registradores, abre-se espaço para algumas modalidades de ações junto ao Poder Judiciário. A título de exemplo, citamos a ação de reparação de danos e a ação de anulação de escritura pública cumulada com cancelamento de registro. Na primeira, a parte que sofreu prejuízos diante da atuação do notário e/ou registrador poderá postular a reparação dos danos materiais e extrapatrimoniais. Quanto ao segundo exemplo, o objetivo é, por meio do reconhecimento da nulidade da escritura, desfazer, por decisão judicial, os efeitos da escritura.

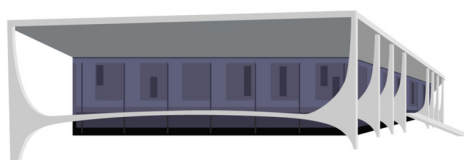


Figura 33 - Poder Judiciário

Fonte: EDI EDSON / istock.com

Dada a importância, as atividades notariais e registrais estão sujeitas ao controle do Poder Judiciário, seja na esfera administrativa (de acordo com as regras da organização judiciária), seja por meio de ações judiciais. A primeira possibilidade é eminentemente preventiva, assim, “consiste na fiscalização das unidades do serviço notarial e de registro. É exercida, em todo o Estado, pelo corregedor-geral de justiça e, nos limites de suas atribuições, pelos juízes de direito” (LOUREIRO FILHO; LOUREIRO, 2009, p. 264).

O regime de responsabilidade notarial e registral é bastante complexo e envolve normas de vários ramos do Direito. Assim, é preciso que em cada caso concreto envolvendo danos provocados por estas atividades, os pormenores do episódio sejam analisados com rigor.

Responsabilidade civil notarial e registral

Acesse o material digital para assistir o vídeo.

Esse cuidado fiscalizatório é necessário, na medida em que “o registro imobiliário é o guardião jurídico da propriedade privada e, por conseguinte, das liberdades civis, desenvolvendo uma atividade instrumental direcionada ao respaldo do princípio da segurança jurídica” (FARIAS; ROSENVALD, 2014, p. 370).

Recapitulando

Tivemos a oportunidade de analisar várias particularidades da atividade notarial e registral em nosso país, sobretudo com destaque para as atividades que, com bastante intensidade, costumam ser utilizadas em proveito do Direito Imobiliário.

Verificamos que os notários e registradores atuam na condição de práticos do Direito e, assim, prestam relevantes serviços. Também observamos que, em franca manifestação legislativa, os notários e registradores atuam para viabilizar a efetivação do direito material, com destaque para a fé pública de seus respectivos atos.

Verificando o aprendizado

João Maria Aeriadin, corretor de imóveis, afirmou aos seus filhos, Júnior e Elisteve, que para a adequada aquisição de propriedade imobiliária, alguns cuidados elementares devem ser tomados:

- I. Elaboração da escritura pública diante do cartório de notas, em que o negócio jurídico entre as partes é tornado público, com a demonstração dos direitos e obrigações assumidos entre as partes e a criteriosa identificação do imóvel. O notário confere as diversas certidões relacionadas ao imóvel e as partes, bem como fiscaliza os interesses do fisco na arrecadação dos tributos correspondentes a transmissão da propriedade imobiliária (ITBI).
- II. Com a escritura pública em mãos, o interessado deve levá-la ao Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição do imóvel objeto do negócio jurídico entabulado entre as partes. Em contrapartida, além do custo financeiro no ato da escritura pública, deverá arcar o comprador também com o registro, caso não haja tratativa diversa entre os contratantes.
- III. Exigir a homologação da compra e venda imobiliária junto ao Poder Judiciário, para que os seus efeitos alcancem terceiros alheios ao contrato e, ainda, aos herdeiros dos contratantes.

- A) Apenas III está correta.
- B) Apenas I e II estão corretas.
- C) Apenas I e III estão corretas.
- D) Todas as alternativas estão corretas.

Considere que João Maticinálío alugou um imóvel ao seu desafeto Marco Poloni. Assim o fez em decorrência da oferta de aluguel irrecusável, devido estar duas vezes além do valor de mercado. No momento da entrega do imóvel, uma mansão de luxo em espaço privilegiado da cidade, pretende João a elaboração de ata notarial de constatação da condição do imóvel.

