

NOÇÕES BÁSICAS PARA A COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS: UMA BUSCA PELA SEGURANÇA JURÍDICA

Carolina Lopes Cançado Campos ¹

Verônica Lopes Cançado dos Santos ²

RESUMO

A presente pesquisa pretende avaliar as dificuldades encontradas pelos envolvidos em uma compra e venda de imóvel. Objetiva-se a divulgação e maior esclarecimento à população e aos operadores do direito dos requisitos essenciais para se celebrar uma compra e venda com a devida segurança jurídica. A diferenciação da competência dos Cartórios de Notas e Registro de Imóveis é de fundamental importância para o devido processo de compra e venda, assegurando-se assim sua total eficácia. Os mitos e verdades a respeito da compra e venda de imóveis são discutidos visando apresentar para a população um conhecimento básico, mas essencial, para que esse instituto seja usado devidamente e não venha trazer problemas futuros.

Palavras-chave: compra e venda; imóveis; propriedade; cartório de notas; cartório de registro de imóveis.

ABSTRACT

This research aims to assess the difficulties encountered by those involved in a purchase and sale of property. Objective the disclosure and more information to the population and jurists about the requirements essential to conclude a purchase and sale with legal certainty. The differentiation of the competence of Notary and Registration of Real Estate is fundamental to due process of buying and selling, thus ensuring their full effectiveness. The myths and truths regarding the purchase and sale of properties will be discussed in order to provide the population with basic knowledge, but essential, for this institute to be used properly and will not bring further problems.

Key Words: buy and sell; real state; property; notary; registry of property.

¹ Bacharel em Direito. Mestre em Direito Privado PUC - MG. E-mail: carolcampos9@hotmail.com

² Discente do Curso de Direito da FAPAM – Faculdade de Pará de Minas. E-mail: veronicalcsantos@hotmail.com

1 INTRODUÇÃO

O objetivo desta pesquisa é buscar explicar e esclarecer um tema tão importante e muitas vezes desconhecido para a sociedade: o que são os requisitos para a celebração efetiva e válida da compra e venda de imóveis.

A pesquisa foi elaborada a partir da teoria e prática da vivência em sala de aula e da advocacia de uma das autoras, sendo essa mestre em direito privado e professora de Direito Civil e principalmente da prática da segunda autora que é escrevente juramentada do 1º Ofício de Notas da Comarca de Pitangui – MG, onde vive no seu dia os problemas diários da população a respeito da compra e venda de imóveis.

Esse artigo tem um cunho educacional, pois visa sanar as dúvidas apresentadas pela população e principalmente esclarecer aos profissionais do direito como aplicar o ordenamento brasileiro à prática da compra e venda de imóveis.

O primeiro ponto a ser analisado será a diferenciação entre os Cartórios de Notas e Registro e a importância de cada um desses órgãos na celebração da compra e venda, sendo inicialmente determinado alguns marcos históricos da existência dessas serventias no Brasil.

Diferenciam-se as competências dos Cartórios de Notas e Registro e uma análise da legislação pertinente a essas duas serventias. Tal ponto é essencial para a pesquisa proposta, pois a população tem grande dificuldade de estabelecer os papéis de ambos os cartórios na compra e venda de imóveis.

Grande parte da população inicia o processo no Cartório de Notas e com a escritura em mãos acaba acreditando que o processo está finalizando, mas essa falsa crença popular causa diversos prejuízos e problemas. A presente pesquisa pretende esclarecer a importância da finalização de todo o devido processo de compra e venda tanto no cartório de Notas com a elaboração da escritura e finalmente com registro da mesma junto ao cartório de Registro de imóveis onde se encontra matriculado o imóvel.

Logo após o estabelecimento da competência de cada serventia são analisados os requisitos essenciais para a celebração da compra e venda de imóveis segundo o ordenamento brasileiro.

Primeiro ponto a ser analisado é a importância da escritura pública e seu devido registro no Cartório de Registro de Imóvel onde o imóvel se encontra matriculado para que a propriedade seja transferida.

Ataca-se a crença popular de que a escritura pública ou mesmo da promessa particular de compra e venda tem o condão de transferir a propriedade, sendo assim, são apresentadas todas as consequências dessa errônea crença popular que causa severos problemas a todos os envolvidos e a terceiros.

Outro ponto de análise são os direitos e deveres do comprador e vendedor de imóvel, documentação necessária para a lavratura de uma escritura de compra e venda de imóveis urbanos e rurais, diferenciando quando envolver pessoa física ou jurídica.

Por fim, são apresentados os aspectos jurídicos da compra e venda envolvendo incapazes e entre ascendentes e descendentes, pois nesses casos há requisitos especiais, que não sendo cumpridos acarretam nulidade ou anulabilidade do negócio jurídico celebrado.

2 CARTÓRIO DE NOTAS E CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS: uma visão diferenciadora na busca para o estabelecimento do papel de cada serventia na compra e venda de imóveis

2.1 Histórico

As funções notariais tiveram origem na necessidade de prova escrita das declarações de vontade das partes, que antes eram realizadas apenas verbalmente. Em face da insegurança que com o passar do tempo foi surgindo, viu-se a necessidade do surgimento de uma prova escrita e formalizada.

Segundo Ana Luisa Arruda a história dos agentes notariais tiveram a sua origem no Egito com os seus famosos escribas que documentavam as relações jurídicas:

Os escribas egípcios foram os primeiros agentes notariais de que se tem notícia. Pessoas que dominavam a arte da escrita eram então chamadas a documentar as relações jurídicas e funcionavam como testemunha qualificada das avenças. (ARRUDA, 2008, p. 14).

Anteriormente a propriedade se dava como efetivamente transmitida não somente pelo contrato, exigindo-se a tradição para sua formalização. Enquanto o título traduzia uma relação pessoal, a tradição que é a entrega efetiva da coisa, exprimia um direito real, ou seja, estabelecia o devido proprietário.

No Brasil o início da atividade registral se deu com o fim do sistema de Sesmarias e a privatização das terras brasileiras as quais passaram a ser comercializadas, surgindo assim uma latente necessidade do registro dos imóveis:

No Brasil essa especialidade surgiu logo após a ocupação do solo pátrio pela coroa Portuguesa para garantir poder de mando e controle em nosso país. Foram então criadas as chamadas Sesmarias. Nesse sistema, significantes porções de terra eram concedidas a membros abastados da sociedade portuguesa a fim de que fossem cultivadas. Esse sistema de sesmaria não prosperou e, com seu término, essas grandes porções de terras improdutivas se transformaram nos conhecidos latifúndios, que passaram a ser negociados entre particulares. É nesse momento por volta de 1850, que surgem os registradores imobiliários. (ARRUDA, 2008, p. 12).

