



MINHA PRIMEIRA ESCRITURA

UM GUIA PARA O MERCADO IMOBILIÁRIO

CASTELO DAS ÁGUAS
2º TABELIONATO DE NOTAS DE JUNDIAÍ

Marfisa Cacao

Tabeliã Titular no 2o Tabelião de Notas de Jundiaí-SP | Castelo das Águas.

Bacharel em Direito pela Universidade Federal do Ceará (UFC-CE).

Pós-Graduada em Contratos pela PUC-SP, em Direito Tributário pela FGV-RJ e em Gestão Empresarial pela FGV-RJ.

Mestre em Direito Privado pela UNI7-CE, Mestranda em Direito e Gestão de Conflitos pela UNIFOR-CE.

Coordenadora Pedagógica do Notarium – Concursos de Cartório.

Aprovada em vários concursos, destacando: 7º lugar no grupo de Registro Civil das Pessoas Naturais e 11º no grupo de Tabelionato de Notas no 11º Concurso do TJSP; em 13º lugar no TJCE (1º lugar na Prova Oral); e em 6º lugar no TJRO (1º lugar na Prova Oral).

 @marfisacacau

 <https://www.linkedin.com/in/marfisa-cacau/>

 +55 11 4839 0212

 marfisa@2notasjundiai.com.br

 www.2notasjundiai.com.br

 Rua do Rosário, 678, Centro, Jundiaí-SP



SÓ A EDUCAÇÃO
LIBERTA

EPICTETO

QUEM NÃO VIVE
PARA SERVIR, NÃO
SERVE PARA VIVER

JESUS? GANDHI?

O QUE VAMOS APRENDER?

- Parte 1 A Oração
- Parte 2 As Pessoas
- Parte 3 Os Negócios
- Parte 4 Os Imóveis
- Parte 5 O Jurídiquês em grau máximo





A ORAÇÃO

PARTE 1



A ORAÇÃO

PARTE 1

Sujeito

Complemento
verbal

Verbo
Transitivo

Acessório



A ORAÇÃO

PARTE 1

Sujeito

Vendedor
Comprador
Permutante
etc

Complemento verbal

Imóvel Urbano (terreno,
casa, apto etc)
Imóvel Rural

Verbo Transitivo

Comprar e Vender
Permutar
Dar em pagamento
etc

Acessório

SUR-PRI-SE



CASTELO
DAS ÁGUAS



AS PESSOAS

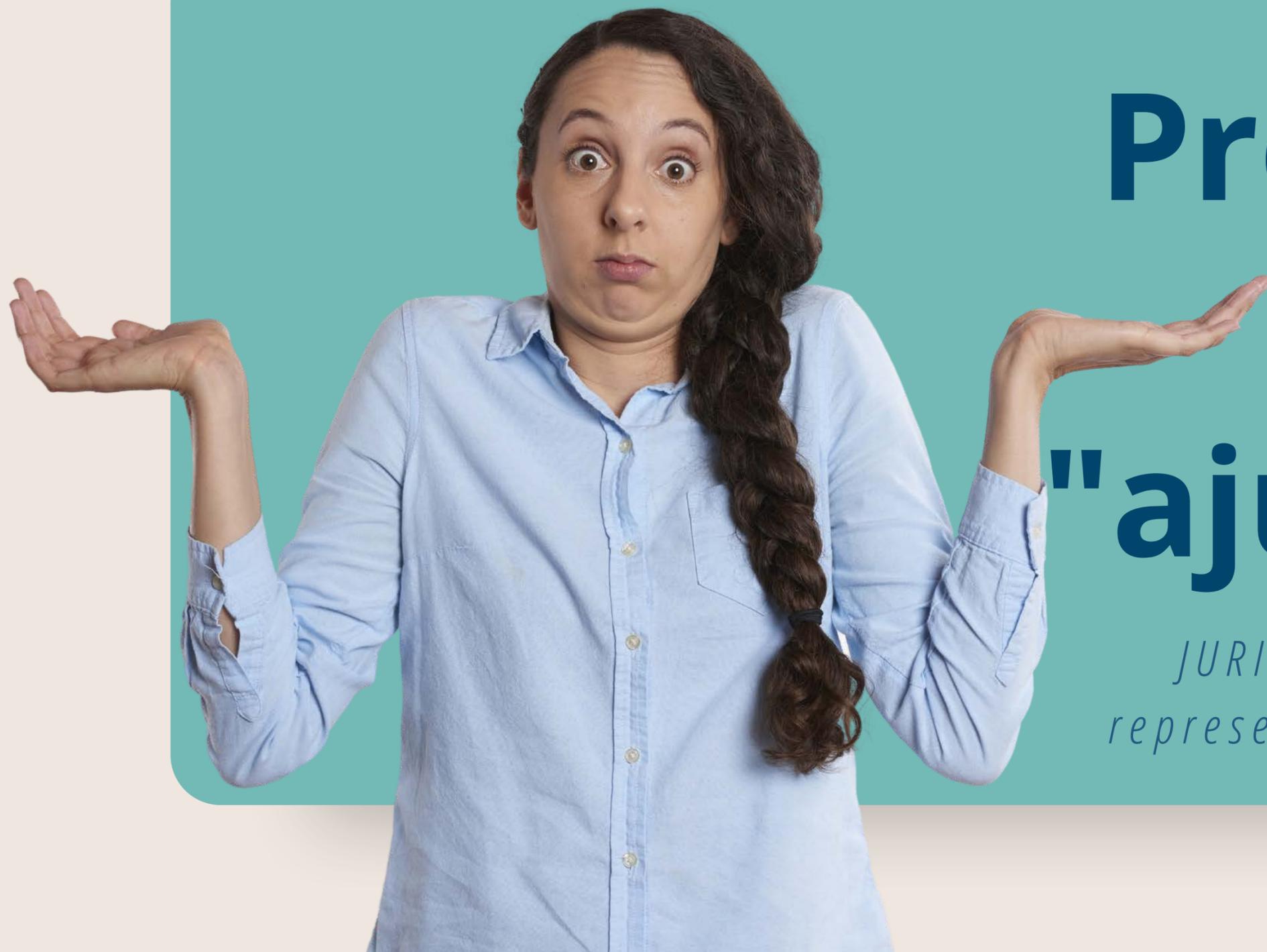
O "SUJEITO"

