

A close-up photograph of a person's hand holding a black ballpoint pen, poised to write on a white document with faint horizontal lines. The background is slightly blurred.

EAD

PROGRAMA DE  
EDUCAÇÃO CONTINUADA  
AO CORRETOR DE IMÓVEIS

**CRECISP**

DOCUMENTAÇÃO  
IMOBILIÁRIA



# PROJETO

# DOCUMENTAÇÃO IMOBILIÁRIA

Documentação é o conjunto de documentos ou série de documentos que se exibe ou se traz para demonstração de atos, fatos ou direitos que se quer comprovar.

Além de levantar os documentos necessários para analisar a realidade e a viabilidade do negócio, também deve-se documentar as ações para se prever

nir de situações futuras indesejadas.

Obrigação é o vínculo jurídico que se extingue geralmente com o pagamento, no qual o devedor fica obrigado a dar, fazer ou não fazer (prestação) alguma coisa em favor do credor, sob pena de ver seu patrimônio responder pelo equivalente, às vezes por perdas e danos.

O Código Civil estabelece três fontes de obrigações:

As declarações unilaterais de vontade; **01**

Os atos ilícitos; **02**

Os contratos. **03**

Exemplo de declaração unilateral de vontade: promessa de recompensa. Uma promessa de recompensa é feita por anúncio público, em que alguém se obriga a gratificar quem se encontrar em certa situação ou praticar determinado ato, independentemente do consentimento do eventual credor. Já um ato ilícito é algo que contraria a lei, viola o direito e causa dano a outra pessoa. Um exemplo disso pode ser um atropelamento. O artigo 186 do Código Civil diz que “Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito”.

Ação é ter feito algo;

Omissão é ter deixado de fazer algo que se entende que deveria ter sido feito.

Ambos podem ocorrer por vontade, ou seja, porque se concluiu que o agente decidiu assim; ou por negligência, quer dizer que, apesar de não intencional, houve um descuido ou uma deslizência; ou ainda por imprudência, em outras pa-

lavras, por irresponsabilidade.

Contrato é o acordo de vontade entre as partes que faz gerar um vínculo jurídico mediante o qual se adquirem, modificam ou extinguem direitos patrimoniais em que um ou ambos os contratantes se obrigam a dar, fazer ou não fazer alguma coisa.

Escritura pública é o objeto, ou seja, é a forma escrita de um ato jurídico, estabelecendo-se através dela um contrato.

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

A finalização da transação de venda de um imóvel é a escritura.

A transação é a negociação em si e ela está representada por um contrato.

Havendo o descumprimento, a parte que descumpriu a obrigação responde por perdas e danos com o seu patrimônio.

## Sequência lógica do trabalho do corretor de imóveis:

obter do proprietário a autorização para promover a negociação do imóvel;

{01}

buscar o cliente interessado na compra;

{02}

intermediar o contrato de compra e venda entre vendedor e comprador;

{03}

encaminhar as partes para lavratura da escritura do imóvel no cartório de notas.

{04}

## LISTA DE DOCUMENTOS E CERTIDÕES

Lei Federal 7.433/85, regulamentada pelo DECRETO Nº 93.240, de 1986, “dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas, e dá outras providências” relacionadas a imóveis ou direitos reais a eles relativos.

### Documentos do imóvel:

- Certidão Negativa de Imposto Municipal: certidão expedida pelas Prefeituras para verificação de eventuais débitos de impostos incidentes sobre o imóvel, tomando-se por base o número do contribuinte, que é a sua inscrição municipal.
- Certidão de Desapropriação: através da qual o requerente é informado se determinado imóvel é atingido por algum decreto de utilidade pública ou interesse social e se já existe alguma ação de desapropriação em face dele ajuizada pela Municipalidade.
- Certidão Vintenária com Negativa de Ônus e Alienações: histórico do imóvel no período de 20 anos, constando as averbações, registros, etc , desde o seu primeiro registro até os dias atuais.
- Certidão de Matrícula: fornecida pelo Cartório de Registro de Imóveis e que tem validade de 30 dias. Ela é necessária para que se possa lavrar a escritura.
- Capa do IPTU ou a Certidão de Dados Cadastrais.

## **Documentos do imóvel em condomínio:**

**Além dos citados na lista de Documentos do imóvel, acrescentar:**

- Declaração do Síndico dando quitação das despesas condominiais. Esse documento aponta eventuais débitos existentes para com o condomínio ou de benfeitorias relativas à unidade autônoma transacionada. Essa declaração tem que estar com firma reconhecida.
- Ata de Eleição do síndico, que comprova que a assinatura do síndico tem validade quanto à informação prestada;
- Documentos comprobatórios de existência ou não de ações em curso contra o condomínio bem como da sua situação fiscal.

