

PARTE

I

**TABELIONATO
DE NOTAS**

PEÇA PRÁTICA 01

➔ ENUNCIADO

Comparece na data de hoje, à sede do Tabelião de Notas da Comarca de Exemplo, Ana Siqueira, brasileira, divorciada, professora, portadora da CIRG nº 11.111.111-1 e regularmente inscrita no CPF/MF sob nº 111.111.111-11, residente e domiciliada na Rua das maçãs, nº 45, centro, na cidade de Exemplo, estado de Exemplo, filha de Carlos Siqueira e de Helena Siqueira, consignando que deseja vender imóvel de sua propriedade ao senhor Antônio Borges, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens como Laura Batista Borges, mecânico, portador da CIRG nº 22.222.222-2 e regularmente inscrito no CPF sob nº 222.222.222-22, residente e domiciliado na Rua das Peras, nº 25, bairro centro, na cidade de Exemplo, estado de Exemplo, filho de Felipe Borges e de Aline Borges, que também comparece pessoalmente à sede do serviço.

Ambos esclarecem que a cônjuge do comprador e o antigo cônjuge da vendedora não podem comparecer à sede do serviço, deixando claro que, caso você solicite a presença de mais alguém, irão procurar outro Tabelião para a lavratura da referida escritura.

Informam que a venda foi realizada pelo valor de R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais), e que o imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 2500, com valor venal de R\$ 22.000,00 (vinte e dois mil reais), tendo sido avaliado para fins de ITBI pelo valor de R\$ 57.250,00 (cinquenta e sete mil duzentos e cinquenta reais), apresentando a guia da exação incidente na situação devidamente paga, bem como a documentação referente aos cadastros municipais em questão.

O imóvel é objeto da matrícula 4.500, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Exemplo, sendo que o último registro (R.03) se refere à aquisição do bem pela vendedora e por seu antigo cônjuge, o senhor Benjamim Joaquim, qualificado na referida matrícula, sem qualquer outro ato praticado.

A vendedora esclarece que é divorciada, e apresenta certidão de casamento com a averbação em questão. Além disso, consigna que o bem, atualmente, pertence somente a ela, apresentando formal de partilha expedido nos autos da ação 111.1111.2021.111.1111, no qual o bem objeto da matrícula 4.500 lhe foi destinado na totalidade, por ocasião da extinção do vínculo conjugal.

O vendedor se comprometeu a levar o formal de partilha a registro, bem como a tomar todas as providências que se façam necessárias para o deslinde da situação.

Considerando os elementos fornecidos, e que os demais dados não mencionados foram devidamente observados, nos termos da legislação/normatização incidente, pratique o(s) ato(s) pretendido(s) pelas partes,

com a consequente lavratura da escritura pública requerida, ou, se concluir pela qualificação negativa, redija o instrumento necessário para a sua formalização.

➡ GABARITO

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA QUE
FAZEM E ASSINAM ANA SIQUEIRA EM FAVOR DE
ANTÔNIO BORGES, NA FORMA ABAIXO:

Aos dias (__) do mês de (____) do ano de (____), (____/____/____), Tabelião de Notas, da Comarca de Exemplo, localizado no (endereço completo), compareceram partes entre si justas e contratadas, a saber: de um lado, como VENDEDORA: ANA SIQUEIRA, brasileira, divorciada, professora, portadora da CIRG nº 11.111.111-1 e regularmente inscrita no CPF/MF sob nº 111.111.111-11, residente e domiciliada na Rua das maçãs, nº 45, centro, na cidade de Exemplo, estado de Exemplo, filha de Carlos Siqueira e de Helena Siqueira; e de outro lado como COMPRADOR: ANTÔNIO BORGES, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com Laura Batista Borges (qualificação completa), mecânico, portador da CIRG nº 22.222.222-2 e regularmente inscrito no CPF sob nº 222.222.222-22, residente e domiciliado na Rua das Peras, nº 25, bairro centro, na cidade de Exemplo, estado de Exemplo, filho de Felipe Borges e de Aline Borges. Os presentes, juridicamente capazes, identificados por mim, Tabelião, pelos documentos que me foram regularmente apresentados, no original, cuja capacidade e identidade reconheço, do que dou fé. Então pela vendedora foi me dito I – OBJETO – que é legítima proprietária e possuidora, do seguinte imóvel: UM IMÓVEL consistente do (localização, logradouro, número, bairro, cidade, Estado), objeto da matrícula nº 4.500, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Exemplo, Estado de Exemplo, cadastrado na Prefeitura Municipal de Exemplo sob nº 2.500, com valor venal total de R\$ 22.000,00 (vinte e dois mil reais), correspondente ao valor venal territorial, nos termos da Certidão de Valor Venal emitida pela Prefeitura Municipal de Exemplo que fica arquivada nestas notas na pasta nº (__); II – DISPONIBILIDADE – Que o objeto da transação está livre de ônus reais, fiscais, judiciais ou extrajudiciais, inexistindo, em relação a ele, ação real ou pessoal reipersecutórias, o que é declarado para os efeitos do §3º do artigo 1º do Decreto Federal n. 93.240, de 9 de setembro de 1986; III – PREÇO e FORMA DE PAGAMENTO – Que o objeto descrito é VENDIDO, EM SUA TOTALIDADE pela OUTORGANTE ao OUTORGADO pelo preço certo e ajustado de - R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais), valor esse já integralmente recebido do comprador, motivo pelo qual a vendedora lhe dá plena geral e irrevogável quitação; IV – PROCEDÊNCIA – Registro Anterior: R.03/M-4.500, feito em (____/____/____), na matrícula nº 4.500 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Exemplo; havido pela

proprietária vendedora nos termos do formal de partilha extraído nos autos da ação de divórcio nº 111.1111.2021.111.1111, da Vara (___); V – TRANSMISSÃO – Que destarte, ela Outorgante Vendedora, se obriga pela transferência de domínio do objeto descrito ao outorgado comprador, a efetivar-se com o registro desta escritura na Serventia Registral Imobiliária, aquela desde já transmitindo a este a posse, direitos e ações que exercia sobre o objeto ora vendido, por força desta escritura, bem como a responder pela evicção de direito na forma da Lei, se comprometendo, o comprador, a levar o formal de partilha mencionado anteriormente ao Registro Imobiliário, para preservar a continuidade. Em seguida foram-me exibidos os seguintes documentos: 1) Certidão relativa ao imóvel expedida pelo Serviço Registral Competente não constando nenhum registro de Citação de Ação Real ou Pessoal Reipersecutória, nem ônus reais sobre o referido imóvel, emitida em (___/___/___), arquivada na pasta nº 43; 2) Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos aos tributos Federais e à Dívida da União, em nome da vendedora, expedida em (___/___/___), códigos de controle: (___); 3) Certidões Negativa de Débitos Trabalhistas da Justiça do Trabalho em nome da vendedora, expedidas via internet em (___/___/___) números: (___); 4) Certidão Negativa de Débitos Municipais nº 78F477DBB95BC253, expedida pela Prefeitura Municipal de Exemplo em (___); 5) Certidão de Valor Venal nº (___), cujo valor de avaliação total é de R\$ 22.000,00 (vinte e dois mil reais); 6) Documento Original de Identidade de todos os comparecentes. O IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS – ITBI – FOI DEVIDAMENTE RECOLHIDO, CONFORME CONSTA DA GUIA DE RECOLHIMENTO Nº (___), EMITIDA PELA PREFEITURA MUNICIPAL DE EXEMPLO, VALOR TRIBUTÁRIO: R\$57.250,00 (cinquenta e sete mil duzentos e cinquenta reais), VALOR A RECOLHER R\$ (___), EMITIDA A GUIA EM (___/___/___), E PAGA EM (___/___/___), PELO OUTORGADO COMPRADOR. Foi emitido relatório da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens que restou negativa, em nome de VENDEDORA, COM O Código HASH gerado: (___). Pelas partes, falando cada um por sua vez, foi dito que: dispensam a apresentação das demais certidões devidas, especialmente, das certidões de feitos ajuizados em nome da outorgante vendedora, embora advertidos de que a apresentação de distribuição de feitos cíveis em nome dos vendedores confere maior segurança ao negócio jurídico, e, se responsabiliza civil e criminalmente por todas as obrigações que dispõe a Lei 7.433 de 18 de dezembro de 1.985, regulamentada pelo Decreto nº. 93.240 de 09 de setembro de 1.986, tudo com plena anuência do Outorgado Comprador. A outorgante vendedora declara sob as penas da Lei que: a) não é responsável direta pelo recolhimento de contribuições à Previdência Social, nem na qualidade de empregadora rural, estando, portanto, excluída da obrigatoriedade de apresentação da Certidão Negativa de Débitos, expedida pelo INSS – Instituto Nacional do Seguro Social, inclusive as exigências do Decreto nº. 3.048 de 06 de maio de 1999; b) que não existem Ações Reais ou Pessoais Reipersecutórias relativas ao imóvel objeto da presente escritura, nos termos da

