

# 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](http://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](http://www.letrasjuridicas.com.br)

E-mail: [vendas@letrasjuridicas.com.br](mailto:vendas@letrasjuridicas.com.br)

*Impressão no Brasil*

# SUMÁRIO

<b>1</b>	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
<b>2</b>	ATRIBUIÇÃO DE UNIDADES AUTÔNOMAS: QUANDO É NECESSÁRIA? – UMA VISÃO PRÁTICA.....	29
	<i>Deborah de Castro</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
<b>3</b>	<b>CONTRATO DE LOCAÇÃO E REGISTRO DE IMÓVEIS.....</b>	<b>45</b>
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 Lira*

- 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 13.097/2015 .....79

*Gabriela Torres A.*

- 5.1 Introdução .....79
- 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 imobiliárias .....87
- 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
<b>6</b>	<b>VIAS PÚBLICAS: ASPECTOS REGISTRAIS IMOBILIÁRIOS..</b>	<b>119</b>
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

<b>7</b>	<b>EMOLUMENTOS: DA NATUREZA JURÍDICA E DA FORMA LEGAL DE INSTITUIÇÃO E MAJORAÇÃO .....</b>	<b>145</b>
	<i>Guilherme Fróitas 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

<b>8</b>	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
<b>9</b>	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
<b>10</b>	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