

Normas para a Lavratura dos Atos Notariais





Normas para Lavratura dos
Atos Notariais



www.cartorio15.com.br
faleconosco@cartorio15.com.br

Rua do Ouvidor nº 89 - Centro - Rio de Janeiro
telefones: (21) 3233 2600 / (21) 3852 8989

Av. das Américas nº 500, bl. 11, Loja 106 - Downtown
Barra da Tijuca - Rio de Janeiro - telefone: (21) 3154 7161



Baixe o app cartorio15 no celular



/cartorio15

Esta cartilha está disponível em nosso site.

Esta Cartilha é o resultado do trabalho em equipe do 15º Ofício de Notas. Muito obrigada a todos os nossos escreventes pelo empenho, pela dedicação e pela competência na realização dessa cartilha.

Vale dizer que esse manual não tem a pretensão de esgotar todas as incidências que envolvem os atos notariais, tampouco polemizar temas jurídicos. Essa Cartilha visa, tão somente, tentar orientar os profissionais que militam, principalmente, na área imobiliária, seguindo, rigorosamente a legislação pertinente à matéria, bem como os atos administrativos, expedidos pela Egrégia Corregedoria-Geral da Justiça e demais órgãos públicos.

SUMÁRIO

I - IDENTIFICAÇÃO DOS CONTRATANTES	3
II - CARTÕES DE AUTÓGRAFOS	4
III - CERTIDÕES, DOCUMENTOS E IMPOSTOS INDISPENSÁVEIS	4
IV - IMÓVEL RURAL	12
V - MENOR DE IDADE E ESTATUTO DA PESSOA COM DEFICIÊNCIA	14
V.1 - EMANCIPAÇÃO	15
VI - ADOÇÃO	15
VII - RECONHECIMENTO DE FILIAÇÃO BIOLÓGICA E SOOCIOAFETIVA.	15
VIII - OS DIVERSOS REGIMES DE BENS E O CONTRATO DE ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL	17
IX - ESCRITURAS	18
X - PROCURAÇÃO E SUBSTABELECIMENTO	28
XI - PROCURAÇÕES QUE DEVERÃO CONSTAR O PRAZO DE VALIDADE.	33
XII - PROCURAÇÃO EM CAUSA PRÓPRIA	33
XIII - PROCURAÇÃO OUTORGADA POR PESSOA JURÍDICA	34
XIV - EXTINÇÃO DO MANDATO	35
XV - BEM DE FAMÍLIA CONVENCIONAL	35
XVI - ATA NOTARIAL	37
XVI. 1 ATA NOTARIAL PARA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL	39
XVII - MEDIAÇÃO EXTRAJUDICIAL	41
XVIII - MATERIALIZAÇÃO DE DOCUMENTO ELETRÔNICO	41
XIX – CAUTELAS PARA GARANTIR MAIOR SEGURANÇA NA LAVRATURA DE ESCRITURA PÚBLICA	42
XX - ATRIBUIÇÕES DOS OFÍCIOS DOS REGISTROS DE DISTRIBUIÇÃO DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO	44
XXI - SITES FAVORITOS CONSULTÁVEIS	45

I - IDENTIFICAÇÃO DOS CONTRATANTES

Carteira de identidade e CPF originais de todos os contratantes;

Não servem cópias, estas deverão ser extraídas e autenticadas, apenas para se arquivar no Tabelionato;

As carteiras de identidade da OAB, CNH que contenha o número do CPF, CREA, CRM, CRO, CRECI, CORECON e de outros órgãos de classe, o passaporte (Lei nº 12.037/09), sendo que no caso de estrangeiro é necessário o visto, bem como a carteira de trabalho, onde consta na página, sob o título “trabalhador”, que dita carteira tem validade como documento de identificação, são documentos hábeis para a lavratura do ato notarial;

Quanto ao documento de identidade para estrangeiro, o mesmo será substituído a cada nove anos, a contar da data de sua expedição, ou na prorrogação do prazo de estada. Ficam dispensados da referida substituição, os estrangeiros portadores de visto permanente que tenham participado de recadastramento anterior, os que tenham completado sessenta anos de idade, até a data do vencimento do documento de identidade e os que sejam deficientes físicos (Lei nº 8.988/95 c/c Lei nº 9.505/97);

Se o passaporte do estrangeiro não estiver em língua nacional, este deverá ser traduzido por um tradutor juramentado e registrado no Registro de Títulos e Documentos (passaportes da comunidade Europeia tem tradução portuguesa);

Não constituem documentos hábeis o título de eleitor, carteiras funcionais e outros documentos semelhantes;

Documentos de identidade antigos e “vencidos” como no caso da CNH, passaram a ser aceitos pela Corregedoria, desde que seja possível reconhecer o seu titular.

Processo: 2015-097181

Assunto: Consulta sobre utilização de CNH vencida e RG antigo em papel comum, publicado no Diário Oficial em 02.09.2015;

Verificar, antes, sempre, se há rasura, borrão ou outra qualquer modificação, que pareça adulteração. Conferir a assinatura da identidade, bem como o retrato, se realmente é da pessoa que assinou o documento;

Em relação à carteira da OAB, por decisão do Conselho Federal da Ordem dos Advogados do Brasil, todos os cartões de identificação dos advogados, emitidos após 28 de janeiro de 2002 (Resolução nº 7/2002), terão plena validade, por tempo indeterminado, mesmo que contenham prazos vencidos, persistindo a validade também para aqueles cujos prazos forem vencendo-se, em datas futuras;

Os cartões de identificação dos advogados, emitidos anteriormente ao recadastramento, em 28 de janeiro de 2002, estão cancelados e permanecem sem nenhuma validade.

É indispensável que as partes informem o CEP e o bairro do imóvel, quando se tratar de escritura de transferência imobiliária, a fim de possibilitar a transmissão do ato pelo Tabelionato de Notas à Corregedoria Geral de Justiça.

De acordo com o Aviso CGJ/RJ nº 1.491/2016 deverão ser aceitos para a prática dos atos extrajudiciais, os seguintes documentos de identificação civil, equiparados às carteiras de identidade e registro geral, emitidas pelos Estados: a) carteira de identidade emitida por órgão controlador do exercício profissional; b) carteira nacional de habilitação emitida em modelo único com foto; c) carteira de identidade de estrangeiro; d) carteira de identidade emitida pelas Forças Armadas, para os seus membros e dependentes; e) carteira de identidade funcional de membro da União, dos Estados e dos Municípios, mediante autorização legal; f) carteira de trabalho e Previdência Social informatizada e Cartão de Identificação do Trabalhador, emitidos de acordo com a Portaria MTE nº 210, de 29.04.2008, g) passaporte.

II - CARTÕES DE AUTÓGRAFOS

Deverão ser colhidos das partes, inclusive anotando-se o número do Livro e da Folha, a que eles se referem.

III - CERTIDÕES, DOCUMENTOS E IMPOSTOS INDISPENSÁVEIS

O art. 59, da Lei nº 13.097/15, que deu nova redação ao parágrafo 2º do artigo 1º, da Lei Federal nº 7.433/85, exige apenas a apresentação da certidão de ônus reais e de ações pessoais e reipersecutórias, das certidões fiscais e do comprovante do pagamento do imposto devido, para que a transferência imobiliária seja efetivada.

O Provimento nº 20/2018 da CGJRJ, com fundamento na referida Lei, tornou facultativa nas escrituras de promessa e definitivas, relativas a imóveis, a apresentação das certidões de feitos de jurisdição contenciosa ajuizados (ações reais e pessoais reipersecutórias) e do Juízo orfanológico. Com a mudança, a alínea g do art. 242 da CNCGJ/RJ ganhou nova redação, bem como foi incluído o § 5º ao referido artigo.

Não obstante, a própria CGJ/RJ sustenta que a mudança deve ser vista com a ponderação adequada, a fim de prevenir e evitar futuros vícios e lides sobre a questão, pois nada impede que haja ações distribuídas em curso, sem que as suas informações tenham sido concentradas na matrícula dos imóveis, cuja titularidade pertença o devedor. Assim, a

simples verificação da matrícula do imóvel não dá plena segurança jurídica ao adquirente, sendo recomendável que o comprador mantenha algumas cautelas.

Por esta razão, caberá ao notário orientar as partes quanto à faculdade de apresentação das certidões de feitos ajuizados e fazer constar do respectivo ato que a ausência das referidas certidões se deu por vontade das partes.

Portanto, na Cidade do Rio de Janeiro, para que as transferências de bens imóveis sejam realizadas, são exigidas as seguintes certidões:

1. de imóvel situado nesta Cidade:
 - a. certidão de ônus reais e de ações pessoais e reipersecutórias;
 - b. certidão do 9º distribuidor;
 - c. certidão de quitação fiscal e enfitêutica da Prefeitura;
2. do transmitente residente nesta Cidade:
 - a. certidões dos 1º e 2º escritórios de interdições e tutelas;

Passaram a ser facultativas as seguintes certidões:

- b. certidões dos 1º, 2º, 3º, e 4º escritórios distribuidores;
- c. certidão do 9º escritório distribuidor;
- d. certidão da Justiça Federal;
- e. certidão de débitos trabalhistas da Justiça do Trabalho;

Quando o transmitente for pessoa jurídica e não obstante as decisões do STF nas ADIs nºs 394/DF e 173/DF, que reconheceram a inconstitucionalidade da exigência de comprovação de quitação de tributos, para lavratura de atos notariais e societários, de acordo com o Aviso CGJ/RJ 254/2018 de 10.04.2018:

01) será obrigatória a apresentação de Certidões Negativas de Débitos Fiscais- CNDs, previstas nos artigos 47/48 da Lei 8.212/01; 32, alíneas “b” e “f” da Lei nº 4.591/64 e 115 do Livro III do CODJERJ; 242, inciso IV, alínea “d” da CNCGJ nos casos de alienação ou oneração, a qualquer título de bem imóvel ou direito a ele relativo, incorporado ao ativo permanente da empresa, conforme dispõem expressamente os artigos 617, 620, 651, inc. III, alínea “d” e 672, inciso III e § 1º, da Consolidação Normativa Extrajudicial;

02) As Certidões Negativas de Débitos Fiscais- CNDs, constantes do item 01 serão dispensadas, nos casos de empresa que explore exclusivamente atividade de compra e venda de imóveis, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda e o imóvel objeto do negócio jurídico estiver contabilmente lançado no ativo circulante da empresa e não conste, nem tenha constado do seu ativo permanente, conforme dispõem os artigos 17 da Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751/14 e 619, incisos V e VI da Consolidação Normativa Extrajudicial;

03) As Certidões Negativas de Débitos Fiscais- CNDs, constantes do item 01, serão também dispensadas, nos casos expressamente previstos nos artigos 540, 589, 618, 619, incisos I, II, III e IV, 620 e parágrafo único, 621 e parágrafo único e 638 e parágrafo único da Consolidação Normativa Extrajudicial desta Corregedoria Geral da Justiça;

04) As Certidões de Feitos Ajuizados e dos Serviços com competência para os registros de Interdições e Tutelas, previstas nos artigos 115 do Livro III do CODJERJ e no art. 242, inciso VI, alínea “g”, nºs 3 e 5 da Consolidação Normativa Extrajudicial, continuam sendo exigidas, para a lavratura de Escrituras Públicas, envolvendo direitos reais sobre imóveis, conforme dispõe o Aviso CGJ Nº 90/2016 e as decisões proferidas nos processos nºs 2017-042842 e 2017-062776.

3. guia de recolhimento do imposto;

OBS: A certidão de ônus reais e de ações pessoais e reipersecutórias com prazo de expedição não superior a 30 dias e as demais com prazo de expedição não superior a 90 dias (art. 651, § 4º da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro – CNCGJ/RJ).

Na hipótese do imóvel objeto da transação imobiliária situar-se em outro Município e o transmitente residir no Município do Rio de Janeiro, haverá necessidade da juntada das certidões do Município onde se encontra o imóvel, como, também, das certidões da Cidade do Rio de Janeiro, vide art. 422, da CNCGJ/RJ.

Quanto à certidão de ônus reais e de ações reais e reipersecutórias, conferir:

- a. se o prazo da respectiva expedição não ultrapassou os 30 dias (art.1º, inciso IV, do Decreto Federal nº 93.240/86). Prazo imperativo;
- b. que venha no original (não serve cópia);
- c. se consta alienação fiduciária, penhora, hipoteca, usufruto, aforamento, inalienabilidade, fideicomisso, indisponibilidade, entre outros;
- d. se há referência a aforamento e na hipótese de não constar essa referência na certidão do RGI, verificar, se no preâmbulo da aludida certidão, há menção ao “domínio útil”. Se assim constar, é porque é foreiro à União, ao Município ou ao particular, podendo, inclusive, o imóvel ser foreiro a mais de um senhorio direto;
- e. se realmente está em nome do vendedor;
- f. examinar se o eventual divórcio, separação, desquite ou viuvez, está averbado, junto ao RGI competente;
- g. verificar se se trata de certidão de ônus reais ou de certidão de ato praticado, pois as aludidas certidões em muito se assemelham, porém, apenas a certidão de ônus reais é válida para a lavratura de escritura.

Quanto às certidões dos 1º, 2º, 3º e 4º escritórios distribuidores, agora com apresentação facultativa pelos transmitentes, constatar:

a) se há distribuições de feitos judiciais, que possam colocar em risco a transação. Exemplo: execução, ordinária de ressarcimento, usucapião etc.. Exemplos daquelas que não trazem risco aparente: renovatória, despejo, consignatória, entre outras;

Sempre que forem apresentadas e havendo distribuição pesando contra o nome do vendedor, deve-se colocar no texto da escritura, que o comprador tem ciência e concorda com a existência da ação distribuída em face do vendedor.

