

**Cartórios – 2ª Fase - Peça Prática - Provimento – Minas Gerais – 2019.1
(sob revisão)**

Antônio Silva, morador do apartamento nº 101, do Edifício JK, em Belo Horizonte, matriculado sob nº 10, do 1º Registro de Imóveis de Belo Horizonte, aderindo às novas ondas de transporte colaborativo, decidiu vender sua caminhonete e comprar um carro menor e econômico. Nesse período, Jorge, recém casado com Maria, no regime da separação obrigatória de bens, recebeu de seus pais em doação com cláusula de impenhorabilidade, o apartamento nº 102 no mesmo edifício, matriculado sob o nº 11, do 1º Registro de Imóveis de Belo Horizonte. O novo casal, contudo, decidiu trocar os dois carros pequenos que cada um possuía por um SUV. Para a surpresa do casal, a vaga de garagem acessória à unidade em que moravam não tinha o tamanho necessário para o novo carro. Diante dessa situação, Jorge e Maria procuraram Antônio para saber se ele teria interesse em trocar a vaga de garagem acessória do seu apartamento entre as unidades e que estariam dispostos a voltar a diferença de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) pela vaga de Antônio. Antônio, por sua vez, falou que precisava pensar e conversar com seu advogado, uma vez que o apartamento em que residia era de propriedade da Construtora Silva Ltda, uma sociedade que explorava unicamente o mercado de desmembramento de terrenos, da qual ele figura como sócio administrador e que estava com problemas para emitir a certidão negativa de débitos federais. Passadas algumas semanas, foi acertada entre as partes a troca das vagas acessórias às suas unidades, nos termos da proposta do casal, tendo o negócio o valor total de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), sendo a vaga de Antônio avaliada em R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) e a vaga do casal em R\$ 30.000,00 (trinta mil reais). Em seguida, contudo, como a convenção de condomínio era silente sobre o tema, foram conversar com o síndico do prédio, o qual informou que achava ser necessária a convocação de uma Assembleia Geral para tratar do tema, mas que não estaria disposto a levar tal assunto para discussão colegiada. Diante dessa situação, apenas Antônio, Jorge e Maria compareceram ao 1º Tabelionato de Notas de Belo Horizonte com o objetivo de formalizarem a negociação acima descrita. Ao consultar o CNPJ da Construtora Silva, averiguou-se, além da ausência de certidão negativa de débitos da Receita Federal, um apontamento na Central de Indisponibilidades de Bens. Consta, ainda, na matrícula da unidade nº 101, registro de hipoteca nos termos do Código Civil a favor de Cirilo e sua esposa Cláudia, os quais, por sinal, são proprietários do restante das seis unidades do Edifício JK. Ademais, consta na matrícula da unidade nº 102 registro de penhora decorrente de procedimento judicial de cobrança pelo inadimplemento em contrato de compra e venda de um galpão em Contagem/MG.

Na condição de tabelião, caso entenda ser possível, redija o competente ato notarial, objetivando instrumentalizar a transmissão de propriedade das vagas, conforme solicitado pelas partes, fazendo menção aos dispositivos legais aplicáveis, bem como a cotação dos emolumentos nos termos da lei de emolumentos vigente no Estado de Minas Gerais.

RASCUNHO – Informações do problema

- 1) Qualificação dos presentes (especialidade subjetiva):
 - 1.1) Antônio Silva, sem menção à nacionalidade, RG, CPF, estado civil, profissão, mas consta residência no Apartamento nº 101, Edifício JK, Belo Horizonte -MG;
 - 1.2) Maria e Jorge, sem menção ao sobrenome, à nacionalidade, RG, CPF, profissão, mas consta que são casados pelo regime da separação obrigatória de bens, porém, sem menção à data do casamento, além de residência no Apartamento nº 102, Edifício JK, Belo Horizonte – MG;
 - 1.3) Construtora Silva Ltda, sociedade empresária de responsabilidade limitada – objeto exploração de desmembramento de terrenos – tem por sócio Antônio Silva, sem menção ao endereço da sede social, CNPJ, número de inscrição na JC e arquivamento dos documentos constitutivos.

- 2) Qualificação dos imóveis (especialidade objetiva):
 - 2.1) Matrícula nº 10 – 1º RI Belo Horizonte - Apartamento nº 101 – não consta logradouro completo, apenas Edifício JK, Belo Horizonte – MG, com vaga de garagem vinculada sob nº X – não menciona forma de aquisição;
 - 2.2) Matrícula nº 11 – 1º RI Belo Horizonte - Apartamento nº 102 – não consta logradouro completo, apenas Edifício JK, Belo Horizonte – MG, com vaga de garagem vinculada sob nº X – adquirida por doação do pai de Jorge com cláusula de incomunicabilidade.

- 3) Permuta com torna – atribuindo R\$ 50.000,00 à permuta, R\$ 50.000,00 pela vaga de garagem vinculada ao apartamento nº 101 e R\$ 30.000,00 (permuta) + R\$ 20.000,00 (dinheiro) pela vaga vinculada ao apartamento nº 102.

- 4) Convenção de condomínio – nada menciona sobre alienação de vagas de garagem acessórias.

- 5) Ausência de certidão negativa de débitos da receita federal da Construtora Silva Ltda;

- 6) Apontamento na central de indisponibilidades no CNPJ da Construtora Silva;

- 7) Hipoteca a favor de Cirilo e Cláudia, sem menção a sobrenomes ou qualificação completa, apenas estado civil de casados, sem indicação do regime de bens e data do casamento;

- 8) Registro de penhora na matrícula nº 11 referente à processo judicial de cobrança decorrente de contrato de compra e venda de outro bem imóvel;

- 9) Indicação dos condôminos – Construtora Silva com 1 apartamento, Jorge com 1 apartamento, Cirilo e Cláudia com 6 apartamentos – totalizando 8 apartamentos no condomínio edilício.

Rascunho – pontos sensíveis para elaboração da peça prática

- 1) Ato a ser praticado seria uma ESCRITURA PÚBLICA DE PERMUTA DE VAGAS DE GARAGEM ACESSÓRIAS COM TORNA – posição doutrinária de equivalência em até 50% do valor permutado.
- 2) Inicialmente, a lavratura da peça prática como permuta de vagas de garagem vinculadas dependia das seguintes suposições, sendo que a presunção contrária obstaria a lavratura do ato, gerando nota devolutiva.
- 3) Presunção de bem pertencente ao ativo circulante – art. 163, §1º, CNMG – sob a forma de declaração que deverá constar expressamente na escritura.
Presunção de autorização para a prática do ato pelo administrador, considerando a informação acima, pois se pertencente ao ativo circulante, tem por finalidade a realização de ativos para a sociedade estando em consonância com o Enunciado 219 da Jornada de Direito Civil – passível de anulabilidade, porém, lavrável e registrável - Sobre a questão de registro de atos anuláveis, temos importantes ensinamentos de Maria do Carmo de Rezende Campos Couto, em obra intitulada "Coleção Cadernos IRIB - vol. 1 - Compra e Venda", p. 27. Vejamos:

"6.1 Venda de ascendente a descendente
Os ascendentes podem vender bens aos descendentes, desde que haja consentimento dos demais descendentes. Deve haver, também, a anuência do cônjuge do alienante, exceto se o casamento for pelo regime de separação obrigatória de bens. A falta de consentimento torna o ato anulável, conforme art. 496 do CC, cabendo aos interessados arguir a nulidade. Tratando-se de anulabilidade, não compete ao registrador de imóveis verificar se houve ou não o comparecimento dos descendentes na escritura, podendo tal escritura ser lavrada e registrada normalmente. O vício tem de ser alegado no prazo de dois anos após o interessado tomar conhecimento do contrato, e, tratando-se de imóvel, esse prazo começa a correr na data do registro da escritura pública na matrícula do imóvel. Mas a escritura, tendo ou não a anuência dos demais descendentes, poderá ser registrada."
- 4) Possibilidade de permuta de área vinculada sem alteração da convenção de condomínio e sem necessidade de convocação de assembleia geral – consoante art. 1339, §2º, CC (caso fosse necessária alteração da convenção, o problema mencionava apenas 3 proprietários no condomínio, estando 2 envolvidos na negociação, cumprir-se-ia o art. 1351, CC).
- 5) Menção ao recolhimento ITBI, antes da lavratura, com base na legislação municipal – 1ª BC R\$ 50.000,00 (ITBI R\$ 1.500,00) – 2ª BC R\$ 30.000,00 (ITBI R\$ 900,00) – não incide ITBI sobre a torna de R\$ 20.000,00 - A alíquota do ITBI é de 3,0% (três por cento).
- 6) Declaração de quitação ou menção à apresentação de documentação comprobatória de débitos condominiais.

- 7) Vênia conjugal na alienação, declaração de reconhecimento do produto da sub-rogação e previsão de comunicação de aquestos proporcionais em consonância com STF, Súm. 377 – partilha do objeto de esforço comum, excluindo o patrimônio particular oriundo de doação.
- 8) Art. 160, §7º, CNMG – indisponibilidade não impede lavratura de escritura, mas deve-se mencionar implicação obstativa no Registro de Imóveis enquanto perdurar a indisponibilidade.
- 9) Admite-se alienação de bem penhorado, desde que o adquirente declare ciência da possibilidade de avanço da execução contra o bem adquirido.
- 10) Hipoteca não obsta alienação do bem – por não se tratar de ato que vise alterar a especialidade objetiva, não há necessidade de anuência do credor hipotecário, tendo em vista a possibilidade de alteração das garagens via convenção de condomínio, e, por estar inserida em área comum com regime especial de autorização de utilização exclusiva mediante vinculação na matrícula, sem previsão de metragem específica.
- 11) Cobrança de emolumentos sobre dois atos de R\$ 50.000,00 (emolumentos no valor de R\$ 1.194,85 + ISSQN cada) e documentos com previsão legal ou normativa para arquivamento com menção aos selos de fiscalização.