normativa e da Lei; Dispensada a presença de testemunhas, nos termos do artigo 215, §5º, do Código Civil Brasileiro. Emitida a Declaração sobre Operação Imobiliária – DOI. De como assim o disseram, me pediram e lhes lavrei esta Escritura que lhes li, aceitam, outorgam e assinam. (Emolumentos). Selo digital nº (número). Eu, _____, (___) Tabelião a digitei, subscrevo, dou fé e assino ao final.

ANA SIQUEIRA

ANTÔNIO BORGES

TABELIÃO(Ã)

PEÇA PRÁTICA 02

ENUNCIADO

Comparece na data de hoje, à sede do Tabelião de Notas da Comarca de Exemplo, Carlos de Andrade, brasileiro, casado sob o regime da separação convencional de Bens com Andreia de Andrade, engenheiro, portador da CIRG nº 11.111.111-1 e regularmente inscrito no CPF/MF sob nº 111.111.111-11, residente e domiciliado na Avenida dos Ladrilhos, nº 95, bairro dos Ladrilhos, na cidade de Exemplo, estado de Exemplo, filho de Álvaro Andrade e de Laura Andrade, estabelecendo que deseja vender um imóvel de sua propriedade a dois de seus filhos, que são Samuel de Andrade, brasileiro, solteiro, médico, portador da CIRG nº 22.222.222-2 e regularmente inscrito no CPF/MF sob nº 222.222.222-22, residente e domiciliado na Rua Nogueira, nº 48, bairro Melquiades, na cidade de Exemplo, estado de Exemplo, filho de Carlos Andrade e de Luana Andrade, e Anderson de Andrade, brasileiro, solteiro, enfermeiro, portador da CIRG nº 33.333.333- 3 e regularmente inscrito no CPF/MF sob nº 333.333.333-33, residente e domiciliado na Alameda Prado, nº 49, centro, na cidade de Exemplo, estado de Exemplo, filho de Carlos Andrade e de Helena Andrade, comparecendo ambos, também, à sede do serviço.

Os comparecentes esclarecem que o vendedor, pai dos compradores, sempre manteve diversos relacionamentos, tendo se casado quatro vezes, tendo mais oito filhos, além deles.

O vendedor consigna que não deseja que sua atual cônjuge nem quaisquer de seus outros filhos tenham que ir ao cartório para resolver questões relacionadas à compra e venda em questão.

O imóvel a ser vendido é objeto da matrícula 10.550, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Exemplo, e o último registro (R.03) se refere à aquisição do bem pelo vendedor, que já era casado com sua atual cônjuge, conforme consta da inscrição.

Esclarece que é casado, e apresenta certidão de casamento e pacto antenupcial objeto de Registro no Livro 3 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Exemplo, sob nº 3450.