O Escrevente deverá transcrever na escritura, os dados da ação, que tramita contra o vendedor, com amparo no art. 363 da CNECJ/RJ, devendo, também, expressar que o comprador exime o Tabelionato de qualquer responsabilidade, advinda das distribuições dos respectivos feitos judiciais,

Lembre-se, ainda, que se houver na matrícula do imóvel registro de sequestro (art. 822 do Código de Processo Civil), penhora em favor do INSS (§ 1º, art. 53, da Lei nº 8.212/91), averbação de indisponibilidade (art. 167, II, “12” da Lei de Registros Públicos), cláusula de inalienabilidade e registro de bem de família contratual, o imóvel não poderá ser alienado, ainda que haja concordância do comprador.

b) que a data da expedição das certidões não seja superior a 90 dias (§ 4º, art. 651, da CNECJ/RJ).

c) observar a finalidade constante das certidões, que deverá ser para escritura;

d) prestar atenção nas certidões dos 2º e 3º Ofícios Distribuidores, verificando se as mesmas foram extraídas no “Modelo A” e para fins de escritura;

Quanto às certidões dos 1º e 2º ofícios de interdições e tutelas, observar:

a) se pesa alguma interdição, tutela ou falência etc., contra o nome do vendedor;

b) se a data da expedição da certidão não é superior a 90 dias (§ 4º, art. 651, da CNECJ/RJ).

Sobre a Indisponibilidade de Bens:

Para os tabeliões de notas, dois dispositivos do Provimento CNJ nº 39/2014, que criou a Central Nacional de Indisponibilidade de bens, são peculiarmente relevantes, quais sejam, o artigo 7º e o artigo 14. A combinação dessas normas impõe aos notários que seja consultada a CNIB e consignado o código gerado pela pesquisa (hash) em qualquer escritura ou procuração que formalize ato cujo objeto seja imóvel ou direito a ele relativo, ressalvados os testamentos, dispensando-se o arquivamento da pesquisa em meio físico.

O §1º do referido artigo 14 ainda traz a importante ressalva de que a existência de registro de indisponibilidade na CNIB não impede a lavratura da escritura pública ou procuração

representativas de negócio jurídico sobre a propriedade ou outro direito real sobre imóvel de que seja titular a pessoa atingida pela restrição.

Mas em tal caso, deve constar desses atos que “as partes do negócio jurídico foram expressamente comunicadas da existência da ordem de indisponibilidade que poderá ter como consequência a impossibilidade de registro do direito no Registro de Imóveis, enquanto vigente a restrição”.

Quanto à certidão do 9º ofício distribuidor, observar:

a certidão do 9º ofício distribuidor deverá ser extraída em nome do imóvel em transação, passando a ser facultativa a certidão outrora extraída em nome do vendedor. Quando houver débito sobre o imóvel, colocar no texto da escritura o seguinte: “O comprador está ciente e concorda com a existência da execução fiscal, distribuída para a ... Vara da Fazenda Pública, referente ao IPTU do ano ... e assume, como coobrigado e solidariamente responsável, o pagamento do aludido débito, com amparo no art. 363 da CNCGJ/RJ,

no prazo de validade deve constar data inferior a 90 dias, para efeito de aceitação da referida certidão.

Quanto às certidões de situação fiscal e enfitêutica, verificar:

se não há débitos inscritos em dívida ativa;

deve constar a quitação até o exercício anterior ao exercício em curso e juntar cópia da guia do IPTU quitada, referente ao ano não abrangido pela quitação;

observar no Quadro III – Informações Complementares, se não há observação de débitos para a Maior Porção do imóvel;

se é ou não foreiro ao Município. Se for foreiro e a transação for onerosa, haverá a necessidade do pagamento do laudêmio. Se constar, como remido ou alodial, poder-se-á lavrar a escritura sem o pagamento do laudêmio.

De acordo com o antigo Código Civil, a responsabilidade pelo pagamento do laudêmio era do vendedor. O Código Civil atual manteve as disposições contidas no Código Civil de 1916 (vide arts. 2.038, do Código Civil/2002 e art. 686, Código Civil/1916).

Preste muita atenção no que se refere à certidão de situação enfitêutica, que é fornecida pelo Município do RJ, posto que a aludida certidão informa, tão somente, se o imóvel, em transação, é ou não foreiro ao Município do Rio de Janeiro.

Lembre-se, que o imóvel poderá ser foreiro à União ou a outros particulares, simultaneamente. Frise-se, ainda, que somente há a incidência do laudêmio nas transações onerosas (art. 686, do Código Civil /1916 e art. 2.038, do Código Civil /2002).

No entanto, em se tratando de bem imóvel foreiro à União, ainda que a transação imobiliária seja gratuita, haverá a necessidade da juntada da certidão autorizativa de transferência, expedida pela Secretaria de Patrimônio da União, nos termos dos §§ 2º e 3º, do Decreto - Lei nº 2.398, de 21.12.1987, alterado pelo art. 33, da Lei nº 9.636, de 15.05.1998.

E, por fim, não se deixe enganar, porquanto, às vezes, a certidão de ônus reais não expressa a palavra “foreiro”, preferindo, utilizar-se de outra terminologia, tal como, “domínio útil”.

Merece destaque a Lei 13.240/2015, publicada em 31.12.2015, que trouxe alguns benefícios aos proprietários de terrenos de Marinha e novas regras para o cálculo do laudêmio.

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13240.htm

A retirada das benfeitorias do cálculo do laudêmio é umas das medidas previstas na lei. Com isso, os proprietários passam a pagar a taxa de laudêmio apenas sobre o terreno. A taxa de ocupação foi unificada para 2% sobre o domínio do terreno, antes da nova lei, tudo dependia do ano do cadastramento do imóvel na SPU, se antes de 88 era de 2%, se após 88, era de 5%. Além disso, a nova legislação garantiu a transferência de 20% do total arrecadado com as taxas para os municípios ou Distrito Federal, onde estão localizados os terrenos de marinha. Antes, o valor ficava todo para a União.

Endereços de Pagamentos de Foros e Laudêmios

ENDEREÇO	
União Federal - Av. Presidente Antonio Carlos nº 375, sobreloja. tel: 3805-2178 ou 3805-2172.	5%
Município do Rio de Janeiro - Divisão de Enfitese da Superintendência de Patrimônio Av. Afonso Cavalcanti nº 455, 7º andar, sala 711.	2,5%
Família Burle de Figueiredo: Safira, Saragossy (50%) - Rua Almirante Barroso nº 91, salas 713/716, tel: 2292-9395 e Álvaro Augusto Brandão Cavalcanti Filho (50%) - tel: 2220-8111.	2,5%
Família Silva Porto: Lúcia Porto da Silva - Rua México nº 31, sala L202. Tels: 2240-3147 e 2233-6313.	2,5%
Família Koeing - Av. N. Sra. de Copacabana nº 435, sala 1107 - tel: 2235-3942.	2,5%
Régis de Oliveira: Dr. João Carlos Barreto Jr. - Rua. Figueiredo Magalhães nº 286, sala 706, tel: 3936-9638, terças e quintas das 14hs às 17hs.	2,5%

Moçapyr ou Ely Jose Machado - Av. Nossa Senhora de Copacabana n° 195, sala 806 a 808, tel: 2509-0059.	2,5%
8ª RGI: Dr.Carlos Eduardo - Rua da Alfândega n° 91 - 3ª andar; tel: 2221-4341.	2,5%
Hospital dos Lázaros (Irmandade do Santíssimo Sacramento de Nossa Senhora da Candelária) - Av. Rio Branco n° 57, 5ª andar - tel: 3211-7000.	2,5%
Mosteiro de São Bento - Rua Dom Gerardo n°68, Pavilhão São José - tel: 2206-8315 ou 2206-8333.	2,5%
Irmandade do Outeiro da Glória - Praça N. Sra. da Glória n° 135 - sala 204, de 2a a 6ª feira, de 09 h às 12hs e de 13h às 16h - tels: 2557-4600 ou 2265-9236.	5%
Espólio de Emília Joana da Fonseca Marques (antigo Barão da Taquara) 11ª Vara de Órfãos e Sucessões - a ser requerido no proc. 1949.001.300025-9. Endereço - Av. Erasmo Braga n° 115, Lâmina "2", sala 1305, tel: 3133-2122.	2,5%
Cabido Metropolitano do Rio de Janeiro - Av. Rio Branco n° 156, sala 2.301 tel: 2262-5236.	5%
Mitra Arquiepiscopal do Rio de Janeiro - Rua Benjamim Constant n° 23, tel: 2292-3132.	5%
Convento de Santa Tereza - Rua Benjamim Constant n° 23, - tel: 2292-3132.	5%

Declaração do Condomínio

Expressando a inexistência de débito ou a declaração do alienante ou do seu procurador, sob as penas da lei, de que não existe débito condominial (vide § 2º, art. 2º, da Lei nº 7.433, de 18.12.85 e art. 242, VI, alínea d da CNCGJ/RJ).

Aconselhamos que, quando apresentada essa certidão pelo vendedor, seja a mesma conferida com a imobiliária.

Recolhimento dos Impostos

Imposto de transmissão inter vivos - É obrigatório o seu pagamento, com antecedência, nas escrituras de compra e venda, doações, doações em pagamento, permutas, etc..

De acordo com o § 2º, do art. 20 da Lei nº 1.364/88, alterada nesse aspecto pela Lei nº 5.740/14 e, posteriormente, no tocante à elevação da alíquota do ITBI de 2% para 3%, pela Lei nº 6.250/2017:

§ 2º No caso de promessa de compra e venda e de promessa de cessão de direitos, o imposto será pago antes da lavratura dos instrumentos definitivos de compra e venda e de cessão de direitos.

No tocante ao pagamento do imposto de transmissão inter vivos, temos a esclarecer o seguinte:

Em se tratando de transação imobiliária onerosa incidirá o imposto municipal, nos termos do inciso II, do art. 156, da Constituição da República, regulamentado na Cidade do Rio de Janeiro, pela Lei Municipal nº 1.364, de 19 de dezembro de 1988, que foi alterada em parte pela Lei nº 6.250/2017, no tocante à elevação da alíquota do ITBI de 2% para 3%.

Em se tratando de transação imobiliária ou mobiliária não onerosa, incidirá o imposto estadual, de acordo com o inciso I, do art. 155, da Constituição da República, regulamentado, no Estado do Rio de Janeiro, pela Lei Estadual nº 7.174/15, que revogou a Lei Estadual nº 1.427/89 e pela Lei Estadual nº 7.786/17.

Na hipótese de escritura de promessa de compra e venda, lavrada anteriormente à Constituição de 1988, o imposto de transmissão deverá ser recolhido ao Estado.

Quando se tratar de bem imóvel localizado em outro Município ou Estado, quanto ao prazo para recolhimento do imposto devido, deve-se atentar para o estabelecido no Código Tributário do local onde se encontra o bem objeto da transação.

No Município do Rio de Janeiro, quando se tratar de escritura de promessa de compra e venda ou promessa de cessão, com preço quitado, é obrigatória a apresentação do comprovante de pagamento do imposto no momento da lavratura do ato notarial. Na

hipótese de não haver quitação de preço, de acordo com a Lei Municipal nº 1.364, de 19/12/1988, § 2º, do art. 20, o imposto deverá ser pago antes da lavratura dos instrumentos definitivos de compra e venda e de cessão de direitos.

Projeto certidão eletrônica (CGJ/RJ)

A Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro (CGJ/RJ) em parceria com a Associação de Notários e Registradores do Estado do Rio de Janeiro (Anoreg/RJ) lançou em 11.10.2016, através do Provimento nº 89/2016, o projeto da certidão eletrônica extrajudicial, solicitada pelo cidadão de forma online e que pode ser impressa por ele em casa.

Com o sistema, certidões como de busca pessoal cível e criminal, de interdições e tutelas, ônus reais, traslados de atos notariais, certidões de títulos e documentos, lavratura de escrituras públicas, contratos de financiamento imobiliário e quaisquer outros documentos públicos e particulares em geral, podem ser pedidos pelo site <https://e-cartoriorj.com.br/>, as diversas serventias extrajudiciais do Estado do Rio de Janeiro.

IV - IMÓVEL RURAL

Em se tratando de imóvel rural, além da certidão de ônus reais e demais certidões de praxe, conforme relação acima, deverão ser apresentadas a Certidão Negativa de Regularidade Fiscal do Imóvel Rural, expedida pela Receita Federal, através do site www.receita.fazenda.gov.br, respeitando o seu prazo de validade próprio, o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR, expedido pelo INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, bem como a certidão negativa de débito junto ao IBAMA, extraída através do site <http://www.ibama.gov.br/sicafext/> sistema.php.

O estrangeiro, de acordo com o art. 3º, da Lei nº 5.709/71, não pode adquirir imóvel rural cuja área exceda a 50 (cinquenta) módulos de exploração indefinida, em área contínua ou descontínua.

Certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União

Até 02 de novembro de 2014, a prova da regularidade fiscal das pessoas jurídicas (CNPJ) perante a Fazenda Nacional era feita por meio da certidão específica, relativa às contribuições previdenciárias, inscritas ou não em Dívida Ativa da União, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil e da Certidão Conjunta PGFN/RFB, relativa aos demais tributos administrados pela RFB e inscrições em Dívida Ativa administradas pela PGFN, emitida conjuntamente.

A partir de 03/11/2014, não existe mais a emissão de certidão específica, relativa a Contribuições Previdenciárias para CNPJ, de acordo com a Portaria nº 1.751, de 2/10/2014, da Secretaria da Receita Federal do Brasil.

O contribuinte que tiver a Certidão Específica Previdenciária e a Certidão Conjunta PGFN/RFB, dentro do período de validade nelas indicados, poderá apresentá-las conjuntamente. Entretanto, se possuir apenas uma das certidões ainda no prazo de validade, terá que emitir a certidão que entrou em vigência em 03 de novembro de 2014 e abrange todos os créditos tributários federais administrados pela RFB e PGFN.