PARTE 2



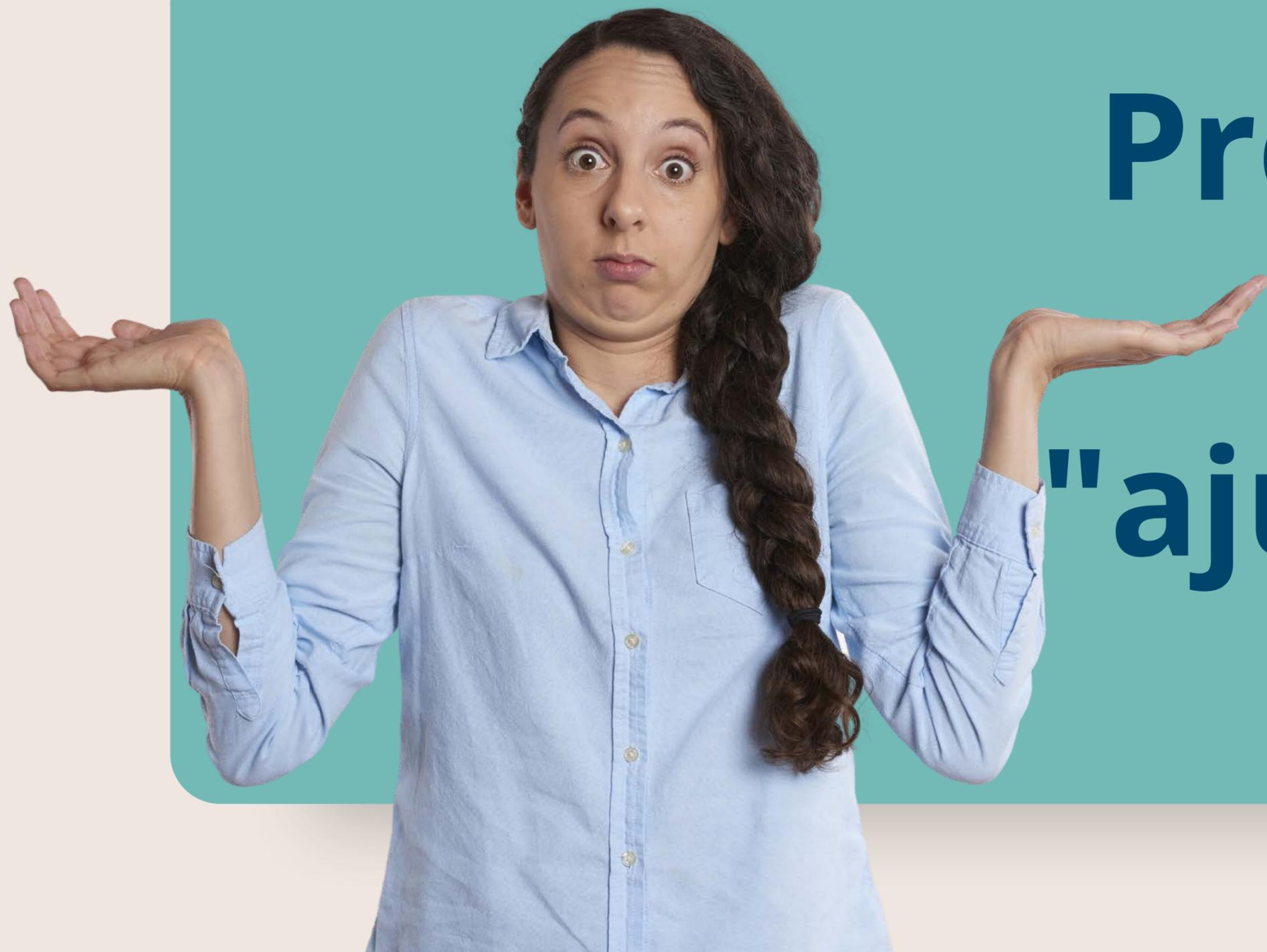
Quem são os sujeitos?





Precisa de uma "ajudinha"?

*JURIDIQUÊS: assistência,
representação, legitimação etc*



Precisa de
uma
"ajudinha"?





Quem
poderá nos
salvar?







