



**Carlos André Ordonio Ribeiro**

**Oficial do 1ºRITDPJ de Sorocaba**

**ANOREG SOROCABA**

**PATRIMÔNIO DE  
AFETAÇÃO –  
CONCENTRAÇÃO NA  
MATRÍCULA**

**MAIO DE 2017**

# MATRÍCULA IMOBILIÁRIA:

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP

MATRÍCULA

117.030

FOLHA

1


LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

**IMÓVEL:-** O prédio sob o n. 50, com frente para a Rua Martin Afonso, construído em terreno que mede 8,00 metros de frente por 30,00 metros da frente aos fundos, confrontando de um lado com Faustino Pires do Nascimento, por outro lado com Benedito Guilherme do Nascimento e sua mulher Durvalina Pires do Nascimento e nos fundos com João Fernandes Pereira.

**CADASTRO:** 55.54.03.0049.01.000.

**PROPRIETÁRIO:-** JOÃO ERMIRIO DA SILVA, brasileiro, casado, comerciante, residente em Americana, deste Estado.

**REGISTRO ANTERIOR:** - Tr.º. 69.729, livro 3-BP, de 24.05.1972. Sorocaba, 28 de agosto de 2003.

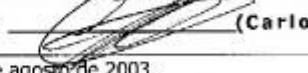
O Escrevente Autorizado,  (Ednilson Ferreira Brasil Filho).

O Oficial,  (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av.1, em 28 de agosto de 2003.

Procede-se a esta averbação para ficar constando que o proprietário JOÃO ERMIRIO DA SILVA (filho de Manoel Ermirio da Silva e de Maria Aguida da Conceição), constante nesta matrícula, é casado com ALZIRA MIGUEL DA SILVA (filha de Maria da Conceição Simões), desde 01 de outubro de 1963, pelo regime da comunhão de bens, anteriormente a vigência da Lei 6.515/77, conforme comprova a certidão de casamento expedida em 18 de maio de 1983, pelo Cartório de Registro Civil do 2º Subdistrito local, extraída do termo n. 16.402, livro B-68, f. 47, encartada às folhas 5, do Formal de Partilha, registrado sob o n. R.4, nesta matrícula.

O Escrevente Autorizado,  (Ednilson Ferreira Brasil Filho).

O Oficial,  (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av.2, em 28 de agosto de 2003.

Procede-se a esta averbação para ficar constando que JOÃO ERMIRIO DA SILVA, constante nesta matrícula, é inscrito no CPF. nº 238.239.258/49, conforme documento expedido pelo Ministério da Fazenda; e, ALZIRA MIGUEL DA SILVA, também constante nesta matrícula, é portadora do RG. nº 15.500.521-2, conforme comprova a cédula de identidade expedida pela Secretaria da Segurança Pública do Estado de São Paulo, e inscrita no CPF. nº 033.738.078/32, conforme documento expedido pelo Ministério da Fazenda; sendo que referidos documentos encontram-se encartados no Formal de Partilha, registrado sob o n. R.4, nesta matrícula.

O Escrevente Autorizado,  (Ednilson Ferreira Brasil Filho).

(CONTINUA NO VERSO)


MATRÍCULA

117.030

FOLHA


1

VERSO

O Oficial,  (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av.3, em 28 de agosto de 2003.

Procede-se a esta averbação para ficar constando que, em 27 de dezembro de 2000, ocorreu o falecimento de JOÃO ERMIRIO DA SILVA, conforme comprova a certidão de óbito, expedida em 04 de janeiro de 2001, pelo Oficial de Registro Civil do 2º Subdistrito local, extraída do assento de óbito nº 39.253, Livro C-116, f. 223, encartada às folhas 4, do Formal de Partilha, registrado sob o nº R.4, nesta matrícula.

O Escrevente Autorizado,  (Ednilson Ferreira Brasil Filho).

O Oficial,  (Carlos André Ordonio Ribeiro).

R.4, em 28 de agosto de 2003.