Decisões aplicáveis ao caso concreto

1) TJMG – Decisão que admite a troca de garagens vinculadas (quando do mesmo proprietário)

EMENTA: REIVINDICATÓRIA - VAGA DE GARAGEM - PERMUTA - PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL - VENDA POSTERIOR - NÃO COMPROVAÇÃO PELO ADQUIRENTE DE POSSE E PROPRIEDADE DA VAGA LIVRE SOB LITÍGIO.

Sendo o vendedor proprietário de dois apartamentos e duas vagas na garagem, nada o impede de efetuar a troca das vagas entre os apartamentos, antes da venda.

Outrem que venha a comprar um dos apartamentos tem que fazer prova de que adquiriu a vaga livre, uma vez que a permuta das vagas verificou-se antes da compra do apartamento.

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 306.674-0, da Comarca de JUIZ DE FORA, sendo Apelante (s): DORALICE TASSARA LEITE E OUTRO e Apelado (a) (os) (as): PAULO CÉZAR MARQUES NETTO E SUA MULHER,

ACORDA, em Turma, a Quarta Câmara Civil do Tribunal de Alçada do Estado de Minas Gerais, ACOLHER A PRELIMINAR E NEGAR PROVIMENTO.

Presidiu o julgamento o Juiz FERREIRA ESTEVES (Revisor) e dele participaram os Juízes ALVIMAR DE ÁVILA (Relator) e JARBAS LADEIRA (Vogal).

O voto proferido pelo Juiz Relator foi acompanhado na íntegra pelos demais componentes da Turma Julgadora.

Belo Horizonte, 24 de maio de 2000.

JUIZ ALVIMAR DE ÁVILA
Relator

V O T O
O SR. JUIZ ALVIMAR DE ÁVILA:

Trata-se de ação reivindicatória que Doralice Tassara Leite e espólio de Waldir de Almeida Leite movem em face de Paulo César Marques Netto e Sílvia Alzira Vieira Netto.

Inconformados com a r. sentença (f. 91/102) que julgou improcedente o pedido, pugnam os apelantes/autores pela reforma da decisão, alegando que restou comprovado o esbulho da vaga de garagem; as garagens foram distribuídas aos

apartamentos em reunião cuja ata foi devidamente registrada em cartório, cabendo a de n. 11 ao apartamento 202, adquirido pelos apelantes; os próprios apelados reconheceram troca da garagem n. 11, para n. 10, efetuando a troca após a venda, tanto que colocaram uma corrente; os apelantes possuem o justo título, sendo legítima a propriedade da vaga de garagem (f. 103/110).

Contra-razões (f. 129/132) nas quais alegam os apelados, preliminarmente, a ausência de preparo dos herdeiros do espólio; intempestividade da juntada dos documentos de f. 111/116. No mérito, pela manutenção da r. sentença recorrida.

Os apelantes, herdeiros de Waldir de Almeida Leite, requereram os benefícios da justiça gratuita quando apresentaram suas razões de apelação, afirmando não terem condições de custear as despesas processuais, sem prejuízo de seus sustentos e de sua família (f. 119).

O art. 1º da Lei 7.115/83, dispõe claramente que:

"A declaração destinada a fazer prova de vida, residência, pobreza, dependência econômica, homonímia ou bons antecedentes, quando firmada pelo próprio interessado ou por procurador bastante, e sob as penas da lei, presume-se verdadeira."

Desta forma, quando os apelantes afirmam serem pobres, sem condições de suportarem os ônus processuais, por força de lei, tal assertiva deve ser recebida como verdadeira.

Ademais, trata-se de processo de natureza contenciosa, em que existe parte contrária - no caso os apelados - a quem incumbia, se fosse o caso, opor-se à concessão do benefício de justiça gratuita, posto que a concessão isenta do pagamento dos honorários advocatícios decorrentes de eventual sucumbência.

Assim, concedo os benefícios da justiça gratuita aos apelantes.

Conheço do recurso, já que presentes os pressupostos de admissibilidade.

Passo ao exame da preliminar argüida pelos apelados sob o argumento de que os documentos de f. 111/116 foram juntados intempestivamente.

Os documentos não poderão ser levados em consideração, uma vez que datam de 13 de setembro de 1998, portanto, são posteriores à compra e venda do imóvel, bem como da alteração das vagas, como ficará demonstrado quando do exame do mérito da demanda, não havendo motivo justificado para que tais documentos não tivessem instruído os autos com a petição inicial.

É sabido que a apelação tem por finalidade servir ao controle da correção da sentença de primeiro grau, limitando-se, na reconstrução da decisão, ao uso do material já

colocado à disposição do juízo inferior, ou seja, aos elementos até então constantes dos autos.

Na verdade, ensina Moacyr Amaral Santos que:

"...o que a lei visa precipuamente, quando traça normas para a apresentação de documentos, é vedar a ocultação deles na fase da integração da lide, quer dizer, na fase de formação da questão sujeita a debate das partes e sobre a qual deverá decidir o órgão judicial. O que a lei visa é afastar ou, ao menos, reduzir a possibilidade de ficarem o juiz e as partes a mercê de surpresas consistentes no aparecimento de documentos que a parte, premeditadamente, guarde segredo para, em ocasião propícia, quando não mais haja oportunidade para discussões e mais provas, oferecê-los em juízo de forma a modificarem ou confundirem a orientação do conhecimento seguida no feito e impedirem nova feição à causa" (Prova Judiciária no Civil e Comercial, v. IV, Prova Documental, 1972, Max Limonad, p. 416).

Logo, a postulação do autor e a resposta do réu é que gizam os lides dentro dos quais deve ser pronunciada a sentença, apenas justificando a juntada de documentos após a sentença por motivo de força maior, o que não se verificou nos autos.

Com esses fundamentos, acolho a preliminar, para deixar de examinar os documentos impugnados, posto que acostados aos autos intempestivamente.

Narram os apelantes na inicial que adquiriram o apartamento onde residem com direito a uma vaga na garagem coletiva que, segundo cópia da ata que lhes foi exibida, teria o número 11 (onze).

Quando transferiram-se para o imóvel adquirido foram impedidos pela Sra. Sílvia Alzira Vieira Netto de ocupar a vaga número 11 (onze), sob a alegação de que a vaga que competia ao apartamento n. 202, era a de número 10 (dez); que ante a insistência dos apelantes em ocuparem a vaga de n. 11, a apelada mandou pintar as partes das paredes onde estavam os números e, procedendo a sua inversão, mandando cercar a vaga de n. 11 com correntes.

Acostaram aos autos escritura de compra e venda do imóvel, ata da reunião dos proprietários do Edifício Rafaela e fotos das vagas de garagem (f. 07/13).

Da escritura percebe-se que os apelantes adquiriram em 7 de agosto de 1998 o apartamento de n. 202, do Edifício Rafaela, com uma vaga de garagem coletiva, não havendo no entanto indicação do n. da vaga.

Pela ata da reunião percebe-se que em 15 de janeiro de 1985 foi realizado sorteio das vagas determinando-se o seguinte: apto. 201 vaga 10; apto. 202 vaga 11.

Contestando o pedido os apelados afirmam e comprovam que os apartamentos 201 e 202 lhes pertenciam, sendo que fizeram a troca das vagas de garagem seis meses antes da venda do imóvel 202.

Os depoimentos das testemunhas esclarecem que:

"...em dado dia, quando chegou ao prédio onde está localizado o apartamento e respectiva garagem, a Dona Sílvia já tinha apresentado à Dona Doralice a vaga para a garagem, pelo que não sabe o depoente se se tratava da vaga livre ou da vaga presa...o depoente volta a afirmar que no momento em que chegou ao prédio para apresentação do imóvel aos compradores, lá já estavam as partes, inclusive o imóvel já havia sido vistoriado pelos compradores... (f. 63).

"... o depoente volta a afirmar que não sabia se o apartamento havia sido vendido quando percebeu que os números das garagens haviam sido alterados... que foi o próprio depoente que alertou a autora que a vaga corresponde ao apartamento número 202 seria aquela de acesso livre..." (f. 65).

"... que foi o pintor que alterou os números nas garagens do prédio, ou seja, onde estava 201 passou para 202 e 202 passou para 201; que tal serviço foi realizado em fevereiro ou março de 1997... que naquela oportunidade chegou a fazer pintura no teto dos apartamentos 201 e 202, que estavam vazios..." (f. 66).

"... quanto aos fatos tenho a esclarecer que por quatro vezes apresentou à autora e sua filha o apartamento adquirido por Doralice, bem assim, sua filha Andréa, informando, também que naquelas oportunidades apresentou às adquirentes a vaga de garagem presa, ou seja, "entrando no prédio a última vaga à direita, tendo em seu final um telhadinho", quando disse vaga presa se refere à vaga identificada na primeira foto das f. 11..."(f. 78).

Constata-se que realmente houve a inversão das vagas, com relação ao que dispunha a ata da reunião de f. 08.

Sabe-se, no entanto, que os apelados eram proprietários de ambas as vagas, podendo assim trocá-las, sem que com isso causassem prejuízos a outrem, posto que restou demonstrado pela prova colhida nos autos que os apelantes tinham ciência de que a vaga que lhes seria vendida era a garagem presa, uma vez que a pintura dos números realizou-se antes da venda, bem como o corretor afirma em seu depoimento que mostrou tanto para a apelante como para a sua filha que a vaga relativa ao apartamento 202 era a vaga de garagem presa.

Como bem salienta o juiz singular os apelantes nunca chegaram a exercer a posse sobre a garagem de número 11.