O CHAPOLIM

QUEM VAI NOS SALVAR

PARTE 2



CASTELO
DAS ÁGUAS



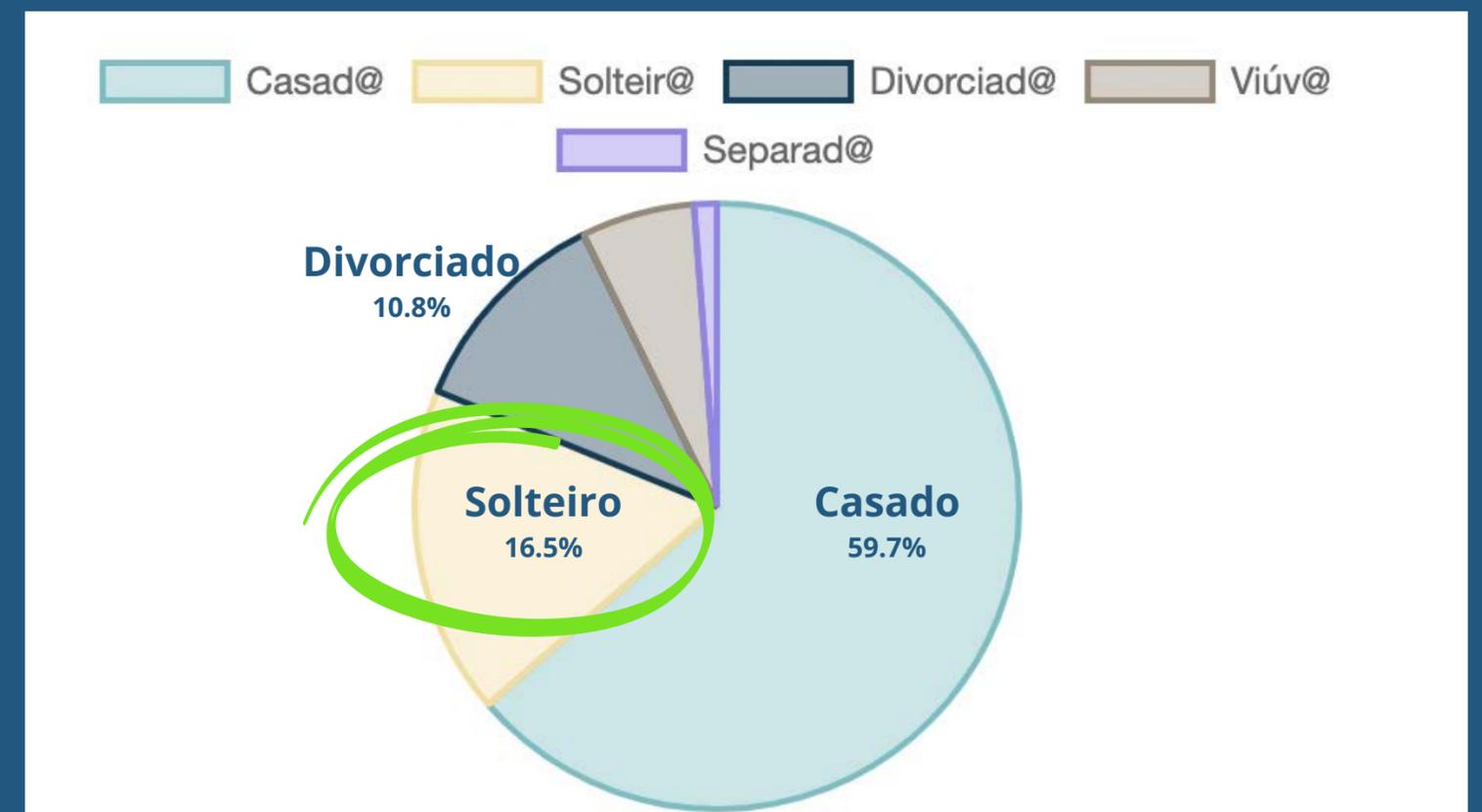
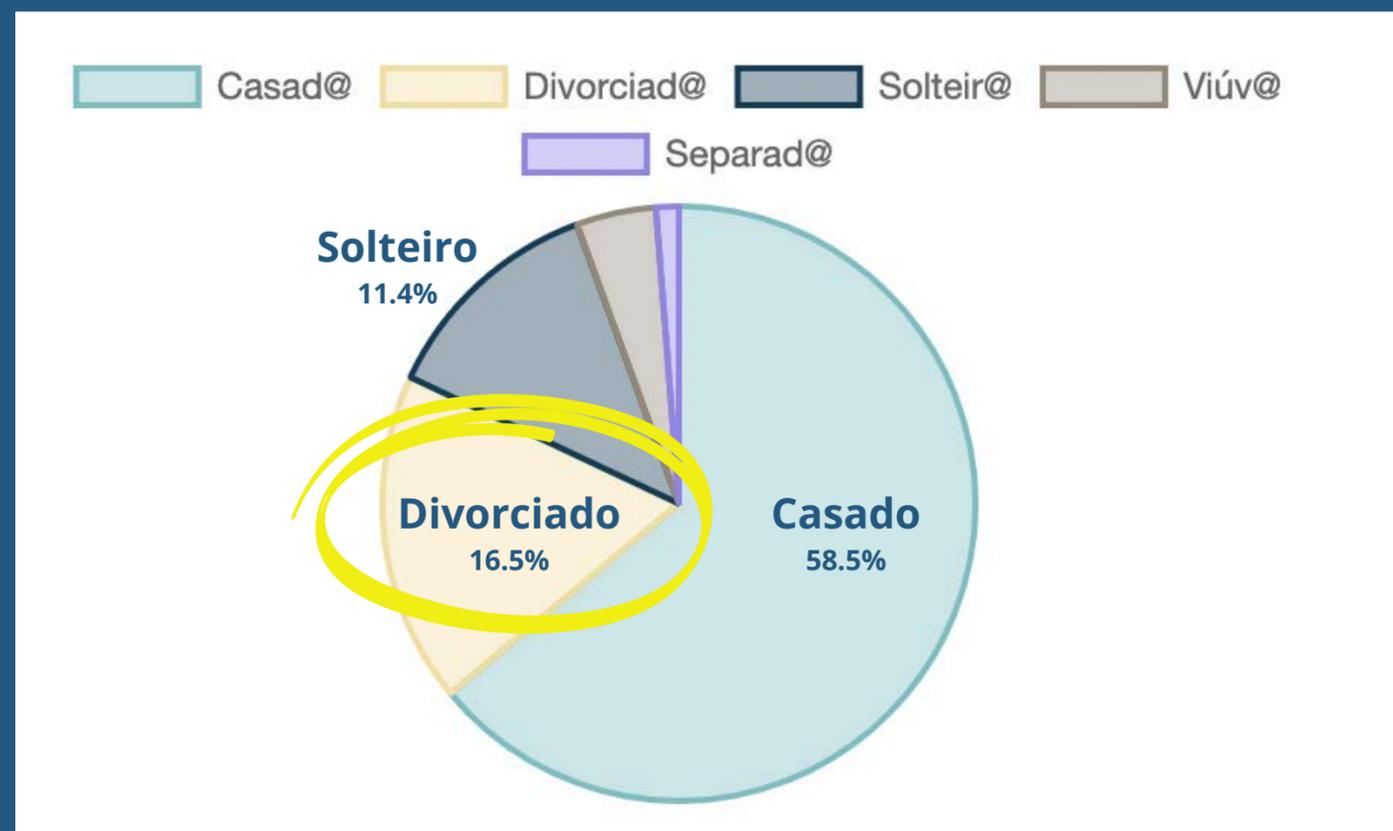
ESTADO CIVIL

