



ATIVIDADE AVALIATIVA

2023

Os alunos serão divididos em 8 grupos. A atividade será desenvolvida em duas etapas. Na primeira etapa, cada grupo receberá uma questão prática e deverá lavrar um ato notarial ou realizar nota de devolução. Na segunda etapa, os atos notariais redigidos pelos grupos serão entregues a outros grupos (em sistema rotativo) para que estes façam a qualificação registral e pratiquem atos de registro/averbação ou uma nota de devolução.

Os grupos poderão consultar minutas de atos notariais e registrais disponibilizadas no moodle usp. Recomenda-se, também, consultar as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo para os Serviços Extrajudiciais e pesquisar julgados administrativos por meio da plataforma kollemata (www.kollemata.com.br).

Ao final das atividades, todos os grupos terão redigido um ato do Tabelião de Notas e realizado atos do Registrador de Imóveis.

Os grupos devem se atentar para os requisitos das escrituras públicas, com relação ao imóvel, às pessoas e aos dados dos negócios jurídicos. Também devem observar o art. 176, da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73) quanto aos requisitos da matrícula. Caso o problema não traga dados suficientes, os grupos devem criar dados fictícios para o preenchimento dos requisitos.

Caso os negócios jurídicos sejam passíveis de cindibilidade, é possível que parte do que foi proposto seja lavrado ou registrado e parte seja devolvido, com nota de exigência. As eventuais notas de devolução devem ser fundamentadas.

Ao final dos atos notariais e registrais, os grupos podem, se entenderem necessário, fazer alguma justificativa das decisões tomadas.

Os grupos devem se atentar, também, para os tributos a serem recolhidos e obrigações acessórias.



QUESTÃO 01: João da Silva e sua esposa Cleonice da Silva pretendem adquirir de Joaquim de Souza, divorciado de Miriam de Souza, dois imóveis no Município de Miraflores, Estado de São Paulo, pelo valor de R\$ 500.000,00 cada um.

O primeiro imóvel, objeto da matrícula nº 150.152, é urbano. No R-1/M-150.152, consta a aquisição do imóvel por venda e compra de Joaquim, casado com Mirim, no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77. Consta, também, dessa matrícula uma penhora em processo trabalhista contra Joaquim, com valor da ação em R\$1.000.000,00.

O segundo imóvel, objeto da transcrição nº 29.514, do Livro 3 A-K, é rural, com área de 150 ha. Consta da transcrição uma averbação de destaque de uma área de 12.000m², que foi usucapida por Pedro Pascoal e originou a matrícula 156.315. João da Silva e sua esposa pretendem adquirir o percentual de 0,4% do imóvel da transcrição mencionada, que é de propriedade de Joaquim, casado.

Ambas as vendas serão realizadas com cláusula resolutiva, pois o pagamento será feito a prazo, por meio de notas promissórias.



QUESTÃO 02:

Astolfo Rodrigues, casado, pelo regime da separação obrigatória de bens, com Angélica Rodrigues, pretende vender a futura unidade autônoma, em construção, correspondente ao apartamento 23, Torre 39, do Edifício Arco Íris, objeto da matrícula nº 52.625, da comarca de Miraflores, Estado de São Paulo. Foi registrada, nessa matrícula, uma incorporação imobiliária e Astolfo adquiriu a futura unidade 23, por escritura pública registrada.

Os compradores são Carlos e Violeta Baudelaire. Porém, eles receberão em doação o numerário para fazer a aquisição de seus pais Mila e Marcos que querem a instituição de usufruto em seu favor e a inclusão das cláusulas de impenhorabilidade e incomunicabilidade nessa compra, para que o patrimônio de seus filhos fique salvo de dívidas e dos futuros cônjuges. Ao consultar as partes envolvidas, o Tabelião percebeu que Marcos está com seus bens indisponíveis na Central de Indisponibilidade de Bens.

Não há matrícula aberta para a unidade 23, mas somente a matrícula-mãe de todo o empreendimento em nome de Astolfo.



QUESTÃO 03:

Virginia dos Santos e Orlando Oliveira viviam, desde 2001, em união estável e pretendem dissolver essa união, com partilha de bens. Não há filhos e não foi lavrado nenhum instrumento a respeito de regime de bens. Virginia possui, na qualidade de solteira, um compromisso de compra e venda registrado na matrícula 158.185 (Miraflores), em 2000, do lote 203, da quadra D, do Loteamento Jardim Antares. O instrumento foi quitado em 2010. O valor venal do imóvel é R\$ 300.000,00. Virginia recebeu em doação de seus pais, em 2018, o imóvel urbano objeto da matrícula nº 45.258, com valor venal de R\$ 200.000,00 e, além disso, comprou, em 2013, em seu nome um apartamento (matrícula 132.252), com valor de R\$ 300.000,00. Orlando adquiriu um imóvel rural, por permuta, objeto da matrícula 1.589, em 2002, com valor de R\$ 1.000.000,00. Faça a partilha do casal, considerando eventual incidência de impostos.



QUESTÃO 04:

O Tabelião é procurado pelos herdeiros de João das Neves para realização de seu inventário. João das Neves faleceu em 2023, deixando dois imóveis urbanos em Miraflores, Estado de São Paulo (matrículas 47.595 e 129.547), e, também, quatro filhos (Paulo, casado com Daniela, comunhão parcial de bens, Renata, solteira, Adriana, divorciada e Eduardo). João das Neves era viúvo de Maria das Neves, que faleceu em 2014 e um dos seus filhos Eduardo, faleceu em 2023, um mês após o pai. Eduardo era casado com Cristina e tinha dois filhos: Enzo e Valentina. Paulo pretende ceder seus direitos hereditários aos irmãos, pelo valor de 200.000,00. Ao final, Renata, Adriana, Enzo e Valentina ficarão com os percentuais que lhes cabem nos imóveis partilhados. Ambas as matrículas estão em nome de João das Neves e sua esposa Maria das Neves.