Citam-se os julgados:

"Condomínio. Pretendida imissão na posse de vaga de garagem. Sorteio que a atribuiu ao apartamento dos autores. Posterior permuta dela entre antecessor dos autores e ré. Posse não transmitida aos autores. Ação improcedente. Apelação

improvida. Declarações de votos vencedor e vencido" (Apelação Cível n. 263.684-2, São Paulo, 15ª Câmara Cível do TJSP, rel. Maurício Vidigal, j. 29.08.95).

"Execução fiscal. Prédio condominial. Penhora de boxe garagem. Possibilidade. Lei n. 4.591/64 (art. 2, § 1º e 2º). Lei 8.009/90 (art. 1º).

1- O boxe de estacionamento, como objeto de circulação econômica, desligado do principal, pode ser vendido, permutado ou cedido a condômino diverso, saindo da propriedade de um para outro, continuando útil a sua finalidade de uso, visto que não está sob o domínio de comunhão geral, mas identificado como unidade autônoma..." (STJ - 1ª Turma, Resp 23420-RS, rel. Min. Milton Luiz Pereira, j. 31.8.94).

É de conhecimento geral que o autor da demanda tem o ônus da prova do fato constitutivo do seu direito (art. 333, I do CPC). E por fato constitutivo entende-se a compra pelos apelantes da vaga de garagem livre, o que os mesmos não conseguiram demonstrar nos autos.

Dispõe o art. 333, I do Código de Processo Civil:

"Art. 333 - O ônus da prova incumbe:

I - ao autor, quanto ao fato constitutivo do seu direito."

Neste sentido, os seguintes escólios jurisprudenciais selecionados por Alexandre de Paula:

"À parte, não ao Juiz, incumbe o ônus da prova. Segundo a regra do art. 333 do CPC, o ônus da prova incumbe ao autor, quanto ao fato constitutivo de seu direito, e ao réu, quanto à existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor" (Ac. un. da 4ª Câmara do TJBA de 18.04.1990, na Ap. 643/89, rel. Des. Paulo Furtado; Adcoas, 1991, n. 131.801).

"É de se julgar improcedente a ação, se o requerente não consegue provar os fatos alegados na inicial, pois o ônus da prova incumbe ao autor, quanto ao fato constitutivo de seu direito" (Ac. un. da 3ª Câmara do TJGO de 16.8.1994, na Ap. 31.447-8/188, rel. Des. Charife Oscar Abrão; Adcoas, de 20.1.1995, n. 146.070) (Código de Processo Civil Anotado, ed. RT, 7ª ed., v. 2, p. 1610/1611).

Assim, quanto ao direito dos apelantes tenho que os apelados negaram a existência do fato sobre o qual funda o direito alegado por aqueles.

Mas, em juízo diante da possibilidade ampla de provar a real existência do fato principal, os apelantes não cumpriram provar os fatos constitutivos do seu direito (art. 333, I do CPC).

Antônio Cláudio da Costa Machado em comentário ao art. 333, I do Código de Processo Civil, ensina que:

"Fato constitutivo é aquele que é apto a dar nascimento à relação jurídica que o autor afirma existir e ao direito que dá sustentação à pretensão deduzida pelo autor em juízo. Normalmente, ao autor é atribuído o encargo de provar vários fatos constitutivos e não apenas um, tudo dependerá da maior ou menor complexidade da causa de pedir apresentada na petição inicial. A consequência do não-desincumbimento do ônus da prova pelo autor é o julgamento de improcedência do pedido" (Código de Processo Civil Interpretado, Saraiva, 3ª ed., 1997, p. 339).

Competia aos apelantes a prova de constituição de seu direito, mas não o fizeram, daí ter agido com acerto a sentença prolatada pelo eminente juiz singular.

Com esses fundamentos, nego provimento ao recurso.

Custas recursais, pelos apelantes, observando-se o disposto no art. 12 da Lei 1.060/50.

JUIZ ALVIMAR DE ÁVILA

2) TJMG – Decisão que admite troca de garagens vinculadas sem necessidade de aprovação em convenção de condomínio (proprietários distintos)

APELAÇÃO CÍVEL No 1.0024.10.171284-2/001 - Comarca de Belo Horizonte - Apelantes: Naftale Katz, Naka Empreendimentos Imobiliários Ltda. e outro, Márcia de Oliveira Roxo - Apelados: Reginaldo Gonçalves, Condomínio Edifício Solar da Barra e outro - Relator: DES. OTÁVIO PORTES

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 16ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, à unanimidade, em NÃO CONHECER AS PRELIMINARES. DAR PROVI- MENTO AO RECURSO.

Belo Horizonte, 13 de março de 2013. - *Otávio Portes* - Relator.

Notas taquigráficas

DES. OTÁVIO DE ABREU PORTES - Cuida-se de ação anulatória de ato(s) jurídico(s) com obrigação de fazer proposta pelo Condomínio do Edifício Solar e Reginaldo Gonçalves em face de Naka Empreendimentos Imobiliários Ltda., Naftale Katz e Márcia de Oliveira Roxo, narrando os autores, em síntese, que foi realizada "rerratificação" da convenção do Condomínio do Edifício Solar da Barra, por via da qual foram permutadas as vagas de garagem entre os apartamentos 202 e 302. O segundo autor, atual proprietário da unidade 202, aduziu que a escritura inicial do seu imóvel foi lavrada segundo as disposições da convenção originária, porém foi induzido a

erro pelo segundo réu a retificar o documento, fazendo constar a disposição das vagas tal como previstas na citada “rerratificação” da convenção. Argumentou que os subscritores do aditamento da convenção não eram os reais proprietários dos imóveis à época.

Pediram, com fulcro nesse suporte fático, fossem julgados procedentes os pedidos, invalidando-se o ato de aditamento da convenção de condomínio, em que se estabeleceu a troca das vagas em questão, bem como a retificação da escritura pública de compra e venda do imóvel, que fez constar a disposição das vagas da mesma forma que o aditamento ora questionado.

Citados, os réus manifestaram defesa na forma de contestação, suscitando em síntese a validade dos fatos jurídicos impugnados.

Feito saneado e concluída a instrução, foi proferida a sentença de f. 272/276, que julgou procedentes os pedidos.

Irresignados, os réus apresentam recurso de apelação em que suscitam preliminarmente a ilegitimidade ativa do condomínio, uma vez que a relação jurídica questionada diz respeito apenas às partes envolvidas, e não aos demais proprietários de unidades imobiliárias no edifício. Ainda em sede preliminar, aduzem a ilegitimidade passiva de Naftale Katz. Argumentam ser o processo nulo, haja vista a necessidade de citação de todos os sujeitos que compuseram a relação jurídica cuja validade se discute. No mérito, consignam que não se infere dos autos qualquer vício ou defeito capazes de macular a validade da ratificação da escritura pública. Ao contrário, sustentam ter o segundo autor comparecido perante o tabelionato espontaneamente para assiná-la, o que demonstra conhecimento da troca das garagens e concordância com a mesma.

Prosseguem afirmando, amparados em depoimentos testemunhais, que, quando o apartamento 202 foi apresentado ao segundo autor para a pretendida aquisição, foi-lhe informado que as vagas de garagem eram aquelas dispostas no aditamento da convenção, acontecida bem antes de a unidade ter sido adquirida pelo segundo recorrido. Por último, destaca que a troca das vagas de garagem é negócio privado feito entre as partes envolvidas, de maneira que, por qualquer forma, seria desnecessário consentimento dos demais condôminos e a convocação de assembleia, invocando a respeito o disposto nos arts. 2º, § 1º, e 4º da Lei nº 4.591/64. Na eventualidade da manutenção da sentença, pugnam pela redução da verba honorária de sucumbência fixada pela sentença.

Pedem nesses termos o provimento do apelo. Contrarrazões nas f. 307/317.

Eis o relatório.

Presentes os pressupostos, conheço do recurso.

I - Preliminares.

1. Ilegitimidade ativa do Condomínio do Edifício Solar da Barra, ilegitimidade passiva de Naftale Katz e nulidade do processo: citação de todos os participantes da relação. Tais preliminares já foram rechaçadas por ocasião do despacho saneador, de f. 226/228, sem notícia da interposição do recurso cabível pela parte interessada, o que fulmina a pretensão de ver novamente decidida questão que já o foi.

A propósito, o art. 473 do CPC:

Art. 473. É defeso à parte discutir, no curso do processo, as questões já decididas, a cujo respeito se operou a preclusão.

Vale registrar que, conquanto se trate de matérias de ordem pública, isso quer apenas dizer que podem e poderiam ser conhecidas a qualquer tempo e grau de jurisdição, inclusive de ofício, e não que possam ser indefinidamente rediscutidas dentro da mesma relação processual, estabelecendo autêntica hipótese de intransi- tabilidade em julgado.

Nesse exato sentido, é a lição do professor proces- sualista Freddie Didier Jr.:

Parece haver uma confusão entre a possibilidade de conhe- cimento *ex officio* de tais questões (de ordem pública), fato indiscutível, com a possibilidade de decidir de novo questões já decididas, mesmo as que poderiam ter sido conhecidas de ofício. São coisas diversas: a cognoscibilidade *ex officio* de tais questões significa, tão somente, que elas poderiam ter sido examinadas pelo Judiciário sem a provocação das partes, o que torna irrelevante o momento em que são apre- ciadas. Não há preclusão para o exame, enquanto pendente o processo, mas há preclusão para o reexame (in *Curso de direito processual civil*. 9. ed. v. I, p. 515).

Por tal razão é que não conheço das preliminares aventadas.

II - Mérito.

Conforme relatado, prende-se a controvérsia nesta demanda à validade ou não de dois atos jurídicos decli- nados na peça inicial, quais sejam o instrumento de rerra- tificação da convenção do Condomínio do Edifício Solar da Barra (f. 66/68) e da retificação da escritura pública de compra e venda do apartamento 202 do mesmo condo- mínio, feita ao segundo apelado (f. 48/49).