QUEM VAI NOS SALVAR

PARTE 2

VENDEDOR

COMPRADOR



Fonte: formulário de venda e compra preenchido no site do 2o Tabelião de Notas de Jundiaí-SP (<https://www.2notasjundiai.com.br/venda>) de março a junho de 2022.

CASAMENTO E SOPA



Bem comum

Está na panela de sopa do casal



Bem particular

Está na panela de um dos cônjuges / companheiros.
Não pode negar uma torradinha pro amor da vida.



Bem particular

Não tem torrada, pois é o regime adotado por empresários. E agora todo empresário é fitness e não come gordura trans.

comunhão parcial

Sem pacto antenupcial:
casou **após** 26/12/1977 (Lei do Divórcio)

Com pacto antenupcial:
casou **antes** de 26/12/1977

comunhão universal

Sem pacto antenupcial:
casou **antes de** 26/12/1977

Com pacto antenupcial:
casou **após** 26/12/1977

separação obrigatória

REGRA: **NUNCA** tem pacto

EXCEÇÃO: recentemente, passou-se a admitir o pacto para afastar a Súmula 377

separação convencional

SEMPRE tem pacto antenupcial

SOLTEIRO + COMUNHÃO PARCIAL

 PESSOAS	 SITUAÇÃO	 CHAPOLIM
Solteiro	-	Não se aplica
Casada ou em união estável pela comunhão parcial de bens	<p>O bem é comum</p> <p>Adquiriu o bem após o casamento por compra e venda ou doação ao casal</p>	<p>Cônjuge é vendedor</p> 
	<p>O bem é particular</p> <p>Adquiriu o bem por doação, inventário ou em subrogação de bem particular adquirido antes do casamento</p>	<p>Cônjuge é anuenta</p> 

SUB-ROGAÇÃO

Deve constar do título de aquisição do imóvel:

- cláusula de sub-rogação
- anuência do cônjuge

COMUNHÃO UNIVERSAL



PESSOAS



SITUAÇÃO



CHAPOLIM

Casada ou em união estável pela
comunhão universal de bens

O bem é **comum**

Adquiriu o bem **antes ou após** o casamento

O bem é **particular**

Adquiriu o bem por doação ou inventário com cláusula de **incomunicabilidade** ou em sub-rogação de bem particular

Cônjuge é **vendedor**



Cônjuge é **anuente**



SEPARAÇÃO CONVENCIONAL (com pacto)



PESSOAS



SITUAÇÃO



CHAPOLIM

Casada ou em união estável pela separação **convencional**

O bem é **comum**

Adquirido por ambos os cônjuges

O bem é **particular**

Adquirido por apenas um dos cônjuges, antes ou após o casamento

Cônjuge é **vendedor**

Condômino (Condomínio X Mancomunhão)



Não se aplica.

Cônjuge é só **qualificado**.

SEPARAÇÃO LEGAL / OBRIGATÓRIA

(sem pacto)



PESSOAS



SITUAÇÃO



CHAPOLIM

Casada ou em união estável pela separação **legal / obrigatória**

O bem é **comum**

Adquirido por ambos os cônjuges após o casamento ou apenas por um deles, desde que demonstrado o **esforço comum**.

O bem é **particular**

Adquirido por apenas um dos cônjuges, antes do casamento, ou após o casamento, **sem o esforço comum**.

Cônjuge é **vendedor**



Cônjuge é **anuenta**



DIVORCIADO

 <p>PESSOAS</p>	 <p>SITUAÇÃO</p>	 <p>CHAPOLIM</p>
<p>Divorciado Certidão de casamento com averbação do divórcio</p>	<p>Comprou como divorciado</p>	<p>-</p>
	<p>Comprou enquanto casado + bem comum comunhão parcial / comunhão universal / separação legal</p>	<p>Teve partilha?</p> <p>SIM</p> <ul style="list-style-type: none"> registro da partilha averbação do divórcio  <p>NÃO</p> <ul style="list-style-type: none"> averbação do divórcio ambos os ex-cônjuges vendem
	<p>Comprou enquanto casado + bem particular comunhão parcial / comunhão universal / separação legal</p>	<p>Declara na escritura que o bem era particular</p>