Através da Lei 1.237, de 1864 (COELHO, 2002) foi criado o Registro Geral, que atrairia todos os direitos reais imobiliários, substituindo a tradição pela transcrição, continuando o contrato antes dela a gerar apenas obrigações.

Tal alteração trouxe uma significativa mudança, pois a propriedade não mais se transmitia pela entrega (tradição), mas sim pela transcrição no cartório, ou seja, pelo registro. A partir da introdução da obrigatoriedade da transcrição para transferência ou aquisição da propriedade se pode afirmar que para o ordenamento brasileiro só é dono quem registra.

Assim, percebe-se enorme avanço no direito da propriedade, porque a tradição, real ou simbólica, uma vez efetuada, não deixa vestígio permanente, ao passo que a transcrição deixa seu sinal permanente no livro no qual é lançada.

Advindo o Decreto 3.453, em 1865, verifica-se que em 3 hipóteses não se exigia a inscrição no Registro Geral, ou seja, nas transmissões "*causa mortis*", nos atos judiciais, e nas hipotecas gerais em favor da mulher casada, dos menores e dos interditos, assim permanecendo até o advento do Código Civil, Lei Federal n. 3.071, de 1º de janeiro de 1916, que determinou a necessidade da transcrição para a transferência de domínio ou constituição de ônus real, em todos os casos, o que prevalece até os dias de hoje.

2.2 Competências do Cartório de Notas e do Cartório de Registro de Imóvel

O grande problema que se encontra na análise desse tema é o desconhecimento por parte da população ou mesmo um falso entendimento das competências do Cartório de Notas e Cartório de Registro.

Chega-se ao cúmulo de muitas pessoas nem saberem o que é cartório de Notas e qual é sua finalidade, pois, na verdade só se fala que tem de registrar um imóvel, mas se esquece de

que este processo começa no Cartório de Notas, tendo assim, esse um papel inicial e fundamental para o registro de imóvel.

As duas serventias têm papéis distintos, mas são essenciais para a concretização de uma compra e venda. Cada uma tem a sua importância, finalidade e responsabilidade nessa transação, sendo necessário que os futuros compradores saibam estabelecer essa diferenciação.

A função do notário é materializar a vontade das partes de forma escrita e através de uma linguagem jurídica, com imparcialidade da lei, dotado de fé pública e , conseqüentemente, de prevenção de litígios.

O Cartório de Notas tem a competência de executar a lavratura de escrituras, procurações, testamentos e atas notariais, além de atos de reconhecimento de firmas e de autenticação de fotocópias e sendo atribuído pela Lei Federal 11.441/00 ao notário executar lavratura de Inventários, desde que não haja menores, incapazes, testamento e ainda lavraturas de separações e divórcios, se de forma amigável e o casal não possua filhos menores.

Sua competência territorial se estende a todo município onde se encontra instalado, havendo mais de uma serventia no município, haverá livre concorrência entre elas.

Quanto à competência territorial dirigida aos Notários vem disposta no artigo 9º da Lei Federal 8.935/94 que estabelece a vedação de realização dos atos notariais fora do município de sua competência: “Art. 9º O tabelião de notas não poderá praticar atos de seu ofício fora do Município para o qual recebeu delegação”. (BRASIL, 1994).

A desobediência às competências em razão da matéria e territorial pode implicar em anulação do ato praticado, trazendo sérias conseqüências às partes contratantes, inclusive com a anulação do ato notarial

Na cidade onde se constada a existência de mais de uma serventia da mesma natureza, é ela identificada com um número ordinal antes de sua apresentação, o qual mostra a ordem temporal de sua instalação, como 1º Tabelião de Notas, 2º Tabelião de Notas, etc.

Além de todas as competências descritas acima, os Cartórios de Notas têm o condão de tornar público todos os atos praticados e arquivados, zelando, assim, pela conservação de documentos - livros, fichários de assinaturas, guias, certidões - e todo o arquivo da serventia, possibilitando a fácil e rápida consulta pela população em geral.

O Cartório de Registro de Imóveis tem a competência de providenciar o registro de todos os títulos translativos de direitos reais, bem como as devidas averbações que podem modificar a situação do imóvel ou a dos que se apresentam como detentores de seus direitos, além de inscrever todos os atos relacionados ao parcelamento do solo e regularização de

condomínios especiais. Sua competência territorial estende-se a comarca onde se encontra instalada. Em caso de mais de uma Serventia nesse território, dita competência será determinada através de divisão geográfica da aludida comarca.

Verifica-se pelo exposto que cada unidade tem sua atribuição em razão da matéria e quase sempre restrita a um território, estando os seus titulares e prepostos impedidos de exercer seus trabalhos fora dela e dele, sob pena de responder administrativamente por seu não cumprimento, e por eventuais prejuízos que seu ato irregular vier a trazer aos seus usuários.

Pode ocorrer a cumulação de serventias, ou seja, nos locais onde o movimento de cada serventia não comportar isoladamente o desenvolvimento de seus trabalhos, podem ser agrupadas, funcionando como se fossem uma única repartição, porém com escriturações separadas.

É o que ocorre, normalmente, em pequenos municípios, que se apresentam como sede de comarca, e que tem, em um único prédio, e com um único titular, todas as naturezas acima referidas.

O cartório busca através de profissionais altamente qualificados, orientação totalmente imparcial e gratuita aos usuários do serviço, informando-os das consequências de seus atos, de forma a evitar litígios futuros e busca do Poder Judiciário para sua solução.

Para evitar a nulidade e a falsidade dos atos os notários e registradores atuarão como fiscal da lei, proporcionando, portanto, segurança nas relações jurídicas. “Os serviços notariais e de registro são de natureza compulsória de caráter público, cuja prestação interessa a toda sociedade”. (ARRUDA, 2008, p. 17).

Ambas as serventias têm integrado seu corpo de funcionários, os Tabeliães e/ou Oficiais, Substitutos Designados, Substitutos, Escreventes e Auxiliares.