De início, é imperioso destacar que os atos jurídicos podem ser encarados sob três perspectivas ou planos: existência, validade e eficácia.

No plano da existência, estudamos os elementos constitutivos do negócio, sem os quais ele nada é (inexiste). São eles: a) manifestação de vontade; b) agente emissor da vontade; c) objeto; d) forma. Se o negócio existe, perquire-se sobre sua validade (art. 104 do Código Civil).

O plano de validade estuda os pressupostos que conferem ao negócio jurídico existente aptidão para gerar efeitos. Por último, o plano da eficácia do negócio jurídico, que traduz os elementos que interferem na aptidão do negócio para produzir seus regulares efeitos.

Na espécie, a controvérsia, como dito, situa-se no plano da validade. Incumbe inicialmente saber se o aditamento da convenção atende a tais requisitos para, em caso positivo, no momento seguinte, perquirir sobre a validade do ato que lhe sucedeu (retificação da escritura pública), com base nela realizado.

O art. 1.331 do Código Civil atualmente vigente dispõe nos seguintes termos:

Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelotas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio.

É verdade que o fragmento acima sublinhado somente foi acrescentado pela Lei no 12.607, de 2012, mas se infere que, mesmo com a redação anterior, a lei civil permitia que as partes da propriedade condominial destinadas à utilização exclusiva fossem livremente alienadas e gravadas pelos proprietários, e, com muito mais razão, entre os próprios condôminos.

Do exposto, desnecessária seria a realização do negócio por via de aditamento na convenção do condomínio, uma vez que prescindível a anuência dos demais condôminos, podendo tal ter sido concretizado mediante simples instrumento particular entre os proprietários. Em que pese tal conclusão, é certo que o aditamento pode(ria) imprimir os efeitos desejados, desde que observados os requisitos do negócio que se quis concretizar (permuta das áreas de garagem).

A propósito o art. 112 do Código Civil atual:

Art. 112. Nas declarações de vontade se atenderá mais à intenção nelas consubstanciada do que ao sentido literal da linguagem.

Mais apropriado ainda o art. 107 do mesmo código:

Art. 107. A validade da declaração de vontade não dependerá de forma especial, senão quando a lei expressamente a exigir.

Dito isso, temos que o aditamento em questão, versando sobre a permuta das vagas de garagem dos apartamentos 202 e 302 do Condomínio do Edifício Solar da Barra,

foi subscrito, além dos outros moradores, pelas interessadas Naka Empreendimentos Imobiliários Ltda. (então proprietária da unidade 202) e Márcia de Oliveira Roxo (proprietária da unidade 302), isso em 21.12.2006 - f. 66/68.

A primeira escritura pública de compra da unidade 202 pelo segundo apelado, Reginaldo Gonçalves, somente data de 04.04.2007 (f. 51), quando o negócio privado de permuta das vagas de garagem já havia, portanto, se implementado, validamente, entre os proprietários anteriores. Não há nos autos evidência de que o documento tenha sido “antedatado” como querem fazer crer os recorridos.

Vale destacar que a propriedade do imóvel somente se adquire com a transcrição do título translativo perante o registro imobiliário (art. 1.245 do Código Civil). Por tal razão, o segundo recorrido não pode ser reputado proprietário da unidade 202 antes de, no mínimo, 04.04.2007, atribuindo-se à proprietária anterior, Naka Empreendimentos Imobiliários Ltda., legitimidade plena para livremente dispor sobre as vagas de garagem do apartamento, inclusive para permutá-las com outro condômino, tudo na esteira do permissivo contido no art. 1.331, § 1o, do Código Civil, retromencionado.

Rechaça-se, portanto, qualquer vício de legitimidade ou outra irregularidade formal do instrumento em questão.

Já no que tange à pretendida nulificação da retificação da escritura pública de aquisição do imóvel pelo segundo recorrido, cuida-se de suposto vício de consentimento, alegando o interessado ter sido ludibriado pelo representante legal da promitente vendedora, acreditando que estava corrigindo mero erro material constante da escritura originária.

Não é, todavia, a impressão que tive dos autos. O segundo autor de fato compareceu ao 2o Tabelionato de Notas desta Capital e, espontaneamente, subscreveu o aditamento, sem notícia de qualquer circunstância que pudesse macular sua manifestação de vontade naquele momento. Antes disso, o autor já havia subscrito dois documentos (promessa de compra e venda e croqui - f. 206/210), em que a disposição das vagas de garagem já se avisava da forma como permutada entre os proprietários anteriores, o que faz crer que teve anuência prévia das características do imóvel, inclusive quanto à utilização da garagem.

Em depoimento de f. 258/259, a testemunha Eduardo Almeida Silva, que intermediou a venda do imóvel ao segundo recorrido, contou que:

[...] não sabe dizer o motivo da troca de vagas de garagem, pois, quando conheceu o apto., essa troca já havia sido feita. [...] que, na oportunidade da assinatura da promessa de compra e venda, foi dito ao Sr. Reginaldo que a Convenção de Condomínio estava sendo ratificada. Que foi dito ao Sr. Reginaldo que o motivo da rerratificação da Convenção de Condomínio era devido à troca de vagas na garagem.

Ante o exposto, não verificado qualquer vício de consentimento, ligado ao objeto ou de ordem formal dos atos e negócios impugnados, o caso é de improcedência dos pedidos.

Conclusão.

Com tais considerações, não conheço as preliminares e dou provimento ao recurso para reformar integralmente a sentença e julgar improcedentes os pedidos iniciais. Inverto a sucumbência.

Custas recursais, pelos apelados.

Votaram de acordo com o Relator os DESEMBARGADORES WAGNER WILSON e JOSÉ MARCOS VIEIRA.

Súmula - NÃO CONHECER AS PRELIMINARES. DAR PROVIMENTO AO RECURSO.

3) TJSP – Descreve procedimento registral a ser adotado

CGJSP - PROCESSO: 2007/30911

LOCALIDADE: Rio Claro DATA DE JULGAMENTO: 10/04/2008 DATA

DJ: 28/04/2008

RELATOR: José Antonio de Paula Santos Neto

JURISPRUDÊNCIA: Indefinido

LEGISLAÇÃO: Arts. 198 e 203, II, da Lei nº 6.015/73 e art. 1.339, § 2º do Código Civil.

REGISTRO DE IMÓVEIS - Condomínio edilício - Pedido de providências dirigido ao Juízo da Corregedoria Permanente do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Rio Claro - Pretendida averbação de permuta, por escritura pública, de vagas de garagem - Matrículas nas quais estas figuram como acessórios de unidades autônomas - Indeferimento - Recurso que não merece guarida, pois o ingresso almejado implica, em tese, ato de registro e não mera averbação - Hipótese de registro da escritura de permuta em cada matrícula, para constar a aquisição da nova vaga, averbando-se, na seqüência, o desfalque correspondente à antiga vaga, transferida - Necessidade, em caso de recusa, de suscitação de dúvida - Inteligência do art. 198 da Lei nº 6.015/73 - Provimento negado.

Íntegra

Processo CG nº 2007/30911 (110/2008-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS - Condomínio edilício - Pedido de providências dirigido ao Juízo da Corregedoria Permanente do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Rio Claro - Pretendida averbação de permuta, por escritura pública, de vagas de garagem - Matrículas nas quais estas figuram como acessórios de unidades autônomas - Indeferimento - Recurso que não merece guarida, pois o ingresso almejado implica,



Professor
RAFAEL SPINOLA

em tese, ato de registro e não mera averbação - Hipótese de registro da escritura de permuta em cada matrícula, para constar a aquisição da nova vaga, averbando-se, na seqüência, o desfalque correspondente à antiga vaga, transferida - Necessidade, em caso de recusa, de suscitação de dúvida - Inteligência do art. 198 da Lei nº 6.015/73 – Provimento negado.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

Cuida-se de requerimento, autuado e processado como "pedido de providências", apresentado por Romildo Zanelatto e Célia Luchini de Oliveira Prado ao Juízo da Corregedoria Permanente do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Rio Claro, com vistas à "expedição de mandado de averbação", nas respectivas matrículas, de escritura pública pela qual, como proprietários dos apartamentos nºs. 122 e 132 do Condomínio Edifício Jatobá, permutaram, entre si, as correspondentes vagas de garagem de nºs. 19 e 12, expressamente mencionadas nas aludidas matrículas das unidades autônomas.

Pela r. decisão recorrida, foi indeferido o pedido, para negar as averbações em razão dos seguintes óbices: "ausência das declarações dos outorgantes-permutantes de estarem quites com as obrigações condominiais"; "por ter sido instruído o pedido com cópia do título"; por ausência de autorização da assembléia geral (fls. 56).

Alegam os recorrentes que as aludidas declarações de adimplemento constam da escritura, que a cópia desta é suficiente para instruir o "pedido de providências administrativas (averbação)" (fls. 64) e que a aprovação da assembléia é desnecessária. Postulam provimento, "a fim de que esta E. Corregedoria determine as averbações retificadoras nas matrículas dos imóveis" (fls. 65).

A posição do Ministério Público é "pelo improvimento", por reputar imprescindível a deliberação de assembléia geral (fls. 74/75).

Relatei.

Passo a opinar.

Cumpra ponderar, ab initio, que o acesso da escritura pública de permuta de vagas de garagem que figuram como acessórios em matrículas de unidades autônomas condominiais, dado o inerente caráter transferência que se vislumbra, deve ser realizado por ato de registro, praticado em cada uma das respectivas matrículas, averbando-se, na seqüência, o correspondente desfalque. Por tal mecanismo, no que concerne às vagas permutadas, ingressa a adquirida (registro) e se desliga a alienada (averbação).