De acordo com a dinâmica do direito notarial, a pretensão de João é possível?

- A) Sim. É possível para a preservação de direitos e também para a construção de prova dotada de fé pública.
- B) Não. As atas notariais não se aplicam aos contratos notariais.
- C) Sim, desde que seja ela acompanhada do registrador do Cartório de Registro de Imóvel onde o imóvel está registrado.

D) Depende do que constar no contrato, haja vista que as atas notariais somente poderão ser utilizadas nos negócios imobiliários quando houver autorização expressa no contrato.

Conclusão

Glossário

Acesso à justiça

Atributo constitucional que garante, nos Estados democráticos, a possibilidade de a pessoa que sofrer lesão ou ameaça de direito levar o seu pleito para análise do Poder Judiciário.

Alienação fiduciária

É “um modelo de garantia de propriedades, móveis ou imóveis, que se baseia na transferência de bens como pagamento de uma dívida, a partir de um acordo firmado entre o credor e o devedor”.

Fonte: significados.com.br.

Cessão de crédito

Significa “a ação ou efeito de ceder, doar, transmitir ou atribuir. Este termo é utilizado no sentido de transferir, para algo ou alguém, bens ou o direito de posse sobre alguma coisa, por exemplo”.

Fonte: significados.com.br.

Causa mortis

São os atos que se concretizam com a morte do indivíduo que o elaborou. Exemplo: testamento.

Cessionário

Pessoa, física ou jurídica, que, num negócio jurídico (por exemplo: contrato), recebe direitos ou bens de outrem (o cedente).

Cláusulas de não indenizar

Trata-se de disposição contratual em que “uma das partes contratantes declara que não será responsável por danos emergentes do contrato, seu inadimplemento total ou parcial. Trata-se da exoneração convencional do dever de reparar o dano”. Fonte: migalhas.com.br.

CNJ (Conselho Nacional de Justiça)

Órgão criado pela Emenda Constitucional nº 45 de 2004. Do ponto de vista de seus atributos, o CNJ “é uma instituição pública que visa aperfeiçoar o trabalho do sistema judiciário brasileiro, principalmente no que diz respeito ao controle e à transparência administrativa e processual”.

Fonte: cnj.jus.br.

Conciliadores, mediadores e árbitros

“Mediação – o mediador facilita o diálogo entre as partes, mas são elas que apresentam as soluções. Conciliação – participação mais efetiva do conciliador que pode sugerir soluções.

Arbitragem – as partes indicam árbitros que irão dar a solução para o caso ao invés de levá-lo ao Judiciário”. Fonte: tjdft.jus.br.

Decadência

A decadência é a extinção do direito pela inércia do titular, quando a eficácia desse direito estava originalmente subordinada ao exercício dentro de determinado prazo, que se esgotou, sem o respectivo exercício. Fonte: jus.com.br.

Desjudicialização do Direito

Expressão técnica, bastante utilizada entre os práticos e teóricos do Direito, cujo significado compreende a criação de instâncias e mecanismos legislativos destinados à busca de solução alternativa de conflitos fora do Poder Judiciário.

Direito positivo

“Direito positivo consiste no conjunto de todas as regras e leis que regem a vida social e as instituições de determinado local e durante certo período de tempo. A Constituição Federal é um exemplo de direito positivo, pois assim como as outras leis e códigos escritos, serve como disciplina para o ordenamento de uma sociedade.” Fonte: significados.com.br.

Eficácia *erga omnes*

Trata-se de “termo jurídico em latim que significa que uma norma ou decisão terá efeito vinculante, ou seja, valerá para todos. Por exemplo, a coisa julgada *erga omnes* vale contra todos, e não só para as partes em litígio”. Fonte: direitonet.com.br.

Eficácia *inter partes*

“Direito de reclamar a prestação tão somente do devedor. A terceiros, nada implica tal obrigação”. Fonte: trilhante.com.br.

Endosso e endosso em preto

Endosso “é o ato de transferir a propriedade de algo ou um título que, inicialmente, pertence a determinado indivíduo para outra pessoa. Normalmente, o endosso é uma declaração feita no verso de um título de crédito (cheque endossado, por exemplo) garantindo que apenas o endossatário seja o beneficiado pela garantia do crédito”. Fonte: significados.com.br. No endosso em preto constará o nome do endossatário, ou seja, daquele que recebe o título.