Os tabeliães são os que respondem diretamente pelos Serviços Notariais, também conhecidos como Cartórios de Notas.

Os Oficiais é nome que se dá aos titulares dos Registros Públicos, também identificados como Cartórios de Registro de Imóveis.

Tanto os tabeliães quanto os oficiais podem contratar substitutos, desde que os nomes sejam encaminhados ao juízo competente.

Art. 20. Os notários e os oficiais de registro poderão, para o desempenho de suas funções, contratar escreventes, dentre eles escolhendo os substitutos, e auxiliares como empregados, com remuneração livremente ajustada e sob o regime da legislação do trabalho. (BRASIL, 1994).

2.3 Legislação pertinente sobre os serviços Notariais e de Registro

2.3.1 Lei nº 7.433/85 e Decreto nº 93.240/86

Dispõem sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas e dão outras providências.

Quais os documentos e certidões exigidas para a lavratura da escritura, desde a documentação pessoal das partes envolvidas na transação, como vendedores e compradores, como também toda a documentação e certidão do imóvel objeto da escritura.

A forma como o imóvel deve ser descrito, os documentos e certidões específicas que devem ser exigidos para lavratura de imóvel urbano e de imóvel rural.

Documentos comprobatórios do pagamento do Imposto de Transmissão, as certidões fiscais, feitos ajuizados, certidões de ônus, validade das certidões, que em regra é de 30 dias, documentos e certidões que devem ser mencionados no corpo da escritura e arquivados em cartório pelo Tabelião.

Art. 1º [...] § 2º - O Tabelião consignará, no ato notarial, a apresentação do documento comprobatório do pagamento do Imposto de Transmissão inter vivos, as certidões fiscais, feitos ajuizados, e ônus reais, ficando dispensada sua transcrição. (BRASIL, 1986.).

2.3.2 Lei 8.935 /94

Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registros. Atualmente, a Constituição Federal, conferiu, no artigo 236, caráter privado ao exercício das atividades notariais e de registro, que serão delegadas obrigatoriamente pelo Poder Público ao particular, por concurso público de provas e títulos. “Art. 236, CF: Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público”. (BRASIL, 1988).

Referida lei regulamenta toda a atividade notarial e de registro, desde sua natureza, finalidade, atribuições a seus titulares, das atribuições e competências dos notários e dos oficiais de registro, seus ingressos na atividade, da responsabilidade civil e criminal de cada um, das incompatibilidades e dos impedimentos, dos direitos e deveres, das infrações

disciplinares e das penalidades, da fiscalização pelo Poder Judiciário, da extinção da delegação, enfim regulamenta toda a atividade.

2.3.3 Lei Estadual nº 13.438/99

Altera dispositivos da Lei nº 12.727, de 30 de dezembro de 1997, que dispõe sobre contagem, cobrança e pagamento de emolumentos por serviços extrajudiciais, institui o *Selo de Fiscalização*. Dispõe sobre a informatização do serviço notarial e registral, como a utilização de sistemas de computação, de microfilmagem, disco ótico e outros meios de armazenamento e reprodução de dados.

Art. 4º É vedada a cobrança de valores por ato retificatório ou renovado, em razão de erro imputável a tabelião, oficial de registro ou seus prepostos, e por ato não expressamente previsto nas tabelas contidas no Anexo I desta lei, ainda que sob fundamento em analogia. (MINAS GERAIS, 1999).

Outro ponto abordado pela lei é o limite e a forma de cobrança dos serviços pelo tabelião/oficial e o que é vedado a cobrança de valores, como por exemplo, ato retificatório, em razão de erro imputável ao tabelião/oficial.

A instituição do selo de fiscalização, de uso obrigatório pelos tabeliões e oficiais de registro, que será fixado nos documentos e papéis expedidos quando da prática de atos notariais e de registro.

Versa referente ao uso do selo, uma vez que o mesmo contém requisitos de segurança que impedem sua falsificação e adulteração, sendo sua utilização regulamentada e fiscalizada pela Corregedoria Geral de Justiça.

Impõe as sanções que serão aplicadas pela Corregedoria Geral da Justiça, caso o Tabelião e demais oficiais cobrem ou recebam valores indevidos ou excessivos e deixem de utilizar o selo de fiscalização na forma de seu regulamento.

2.3.4 Lei nº 10.169/00

A presente Lei nº 10.169/00 regula o §2º do artigo 236 da Constituição Federal estabelecendo as normas gerais para a fixação de emolumentos das serventias notariais e de registro. “Art. 236, § 2º, CF: Lei Federal estabelecerá normas gerais para a fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro”. (BRASIL,

1988). “Art. 1º da Lei 10.169. Os Estados e o Distrito Federal fixarão o valor dos emolumentos relativos aos atos praticados pelos respectivos serviços notariais e de registro, observadas as normas desta Lei.” (BRASIL, 2000).

Sendo assim todas as atividades notariais e de registro, são remuneradas diretamente por emolumentos fixados pelo Estado e pagos pelos usuários dos serviços prestados.

3 NOÇÕES BÁSICAS DA COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS

3.1 A importância da Escritura Pública de compra e venda de imóveis e seu respectivo registro

Para que a compra e venda seja válida e surta todos os efeitos desejados, primeiramente é necessário o surgimento do documento de compra e venda chamado de escritura, que irá ser celebrando justamente no cartório de Notas.

No cartório de Notas a escritura é lavrada, ou seja, passa a existir, de forma correta e segura, respeitando todos os requisitos exigidos por lei e finalmente pode ser encaminhada para o cartório de Registro de Imóvel competente, para que seja efetuado seu registro e assim sendo finalizada a transação da Compra e Venda.

Como pode-se observar cada serventia tem sua importância e seu espaço nesta transação e devem ser respeitadas e conhecidas por todos para evitar problemas futuros.

A maioria dos cidadãos brasileiros quando adquirem um bem imóvel através da Compra e Venda muitas vezes se preocupam simplesmente em pagar o imóvel (comprador) e automaticamente em adquirir a sua posse e por sua vez o vendedor se preocupa em receber a quantia em dinheiro referente à venda do imóvel e automaticamente com a sua entrega se esquecem da parte burocrática desta relação jurídica que é de suma importância para sua segurança e eficácia perante as partes e terceiros.