Destarte, equivocam-se os recorrentes ao sustentarem que "não é passível de registro a escritura pública de permuta incrusta às folhas 8 e 9, tanto isto é verdade que os requerentes pleitearam a 'averbação de permuta em matrícula' e não o registro do título" (fls. 63).

Esse entendimento decorre, ao que tudo indica, de interpretação errônea do V. Acórdão proferido pelo E. Conselho Superior da Magistratura na Apelação Cível nº 5.289-0, da Comarca de São Caetano do Sul, publicado na RJTJSP, vol. 100, págs. 553/555, cuja cópia integral se encontra encartada nestes autos (fls. 39/40). Trata-se de decisão em que examinado, exatamente, caso de permuta de vagas.

Naquele julgado, deveras, é citada e transcrita uma manifestação doutrinária em que se admite a averbação, pura e simples.

Porém, como se verifica pelo concluído no Aresto e pela determinação nele lançada, está clara a solução adotada: ingresso por registro, averbando-se, em seguida, os desfalques.

Assim, depois de se fazer, no corpo do julgado, referência à folha 6 daqueles autos, da qual constava menção a um ato de registro, foi decidido o seguinte: "O registro é, pois, possível. Basta que, na matrícula nova pertinente ao ap. 21, seja incluída a nova vaga transacionada, da mesma forma como se procedeu a fls. 6. A vaga que anteriormente cabia à unidade 21, por sua vez, irá ser acrescida à matrícula da unidade autônoma do outro adquirente. Por averbações, finalmente, far-se-á o cancelamento dos registros das vagas transacionadas, nas matrículas primitivas dos transmitentes. Acordam, por unanimidade, à vista do exposto, dar provimento à apelação e determinar que o registro se faça, nos moldes preconizados". Grifei.

E tanto se considerou que a hipótese era - como de fato é - de registro, que aquele caso concreto se inseriu na competência recursal do E. Conselho Superior da Magistratura. Confira-se, a respeito, o adiante explanado.

Por agora, porém, é preciso consignar que o assunto veio a ser disciplinado pelo novo Código Civil, que consagrou a possibilidade de alienação da vaga de garagem que figurar como acessório da unidade autônoma no parágrafo 2º de seu art. 1.339: "É permitido ao condômino alienar parte acessória de sua unidade imobiliária a outro condômino, só podendo fazê-lo a terceiros se essa faculdade constar do ato constitutivo do condomínio, e se a ela não se opuser a respectiva assembléia geral".

Portanto, a lei vigente contempla duas hipóteses em que tal alienação (inclusive, evidentemente, por permuta, é possível): a) alienação a outro condômino (sem restrições); b) alienação a terceiros, mas, neste caso específico, com as ressalvas de que a faculdade deve figurar no ato constitutivo do condomínio e de que não haja oposição da assembléia geral.

Extraíam-se disso as conclusões possíveis.

Quanto aos reflexos registrários da alienação em tela, mostra-se relevante transcrever o escólio do MM. Juiz José Marcelo Tossi Silva, vazado em dissertação de mestrado apresentada perante a Pontifícia Universidade Católica



Professor
RAFAEL SPINOLA

de São Paulo no ano de 2007, intitulada "Incorporação Imobiliária", ainda não publicada, plenamente compatível com o quanto já exposto. Frisa que, quando dispuserem de caráter acessório (uma das espécies possíveis), "as vagas de garagem não terão matrícula própria, mas terão sua existência consignada na matrícula da unidade autônoma a que estiverem vinculadas". E, neste ritmo, esclarece: "O registro da venda da garagem acessória da unidade autônoma a outro condômino não encontra obstáculo significativo. Deve essa garagem acessória ser incorporada na matrícula da unidade autônoma do adquirente e desfalçada da matrícula da unidade autônoma do alienante".

Enfim, à luz dos diversos elementos considerados, deduz-se que o ato é, mesmo, de registro.

Logo, inviável o ingresso por mera averbação, tal como almejado pelos recorrentes, o que impede, de per si, o acolhimento da pretensão recursal.

De se destacar, ademais, que, independentemente de considerações de mérito, não existe, por absoluta inadequação procedimental, qualquer possibilidade de se autorizar, nestes autos, o registro mencionado.

Não se pode obter o registro de título, não realizado pelo registrador, em mero "pedido de providências", como o presente, uma vez que a legislação de regência prevê procedimento próprio para tanto.

Como sobejamente sabido, o art. 198 da Lei nº 6.015/73 estabelece, em seu caput, que, "havendo exigência a ser satisfeita, o oficial indicá-la-á por escrito. Não se conformando o apresentante com a exigência do oficial, ou não a podendo satisfazer, será o título, a seu requerimento e com a declaração de dúvida, remetido ao juízo competente para dirimi-la".

Note-se que o procedimento correspondente se acha minuciosamente regulamentado pelo mesmo diploma legal, no artigo citado e naqueles que se seguem.

Portanto, não há espaço para que, aqui, se cogite de autorizar o registro em questão, mesmo porque a competência recursal para deliberar a respeito de registro em sentido estrito seria, como sabido, do Conselho Superior da Magistratura, isto se o processamento estivesse regular.

Note-se, outrossim, que o presente procedimento não apresenta condições de convaler, pois, da escritura pública de permuta cujo ingresso no fôlio se deseja, veio aos autos mera cópia (fls. 08/09), a qual, evidentemente, não é idônea para tal fim, pois imprescindível o título original.

Além disso, não existe prenotação em vigor (fls. 48, in fine). E não poderia ter sido realizada, dada a falta do citado título original.



Professor
RAFAEL SPINOLA

Inúmeras decisões do E. Conselho Superior da Magistratura prestigiam tal entendimento. Representativo, a respeito, o V. Acórdão proferido na Apelação Cível nº 43.728-0/7, da Comarca de Batatais, publicado D.O.E., Poder Judiciário, Caderno I, Parte I, de 13 de outubro de 1998, página 04, e relatado pelo eminente Des. Sérgio Augusto Nigro Conceição. O texto do julgado, no qual há referência a outro precedente, é esclarecedor:

"Pacífica a jurisprudência deste Colendo Conselho Superior da Magistratura no sentido da necessidade de apresentação do título original, como decidido na apelação cível nº 30.728-0/7, da Comarca de Ribeirão Preto, Relator o Desembargador Márcio Martins Bonilha, nos seguintes termos: 'Ora, sem a apresentação do título original, não admite a discussão do quanto mais se venha a deduzir nos autos, porque o registro, em hipótese alguma, poderá ser autorizado, nos termos do artigo 203, II, da Lei 6.015/73. Não é demasiado observar que no tocante à exigência de autenticidade, o requisito da exibição imediata do original diz respeito ao direito obtido com a prenotação do título, direito que não enseja prazo reflexo de saneamento extrajudicial de deficiências da documentação apresentada'".

Prossegue-se:

"Ao ser suscitada a dúvida, a requerimento do interessado, o título recusado deve ser prenotado para que esteja assegurado o direito de prioridade do apresentante. Se fosse admitido cumprir exigência durante o procedimento, estaria aberto caminho para uma injusta prorrogação do prazo da prenotação que, muita vez, viria em prejuízo dos eventuais detentores de títulos contraditórios". Grifei.

Imprescindível, deveras, o exame material do próprio título original, não apenas para que se venha a ter certeza de sua autenticidade e regularidade, mas, ainda, para que, caso autorizado o registro, este possa efetivamente se concretizar. Do contrário, tal concretização dependeria de evento futuro e incerto, consistente na apresentação, ao registrador, daquele original faltante. Ou seja, seria proferida decisão condicionada. Não se admite, outrossim, pelos fundamentos explicitados no Aresto supra transcrito, que a exigência de prenotação venha a ser cumprida "durante o procedimento", máxime em fase recursal, sendo certo que seus efeitos se projetam para o futuro, não podendo retroagir.

Assim - repita-se - o presente procedimento, classificado como mero "pedido de providências", além de inadequado para a viabilização do ingresso que se pretende, não pode convaler.

Observo, de qualquer modo, que, apesar do soerguimento de óbice baseado na suposta ausência de tal declaração, na escritura declaram "os outorgantes e reciprocamente outorgados, que estão quites com suas obrigações condominiais" (em negrito, cf. fls. 08vº).

Impõe-se, enfim, caso se pretenda o acesso do título ao fôlio real, a apresentação do original, para formalização da prenotação, com a devida qualificação registrária pelo

Oficial. Caso este erija óbices ou formule exigências e os apresentantes delas discordem, a solução será, conforme acima explanado, a suscitação de dúvida, nos termos do art. 198 da Lei de Registros Públicos, de modo a viabilizar o regular exame da matéria.

Nos presentes autos, todavia, já se viu que não há condições, pelos fundamentos elencados, de acolher o pedido recursal e franquear o ingresso postulado, quer pela inadequação procedimental, quer, como visto, por se pleitear que se faça por singela averbação.

Diante do exposto, é no sentido de que seja negado provimento ao recurso, com as observações acima, o parecer que submeto, mui respeitosamente, à elevada consideração de Vossa Excelência.

Sub censura.

São Paulo, 10 de abril de 2008.

JOSÉ ANTONIO DE PAULA SANTOS NETO, Juiz Auxiliar da Corregedoria
DECISÃO: Aprovo o parecer do MM. Juiz Auxiliar da Corregedoria e por seus fundamentos, que adoto, nego provimento ao recurso.

Publique-se.

São Paulo, 17.04.2008.

(a) RUY CAMILO, Corregedor Geral da Justiça.

(D.J. de 28.04.2008)

Vide → Ap. Civ. 1.175-6/7.