Do Formal de Partilha expedido em 02 de abril de 2003, pelo Juízo de Direito da 3ª Vara Cível desta Comarca, devidamente assinado pelo MM. Juiz de Direito da Vara supra mencionada, Exmo. Sr. Dr. Mário Galara Neto, extraído dos autos de inventário, processo nº 249/2001, dos bens deixados por falecimento de JOÃO ERMIRIO DA SILVA, consta que por sentença datada de 24.10.2002, o imóvel objeto desta matrícula, foi **PARTILHADO** a (viúva meeira) - ALZIRA MIGUEL DA SILVA, brasileira, viúva, do lar, RG. 15.500.521-2-SP, CPF. 033.738.078/32, residente e domiciliada na Rua Martin Afonso, n. 50, nesta cidade; (herdeiros filhos) - LOURIVAL ELMIRO DA SILVA, brasileiro, torneiro mecânico, separado judicialmente, RG. 15.500.724-5-SP, CPF. 026.841.938/86, residente e domiciliado na Rua João Ribeiro de Barros, n. 1000, apto. 214, Vila Gabriel, nesta cidade; LUIS ERMIRIO DA SILVA, brasileiro, solteiro, nascido em 15.10.63, proprietário, RG. 35.353.704-4, residente e domiciliado na Rua Martin Afonso, n. 50, Vila Progresso; SEVERINO ERMIRIO DA SILVA, brasileiro, torneiro mecânico, RG. 18.664.220-9-SP, CPF. 057.952.018/80, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com Maisa dos Santos Silva, (filha de Vicente Ferreira dos Santos e de Maria Rosa dos Santos), residentes e domiciliados na Rua Fernando Bordieri, n. 284, Jardim Morumbi, nesta cidade; ELIANA DA SILVA OLIVEIRA, brasileira, comerciante, RG. 20.048.943-SP, CPF. 081.695.588/32, casada no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com João Batista de Oliveira, (filho de João Nunes de Oliveira e de Isabel Corrêa de Oliveira), residentes e domiciliados na Rua Jorge de Oliveira, n. 285, Vila São Salvador, Itai - SP; ELIETE SILVA DE CARVALHO, brasileira, auxiliar administrativa, RG. 20.338.582-SP, CPF. 177.204.058/46, casada no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com Noroel Henrique de Carvalho Filho, (filho de Noroel Henrique de Carvalho e de Anadir Covos de Carvalho), residentes e domiciliados na Rua Prof. Joaquim Silva, n. 273, apto. 37,

(CONTINUA ÀS FOLHAS 2)

## PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

- **CONCEITO:** FUNÇÃO DE UM BEM
  - PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO:  
TERRENO, EDIFICAÇÕES, DEMAIS DIREITOS APARTADOS DO PATRIMÔNIO DO INCORPORADOR E DESTINADOS À CONSECUÇÃO DA INCORPORAÇÃO

## PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

- **ORIGEM:** FALÊNCIA DA ENCOL EM MARÇO DE 1999
  - MP 2.221/2001
  - LEI 10.931/04: ART.31-A a F DA LEI 4.591/64

## PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

### **APLICAÇÃO:** INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS

- **FORMA:** AVERBAÇÃO (SEM VALOR) A REQUERIMENTO DO INCORPORADOR, COM FIRMA RECONHECIDA

NECESSÁRIA ANUÊNCIA DOS  
ADQUIRENTES, DA FINANCIADORA  
OU DO DONO DO TERRENO?

**QUANDO:** A QUALQUER TEMPO.

## PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

- **DÚVIDAS:**

EXIGEM-SE AS CNDs?

ABRANGE OS RECEBÍVEIS DE  
VENDAS ANTERIORES À SUA  
CONSTITUIÇÃO?

## PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

- **ALCANCE:** TERRENO, ACESSÕES, CRÉDITOS E OUTROS DIREITOS DECORRENTES DO EMPREENDIMENTO.

NO TODO OU EM PARTE:

- BLOCOS DE APARTAMENTOS
- CONJUNTO DE CASAS

## PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

- **EXCLUÍDOS:** EXCEDENTE PARA CONCLUSÃO DO EMPREENDIMENTO E QUITAÇÃO DE EVENTUAL FINANCIAMENTO
  - NO REGIME DE EMPREITADA OU ADMIN., O PREÇO DA FRAÇÃO DO TERRENO DE CADA UNIDADE;
  - ALUGUEL DE EDIFICAÇÕES OU ESPAÇOS



**EFEITOS:** PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

- **PATRIMONIAIS:** SÓ RESPONDE POR DÍVIDAS DO EMPREENDIMENTO, DISPONIBILIDADE RELATIVA E CONDICIONADA
- DÉBITOS ANTERIORES CONFIGURAM FRAUDE?