O prazo de validade é aquele expresso na própria certidão.

A certidão será emitida através do site da Receita Federal
-(<http://www.receita.fazenda.gov.br>)

Vale lembrar, que a apresentação da antiga CND tornou-se obrigatória nas transações imobiliárias, a partir de 21.11.1966, por meio do Decreto-Lei nº 66/1966 e a Certidão de Tributos e Contribuições Federais em 26.11.1993, através da Instrução Normativa SRF nº 93, art. 2º, letra “b”. Logo, se a promessa de compra e venda foi lavrada antes da exigibilidade das mencionadas certidões e, no momento da lavratura definitiva de compra e venda, não for mais possível apresentá-las, deverá o Escrevente fazer constar no corpo da escritura a seguinte redação: “Deixa de ser apresentada a certidão ..., posto que a promessa de compra e venda fora lavrada em, portanto, em data anterior à exigibilidade da citada certidão, que se deu em ... através da”

Em 20 de março de 2009 foi publicado acórdão de julgamento proferido pelo STF que declarou a inconstitucionalidade do art. 1º, incisos I, II, IV, §§ 1º a 3º e art. 2º da Lei nº 7.711/88, que dispunha sobre a obrigatoriedade da apresentação da CND - Certidão Negativa de Débitos das sociedades que precisassem formalizar operações de crédito, registrar contratos ou formalizar alterações contratuais nas juntas comerciais, assim como transferência de domicílio para o exterior.

A inconstitucionalidade foi analisada e decidida no julgamento de duas ADIns (173/DF e 394/DF) propostas pela CNI - Confederação Nacional da Indústria e pelo Conselho Federal da Ordem dos Advogados do Brasil.

Extrai-se do julgamento que a Suprema Corte caracterizou as respectivas exigências como sanção política, na medida em que tais normas obrigam o contribuinte, por vias oblíquas, ao recolhimento do crédito tributário. A Corte Julgadora invocou, como fundamento constitucional, o direito ao exercício de atividades econômicas e profissionais lícitas (§ único, art. 170, da CF/88), bem como o direito fundamental do contribuinte de rever em âmbito judicial ou administrativo a validade dos créditos tributários (art. 5º, XXXV da CF/88).

Não obstante, como já dito no capítulo III da presente cartilha, ao tratar das certidões obrigatórias para determinados atos notariais, deve-se ter em mente no Rio de Janeiro o Aviso CGJ/RJ 254/2018.

Para maiores informações sobre a integralização de bens a sociedades, vide o quadro sinótico dos tipos de sociedade em nosso site www.cartorio15.com.br - no ícone centro de estudos 15 e quadros sinóticos e, posteriormente, quadros sinóticos.

V - MENOR DE IDADE E ESTATUTO DA PESSOA COM DEFICIÊNCIA

a) até 16 anos, o menor impúbere somente poderá ser contratante, através dos seus pais ou do seu representante legal, em qualquer documento público, por meio de alvará judicial autorizativo (vide art. 1.691 do Código Civil). Os pais ou o responsável assinarão por ele, representando-o;

dos 16 aos seus 18 anos, o menor púbere poderá alienar bens, através de alvará judicial e com a assistência dos seus pais, lançando-se na escritura que o menor púbere é assistido pelos genitores. Ou seja, o instrumento deverá ser firmado pelo menor púbere e pelos pais assistentes, autorizado pelo alvará. Nas hipóteses de testamento, conforme § único, do art. 1.860, e do mandatário, conforme art. 666, ambos do Código Civil, não haverá necessidade de assistência nem do alvará autorizativo;

o menor poderá adquirir bem, sem alvará autorizativo, desde que não contraia obrigações;

a pessoa que necessite de curatela somente poderá firmar qualquer ato notarial, por meio do seu Curador, se este estiver devidamente autorizado, por meio de alvará judicial.

O Código Civil de 2002 estabeleceu que a maioridade alcança-se aos 18 anos completos.

Estabeleceu, igualmente, que dos 16 aos 18 anos, o relativamente capaz poderá emancipar-se. A emancipação poderá ser concedida pelos pais, por meio de escritura pública ou, também, poderão ocorrer determinadas situações, que ensejarão que o menor púbere, antecipada e automaticamente, alcance a sua emancipação, como, por exemplo, o casamento, o exercício de emprego público, a colação de grau em curso de ensino superior e a prestação de serviço militar.

A grande novidade, que trouxe o Código Civil de 2002, em relação a essa matéria, é que no inciso V, do art. 5º, prevê que o menor, que tenha relação empregatícia, ou seja, aquele menor que tenha a carteira de trabalho assinada e que viva da sua própria economia estará, compulsoriamente, emancipado.

Em janeiro de 2016, entrou em vigor a lei 13.146/15, chamada Estatuto da Pessoa com Deficiência, que alterou importantes dispositivos do Código Civil, em especial no tocante à capacidade, à curatela, criou o instituto da tomada de decisão apoiada, dentre outros

aspectos, com vistas a promover a autonomia individual, liberdade e acessibilidade do portador de deficiência mental.

O artigo 3º do Código Civil foi alterado e agora são absolutamente incapazes de exercer pessoalmente os atos da vida civil apenas os menores de 16 (dezesesseis) anos.

Pela nova redação ao art. 4º do Código Civil, aqueles que não podem exprimir a vontade por causa transitória ou permanente passam a ser considerados relativamente incapazes, ao passo que aqueles que por deficiência mental tem seu discernimento reduzido e os excepcionais foram excluídos do rol dos relativamente incapazes, sendo portanto, capazes. A mencionada lei aboliu o termo interdito.

V.1 - EMANCIPAÇÃO

A emancipação voluntária é o ato pelo qual os pais autorizam o menor, com idade entre 16 e 18 anos, a praticar todos os atos da vida civil, passando a responder por esses atos como se fosse maior de idade. A emancipação é feita por escritura pública em Tabelionato, trata-se de ato irrevogável e é obrigatório o comparecimento do pai, da mãe e do filho a ser emancipado, com idade entre 16 e 18 anos incompletos.

Na hipótese de um dos pais ser falecido deve ser apresentada a certidão de óbito. Se um dos pais estiver ausente ou em local incerto, a emancipação pode ser concedida pelo outro, desde que apresentada a declaração judicial de ausência.

A simples incerteza da localização do pai ou da mãe, sem a declaração judicial, não permite a lavratura do ato. A escritura de emancipação independe de homologação judicial e só gera efeitos em relação a terceiros após ser registrada no Registro Civil das Pessoas Naturais do domicílio das partes e anotada no assento de nascimento do interessado (vide art. 89, da Lei nº 6.015/73 - Lei dos Registros Públicos).

VI - ADOÇÃO

Depois do advento do Código Civil de 2002, a adoção somente se dará por meio de processo judicial (vide art. 1.623).

VII - RECONHECIMENTO DE FILIAÇÃO BIOLÓGICA E SOOCIOAFETIVA.

O reconhecimento do filho é o ato através do qual, por meio de escritura pública declaratória ou de testamento, lavrados em Tabelionato de Notas, o pai ou a mãe assumem que uma determinada pessoa é seu filho biológico ou socioafetivo.

Nas duas hipóteses, o reconhecimento de filho é um ato irrevogável (art. 1.609 e 1.610 do Código Civil), que independe de homologação judicial e deve ser levado ao Registro Civil das Pessoas Naturais, onde foi realizado o registro de nascimento do filho para averbação (inciso II, do art. 10, do Código Civil). Se o filho for casado, também será necessária a averbação do nome do pai no registro do casamento e se tiver filhos, também será necessária a averbação do nome do avô no registro de nascimento dos netos.

Não há limite de idade para que se reconheça uma pessoa como filho, podendo, inclusive, ser feito antes do seu nascimento ou após sua morte, caso existam descendentes do mesmo.

É necessário o comparecimento pessoal do declarante (maior de 16 anos), portando documento de identificação e CPF, certidão do estado civil (certidão de nascimento para solteiros e certidão de casamento para casados, separados ou divorciados) expedida pelo Registro Civil há menos de 6 (seis) meses e certidão de nascimento de quem se pretende reconhecer ou certidão de óbito atualizada.

Caso o filho seja maior, ele não poderá ser reconhecido sem o seu consentimento. Caso o filho seja menor, ele poderá impugnar o ato de reconhecimento, nos quatro anos que se seguirem à maioridade (art. 1.614 do Código Civil).

O Provimento CNJ nº 63/2017, que revogou integralmente o Provimento CNJ nº 52/2016, prevê que o reconhecimento da paternidade ou maternidade socioafetiva se dê diretamente no Registro Civil de Pessoas Naturais, sem a necessidade de advogados ou de ação no Poder Judiciário. Neste caso, quando uma criança não tem em seu registro o nome do pai ou da mãe, ou quando há o falecimento de um deles, passando o menor a conviver com o novo companheiro ou companheira do genitor ou genitora, o vínculo constituído entre ambos poderá constar diretamente na certidão de nascimento.

O Provimento nº 63/2017 admite o reconhecimento da paternidade ou maternidade socioafetiva, ainda que haja no assento de nascimento do reconhecido, o nome do pai biológico, com fundamento no RE nº 898.060/SC.

O reconhecimento desse tipo de paternidade ou maternidade gera os mesmos direitos e obrigações legais perante o filho, que também goza dos mesmos direitos de um filho biológico ou adotivo, sendo irrevogável após sua constituição. Se o filho for maior de doze anos, o reconhecimento da paternidade ou maternidade socioafetiva exigirá seu consentimento. O reconhecimento espontâneo da paternidade não representará um obstáculo para uma discussão judicial sobre sua origem biológica.

Também foi contemplada na norma a possibilidade de registro de nascimento de crianças nascidas por técnicas de reprodução assistida, como inseminação artificial, doação de gametas, barriga de aluguel e post mortem – ou seja, quando o genitor doador de material genético for falecido – diretamente no Registro Civil de Pessoas Naturais.

Para o registro, o CNJ revogou entendimento de sua norma anterior, o antigo Provimento CNJ nº 52/2016, que exigia que o documento firmado pelo diretor da clínica responsável pela fertilização indicasse os doadores de material genético. Na hipótese de barriga de aluguel, também não constará do registro o nome da parturiente.

Para maiores informações, acesse o artigo “Evolução do Conceito de Família”, elaborado por nossa tabeliã, Fernanda de Freitas Leitão, no nosso site www.cartorio15.com.br - “centro de estudos/artigos”.

VIII - OS DIVERSOS REGIMES DE BENS E O CONTRATO DE ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL

Os regimes de bens são: comunhão parcial de bens, comunhão universal de bens, regime de participação final nos aquestos, separação contratual (com pacto antenupcial), a separação legal ou obrigatória de bens, além da possibilidade de um regime misto.

O Código Civil de 1916 previa nos seus arts. 235 e 242, que, qualquer que fosse o regime de bens adotado pelo casal, haveria, obrigatoriamente, a necessidade da outorga do outro cônjuge, no momento em que se pretendia alienar um bem imóvel.

Essa regra foi alterada pelo Código Civil de 2002. Todavia, devemos redobrar nossa atenção, tendo em vista o seguinte:

quando o regime de bens for o de comunhão parcial de bens haverá sempre necessidade da assinatura de ambos os cônjuges (vide art. 1.647, do Código Civil), quer na qualidade de alienante ou de assistente, dependendo da situação;

quando o regime de bens for o de comunhão universal de bens haverá sempre necessidade da assinatura de ambos os cônjuges na qualidade de alienantes (vide art. 1.647, do Código Civil), exceto na hipótese do imóvel ser havido por doação ou herança com cláusula de incomunicabilidade, nesse caso, o cônjuge comparece na qualidade de assistente;

quando o regime for o de participação final nos aquestos, de acordo com esse novo regime, que só se dará quando houver pacto antenupcial, não haverá necessidade da outorga uxória, desde que essa dispensa esteja expressamente prevista no aludido pacto antenupcial e que se trate de bem particular (vide art. 1.656, do Código Civil);

-quando o regime for o de separação de bens, com pacto antenupcial, não haverá mais a necessidade da outorga uxória, ou seja, da autorização do outro cônjuge, se o matrimônio se deu após o advento do Código Civil vigente. Na hipótese do casamento ter sido celebrado, antes do advento do Código Civil de 2002, haverá necessidade da outorga uxória, no momento em que se pretende alienar um bem imóvel. Conquanto eu discorde, a

maioria dos Registros de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro tem se posicionado nesse sentido, com fundamento no art. 2.039 do Código Civil;

- quando o regime de bens for o de separação obrigatória ou legal (art. 1.641 do Código Civil), entende-se, s.m.j., que há necessidade da outorga uxória, quando o bem que se pretende alienar foi adquirido, de forma onerosa, na constância do matrimônio, isto é, os chamados aquestos. A maior parte da doutrina e da jurisprudência entende que a Súmula nº 377 de 1964, do STF, não foi revogada. Nessa hipótese, o cônjuge será alienante e haverá necessidade da extração das certidões;

- quando o regime de bens for o misto, nessa hipótese, teremos que verificar o pacto antenupcial e analisar se há ou não necessidade de outorga uxória.

Em todas as referências ao regime de casamento, é necessário sempre informar na escritura se o casamento foi realizado antes ou depois da Lei nº 6.515/77.

PACTO ANTENUPCIAL

Desde o advento da Lei nº 6.515/77, a regra geral, no tocante ao regime patrimonial do matrimônio, passou a ser o regime da comunhão parcial de bens. Caso os nubentes pretendam contrair núpcias por regime diverso ao da comunhão parcial de bens ou da separação legal ou obrigatória de bens, far-se-á necessário o pacto antenupcial, por escritura pública, vide arts. 1.639 e Parágrafo único do art. 1.640 e 1.653 tipos do Código Civil.