Quando se realiza uma Compra e Venda sem se preocupar com os requisitos exigidos por lei, muitas vezes esta transação poderá não ter nenhum valor jurídico, ou seja, não terá eficácia, não será possível seu registro. O que antes era um sonho passa a ser um pesadelo, pois para o ordenamento brasileiro quem não registra não é dono, conforme Art. 1245 do Código Civil: “Art. 1245 Transfere entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis”. (BRASIL, 2002).

A falta de cumprimento dos requisitos exigidos por lei pode acarretar a hipótese de “dupla venda” que ocorre da seguinte forma: após lavrar uma escritura pública de compra e venda, em um tabelionato, independente da sua localidade, o comprador sempre deve registrá-la no cartório imobiliário ao qual o imóvel estiver matriculado.

É possível, porém, que, antes de o comprador efetuar esse registro, o vendedor resolva vender o imóvel a outra pessoa, lavrando outra escritura. Isso teoricamente é possível, pois ele ainda é o proprietário do bem, só o deixando de ser após o registro da escritura na matrícula do imóvel junto ao cartório de Registro de Imóvel competente.

Nessa situação hipotética, na qual o proprietário lavrou duas escrituras do mesmo imóvel, haveria dois compradores, cada qual com um título hábil a ser registrado, a escritura.

Ainda de forma hipotética, se a primeira escritura fosse lavrada em 31/05/2009 e a segunda escritura em 12/07/2009, isso, por si só, não é o suficiente para determinar que o comprador com a escritura lavrada em maio seja o novo proprietário, uma vez que para se tornar proprietário é necessário o registro dessa escritura.

Não importa quando foi lavrada a escritura, o que importa é a data de seu registro, aferindo-se isso pelo protocolo da prenotação no cartório imobiliário segundo o art. 182 e o 186 da Lei 6.015/73 e art. 1246 do Código Civil. A escritura que for primeiro registrada é que tem o condão de transferir a propriedade, impedindo o registro da outra. “Art. 186 - O número de ordem determinará a prioridade do título, e esta a preferência dos direitos reais, ainda que apresentados pela mesma pessoa mais de um título simultaneamente”. (BRASIL, 1973).

A prioridade dá-se, portanto, no tempo, ou seja, quem registrar primeiro se torna o novo proprietário do imóvel. Assim, uma vez lavrada a escritura, é essencial providenciar o quanto antes seu registro.

Caso duas escrituras sejam lavradas na mesma data referentes a um imóvel e apresentadas no mesmo dia junto ao cartório de registro de imóvel terá prioridade a que fora lavrada em primeiro lugar, sendo isso estabelecido pelo art. 192 da Lei de Registro Públicos (6.015/73), que afirma que deverá ser considerada a hora da lavratura da escritura para fins de prevalência, mas é comumente utilizado o número no livro de registro que confirma a cronologia da lavratura de ambas.

Por isso a importância do Cartório de Notas na compra e venda de imóveis, cuja função do Tabelião é de orientar, esclarecer, tirar dúvidas explicar e exigir toda a documentação prevista em lei, de todas as partes envolvidas no ato e conseqüentemente do bem imóvel, para que este título seja apto ao registro no cartório de imóveis no qual aquele bem se encontra registrado, surtindo assim todos os efeitos esperados de uma compra e venda.

3.2 Promessa de Compra e Venda de Imóveis

Hoje em dia o que se percebe com muita frequência é a realização da Compra e Venda de bens imóveis através da famosa Promessa de Compra e Venda, ou Compromisso de Compra e Venda e usualmente chamado pela população em geral de *contrato de gaveta*: “Bastante difundido atualmente, o compromisso de compra e venda, que pode ser feito por simples instrumento particular, é um contrato pelo qual as partes se comprometem a efetuar um contrato de compra e venda”. (SILVA, 2009, p. 221).

Através da promessa de compra e venda uma das partes, o comprador, se compromete a comprar um determinado bem, e a outra parte, o vendedor, se compromete a vendê-lo, sendo esse instrumento considerado um pré-contrato, contrato preliminar ou ajuste prévio.

Na verdade, a promessa de compra e venda surge quando as partes não querem ou não podem por algum motivo, até mesmo por falta de dinheiro arcar com as despesas provenientes da lavratura da escritura, pagamentos de taxas e impostos, irregularidades do imóvel etc, motivos esses que impedem a lavratura definitiva da escritura.

Segundo Paulo Luiz de Netto Lôbo, o simples contrato de compra e venda não tem o liame de transferir a propriedade sendo necessário o registro para bens imóveis:

No direito brasileiro, o contrato por si só não gera a transmissão do domínio do bem ou da coisa, mas o direito e o dever de realizá-la. Por isso, o artigo 481 do Código Civil brasileiro não diz, como o art. 1470 do Código Civil italiano, que o contrato de venda tenha "por objeto a transferência da propriedade de uma coisa". O objeto da obrigação do vendedor é a prestação de dar a coisa e o do comprador a prestação de dar o preço. Nesse sentido, o contrato de compra e venda é meramente consensual, pois a transmissão do domínio ou da propriedade depende de modos específicos, dele decorrentes, mas autônomos (registro do título, para os bens imóveis – art. 1.245; tradição, para os bens móveis – art. 1.267, ambos do Código Civil). (LOBO, 2006).

As partes simplesmente se preocupam com o pagamento e a entrega do imóvel, sem antes verificar a situação do imóvel adquirido e até mesmo das partes vendedoras. Acreditam erroneamente que com a finalização dessa promessa a transação fora bem sucedida e a propriedade foi transferida.

Somente, posteriormente é que vão perceber a sua ineficácia, muitas vezes isso ocorre após um grande decurso de tempo, quando, por exemplo, tentam vender o imóvel adquirido e o atual comprador procura um cartório de Notas buscando que seja feita sua Escritura de Compra e Venda.

Nesse momento se tem conhecimento de que o comprador que realizou a compra através desta promessa que hoje deveria ser o atual dono do imóvel, não passa de um mero possuidor, na verdade não possui nenhuma relação jurídica com o imóvel junto ao Registro de Imóveis.

O dono continua sendo a pessoa que lhe vendeu o imóvel e o pior muitas vezes a pessoa que lhe vendeu nem dono é, está na mesma situação, adquiriu o imóvel através de promessa e essa promessa foi passando de mão em mão, até que um dos compradores resolve procurar o cartório, que é a atitude que todos deveriam ter na aquisição de um bem imóvel, evitando um grande transtorno.