Sobre a venda, quer que o seu filho Anderson tenha a nua-propriedade até o falecimento de Samuel, sendo que este último poderá utilizar o bem enquanto for vivo, conforme combinaram entre si, e que o valor de compra da nua-propriedade foi R\$100.000,00 (cem mil reais) e o atribuído ao usufruto foi de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), tendo sido recolhidos os impostos incidentes na espécie.

Considerando os elementos fornecidos, e que os demais dados não mencionados foram devidamente observados, nos termos da legislação/normatização incidente, pratique o(s) ato(s) pretendido pelas partes, com a consequente lavratura da escritura pública requerida, apenas com os que devam realmente comparecer, ou, se concluir pela qualificação negativa, redija o instrumento necessário para a sua formalização.

➔ GABARITO

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA
QUE OUTORGA: CARLOS DE ANDRADE, COMO
VENDEDOR; ANDERSON DE ANDRADE COMO
COMPRADOR DA NUA-PROPRIEDADE E
SAMUEL DE ANDRADE COMO ADQUIRENTE
DO USUFRUTO

Aos (__) dias do mês de (__) do ano de (__), (__/__/__), neste Tabelião de Notas de Exemplo, do Estado de Exemplo, sito na Rua (__), nº (__), (__), perante mim, Tabelião, comparecem: de um lado como vendedor: Carlos de Andrade, brasileiro, casado sob o regime da separação convencional de Bens com Andreia de Andrade (qualificação completa), com pacto antenupcial devidamente registrado no Livro 3, sob nº 3450, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Exemplo, engenheiro, portador da CIRG nº 11.111.111-1 e regularmente inscrito no CPF/MF sob nº 111.111.111-11, residente e domiciliado na Avenida dos Ladrilhos, nº 95, bairro dos Ladrilhos, na cidade de Exemplo, estado de Exemplo, filho de Álvaro Andrade e de Laura Andrade; e de outro lado como comprador da nua-propriedade: Anderson de Andrade, brasileiro, solteiro, enfermeiro, portador da CIRG nº 33.333.333-3 e regularmente inscrito no CPF/MF sob nº 333.333.333-33, residente e domiciliado na Alameda Prado, nº 49, centro, na cidade de Exemplo, estado de Exemplo, filho de Carlos Andrade e de Helena Andrade; e, na qualidade de adquirente do usufruto: Samuel de Andrade, brasileiro, solteiro, médico, portador da CIRG nº 22.222.222-2 e regularmente inscrito no CPF/MF sob nº 222.222.222-22, residente e domiciliado na Rua Nogueira, nº 48, bairro Melquiades, na cidade de Exemplo, estado de Exemplo, filho de Carlos Andrade e de Luana Andrade; os presentes reconhecidos como os próprios, em virtude da exibição dos documentos mencionados, em seus originais, cuja capacidade e identidade reconheço do que dou fé; então, os vendedor, declara: (1) OBJETO: que é legítimo proprietário e possuidor do imóvel a seguir: consistente do (localização, logradouro, número, bairro, cidade, Estado), objeto da matrícula nº 10.550, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Exemplo, Estado de Exemplo, cadastrado na