Força executiva judicial

Documento decorrente de decisão judicial que garante ao seu titular a execução de bens do devedor. Na hipótese de resistência do devedor, é possível que o credor solicite até mesmo a penhora daquele que se nega a cumprir a obrigação presente no documento.

Frutos da coisa

Termo jurídico que designa os benefícios de um determinado bem, beneficiando o seu proprietário ou possuidor. É o caso do aluguel, considerado o fruto civil da coisa alugada. Os juros de uma aplicação financeira são designados de fruto do valor principal investido.

Garantias fidejussórias

“Também denominada de garantia pessoal, é obrigação pessoal que uma pessoa assume para garantir o cumprimento de obrigação alheia caso o devedor não faça.” Fonte: ebradi.com.br.

Hipoteca

“É o direito dado ao credor de receber um bem imóvel (ou de difícil mobilidade) como garantia do pagamento de uma dívida por parte do devedor”. Fonte: significados.com.br.

Inter vivos

É o ato que “se efetiva entre pessoas vivas, falando especialmente de atos jurídicos” Exemplos: contrato de compra e venda; contrato de seguros etc. Fonte: dicio.com.br

Inventário extrajudicial

Figura jurídica cujo objetivo é a realização da partilha de bens, diante da morte de pessoa natural, aos herdeiros, sem a necessidade de ajuizamento de processo judicial. A sua realização se dá no cartório de notas, desde que, como regra, não haja litígio entre os herdeiros, tampouco testamento deixado pelo finado.

Legislação extravagante

Trata-se de expressão jurídica que diz respeito ao conjunto de normas não presentes em Códigos (exemplo Código Civil, Penal etc.) e compreende leis esparsas presentes no sistema jurídico.

Liquidar ou amortizar a dívida

Liquidar a dívida é a expressão utilizada no sentido de pagamento total da dívida. Por outro lado, amortizar é a antecipação das parcelas a vencer para adiantar o pagamento da dívida.

Normas de ordem pública

“São normas a que, em regra, o Estado dá maior relevo, dada sua natureza especial de tutela jurídica e finalidade social. São princípios de Direito Privado que atuam na tutela do interesse coletivo. Seus efeitos e sua conceituação muito se aproximam das normas cogentes, não havendo razão para não aproximarmos os dois institutos”. Fonte: genjuridico.com.br.

Numerus apertus

“É um termo jurídico usado para se referir ao ‘rol’ de interpretação de uma lei. Isto é, quando uma lei é considerada ‘*numerus apertus*’ ela pode ser entendida a partir de uma perspectiva mais ampla – considerando a validade de situações análogas àquela descrita por ela”. Fonte: dicionarioinformal.com.br.

Numerus clausus

“Número que não se altera e estabelece a quantidade de pessoas que estão aptas para serem admitidas ou aceitas num grupo”. Ou seja, é o número limitado de indivíduos ou conceitos. Fonte: dicio.com.br.

Outorga uxória

Diz respeito à imposição legal em que se exige a participação dos cônjuges em ato negocial que, de um modo ou outro, afete o seu patrimônio ou o patrimônio familiar.

Princípio da boa-fé objetiva

“A boa-fé objetiva possui dois sentidos diferentes: um sentido negativo e um positivo. O primeiro diz respeito à obrigação de lealdade, isto é, de impedir a ocorrência de comportamentos desleais; o segundo, diz respeito à obrigação de cooperação entre os contratantes, para que seja cumprido o objeto do contrato de forma adequada” Fonte: migalhas.com.br.

Promissário comprador

Figura jurídica titular de um direito decorrente de contrato de compra e venda. É também denominado de promitente comprador. Assim, o direito do promissário comprador “pode ser definido como uma espécie de contrato preliminar, bilateral pelo qual as partes, ou uma delas, comprometem-se a realização de um contrato definido de compra e venda, ou seja, ele deixa evidente que os contratantes têm vontade, consciente e inequívoca, de realizar a avença”. Fonte: ambitojuridico.com.br.

Público e cerrado

Termos comumente utilizados para testamentos. O testamento público é aquele que se elabora diante de um notário. Ou seja: no cartório de notas. O mesmo ocorre com o testamento cerrado. Contudo, este testamento é lacrado pelo notário e o seu conteúdo somente será dado ao conhecimento após a morte do testador.