## **Documentos de imóvel rural:**

**Além dos citados na lista de Documentos do imóvel, acrescentar:**

- Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR.
- Comprovante de pagamento do Imposto Sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR, referente aos últimos cinco exercícios ou a Certidão Negativa de Débitos do Imóvel Rural emitida pela Receita Federal.
- Recibo da declaração do último ITR.
- Certidão Negativa de Débito Florestal do IBAMA.

## **Documentos do comprador:**

- Cópia autenticada da Cédula de Identidade e, se for casado, também do cônjuge;
- Cópia autenticada do CPF e, se for casado, também do cônjuge;
- Comprovante de Estado Civil;
- Se casado: Certidão de Casamento atualizada com pacto antenupcial se houver (Código Civil Art. 1.657. As convenções antenupciais não terão efeito perante terceiros senão depois de registradas, em Livro especial, pelo Oficial do Registro de Imóveis do domicílio dos cônjuges).
- Se separado ou divorciado: Certidão de Casamento atualizada com a averbação da separação ou do divórcio.

## **Documentos do vendedor:**

- Cópia autenticada da Cédula de Identidade e, se for casado, também do cônjuge;
- Cópia autenticada do CPF e, se for casado, também do cônjuge;
- Comprovante de Estado Civil;
- Se casado: Certidão de Casamento atualizada com pacto antenupcial se houver (Código Civil Art. 1.657. As convenções antenupciais não terão efeito perante terceiros senão depois de registradas, em Livro especial, pelo Oficial do Registro de Imóveis do domicílio dos cônjuges).
- Se separado ou divorciado: Certidão de Casamento atualizada com a averbação da separação ou do divórcio.
- Certidão Negativa dos cartórios de protestos dos últimos 5 anos;
- Certidão Negativa dos distribuidores cíveis dos últimos 10 anos (fórum cível, na Justiça Estadual comum);
- Certidão Negativa de executivos fiscais dos últimos 10 anos (fórum cível, na Justiça Estadual comum);
- Certidão Negativa dos distribuidores criminais (fórum Estadual);
- Certidão Negativa da Justiça do trabalho dos últimos 10 anos;
- Certidão de não interdição que pode ser retirada no 1º Ofício de Registro Civil do domicílio do vendedor.

## **Documentos do vendedor, se Pessoa Jurídica:**

- Contrato Social ou Estatuto Social e todas as suas alterações;
- Ata de Eleição da última Diretoria, devidamente registrada junto aos órgãos competentes;
- Certidão recente da Junta Comercial, em breve relato, contendo o objeto, sede, uso, representação e arquivamento;
- Certidão Negativa de Débitos do INSS;
- Certidão de Regularidade de Situação do FGTS – CRS (Expedida pela Caixa Econômica Federal);
- Certidão Negativa de Tributos Federais expedida pela Receita Federal (relativa a contribuições obrigatórias da empresa);
- Certidão Negativa dos Cartórios de Protesto (últimos 5 anos);
- Certidão Negativa dos Distribuidores Cíveis (últimos 10 anos);
- Certidão Negativa de Executivos Fiscais (últimos 10 anos);
- Certidão Negativa de Falências e Concordatas (últimos 10 anos);
- Certidão Negativa da Justiça Federal (últimos 10 anos);
- Certidão Negativa da Justiça do Trabalho (últimos 10 anos);
- Documentos Pessoais dos Sócios e qualificações completas.

# CONCEITOS JURÍDICOS IMPORTANTES

**Fato jurídico:** algo que ocorre independentemente da ação ou da vontade das pessoas e que geram consequências jurídicas, por exemplo, o passar do tempo, o nascimento e a morte natural.

**Ato jurídico:** algo que depende da vontade para que se realizem as consequências jurídicas. Portanto, o ato jurídico é revestido de formalidades legais para criar, modificar, conservar ou extinguir um direito.

**Atos nulos:** atos que carecem de validade formal ou mesmo de vigência. Isso ocorre por um vício que seja insanável que os comprometam irremediablemente e por não atenderem às exigências legais. Um exemplo disso seria um casamento entre duas pessoas que já são casadas com outras pessoas.

**Vício:** um erro ou um defeito.

**Vício insanável:** um erro no processo da criação do ato jurídico. Um contrato celebrado por uma pessoa que não pudesse celebrá-lo seria um erro insanável e tornaria esse contrato nulo. De acordo com o Código Civil, o negócio jurídico é nulo quando celebrado por pessoa absolutamente incapaz. Mas também é nulo se for ilícito, impossível ou indeterminável o seu objeto.

