

SUMÁRIO

PREFÁCIO	9
INTRODUÇÃO	13

A ATIVIDADE NOTARIAL

1.1 Origem e evolução do notariado	17
1.2 O notariado brasileiro	19
1.3 A função notarial	20
1.4 Atribuições do notário	22
1.5 A fé notarial	24
1.6 Responsabilidade civil e penal do notário	26
1.6.1 Teoria subjetiva e Teoria objetiva da responsabilidade	27
1.6.2 Responsabilidade civil dos notários	29
1.6.3 Responsabilidade penal dos notários	34

A LAVRATURA DOS ATOS NOTARIAIS

2.1 Disposições gerais	37
2.2 Legislação notarial	39
2.3 Relação de normas que compõem as diretrizes dos atos notariais	42
2.4 A técnica notarial	43
2.5 Normas gerais para a lavratura das escrituras públicas	45

2.6 Documentos e certidões necessárias à lavratura de escritura de compra e venda	49
2.6.1 Certidões pessoais dos vendedores	49
2.6.2 Certidões do imóvel	49
2.6.3 Imóvel rural	50
2.6.4 Documentos pessoais.....	50
2.7 Representação das pessoas jurídicas	51

ESCRITURA DE COMPRA E VENDA - ELEMENTOS CONSTITUTIVOS

3.1 Generalidades sobre a compra e venda	55
3.2 Negócio jurídico	57
3.3 Elementos essenciais	59
3.3.1 Capacidade do agente	59
3.3.2 Objeto lícito, possível e determinável.....	60
3.3.3 Forma do instrumento público	61
3.3.4 Manifestação da vontade	63
3.3.5 O preço	64
3.4 Elementos naturais	68
3.4.1 Evicção	68
3.4.2 Vícios redibitórios	70
3.5 Elementos acidentais	72
3.5.1 Cláusula resolutiva	72
3.5.2 Cláusula “constituti”	76
3.6 Outros elementos integrantes na lavratura da escritura pública de compra e venda	77
3.6.1 Individualização do imóvel	77
3.6.2 A possibilidade de transferência	79
3.6.3 Disponibilidade do imóvel.....	80
3.6.4 Imposto sobre a transmissão da propriedade “inter-vivos”	82
3.6.5 Venda “ad corpus” e “ad mensuram”	85
3.6.6 Testemunhas instrumentais	88



CLÁUSULAS ESPECIAIS À COMPRA E VENDA

4.1 Retrovenda	89
4.2 Preempção ou preferência	92
4.3 Pacto de melhor comprador	94

PROBLEMAS RELATIVOS À TRANSFERÊNCIA DE IMÓVEIS

5.1 O desimpedimento para vender	95
5.2 O desimpedimento para comprar	97
5.3 Venda a descendente	98
5.4 A outorga conjugal	101
5.5 A preferência legal	104
5.5.1 Condômino	104
5.5.2 Locatário	106
5.5.3 Arrendatário	108
5.5.4 Superficiário	109
5.5.5 Preferência da união nas enfiteuses administrativas	110
5.6 Aplicação do Código do Consumidor ao contrato de compra e venda de imóvel	111
5.7 Exigência da certidão negativa do INSS e da Receita Federal nas transferências de bens e imóveis	114
5.8 Terrenos de marinha	119

CONSIDERAÇÕES FINAIS	123
REFERÊNCIAS	127
ANEXOS	131
MODELOS DE ESCRITURAS	140