Com o passar do tempo, provavelmente o comprador não tenha nenhum contato mais com aquela pessoa que lhe vendeu o imóvel, ou até mesmo que já tenha esta falecido, o que torna quase impossível que seja solucionado o problema sem ajuda do judiciário, sendo essa uma das funções dos Notários, que evitem o conflito judicial.

Como o próprio nome exprime foi realizada apenas uma promessa de Compra e venda e não um contrato de Compra e Venda. A promessa é apenas um contrato preliminar, para que sejam ajustadas todas as condições, acordos, pagamentos pelas partes, para que se cheguem à celebração do contrato definitivo, ou seja, à escritura.

A maioria das pessoas desconhecem tais informações e acreditam que a simples celebração de um contrato particular tem o condão de transferir a propriedade, levando a maioria da população brasileira a viver no desconhecimento, ou seja, uma falsa situação de propriedade.

Muitos chegam a afirmar que estão de posse de um registro, pois o contrato foi levado ao cartório e as assinaturas tiveram a firma reconhecida ou mesmo aquele contrato foi registrado no Cartório de Títulos e documentos, tendo o primeiro ato somente confirmado a veracidade das assinaturas e o segundo tornou aquele documento público, mas nenhum desse confirma se quem vendeu é o verdadeiro proprietário, se aquele imóvel está no comércio podendo ser alienado e estando desimpedindo, uma vez que isso só é feito com a lavratura da escritura e de seu devido registro.

Através da promessa de Compra e Venda as partes têm uma garantia do que foi acordado, podendo vir a ser questionado judicialmente, desde que tenha em mãos esta promessa bem redigida dentro dos requisitos exigidos por lei, estando com firma reconhecida, mas esteja ciente de que não é um documento definitivo e não tem o condão de transferir a propriedade. Logo, a promessa de compra e venda é só um meio probatório da existência de um negócio jurídico, mas não garante direitos reais.

Da leitura do art. 1.417 do novo Código Civil pode-se inferir que a promessa de compra e venda é irrevogável, mas que há possibilidade de inclusão de cláusula de arrependimento. “Art. 1.417, CC: Mediante promessa de compra e venda, em que se não pactou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel”. (BRASIL, 2002).

Com o registro de promessa de compra e venda que não contenha cláusula de arrependimento, passará a ter eficácia *erga omnes*.

Neste caso registrando a promessa de compra e venda que não contenha a cláusula de arrependimento, o compromitente vendedor não poderá transferir a propriedade do imóvel a outra pessoa.

Por isso o comprador deverá registrar sua promessa de compra e venda tão logo seja formalizada. Infelizmente, grande parte das promessas de compra e venda não é levada a registro, não tendo, portanto nenhuma segurança jurídica, são os famosos “contratos de gaveta”.

Um importante direito do compromissário comprador é o de obter a *adjudicação compulsória* do imóvel.

Art. 1.418 - CC. O promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos, deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel. (BRASIL, 2002).

Neste caso, na hipótese de o compromitente vendedor recusar-se a outorgar a escritura definitiva, o compromissário comprador poderá pedir ao Juiz que supra o ato que o compromitente vendedor se recusa a praticar, por meio de uma sentença judicial que será hábil a ser registrada e terá os mesmos efeitos da escritura definitiva, desde que preenchidos todos os requisitos exigidos por lei.

Outro problema sério é a perda desta promessa, uma vez que não se tem nada arquivado em cartório, pois foi um documento particular, sendo essa mais uma garantia oferecida pelos Cartórios de Notas, onde toda a transação realizada através de um cartório, não somente a escritura ficará arquivada podendo ser fornecida uma certidão desta escritura a qualquer momento que solicitada, bem como toda a documentação exigida para sua lavratura e uma vez perdido esse documento e sendo esta a única prova do que foi acordado, como

ficará em caso de litígio? Fica praticamente impossível provar o que está sendo alegado pela parte interessada.

Todos estes cuidados a que nos referimos e exigências que a lei faz referente à Compra e Venda de imóvel devem ser observados antes da aquisição do imóvel e deve começar através da solicitação de uma Certidão de Registro de Imóveis, junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca à qual o imóvel pertença. Nesta certidão, constarão todas as informações necessárias sobre o real proprietário do imóvel e sobre o imóvel que se pretende adquirir.

As partes também terão a opção da celebração desta compra e venda através do Contrato Particular de Compra e venda com força de escritura pública, desde que o imóvel da transação tenha um valor de até 30 salários mínimos e preencha os mesmos requisitos exigidos por lei para a escritura pública de compra e venda de imóveis, caso contrário não será possível o seu registro.

Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País. (BRASIL, 2002).

Por isso é de fundamental importância que, caso se faça a opção para esse tipo de contrato, a escolha seja por um profissional competente que tenha conhecimento jurídico do assunto, para que o referido contrato possa ser registrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente e produza seus efeitos jurídicos.

3.3 Direitos e Deveres do Comprador e Vendedor de Imóveis

3.3.1 Do Vendedor

3.3.1.1 Dos Deveres

Para que exista uma compra e venda com os devidos efeitos legais é necessário que o imóvel exista legalmente, ou seja, esteja devidamente registrado e regularizado junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Somente é possível vender o imóvel o proprietário, ou seja, aquele que possui o registro do imóvel em seu nome.

É dever do vendedor fornecer toda a documentação e certidões necessárias e exigidas por lei, sendo o IPTU para imóvel urbano e o ITR para imóvel rural.

Se o proprietário possuir alguma dívida junto ao Município, Estado e União não impede a realização da transferência, desde que o comprador esteja ciente da dívida e autorize a lavratura da escritura constando tal observação.

Por fim, após cumpridas todas as formalidades, ou seja, a lavratura da escritura e o registro da mesma deve o vendedor realizar a tradição (entrega) do bem.

3.3.1.2 Dos Direitos

Após o fornecimento de todas as documentações, informações e conseqüentemente a assinatura da escritura, terá o vendedor o direito de receber e exigir, caso o comprador não o faça, o valor referente à venda do imóvel.

O registro da escritura é um dever do comprador, caso esse não venha a efetuar-lo, além de o título não estar produzindo o seu efeito jurídico, continuando o vendedor como proprietário do imóvel, poderá este efetivar o seu registro e recorrer judicialmente responsabilizando o comprador pelos transtornos e prejuízos causados pela não efetivação do registro.