**Nulidade relativa:** caso em que o ato é considerado anulável, ou seja, passível de ser judicialmente anulado pela parte interessada. Mas, se ninguém reclamar em juízo o ato será tido como válido. (artigo 171 do Código Civil nos casos de incapacidade relativa do agente e por vício resultante de erro, dolo, coação, estado de perigo, lesão ou mesmo fraude contra credores).

## Requisitos legais para validade do Ato Jurídico:

agente capaz;

objeto lícito;

forma prescrita ou não proibida em lei.



**Pessoa incapaz:** são absolutamente incapazes de exercer pessoalmente os atos da vida civil: os menores de dezesseis anos; os que, por enfermidade ou deficiência mental, não tiverem o necessário discernimento para a prática desses atos; e os que, mesmo por causa transitória, não puderem exprimir sua vontade.

**Representantes dos incapazes:** o curador e o tutor. O curador se encarrega dos interesses de outra pessoa, que não podem fazer por si mesma, enquanto o tutor se encarrega do menor de 18 anos, não eman-

cipado, que não tenha os pais.

**Pessoa Relativamente incapaz:** assistida por seus pais ou por seu tutor e não representada por eles. Na assistência, os pais ou o tutor assinam juntamente com o assistido, enquanto na representação, os pais assinam sozinhos pelo representado. É possível anular um ato jurídico praticado por alguém relativamente incapaz, mas somente o relativamente incapaz ou seu representante é que podem invocar a anulabilidade do ato negocial.

# CONDOMÍNIO

Condomínio Edilício: é a forma como é tratado pelo Código Civil, o conjunto de edificações caracterizado pela existência de partes exclusivas e partes comuns. Engloba condomínios horizontais e verticais. Além da lei comum, os condomínios estão sujeitos à sua Convenção e ao Regimento Interno.

Convenção do condomínio: instrumento que dispõe sobre a formação e o funcionamento do condomínio, inclusive discriminando as suas partes constitutivas de propriedade exclusiva e as de uso comum, o modo de utilização das coisas e dos serviços comuns, bem como as relações entre os condôminos. É a "constituição" do condomínio, tendo força de lei e eficácia, tanto para com os condôminos como para os terceiros.

Regimento Interno do condomínio: documento que regulamenta a dinâmica do condomínio, como, por exemplo, sobre as funções do zelador, o uso da piscina ou do salão de festas, sobre como podem ser usados os elevadores social e de serviço, o recolhimento do lixo e o que se espera do comportamento em geral.

Condômino antissocial: condômino cujo comportamento antissocial o torna incômodo, ou mesmo insuportável, aos demais condôminos, acarretando-lhe multa e até mesmo a sua exclusão do condomínio. O artigo 1277 do Código Civil estabelece que o proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha

## CONDÔMINO ANTISSOCIAL

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO N°: 0135761-28-2008-8-26-0000

Obrigação de não fazer – Condômina violenta - Prova irrefutável acerca da conduta antissocial e agressiva

Verossimilhança das alegações, com mais de 3/4 dos condôminos a favor do afastamento, eis que não mais suportavam a conduta da ré, que se mostrava anormal às regras de convivência em sociedade, devendo ser reprimida sentença de procedência mantida. Apelo improvido.

A par desse acontecimento, outros de igual

gravidade ocorreram, tais como fazer escândalos, jogando-se no meio da rua e gritando de forma enlouquecida; rasgando as roupas dos condôminos entre tantos outros atos de loucura, o que nos impõe a conclusão de que sua presença naquele condomínio coloca seriamente em risco a segurança, o sossego e a saúde dos demais moradores.



# CONTRATO BUILT-TO-SUIT

Um contrato de locação, porém com algumas peculiaridades.

Contrato de Locação de imóvel: é um contrato pelo qual uma das partes cede à outra o uso e gozo de um bem imóvel, por prazo certo ou indeterminado, mediante o pagamento de certa quantia.

Contrato built-to-suit engloba uma locação e um contrato de construção de um imóvel, conforme previsto na Lei do Inquilinato, nº 8.245, de 1991, em seus artigos 4º e 54-A, alterada pela Lei nº 12.744, de 19 de dezembro de 2012:

Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. Com exceção ao que estipula o §2º do art. 54-A, o locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada.

