

DIREITO NOTARIAL E REGISTROS PÚBLICOS

NA PERSPECTIVA DA ADVOCACIA

Autores

CELINA DUARTE RINALDI

DENNIS JOSÉ MARTINS

EDSEL NUSDA DE LIMA

GABRIELA LUCENA ANDREAZZA (Coordenadora)

GUILHERME FREITAS FONTES

ROBERTO J. PUGLIESE (Presidente da Comissão)

1ª Edição – 2015 – São Paulo – SP



Comissão de Direito Notarial e
Registros Públicos da OAB-SC.

© **Roberto J. Pugliese**

© **Letras Jurídicas Editora Ltda. – EPP**

Projeto gráfico, diagramação e capa

Rita Motta - www.editoratribo.blogspot.com

Revisão

Gabriela Lucena Andreazza e Roberto J. Pugliese

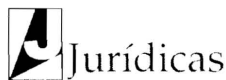
Editor

Cláudio P. Freire

1ª Edição – 2015 – São Paulo-SP

Reservados a propriedade literária desta publicação e todos os direitos para Língua Portuguesa pela LETRAS JURÍDICAS Editora Ltda. – EPP.

Tradução e reprodução proibidas, total ou parcialmente, conforme a Lei nº 9.610, de 19 de fevereiro de 1998.



LETRAS JURÍDICAS

Rua Riachuelo, 217 - 2º Andar - Sala 22 - Centro

CEP 01007-000 – São Paulo – SP

Tel./Fax (11) 3107-6501 – Cel. (11) 9-9352-5354 / 9-9307-6077

Site: www.letrasjuridicas.com.br

E-mail: vendas@letrasjuridicas.com.br

Impressão no Brasil

SUMÁRIO

1	ASSOCIAÇÃO DE MORADORES EM LOTEAMENTOS E CONDOMÍNIOS - DIFERENÇAS E POLÊMICAS	1
	<i>Cláudio de Fátima</i>	
	1.1 Considerações preliminares.....	1
	1.2 Associações, “condomínios de fato” e princípios da liberdade de associação e legalidade.....	4
	1.3 Loteamentos fechados	8
	Referências.....	27
2	ATRIBUIÇÃO DE UNIDADES AUTÔNOMAS: QUANDO É NECESSÁRIA? – UMA VISÃO PRÁTICA.....	29
	<i>Deborah Assis</i>	
	2.1 Noções preambulares.....	29
	2.2 Condomínio comum e condomínio especial. Hipóteses diversas.....	30
	2.3 Condomínio especial e precedido de incorporação imobiliária. Caso de desnecessidade de atribuição de propriedade.....	32
	2.4 Condomínio especial precedido de incorporação imobiliária. Situação em que os adquirentes das frações não se tornam co-titulares do direito real de aquisição do terreno, e de todas as futuras unidades autônomas	37

2.5	Princípio da especialidade na incorporação imobiliária como forma de demonstração de que os adquirentes das frações não se tornam co-titulares do direito real de aquisição do terreno e das futuras unidades autônomas.....	39
2.6	Situação de existência de condomínio comum. Caso de necessidade de atribuição de propriedade. Possibilidade de realização de atribuição por instrumento público ou particular. Ato meramente declaratório.....	40
	Referências.....	42
3	CONTRATO DE LOCAÇÃO E REGISTRO DE IMÓVEIS.....	45
3.1	Introdução	45
3.2	Documentos passíveis de registro. Escritos públicos e particulares	46
3.3	Contrato de locação firmado por instrumento particular. Requisitos e qualificação do título para ascender ao registro imobiliário	47
3.4	Hipóteses de registro e de averbação	49
3.5	Da vigência da locação na hipótese de alienação do imóvel locado.....	51
3.6	Direito de preferência.....	54
3.7	Ascensão ao registro do contrato de locação futura..	57
3.8	A averbação de ata notarial lavrada unilateralmente.....	58
3.9	Considerações finais.....	60
	Referências.....	60

4 A CONTINUIDADE DA RELAÇÃO DE EMPREGO E A RESPONSABILIDADE TRABALHISTA DOS NOVOS DELEGATÁRIOS NOTARIAIS E REGISTRALIS.....63

Edsel Nusda de Lou.

- 4.1 Da Constituição da Relação de Emprego; da Sucessão de Empregadores; e, da Atividade Notarial e de Registro.....64
- a) Da Constituição da Relação de Emprego.....64
- b) Da Sucessão de Empregadores.....67
- c) Da Atividade Notarial e de Registro.....69
- 4.2 Da Continuidade da Atividade Notarial e de Registro e a Responsabilidade Trabalhista pela Sucessão de Empregadores.....72
- Referências.....77

5 A (IN)EXIGIBILIDADE DA CERTIDÃO DE FEITOS AJUIZADOS NAS ESCRITURAS PÚBLICAS IMOBILIÁRIAS E A LEI 13.097/201579

Gabriela Torres A.