Vale ressaltar que o pacto antenupcial somente será eficaz se lhe seguir o casamento, conforme art. 1.653, do Código Civil, no entanto, o nosso ordenamento civil não estipula o prazo que deverá ocorrer o matrimônio.

Nossa legislação civil é bem flexível ao tratar de direitos patrimoniais privados, isso quer dizer que você poderá optar por um dos regimes patrimoniais de bens previstos no Código Civil (como, por exemplo, comunhão universal de bens, separação absoluta de bens, participação final nos aquestos) ou optar por um regime misto, especialmente elaborado para aqueles nubentes.

Frise-se, igualmente, que, após o matrimônio celebrado com pacto antenupcial, este deverá ser registrado no 1º domicílio dos cônjuges (art. 1.657 do Código Civil c/c com o item “12”, do inciso I, do art. 167, da Lei de Registros Públicos) e averbado (item “1”, do inciso II, do art. 167, da Lei dos Registros Públicos) nos demais bens imóveis.

IX - ESCRITURAS

Antes de tratarmos das espécies de escrituras públicas propriamente ditas, é importante termos em mente a linguagem a ser adotada, dispensando-se termos prolixos, desnecessários e anacrônicos, ainda muito típicos no meio notarial, devendo, a nosso ver, ser empregada uma linguagem mais moderna, que reflita a época atual, de grandes e incessantes transformações, tanto sociais, como tecnológicas. A escritura deve atender aos requisitos da praticidade e da objetividade buscada pelas pessoas, evitando-se, portanto, palavras ou termos ininteligíveis.

Para maiores informações acesse o artigo “Por uma alteração no atual modelo contratual notarial”, elaborado por nossa tabeliã, Fernanda de Freitas Leitão, no nosso site www.cartorio15.com.br - “ícone centro de estudos 15 e artigos”.

O Provimento CNJ 61, de 17 de outubro de 2017, determina como obrigatória a informação do número do Cadastro de Pessoa Física (CPF), do Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ) e de outros dados necessários à completa qualificação das partes nos feitos distribuídos aos serviços extrajudiciais, em todo o território nacional, são eles:

I – nome completo de todas as partes, vedada a utilização de abreviaturas;

II – número do CPF ou número do CNPJ;

III – nacionalidade;

IV – estado civil, existência de união estável e filiação;

V – profissão;

VI – domicílio e residência;

VII – endereço eletrônico.

União Estável

É possível a lavratura de escritura declaratória de união estável, desde que verificada a capacidade das partes, os requisitos ensejadores da união (união pública, contínua e duradoura e com o objetivo de formar família - art. 1.723, do Código Civil) e que não haja nenhum dos impedimentos contidos no art. 1.521, do Código Civil.

Os companheiros devem declarar a data do início da convivência, podendo, igualmente, determinar o regime patrimonial, que regerá a aludida união.

Depois da decisão do STF de maio de 2011, na ADI nº 4.277 e na ADPF nº 132, não há que se discriminar na estrutura da união estável, se se trata de casal hetero ou homoafetivo, equiparando-os.

O contrato de convivência, previsto no art. 1.725 do Código Civil, é o instrumento pelo qual os sujeitos de uma união estável regulamentam os seus reflexos patrimoniais, ou seja,

escolhem o regime de bens. Caso as partes não façam menção ao regime de bens, valerá a regra geral, que é o regime da comunhão parcial de bens.

Tendo como pilar fundamental o princípio da autonomia privada, esse contrato possibilita que os companheiros, livremente, estipulem, a qualquer tempo (antes, durante ou após o término da relação estável), regras patrimoniais específicas e cláusulas de cunho pessoal.

possível a lavratura da escritura de união estável quando um dos declarantes é casado, mas, separado de fato, do outro cônjuge, nos termos do § 1º, do art. 1.723, do Código Civil.

obrigatório o regime de separação de bens na união estável quando um dos companheiros for maior de 70 (setenta) anos, em analogia ao casamento, conforme disposto no inciso II, do art. 1.641, do Código Civil. Outra hipótese de obrigatoriedade de adoção do regime de separação de bens é para aqueles que estão separados ou divorciados, sem, contudo, terem realizado a partilha dos bens com o antigo cônjuge, conforme disposto no inciso I, do art. 1.641 c/c inciso III do art.1.523, do Código Civil.

Segundo entendimento do E. Superior Tribunal de Justiça no AREsp nº 678377, “a não extensão do regime da separação obrigatória de bens à união estável em razão da senilidade de um ou de ambos os conviventes, seria um desestímulo ao casamento e destoaria da finalidade arraigada no ordenamento jurídico nacional, que se propõe a facilitar a convalidação da união estável em casamento, e não o contrário.”

Por outro lado, a obrigatoriedade da adoção do regime da separação legal de bens em razão da idade é considerada inconstitucional, por boa parte da jurisprudência, como pela doutrina (TJ/SP, Ac. 2º Câ. De Direito Privado, Ap. Cív. 007.512-4/2-00 – Comarca de São José do Rio Preto, Rel. Des. Cezar Peluso, j. 18.8.98, in RBDFam 1:98).

De acordo com o § 2º do art. 733 do Código de Processo Civil, o tabelião somente lavrará a escritura de dissolução de união estável, se os interessados estiverem assistidos por advogado ou por defensor público, cuja qualificação e assinatura constarão do ato notarial. O INSS (Instituto Nacional de Seguridade Social) exige, na hipótese de habilitação de companheiro como dependente, a apresentação de pelo menos 3 (três) documentos para a formação de seu convencimento, tais como certidão de nascimento de filho havido em comum, declaração do imposto de renda do segurado, em que conste o interessado como seu dependente, disposições testamentárias, prova de mesmo domicílio, conta bancária conjunta, dentro outros estabelecidos pelo respectivo órgão, sendo certo, ainda, que quanto à pensão por morte, deverão ser respeitadas as novas regras da Lei nº 13.135/2015, no tocante ao tempo de contribuição do segurado falecido, à duração da união estável e à idade do companheiro dependente.

Após a publicação do acórdão no RE nº 878.684 MG, os companheiros ostentam direitos idênticos aos dos cônjuges, no tocante à sucessão.

Escritura de Separação/ Divórcio

Como se sabe, após a Emenda Constitucional nº 66/10, tornou-se desnecessária a prévia separação judicial e foi extinta a exigência de prazo de 2 (dois) anos de separação para o divórcio direto. Instalou-se, então, uma controvérsia acerca do fim do instituto da separação judicial.

Sempre entendemos que simplesmente pelo fato de a separação judicial ter sido desconstitucionalizada, não significava dizer que tivesse deixado de existir no mundo jurídico, afinal continuava sendo matéria de lei ordinária.

O novo Código de Processo Civil, contudo, dirimiu essa controvérsia ao prever expressamente a separação consensual em seu art. 733.

Com a publicação da Lei nº 11.441, de 04/01/07, tornou-se possível a realização da separação e do divórcio em Tabelionato de Notas, mediante escritura pública da qual constarão as disposições relativas à partilha dos bens comuns do casal, quando houver, e à pensão alimentícia, desde que seja consensual, não haja filhos menores ou incapazes do casal e desde que haja assistência de advogado comum ou advogados de cada um deles, cuja qualificação e assinatura constarão do ato notarial.

Exceção: §1º e 2º do art. 310, da CNCGJ/RJ, segundo o qual, havendo filhos menores, será permitida a lavratura da escritura, desde que devidamente comprovada a prévia resolução judicial de todas as questões referentes aos mesmos (guarda, visitação e alimentos), o que deverá ficar consignado no corpo da escritura.

Documentação necessária:

Para a lavratura da escritura pública de separação ou de divórcio consensuais, deverão ser apresentados os seguintes documentos e informações:

- a) certidão de casamento (validade – 6 meses, art. 286 § 1º CNCGJ/RJ);
- b) documento de identidade, CPF e informação sobre profissão e endereço dos cônjuges;
- c) escritura de pacto antenupcial (se houver);
- d) documento de identidade, CPF e informação sobre profissão e endereço dos filhos maiores (se houver) e certidão de casamento (se casados);
- e) documentos necessários à comprovação da titularidade dos bens (se houver):

→ imóveis urbanos: via original da certidão negativa de ônus reais e de ações pessoais e reipersecutórias, expedida pelo Registro de Imóveis atualizada (30 dias), carnê de IPTU, certidão de tributos municipais incidentes sobre imóveis, declaração de quitação de débitos condominiais;

→ imóveis rurais: via original certidão negativa de ônus reais e de ações pessoais e reipersecutórias, expedida pelo Registro de Imóveis atualizada (30 dias), declaração de ITR dos últimos 5 (cinco) anos ou Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural emitida pela

Secretaria da Receita Federal, CCIR – Certificado de Cadastro de Imóvel Rural expedido pelo INCRA;

→ bens móveis: documento de veículos, extratos bancários e de ações, contratos sociais de sociedades, notas fiscais de bens e joias, etc;

f) descrição da partilha dos bens (se houver);

g) definição sobre a retomada do nome de solteiro ou da manutenção do nome de casado;

h) definição sobre o pagamento ou não de pensão alimentícia;

i) carteira da OAB, informação sobre estado civil e endereço do advogado;

Em caso de partilha de bens, deve ser providenciado também o pagamento de eventuais impostos devidos. Quando houver transmissão de bem imóvel de um cônjuge para o outro, a título oneroso, sobre a parte excedente à meação, incide o imposto municipal ITBI (no Município do Rio de Janeiro, conforme Lei Municipal nº 1.364/88, alterada em parte pela Lei nº 6.250/2017, no tocante à elevação da alíquota do ITBI de 2% para 3%). Quando houver transmissão de bem móvel ou imóvel de um cônjuge para outro, a título gratuito, sobre a parte excedente à meação, incide o imposto estadual ITCMD (no Estado do Rio de Janeiro, conforme pela Lei Estadual nº 7.174/15, que revogou a Lei Estadual nº 1.427/89 e pela Lei Estadual nº 7.786/17).

j) Procuração particular das partes para o advogado;

l) Certidões do 1º e 2º Ofícios de Interdições e Tutelas; (tornaram-se meramente facultativas as certidões dos 1º, 2º, 3º, 4º e 9º Ofício Distribuidores e da Justiça Federal e da Justiça do Trabalho em nome de quem está transferindo os imóveis);

m) procuração pública dos cônjuges ao procurador, desde que com poderes especiais, descrição das cláusulas essenciais e prazo de validade de 30 dias (art. 36, da Resolução CNJ nº 35/2007).

Divórcio Consensual Simples realizado no Exterior

Em 17.10.2016 foi publicado o Provimento CGJ/RJ nº 90/2016, que altera a CNCGJ/RJ, para consolidar o posicionamento do CNJ, através do Provimento CNJ nº 53/2016, bem como adequá-lo à atual redação do § 5º do artigo 961, do Código de Processo Civil. De acordo com as novas normas vigentes, a averbação da sentença estrangeira de divórcio consensual simples ou puro, bem como da decisão não judicial de divórcio, será diretamente perante o Registro Civil de Pessoas Naturais, independente de prévia homologação pelo STJ e/ou de qualquer outra autoridade judicial brasileira. Se a sentença estrangeira de divórcio consensual, além da dissolução do matrimônio envolver disposição sobre guarda de filhos, alimentos ou partilha de bens, passará a ser denominado divórcio

consensual qualificado e dependerá de prévia homologação pelo STJ. Para averbação direta, o interessado deverá apresentar no Registro Civil de Pessoas Naturais onde se realizou o casamento, cópia integral da sentença estrangeira, bem como comprovação do trânsito em julgado, acompanhada de tradução oficial juramentada e de chancela consular ou Apostila de Haia, conforme o caso.

Escritura de Inventário e Partilha de bens

(vide quadro sinótico sobre a sucessão e o artigo “Questões sobre inventário”, elaborado por nossa tabeliã, Fernanda de Freitas Leitão, no nosso site www.cartorio15.com.br - “ícone centro de estudos 15 e artigos”).

Com a publicação da Lei nº 11.441, de 04/01/07, o procedimento de inventário e a partilha foi desburocratizado, permitindo-se a sua realização, por meio de escritura pública, em Tabelionato de Notas, de forma simples e segura.

Todos os herdeiros devem ser capazes e concordes quanto à partilha dos bens, o falecido não pode ter deixado testamento e as partes devem ser assistidas por advogado, cuja qualificação e assinatura constarão do ato notarial.

Exceção: art. 297 §§ 1º, 2º e 3º da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça/TJRJ, será permitida a lavratura de escritura de inventário e partilha, nos casos de testamento revogado ou caduco, ou quando houver decisão judicial, com trânsito em julgado, declarando a invalidade do testamento ou, ainda, na hipótese de haver testamento, mas tenha sido ele cumprido judicialmente.

É obrigatória a nomeação de interessado, para representar o Espólio, com poderes de inventariante (art.11, da Resolução CNJ nº 35/2007).

O viúvo ou o herdeiro capaz pode ser representado por procuração pública com poderes especiais, permitida a acumulação de funções de mandatário e de assistente das partes, conforme nova redação do art. 12, da Resolução nº 35/07, dada pela Resolução nº 179/13, ambas do CNJ.

Foi publicada no dia 22.12.15, a Resolução 949 da SEFAZ, que traz alterações substanciais para a escritura pública de inventário e partilha.

http://www.fazenda.rj.gov.br/sefaz/faces/oracle/webcenter/portalapp/pages/navigation-renderer.jspx?_afLoop=584120879402000&datasource=UCMServer%23dDocName%3AWCC296684&_adf.ctrl-state=av97o67yn_9

A Resolução institui a declaração de herança escritura pública (HEP) e a guia de lançamento de ITD, que deverão ser obrigatoriamente preenchidas e emitidas pela internet no site da Secretaria de Fazenda, dispensada a assinatura da autoridade fiscal quando gerada por meio da Internet, devendo a sua autenticidade e a confirmação do seu

pagamento ou de sua exoneração serem verificadas no endereço www.fazenda.rj.gov.br, exceto nos casos especiais que, para a emissão das Guias de Lançamento de ITD, será necessária uma análise específica pelas autoridades fiscais. Os casos especiais deverão ser protocolados na Repartição Fiscal competente, pelo contribuinte ou o seu representante legal, que deverão levar o Relatório de Pendências juntamente com a documentação contida no Anexo III da Resolução 949, para a geração da Declaração de HEP e emissão da Guia de Lançamento de ITD.