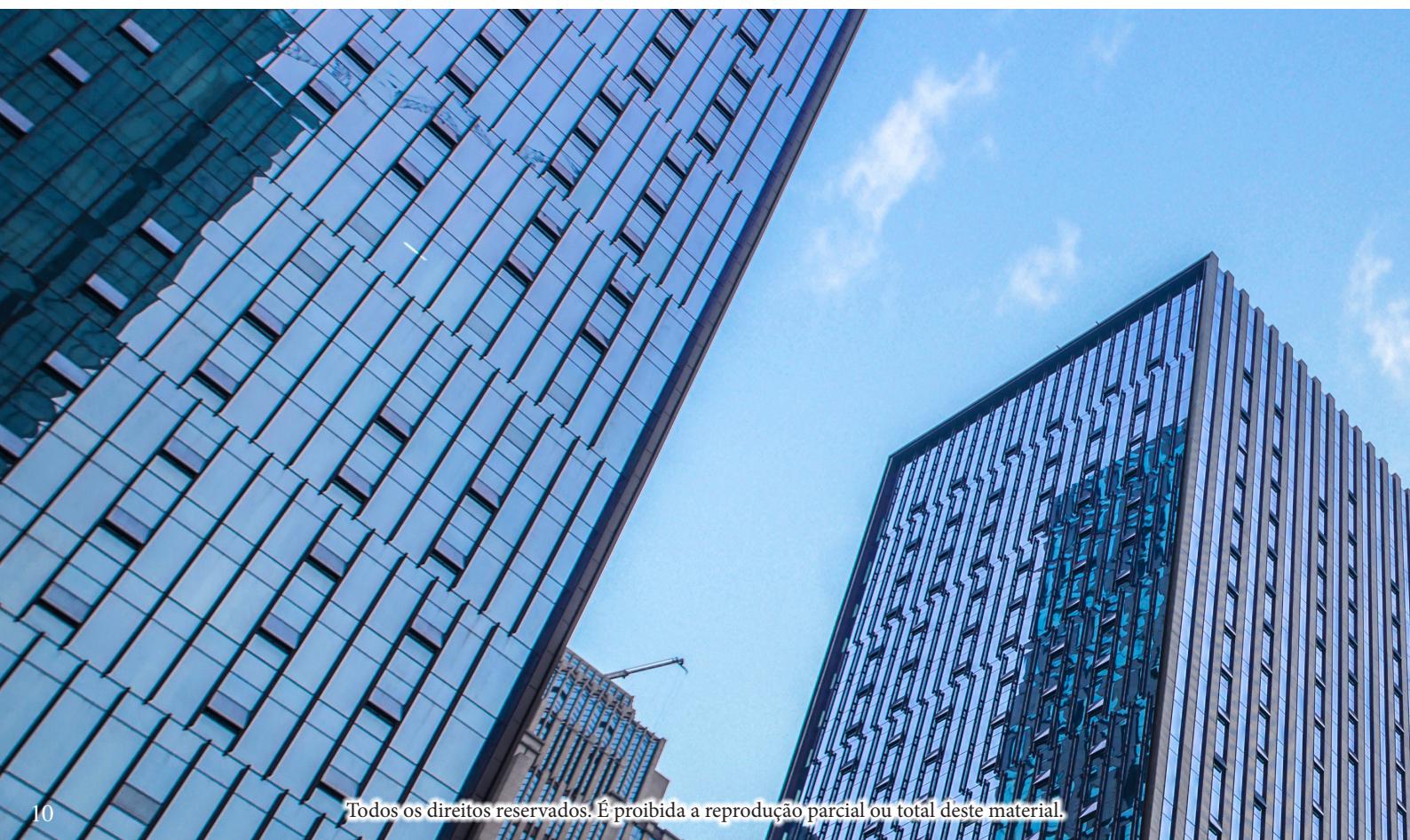
Na locação não residencial de imóvel urbano na qual o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado por prazo determinado, prevalecerão as condições livremente pactuadas no contrato respectivo e as disposições procedimentais previstas nesta Lei.

§ 1º Poderá ser convencionada a renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de vigência do contrato de locação.

§ 2º Em caso de denúncia antecipada do vínculo locatício pelo locatário, compromete-se este a cumprir a multa convencionada, que não excederá, porém, a soma dos valores dos aluguéis a receber até o termo final da locação.

Contrato built-to-suit trata-se de um contrato de locação através do qual o locatário contrata a construção ou a reforma de imóvel para atender às suas necessidades, cabendo ao locador, por si ou por terceiros, construir ou reformar o imóvel que será locado. Por se tratar de um contrato que engloba uma construção ou grande reforma e a subsequente locação do imóvel, geralmente é firmado por dez ou mais anos.