Dispositivos para lavratura

1) Enunciado 219 - III Jornada de Direito Civil:

“Está positivada a Teoria Ultra Vires no Direito brasileiro, com as seguintes ressalvas: (a) o ato ultra vires não produz efeitos apenas em relação à sociedade; (b) sem embargo, a sociedade poderá, por meio de seu órgão deliberativo, ratificá-lo; (c) o Código Civil amenizou o rigor da Teoria Ultra Vires, admitindo os poderes implícitos dos administradores para realizar negócios acessórios ou conexos ao objeto social, os quais não constituem operações evidentemente estranhas aos negócios da sociedade (...)”.

2) Art. 2º, §2º, Lei ITBI Município de Belo Horizonte – MG:

“Art. 2º - O Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis por Ato Oneroso "Inter Vivos" - ITBI - tem como fato gerador;

§ 2º - O disposto neste artigo abrange os seguintes atos e contratos onerosos:

VIII - permuta de bens imóveis e dos direitos a eles relativos;”

“Art. 8º - A alíquota do ITBI é de 3,0% (três por cento)”

“Art. 9º - O imposto será pago antes do registro do título translativo de propriedade do bem imóvel, ou de direito real a ele relativo, no ofício de registro de imóveis competente, de acordo com o § 7º do art. 150 da Constituição da República, mediante documento próprio previsto em regulamento, a ser fornecido pelo órgão fazendário competente, observados os seguintes prazos: **Redação dada pela Lei 9.532/2008**”

I - na transmissão ou cessão formalizada por instrumento público, o pagamento integral do imposto deverá preceder à lavratura do instrumento respectivo;”

3) Disposição registral - Art. 939, §1º, VIII, “a”, Código de Normas de Minas Gerais

“Art. 939. O proprietário ou proprietários deverão, para o registro da instituição do condomínio, apresentar os seguintes documentos, que serão autuados e numerados:

§1º O memorial de instituição de condomínio, mencionado no inciso I do *caput* deste artigo, deverá conter:

VIII - ainda quanto à garagem, sua caracterização segundo a NBR, que define as vagas de garagem como áreas destinadas ao estacionamento de veículo automotor, da seguinte forma:

a) área de vaga de garagem vinculada à unidade autônoma, assim considerada a área coberta ou descoberta de estacionamento privativo de veículo automotor, demarcada e identificada em projeto arquitetônico e vinculada à área privativa principal da unidade autônoma por direito de propriedade, sem atribuição de fração ideal específica no terreno e partes comuns do edifício, podendo ser identificada como unidade acessória;”

3) Disposições referentes à escrituração no Código de Normas de Minas Gerais

Art. 156. A escritura pública deve conter os seguintes requisitos, além de outros exigidos por lei:

I - data e lugar de sua realização, indicando a serventia em que foi

lavrada;

II - nome e qualificação completa de participante que seja pessoa natural, indicando nacionalidade, estado civil, profissão, endereço e lugar de domicílio, menção ao número do CPF e de documento de identidade, ainda com a indicação, se casado, da data e da serventia, livro, folha e termo do casamento, do regime de bens adotado, menção expressa à serventia, livro e folha onde foi lavrado o pacto antenupcial, se houver, e ao nome do cônjuge, com sua qualificação completa;

III - nome, endereço e lugar da sede, número do CNPJ, menção ao registro mercantil ou civil das pessoas jurídicas e indicação da representação de participante que seja pessoa jurídica, ainda com os dados constantes no inciso II, no que couber, em relação à pessoa natural representante;

IV - nome e qualificação completa de procurador, se houver, com menção à data, ao livro, à folha e à serventia em que tenha sido lavrado o instrumento público de procuração e, se houver, de substabelecimento, assim como a data da certidão de seu inteiro teor, quando não se tratar do traslado;

V - nome e qualificação completa, na forma do inciso II, de representante ou assistente em caso de incapacidade plena ou capacidade apenas relativa de participante, transcrevendo o alvará de autorização judicial ou mencionando-o em breve relatório com todas as minúcias que permitam identificá-lo, o que também se aplica, no que couber, ao suprimento judicial de consentimento;

VI - reconhecimento de identidade e capacidade dos comparecentes, incluída a legitimidade da representação, se for o caso;

VII - declaração de vontade dos participantes;

VIII - referência ao cumprimento de exigências legais e fiscais inerentes à legitimidade do ato;

IX - declaração de ter sido lida em presença dos comparecentes ou de que todos a leram;

X - assinatura de todos os comparecentes e do tabelião de notas, seu substituto ou escrevente, encerrando o ato.

§ 1º Se algum comparecente não puder ou não souber escrever, outra pessoa capaz assinará por ele, a seu rogo, devendo constar o motivo da assinatura a rogo e podendo firmar por mais de um comparecente se não forem conflitantes seus interesses.

§ 2º A pessoa que assinará a rogo deve, preferencialmente, ser conhecida e de confiança daquele que não puder ou não souber assinar e ser alheia à estrutura da serventia.

§ 3º É recomendável colher, se possível, a impressão digital do polegar direito de quem não puder ou não souber assinar, com os cuidados técnicos necessários à obtenção de traços nítidos; impossibilitada a colheita no polegar direito, poderá ser colhida no esquerdo ou em outro dedo da mão ou ainda do pé, fazendo constar referência ao dedo sucedâneo.

§ 4º Se algum dos comparecentes não souber a língua nacional e o tabelião não entender o idioma em que se expressa, participará do ato tradutor público como

intérprete, ou, não havendo na localidade, outra pessoa capaz que, a juízo do tabelião, tenha idoneidade e conhecimentos bastantes.

§ 5o Não podem ser admitidos como testemunhas na escritura pública:

I - os menores de 16 (dezesesseis) anos;

II - os analfabetos;

III - os que não tiverem discernimento para os atos da vida civil, nos termos do art. 228 da Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil;

IV - os cegos e surdos, quando a ciência do fato que será testemunhado dependa dos sentidos que lhes faltam;

V - o cônjuge, os ascendentes, os descendentes e os colaterais até o terceiro grau, por consanguinidade ou afinidade, de algum dos participantes, salvo em se tratando de signatário a rogo ou nos casos afetos ao direito de família.

§ 6o Caso a escritura pública seja passada ou recebida por procurador, é obrigatória a apresentação do original do instrumento de mandato, não sendo necessário, todavia, o reconhecimento da firma do tabelião ou escrevente que assinou a procuração por tabelião da comarca.

§ 7o A procuração, salvo cláusula expressa, não tem prazo de validade. Passados, entretanto, 30 (trinta) dias da sua outorga ou da expedição do traslado, poderá a serventia em que esteja sendo lavrado o ato exigir certidão da serventia em que tenha sido passado o instrumento público do mandato dando conta de que não foi ele revogado ou anulado.

§ 8o Quando o estado civil for inerente à legitimação das partes para o ato, como nas escrituras que tenham por objeto transferência de bens imóveis, instituição de direitos reais ou cessão de direitos sobre imóveis, renúncia de direitos sobre imóveis ou heranças, escrituras de inventários, estremação, entre outras, será necessária, se for o caso, a indicação: (Acrescentado pelo Provimento no 285/2014)

I - da data do casamento e respectivo livro, folha e termo, regime de bens adotado, menção expressa à serventia, livro, folha onde foi lavrado o pacto antenupcial, se houver, e ao nome do cônjuge com qualificação completa; (Acrescentado pelo Provimento no 285/2014)

II - da data da separação ou do divórcio. (Acrescentado pelo Provimento no 285/2014)

Art. 157. É imprescindível a outorga do cônjuge em qualquer escritura que tenha por objeto alienação ou oneração de imóvel, salvo se o casamento for sob o regime da

separação total de bens, assim entendida a separação de bens resultante de pacto antenupcial, ou se, sob o regime da participação final nos aquestos, houver no pacto antenupcial expressa convenção de livre disposição dos bens particulares.

Art. 160. São requisitos documentais inerentes à regularidade de escritura pública que implique transferência de domínio ou de direitos relativamente a imóvel, bem assim como constituição de ônus reais:

I - apresentação de comprovante de pagamento do imposto de transmissão, havendo incidência, salvo quando a lei autorizar o recolhimento após a lavratura, fazendo-se, nesse caso, expressa menção ao respectivo dispositivo legal;

II - apresentação de certidão fiscal expedida pelo município ou pela União ou comprovante de quitação dos tributos que incidam sobre o imóvel;

III - apresentação da certidão atualizada de inteiro teor da matrícula ou do registro imobiliário antecedente em nome do(s) transmitente(s), salvo nesta última hipótese nos casos de transmissão sucessiva realizada na mesma data pelo mesmo tabelião;

IV - apresentação de certidão de ônus reais, assim como certidão de ações reais ou de ações pessoais reipersecutórias relativamente ao imóvel, expedidas pelo Ofício de Registro de Imóveis competente, cujo prazo de eficácia, para esse fim, será de 30 (trinta) dias;

V - apresentação das certidões de feitos ajuizados expedidas pela Justiça Federal, pela Justiça Estadual e pela Justiça do Trabalho em nome do transmitente ou onerante, providas do seu domicílio e da sede do imóvel, quando diversa, ou a expressa dispensa pelo adquirente ou credor da apresentação das referidas certidões, ciente dos riscos inerentes à dispensa, o que deve ser consignado em destaque na escritura; (Revogado pelo Provimento no 304/2015)

VI - apresentação da certidão de débitos trabalhistas, expedida por meio do sítio eletrônico do Tribunal Superior do Trabalho - TST ou expressa declaração, consignada na escritura, de que as partes envolvidas estão cientes da possibilidade de sua obtenção. (Revogado pelo Provimento no 304/2015)

§ 1º A apresentação da certidão fiscal expedida pelo município, exigida nos termos do inciso II, primeira parte, deste artigo, pode ser dispensada pelo adquirente, que, neste caso, passa a responder, nos termos da lei, pelos débitos fiscais acaso existentes.