Outra mudança que merece destaque é a que se operou nas regras do ITD, em razão da publicação, em 25.12.2015, da Lei nº 7.174/2015, que revogou a Lei Estadual nº 1.427/89. As principais alterações são as seguintes: (i) a alíquota do ITD deixará de ser de 4% e passará a ser progressiva, de 4% a 8%, dependendo do valor do imóvel; (ii) o ITD passará a incidir sobre a transmissão causa mortis de valores e direitos relativos a planos de previdência complementar tais como PGBL ou VGB e as entidades de previdência passarão a ser responsáveis pela retenção e pelo recolhimento do ITD; (iii) nas doações com reserva de usufruto, não será mais possível realizar o pagamento de apenas 50% do ITD na data da doação, o pagamento do ITD deverá ser integralmente realizado no ato da doação; (iv) estabelece o “valor de mercado” do bem como base de cálculo do ITD e determina que ele deverá ser calculado por meio de avaliação judicial ou administrativa, que poderá considerar, dentre outros elementos o valor declarado pelo contribuinte; (v) estabelece um rol muito mais amplo de responsáveis solidários com o contribuinte pelo pagamento do ITD, dentre eles os notários, os registradores, os escrivães e os demais servidores do Poder Judiciário, em relação aos atos praticados por eles ou perante eles, em razão de seu ofício; (vi) estabelece novos critérios para o conceito de “domicílio” para fins de pagamento do ITD.

O antigo Código de Processo Civil exigia a quitação dos tributos para a conclusão de um inventário, no caput o §2º, do art. 1.031, e no art. 1.036. No mesmo sentido, o art. 31, da Lei nº 6.830/80 (Lei de Execução Fiscal) e o art. 192, do CTN (admitindo-se apenas a certidão positiva com efeito de negativa, a teor do disposto no art. 206, do CTN).

O Código de Processo Civil de 2015 não prevê a prova da quitação dos tributos, vide art. 659, no entanto, exige que se reservem bens suficientes para o pagamento da dívida, por força no disposto no art. 663.

A meu ver, a exigência da reserva de bens torna inexecutável o inventário extrajudicial, bem como tornará o inventário judicial ainda mais lento, haja vista que para que seja efetivada a reserva de bens, deverá obrigatoriamente ser procedida à avaliação judicial do mencionado bem ou bens.

Por outro lado, entendo que tal exigência é inconstitucional, tanto a da obrigatoriedade da quitação dos tributos, como a da reserva de bens (prevista no Código de Processo Civil), pelos idênticos motivos expostos em decisões recentes do STF sobre a exigibilidade da CND e dos Tributos Federais, ADI 394-1 e 173-6, para a execução de determinados atos.

Sucintamente, os fundamentos que embasaram a decisão do nossa Corte Suprema foram:
a) violação ao direito fundamental ao livre acesso ao Poder Judiciário (inciso XXXV, do art.

5º, da CF/88); b) sanção política; c) violação ao devido processo legal; d) instrumento oblíquo de coação e de indução para cobrança de tributo.

Documentação Necessária:

1) Do falecido (autor da herança, de cujus ou inventariado):

- Certidão de óbito (atualizada);
- Documento de identidade e CPF (se o autor da herança houver falecido sem CPF, obrigatoriamente, as partes deverão providenciar, junto ao Ministério da Fazenda a extração de um CPF, em nome do Espólio);
- Se casado, cópia da certidão de casamento atualizada (validade – 6 meses, §1º do art. 286 da CNCGJ/RJ) e pacto antenupcial, se houver;
- Certidões dos 5º e 6º Ofícios de Distribuição, para verificação se há ou não testamento;
- Certidão negativa do 9º Ofício Distribuidor (em nome do falecido, em nome do Espólio) - a validade da certidão é de 90 dias;
- Certidão negativa da Justiça Federal (em nome do falecido e em nome do Espólio) a validade da certidão é de 90 dias;
- Certidão negativa conjunta da Receita Federal e PGFN;
- Certidão de busca de testamento emitida pela CENSEC.

2) Herdeiros:

2.1) Solteiros:

- Certidão de nascimento atualizada (validade – 6 meses, §1º do art. 286 da CNCGJ/RJ) original ou cópia autenticada;
- Documento de Identidade e CPF;
- Certidão do 1º e 2º Ofício de Interdições e Tutelas.

2.2) Casados:

Certidão de casamento atualizada (validade – 6 meses, §1º do art. 286 da CNCGJ/RJ) original ou cópia autenticada;

Documento de Identidade e CPF do herdeiro e do respectivo cônjuge;

Certidões do 1º e 2º Ofício de Interdições e Tutelas.

Obs.: herdeiros separados ou divorciados deverão apresentar a certidão de casamento com a averbação da separação/divórcio atualizada (90 dias) original ou cópia autenticada. Há obrigatoriedade da declaração se a pessoa vive em união estável ou não.

3) Dos bens imóveis:

Certidão de ônus reais e de ações pessoais e reipersecutórias, do imóvel atualizada (validade 30 dias);

Certidão de quitação de IPTU e de cotas condominiais;

Certidão de quitação fiscal do Município (a validade da certidão é de 90 dias);

Certidão negativa do 9º Ofício Distribuidor (a validade da certidão é de 90 dias);

Comprovação de titularidade do bem;

Guia de lançamento de ITD (deve ser pago em até 60 dias do óbito) Observação: Poderão ser exigidos outros documentos para melhor análise e lavratura da escritura.

4) Do advogado:

Cópia do documento profissional – OAB (e apresentação do original);

Declaração de herança escritura pública, que deverá ser obrigatoriamente preenchida e emitida pela Internet no site da SEFAZ.

Escritura de Sobrepartilha

É admissível a sobrepartilha por escritura pública (art. 25, da Resolução CNJ nº 35/07).

A documentação e os requisitos legais são aqueles idênticos aos exigidos para a lavratura de escritura de inventário e da partilha, acrescendo-se, ainda, da exigência da apresentação do formal de partilha, da carta de adjudicação ou da escritura de inventário, já concluído.

Inventário negativo

O inventário negativo é utilizado para comprovar a inexistência de bens a partilhar e está previsto no art. 28, da Resolução CNJ nº 35/07.

Trata-se de uma providência facultativa utilizada para afastar de plano a controvérsia sobre a existência de bens, caso, por exemplo, os herdeiros queiram comprovar que o falecido deixou apenas dívidas, ou caso o cônjuge sobrevivente queira escolher livremente o regime de bens de um novo casamento.

De acordo com o art. 304 da CNCJ/RJ, “é admissível inventário negativo por escritura pública, bem como de nomeação de interessado com poderes de inventariante, para que possa agir em nome do Espólio, com o comparecimento de todos os interessados na sucessão, uma vez apresentados os documentos previstos no art. 298, alíneas “a” a “d”, desta Consolidação.”

Art. 298. Na lavratura da escritura deverão ser apresentados, além dos documentos exigidos por lei, os seguintes: a) certidão de óbito do autor da herança; b) documento de identidade oficial e CPF das partes e do autor da herança, quando houver; c) certidão comprobatória do vínculo de parentesco dos herdeiros; d) certidão de casamento do cônjuge sobrevivente e dos herdeiros casados e pacto antenupcial, se houver;

Escritura de nomeação de procurador com poderes de inventariante

A nomeação de procurador com poderes de inventariante é obrigatória, a teor do disposto no art. 11, da Resolução CNJ nº 35/07.

Além do disposto no art. 11, da Resolução CNJ nº 35/07, esta escritura ostenta, também, uma outra importante utilidade, qual seja, a de facilitar os herdeiros na busca dos documentos e informações imprescindíveis, com vistas à apresentação da declaração dos bens, para ulterior partilha, pois, sabemos que as instituições financeiras e outros órgãos, públicos e privados, costumeiramente, recusam-se a prestar informações às partes, quando não há certeza da sua legitimidade.

Escritura de Cessão de Direitos Hereditários

necessária a apresentação de certidão de ônus reais e de ações pessoais e reipersecutórias do Registro de Imóveis, com prazo de extração não superior a 30 dias (no original), devendo constar o nome do falecido, como proprietário;

necessária a apresentação da certidão de óbito do proprietário do imóvel, conferindo, inclusive, se há referência à existência de bens, de herdeiros e o estado civil;

fazer constar da escritura que o título não é passível de registro, não confirma ou estabelece propriedade, tratando-se, portanto, de um direito à habilitação no inventário e posterior partilha;

verificar, também, se há menores ou interditos entre os interessados no inventário, pois, ocorrendo essa hipótese, o rito procedimental a ser adotado será, imperativamente, o ordinário, o que, por consequência, impossibilitará a escritura de cessão de direitos hereditários;

há necessidade de unanimidade entre os cedentes, quando houver a intenção de alienar o bem imóvel;

necessária a apresentação de certidão de casamento, caso o falecido tenha sido casado;

necessária a apresentação de certidões comprobatórias de parentesco entre os cedentes e o falecido;

constatar o prazo de validade do alvará judicial, se houver, e transcrevê-lo, na íntegra.

Apesar da divergência doutrinária e jurisprudencial sobre a possibilidade ou não da lavratura da escritura de cessão de direitos hereditários, sem o prévio alvará judicial (§ 3º, art. 1.793 do Código Civil), a Corregedoria-Geral do Estado do Rio de Janeiro, publicou parecer no D.O. de 18/01/08, no sentido de que é indispensável o prévio alvará judicial, para que seja lavrada este tipo de escritura.

Escritura de Doação

A escritura de doação é uma das mais complexas e exige do notário ou do advogado, um absoluto domínio sobre a matéria.

Na maior parte das vezes, o usuário não sabe exatamente o que quer, ele, simplesmente, afirma que pretende doar um determinado imóvel a determinada pessoa.

A partir daí, começa o trabalho do notário. Na verdade, o melhor seria fazermos um checklist contendo todas as perguntas, que deverão ser feitas ao cliente, de forma a que tenhamos ciência da sua real intenção.

a doação será adiantamento da legítima, da parte disponível ou tratar-se-á de partilha em vida, quando houver herdeiros necessários?

a doação será com ou sem reserva de usufruto? E, se houver a reserva do usufruto, com ou sem direito de acrescer, nos termos do art. 1.411, do Código Civil?

a doação será com ou sem cláusula de reversão (art. 547, do Código Civil)?

a doação será com ou sem as cláusulas protetivas e a restritiva? E, se houver a imposição das cláusulas, serão elas vitalícias ou temporárias?

a doação, se feita ao casal, será com ou sem a cláusula de acrescer, art. 551, do CC?

a doação será feita por pessoa física? Caso positivo, a teor do art. 548, do Código Civil deve constar na escritura que o doador não está doando todos os bens sem reserva de parte, ou renda suficiente para a sua subsistência.

g) E quando se tratar de pessoa jurídica? Pode a pessoa jurídica doar todos os bens? Sim, pois de acordo com o entendimento jurisprudencial mais recente, a aplicação do art. 548 do Código Civil tem como princípio norteador justamente o sobre princípio da "dignidade da pessoa humana", que se aplica apenas às pessoas físicas.

Através deste mapeamento básico das intenções do doador, será possível assegurar que a escritura atenderá ao fim a que se destina.

Em 25.12.2015 foi publicada a Lei nº 7.174/2015, que dispõe sobre o ITD e revogou a Lei Estadual nº 1.427/89. Dentre as mudanças da nova lei, está o fato de que nas doações com reserva de usufruto, não será mais possível realizar o pagamento de apenas 50% do ITD na data da doação, o pagamento do ITD deverá ser integralmente realizado no ato da doação.

Para maiores informações, vide o artigo "Uma análise notarial do contrato de doação", elaborado por nossa tabeliã, Fernanda de Freitas Leitão, no nosso site www.cartorio15.com.br - "ícone centro de estudos 15 e artigos".

Escritura de Divisão e da Demarcação de Terras Particulares

Em conformidade com a tendência da desjudicialização, e, de forma mais atual, do compartilhamento da justiça, o novo Código de Processo Civil positiva a possibilidade de realização de demarcação e divisão extrajudicial, mediante escritura pública, desde que inexistam conflitos de interesses e não estejam envolvidos menores ou incapazes, vide art. 569 a 571 do Código de Processo Civil.

X - PROCURAÇÃO E SUBSTABELECIMENTO

Na outorga de procuração deve haver rigoroso exame da legitimidade do outorgante, observando-se o número da identidade, o retrato, o número do CPF e assinatura, devendo a identidade e o CPF ser exibidos, no original, arquivando-se na Serventia as suas respectivas cópias autenticadas.

As cópias da identidade e do CPF não servem para a identificação pessoal em qualquer outorga de ato notarial.

Os documentos válidos são a carteira de identidade, carteiras da OAB, CRM, CRO, CORECON, CRECI e de outros órgãos de classe, reconhecidos por lei.

No caso do mandante ser pessoa jurídica (sociedade), é necessária a apresentação do contrato social ou do estatuto social, da última alteração contratual (original ou cópia autenticada), da ata de nomeação da diretoria, CNPJ e endereço da sociedade, bem como carteira de identidade e CPF originais e qualificação completa de quem representará a sociedade, observando-se sempre se no contrato social ou estatuto o representante tem poderes para deliberar sobre venda de ativos ou imóveis. Aconselhamos a verificar o site da JUCERJA (www.jucerja.rj.gov.br).

