

Peça Prática 00223

Considere a seguinte situação hipotética:

Em 3-7-2003, Antônio Virgulino (brasileiro) e Maria Hermosa (espanhola) casaram-se no Brasil, sob regime brasileiro da separação obrigatória de bens.

Em 5-5-2010, Antônio Virgulino e seus dois irmãos (Pedro Virgulino e João Virgulino, solteiros) adquiriram, por herança de seu pai, o imóvel apartamento 107, do Edifício Alvorada, Rua Albita, n.º 1, Belo Horizonte ■ MG, regularmente gravado com cláusula de incomunicabilidade, regularmente matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Belo Horizonte ■ MG, sob n.º 999. Na partilha, devidamente registrada no cartório de imóveis competente, constou que o imóvel coube por inteiro aos três filhos, sem especificar a fração de cada um. Atribuiu-se ao imóvel o valor de R\$ 300.000,00.

Em 2015, compareceram ao cartório de notas de Belo Horizonte Antônio Virgulino, Maria Hermosa e Jonas de Souza (tutor de Lucas Amâncio). Eles manifestaram pretender celebrar negócio jurídico de alienação, a título oneroso, ao valor de R\$ 100.000,00, a Lucas Amâncio, da fração ideal (em referido imóvel) de que Antônio Virgulino é proprietário. O tabelião do cartório de notas orientou-os acerca de todos os documentos e atos necessários à lavratura do ato notarial pretendido, na forma mais hígida. Meses depois, eles retornaram ao cartório de notas tendo cumprido toda a orientação do tabelião, sendo certo que ■ para eventual participação de Maria Hermosa no ato notarial ■ será utilizada uma procuração outorgada por ela, nos Estados Unidos da América, em legítimo instrumento particular, redigido em língua inglesa, com firma reconhecida por public notary (tabelião público estadunidense).

Todas as pessoas, salvo Maria Hermosa, são brasileiras, mantiveram o estado narrado e, salvo Lucas Amâncio, são capazes.

Com base nessa situação hipotética, redija, na condição de tabelião do cartório de notas, o ato notarial adequado ao caso e, ainda:

1. indique, na ementa, descrição resumida do(s) ato(s) jurídico(s) contido(s) no ato notarial;
2. qualifique as partes indispensáveis à lavratura do ato notarial e informe a que título cada uma delas participa do ato ou é mencionada nele, a exemplo de mutuante e mutuário, em um contrato de mútuo;
3. redija cláusulas e elementos necessários ao(s) negócio(s) jurídico(s);
4. cumpra os dispositivos normativos acerca do ato notarial, a exemplo de Código Civil e Código de Normas da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais, indicando documentos e certidões apresentados.

Ao referir-se a documentos, é dispensada a indicação de número hipotético.

Resposta #005082

1) Foi elaborado uma escritura pública de compra e venda de fração ideal de imóvel em condomínio. Como Antonio Virgulino e Maria Hermosa são casados no regime de separação de bens, Antonio tem a livre administração de seus bens, podendo aliená-lo livremente, conforme art. 1.687 do Código Civil, motivo porque não se faz necessário a participação de sua esposa no ato. Constatou-se na escritura que eles são casados sob esse regime, bem como a respeito da notificação aos co-proprietários para exercício do direito de preferência do art. 504 do CC.

Obs: fiz em conformidade com o Código de Normas do Paraná, pois estou estudando para o concurso do TJPR.