Retrovenda

“É a cláusula do contrato de compra e venda pela qual o vendedor reserva o direito de resgatar a coisa imóvel alienada, dentro do prazo decadencial de três anos, mediante restituição do 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”. Fonte: direitonet.com.br.

Sui generis

Expressão latina que significa “gênero único”. Acontecimento extraordinário e que, portanto, diferencia-se dos demais.

Súmula

No campo jurídico, é o termo significa um pequeno verbete destinado a explicitar o entendimento jurisprudencial de um tribunal. São identificadas por meio de números ascendentes.

Tempo de posse

Expressão de interesse aos direitos reais, especialmente para ações de usucapião ou de reintegração de posse, em que se considera o período em que o possuidor exerce a sua posse com o desejo de se comportar publicamente como proprietário.

Título de crédito

De acordo com o art. 887 do Código Civil, é “o documento necessário para o exercício de direito literal e autônomo nele contido”, sendo que somente produzirá efeitos quando preenchidos os requisitos previstos na legislação em vigor. Exemplo: cheque, nota promissória etc.

Usufruto

“Direito atribuído a alguém que, durante determinado tempo, pode usufruir ou desfrutar de um imóvel que pertence a outra pessoa” Fonte: dicio.com.br.

Usucapião

Instituto jurídico com normas previstas na Constituição Federal, no Código Civil, Estatuto da Cidade, Código de Processo Civil e legislação extravagante, com o objetivo de conceder ao possuidor o direito à propriedade do bem móvel ou imóvel. Em regra, quanto maior o tempo de posse, menores serão os requisitos a serem atendidos pelo possuidor para o alcance da propriedade. É o exemplo da usucapião extraordinária em que, com posse de 15 anos e o comportamento de proprietário, permite-se ao possuidor pleitear a aquisição da propriedade por meio da usucapião.

Bibliografia

ASSIS, O. Q.; KÜMPEL, V. F.; PERES, I. H. Manual de Direito Condominial: uma abordagem interdisciplinar. São Paulo: YK Editora, 2016.

BRANDELLI, L. Direito Notarial. São Paulo: Saraiva, 2011.

BRUSCATO, W. Manual de Direito Empresarial Brasileiro. São Paulo: Saraiva, 2011.

CENEVIVA, W. Lei dos Notários e dos Registradores Comentada. São Paulo: Saraiva, 2010.

CESAR, A. Acesso à Justiça e Cidadania. Cuiabá: UFMT, 2002.

CHAVES, C. F. B.; REZENDE, A. C. F. Tabelionato de Notas e o Notário Perfeito. São Paulo, Campinas: Millenium, 2011

COELHO, F. U. Curso de Direito Civil: vol. 4. São Paulo: RT, 2020.

DURÃES, I. de O. A morosidade processual e a responsabilidade civil do Estado. São Paulo: Pillares, 2004.

FARIAS, C. C. de; ROSENVALD, N. Curso de Direito Civil: vol. 5. São Paulo: JusPodivm, 2012.

GONÇALVES, C. R. Direito Civil Brasileiro: vol. 5. São Paulo: Saraiva, 2014.

LÔBO, P. Direito Civil: Contratos. São Paulo: Saraiva, 2014.

LOUREIRO FILHO, L. da S.; LOUREIRO, C. R. M. Notas e registros públicos. São Paulo: Saraiva, 2009.

MONTEIRO, W. de B. Curso de Direito Civil: Direito das coisas. São Paulo: Saraiva, 1986.

NEGRÃO, R. Manual de Direito Comercial e de Empresa: vol. 1. São Paulo: Saraiva, 2021.

SILVA, V. G. da. A ata notarial e as escrituras públicas: distinções. Disponível em: institutoalbergaria.com.br. Acesso em: 14 dez. 2020.

VENOSA, S. de S. Curso de Direito Civil: vol. 4. São Paulo: Atlas, 2021.

Conteudista



Ivan de Oliveira Silva Durães.