3.3 Do Comprador

3.3.1. Dos Deveres

É dever do comprador fornecer toda a documentação e dados necessários e exigidos por lei. Arcar com todas as despesas referentes à transferência do imóvel como, pagamento do ITBI – Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis *Inter Vivos* – e a quitação de todas as certidões exigidas por lei e despesas cartorárias bem como o pagamento do valor avençado do imóvel para como o comprador.

3.3.2. Dos Direitos

Após o fornecimento de todas as documentações, informações, conseqüentemente assinatura da escritura e pagamento do imóvel, que receba a posse do imóvel adquirido, salvo se constar alguma cláusula ou acordo em contrário, como usufruto, permanência de algum inquilino se o imóvel estiver locado por determinado tempo, etc.

3.4. Documentação necessária para a lavratura de Escritura de Compra e Venda

3.4.1 Quando a compra for referente a bem imóvel urbano entre pessoas físicas

Será necessária a apresentação da documentação pessoal de todas as partes envolvidas na transação, assim como, Carteira de Identidade, CPF, comprovante de residência, se alguma das partes for casada é necessária a certidão de casamento atualizada e documentação pessoal do cônjuge.

Todos os documentos acima listados, além da apresentação do original, deverá ser entregue um xerox para o seu devido arquivamento junto à serventia.

§2º da Lei 7.433. O Tabelião consignará, no ato notarial, a apresentação dos documentos comprobatório do pagamento do Imposto de Transmissão intervivos, as certidões fiscais, feitos ajuizados, e ônus reais, ficando dispensada sua transcrição. (BRASIL, 1985).

Na compra e venda de imóveis o imposto recolhido é competência da fazenda municipal do local onde se encontra o imóvel negociado. Deverá ser expedida a guia do ITBI (Imposto de transição de Bens Imóveis) e essa será apresentada quitada junto ao cartório de Notas para a lavratura da escritura.

O valor do ITBI é estabelecido pelo município, variando na sua grande maioria entre 2% ou 3% do valor do imóvel, sendo esse valor auferido sobre a avaliação do valor do imóvel feita pelo município na data da venda.

Em relação às certidões é necessária a apresentação das certidões originais, que serão retidas junto à serventia, sendo elas: Certidão de Registro, de Ações Reais e Pessoais Reipersecutórias e de ônus reais incidentes sobre o imóvel, Certidão Negativa de Débitos Municipais, Certidões de Feitos Ajuizados contra os vendedores.

Não existe um sistema unificado de certidões cíveis, criminais e trabalhistas integrando todo o país, deve-se solicitar certidões pelo menos do foro da comarca da situação do bem imóvel e do domicílio do alienante (vendedor), tratando-se de imóvel urbano será solicitado apenas a certidão cível, em ambas as comarcas citadas acima ou somente uma se alienante for domiciliado na mesma comarca que se encontra o imóvel.

Deve ser ressaltado que a maioria das certidões tem validade de 30 dias, depois desse prazo será necessária a expedição de nova certidão, para se constatar se não houve mudanças na situação do imóvel. Para que o adquirente do imóvel tenha mais segurança e evite

dissabores futuros, seria interessante que apresentasse certidões da Justiça Estadual, Justiça Federal e Justiça do Trabalho.

3.4.2 Quando a compra for referente a bem imóvel rural entre pessoas físicas

Além de toda a documentação exigida na Compra e Venda de imóvel urbano será exigida a Certidão Criminal dos vendedores, fornecida pelo foro competente para a averiguação de prática de crime ambiental.

É exigido o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural emitido pelo INCRA, confirmando o seu cadastro junto a esse órgão, segundo art. 22 da lei 4947/66.

Artigo 22 [...] § 1º - Sem apresentação do Certificado de Cadastro, não poderão os proprietários, a partir da data a que se refere este artigo, sob pena de nulidade, desmembrar, arrendar, hipotecar, vender ou prometer em venda imóveis rurais. [...]
§ 3º - A apresentação do Certificado de Cadastro, exigida neste artigo e nos parágrafos anteriores, far-se-á, sempre, acompanhada da prova de quitação do pagamento do Imposto Territorial Rural, relativo ao último lançamento expedido pelo IBRA. (BRASIL, 1966).

Sobre as questões fiscais é requerida a ITR referente aos 05(cinco) últimos anos, ou, Certidão sobre Propriedade Territorial Rural, fornecida pela Receita Federal e a última Declaração do Imóvel na Receita Federal para comprovar o valor do imóvel. Sendo que a escritura não poderá ser lavrada por um valor inferior ao da última declaração, mas de valor igual ou maior ao da última declaração.

3.5 Compra e Venda envolvendo Pessoa Jurídica

A Pessoa Jurídica pode configurar como compradora ou vendedora de um imóvel. No caso da compra e venda que envolva pessoa jurídica, além de todos os requisitos já previstos anteriormente para as pessoas físicas, são necessários alguns cuidados e requisitos especiais.

É necessário verificar se a pessoa que oferece o bem tem poderes para efetuar a venda ou compra. Não basta, simplesmente, que um sócio, diretor ou mesmo o presidente queira vender um imóvel de uma empresa para que a venda seja válida, é preciso ter poderes para isso, ou seja, ser capaz de praticar tais atos.

No caso da compra e venda envolvendo a pessoa jurídica além da mesma documentação referente a imóvel urbano ou rural, sendo pessoa jurídica, deve ser verificado, com cautela, se a pessoa que comparece oferecendo o bem à venda está autorizada a fazê-lo, ou seja, tem poderes para assinar a escritura. Caso ela não esteja apta, deverá ter uma

procuração pública, com poderes específicos para proceder à venda. Essa procuração deve ter sido outorgada pela empresa, por meio de quem detenha poderes para tanto, sendo esse poder estabelecido no contrato social.

A averiguação da capacidade para comprar, vender ou mesmo outorgar procuração em nome da pessoa jurídica deve ser feita solicitando uma certidão atualizada do contrato social da empresa no Registro Público de Empresas Mercantis da respectiva sede, se for uma sociedade empresária; ou no Registro Civil de Pessoas Jurídicas, se for sociedade simples.

Deverá ser apresentado ou CNP -Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica-, a documentação pessoal do responsável pela empresa, se este estiver sendo representado, deverá apresentar uma Procuração Pública e documentos pessoais do procurador.