Nos contratos built-to-suit foi afastada a regra geral que prevê a possibilidade de o locatário devolver o imóvel ao locador arcando com a multa pactuada de forma proporcional ao período de cumprimento do contrato. Para essa modalidade contratual, vale a multa fixada no contrato que não excederá a soma dos valores dos aluguéis a receber até o final da locação. Então, se o locatário quiser devolver o imóvel, deverá pagar um valor equivalente à soma de todos os aluguéis que deveria pagar até o fim do contrato.



# LOCAÇÕES

A Lei 8.245 de 18 de outubro de 1991 dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos pertinentes, incluindo locações residenciais, não residenciais, locações destinadas à

repartições públicas, escolas, clínicas, asilos, locação de espaço para estacionamento de veículos, de garagens autônomas, de espaço destinado a publicidade e até de apart-hotéis.

## Garantias Locatícias

### Lei nº 8.245, de 1991 - Lei do Inquilinato

**Art. 37.** No contrato de locação, pode o locador exigir do locatário as seguintes modalidades de garantia:

- I - caução;
- II - fiança;
- III - seguro de fiança locatícia.

**IV** - cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento.

Parágrafo único. É vedada, sob pena de nulidade, mais de uma das modalidades de garantia num mesmo contrato de locação.

#### A saber:

A cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento formaliza-se mediante o registro do termo de cessão fiduciária juntamente com uma via do contrato de locação perante o administrador do fundo. Somente instituições autorizadas a exercer atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários é que têm autorização de constituir fundos de investimento que permitam a cessão fiduciária de suas cotas em garantia de locação imobiliária. Autorização é emitida pela Comissão de Valores Mobiliários-CVM.

No caso da inadimplência por parte do locatário, o locador solicita ao administrador do fundo que lhe transfira a titularidade das cotas suficientes para a quitação da dívida, sem prejuízo da ação de despejo que deverá ajuizar contra o locatário.

### Lei nº 8.245, de 1991 - Lei do Inquilinato

**Artigo 38:** A caução poderá ser em bens móveis ou imóveis.

Parágrafo 1º A caução em bens móveis deverá ser registrada em cartório de títulos e documentos; em bens imóveis deverá ser averbada à margem da respectiva matrícula.

Parágrafo 2º A caução em dinheiro, que não poderá exceder o equivalente a três meses de aluguel, será depositada em caderneta de poupança, autorizada pelo Poder Público e por ele regulamentada, revertendo em benefício do locatário todas as vantagens dela decorrentes por ocasião do levantamento da soma respectiva.

Parágrafo 3º A caução em títulos e ações deverá ser substituída, no prazo de trinta dias, em caso de concordata, falência ou liquidação das sociedades emissoras.

# ARREPENDIMENTO

**Arras Confirmatórias** são aquelas que, quando prestadas, marcam o início da execução do contrato, firmando a obrigação pactuada, de maneira a não permitir direito de arrependimento.

**Lei nº 10.406/2002** – Código Civil

**Art. 417.** Se, por ocasião da conclusão do contrato, uma parte der à outra, a título de arras, dinheiro ou outro bem móvel, deverão as arras, em caso de execução, ser restituídas ou computadas na prestação devida, se do mesmo gênero da principal.

**Art. 418.** Se a parte que deu as arras não executar o contrato, poderá a outra tê-lo por desfeito, retendo-as; se a inexecução for de quem recebeu as arras, poderá quem as deu haver o contrato por

desfeito, e exigir sua devolução mais o equivalente, com atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, juros e honorários de advogado.

**Art. 419.** A parte inocente pode pedir indenização suplementar, se provar maior prejuízo, valendo as arras como taxa mínima. Pode, também, a parte inocente exigir a execução do contrato, com as perdas e danos, valendo as arras como o mínimo da indenização.

**Arras Penitenciais**, quando estipuladas, garantem o direito de arrependimento e possuem um condão unicamente indenizatório. Nas arras penitenciais, exercido o direito de arrependimento, não haverá direito a indenização suplementar.

**Lei nº 10.406/2002** – Código Civil

**Art. 420.** Se no contrato for estipulado o direito de arrependimento para qualquer das partes, as arras ou sinal terão função unicamente indenizatória.

Neste caso, quem as deu perdê-las-á em benefício da outra parte; e quem as recebeu devolvê-las-á, mais o equivalente. Em ambos os casos não haverá direito a indenização suplementar.

# CONTRATOS DE ADESÃO

**Lei nº 10.406/2002** – Código Civil

**Art. 422.** Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé.

**Art. 423.** Quando houver no contrato de adesão cláusulas ambíguas ou contraditórias, dever-se-á adotar a interpretação mais favorável ao aderente.