Livro nº XX Ato nº XX Folha nº XX

Escritura Pública de Compra e Venda

Saibam todos que, aos xx dias do mês de xx do ano de xxxx, nesta cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, no XX Ofício de Notas da Comarca de Belo Horizonte, perante mim, Tabelião, compareceram: Outorgante Vendedor: Antonio Virgulino, nacionalidade brasileira, [profissão], estado civil casado, RG n. ..., CPF/MF n. ..., residente e domiciliado em [endereço]; casado com Maria Hermosa, nacionalidade espanhola, RG n. ... e CPF/MF n. ..., filha de ... e de ..., casados entre si em data de 09/07/2003 sob o regime da separação obrigatória de bens, conforme Certidão de Casamento extraída do Termo n. [XX], lavrado às fls. [XX] do Livro [XX], do ... Registro Civil de Pessoas Naturais de ..., emitida em data de .../.../..., ambos residentes e domiciliados em [endereço] Outorgante Comprador: Lucas Amancio, incapaz, nascido aos ... dias do mês de ... do ano de ..., [estado civil], [profissão], nacionalidade brasileira, RG n. ..., CPF n. ..., residente e domiciliado em [endereço], neste ato representado por seu tutor Jonas de Souza, nacionalidade brasileira, [profissão], [estado civil], RG n. ..., CPF/MF n. ..., residente e domiciliado em [endereço]. 1. IDENTIFICAÇÃO E CAPACIDADE: Eu, Tabelião, identifiquei e qualifiquei as partes e, à vista dos documentos originais e sem rasuras apresentados, cujas cópias ficam arquivadas nesta serventia, DOU FÉ da identidade e da capacidade jurídica de cada um para este ato, bem como da representação em relação ao menor Lucas Amancio. 2. MANIFESTAÇÃO DE VONTADE: As partes disseram que desejam realizar a compra e venda da fração ideal de um imóvel, o que fazem nos seguintes termos: 2.1 Imóvel: Um apartamento localizado na Rua Albita, n. 1, Edifício Alvorada, Belo Horizonte/MG, área privativa de [XX], área comum de [XX], área total de [XX], objeto da Matrícula n. 999 do ... Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/PR, dispensada sua completa descrição, nos termos do artigo 2º, Lei 7.433/85 e artigo 2º, Decreto 93.240/86, fração ideal não especificada no título aquisitivo e, por força do art. 1315, P.U. do Código Civil, atribuída no valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), pelo fato de o imóvel estar avaliado em R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) e possuir 3 (três) co-proprietários, conforme título aquisitivo. 2.2 Título Aquisitivo: o imóvel foi adquirido por escritura pública de inventário e partilha, registrada no R-XX da matrícula do imóvel, onde foi transferida a propriedade ao vendedor e a seus dois irmãos, Pedro Virgulino e João Virgulino. 2.3 Disponibilidade: O vendedor, de posse de declaração escrita dos outros co-proprietários, declara que é, a justo título e absolutamente livre e desembaraçado de quaisquer ônus, ações fundadas em direito real ou pessoal reipersecutório ou débitos tributários. 2.4 Incomunicabilidade: conforme Certidão do ... Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/PR, o imóvel possui cláusula de incomunicabilidade. 2.5 Situação Fiscal: O imóvel está quite de débitos tributários até o presente exercício, encontrase inscrito sob o n.[XX] e Código Logradouro [XX], seu valor de atribuição para o exercício de 2019 é de R\$ [XX] e valor venal para o mesmo exercício é de R\$[XX]. 3. COMPRA E VENDA: 3.1 Preço: forma e pagamento: a fração ideal do vendedor é vendida por R\$ 100.000,00 (cem mil reais), pagos [forma de pagamento], pelo comprador ao vendedor, pelo qual o vendedor dá plena quitação. 3.2 O vendedor transfere ao comprador o domínio da fração ideal do imóvel, que se perfectibilizará quando do registro desta escritura junto ao ofício imobiliário, nos moldes do artigo 1.245 do Código Civil, e, por este ato, a posse, os direitos e as ações sobre a fração ideal do imóvel. Ainda, o vendedor promete por si e por seus sucessores a fazer esta escritura sempre boa, firme e valiosa e a responder pela evicção de direito na forma da lei. 3.3 Declarações: O vendedor declara, sob pena de responsabilidade civil e penal, que:(a)inexistem mandados de indisponibilidade que comprometam este negócio jurídico;(b)inexistem outras ações reais, pessoais ou reipersecutórias e outros ônus reais incidentes sobre o imóvel e a fração ideal objeto da presente escritura;(c)inexistem débitos de natureza condominial;(d) não é empregador rural ou urbano, e, portanto, deixa de apresentar certidões do Instituto Nacional do Seguro Social –INSS, nos termos do nos termos do artigo 47, inciso I, "b", da Lei 8.212/91, Decreto 3048/99, Decreto 3265/99, e OS/INSS 207/99. O comprador, por sua vez, declara que aceita a escritura em todos os seus termos. 4. DOCUMENTOS: Foram apresentados os seguintes documentos, que ficam arquivados nesta serventia no classificador [XX/XXXX];4.1.PARTES. Documento de identificação e CPF. 4.2.VENDEDOR.a) Certidão Negativa de Débitos relativa a tributos federais e à dívida ativa da União emitida pela SRFB em[XX], código de controle n.[XX], válida até[XX].b)Certidão Negativa de Débitos relativos a tributos estaduais, emitida pela PGE-PR em[XX], código de controle n.[XX],válida até[XX].c) Certidão de Distribuição emitida pelo 9oOfício de Distribuição da Capital em[XX],código de controle n.[XX],válida até [XX],resultado nada consta. d)Certidão de distribuição de feito da Justiça Federal, Seção Judiciária do Paraná-PR ,emitida em [data],código de controle n.[XX],resultado nada consta e da justiça estadual emitida pelos ... cartórios distribuidores em .../.../...,códigos de controle n.[XX],resultado nada consta.e) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas(CNDT) emitida pelo TST em .../.../..., código de controle n .[XX], resultado nada consta. f) Certidão de Interdições e Tutelas do domicílio do vendedor, com constatação de inexistência de distribuição impeditivas. g) Consulta a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, data[XX], código HASH:[XX];h) Consulta ao Banco Estadual de Registro de Indisponibilidade de Bens, data [XX];i) Consulta ainda ao Banco de Registro de Escrituras da Lei 11.441/2007, data[XX], [resultado]; j) instrumento de notificação dos demais co-proprietários do imóvel, com prazo de 30 (trinta) dias, devidamente cumprido, para exercer o direito de preferência previsto no art. 504 do Código Civil. 4.3 Imóvel: a) Certidão de Propriedade e de Ônus e de Ações Reais e Pessoais Reipersecutórias do Imóvel, §3fornecida§ pelo _____º Serviço Registral da Comarca de _____/_____, expedida em data-----, sob nº----- comprovando estar o imóvel objeto desta escritura, ..., a qual encontra-se válida na presente data, conforme preceitua o artigo 684, inciso III, do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná. b) Certidão de Distribuição emitida pelo [X] Ofício de Distribuição da Capital em [XX], válida até [XX]; c) Certidão Negativa de Débitos de Tributos Municipais n. [XX], emitida pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte/MG, em data de .../.../..., com validade até .../.../...; d) Matrícula atualizada do imóvel, fornecida pelo ... Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/PR, expedida em data de .../.../..., sob n. 999. 4.4. FUNREJUS, DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL E DO IMPOSTO DE TRANSMISSÃO. Guia nº [XX], que prova o recolhimento do FUNREJUS - Fundo de Reequipamento do Poder Judiciário, devido pela presente escritura, feito em data de ___/___/___, no valor de R\$ [XX], recolhido sobre o valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), autenticada mecanicamente, conforme Instrução Normativa nº 03/06 do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. Recolhido o ITBI em .../.../..., no montante de R\$ [XX] sob o valor de R\$ [XX], autenticada mecanicamente. 4.5. DA INDISPONIBILIDADE DE BENS. Certifico que, em cumprimento ao disposto no Provimento nº 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça, consultei em data de .../.../....., às:.....:....., horas a Central de Indisponibilidade de Bens, em relação ao outorgante Antonio Virgulino, e ao Outorgado Lucas Amancio, tendo obtido resultados, conforme códigos HASH nºs _____ e _____, respectivamente. 5. DESPESAS CONDOMINIAIS: As partes declaram que a fração ideal objeto desta escritura está em dia com suas taxas e contribuições condominiais, até a presente data, ficando dispensada a apresentação da Certidão Negativa de Débitos Condominiais, tendo sido informados por este Tabelião da possibilidade de o adquirente assumir as obrigações pendentes perante o condomínio, os quais se responsabilizam pela dispensa e assumem. 6. DOI: Emitida a DOI. 7. INSTÂNCIA - DECLARAÇÕES FINAIS e REQUERIMENTO AO REGISTRO DE IMÓVEIS- Inobstante as declarações antes transcritas, ficam ressalvados eventuais erros, omissões ou os direitos de