Pós-doutorado em Direito pela Universidade de Coimbra, Portugal; em Ciências da Religião pela Universidade Presbiteriana Mackenzie/SP; em Antropologia pela PUC/SP; em Educação pela Universidade São Francisco (USF). Doutor em Direito do Consumidor pela Unimes/SP. Mestre em Direitos Difusos e Coletivos pela Unimes/SP e em Ciências da Religião pela Universidade Presbiteriana Mackenzie. Especialista em Direito Processual Civil pela PUC/SP. Bacharel em Direito pela Universidade de Mogi das Cruzes/SP. Bacharel em Filosofia pela Universidade Presbiteriana Mackenzie/SP e em Teologia pela Universidade Presbiteriana Mackenzie/SP. Desde 2011, atua como coordenador de cursos de graduação e pós-graduação em Direito e áreas afins. Professor permanente nos programas de pós-graduação *stricto sensu*, mestrado e doutorado em Direito, na Unimes/SP (2012-2014). Docente em cursos de Direito desde 2004, em disciplinas propedêuticas e dogmáticas. Acadêmico e pesquisador sênior em Direitos Humanos da Accademia Napoletana, Nápoles, Itália. Experiência na área de Direito, com ênfase em Direitos Humanos, Empresarial, Constitucional, Civil, Direitos Difusos e Coletivos. Desenvolve pesquisas também nas áreas de Filosofia, Antropologia, Política e Ciências da Religião. Autor de livros nas áreas de Direito, Filosofia e Ciências da Religião.

Exercícios de fixação - respostas

Módulo 1

Do ponto de vista da teoria geral dos direitos reais, assinale a alternativa em que constam elementos estranhos às suas características.

- A) Eficácia *erga omnes*; direito de sequela; coisa como objeto.
- B) Imediatividade; perpetuidade; eficácia *inter partes*.
- C) Eficácia *inter partes*; mediatividade; vinculação patrimonial do devedor.

D) Caráter permanente; direito de sequela; coisa como objeto.

Parabéns! Você acertou!

Que pena, você errou. Tente novamente.

Analise as assertivas a seguir e, posteriormente, escolha a alternativa correta.

- I. Não há interesse prático na diferenciação entre os direitos reais e os direitos pessoais.
- II. No casamento, sob o regime de comunhão parcial de bens, nenhum dos cônjuges poderá, sem autorização do outro, vender bens imóveis.
- III. Os direitos reais não garantem ao seu titular reaver a coisa das mãos de quem injustamente a detenha, dada a ausência do direito de sequela nessa categoria de direitos.

- A) Apenas a II está correta.
- B) I e II estão corretas.
- C) I, II e III estão corretas.
- D) I e II estão incorretas.

Parabéns! Você acertou!

Que pena, você errou. Tente novamente.

Considere que João Adalberto, estudante de Direito do último semestre, ao assistir às aulas do professor João Marinalvo, fez as seguintes anotações:

- I. Marcio, em regime de comunhão parcial de bens com o seu par afetivo Diana, vendeu um imóvel para Santiago. Neste caso, por ser o regime de comunhão parcial de bens, não é necessário que Diana participe em anuência ao contrato de compra e venda, pois não se trata de um contrato que dispõe sobre direitos reais.
- II. Timóteo, em regime de separação total de bens com Paula, vendeu seu imóvel para Tiago. Neste caso, por conta do regime de casamento adotado, é necessário que Diana participe em anuência ao contrato de compra e venda, pois não se trata de um contrato que dispõe sobre direitos reais.
- III. Em nenhuma hipótese, diante de companheiros em união estável, é preciso anuência de qualquer deles para a entrega de bem imóvel em hipoteca.

- A) Somente as afirmações II e III estão incorretas.



- B) As afirmações I, II e III estão incorretas.
- C) Apenas a afirmação I está correta.
- D) Apenas a afirmação III está correta.

Parabéns! Você acertou!

Que pena, você errou. Tente novamente.

O corretor de imóveis João Sibério Tolstói veiculou em suas redes sociais as seguintes informações:

- I. Direitos reais e Direitos pessoais são expressões sinônimas, historicamente acolhidas nos negócios e direito imobiliários.
- II. Não há outorga uxória ou marital no sistema jurídico brasileiro, pois o que importa é a boa-fé.
- III. Os direitos reais, também conhecidos como direito das coisas, não admitem a eficácia *erga omnes*.

- A) Somente as afirmações I e III estão incorretas.
- B) Apenas a afirmação II está correta.
- C) Apenas a afirmação III está correta.
- D) As afirmações I, II e III estão incorretas.

Parabéns! Você acertou!

Que pena, você errou. Tente novamente.