**EFEITOS:** PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

- IMUNE À FALÊNCIA/INSOLVÊNCIA OU RECUPERAÇÃO EXTRA OU JUDICIAL DA INCORPORADORA
- **CONTÁBEIS:** CONTAS SEPARADAS
- **TRIBUTÁRIOS:** REGRAS ESPECIAIS

## PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

### **ADMINISTRATIVOS:** PRESTAÇÃO DE CONTAS E FISCALIZAÇÃO

- COMISSÃO DE REPRESENTANTES
  - CONDOMÍNIO DOS ADQUIRENTES
    - ASSEMBLÉIA GERAL
      - FISCAL DA FINANCIADORA

## PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

**EXTINÇÃO:** - HABITE-SE + REGISTRO DAS AQUISIÇÕES + QUITAÇÃO FINANCIAMENTO

- REVOGAÇÃO POR DENÚNCIA DA INCORPORAÇÃO, DENTRO DA CARÊNCIA

- LIQUIDAÇÃO DECIDIDA PELA ASSEMBLÉIA

- NÃO QUITAÇÃO DAS OBRIGAÇÕES TRIB/PREV/TRAB PRÉ-FALÊNCIA DO INCORPORADOR : 1 ANO OU ATÉ O HABITE-SE, SE ANTES

Lei nº 4.591/64, leis a a p. (Protocolo nº 430.219 de 15/03/2016)

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio).

O Oficial, \_\_\_\_\_ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

---

Av. 21, em 07 de julho de 2016.

Pelo requerimento datado de 22 de junho de 2016, averba-se que a incorporação objeto do R. 20, desta matrícula, foi submetida ao regime da afetação, conforme termo firmado pela proprietária e incorporadora LFM INCORPORAÇÕES EIRELI, já qualificada, em 22 de junho de 2016, nos termos do artigo 31-A e seguintes, da Lei n. 4.591/64, introduzidos pela Lei n. 10.931, de 02 de agosto de 2004. (Protocolo nº 438.506 de 28/06/2016)

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio).

O Oficial, \_\_\_\_\_ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

---

## CONCENTRAÇÃO NA MATRÍCULA

- CONCEITO, ORIGEM E PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS

*“O DIREITO SÓ PROTEGE AQUILO A QUE É DADO CONHECER”*

*“O DIREITO NÃO SOCORRE AOS QUE DORMEM”*

## CONCENTRAÇÃO NA MATRÍCULA

- ANTECEDENTES NORMATIVOS

ART.167, I, LRP: ATOS DE REGISTRO

*NUMERUS CLAUSUS*

– PENHORAS, ARRESTOS E SEQUESTROS

- CITAÇÕES EM

AÇÕES REAIS E REIPERSECUTÓRIAS

II – DECISÕES JUDICIAIS SOBRE ATOS  
REGISTRADOS

## CONCENTRAÇÃO NA MATRÍCULA

- INDISPONIBILIDADES
  - PROTESTO CONTRA ALIENAÇÃO DE BENS
  - DETERMINAÇÕES JUDICIAIS

SÚMULA 375 STJ: FRAUDE EXECUÇÃO  
DEPENDE DE REGISTRO DA PENHORA OU  
PROVA DA MÁ-FÉ DO ADQUIRENTE



**ESTAS PROPIEDADES ESTAN EN LITIGIO NO COMPRAR**



## CONCENTRAÇÃO NA MATRÍCULA

- MP 656/14 = ART. 54 DA LEI 13.097/15

### EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS:

- MAIOR SEGURANÇA JURÍDICA
- DESBUROCRATIZAÇÃO
- DIMINUIR CUSTOS
- ELIMINAR OU REDUZIR A ASSIMETRIA DE INFORMAÇÕES

## CONCENTRAÇÃO NA MATRÍCULA

- ART. 54 DA LEI 13.097/15

DUPLA FINALIDADE:

1ª - IMPEDIR ATOS POSTERIORES –  
INDISPONIBILIDADE

2ª - RELATIVIZÁ-LOS - FRAUDES

## CONCENTRAÇÃO NA MATRÍCULA

- ART. 54 DA LEI 13.097/15

I – AÇÕES REAIS E REIPERSECUTÓRIAS:  
DEPENDEM DE ORDEM JUDICIAL

II – EXECUÇÃO E CUMPRIMENTO DE  
SENTENÇA: BASTA CERTIDÃO JUDICIAL

## CONCENTRAÇÃO NA MATRÍCULA

- ART. 54 DA LEI 13.097/15

III – RESTRIÇÕES ADMINISTRATIVAS OU CONVENCIONAIS (REQUERIMENTO + DOC.) E INDISPONIBILIDADE (ORDEM JUDICIAL)

IV – AÇÃO QUE POSSA LEVAR O DEVEDOR À INSOLVÊNCIA: ORDEM JUDICIAL

## CONCENTRAÇÃO NA MATRÍCULA

- ART. 54 DA LEI 13.097/15: I A IV DISPENSAM A BOA-FÉ DO ADQUIRENTE ?

PAR.ÚNICO: INOPONIBILIDADE AO 3º DE **BOA-FÉ** QUE REGISTRA SEU TÍTULO PERANTE ATOS AINDA NÃO REGISTRÁVEIS

EXCEÇÕES: FALÊNCIA E AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA

ART.58 - BENS PÚBLICOS E CRÉDITO  
TRIBUTÁRIO – ART.185 CTN

## CONCENTRAÇÃO NA MATRÍCULA

- ART. 55 DA LEI 13.097/15: DISPENSADA BOA-FÉ DO ADQUIRENTE DE LOTES OU UNIDADES CONDOMINIAIS DE EMPREENDIMENTOS REGISTRADOS

ADQUIRENTE FICA PROTEGIDO CONTRA REIVINDICAÇÃO DA PROPRIEDADE OU DE AÇÕES DOS CREDORES DO EMPREENDEDOR

ÚNICA EXCEÇÃO: BENS PÚBLICOS

## CONCENTRAÇÃO NA MATRÍCULA

- ASPECTOS DO NCPC:
  - ART.792 – FRAUDE À EXECUÇÃO - EFEITOS
  - ART.804 – ALIENAÇÃO DE BEM GRAVADO POR ÔNUS REAIS
  - ART.828 – PREMONITÓRIA DE EXECUÇÃO
  - ART.835 A 862 - PENHORA



## CONCENTRAÇÃO NA MATRÍCULA: CONCLUSÕES

**ANTES:** ADQUIRENTE DEVERIA ESTAR DE BOA-FÉ E PROCEDER BUSCAS SOBRE AÇÕES EM GERAL CONTRA O VENDEDOR

**AGORA:** DISPENSADA A BOA-FÉ NA MAIOR PARTE DOS CASOS, VERIFICAR MATRÍCULA, CERTIDÕES FISCAIS E FALIMENTARES

## CONCENTRAÇÃO NA MATRÍCULA: CONCLUSÕES

DÉBITO CONDOMINIAL: DISPENSÁVEL

ITBI OU ITCMD, OU COMPROVAÇÃO DE  
ISENÇÃO

SE RURAL, ITR E CCIR

DÉBITOS TRABALHISTAS



**DÚVIDA:**

**COMO VAI  
CAMINHAR A  
JURISPRUDÊNCIA,  
EM ESPECIAL A  
TRABALHISTA?**



# PRIMEIRAS DECISÕES:

**TJSP:** AFASTADA A FRAUDE  
AGI 2227725-87.2016.8.26.0000

**TJMG:** IDEM – AP.CÍVEL 1.0290.14.003348-8/001

**TJAM:** BLOQUEIO NEGADO PORQUE ERA UNIDADE  
AUTÔNOMA – AGI 4000781-44.2015.8.04.0000



**“NÃO ENCONTRE FALHAS,  
ENCONTRE SOLUÇÕES. QUALQUER UM SABE RECLAMAR”.**

**HENRY FORD**

**Dúvidas e Sugestões**

**WWW.CARTORIOSOROCABA.COM.BR  
oficial@cartoriosorocaba.com.br**