§ 2º A apresentação das certidões a que se refere o inciso IV deste artigo não exime o alienante ou onerante da obrigação de declarar na escritura, sob responsabilidade civil e penal, a existência de outras ações reais ou pessoais reipersecutórias relativas ao imóvel, assim como de outros ônus reais incidentes sobre ele. (Redação dada pelo Provimento no 304/2015)

§ 2o A apresentação das certidões a que se referem os incisos IV a VI deste artigo não exime o alienante ou onerante da obrigação de declarar na escritura, sob responsabilidade civil e penal, a existência de outras ações reais ou pessoais reipersecutórias relativas ao imóvel, assim como de outros ônus reais incidentes sobre ele.

§ 3o É dispensada a exigência de apresentação de certidões dos distribuidores judiciais para a lavratura de escrituras relativas à alienação ou oneração de bens imóveis. (Redação dada pelo Provimento no 304/2015)

§ 3o As certidões de feitos ajuizados poderão ser obtidas por meio eletrônico perante os tribunais que disponibilizarem a funcionalidade.

§ 4o No caso do Imposto sobre Transmissão *Causa Mortis* e Doação de Quaisquer Bens ou Direitos - ITCD, somente a apresentação da Declaração de Bens e Direitos, contendo a respectiva Certidão de Pagamento de Desoneração emitida pela Secretaria da Fazenda - SEFAZ, atende o previsto no inciso I deste artigo, sendo insuficiente apenas a demonstração da guia, Documento de Arrecadação Estadual - DAE de pagamento do imposto, nos termos da Lei estadual no 14.941, de 29 de dezembro de 2003. (Acrescentado pelo Provimento no 300/2015)

§ 5o O tabelião de notas deverá orientar sobre a possibilidade de obtenção das certidões mencionadas no § 3o deste artigo para a maior segurança do negócio jurídico. (Acrescentado pelo Provimento no 304/2015)

§ 6o Os tabeliães de notas e os oficiais de registro civil com atribuição notarial, antes da prática de qualquer ato notarial que tenha por objeto bens imóveis ou direitos a eles relativos, exceto a lavratura de testamento, deverão consultar a base de dados da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, consignando no ato notarial o resultado da pesquisa e o respectivo código gerado (“hash”), dispensado o arquivamento do resultado da pesquisa em meio físico ou eletrônico. (Acrescentado pelo Provimento no 315/2016)

§ 7o A existência de comunicação de indisponibilidade não impede a lavratura de escritura pública representativa de negócio jurídico que tenha por objeto a propriedade ou outro direito real sobre imóvel de que seja titular a pessoa atingida pela restrição, inclusive a escritura pública de procuração, devendo, contudo, constar no instrumento que as partes foram expressamente comunicadas da existência da ordem de indisponibilidade e que poderá ter como consequência a impossibilidade de registro do direito no Ofício de Registro de Imóveis enquanto vigente a restrição. (Acrescentado pelo Provimento no 315/2016)

Art. 161. Na escritura pública de transferência de direitos relativos a unidades autônomas de condomínio edilício, a prova de quitação das obrigações do transmitente para com o condomínio será feita mediante apresentação de prova documental ou declaração do próprio transmitente, na forma e sob as penas da lei.

Art. 162. São requisitos documentais de legitimação, necessários para segurança jurídica da escritura pública:

I - apresentação de documentos de identificação pessoal dos comparecentes, observado o disposto no art. 156, II a V, deste Provimento;

II - apresentação de traslado ou certidão da escritura pública de procuração e de seu substabelecimento, se houver, ou de certidão extraída pelo Ofício de Registro de Títulos e Documentos que contenha procuração lavrada por instrumento público ou equivalente em país estrangeiro, traduzida se necessário;

III - apresentação de cópia autêntica dos atos constitutivos atualizados de pessoa jurídica que habilitem o representante e certidão de registro dos referidos atos, expedida há no máximo 30 (trinta) dias;

IV - apresentação, no original, de alvará judicial que habilite o autorizado à prática de determinado ato, por si ou como representante ou assistente;

V - nos casos em que o estado civil for inerente à legitimação das partes para o ato, conforme § 8º do art. 156, a apresentação: (Redação dada pelo Provimento no 285/2014)

a) de certidão de casamento do outorgante ou outorgado que se declarar casado; (Acrescentada pelo Provimento no 285/2014)

b) de certidão de casamento com averbação de separação ou divórcio do que se declarar separado ou divorciado; (Acrescentada pelo Provimento no 285/2014)

c) de certidão de óbito do cônjuge, sem prazo de validade, para aquele que se declarar viúvo, dispensada sua apresentação quando o óbito já estiver anotado no nascimento ou no casamento. (Acrescentada pelo Provimento no 285/2014)

V - apresentação de certidão de casamento do participante, expedida há no máximo 90 (noventa) dias, e sua declaração, sob as penas da lei, de que seu conteúdo permanece inalterado;

VI - apresentação do instrumento de mandato em via original para lavratura de escritura pública de substabelecimento.

Parágrafo único. As certidões mencionadas nas alíneas “a” e “b” do inciso V deste artigo devem ter sido expedidas há no máximo 90 (noventa) dias, devendo as partes declarar, sob as penas da lei, que seus conteúdos permanecem inalterados. (Acrescentado pelo Provimento no 285/2014)

Art. 163. São requisitos documentais legitimadores indispensáveis à lavratura da escritura pública que implique alienação, a qualquer título, de imóvel ou de direito a

ele relativo, assim como sua oneração, em se tratando de empresa alienante ou devedora:

I - apresentação de certidão negativa de débito para com o INSS; (Revogado pelo Provimento no 297/2015)

II - apresentação de certidão negativa de débito expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional - PGFN, referente a todos os tributos federais e à Dívida Ativa da União - DAU por elas administrados. (Redação dada pelo Provimento no 297/2015)

II - apresentação de certidão negativa de débito relativa a tributos federais e a inscrições em dívida ativa da União.

§ 1º Indepe de das certidões a que se refere o *caput* deste artigo a alienação ou a oneração a ser feita por empresa que explore exclusivamente atividade de compra e venda ou locação de imóveis, desmembramento ou loteamento de terreno, incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda, desde que o objeto da transação ou oneração esteja contabilmente lançado no ativo circulante e não conste nem tenha constado do ativo permanente da empresa, fato que deve constar de forma expressa na escritura.

§ 2º Para os fins do disposto no *caput* deste artigo, consideram-se empresa a sociedade, a associação, a fundação, a firma individual e o contribuinte individual empregador.

§ 3º A declaração de que não é empregadora, feita pela pessoa física alienante, sob as penas da lei e consignada expressamente na escritura, dispensa a apresentação de certidão negativa de débito para com o INSS.

§ 4º A apresentação de certidão positiva de débitos com efeitos de negativa equivale, para fins de legitimidade de lavratura da escritura, à apresentação de certidão negativa.

Art. 164. O tabelião é obrigado a manter na serventia os documentos e as certidões apresentados no original, em cópia autenticada ou em cópia simples conferida com o original, mencionando-os na escritura, podendo o arquivo ser feito por meio físico, digital ou por microfilme.

Recomendação de peça prática

Livro de Notas nº ____ Ato notarial nº ____ Folha nº ____
1º Tabelião de Notas do Município Belo Horizonte, Comarca de Belo Horizonte,
Estado de Minas Gerais

SAIBAM quantos esta **ESCRITURA PÚBLICA DE PERMUTA DE VAGAS DE GARAGEM ACESSÓRIAS COM TORNA** virem que aos vinte e quatro dias do mês de novembro do ano de dois mil e dezenove (24/11/2019), parente mim, (Nome do Tabelião), 1º Tabelião de Notas do Município de Belo Horizonte, Comarca de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, localizado na Rua __, nº __, bairro __, compareceram as partes por mim identificadas, munidas de seus documentos de identidade em seus originais, reconhecida a capacidade para o presente ato nos termos da legislação vigente, do que dou fé, a saber, na qualidade de **1) PARTES - OUTORGANTES E RECIPROCAMENTE OUTORGADOS, 1ª PERMUTANTE – CONSTRUTORA SILVA LTDA**, sociedade empresária de responsabilidade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob nº __, constituída conforme contrato social datado de __/__/__ arquivado sob nº __ na Junta Comercial de __ sob número de identificação do registro de empresas – NIRE __, com sede social na Rua __, nº __, bairro __, Município de __, Estado de __, neste ato presentada pelo seu sócio administrador, com poderes para a prática do ato conforme contrato social que declara não haver alterações, do que dou fé, **ANTÔNIO SILVA**, (nacionalidade), (profissão), (estado civil), portador da Cédula de Identidade __, expedida em __/__/__ pelo órgão __, inscrito no CPF/MF sob nº __, residente e domiciliado na Rua __, nº __, Edifício JK – apartamento nº 101, no Município de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais; e na qualidade de **2º PERMUTANTE – JORGE (SOBRENOME)**, (nacionalidade), (profissão), portador da Cédula de Identidade __, expedida em __/__/__ pelo órgão __, inscrito no CPF/MF sob nº __, casado pelo regime da separação obrigatória de bens desde __/__/__ com **MARIA (SOBRENOME)**, (nacionalidade), (profissão), portadora da Cédula de Identidade __, expedida em __/__/__ pelo órgão __, inscrita no CPF/MF sob nº __, ambos residentes e domiciliados na Rua __, nº __, Edifício JK – apartamento nº 102, no Município de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais. **2) OBJETOS – VAGA DE GARAGEM 01** - Pelo presentante da **1ª PERMUTANTE**, já qualificada, me foi dito que é proprietária de uma vaga de garagem acessória de nº __, vinculada ao bem imóvel matriculado sob nº 10 junto ao 1º Oficial de Registro de Imóveis do Município Sede da Comarca de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, constante do apartamento nº 101 do Edifício JK, localizado na Rua __, bairro __, no Município de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, adquirida conforme R._/10, sobre a qual pesa um registro de hipoteca conforme R._/10. **VAGA DE GARAGEM 02** - pelo **2º PERMUTANTE**, já qualificado, me foi dito que é proprietário de uma vaga de garagem acessória de nº __, vinculada ao bem imóvel matriculado sob nº 11 junto ao 1º Oficial de Registro de Imóveis do Município Sede da Comarca de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, constante do apartamento nº 102 do Edifício JK, localizado na Rua __, bairro __, no Município de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, adquirido mediante doação conforme R._/11 e cláusula de impenhorabilidade conforme AV._/11, sobre a qual pesa um registro de penhora decorrente de processo judicial de cobrança conforme R._/11, do que dou fé. **3) DA PERMUTA** – Pelo