É vedado ao administrador, fazer-se substituir no exercício de suas funções, sendo-lhe facultado, nos limites de seus poderes, constituir mandatários da sociedade, especificando os atos e operações que poderão praticar (vide art. 1.018, do Código Civil).

Para a outorga de mandato, na hipótese de término da gestão, vale o disposto no § 4º, art. 150, da Lei nº 6.404, de 15.12.76, ou seja, o prazo de gestão do conselho de administração ou da diretoria se estende até a investidura dos novos administradores eleitos.

As procurações públicas em geral, substabelecimentos e respectivas revogações deverão, obrigatoriamente, ser distribuídas aos oficiais do registro de distribuição (Lei Estadual nº 5.358, de 23/12/08).

De acordo com o Provimento CGJ/RJ nº 36/2015, foi acrescentado o inciso IV e § único ao art. 253, da CNCGJ/RJ, passando a determinar que, quando da lavratura de procuração,

devem ser exigidas informações sobre registros de óbito, referentes ao nome do outorgante, extraídas do Sistema de Módulo de Apoio ao Serviço - MAS, através da ferramenta Pré-Teste.

Na lavratura de procuração para alienação de imóvel, deverão ser apresentadas e arquivadas as certidões dos 1º e 2º Ofícios de Interdições e Tutelas, em nome dos outorgantes, de acordo com o Provimento CGJ/RJ nº 37/2007, publicado no D.O., pág. 53, em 05/11/2007, bem como deverá a mencionada procuração conter poderes especiais e expressos, em conformidade com o § 1º, do art. 661, do Código Civil.

O menor púbere dos 16 aos seus 18 anos poderá ser mandatário sem necessidade de assistência dos pais (art. 666, do Código Civil) e alvará autorizativo.

Havia uma grande celeuma, jurisprudencial e doutrinária, na sistemática do Código Civil de 1916, no tocante à exigibilidade ou não da procuração por instrumento público, visando à alienação de bens imóveis.

Essa discussão teve fim com o advento do Código Civil de 2002, que, expressamente, prevê no seu art. 657, que a outorga do mandato está sujeita à forma exigida por lei, para o ato a ser praticado.

Ou seja, se o ato a ser praticado exige a escritura pública, a procuração deverá, igualmente, ser outorgada por instrumento público.

No substabelecimento, é necessário exigir que se traga a procuração substabelecida, no original, confirmando se a mesma ainda está vigente, com o respectivo Tabelionato que a lavrou e verificar se os poderes que nela se contém são suficientes à lavratura da escritura, a ser assinada pelo substabelecido.

A certidão da procuração, que servirá para a representação dos contratantes, deve estar na validade de 6 meses (inciso V, do art. 241, da Consolidação Normativa da Corregedoria-Geral da Justiça). Mesmo nos casos em que a emissão da procuração tiver prazo inferior a 6 (seis) meses, deve ser precedida da consulta ao Serviço que lavrou o ato, nos termos do art. 223, caput e § 2º, da CNCGJ/RJ.

Quando a procuração vier de outra Comarca, é necessário reconhecer o sinal público do outro Tabelião e confirmar a sua vigência.

Em caso de revogação de procuração ou de substabelecimento, de outro Tabelionato, é preciso proceder à comunicação, por escrito, à Serventia, onde a aludida procuração foi lavrada, remetendo-se inclusive uma cópia do instrumento lavrado e firmado em nosso Ofício de Notas.

Em situação inversa, o outro Tabelionato deverá adotar idêntico procedimento, para que possamos fazer as anotações devidas (vide art. 393, da CNCGJ/RJ).

O outorgante poderá revogar a procuração, por ato próprio, unilateralmente, mas deverá cientificar a revogação ao procurador, usando os meios usuais de comunicação, como, por exemplo, notificação extrajudicial, por meio do Registro de Títulos e Documentos, carta com aviso de recebimento, telegrama com a comprovação da entrega ao destinatário e outros, devendo, entretanto, o Tabelião alertar ao revogante, que a oponibilidade em face de terceiros somente se dará após a ciência do respectivo procurador.

Na hipótese de procuração em causa própria ou em caráter irrevogável, somente o Juízo da Vara de Registros Públicos poderá autorizar a revogação (vide § 6º, do art. 393, da CNCGJ/RJ).

Substabelecimento

O substabelecimento é o instrumento apropriado para a transferência, total ou parcial, dos poderes outorgados por determinada pessoa através de uma procuração, de acordo com os §§ 1º a 4º, art. 667, do Código Civil, existem três hipóteses de substabelecimento, a saber:

a) o mandatário pode substabelecer – nesta hipótese, não há que se falar em responsabilidade do mandatário pelos danos causados pelo substabelecido, salvo nos casos de culpa in eligendo, quando substabelece a pessoa incapaz de praticar adequadamente o ato ou negócio, ou culpa in faciendo, quando há culpa nas instruções fornecidas ao substabelecido (§ 2º, art. 667, do Código Civil). O substabelecimento poderá ser com ou sem reserva de poderes. Sendo com reserva de poderes, o procurador originário e o procurador substabelecido continuarão exercendo o mandato em conjunto, ainda que agindo cada um isoladamente.

No substabelecimento sem reserva de poderes, o mandato é transferido para o procurador substabelecido em sua totalidade, equivalendo a uma renúncia do procurador originário.

o mandatário está expressamente proibido de substabelecer – nesta hipótese, se substabelecer, o mandatário responde pelos atos culposos do substabelecido e pelos prejuízos sofridos sob a gerência do substituto, ainda que provenientes da caso fortuito, salvo se provar que o caso teria sobrevindo mesmo sem o substabelecimento. Se a proibição de substabelecer constar da procuração, os atos praticados pelo substabelecido não obrigam o mandante, salvo ratificação expressa, que retroagirá à data do ato (§§ 1º e 3º do art. 667, do Código Civil).

a procuração é omissa quanto ao substabelecimento – nesta hipótese, o mandatário poderá substabelecer, mas será responsável se o substabelecido proceder culposamente (§ 4º, art. 667, do Código Civil).

Procuração vinda do exterior

Para produzir efeitos legais no Brasil, a procuração emitida no exterior deve ser legalizada junto às Repartições Consulares do Ministério das Relações Exteriores do Brasil (MRE) no país de origem.

A legalização é efetuada, mediante a cobrança de emolumentos consulares, na Embaixada ou Consulado do Brasil cuja jurisdição corresponda à origem dos documentos e após esse procedimento, a procuração deverá ser traduzida para a língua portuguesa por tradutor juramentado residente no Brasil, devendo logo depois, ser registrada no Registro de Títulos e Documentos (Lei nº 6.015/73, art. 129), a fim de produzir efeitos em relação a terceiros.

Não obstante, quando do recebimento de qualquer documento estrangeiro, deve o notário antes de qualquer procedimento, verificar a existência de convenção, tratado ou acordo multi ou bilateral existente com o país de origem – do local onde o documento foi elaborado – que regule a questão.

Ou seja, é importante que o notário analise caso a caso.

Para maiores informações vide o quadro sinótico da consularização em nosso site www.cartorio15.com.br - “ícone centro de estudos 15 e quadros sinóticos”.

Apostila de Haia

O Conselho Nacional de Justiça (CNJ) aprovou em 17.06.2016, a Resolução CNJ nº 228/2016, que dispõe sobre a implantação do Sistema Eletrônico de Informação e Apostilamento (SEI Apostila) e da regulamentação da Convenção da Apostila da Haia no Brasil. Através do Decreto nº 148, de 6 de julho de 2015, o Brasil passou a ser signatário da Convenção de Haia de 1961, que trata da autenticidade dos documentos emitidos por todos os países signatários, de forma a eliminar os atos de legalização de documentos no consulado. Tratando-se de documentos emanados de países signatários ou aderentes à Convenção de Haia, a legalização dos documentos é feita por apostila, nos termos do art. 3º da Convenção.

<http://www2.camara.leg.br/legin/fed/decleg/2015/decretolegislativo-148-6-julho-2015-781175-convencao-147469-pl.html>

Com a mudança, para um cidadão brasileiro legalizar algum documento a ser utilizado no exterior, basta que ele se dirija a um tabelionato, em sua cidade de origem, de onde sairá com um documento autenticado (apostila), com um QR Code, por meio do qual qualquer autoridade estrangeira terá acesso ao documento original aceito em qualquer um dos 112 países signatários da Convenção. Antes, era necessário reconhecer as firmas em um tabelionato comum, depois autenticar o reconhecimento de firma perante o Ministério das Relações Exteriores (MRE), e então reconhecer a autenticação do Ministério em uma embaixada ou consulado brasileiro no país estrangeiro de destino do documento. O CNJ é o

gerenciador e o fiscalizador do sistema, que funcionará em sua página eletrônica na internet a partir de 14.08.2016.

Para que tipo de documento se aplica a Apostila de Haia?

Somente podem ser apostilados documentos produzidos no Brasil a serem apresentados no exterior, documentos públicos (força probante per se - art. 405 do Código de Processo Civil) ou particulares com firma reconhecida (art. 411 do Código de Processo Civil), os quais pela Convenção tem status de documento público para fins de existência e apostilamento, conforme se depreende do art. 1º, letra “d”, da aludida Convenção:

a) Documentos provenientes de uma autoridade ou um funcionário oficial ligado a qualquer jurisdição do Estado, incluindo aqueles oriundos do Ministério Público, de um escrivão de direito ou de um oficial de diligências (oficial de justiça), por exemplo documentos oriundos das Prefeituras, Estados e União, bem como de suas autarquias e fundações; Traduções juramentadas com firma reconhecida; documentos do Poder Judiciário (certidões dos distribuidores judiciais, processos etc.);

b) Documentos administrativos, por exemplo documentos oriundos de instituições de ensino (histórico escolar, certificados, diplomas etc.), certidões emitidas pelas serventias extrajudiciais (certidão de nascimento, casamento ou óbito etc.), documentos empresariais (contratos, cartas comerciais, atas, estatutos e outros emitidos por Juntas comerciais, certificado de naturalização, documentos de Instituições bancárias com firma reconhecida.

c) Atos notariais, como escrituras, procurações, certidões, autenticações e reconhecimentos de firma, documentos particulares com firma reconhecida;

d) Declarações oficiais, tais como menções de registro, vistos para data determinada e reconhecimento de assinatura, inseridos em atos de natureza privada, tais como atos particulares com firma reconhecida.

A que documentos a Apostila não se aplica?

a) documentos expedidos por agentes diplomáticos ou consulares;

b) documentos administrativos relacionados a operações mercantis ou alfandegárias, nos casos de documentos para os quais a legalização já não era necessária de acordo com as normas, acordos e entendimento em vigor.

c) documentos a serem apresentados em países não signatários da Convenção da Haia. Nesses casos, o processo de legalização continuará a ser realizado pelo Ministério das Relações Exteriores, por seus escritórios regionais (no Brasil) e Embaixadas e Repartições Consulares (no exterior).

d) documentos destinados ao território nacional.

Para saber se um país é signatário da Convenção da Apostila, acesse:
<http://www.cnj.jus.br/poder-judiciario/relacoes-internacionais/convencao-da-apostila-da-haia/2016-06-27-21-04-57>. d) documentos destinados ao território nacional.

XI - PROCURAÇÕES QUE DEVERÃO CONSTAR O PRAZO DE VALIDADE.

A procuração que outorga poderes para celebrar casamento deverá ser efetivada por instrumento público, com poderes especiais e a eficácia do mandato não ultrapassará 90 (noventa) dias (art. 1.542 e o seu § 3º, do Código Civil).

O mandato que outorga poderes ao mandatário para firmar escritura de separação e de divórcio, deverá, igualmente, ser por instrumento público, com poderes especiais e estabelecer o prazo de validade de 30 (trinta) dias (art. 36, da Resolução CNJ nº 35/07).

A Resolução nº 107, do Instituto de Tecnologia da Informação (ITI), publicada no Diário Oficial da União em 18 de setembro de 2015, conforme determinação do Comitê Gestor da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP/Brasil) dispõe que as procurações para realização do certificado digital devem ter o prazo de emissão de até 90 (noventa) dias.

XII - PROCURAÇÃO EM CAUSA PRÓPRIA

A procuração em causa própria tal qual os demais tipos de procurações e escrituras, deverá ser distribuída em até 10 (dez) dias aos Oficiais de Registro de Distribuição (vide art. 417, da CNCGJ/RJ).

Além disso, deverá ser recolhido e apresentado o imposto de transmissão, nos termos do inc. VI, do art. 5º, da Lei Municipal nº 1.364/88 do RJ, alterada em parte pela Lei 6.250/2017, no tocante à elevação da alíquota do ITBI de 2% para 3%.

Por outro lado, deverão, obrigatoriamente, ser apresentadas, em nome do Outorgante, as certidões da Justiça Federal, dos 1º e 2º Ofícios de Interdições e Tutelas, do 9º Ofício Distribuidor em relação ao imóvel, bem como, a certidão de ônus reais, de ações reais e reipersecutórias e a de situação fiscal e enfitêutica. As certidões do 1º, 2º, 3º, 4º Ofícios Distribuidores em relação ao outorgante tornaram-se facultativas, por força do Provimento CGJ/RJ 20/2018.

Na hipótese do outorgante ser casado, faz-se necessário o comparecimento do seu cônjuge, na qualidade de outorgante ou de assistente, observando-se o regime de casamento.

A procuração em causa própria é irretratável, não se extinguindo pela morte de qualquer das partes, ficando o mandatário dispensado de prestar contas, podendo transferir para si os bens móveis ou imóveis objeto do mandato (vide art. 685, do Código Civil e § 6º, do art. 393, da CNCGJ/RJ).