Prefeitura Municipal de Exemplo sob nº (), com valor venal total de (), correspondente ao valor venal territorial, nos termos da Certidão de Valor Venal emitida pela Prefeitura Municipal de Exemplo que fica arquivada nestas notas na pasta nº (); (trezentos metros quadrados); PROCEDÊNCIA: que o imóvel foi havido anteriormente, por compra e venda, nos termos da escritura pública de compra e venda lavrada nas notas (), objeto do R.03/10.550; (2) DISPONIBILIDADE: que o dito imóvel encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, e, sob pena de responsabilidade civil e penal, declaram a inexistência de outras ações reais e pessoais reipersecutórias relativas ao imóvel, e de outros ônus reais incidentes sobre o mesmo; (3) PREÇO E PAGAMENTO: que o objeto acima descrito é vendido pelo preço certo e total de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), sendo R\$ 100.000,00 (cem mil reais), relativos à nua-propriedade, ou 2/3 da totalidade, e R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), relativos usufruto, ou 1/3 do total; já integralmente recebido dos compradores da nua-propriedade e dos adquirentes do usufruto, motivo pelo qual lhes é dada plena quitação; (4) TRANSMISSÃO: que o vendedor obriga-se pela transferência de domínio do objeto acima descrito aos compradores da nua-propriedade e pela instituição do usufruto em favor de seus adquirentes, a efetivar-se com o registro desta escritura no Registro de Imóveis competente, transmitindo, desde já, a posse, direitos e ações que tinha e vinha exercendo sobre o imóvel, para que deles possam usar, gozar e livremente dispor; e autorizam o Oficial de Registro de Imóveis competente, a proceder as averbações necessárias ao registro desta escritura, servindo a mesma como requerimento para todos os atos e averbações; (5) DISPENSAS DE CND: sob pena de responsabilidade civil e penal, o vendedor declara que não se equipara à empresa e não estão vinculados à previdência como responsáveis pelo recolhimento das respectivas contribuições, deixando de apresentar a CND, do INSS e da RFB (Receita Federal do Brasil); a seguir, o comprador da nua-propriedade e o adquirente do usufruto declara que concordam com esta escritura, em todos os seus termos e que dispensam o vendedor da apresentação das Certidões Fiscais, responsabilizando-se por qualquer débito tributário relativos ao imóvel, conforme dispõe o artigo 1º, parágrafo 2º, inciso V, do Decreto Federal 93.240 e das Certidões de Feitos Ajuizados relativas ao imóvel; inclusive a Certidão negativa do imobiliário, expedida pela Prefeitura do Município de Exemplo. A pedido dos comparecentes, lavro a presente escritura; apresentam os documentos seguintes: a) Espelho do carnê de IPTU do imóvel acima citado, da Prefeitura Municipal de Exemplo; b) Guia de ITBI, no valor de R\$ () da Prefeitura Municipal de Exemplo; c) Certidão da matrícula do imóvel, datada de (), do Oficial de Registro de Imóveis de Exemplo, arquivada no classificador (), d) Certidão negativa de débitos trabalhistas, em nome do vendedor; e) consultas junto a central de indisponibilidade de bens, (), código HASH (). Emitida a DOI (Declaração Sobre Operações Imobiliárias). Lido e achado conforme, outorgam, aceitam e assinam; disseram mais e fielmente os contratantes, que aceitam a presente escritura como está redigida, por achá-la conforme e de acordo com o que haviam entre si

previamente convencionado, firmando-a de livre e espontânea vontade, dispensando as testemunhas instrumentárias. Declaram todas as partes que não se enquadram na condição de politicamente expostas. Nada mais; dou fé. (Emolumentos) Selo digital nº (número). Eu,.....(), Tabelião, digitei, conferi e assino.

Em testemunho da verdade

SAMUEL ANDRADE;

ANDERSON ANDRADE E

CARLOS ANDRADE

TABELIÃO

PEÇA PRÁTICA 03

ENUNCIADO

Comparece na data de hoje, à sede do Tabelião de Notas da Comarca de Exemplo, Isadora Cardoso, brasileira, solteira, professora, portadora da CIRG nº 11.111.111-1 e regularmente inscrita no CPF/MF sob nº 111.111.111-11, residente e domiciliada na Alameda Outono, nº 250, bairro do Metrô, na cidade de Exemplo, estado de Exemplo, filha de Manuel Cardoso e de Laura Freitas Cardoso, estabelecendo que deseja vender um imóvel de sua propriedade aos seus pais, que são Manuel Cardoso, brasileiro, engenheiro, portador da CIRG nº 22.222.222-2 e regularmente inscrito no CPF/MF sob nº 222.222.222-22, filho de Isaac Cardoso e de Helena Cardoso, casado com Laura Freitas Cardoso, brasileira, do lar, portadora da CIRG nº 33.333.333-3 e regularmente inscrita no CPF/MF sob nº 333.333.333-33, filha de Henrique Duarte e de Nicole Duarte, ambos residentes e domiciliados na Avenida das Flores, nº 2.250, apto 05, na cidade de Exemplo, estado de Exemplo. Todos os comparecentes estão devidamente qualificados nos termos da lei e da normativa.