No que diz respeito à discussão relacionada à desjudicialização do Direito Imobiliário, escolha a alternativa correta.

- A) O Brasil não adotou os meios alternativos de solução de conflitos em seus sistemas de distribuição de justiça.
- B) O Poder Judiciário não admite a solução alternativa de conflitos, sendo que, por esse motivo, todos os acordos firmados entre as partes, sem a sua interferência, são nulos.
- C) De longa data, os teóricos e práticos do direito afirmam que o Poder Judiciário padece de
- D) lentidão na tomada de decisões, motivo pelo qual surge a proposta dos meios alternativos de solução de conflitos.

- D) Os cartórios de notas e de registro não estão autorizados à atuação em solução alternativa de conflitos, por meio da conciliação.

Parabéns! Você acertou!

Que pena, você errou. Tente novamente.

A respeito da solução alternativa de conflitos, por meio da conciliação e mediação, o Código de Processo Civil em vigor:

- A) estabeleceu diversas normas destinadas à atuação de conciliadores e mediadores no contexto da atividade jurisdicional.
- B) não apresentou regras de conciliação, mas apenas de mediação durante o andamento de processos.
- C) somente admite a atuação de conciliadores e mediadores em processos relacionados ao Direito de Família, tais como: divórcio e pensão alimentícia.
- D) permite a atuação de conciliadores e mediadores somente em causas relativas ao direito imobiliário.

Parabéns! Você acertou!

Que pena, você errou. Tente novamente.

O sistema jurídico brasileiro, em casos relacionados ao direito e negócios imobiliários, admite a realização de alguns procedimentos na esfera extrajudicial. Sob essa afirmação, escolha a alternativa incorreta.

- A) Os inventários somente poderão ser realizados na esfera cartorária quando houver litígio entre os herdeiros.
- B) Divórcios e partilhas de bens imóveis, entre os cônjuges, poderão ocorrer na esfera extrajudicial.
- C) Preenchidos os requisitos legais, admite-se a usucapião extrajudicial, independentemente do valor do bem imóvel.
- D) O divórcio extrajudicial poderá ocorrer desde que os cônjuges estejam em comum acordo, ou seja, sem litígio.

Parabéns! Você acertou!

Que pena, você errou. Tente novamente.

No Direito Imobiliário há um princípio muito importante para as atividades envolvendo negócios jurídicos diversos. Trata-se do princípio da boa-fé objetiva. Deste princípio é correto afirmar:

- A) A boa-fé objetiva somente é aplicável nas relações negociais em que não há a presença de corretor de imóveis ou de advogados.
- B) A boa-fé objetiva, por ser um princípio de características genéricas, não é admitida nos negócios jurídicos envolvendo direitos reais.
- C) A boa-fé objetiva diz respeito a uma regra de conduta, de natureza ética, acolhida pelo direito nacional. Impõe-se, por esse princípio, o dever de honestidade nas relações negociais.
- D) A boa-fé objetiva somente é aceita nos acordos celebrados diante do Poder Judiciário, pois é o magistrado que irá determinar os seus limites.

Parabéns! Você acertou!

Que pena, você errou. Tente novamente.

Módulo 2

Nos contratos de compra e venda de bens imóveis, a efetiva transferência da propriedade ocorre:

- A) após a elaboração da escritura pública no cartório de notas, com a assinatura do comprador e vendedor.
- B) após o registro da escritura pública no Cartório de Registro de Imóveis.
- C) após o registro da escritura pública no Cartório de Registro de Imóveis, quando estamos diante de bem imóvel, cujo valor venal exceda a 60 vezes o salário-mínimo Estadual.
- D) após o encaminhamento do contrato para o cartório de notas, devidamente assinado e com as firmas dos contraentes reconhecidas.

Parabéns! Você acertou!

Que pena, você errou. Tente novamente.

Via de regra, o contrato de compra e venda está atrelado à liberdade das partes para a inclusão de cláusulas contratuais, conforme o interesse das partes. Neste particular, escolha a alternativa incorreta.

- A) O contrato de compra e venda não admite a cláusula de retrovenda.
- B) O contrato de compra e venda deve conter cláusulas essenciais para a sua validade, como o preço.
- C) O contrato de compra e venda de bens imóveis deverá conter a anuência do cônjuge do vendedor, a depender do regime de casamento.
- D) O contrato de compra e venda de bens imóveis, para a segurança jurídica dos envolvidos, deverá conter a individualização e os pormenores do bem.