Em relação às certidões deverão ser apresentadas: a Certidão negativa de débitos com o INSS, Certidão Negativa da Receita Federal do Brasil e Certidão conjunta da Procuradoria Geral da Fazenda Nacional.

A previsão, contida no art. 47 inciso I, letra “b”, da Lei 8.212/91, estabelece a obrigatoriedade da Certidão negativa de Débito (CND) da empresa na alienação ou oneração, a qualquer título, de bem imóvel ou direito a ele relativo a ela pertencentes.

Art. 47. É exigida Certidão Negativa de Débito-CND, fornecida pelo órgão competente, nos seguintes casos:

I - da empresa:

b) na alienação ou oneração, a qualquer título, de bem imóvel ou direito a ele relativo. (BRASIL, 1991).

Da mesma forma que a Lei 4.771, o artigo 48 da Lei 8.212 preceitua que a prática de ato com inobservância do disposto no art. 47, ou o seu registro, acarretará a responsabilidade solidária dos contratantes e do notário que lavrar ou do oficial que registrar o instrumento, sendo o ato nulo para todos os efeitos.

Art. 48. A prática de ato com inobservância do disposto no artigo anterior, ou o seu registro, acarretará a responsabilidade solidária dos contratantes e do oficial que lavrar ou registrar o instrumento, sendo o ato nulo para todos os efeitos. (BRASIL, 1991).

Percebe-se, portanto, que a apresentação da Certidão Negativa da Receita Federal do Brasil e Certidão conjunta da Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, nos casos em que elas são exigidas, é requisito de validade do negócio jurídico e também do registro.

3.6 Compra e venda envolvendo incapazes

Outro ponto polêmico é a questão da compra e venda de imóveis envolvendo incapazes, sendo necessário um estudo mais detalhado sobre os seus requisitos e efeitos.

A princípio, em qualquer relação jurídica referente à compra e venda que envolva incapaz, este, sendo absolutamente incapaz, deverá ser representado por seus pais, tutores, ou qualquer pessoa nomeada pelo Juiz e sendo esse relativamente incapaz deverá ser apenas assistido também por seus representantes anteriormente citados.

Para que um incapaz realize a venda de qualquer bem imóvel, só será possível, mediante Alvará de Autorização Judicial, autorizando a venda e automaticamente dando uma finalidade para o dinheiro da venda, seja o depósito do dinheiro em conta poupança ou aquisição de outro bem imóvel no mesmo valor, tudo isso sendo fiscalizado de perto pelo promotor de justiça e pelo juiz que expediu a autorização, em cuja autorização será determinado um prazo para a prestação de contas, pelo representante do incapaz.

Já a Compra de bem imóvel realizada por incapaz, não é necessário que se tenha o alvará de autorização, uma vez que o incapaz está sendo beneficiado, ou seja, o patrimônio do incapaz está sendo ampliado.

O único requisito diferenciado é que o incapaz comprove a renda para a aquisição do bem imóvel e se não possui renda suficiente para a aquisição do bem, a solução é que este receba uma doação em numerário (dinheiro), no valor total do imóvel, ou apenas da parte complementar suficiente para a compra do imóvel.

Doação que poderá ser feita por seus pais ou qualquer outra pessoa, deverá ser feita a guia de ITCD (Imposto sobre a Transmissão *Causa mortis* e Doação) e o imposto calculado pela Secretaria da Fazenda Estadual, que poderá ser isento ou não e uma vez não dando isenção deverá ser recolhido o ITCD referente à Doação em numerários.

Sendo assim, primeiramente, deverá ser lavrada uma escritura de doação referente ao numerário e posteriormente à escritura de Compra e Venda, ambas poderão ser lavradas em uma mesma escritura, porém, serão dois atos distintos e assim sendo possível a aquisição do bem imóvel por incapazes. Se assim não for feito, o tabelião responderá por fraude tributária, referente ao ITCD.

3.7 Compra e venda entre ascendentes e descendentes

A lei não proíbe a venda de bens de ascendentes a descendentes tanto para bens móveis ou imóveis, mas impõe a necessidade de anuência dos demais descendentes e do cônjuge sob pena de anulação. “Art. 496 É anulável a venda de ascendente a descendente, salvo se os outros descendentes e o cônjuge do alienante expressamente houverem consentido”. (BRASIL, 2002).

Essa norma existe para evitar simulações fraudulentas, proteger o direito à herança. Sendo assim é possível a venda de ascendentes a descendentes desde que tenha a anuência dos demais descendentes e cônjuge do alienante.

Ainda que somente um dos descendentes tenha tomado a iniciativa da ação de anulação da venda, a anulabilidade do contrato o invalida por inteiro e não apenas em face do autor da ação.

O prazo para a ação de anulabilidade desse negócio jurídico é de 2 anos, a contar da conclusão do ato, sendo esse prazo decadencial. “Art. 179 Quando a lei dispuser que determinado ato é anulável, sem estabelecer prazo para pleitear-se a anulação, será este de 2 anos, a contar da data da conclusão do ato”. (BRASIL, 2002).

Se a venda for feita interposta, de pessoa, com o intuito de que seja transferida a um descendente, é cabível a arguição de simulação. “Art. 167 É nulo o negócio jurídico simulado, mas subsistirá o que se dissimulou, se válido for à substância e na forma”. (BRASIL, 2002).

Logo, o que a maioria da população alega que a venda entre descendentes é inválida, mas é inverídica tal afirmativa, pois essa compra e venda poderá ser feita se os outros descendentes e o cônjuge expressamente consentirem e não vier a encobrir uma simulação.

Outro ponto que deve ser ressaltado é que a compra e venda com o intuito de simular uma doação como forma de beneficiar um dos herdeiros deve ser veementemente proibida, pois o ordenamento civil brasileiro é claro ao afirmar que todo tipo de simulação gera nulidade do ato praticado, podendo essa ser arguida a qualquer tempo.

Sendo assim, pode se concluir que a compra e venda que envolva descendentes e ascendentes quando faltar o consentimento dos demais exigidos em lei, será essa passível de anulação no prazo de dois anos a contar da sua celebração, somente podendo ser requerida pela parte interessada.

Caso se constate que a compra e venda celebrada não envolve transferência entre ambas as partes, concluindo-se que houve uma simulação de compra e venda, esse ato será

nulo e não haverá prazo para a declaração de sua nulidade que poderá ser requerida por qualquer pessoa, pelo ministério público ou mesmo o juiz de ofício.