- 5.1 Introdução79
- 5.2 Contornos jurídicos da atividade notarial. A função profilática do Notário e a segurança jurídica.....80
- 5.3 Requisitos das Escrituras Públicas Imobiliárias. Lei 7.433/1985, alterada pela Lei 13.097/2015, e Decreto 93.240/1986.....83
- 5.4 A (in)exigibilidade da certidão de feitos ajuizados nas escrituras públicas imobiliárias87
- a) Principais argumentos a favor da exigibilidade.....91
- b) Principais argumentos a favor da inexigibilidade....95
- c) Posição Intermediária: dispensa consciente das certidões de feitos ajuizados por parte do adquirente.....100

5.5	Considerações finais. A opção normativa de cada Estado. Lei 13.097/2015: uma tentativa de uniformização	102
	Referências.....	109
6	VIAS PÚBLICAS: ASPECTOS REGISTRAIS IMOBILIÁRIOS..	119
6.1	Introdução	119
6.2	O Direito Urbanístico e o Planejamento da Malha Viária.....	120
6.3	Diferentes Formas de Surgimento da Via Pública.....	122
6.3.1	Registro de Loteamento nos Termos da Lei 6.766/1979	123
6.3.2	Regularização de loteamento implantado e não registrado por iniciativa do Município.....	125
6.3.3	Desapropriação regularmente promovida pelo ente público	129
6.3.4	Destinação voluntária pelo proprietário de área privada	132
6.3.5	O critério da afetação – a desapropriação indireta.....	133
6.4	Aspectos Registrais: o princípio da unitariedade matricial e a transição do sistema da ordem cronológica em folha coletiva do Decreto 4.857/1939 para o sistema matricial da Lei 6.015/19736	136
6.5	A Retificação Administrativa de Área como Instrumento de Regularização das Vias Públicas e dos Imóveis por ela Cortados.....	137
6.6	Considerações finais	140
	Referências.....	141

7	EMOLUMENTOS: DA NATUREZA JURÍDICA E DA FORMA LEGAL DE INSTITUIÇÃO E MAJORAÇÃO	145
	<i>Guilherme Fróis Font</i> ,	
7.1	Breve intróito	145
7.2	Definição e reflexões sobre a natureza jurídica dos emolumentos	146
7.2.1	Definição do vocábulo “emolumento”	146
7.2.2	Os emolumentos na CF/88 e na legislação federal	147
7.2.3	A natureza jurídica dos emolumentos segundo o STF.....	149
7.3	Arcabouço jurídico para os emolumentos considerando-os como taxa	154
7.3.1	CF/88.....	154
7.3.2	CTN.....	155
7.3.3	Especial enfoque ao princípio da legalidade ..	156
7.4	Emolumentos considerados como de natureza jurídica sui generis e regime especial	156
7.4.1	Argumentos que reforçam a tese de que os emolumentos seriam uma categoria sui generis.....	156
7.4.2	Necessidade de respeito ao princípio da legalidade, mesmo não considerando os emolumentos como taxa.....	159
7.5	Caso prático recente de violação ao princípio da legalidade na instituição de emolumentos.....	160
7.5.1	Circular nº 01/2007 expedida pelo Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina e Lei Complementar Estadual nº 622/2013.....	160
7.6	Conclusões	164
	Referências.....	165

8	ISS INCIDENTE SOBRE A ATIVIDADE NOTARIAL E REGISTRAL: DEDUÇÕES QUANDO DA UTILIZAÇÃO DO PREÇO DO SERVIÇO COMO BASE DE CÁLCULO E POSSIBILIDADE DE COBRANÇA POR VALOR FIXO	167
8.1	Informações preliminares.....	167
8.2	ISS: breve histórico, previsão constitucional e legislação atinente	170
8.3	Base de cálculo do ISS: diferença entre “receitas” e “entradas financeiras” e necessidade de aplicação das deduções	171
8.4	Sobre os cartórios com estruturas “enxutas” e o direito da cobrança do ISS por meio de valor fixo	178
8.5	Conclusões	179
	Referências.....	180
9	A IMPORTANCIA DA ATA NOTARIAL	183
9.1	Considerações iniciais. Histórico	183
9.2	Natureza Jurídica do Notariado. Breves Considerações.....	186
9.3	Dos Atos Notariais.....	190
9.4	Atas Notariais.....	191
9.5	Considerações finais.....	197
	Referências.....	199
10	FUNÇÃO NOTARIAL: DOCTRINA E REFLEXÕES	201
10.1	Considerações iniciais.....	201
10.2	Fé Pública.	206
10.3	Função Notarial: Considerações Diversas.....	210
10.4	Considerações Finais.....	220
	Referências.....	222
	Quem Somos Letras Jurídicas Editora	224