Parabéns! Você acertou!

Que pena, você errou. Tente novamente.

A respeito do prazo a constar na cláusula de retrovenda, escolha a alternativa correta.

- A) A cláusula de retrovenda garante ao vendedor de bem imóvel o direito de recobrá-la do comprador, no prazo máximo decadencial de oito anos.
- B) A cláusula de retrovenda garante ao vendedor de bem imóvel o direito de recobrá-la do comprador, no prazo máximo decadencial de cinco anos.
- C) A cláusula de retrovenda garante ao vendedor de bem imóvel o direito de recobrá-la do comprador, no prazo máximo decadencial de três anos.
- D) A cláusula de retrovenda garante ao vendedor de bem imóvel o direito de recobrá-la do comprador, no prazo máximo decadencial de dez anos.

Parabéns! Você acertou!

Que pena, você errou. Tente novamente.

Nos contratos de compra e venda, de acordo com o interesse dos contratantes, é possível a inserção de cláusula de retrovenda. Nesse cenário, quanto ao exercício do direito do vendedor,

escolha a alternativa correta.

- A) Caso o vendedor queira invocar o seu direito à retrovenda, deverá depositar, em benefício do comprador, o preço recebido, bem como as despesas de manutenção da coisa.
- B) A cláusula de retrovenda somente poderá ser invocada por parte do comprador, que deverá assim fazer mediante autorização judicial.
- C) A cláusula de retrovenda não poderá ser invocada pelos herdeiros do vendedor, dada a natureza de direito real dos contratos de compra e venda de bens imóveis.
- D) Os contratos de compra e venda de bens imóveis somente permitem o exercício do direito do vendedor, na hipótese de morte do comprador.

Parabéns! Você acertou!

Que pena, você errou. Tente novamente.

Sobre a cessão contratual da posse:

- I. Não se negocia a propriedade, mas apenas a posse, haja vista que o cedente da posse não é titular do domínio da coisa junto ao registro de imóveis, mas apenas possuidor.
- II. Não se admite a cláusula de não indenizar, por ser ela permitida apenas em negócios jurídicos lícitos, excluindo-se, por este motivo, a negociação da posse.
- III. O sistema jurídico brasileiro não admite a cessão contratual da posse, dada a impossibilidade de advogados na elaboração desses negócios jurídicos.
- A) II e III estão corretas.
- B) Somente I e III estão corretas.
- C) Somente I está correta.
- D) Todas as assertivas estão corretas.

Parabéns! Você acertou!

Que pena, você errou. Tente novamente.

A respeito da estipulação de garantias nos contratos de compra e venda de bens imóveis:

- I. Não se admitem garantias reais, apenas fidejussórias.
- II. Somente são admitidas garantias reais, diante da assinatura de um fiador.

III. As garantias reais somente são aceitas em contratos que contenham cláusula de não indenizar.

- A) Apenas I e II estão corretas.
- B) Apenas II está correta.
- C) Apenas II e III estão corretas.
- D) Todas as afirmações estão incorretas.

Parabéns! Você acertou!

Que pena, você errou. Tente novamente.

A respeito do regime de garantias no contrato de compra e venda de bens imóveis, assinale a alternativa correta.

- A) Nos contratos de locação não se admitem garantias fidejussórias, mas apenas as de natureza real.
- B) As garantias reais são admissíveis somente em contratos cujo valor venal do bem ultrapasse 30 vezes o maior salário-mínimo vigente no país.
- C) Nas garantias fidejussórias, um terceiro, pessoa física ou jurídica, compromete-se ao pagamento da obrigação assumida pelo devedor em caso de inadimplência deste.
- D) As garantias reais são admitidas apenas em contratos de cessão de direitos possessórios.

Parabéns! Você acertou!

Que pena, você errou. Tente novamente.

A respeito da alienação fiduciária, modalidade negocial bastante utilizada nos dias atuais, assinale a alternativa correta.

- A) A alienação fiduciária exige o respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis para a imposição *erga omnes* de seus efeitos.
 - B) A alienação fiduciária dispensa o registro no Cartório de Registro de Imóveis, pois essa prática é reservada apenas às hipotecas.
 - C) A alienação fiduciária diz respeito a instituto negocial estranho ao sistema jurídico brasileiro.
- (

D) Não se admite alienação fiduciária sobre bens móveis.