Todos os qualificados comparecem, pessoalmente, na sede do serviço no qual você é Tabelião (ã) e desejam formalizar uma compra e venda em situação diferente.

A filha vendedora afirma que tem um imóvel de sua propriedade, mas que quer que seus pais ali residam apenas e tão somente enquanto estiverem vivos, sem ter que submetê-lo a qualquer herança, dividindo-o no futuro com seus irmãos.

Os pais da vendedora concordam com a situação exposta, e dizem que não têm, atualmente, casa própria, mas contam com muito dinheiro no banco e que desejam ajudar a filha em questão comprando parcela de um imóvel de sua propriedade, alegando, mais uma vez, que não desejam que o bem a ser comprado seja destinado aos seus outros filhos após a morte deles compradores, retornando ao patrimônio da filha vendedora após o falecimento.

O imóvel a ser vendido é objeto da matrícula 4.850, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Exemplo, e o último registro (R.08) se refere à aquisição do bem pela vendedora, consistente no apartamento nº 05, do edifício das Lunas, situado na Rua das Palmeiras, nº 85, centro, na cidade de Exemplo, Estado de Exemplo, cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 2.500, com valor venal de referência de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais).

A respeito da venda, esclarecem que o preço de pagamento com relação ao direito a ser alienado é de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), apresentando os impostos e a respectiva guia devidamente paga.

Considerando os elementos fornecidos, e que os demais dados não mencionados foram devidamente observados, nos termos da legislação/normatização incidente, pratique o(s) ato(s) pretendido pelas partes, com a consequente lavratura da escritura pública requerida, apenas com os que devam realmente comparecer, ou, se concluir pela qualificação negativa, redija o instrumento necessário para a sua formalização.

➡ GABARITO

ESCRITURA PÚBLICA DE INSTITUIÇÃO DE
USUFRUTO ONEROSO QUE OUTORGA:
ISADORA CARDOSO, COMO INSTITUIDORA;
MANUEL CARDOSO E LAURA FREITAS
CARDOSO COMO ADQUIRENTES DO
USUFRUTO

Comparecem na data de hoje, à sede do Tabelião de Notas da Comarca de Exemplo, de um lado, como instituidora do usufruto: a OUTORGANTE ISADORA CARDOSO, brasileira, solteira, professora, portadora da CIRG nº 11.111.111-1 e regularmente inscrita no CPF/MF sob nº 111.111.111-11, residente e domiciliada na Alameda Outono, nº 250, bairro do Metrô, na cidade de Exemplo, estado de Exemplo, filha de Manuel Cardoso e de Laura Freitas Cardoso,; e de outro lado como adquirentes do usufruto os OUTORGADOS: 1) MANUEL CARDOSO, brasileiro, engenheiro, portador da CIRG nº 22.222.222-2 e regularmente inscrito no CPF/MF sob nº 222.222.222-22, filho de Isaac Cardoso e de Helena Cardoso; e 2) LAURA FREITAS CARDOSO, brasileira, do lar, portadora da CIRG nº 33.333.333-3 e regularmente inscrita no CPF/MF sob nº 333.333.333-33, filha de Henrique Duarte e de Nicole Duarte, ambos residentes e domiciliados na Avenida das Flores, nº 2.250, apto 05, na cidade de Exemplo, estado de Exemplo. Os presentes reconhecidos como os próprios, em virtude da exibição dos documentos mencionados, em seus originais, cuja capacidade e identidade reconheço do que dou fé. Então, a instituidora, declara: (1) OBJETO: que é legítima proprietária e possuidora do imóvel a seguir: consistente do apartamento nº 05, do edifício das Lunas, situado na Rua das Palmeiras, nº 85, centro, na cidade de Exemplo, Estado de Exemplo, cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 2.500, com valor venal de referência de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), pela Prefeitura Municipal de Exemplo que fica