



NOVIDADES EXTRAJUDICIAIS NA REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS

Letícia Maculan – Raquel Faria Lopes – Carlos Ranieri



CARTAS DE SENTENÇA



O que é?

A carta de sentença é o instrumento jurídico que permite dar eficácia à decisão judicial (“formal de partilha” e/ou “carta de adjudicação”), composta por documentos que constam no processo judicial, como a petição inicial, a procuração, o comprovante de pagamento dos impostos e a certidão de trânsito em julgado que demonstra não haver recursos pendentes, dentre outros que são exigidos pelos destinatários das medidas judiciais, por exemplo os Oficiais de Registros de Imóveis, Departamento de Trânsito, Juntas Comerciais etc.

Como é feita?

Originalmente é produzida pela Vara Judicial onde tramitou o processo, mas é possível ser solicitada a qualquer tabelião de notas, bastando para tanto que a parte interessada ou o advogado apresente o processo judicial, em meio físico ou digital, e indique quais páginas do processo deseja que constem da carta de sentença, além das legalmente obrigatórias.

O tabelião irá autenticar, numerar as páginas e elaborar um termo de abertura e de encerramento em papel de segurança, criando assim um documento hígido e dotado de fé pública que permitirá ao usuário ver seu direito efetivado perante órgãos públicos e privados.

ATENÇÃO: CARTA DE SENTENÇA EXTRAJUDICIAL NÃO ESTÁ PREVISTA EM LEI FEDERAL

- Verificar se Estado da Federação no qual está localizado o imóvel reconhece a Carta de Sentença Extrajudicial.
- Há previsão de lavratura em tabelionato de notas de cartas de sentença, em MG, SP, RJ, PR, MA, BA.
- A carta de sentença lavrada em um Estado da Federação, tem eficácia em outros Estados? *Paulo Roberto Gaiger Ferreira, tabelião de SP:*
 - o “Nossa opinião é no sentido de que a carta notarial de sentença vale em qualquer parte do território nacional, pois atende aos requisitos normativos do juiz corregedor onde se constituiu

CARTA NOTARIAL DE SENTENÇA

- é o instrumento jurídico que permite **dar eficácia à decisão judicial transitada em julgado OU objeto de recurso sem efeito suspensivo.**
- **do que é composta a carta de sentença:** por cópia de documentos essenciais constantes do processo judicial, sendo as cópias unidas com fé pública.
- é título hábil para **transferência de bens imóveis e móveis, bem como para averbações ou retificações.**

POR QUE SOLICITAR A CARTA DE SENTENÇA EXTRAJUDICIAL E ONDE, COMO, PRAZO, VALOR?



CARTA DE SENTENÇA

QUAL VALOR SERÁ PAGO?

- **NA MAIORIA DOS ESTADOS DA FEDERAÇÃO:** uma certidão pelo termo de abertura e encerramento e mais uma autenticação por folha reproduzida.
- **EM MG - Só a autenticação**
 - se processo físico = autenticação comum
 - se processo eletrônico = autenticação de documento eletrônico

PROCURAÇÃO OUTORGANTE FALECIDO – CJF/2022

IX Jornada
Direito Civil

JUSTIÇA FEDERAL
Conselho da Justiça Federal
Centro de Estudos Judiciários

*Comemoração dos 20 anos da Lei n. 10.406/2002
e da Instituição da Jornada de Direito Civil*

Enunciados Aprovados

ENUNCIADO 655 – 9ª JORNADA DIREITO CIVIL CJF/2022

ENUNCIADO 655 – Art. 684: Nos casos do art. 684 do Código Civil, **ocorrendo a morte do mandante, o mandatário poderá assinar escrituras de transmissão ou aquisição de bens para a conclusão de negócios jurídicos que tiveram a quitação enquanto vivo o mandante.**

JUSTIFICATIVA ENUNCIADO 655
9ª JORNADA DIREITO CIVIL
CJF/2022

Justificativa: Arts. 684 e 686 do Código Civil. Os acórdãos do CSM/SP e diversos doutrinadores aplicam os referidos artigos para que o mandato permaneça vigente e torne viável a lavratura do negócio encetado, bem como seu registro.