VIÚVO

 <p>PESSOAS</p>	 <p>SITUAÇÃO</p>	 <p>CHAPOLIM</p>
<p>Viúvo Certidão de casamento com averbação do divórcio Certidão de óbito do falecido esposo</p>	<p>Comprou como viúvo</p>	<p>-</p>
	<p>Comprou enquanto casado + bem comum comunhão parcial / comunhão universal / separação legal</p>	<p>Teve partilha?</p> <p>SIM</p> <ul style="list-style-type: none"> registro da partilha averbação do óbito <p>NÃO</p> <ul style="list-style-type: none"> FAZ A PARTILHA!!!
	<p>Comprou enquanto casado + bem particular comunhão parcial / comunhão universal / separação legal</p>	<p>Declara na escritura que o bem era particular</p>

ESTADO CIVIL

documentação



Casou no **Brasil**

- RG, CPF da pessoa e, sendo o caso, seu cônjuge (independente do regime de bens)
- Certidão de casamento (não precisa ser atualizada)
- Pacto antenupcial (sempre que casado por regime de bens diverso do legal):
 - Escritura pública do pacto antenupcial lavrada no tabelião de notas
 - Registro do pacto antenupcial junto ao oficial de registro de imóveis do domicílio do casal

Em **união estável** no Brasil:

- Escritura pública de união estável
 - ou declaração das partes na própria escritura
- Se o casal quiser:
 - Registro no Livro E do 1º Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do local em que tenham domicílio os conviventes.
 - Registro do pacto antenupcial junto ao oficial de registro de imóveis do domicílio do casal.

ESTADO CIVIL

documentação



Brasileiro casado no exterior com **brasileiro** ou **estrangeiro**

- Certidão de casamento trasladada no Livro E do 1º Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do local em que tenham domicílio registrado ou, na falta, no 1º Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do Distrito Federal, a qual deverá seguir o seguinte passo a passo:
 - No exterior:
 - Apostilamento da certidão de casamento perante a autoridade competente (<https://www.hcch.net/pt/instruments/conventions/authorities1/?cid=41>)
 - No Brasil:
 - Tradução da certidão apostilada por tradutor público juramentado no Brasil (sugestão <https://litero.com.br/>)
 - Registro da certidão original apostilada e da sua tradução juramentada perante o Oficial de Registro de Títulos e Documentos *** (opcional?).

Estrangeiro casado no exterior com **estrangeiro**

- Certidão de casamento emitida pela autoridade competente, a qual deverá seguir o seguinte passo a passo:
 - No exterior:
 - Apostilamento da certidão de casamento perante a autoridade competente (<https://www.hcch.net/pt/instruments/conventions/authorities1/?cid=41>)
 - No Brasil:
 - Tradução da certidão apostilada por tradutor público juramentado no Brasil (sugestão <https://litero.com.br/>)
 - Registro da certidão original apostilada e da sua tradução juramentada perante o Oficial de Registro de Títulos e Documentos.

OBS. Se a certidão vinda do exterior não contiver o regime de bens, deve ser apresentada uma declaração do consulado do país de origem no Brasil indicando qual o regime de bens daquele país, ou uma declaração do consulado do Brasil naquele país de origem. Alguns registros de imóveis aceitam a declaração feita pelas partes, na própria escritura, do regime de bens do país no exterior, desde que indique qual seria o equivalente no Brasil - o que deve constar do título aquisitivo.



CAPACIDADE

QUEM VAI NOS SALVAR

PARTE 2

CAPACIDADE

peessoa física

 PESSOAS	 SITUAÇÃO	 CHAPOLIM
<p>Absolutamente capaz Maior de 18 anos</p>	<p>Compra / venda</p>	<p>-</p>
<p>Absolutamente incapaz Menor de 16 anos</p>	<p>Compra com recursos próprios / venda</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Representação de ambos os pais • Alvará Judicial
	<p>Compra com recursos dos pais</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Representação de ambos os pais • Doação + ITCMD

CAPACIDADE

peessoa física

 PESSOAS	 SITUAÇÃO	 CHAPOLIM
<p>Relativamente incapaz Curatelado</p>	<p>Compra / venda</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Representação por curador • Alvará Judicial
<p>Relativamente incapaz Menor de 18 anos Maior de 16 anos</p>	<p>Compra com recursos próprios / venda</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Menor assina • Assistência de ambos os pais • Alvará Judicial
	<p>Compra com recursos dos pais</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Menor assina • Assistência de ambos os pais • Doação + ITCMD

CAPACIDADE

Documentação

- RG, CPF, certidão de casamento e pacto antenupcial de todos os comparecentes (menor, pais, curador etc.)
- Nos casos de Alvará Judicial, deverá conter: condições para o negócio jurídico pretendido, descrição do imóvel, valor e forma de pagamento e prazo de validade.
- Nos casos de Declaração de ITCMD, apresentar a declaração, demonstrativo e, quando não for isento (doação inferior a R\$ 79.925,00 em 2022), respectivo comprovante de pagamento.
- Nos casos de curatela (antiga interdição) de uma das partes, vendedor ou comprador, deve ser apresentado:
 - Alvará judicial;
 - Termo de compromisso de curador provisório ou definitivo;
 - Decisão que deferiu a interdição provisória ou definitiva;
 - Se a interdição for definitiva, certidão de registro no Livro E do 1º Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais
 - Obs. Já houve exigência pelo registro de imóveis do registro da curatela provisória. ***



PESSOA JURÍDICA

QUEM VAI NOS SALVAR

PARTE 2



CASTELO
DAS ÁGUAS

PESSOA JURÍDICA

perguntas chaves

O **objeto social** é
venda e compra
de imóveis?

Não? Precisa de autorização dos sócios

Sim? Próxima Pergunta



Autorização dos sócios

*Na própria escritura ou em documento societário
apartado*

O contrato social
tem "**cláusula de
alçada**"?