Parabéns! Você acertou!

Que pena, você errou. Tente novamente.

Módulo 3

Os condomínios edilícios estão presentes na realidade imobiliária de nosso país. Sob esta máxima, assinale a alternativa incorreta.

- A) O sistema jurídico em vigor, quanto aos condomínios edilícios, não contém exigências para constituição e formação, dada a natureza relacional desses negócios jurídicos.
- B) O condomínio edilício, enquanto ato de disposição de vontade por excelência, poderá ser instituído tanto por ato negocial (instituição *inter vivos*) ou por ato de disposição de última vontade (instituição *causa mortis*).
- C) De todas as formas de constituição do condomínio edilício, seja por força própria do proprietário do terreno, seja por incorporação imobiliária ou por testamento, a convenção deve ser subscrita por no mínimo dois terços dos titulares das frações ideais.
- D) A convenção do condomínio é mais um documento necessário para a vida condominial.

Parabéns! Você acertou!

Que pena, você errou. Tente novamente.

Na hipótese de a convenção do condomínio, aprovada, não for levada à registro no Cartório de Registro de Imóveis, ela terá algum efeito obrigatório?

- A) Não, pois neste caso ela não tem efeito em desfavor dos condôminos.
- B) Indiferente, pois o efeito obrigatório da convenção se impõe contra terceiros logo após a sua aprovação na assembleia geral condominial.
- C) Sim, pois há entendimento sumulado do Superior Tribunal de Justiça neste sentido. Neste caso, será eficaz para a regularização das relações entre os condôminos.
- D) Sim, mas apenas a terceiros, desde que a convenção seja aprovada há mais de cinco anos em assembleia geral do condomínio.

Parabéns! Você acertou!

Que pena, você errou. Tente novamente.

Módulo 4

João Maria Aeriadin, corretor de imóveis, afirmou aos seus filhos, Júnior e Elisteve, que para a adequada aquisição de propriedade imobiliária, alguns cuidados elementares devem ser tomados:

- I. Elaboração da escritura pública diante do cartório de notas, em que o negócio jurídico entre as partes é tornado público, com a demonstração dos direitos e obrigações assumidos entre as partes e a criteriosa identificação do imóvel. O notário confere as diversas certidões relacionadas ao imóvel e as partes, bem como fiscaliza os interesses do fisco na arrecadação dos tributos correspondentes a transmissão da propriedade imobiliária (ITBI).
- II. Com a escritura pública em mãos, o interessado deve levá-la ao Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição do imóvel objeto do negócio jurídico entabulado entre as partes. Em contrapartida, além do custo financeiro no ato da escritura pública, deverá arcar o comprador também com o registro, caso não haja tratativa diversa entre os contratantes.
- III. Exigir a homologação da compra e venda imobiliária junto ao Poder Judiciário, para que os seus efeitos alcancem terceiros alheios ao contrato e, ainda, aos herdeiros dos contratantes.

- A) Apenas III está correta.
- B) Apenas I e II estão corretas.
- C) Apenas I e III estão corretas.
- D) Todas as alternativas estão corretas.

Parabéns! Você acertou!

Que pena, você errou. Tente novamente.

Considere que João Maticinário alugou um imóvel ao seu desafeto Marco Poloni. Assim o fez em decorrência da oferta de aluguel irrecusável, devido estar duas vezes além do valor de mercado. No momento da entrega do imóvel, uma mansão de luxo em espaço privilegiado da cidade, pretende João a elaboração de ata notarial de constatação da condição do imóvel.

De acordo com a dinâmica do direito notarial, a pretensão de João é possível?

- A) Sim. É possível para a preservação de direitos e também para a construção de prova

- dotada de fé pública.
- B) Não. As atas notariais não se aplicam aos contratos notariais.
- C) Sim, desde que seja ela acompanhada do registrador do Cartório de Registro de Imóvel onde o imóvel está registrado.
- D) Depende do que constar no contrato, haja vista que as atas notariais somente poderão ser utilizadas nos negócios imobiliários quando houver autorização expressa no contrato.

Parabéns! Você acertou!

Que pena, você errou. Tente novamente.