terceiros. As partes autorizam expressamente a realização das gestões e diligências necessárias ao preparo do ato, em conformidade ao disposto no artigo 664, do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Paraná e desde já requerem, ao Oficial do Registro de Imóveis todos os registros, averbações e requerimentos que se façam necessárias para o efetivo registro da presente escritura, dispostos no art. 213 I e II da lei 6.015/1973.

.9.ENCERRAMENTO. Nada mais. DOU FÉ. Esta escritura foi lida pelas partes, que a acharam conforme em todos os seus termos. As Partes foram advertidas de que a presente escritura somente produzirá efeitos em relação a terceiros após o registro no Serviço Registral competente. Ficam dispensadas as testemunhas instrumentárias conforme Art. 676 do Código de Normas do Estado do Paraná. Os documentos apresentados ficam arquivados nos originais e/ou por cópias, nestas Notas, e cientes as partes que será enviada nota ao cartório distribuidor competente no prazo legal. O presente ato foi protocolado em data de _____, sob nº _____, no livro de Protocolo Geral____. E, de como assim o disseram, do que dou fé, lavrei este instrumento, por me ser pedido e distribuído, e que lido às partes e em tudo achado conforme, aceitam e assinam, perante mim Tabelião. Emolumentos. VRC: 2.385,00 - Custas: R\$... - Funrejus: R\$ _____ - Distribuidor: R\$ _____ - Fadep: R\$ _____ - Selo: R\$0,80. Belo Horizonte, MG, ... de ... deEu, [assinatura], Tabelião, escrevi, conferi, assino e subscrevo. Antonio Virgulino [assinatura], Jonas de Souza [assinatura], Tabelião [assinatura].