**Art. 424.** Nos contratos de adesão, são nulas as cláusulas que estipulem a renúncia antecipada do aderente a direito resultante da natureza do negócio.



# VÍCIOS REDIBITÓRIOS

**Redibitório:** relativo à redibição - que representa a possibilidade de se rescindir judicialmente um contrato em que a coisa transacionada foi entregue com vícios ou defeitos ocultos

**Lei nº 10.406/2002** – Código Civil

**Art. 441.** A coisa recebida em virtude de contrato comutativo pode ser enjeitada por vícios ou defeitos ocultos, que a tornem imprópria ao uso a que é destinada, ou lhe diminuam o valor.

Parágrafo único. É aplicável a disposição deste artigo às doações onerosas.

**Art. 442.** Em vez de rejeitar a coisa, redibindo o contrato (art. 441), pode o adquirente reclamar abatimento no preço.

**Art. 443.** Se o alienante conhecia o vínculo ou defeito da coisa, restituirá o que recebeu com perdas e danos; se o não conhecia, tão-somente restituirá o valor recebido, mais as despesas do contrato.

**Art. 444.** A responsabilidade do alienante subsiste ainda que a coisa pereça em poder do alienatário, se pecer por vínculo oculto, já existente ao tempo da tradição.

**Art. 445.** O adquirente decai do direito de obter a redibição ou abatimento no preço no prazo de trinta dias se a coisa for móvel, e de um ano se for imóvel, contado da entrega efetiva; se já estava na posse, o prazo conta-se da alienação, reduzido à metade.

§ 1º Quando o vínculo, por sua natureza, só puder ser conhecido mais tarde, o prazo contar-se-á do momento em que dele tiver ciência, até o prazo máximo de cento e oitenta dias, em se tratando de bens móveis; e de um ano, para os imóveis.

§ 2º Tratando-se de venda de animais, os prazos

de garantia por vícios ocultos serão os estabelecidos em lei especial, ou, na falta desta, pelos usos locais, aplicando-se o disposto no parágrafo antecedente se não houver regras disciplinando a matéria.

**Art. 446.** Não correrão os prazos do artigo antecedente na constância de cláusula de garantia; mas o adquirente deve denunciar o defeito ao alienante nos trinta dias seguintes ao seu descobrimento, sob pena de decadência.

## A saber:

**Evicção:** a perda total ou parcial de um bem para uma terceira pessoa que tenha direito anterior sobre esse bem, por decisão judicial. Para ficar mais claro, é o caso de alguém – que não seja o verdadeiro dono – vender um imóvel para um indivíduo e posteriormente aparecer uma terceira pessoa que seja o verdadeiro dono do bem reclamando e retomando judicialmente para si.

**Lei nº 10.406/2002** – Código Civil

**Art. 447.** Nos contratos onerosos, o alienante responde pela evicção. Subsiste esta garantia ainda que a aquisição se tenha realizado em hasta pública.

**Art. 457.** Não pode o adquirente demandar pela evicção, se sabia que a coisa era alheia ou litigiosa.

## A saber:

Hasta pública trata-se de um ato da Justiça, pelo qual são alienados ou, em outras palavras, vendidos os bens do devedor, para, com isso, poder pagar o credor e as despesas do processo de execução.



# DICAS IMPORTANTES

Sobre acordo e boa-fé, é importante que antes de assinar o instrumento do contrato as partes conversem sobre todas as suas cláusulas e condições, de maneira que tudo fique bem claro e de acordo com os interesses de cada uma.

**Sobre as Cláusulas:** As cláusulas devem ser escritas da forma mais simples possível, de preferência sem a utilização de expressões em latim, nem abreviaturas. Para facilitar o entendimento do contrato, recomenda-se que as cláusulas sejam numeradas e contenham um título que traduza o seu conteúdo.

**Ajustes sempre por escrito:** Para maior segurança jurídica das partes contratantes, o contrato deve ser celebrado por escrito, em português claro, de forma objetiva e contínua, para que não se possa acrescentar outras estipulações nas entrelinhas. Quanto mais simples e claro for o texto, menores serão os problemas na hora de sua interpretação.

Confirmação das informações e requisitos do

negócio jurídico: Antes de celebrar o contrato, cada uma das partes deverá confirmar todas as informações transmitidas pela outra contratante. Além disso, é necessário que se analisem todos os requisitos necessários para a formação válida do negócio jurídico. Dessa forma, é importante verificar se os contratantes são maiores e capazes, se o objeto do contrato é lícito e se todas as certidões essenciais foram obtidas.