4 CONCLUSÃO

Adquirir um imóvel é, para a maioria das pessoas, um passo importante para garantir a segurança pessoal e da família com relação à moradia. Por isto, é um ato que exige muita reflexão e alguns cuidados que não podem ser negligenciados na hora da compra.

O código Civil, legislação complementar tratam de diversos aspectos e requisitos essenciais da compra e venda de imóvel que deveriam ser do conhecimento de todos os envolvidos nesse negocio jurídico, para evitar problemas futuros.

O sonho de ter um imóvel próprio pode acabar virando um pesadelo sem fim, se não forem observados os devidos cuidados exigidos por lei. Esses cuidados não são impossíveis de serem observados; mas o que ocorre é a falta de conhecimento da população em geral acarretando uma insegurança jurídica, tendo em vista que o direito protege a quem cumpre os seus requisitos essenciais.

A recomendação de verificação desses requisitos se deve ao aumento de problemas decorrentes do uso arbitrário do instituto da compra e venda de imóveis que em decorrência do tempo poderão ficar de difícil solução, pois muitas vezes dependem de documentos do vendedor, que não mais será localizado, se decorrido muito tempo.

O Código Civil é claro a respeito da transferência de propriedade imóvel afirmando que essa só ocorre quando registrado o título no Registro de Imóvel, ou seja, se a escritura ou o contrato de compra e venda com valor de até 30 salários não for registrado não há que se falar em novo proprietário.

O ditado popular que afirma que só é dono quem registra é juridicamente verdadeiro como comprova o artigo anteriormente exposto. Na realidade, o que ocorre é que todos conhecem a afirmação acima, mas muitos acreditam que um simples contrato de imobiliária ou mesmo somente a escritura pública sem o registro são provas inequívocas da transferência de propriedade acarretando grandes problemas e ações judiciais desnecessárias se fossem observados os requisitos legais.

REFERÊNCIAS

ARRUDA, Ana Luísa de Oliveira Nazar de. **Cartórios Extrajudiciais**: aspectos civis e trabalhistas: sucessão trabalhista, estabilidade e regime especial, concurso público, responsabilidade civil. São Paulo: Atlas, 2008.

BRASIL. Código Civil: Lei Federal nº, 3.071. 1º jan. 1916. OLIVEIRA, Juarez de. **Código Civil**. 10. ed. São Paulo: Saraiva, 1995.

_____. **Código Civil**: Lei Federal nº, 10.406. 10 jan. 2002. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008.

_____. **Constituição da República Federativa do Brasil**. 05 out. 1988. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008.

_____. Decreto-Lei nº 3.453, de 24 de Julho de 1941. MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça. Corregedoria Geral de Justiça. **Compêndio de Leis e Atos Normativos**: Serviços Notarias e de Registro. Belo Horizonte: TJMG: SERJUS-ANOREG/MG: RECIVIL, 2008.

_____. Decreto-Lei nº 93240, de 9 de Setembro de 1986. MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça. Corregedoria Geral de Justiça. **Compêndio de Leis e Atos Normativos**: Serviços Notarias e de Registro. Belo Horizonte: TJMG: SERJUS-ANOREG/MG: RECIVIL, 2008.

_____. Lei Federal nº 4947, de 06 de Abril de 1966. MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça. Corregedoria Geral de Justiça. **Compêndio de Leis e Atos Normativos**: Serviços Notarias e de Registro. Belo Horizonte: TJMG: SERJUS-ANOREG/MG: RECIVIL, 2008.

_____. **Lei Federal nº 6015**, de 31 de Dezembro de 1973. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008.

_____. Lei Federal nº 7433, de 18 de Dezembro de 1985. MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça. Corregedoria Geral de Justiça. **Compêndio de Leis e Atos Normativos**: Serviços Notarias e de Registro. Belo Horizonte: TJMG: SERJUS-ANOREG/MG: RECIVIL, 2008.

_____. Lei Federal nº 8212, de 24 de julho de 1991. MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça. Corregedoria Geral de Justiça. **Compêndio de Leis e Atos Normativos**: Serviços Notarias e de Registro. Belo Horizonte: TJMG: SERJUS-ANOREG/MG: RECIVIL, 2008.

_____. Lei Federal nº 8935, de 18 de Novembro de 1994. MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça. Corregedoria Geral de Justiça. **Compêndio de Leis e Atos Normativos**: Serviços Notarias e de Registro. Belo Horizonte: TJMG: SERJUS-ANOREG/MG: RECIVIL, 2008.

_____. Lei Federal nº 10.169, 29 de Dezembro de 2000. MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça. Corregedoria Geral de Justiça. **Compêndio de Leis e Atos Normativos**: Serviços Notarias e de Registro. Belo Horizonte: TJMG: SERJUS-ANOREG/MG: RECIVIL, 2008.

_____. Lei Federal nº 11.441, de 4 de janeiro de 2007. MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça. Corregedoria Geral de Justiça. **Compêndio de Leis e Atos Normativos: Serviços Notarias e de Registro**. Belo Horizonte: TJMG: SERJUS-ANOREG/MG: RECIVIL, 2008.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Código comercial e legislação complementar anotados**. 5. ed. rev., ampl. e atual. São Paulo: Saraiva, 2002.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito das obrigações: parte especial**. São Paulo: Saraiva, 2002.

JUNQUEIRA, Gabriel José Pereira. **Manual prático de inventários e partilhas**. Leme-São Paulo: Mundo Jurídico, 2007

LÔBO, Paulo Luiz Netto. **Características atuais do contrato de compra e venda . Jus Navigandi**, Teresina, ano 10, n. 1041, 8 maio 2006. Disponível em:
<<http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=8372>>. Acesso em: 22 jun. 2009.

MINAS GERAIS. Lei 13.438, de 30 de Dezembro de 1999. MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça. Corregedoria Geral de Justiça. **Compêndio de Leis e Atos Normativos: Serviços Notarias e de Registro**. Belo Horizonte: TJMG: SERJUS-ANOREG/MG: RECIVIL, 2008.

SANTOS, Carlos Alberto Cordeiro dos. **Comprando um imóvel com segurança**. Pitangui: ed. do Autor, 2009.

SILVA, Bruno Mattos e. **Compra de imóveis: aspectos jurídicos, cautelas devidas e análise de riscos**. 7. ed. São Paulo: Atlas, 2009.