Sim? Precisa de autorização dos sócios e/ou + de 1
representante assinando

Não? Pode lavrar a escritura

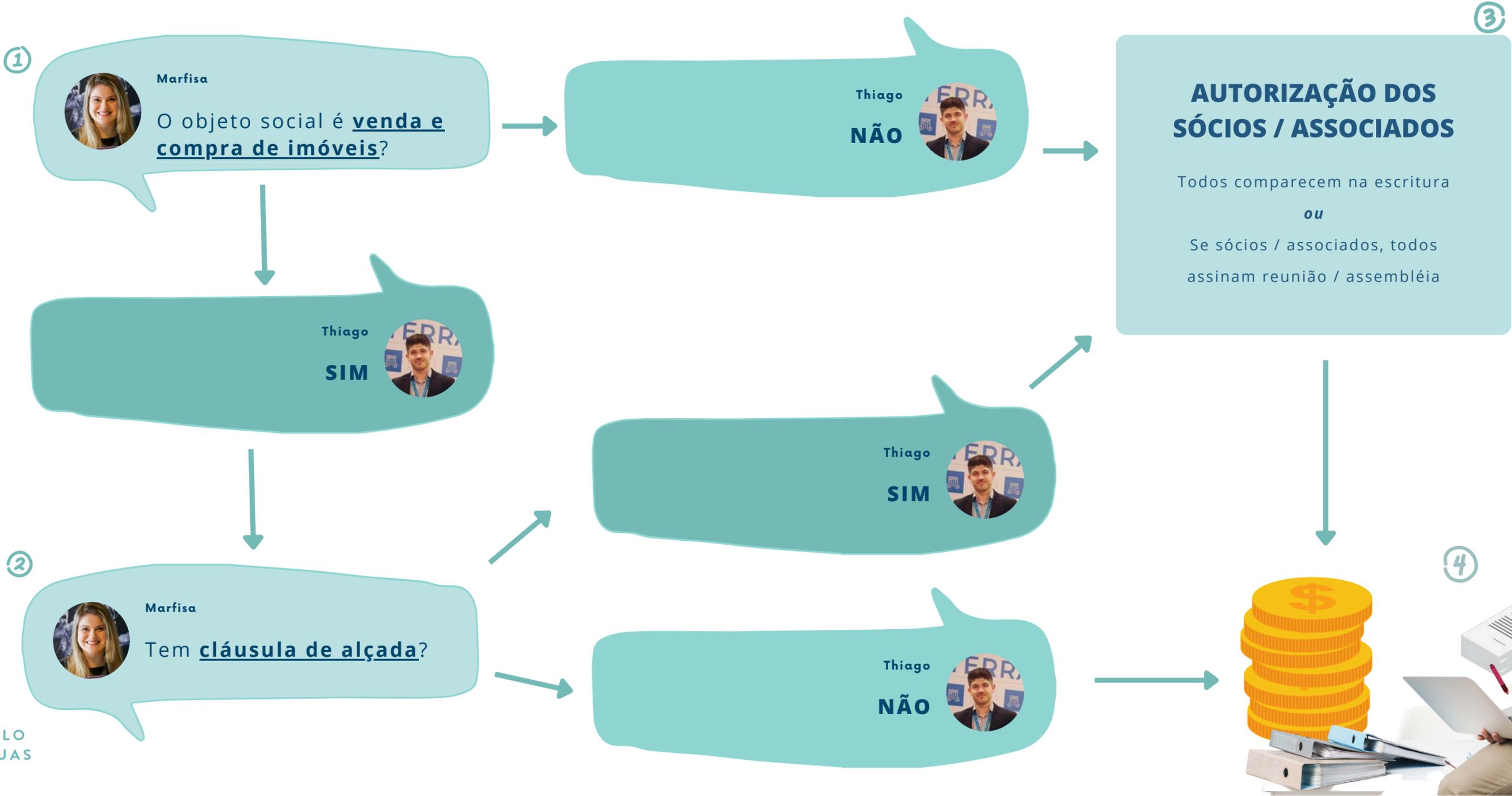


Clausula de alçada

*Ex: Necessidade de aprovação dos sócios ou
assinatura de mais de um representante legal em
certas transações (ex: venda de imóveis acima de
determinado valor)*

PESSOA JURÍDICA

perguntas chaves



PESSOA JURÍDICA

 PESSOAS	 SITUAÇÃO	 CHAPOLIM
Sociedade limitada	Compra / venda	<ul style="list-style-type: none">• Administrador• Autorização dos sócios / titular, se o caso
Sociedade anônima	Compra / venda	<ul style="list-style-type: none">• Diretor• Autorização da assembleia geral ou do conselho de administração, se o caso
Sociedade de advogados / simples	Compra / venda	<ul style="list-style-type: none">• Administrador• Autorização dos sócios, se o caso
Associação	Compra / venda	<ul style="list-style-type: none">• Administrador• Autorização dos associados (no estatuto ou em assembléia)

PESSOA JURÍDICA

Documentação

- RG, CPF, certidão de casamento de todos os comparecentes pessoas físicas (representante legal, administrador, diretor, sócios etc)
- Autorização dos sócios / associados pode ser feita por:
 - Ata de autorização devidamente registrada no registro próprio (Junta Comercial ou Registro Civil das Pessoas Jurídicas).
 - Comparecimento na escritura de todos os sócios ou associados.
- Certidão atualizada que comprove a atualidade da representação legal e os últimos atos registrados:
 - Se sociedade empresária: ficha cadastral emitida pela Junta Comercial;
 - Se sociedade simples ou associação:
 - certidão emitida pelo Registro Civil das Pessoas Jurídica que declare quem é o atual representante legal e
 - certidão que contenha a listagem dos atos arquivados.
- Ato constitutivo (contrato social ou estatuto) e últimas alterações ao contrato, se não apresentada versão consolidada.
- Nos casos de Alvará Judicial, deverá conter: condições para o negócio jurídico pretendido, descrição do imóvel, valor e forma de pagamento e prazo de validade,