**Assinatura das partes:** Ambas as partes contratantes devem assinar ao final do instrumento, juntamente com no mínimo 2 testemunhas. As firmas devem ser reconhecidas em cartório para se evitar fraudes ou falsificações. Nos contratos que envolvam imóveis, é necessário que os respectivos cônjuges também assinem.

Cada contrato tem as suas características e peculiaridades. Caso seja necessário, poderão ser consultados outros profissionais com conhecimento técnico específico para auxiliar na prestação dos serviços.

## INVENTÁRIO

**Lei nº 13.105/2015** - Código de Processo Civil.

**Art. 610.** Havendo testamento ou interessado incapaz, proceder-se-á ao inventário judicial.

**§ 1º** Se todos forem capazes e concordes, o inventário e a partilha poderão ser feitos por escritura pública, a qual constituirá documento hábil para qualquer ato de registro, bem como para levantamento de importância depositada em instituições financeiras.

**§ 2º** O tabelião somente lavrará a escritura pública se todas as partes interessadas estiverem assistidas por advogado ou por defensor público, cuja

qualificação e assinatura constarão do ato notarial.

**Lei nº 10.406/2002** – Código Civil

**Art. 1.857.** Toda pessoa capaz pode dispor, por testamento, da totalidade dos seus bens, ou de parte deles, para depois de sua morte.

**§ 1º** A legítima dos herdeiros necessários não poderá ser incluída no testamento.

**§ 2º** São válidas as disposições testamentárias de caráter não patrimonial, ainda que o testador somente a elas se tenha limitado.



# USUCAPIÃO

**Usucapião tem o propósito de transformar o fato da posse do bem imóvel em uma situação juridicamente estável de propriedade, ou seja, a pessoa que for requerer a usucapião deve ter a posse de fato, ou seja, deve estar usando esse bem por um determinado tempo, de forma contínua e ininterrupta, e sem que tenha havido oposição.**

Modalidade	Fundamento	Requisitos	
Extraordinária	Decurso de tempo que causa a prescrição aquisitiva, podendo ter a prescrição diminuída por ter o possuidor dado destinação que atende a função social.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- posse ad usucaptionem;</li> <li>- 15 anos ininterruptos;</li> </ul> <p>Para ter a prescrição diminuída:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 10 anos ininterruptos;</li> </ul> <p>- ter o possuidor constituído sua morada ou ter realizado obras ou serviços produtivos.</p>	CC, art. 1.238.
Ordinária	Prescrição aquisitiva.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- posse ad usucaptionem;</li> <li>- 10 anos contínuos;</li> <li>- justo título;</li> <li>- boa-fé.</li> </ul> <p>OU</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- posse ad usucaptionem;</li> <li>- 05 anos contínuos;</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aquisição onerosa do imóvel com base em registro regular posteriormente cancelado;</li> <li>- ter o possuidor constituído sua morada ou ter realizado obras ou serviços produtivos.</li> </ul>	CC, art. 1.242.
Especial Rural	Prescrição extintiva pelo fato de o proprietário não haver dado cumprimento à função social da propriedade e prescrição aquisitiva, benefício ao possuidor que a atendeu.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- posse ad usucaptionem;</li> <li>- 05 anos contínuos;</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- área máxima de 50 hectares em zona rural;</li> <li>- ter tornado a propriedade produtiva;</li> <li>- ter o possuidor constituído sua moradia;</li> <li>- não ser possuidor ou proprietário de outro imóvel urbano ou rural.</li> </ul>	CF, art. 191; Lei 6.969; CC, art. 1.239
Especial Urbana	Sanção ao proprietário por não dar cumprimento à função social da propriedade e benefício ao possuidor que a atendeu, podendo também ser coletivamente.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- posse ad usucaptionem;</li> <li>- 05 anos contínuos;</li> <li>- área urbana de até 250 m<sup>2</sup>;</li> <li>- moradia própria ou da família;</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- não ser possuidor ou proprietário de outro imóvel urbano ou rural;</li> <li>- não ter tido esse benefício anteriormente.</li> </ul> <p>Coletivamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- posse ad usucaptionem;</li> <li>- 05 anos contínuos;</li> <li>- área urbana com + 250 m<sup>2</sup>;</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- destinada a moradia da população posseira;</li> <li>- sejam possuidores de baixa renda;</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- não ser possuidor ou proprietário de outro imóvel urbano ou rural;</li> <li>- seja impossível destacar cada terreno de forma individual.</li> </ul>	CF, art. 183 e §§; art. 9º, 10 e 11, Lei 10.257/01; CC, art. 1.240

# POSSE X PROPRIEDADE

A posse é a visibilidade da propriedade e, por isso, o possuidor tem a presunção de domínio até prova em contrário. A prova é um documento juridicamente aceito.