XIII - PROCURAÇÃO OUTORGADA POR PESSOA JURÍDICA

Deve-se observar quanto aos Contratantes, que sejam pessoas jurídicas, tais como, sociedade empresária, sociedade simples, sociedade limitada, fundação e outros:

se o representante legal da pessoa jurídica está no exercício das suas funções;

se o estatuto ou se o contrato social concede poderes ao dirigente para alienar bens do patrimônio;

juntar, sempre, cópia do estatuto ou do contrato social, conforme a hipótese, bem como da Ata da Assembleia, que elegeu o dirigente, conferindo-se o prazo de extensão do respectivo mandato.

A partir de novembro de 2014, todos os Tabelionatos de Notas que lavrarem procurações outorgando poderes de administração, de gerência dos negócios ou de movimentação de conta corrente vinculada de empresário individual, sociedade empresária ou cooperativa deverão, a teor do Provimento CNJ nº 42/14, em até 3 dias da expedição do documento, encaminhar à respectiva Junta Comercial, cópia da procuração para averbação junto aos atos constitutivos da sociedade.

XIV - EXTINÇÃO DO MANDATO

A procuração se extingue nos seguintes casos (art. 682, do Código Civil):

pela revogação do mandante ou renúncia do mandatário;

pela morte ou interdição das partes;

pelo término do prazo nela estipulado (quando for por tempo determinado);

pela conclusão do negócio que ela envolvia.

A procuração pública pode ser revogada pelo mandante ou ser objeto de renúncia pelo mandatário a qualquer tempo, em qualquer Tabelionato, independentemente de onde ela tenha sido lavrada. Se a relação de confiança entre as partes deixou de existir, o

interessado deve providenciar imediatamente a revogação da procuração ou a renúncia dos poderes para que a mesma deixe de produzir efeitos.

Na hipótese de revogação ou de renúncia, tanto o mandante quanto o mandatário, dependendo de quem tomou a iniciativa para cessar o mandato, após lavrar a escritura pública de revogação ou renúncia, deverá comunicar à outra parte, caso contrário continuará com a responsabilidade que lhe foi outorgada na procuração e responderá pelos prejuízos causados a outra parte (vide arts. 686 a 689, do Código Civil).

A procuração outorgada em caráter irrevogável pode ser revogada, mas o mandante arcará com perdas e danos (art. 683, do Código Civil).

É irrevogável o mandato que contenha poderes de cumprimento ou confirmação de negócios ajustados, aos quais se ache vinculado (Parágrafo único, art. 686, do Código Civil).

XV - BEM DE FAMÍLIA CONVENCIONAL

O bem de família convencional está previsto no art. 1.711 e seguintes do Código Civil, no Decreto-Lei nº 3.200/41 e na Lei nº 6.015/73 - Lei de Registros Públicos. Após o advento do Código Civil de 2002, a constituição do bem de família contratual, passou a ser possível de três formas: a) por escritura pública de instituição; b) por doação; c) por testamento.

Além disso, o art. 1.711, do Código Civil, admitiu a sua instituição pela entidade familiar e não somente pelos cônjuges unidos pelo matrimônio.

Quando o bem for instituído por escritura pública, deverá constar:

- . declaração de solvência dos instituidores e declaração sobre a existência de dívidas;
- . declaração de que o bem afetado como bem de família não excede 1/3 do patrimônio líquido do instituidor (inciso IX, do art. 241 da CNCGJ/RJ), não havendo limite de valor;
- . Comprovação de que o imóvel seja residência dos interessados por mais de dois anos. (art. 19 do Decreto-Lei nº 3.200/41). Entendo que o art. 1.711 do Código Civil revogou o art. 19 do Decreto-Lei nº 3.200/41, não exigindo comprovação de qualquer prazo para que seja instituído o bem de família convencional. No entanto, os Registros Imobiliários entendem pela vigência do aludido art. 19 do Decreto-Lei nº 3.200/41, exigindo a comprovação do prazo de 2 (dois) anos para que o bem possa ser instituído como bem de família convencional.

Quando o bem for instituído por doação ou testamento, não haverá necessidade da: a) declaração de solvência e da existência de dívidas; b) declaração de que o bem afetado

como bem de família não excede 1/3 do patrimônio líquido do instituidor; e c) comprovação de residência dos instituidores por mais de 2 (dois) anos;

Além do imóvel residencial e móveis que o guarnecem, inclusive bens e adornos suntuosos de alto valor econômico, é possível que o instituidor proteja também valores mobiliários, todavia, esses bens móveis não poderão exceder o valor do bem imóvel;

O título deverá ser registrado para ter eficácia (art. 1.714, do Código Civil);

É isento de execução por dívidas posteriores à sua instituição, salvo as que provierem de tributos relativos ao imóvel ou de despesas de condomínio;

A extinção somente se dará por decisão judicial, comprovada a impossibilidade de manutenção do bem ou pela morte de ambos os cônjuges e maioria dos filhos, desde que não sujeitos à curatela;

O inventário apenas poderá ser aberto após a desconstituição do bem de família (art. 20 e § 2º do art. 21, do Decreto-Lei nº 3.200/41).

Documentos necessários:

De acordo com a Consolidação Normativa da CGJ RJ, os documentos que seriam necessários para a lavratura da escritura de constituição do bem de família seriam apenas os previstos no art. 241, inciso IX, in verbis:

“Art. 241 – Antes de lavrar a escritura, o tabelião observará:

..... omissis

IX - na escritura lavrada para instituição de bem de família, na forma prevista no art. 1.711 do Código Civil, a certidão do imóvel objeto da instituição, devidamente atualizada, bem como declaração do(s) instituidor sobre a existência de dívidas de qualquer natureza.”

Entretanto, apesar da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro não exigir e a escritura de instituição do bem de família não importar em transferência de bens, os RGI's do Rio de Janeiro exigem as seguintes certidões negativas:

do imóvel: certidão de ônus reais e de ações pessoais e reipersecutórias; certidão do 9º Distribuidor; certidão de quitação fiscal e enfiteutic; certidão de quitação condominial; certidão negativa do Funesbom;

do proprietário: certidões negativas dos 1º e 2º Ofícios de Interdições e Tutelas.

Para maiores informações, vide quadro sinótico de diferenciação entre o bem de família legal e o convencional e o artigo “O bem de família contratual”, elaborado por nossa tabeliã, Fernanda de Freitas Leitão, no nosso site www.cartorio15.com.br - centro de estudos/artigos/ quadros sinóticos).

XVI - ATA NOTARIAL

O que é a ata notarial?

A ata notarial é a narração objetiva de um fato presenciado ou verificado pelo tabelião, que não chega a expressar o seu julgamento, mas qualifica aquilo que vê, ouve e verifica.

A ata notarial está prevista em lei?

Sim. O art. 236, da Constituição da República, que se refere à atividade notarial e registral, foi regulamentado pela Lei Federal nº 8.935, de 18.11.1994, que, por sua vez, previu, no inciso III, do art. 7º, a ata notarial, como um dos atos da competência exclusiva dos tabeliães de notas, ao lado das escrituras, procurações, testamentos públicos, além do reconhecimento de firma e da autenticação de documentos.

O Código de Processo Civil de 2015 dedica a Seção III – Da Ata Notarial, do Capítulo XII – Das Provas, no artigo 384 à ata notarial, que assim dispõe: “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.”

A ata notarial, portanto, ganha status de meio típico de prova no Código de Processo Civil, o que corrobora a sua importância prática.

Além disso, tornou-se essencial como condição para viabilizar a usucapião extrajudicial criada pelo novo Código de Processo Civil em seu art. 1.071 e regulamentada pela Lei nº 13.465/17 e pelos Provimento CNJ nº 65/2017 e Provimento CGJ/RJ nº 23/2016.

De que forma a ata notarial poderá ser utilizada?

A ata notarial é de suma importância no cotidiano dos advogados. A ata notarial poderá ser utilizada das mais variadas formas, dependendo das circunstâncias, que envolvam a situação. Lembrando, também, que a ata notarial exerce uma função de prova pré-constituída para o Poder Judiciário, dotada de fé pública, fazendo prova plena.

A única limitação que existe em relação à ata notarial é a limitação territorial, isto é, o tabelião não poderá lavrá-la fora do seu Município, de acordo com o art. 9º da Lei nº 8.935/94, caso tenha que diligenciar até o local.

Apenas a título de ilustração, seguem alguns exemplos, em que a ata notarial poderá ser utilizada:

a) alguém oferece um produto pela internet, estipulando preço e condições e, posteriormente, depois de aceita a proposta, resolve alterar a oferta. Como provar que aquele comerciante ofereceu determinado produto por um preço “x”, se do dia para a noite, ele poderá alterar a sua página na web? Simples, aquela pessoa que se sentiu lesada deverá procurar um Tabelião de Notas e solicitar que se lavre uma ata notarial daquela página da web;

b) alguém veicula na internet expressões injuriosas ou fotos não autorizadas de determinada pessoa. O procedimento deverá ser o mesmo. A parte lesada deverá procurar um Ofício de Notas e requerer a lavratura de uma ata notarial, dando-lhe condições para que, no futuro, aquela pessoa, que se sentiu lesada, possa propor uma ação indenizatória;

c) comprovação das condições de um imóvel. Normalmente, quando há desentendimento, no tocante à conservação de um imóvel, os meios de verificação são apenas as palavras do locador contra a do locatário. Todos que militam na área jurídica sabem que a propositura de uma medida cautelar de vistoria demanda tempo e dinheiro. A solução é muito simples, o locador ou o locatário solicitam a presença de um Notário, que deverá dirigir-se ao local indicado e lavrar a ata notarial, descrevendo, minuciosamente, a situação do imóvel;

abertura de cofres;

comprovação da entrega de dinheiro ou outro objeto;

reuniões em geral, como de sociedades, empresárias e simples;

atestar o tempo de posse do requerente e seus antecessores, em caso da usucapião extrajudicial, instituto criado pelo novo Código de Processo Civil, em seu art. 1.071, e regulamentada pela Lei nº 13.465/17 e pelos Provimentos CNJ nº 65/2017 e Provimento CGJ/RJ nº 23/2016, segundo o qual sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião, que será processado diretamente perante o Registro de Imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo (vide quadro sinótico das espécies da usucapião em nosso site www.cartorio15.com.br - “ícone centro de estudos 15 e quadros sinóticos”);

h) ata de retificação de registro, a partir da edição da Lei nº 10.931/04, que alterou o art. 213 da Lei de Registros Públicos, criou-se a possibilidade de se retificar o registro pela via extrajudicial.

XVI. 1 ATA NOTARIAL PARA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

O novo Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015) trouxe grande inovação para os notários, com a previsão da Ata Notarial de Usucapião Extrajudicial, inserindo os Tabeliões de Notas em todo o processo de regularização fundiária no Brasil, o que favorecerá o exercício da cidadania com a efetivação do direito social à moradia.

A usucapião é um modo de aquisição originária da propriedade ou de qualquer outro direito real, à exceção dos direitos reais de garantia, em decorrência da posse prolongada do bem e desde que preenchidos determinados requisitos legais.

O pedido poderá ser formulado pelo possuidor ou por qualquer interessado, vide art. 1.071, caput, do novo Código de Processo Civil (art. 216-A, da Lei de Registros Públicos), bem como o art. 193, do Código Civil. O primeiro passo será procurar um tabelionato de notas da comarca de situação do imóvel usucapiendo e solicitar uma Ata Notarial para fins de usucapião. A mencionada Ata deverá atestar o tempo da posse do interessado, dos seus antecessores, além de outras informações que serão importantes para o reconhecimento da usucapião.

Após a lavratura da ata notarial, o interessado (se for casado ou tiver companheiro(a) este deverá também firmar o documento), representado por advogado (ou em causa própria), deverá se dirigir ao Registro Imobiliário da situação do imóvel e formular pedido de reconhecimento da usucapião invocada (propriedade, servidão aparente, usufruto entre outros).

Vale lembrar que todas as assinaturas deverão ser reconhecidas por autenticidade ou por semelhança, e o requerimento deverá conter os requisitos do art. 319, do novo Código de Processo Civil. Caso seja outorgada procuração ao advogado, esta poderá ser por instrumento público ou particular, devendo, no caso do instrumento particular, ter a firma reconhecida e nas duas hipóteses deverão constar poderes especiais e expressos, nos termos do art. 661, do Código Civil e inciso II, do art. 221 da Lei de Registros Públicos.

Exigências e Documentos Necessários:

Planta e memorial descritivo assinados por profissional legalmente habilitado, engenheiro ou arquiteto, com prova de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou pelos ocupantes a qualquer título (as assinaturas constantes na planta e no memorial descritivo, deverão estar reconhecidas por semelhança ou autenticidade);

Será dispensada a apresentação da planta e memorial descritivo se o imóvel usucapiendo for unidade autônoma de condomínio edilício ou loteamento regularmente instituído, devendo apresentar requerimento fazendo menção à descrição constante na respectiva matrícula.

Justo título, na hipótese de se tratar de usucapião ordinária (compromisso de compra e venda, cessão de direitos e promessa de cessão, pré-contrato, proposta de compra, reserva de lote ou outro instrumento, procuração pública com poderes de alienação, cessão de direitos hereditários, documentos judiciais de partilha, arrematação ou adjudicação....) ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a cadeia possessória, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel usucapiendo (IPTU ou ITR, contas das concessionárias de serviços públicos, exemplo, Light, Cedae, Ceg);

CERTIDÕES – 1º, 2º, 3º e 4º, ofícios distribuidores, 1º e 2º interdições e tutelas, certidão da Justiça Federal.