ENTES DESPERSONALIZADOS

QUEM VAI NOS SALVAR

PARTE 2



CASTELO
DAS ÁGUAS

ENTES DESPERSONALIZADOS



 PARTE	 SITUAÇÃO	 CHAPOLIM
Espólio	Venda em nome próprio	<ul style="list-style-type: none"> • Inventariante (nomeação + termo de compromisso) • Alvará judicial
Espólio	Compra / venda contrato assinado e quitado antes do falecimento	<ul style="list-style-type: none"> • Inventariante • Escritura pública de inventário ou de nomeação de inventariante
Firma individual ou empresário individual	Compra / venda	<ul style="list-style-type: none"> • Tudo feito em nome do titular pessoa física • CNPJ + Registro na Junta Comercial

ENTES DESPERSONALIZADOS

Documentação

- RG, CPF, certidão de casamento de todos os comparecentes pessoas físicas (representante legal, administrador, diretor, sócios etc)
- Nos casos de Alvará Judicial, deverá conter: condições para o negócio jurídico pretendido, descrição do imóvel, valor e forma de pagamento e prazo de validade
- No caso de venda / compra autorizada em escritura pública de inventário, deve constar poderes especiais e expressos para o inventariante ultimar essas obrigações do falecido, com a indicação dos principais dados do contrato (nome, assinatura, partes, valor, forma de pagamento, datas de pagamento, quitação etc)



PROCURADOR

QUEM VAI NOS SALVAR

PARTE 2

PROCURADOR

 <p>PESSOAS</p>	 <p>SITUAÇÃO</p>	 <p>CHAPOLIM</p>
<p>Física ou jurídica, representada por procurador</p>	<p>Compra / venda</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Certidão da procuração inferior a 90 dias da data da lavratura da escritura • Reconhecimento de sinal público do tabelião da procuração – dispensada se emitida em formato digital pelo e-notariado
	<p>Compra</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Procuração pública com poderes especiais (comprar) e, preferencialmente, específicos (indicação do bem imóvel)
	<p>Venda</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Procuração pública com poderes especiais (comprar) e, pelo STJ, SEMPRE, específicos (indicação do bem imóvel / empreendimento)

PROCURADOR

Documentação

- RG, CPF do procurador
- Procuração pública
 - Se a procuração vier de consulado no exterior, ela tem a mesma validade que uma procuração no Brasil, mas deve ter data inferior a 90 dias da lavratura da escritura.
 - Se a procuração vier do exterior e for emitida por uma autoridade estrangeira, deve seguir o seguinte procedimento:
 - No exterior:
 - Emissão por notário público no país de origem ou entidade equivalente.
 - Apostilamento da certidão de casamento perante a autoridade competente no país de origem (<https://www.hcch.net/pt/instruments/conventions/authorities1/?cid=41>)
 - No Brasil:
 - Tradução da procuração apostilada por tradutor público juramentado no Brasil (sugestão <https://litero.com.br/>)
 - Registro da procuração original apostilada e da sua tradução juramentada perante o Oficial de Registro de Títulos e Documentos.

ENOTARIADO

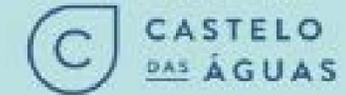
 PESSOAS	 SITUAÇÃO	 CHAPOLIM
Procuração	Tabelião do <ul style="list-style-type: none">• do local do imóvel• domicílio do outorgante (quem dá poderes)	<ul style="list-style-type: none">• Certificado digital (ICP Brasil ou e-notariado)• Identificação<ul style="list-style-type: none">◦ CNH ou◦ Documento de identidade e cartão de fichas arquivado em qualquer cartório do país (a ser solicitado pelo cartório que realizará o ato)• Videoconferência notarial
Venda	Tabelião do <ul style="list-style-type: none">• local do imóvel• domicílio do adquirente• ou, se o imóvel localizado no mesmo estado da federação do domicílio do adquirente, qualquer tabelião dentro do Estado	

ENOTARIADO



QUAL TABELIÃO PODE FAZER?

Compra e Venda, Doação, Inventário



IMÓVEL

Em Jundiaí-SP

Em qualquer
lugar do *Brasil*

Em qualquer
município de
São Paulo

ADQUIRENTE

Em qualquer
lugar do planeta

Domicílio em
Jundiaí-SP

Em qualquer
município de
São Paulo

CARTÓRIO

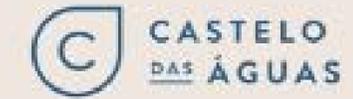


ENOTARIADO



QUAL TABELIÃO PODE FAZER?