OUTORGANTES E RECIPROCAMENTE OUTORGADOS, todos já qualificados, considerando ausência de disposição em contrário na Convenção de Condomínio registrada sob nº ___ no Livro 3 – Registro Auxiliar - ___ do 1º Oficial de Registro de Imóveis do Município Sede da Comarca de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, me foi dito que estão em pleno e comum acordo, sendo de suas vontades, livres de quaisquer vícios de vontade, com legitimidades suficientes para o ato, permutar as vagas de garagem acima mencionadas seguinte forma: **1ª PERMUTANTE**, já qualificada, por meio de seu presentante, permuta a vaga de garagem vinculada à matrícula nº 10 pelo preço certo a ajustado de **R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais)** com o **2º PERMUTANTE**, já qualificado, que por sua vez permuta a vaga de garagem vinculada à matrícula nº 11 pelo preço de certo ajustado de **R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais)**, que todos dão plena quitação das vagas de garagem ora permutadas e desde já transferem-lhe, reciprocamente, toda a posse, jus, domínio, direitos e ações que tinham e exerciam sobre as vagas ora permutadas, para que dele cada **OUTORGANTE E RECIPROCAMENTE OUTORGADO PERMUTANTE** usem, gozem e disponham livremente como seus que ficam sendo de hoje em diante, obrigando-se, cada qual, por si ou seus sucessores, a fazer esta permuta sempre boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção de direito se denunciados à lide. **4) VÊNIA CONJUGAL, SUBROGAÇÃO DE VALOR E RECONHECIMENTO DE ESFORÇO COMUM** - Declara, a cônjuge do **2º PERMUTANTE**, já qualificada, que autoriza a referida permuta e reconhece que o valor referente à R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) referente à vaga de garagem permutada será sub-rogado na vaga de garagem adquirida, mantendo, quanto ao montante, a natureza de bem particular por doação, todavia, declara o **2º PERMUTANTE**, já qualificado, nos termos da STF, Súmula 377, reconhecimento de que o restante do valor referente a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) origina-se de esforço comum do casal, comunicando-se, nas forças do referido valor, percentual proporcional de propriedade da matrícula nº 11, em razão do proveito econômico obtido, do que dou fé. **5) ITBI** - Os Impostos de Transmissão de Bens Imóveis *Inter Vivos* (ITBI) foram recolhidos nos termos da legislação municipal vigente, sendo apresentada guia nº ___ recolhida em __/__/__, no valor de R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais), referente à **VAGA DE GARAGEM 01** e guia nº ___ recolhida em __/__/__, no valor de R\$ 900,00 (novecentos reais), referente à **VAGA DE GARAGEM 02**, do que dou fé. **6) ORIENTAÇÕES DO TABELIÃO** – Dou fé da ciência das partes acerca das seguintes orientações: **6.1)** As partes, cientes da importância e dos riscos, declaram conhecimento de que enquanto não se registrar esta escritura pública nas referidas matrículas, bem como subsequente averbação para adequação das novas vinculações das garagens acessórias aos respectivos imóveis, continuarão estes vinculados às vagas de garagem na situação atual, nos termos do § 1º do Artigo 1.245 do Código Civil; **6.2)** Declaram as partes ciência da possibilidade de obter, nos termos do Artigo 642-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovadas pelo Decreto-Lei 5.452 de 1.943, a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas; **6.3)** Ciência, pelo presentante da **1ª PERMUTANTE** que a penhora registrada na matrícula nº 11 da vaga de garagem acessória permutada, comprovado prejuízo por eventual exequente, poderá em responsabilização patrimonial; **6.4)** Ciência, pelo **2º PERMUTANTE**, em razão do apontamento na central nacional de indisponibilidade de bens vinculada ao CNPJ da **1ª PERMUTANTE**, ciência de que o registro do título ficará pendente até eventual levantamento da ordem bem como do direito de sequela que pesa sob a

hipoteca devidamente registrada na matrícula nº 10, podendo, caso o credor hipotecário comprove prejuízo, responder pela subsidiariamente e de forma limitada pela obrigação, **FOI REALIZADA A CONSULTA PRÉVIA OBRIGATÓRIA NOS TERMOS DO PROVIMENTO CG 13/2013 À CENTRAL DE INDISPONIBILIDADES GERANDO O(S) SEGUINTE(S) CÓDIGO(S) HASH negativos em relação aos CPF de JORGE (SOBRENOME) e MARIA (SOBRENOME), mas positiva em relação ao CNPJ de CONSTRUTORA SILVA LTDA;** 6.5) Ciência de que eventual excesso de poder pelo administrador da 1ª PERMUTANTE poderá ocasionar anulação do referido negócio jurídico; 6.6) Sub-rogar-se-á a cláusula de impenhorabilidade descrita na Av. /11 à nova vinculação da vaga de garagem acessória. **7) DECLARAÇÕES DAS PARTES – 7.1)** Declara o presentante da 1ª PERMUTANTE que o bem ao qual a vaga de garagem está lançado no ativo circulante, bem como nunca constou do ativo permanente da empresa, razão pela qual dispensa a apresentação da certidão negativa de débito expedida em conjunto pela Receita Federal do Brasil e Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional referente a tributos federais e dívida ativa da união, nos termos do artigo 163, §1º do Código de Normas de Minas Gerais, do que dou fé; **7.2)** Declaram os **OUTORGANTES E RECIPROCAMENTE OUTORGADOS PERMUTANTES** que não existem outros ônus reais ou ações reais e pessoais reipersecutórias sobre os referidos imóveis e aceitação de todos os termos expressos desta escritura pública, do que dou fé. **8) DISPENSA DE CERTIDÕES:** As partes dispensaram expressamente a apresentação das certidões negativas de tributos relativos aos imóveis cientes da responsabilidade tributária por tributos não quitados, do que dou fé. **9) DOCUMENTOS ARQUIVADOS CONFORME ART. 164 DO CÓDIGO DE NORMAS DE MINAS GERAIS:** Foram apresentados os seguintes documentos para arquivamento: a) Certidões Inteiro Teor das Matrículas expedidas há menos de 30 (trinta) dias, arquivadas em pasta própria sob nº ___; b) Certidões de Ônus Reais, Ações Reais e Ações Pessoais Reipersecutórias expedidas há menos de 30 (trinta) dias, arquivadas em pasta própria sob nº ___; c) Documentos pessoais das partes em seus originais arquivados em pasta própria sob nº ___; d) Ato constitutivo e subsequentes alterações referente à sociedade empresária, bem como certidão dos registros efetuados expedidos há menos de 30 dias, arquivados em pasta própria sob nº de ordem ___; e) Certidão de Casamento de JORGE (SOBRENOME) e MARIA (SOBRENOME) expedida há menos de 90 (noventa) dias sob matrícula nº ___, arquivada em pasta própria sob nº de ___; f) Comprovantes de pagamento do ITBI supra mencionados, arquivados em pasta própria sob nº de ordem ___. **10) ROGAÇÃO:** A presente escritura, lavrada em consonância com o rogado pelas partes, sendo por elas lida e após concordância com todos os termos de acordo com a vontade manifestada e pelo Tabelião, do que dou fé, assinam nas linhas laterais de todas as páginas deste livro de folhas soltas e ao final desta, sendo subscrita pelo Tabelião, após cumpridas as formalidades legais e fiscais. **11) CENSEC -** Serão remetidas as informações à Central Notarial de Serviços Eletrônicos Compartilhados – CENSEC, no módulo Central de Escrituras e Procurações – CEP, nos termos do CNJ, Provimento nº 18/2018. **12) DOI -** Será emitida a Declaração de Operações Imobiliárias conforme Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil vigente. **13) TRASLADO -** Traslados emitidos após as assinaturas e entregue às partes. **14) EMOLUMENTOS – 14.1)** 1ª Permuta – Emolumentos R\$ 862,52 – TFJ R\$ 332,33 – Valor Final R\$ 1.194,85 + ISSQN R\$ xx,xx. Selo de Fiscalização Eletrônico sob nº ___



Professor
RAFAEL SPINOLA

; **14.2)** 2ª Permuta - Emolumentos R\$ 862,52 – TFJ R\$ 332,33 – Valor Final R\$ 1.194,85 + ISSQN R\$ xx,xx. Selo de Fiscalização Eletrônico sob nº __; **14.3)** Arquivamentos por folha - Emolumentos R\$ 6,34 – TFJ R\$ 1,99 – Valor Final R\$ 8,33 + ISSQN R\$ xx,xx. Selo de Fiscalização Eletrônico sob nº __. Eu, (nome do Tabelião), Tabelião de Notas a redigi, conferi e, após assinatura das partes, subscrevo encerrando o ato. NADA MAIS.....
(Assinatura de JORGE) – JORGE (SOBRENOME)
(Assinatura de MARIA) – MARIA (SOBRENOME)
(Assinatura de ANTÔNIO SILVA) – ANTÔNIO SILVA na qualidade de representante de CONSTRUTORA SILVA LTDA
(Sinal Público do Tabelião) – Nome do Tabelião de Notas