**Percepção dos Frutos** - O possuidor de boa-fé tem direito ao recebimento dos frutos, da coisa possuída, cessada a boa-fé, ou presumindo-se a sua cessação, termina a razão de perceber os frutos.

**Direito de Retenção** - O possuidor de boa-fé tem direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis, bem como, quanto às voluptuárias, se não lhe forem pagas, a levantá-las, quando o puder sem detimento da coisa, e poderá exercer o direito de retenção pelo valor das benfeitorias necessárias e úteis.

## A saber:

Benfeitorias são obras executadas no imóvel com a intenção de conservá-lo, melhorá-lo ou embelezá-lo. Existem várias espécies de benfeitorias e cada uma

produz um efeito jurídico diverso. As benfeitorias podem ser necessárias, úteis ou voluptuárias.

**BENFEITORIAS NECESSÁRIAS** - São aquelas que se destinam à conservação do imóvel ou que evitam que ele se deteriore. Exemplos: reparos de telhado, na parede para evitar infiltração ou a substituição dos sistemas elétricos e hidráulicos. São necessários como manutenção ou conserto.

**BENFEITORIAS ÚTEIS** - São obras que aumentam ou facilitam o uso do imóvel. A construção de uma garagem, a instalação de grades protetoras nas janelas ou o fechamento de uma varanda. Essas são benfeitorias úteis porque tornam o imóvel mais confortável, seguro ou ampliam sua utilidade.

**BENFEITORIAS VOLUPTUÁRIAS** - Estas benfeitorias não aumentam ou facilitam o uso do imóvel, mas podem torná-lo mais bonito ou mais agradável. São as obras de jardinagem, decoração ou alterações meramente estéticas.



# CARTÓRIOS

Cartório é o lugar onde funcionam os tabelionatos ou ofícios de notas, os registros públicos, e onde se mantêm os arquivos.

No tabelionato ou ofício de notas, trabalha o tabelião ou notário. Que é o oficial público responsável por formalizar e legalizar acordos e negócios. Ele pode redigir escrituras e procurações públicas, testamentos, autenticar e registrar atas, reconhecer assinatura, autenticar cópias de documentos, entre outras coisas.

No registro público trabalha o oficial de registro, profissional que tem a função de registrar o direito real de propriedade do imóvel e suas modificações.

**CARTÓRIO DE REGISTRO CIVIL** - É onde trabalha o Oficial de Registro Civil das pessoas naturais, é responsável pelo registro e certidões de nascimentos, casamentos, óbitos, emancipação, interdição por incapacidade, declaração de ausência ou morte presumida, opção de nacionalidade e sentenças de adoção.

**CARTÓRIO DE REGISTRO CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS** - É onde trabalha o Oficial de Registro Civil de Pessoas Jurídicas, responsável por registrar a fundação, o estatuto, as atas e as dissoluções de sociedades civis, religiosas, científicas, políticas, de notícias, etc. (O Registro de empresas mercantis é feito nas juntas comerciais)

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS** - Como já

dissemos, é o local onde trabalha o Oficial de Registro de Imóveis. É o cartório responsável por realizar a matrícula, ou seja, o cadastro de um imóvel novo, bem como as suas modificações. É nos arquivos do Cartório de Registro de Imóveis onde podemos encontrar as características do imóvel, a identificação do proprietário, saber se existem gravames incidentes sobre ele, entre outras coisas.

**TABELIÃO DE NOTAS** - É quem redige escrituras, procurações, testamentos, atas, reconhece firmas e autentica cópias.

**CARTÓRIO DE PROTESTO** - Nele trabalha o Tabelião de Protesto de Títulos. É o cartório que media as relações que envolvem débito e crédito, atuando nos casos em que a relação entre credores e devedores não é honrada, isto é, quando uma dívida não é saldada como deveria.

**CARTÓRIO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS** - Nesses cartórios trabalham os Oficiais de Registro de Títulos e Documentos. Sua função é arquivar, registrar, tornar público e validar uma série de documentos que não são responsabilidade de outros cartórios, tais como: abaixo-assinados, contratos, declarações de vontade, editais, contratos de locação de objetos e carros, laudos, pactos, permissões de uso, procurações, programas de campanha política, projetos, recibos, regulamentos, termos de responsabilidade, etc.