Procuração



IMÓVEL

Em Jundiaí-SP

**Em qualquer
lugar do planeta**

OUTORGANTE

**Em qualquer
lugar do planeta**

**Domicílio em
Jundiaí-SP**

CARTÓRIO



ENOTARIADO

PASSO A PASSO

Para emissão do certificado digital (presencial ou à distância)





COMEMORAÇÃO
+ 1 VENDA





OS NEGÓCIOS

O "VERBO"

PARTE 3



CASTELO
DAS ÁGUAS

MANIFESTAÇÃO DE
VONTADE

"QUERER"









Matar

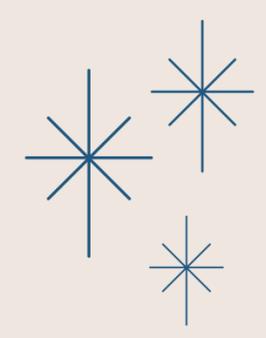
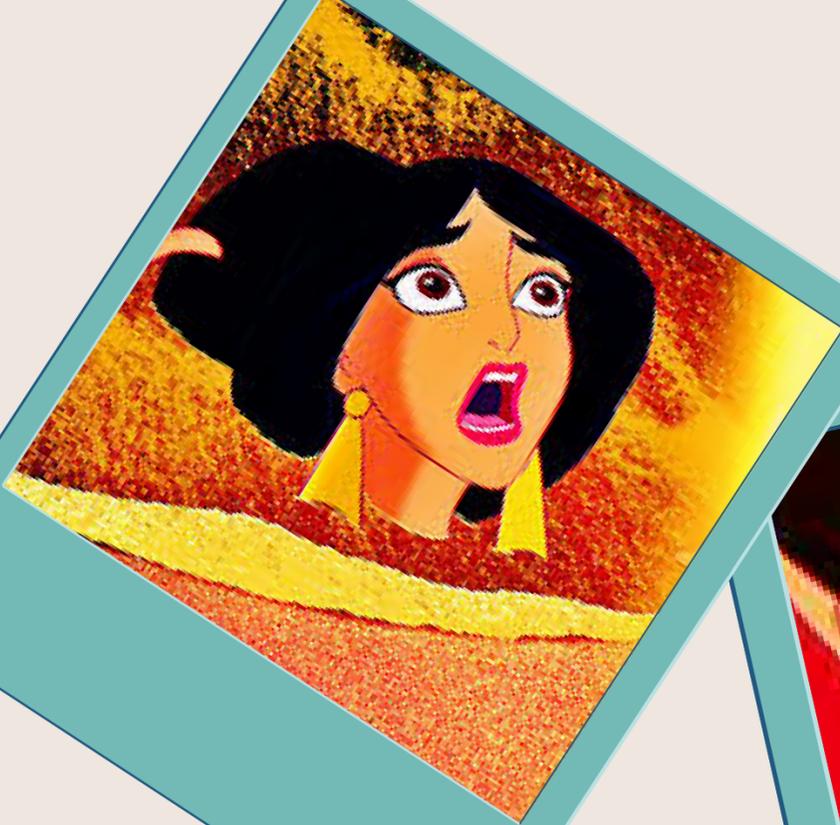


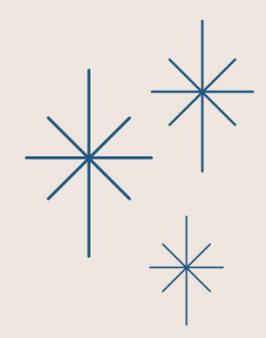
Fazer alguém se apaixonar por você



Ressuscitar mortos









**SEU DESEJO
É UMA
ORDEM!**



VERBO

Comprar e vender

Pode ser compra e venda: simples; bipartida - usufruto para um (1/3) + nua propriedade para outro (2/4); com alienação fiduciária em garantia etc

Doar

modal
simples
com reserva
cláusulas restritivas

Renunciar usufruto

Não precisa se for venda e compra à vista. Comparece na escritura o usufrutuário, alienando o usufruto, junto do nu-proprietário, alienando a nua-propriedade. O que não se permite é a venda individual do usufruto. Mas, conjunta, como neste caso, é possível sim.

Permutar

Troca-se um imóvel por outro. Pode ser com torna (reposição em dinheiro) ou sem torna.

Dar em pagamento

Reconhece a dívida em razão de contrato particular anterior e dá o imóvel em pagamento

Ceder direitos hereditários / meação

Vantagem: economiza 1 registro. O titular cede os direitos hereditários ou de meação dentro da escritura e o cessionário já transfere o imóvel direto para seu nome.

etc..





COMEMORAÇÃO
+ 2 VENDAS





OS IMÓVEIS

O "COMPLEMENTO VERBAL"

PARTE 4



**VAI COMPRAR
O QUE?**

**COMO VAI
PAGAR?**

Imóvel urbano
Imóvel rural

À vista
À prazo



EU QUERO UM

PALÁCIO

COMEMORAÇÃO

+ 3 VENDAS
& 1 PALÁCIO





O JURIDICAVÊS EM GRAU MÁXIMO

OS "ACESSÓRIOS"

PARTE 5



CASTELO
DAS ÁGUAS

ACESSÓRIO

ELEMENTO
CIRCUNSTANCIAL

ADJUNTO

- CARACTERÍSTICAS
- ATRIBUTOS
- ACOMPANHAM E MODIFICAM



ALADIM DO SÉC. XXI



O JURIDIVÊS EM
GRAV MÁXIMO
PARTE 5



Tabefes



- Alteração do estado civil
- Pacto antenupcial
- Dívidas de IPTU
- Alienação fiduciária em garantia
- Hipoteca
- Restrições urbanísticas
- Servidão de passagem
- Indisponibilidade
- Penhora em favor da fazenda municipal
- Penhora em favor da fazenda estadual (obs. Federal).
- Arrolamento fiscal
- etc

COMEMORAÇÃO

+ 4 VENDAS
& 1 PALÁCIO





***BORA
TRANS-FORMAR?***

Educação não transforma o mundo.
Educação muda as pessoas.
Pessoas transformam o mundo.

– Paulo Freire





DÚVIDAS?



CASTELO
DAS ÁGUAS