PRECEDENTES CSM/SP

Registro de imóveis – escritura de compra e venda, em que a vendedora é representada por procuração – outorgante falecida antes da lavratura – prevalência, excepcionalmente, da validade do mandato, dadas as suas peculiaridades – **contrato acessório de compra e venda imobiliária, já quitado – validade da escritura – registro cabível – recurso provido.** (Apelação n. 1004286-05.2017.8.26.0100, dj: 20/3/2018).

No mesmo sentido: Apelação n. 3000355-45.2013.8.26.0408, DJ 23/02/15 e APELAÇÃO n. 3000311- 26.2013.8.26.0408, DJ 30/4/2015.

ESSA PROCURAÇÃO MENCIONADA É A EM CAUSA PRÓPRIA? QUAL A VANTAGEM DA PROCURAÇÃO?

Essa procuração mencionada no enunciado NÃO É A PROCURAÇÃO EM CAUSA PRÓPRIA, é uma procuração lavrada no interesse do mandatário (e não do mandante) e com o objetivo apenas de concretizar negócio já realizado em vida.

Procuração que autoriza negócio consigo mesmo é diferente da procuração em causa própria.

O que recomendamos? Contrato bem feito + procuração

PROCURAÇÃO OUTORGANTE FALECIDO – CJF/2022 SERÁ QUE TODOS OS REGISTROS DE IMÓVEIS ACEITARÃO ESSE ENUNCIADO?



E se não foi lavrada a procuração e vendedor faleceu?



INVENTARIANTE CUMPRIR OBRIGAÇÕES – CJF/2022

Jornada de **Direito Notarial e Registral**



JUSTIÇA FEDERAL
Conselho da Justiça Federal
Centro de Estudos Judiciários

**ANAIS DO EVENTO E
ENUNCIADOS APROVADOS**

ENUNCIADO 48 – 1ª JORNADA DIREITO NOTARIAL E REGISTRAL CJF/2022

ENUNCIADO 48 – O inventariante nomeado pelos interessados poderá, desde que **autorizado expressamente na escritura de nomeação, formalizar obrigações pendentes do falecido**, a exemplo das escrituras de rerratificação, estremação e, especialmente, transmissão e aquisição de bens móveis e imóveis contratados e quitados em vida, mediante prova ao tabelião.

JUSTIFICATIVA - ENUNCIADO 48 – 1ª JORNADA DIREITO NOTARIAL E REGISTRAL CJF/2022

Art. 11 da Resolução n. 35/CNJ/2007. Arts. 610 (§1º), 618 e 619 do Código de Processo Civil. TJSP: Autos n. 0011976-78.2012.8.26.0100 e n. 0000228-62.2014.8.26.0073. Diante da possibilidade de opção do inventário pela via extrajudicial, os interessados podem, além dos atos de simples administração, especificar atos especiais na escritura de nomeação de inventariante, com o fim de cumprir obrigações pendentes do falecido, analisadas criteriosamente pelo tabelião. Tal solução evitará o arrolamento de patrimônio que não pertence mais ao falecido e possibilitará a concretização de aquisições para posterior partilha. No mesmo sentido a **Consolidação Normativa Notarial e Registral do Rio Grande do Sul (Provimento n. 001/2020-CGJ)**

RESOLUÇÃO 35/CNJ – ATUALIZADA (RESOLUÇÃO 326/2020 E RESOLUÇÃO 452/2022)

Art. 11. É obrigatória a nomeação de interessado [...] para representar o espólio, com poderes de inventariante, **no cumprimento de obrigações ativas ou passivas pendentes**, sem necessidade de seguir a ordem prevista no art. 617 do CPC.

§ 1º O meeiro e os herdeiros poderão, em escritura pública anterior à partilha ou à adjudicação, nomear inventariante.