- a) do requerente e do respectivo cônjuge (companheiro), se houver;
- b) do proprietário do imóvel usucapiendo e do respectivo cônjuge (companheiro), se houver;
- c) de todos os demais possuidores e dos respectivos cônjuges, se houver, em caso de sucessão de posse, que é somada à do usucapiente para se completar o período aquisitivo de usucapião;
- d) As certidões dos distribuidores cíveis quanto às ações possessórias e reais (inclusive reipersecutórias), ou seja, certidões negativas de distribuição, que comprovam a natureza mansa e pacífica da posse, para fins de usucapião;
- e) Procuração outorgada ao advogado, por instrumento público, ou particular, com firma reconhecida;
- f) Certidão de ônus reais e de ações pessoais e reipersecutórias (até 30 dias);
- g) Em caso de usucapião urbana, certidão negativa de bens;
- h) Certidão de ônus reais e de ações pessoais e reipersecutórias, dos imóveis confinantes (caso tenham matrícula);
- i) Declaração de testemunhas, se houver.
- j) Certidão dos órgãos municipais e/ou federais demonstrando a natureza urbana ou rural do imóvel usucapiendo, nos termos da Instrução Normativa Incra nº 82/2015 e da Nota Técnica Incra/DF/DFC nº 2/2016 (inciso VIII do art. 4º do Provimento CNJ nº 65/17);
- l) Sendo imóvel rural, (i) recibo de inscrição do imóvel rural no Cadastro Ambiental Rural – CAR, de que trata o art. 29 da Lei n. 12.651, de 25 de maio de 2012, emitido por órgão ambiental competente, esteja ou não a reserva legal averbada na matrícula imobiliária, fazendo-se expressa referência, na matrícula, ao número de registro e à data de cadastro constantes daquele documento; (ii) Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR mais recente, emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – Incra, devidamente quitado; (iii) de certificação do Incra que ateste que o poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhum outro constante do seu cadastro georreferenciado e que o memorial atende às exigências técnicas, conforme as áreas e os prazos previstos na Lei nº 10.267/2001 e nos demais decretos regulamentadores. (art. 19 do Provimento CNJ nº 65/17).

Os documentos devem ser apresentados no original.

XVII - MEDIAÇÃO EXTRAJUDICIAL

A mediação é uma forma de composição de conflitos em que a solução é devolvida às próprias partes, que auxiliadas por um terceiro, neutro e imparcial, chegam a um denominador comum, sem que lhes seja imposta uma decisão. Essencial neste processo é que as partes estejam de boa fé e com espírito de cooperação.

São as partes que escolhem o mediador ou podem solicitar ao juiz que nomeie um da confiança daquele. A função do mediador será sensibilizar as partes para que elas mesmas possam fazer uma releitura do conflito e achem por seus próprios meios as possíveis soluções.

Na seção V, dos Conciliadores e Mediadores Judiciais, o novo Código de Processo Civil deixa claro que poderá haver outras formas de conciliação e mediação extrajudiciais vinculadas a órgãos institucionais ou realizadas por intermédio de profissionais independentes, que poderão ser regulamentadas por lei específica (art. 175), possibilitando, igualmente, a atuação dos Offícios de Notas.

Além disso, em 26 de junho de 2015, foi publicada a Lei nº 13.140, que trata da mediação, sendo que o seu artigo 42 prevê expressamente que a mencionada lei aplica-se, no que couber, às outras formas consensuais de resolução de conflitos, tais como mediações comunitárias e escolares, e àquelas levadas a efeito nas serventias extrajudiciais, desde que no âmbito de suas competências.

Em 28.03.2018 foi publicado o Provimento CNJ nº 67/2018, que dispõe sobre os procedimentos de conciliação e de mediação nos serviços notariais e de registro do Brasil.

Para maiores informações, vide o artigo “Mediação, o discurso do Ministro Ricardo Lewandowky e a Atuação dos Notários”, elaborado por nossa tabeliã, Fernanda de Freitas Leitão, no nosso site www.cartorio15.com.br - “ícone centro de estudos 15 e artigos e artigos”).

XVIII - MATERIALIZAÇÃO DE DOCUMENTO ELETRÔNICO

Em 27.07.2016, a CGJ/RJ editou o Provimento nº 64/2016 que regulamenta um novo serviço a ser prestado pelas serventias extrajudiciais com atribuição notarial, a materialização de documentos eletrônicos. O ato de materialização de documento consiste na impressão, pelo Serviço Extrajudicial, de um documento em formato eletrônico, a partir da rede mundial de computadores (web) ou através de arquivo eletrônico apresentado pela parte, devendo ser consignado na certificação os seguintes itens: I - Nos documentos impressos através da Rede Mundial de Computadores web: data e hora da impressão; url de onde foi extraída a cópia; número total de folhas que compõem o documento e o número correspondente à folha do documento; II - Nos documentos impressos através de arquivo eletrônico: data e hora da impressão; nome do arquivo, data e hora de sua criação e formato; número total de folhas que compõem o documento e número correspondente à folha do documento;

XIX – CAUTELAS PARA GARANTIR MAIOR SEGURANÇA NA LAVRATURA DE ESCRITURA PÚBLICA

é aconselhável que o próprio comprador extraia as certidões dos distribuidores de ações ajuizadas, apesar de facultativas a partir de 09.07.2018, evitando-se, destarte, que o

vendedor de má-fé tenha condições de proceder alguma adulteração nas aludidas certidões. É prudente verificar, também, se as certidões se referem às ações cíveis, posto que existem certidões para outras finalidades, que não para a lavratura de escrituras. Para verificar se o vendedor faz parte ou não de alguma sociedade podemos acessar o site www.ccfacil.com.br;

convém extrair a certidão da Justiça do Trabalho, embora facultativa, em nome dos vendedores, da sociedade em que, eventualmente, o vendedor faça parte e, também, em nome do Condomínio, face a possibilidade da existência de ação ou ações que possam repercutir sobre o imóvel transacionado.

A mencionada certidão poderá ser requerida no TRT, na Rua do Lavradio nº 132 ou através do site do Tribunal Superior do Trabalho: (<http://www.tst.jus.br/en/certidao>);

c) evitar, ao máximo, as vendas realizadas por meio de procurações. Todavia, se for inevitável, tomar as seguintes cautelas:

I - confirmar com o Tabelionato, que lavrou a procuração, se a mencionada procuração realmente existe no Livro e folhas, indicados no instrumento;

II - saber o motivo pelo qual os vendedores não poderão comparecer na data da lavratura do ato;

III - na hipótese da procuração originar-se de outro Estado, exigir o sinal público;

IV - evitar procurações muito antigas, devendo ser apresentada a certidão atualizada com data de expedição inferior a 6 (seis) meses (art. 241, inciso V, da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral de Justiça). É prudente, inclusive, fazer constar na escritura a validade da procuração lavrada no próprio ofício;

caso o vendedor se apresente como solteiro, divorciado, separado judicialmente ou consensualmente, desquitado, e, na hipótese de haver companheiro, convém se pedir o comparecimento de ambos, no momento da lavratura da escritura. Inclusive, por determinação recente do CNJ, na qualificação das partes em qualquer ato notarial, é indispensável se incluir se a mesma vive ou não em união estável;

no tocante ao documento de identidade, quando o referido documento tiver sido expedido pelo Instituto Félix Pacheco, se houver dúvidas, proceder às seguintes análises:

I - verificar o nome do Diretor, que firmou a carteira de identificação, comparando-a com a nossa Listagem dos Diretores do IFP, desde o ano de 1975;

II - verificar os dígitos, através do nosso programa de conferência;

III – usar a lanterna de ultravioleta, para analisar as marcas de segurança;

IV - lembrar, que a partir de 17.09.1999, as carteiras de identidade passaram a ser expedidas pela Diretoria de Identificação Civil - DIC, órgão pertencente ao Detran;

f) ainda, no que diz respeito ao documento de identidade, quando o vendedor ou procurador apresentar sua carteira da OAB, CREA, CRECI, CRO ou CRM, proceder à consulta junto ao site de cada órgão de classe, onde é possível constatar se o número de inscrição pertence àquela pessoa, que se nos apresenta;

g) quanto ao CPF, deverá o Escrevente proceder, antecipadamente, se tiver dúvidas, às seguintes análises:

I - verificar os dígitos, por meio do nosso programa de conferência;

- consultar ao site da Receita Federal ou da Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, a fim de averiguar se o nome corresponde ao número do CPF apresentado;

atenção especial, quando o imóvel objeto da alienação tiver sido transacionado há pouco tempo, mais ou menos no período de um ano, pois é muito comum, pessoas que têm o nome “limpo”, sem nenhuma distribuição, adquirirem um bem imóvel de outros vendedores, que contra os mesmos existem diversas distribuições, para vendê-lo, logo depois, assemelhando-se à figura popular do “laranja”. Nessa hipótese, aliás, é sempre conveniente requerer a certidão da escritura anterior e verificar se há transcrição de distribuições contra o nome do vendedor;

quando o vendedor for uma pessoa jurídica:

- em primeiro lugar, verificar o contrato social ou estatuto social, com suas respectivas atas de assembleias, para saber se o representante legal da pessoa jurídica é realmente aquela pessoa que se nos apresenta e se o mesmo tem os poderes para alienar (não confundir poderes para deliberar sobre a venda com poderes de representação);

II - em segundo lugar, requerer a Certidão de Débitos relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União, da Sociedade vendedora, atentando-se para a validade da dita certidão, além de averiguar a sua legitimidade, através do respectivo site;

Como já dito no capítulo III da presente cartilha, ao tratar das certidões obrigatórias para determinados atos notariais, deve-se ter em mente o Aviso CGJ/RJ 254/2018.

III - em terceiro lugar, convém exigir a certidão do 7º Ofício de Protesto de Títulos, apesar de facultativa, visto que, nos termos do inciso II, do art. 99, da Lei Federal nº 11.101, de 09.02.2005, que assim determina: “Art.99 – A sentença que decretar a falência do devedor, dentre outras determinações: I - ...omissis...; II – fixará o termo legal da falência, sem poder retrotraí-lo por mais de 90 (noventa) dias contados do pedido de falência, do pedido de recuperação judicial ou do 1º (primeiro) protesto por falta de pagamento, excluindo-se, para esta finalidade, os protestos que tenham sido cancelados;”

na hipótese de compra de imóveis que integram condomínios, é aconselhável requerer certidão negativa de feitos ajuizados contra o condomínio para que eventuais pendências judiciais contra condômino não venham a onerar compradores de unidades. Em condomínios de poucos apartamentos, com empregados que ostentam relação empregatícia de muitos anos, uma ação trabalhista, por exemplo, pode se tornar muito onerosa para os condôminos;

caso o vendedor seja viúvo ou divorciado e da escritura constar outro estado civil, verificar a existência de partilha ou adjudicação a ser registrada no Registro de Imóveis, evitando, dessa forma, despesas inesperadas. Se houver mudança do estado civil do vendedor, após a aquisição do imóvel, esta deverá ser averbada no registro competente.

XX - ATRIBUIÇÕES DOS OFÍCIOS DOS REGISTROS DE DISTRIBUIÇÃO DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

Os 1º, 2º, 3º e 4º Ofícios registram todas as distribuições de feitos ajuizados, ou seja, tudo o que é levado a Juízo na Comarca da Capital, incluindo os Foros Regionais (Campo Grande, Bangu, Ilha do Governador, Leopoldina, Jacarepaguá etc). Os 3º e 4º Ofícios também registram as “habilitações de casamento” de todas as Circunscrições (RCPN’s–Registros Civis de Pessoas Naturais).

Ao 5º e 6º Ofícios, compete a anotação das escrituras, procurações públicas em geral, substabelecimentos e respectivas revogações, distribuídas pelos Ofícios de Notas e das Circunscrições de numeração ímpar e par, respectivamente, e, em livro próprio, dos testamentos públicos e cerrados, bem como dos títulos judiciais e contratos particulares translativos de direitos reais sobre imóveis e das procurações em causa própria relativas a estes direitos, sendo que o 5º Ofício congrega os atos praticados por serventias judiciais e extrajudiciais ímpares e o 6º Ofício, os pares.

O 7º Ofício distribui os títulos que se quer protestar entre os quatro Ofícios que os lavram (lavram os protestos) e ato contínuo os registram.

O 8º Ofício é competente pelos títulos registrados no 1º ao 6º Registro de Títulos e Documentos.

O 9º Ofício registra todos os feitos ajuizados que sejam de competência dos Juízos Fazendários (Varas de Fazenda Pública). São as ações em que o Estado ou o Município são partes.

XXI - SITES FAVORITOS CONSULTÁVEIS

www.fazenda.rj.gov.br

site da Secretaria de Estado da Fazenda do Rio de Janeiro – emissão de guia de controle do ITD e DARJ, destinados ao pagamento do imposto sobre transmissão causa mortis e doação.

www.rio.rj.gov.br

site da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro – confirmação do número da guia do ITBI/Dívida Ativa e apuração do débito do IPTU.

www.tj.rj.gov.br

site do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro – andamento de processos no âmbito da Justiça Estadual e procedência dos selos das serventias extrajudiciais.

www.receita.fazenda.gov.br

site da Receita Federal – confirmação da autenticidade ou da emissão da Certidão de Débitos relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União, bem como os números do CPF e do CNPJ.

www.jfrj.gov.br

site da Justiça Federal do Rio de Janeiro – andamento de processos no âmbito da Justiça Federal e emissão da certidão.

www.mj.gov.br

site do Ministério da Justiça – endereços de todas as serventias extrajudiciais existentes no Brasil.

www.trtrio.gov.br

site do Tribunal Regional do Trabalho do Rio de Janeiro – andamento de processos pelo nome da Reclamada ou pelo número do processo.

www.tst.jus.br

site do Tribunal Superior do Trabalho – emissão da CNDT.

www.oab-rj.org.br

site da Ordem dos Advogados do Brasil, Seccional/RJ – cadastro dos advogados inscritos na Ordem dos Advogados.

www.ccfacil.com.br

site da CCFácil que é o maior distribuidor de consultas da Serasa Experian no Brasil

www.sinesp.gov.br

aplicativo Sinesp Cidadão é um módulo do Sistema Nacional de Informações de Segurança Pública, Prisionais e sobre Drogas.



ATUALIZADA EM JULHO/2018