§ 2º O inventariante nomeado nos termos do §1º **poderá representar o espólio na busca de informações bancárias e fiscais** necessárias à conclusão de negócios essenciais para a realização do inventário e no levantamento de quantias para pagamento do imposto devido e dos emolumentos do inventário.

§ 3º A nomeação de inventariante será considerada o **termo inicial do procedimento de inventário extrajudicial**.

I
INVENTARIANTE CUMPRIR OBRIGAÇÕES – CJF/2022
SERÁ QUE TODOS OS REGISTROS DE IMÓVEIS ACEITARÃO ESSE ENUNCIADO?

**I Jornada de
Direito Notarial e Registral**

 **JUSTIÇA FEDERAL**
Conselho da Justiça Federal
Centro de Estudos Judiciários

**ANAIS DO EVENTO E
ENUNCIADOS APROVADOS**



O que mudou recentemente na regularização de imóveis?



DIÁRIO OFICIAL DA UNIÃO

Publicado em: 28/06/2022 | Edição: 120 | Seção: 1 | Página: 4

Órgão: Atos do Poder Legislativo

LEI Nº 14.382, DE 27 DE JUNHO DE 2022

ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL

Art. 216-B. Sem prejuízo da via jurisdicional, a adjudicação compulsória de **imóvel objeto de promessa de venda ou de cessão** poderá ser efetivada **extrajudicialmente** no serviço de registro de imóveis da situação do imóvel, nos termos deste artigo.

O ART. 216-B DA LRP

Art. 216-B [...] § 1º São legitimados a requerer a adjudicação o **promitente comprador ou qualquer dos seus cessionários ou promitentes cessionários, ou seus sucessores**, bem como o **promitente vendedor, representados por advogado**, e o pedido deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I - instrumento de promessa de compra e venda ou de cessão ou de sucessão, quando for o caso;

II - prova do inadimplemento, caracterizado pela não celebração do título de transmissão da propriedade plena no prazo de 15 (quinze) dias, contado da entrega de notificação extrajudicial pelo oficial do registro de imóveis da situação do imóvel, que poderá delegar a diligência ao oficial do registro de títulos e documentos;

O ART. 216-B DA LRP (cont.)

III - ata notarial lavrada por tabelião de notas da qual constem a identificação do imóvel, o nome e a qualificação do promitente comprador ou de seus sucessores constantes do contrato de promessa, a prova do pagamento do respectivo preço e da caracterização do inadimplemento da obrigação de outorgar ou receber o título de propriedade;

IV - certidões dos distribuidores forenses da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente que demonstrem a inexistência de litígio envolvendo o contrato de promessa de compra e venda do imóvel objeto da adjudicação;

V - comprovante de pagamento do respectivo Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI);

VI - procuração com poderes específicos.

USUCAPIÃO NOVIDADES PARA O BARREIRO

ARTIGO: A USUCAPIÃO DE IMÓVEL CUJO TITULAR É FALECIDO

Decisão VRP/BH: Caso o proprietário registral seja falecido, juntar aos autos a certidão de óbito e de seu inventário e partilha. Sobrevindo certidão negativa de inventário em curso, DETERMINO, em razão da regra do art. 1791 c/c 1314 do CC, a abertura de vista à parte autora para identificar e qualificar ao menos um herdeiro, observando a regra do art. 616 do CPC. Apontado o herdeiro na forma supra determinada, proceda-se à sua inclusão no polo passivo em substituição ao proprietário falecido, procedendo-se à sua citação pessoal, **na qualidade de Administrador Provisório dos bens do falecido, ex vi art. 614 do CPC, para os termos da presente ação e para contestá-la, querendo, no prazo legal. **Comprovada, entretanto, a impossibilidade de qualificação e/ou citação**, mesmo depois de lançado mão, se necessário, dos sistemas conveniados, cuja utilização defiro, desde já, independentemente de nova conclusão, **o feito prosseguirá em face dos respectivos espólios e seus herdeiros desconhecidos, que deverão ser citados por edital**, também procedendo-se às alterações no polo passivo do processo.**

OBRIGADA! 

**LETÍCIA
MACULAN**

@maculan.leticia