

# RISCOS TABULARES E EXTRABULARES NA COMPRA DE IMÓVEIS: O MODELO BRASILEIRO

Carlos Eduardo Elias de Oliveira

Pós-Doutor em Direito Civil (Universidade de São Paulo – USP). Doutor, mestre e bacharel em Direito (UnB). Professor de Direito Civil e de Direito Notarial e Registral. Membro da Comissão de Reforma do Código Civil (Senado Federal, 2023/2024).

Instagram: @profcarloselias. E-mail:  
carloseliasdeoliveira@yahoo.com.br

Este artigo reflete palestra que tivemos a oportunidade de proferir em Berlim perante a Câmara Federal dos Notários (*Bundesnotarkammer*). Aprofundamos os riscos existentes no Direito Brasileiro para compra de imóveis. Na ocasião, tivemos a oportunidade de interagir com outros juristas alemães para comparar o nosso modelo com o deles.

Segue abaixo a palestra que proferimos.

## 1. Saudações

Começo saudando todos os professores, notários e juristas alemães aqui presentes. E o faço em nome do Dr. *Markus Sikora*. Agradecemos pela recepção amistosa de nossa delegação nesta Casa, a famosa Câmara Federal dos Notários (*Bundesnotarkammer*) em Berlim.

Cumprimento, ainda, o Professor Márcio Mafra pela liderança de nossa delegação no VI Seminário Brasil-Alemanha. Somos privilegiados em convivermos com esse amigo, que é um dos juristas mais destacados mais completos que conheço, com destaque na Academia, na Magistratura e, atualmente, no Notariado brasileiro.

Saúdo, ainda, todos os demais amigos integrantes de nossa Delegação, cuja composição envolve não apenas membros destacados dos serviços notariais e registrais de nosso país, mas também professores e magistrados das mais altas instâncias do Poder Judiciário brasileiro: do Supremo Tribunal Federal, do Superior Tribunal de Justiça, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina e do Tribunal Regional Federal da 4ª Região.

Cumprimento, ainda, todos os demais presentes nesta sala.

## 2. Metodologia

Senhoras e senhores!

Eu objetivo ser bem direto em minha exposição, demonstrando o funcionamento do modelo brasileiro de transmissão de imóveis.

Do ponto de vista didático, meu objetivo é externar o que costumo chamar de dois tipos de riscos de evicção: (1) os riscos tabulares; e (2) os riscos extratabulares.

Riscos tabulares são aqueles que estão noticiados na matrícula do imóvel. Riscos extratabulares, os que não são noticiados.

A partir dessa visão prática, poderemos enxergar, com mais clareza, o modelo brasileiro de segurança do tráfego imobiliário e a importância do notário nesse sistema.

### **3. Legislação e jurisprudência brasileiras**

Como forma de facilitar pesquisas ao Direito Brasileiro, eu gostaria de compartilhar algumas informações importantes.

A primeira delas é a que a *Internet* disponibiliza acesso a muitas das fontes doutrinárias, jurisprudenciais e legislativas brasileiras. Colocarei, em nota de rodapé, os sites e outras referências importantes.

O texto atualizado das leis e dos atos infralegais podem ser encontrados em sites oficiais<sup>1</sup>.

As decisões dos tribunais também ficam disponíveis nos respectivos sites oficiais. O Supremo Tribunal Federal (STF) é a Corte Constitucional brasileira, que dá a palavra final em matéria constitucional<sup>2</sup>. O Superior Tribunal de Justiça (STJ) é a maior Corte em matéria infraconstitucional, com exclusão de temas de direito do trabalho, de direito eleitoral e de direito militar<sup>3</sup>.

Além disso, há alguns portais jurídicos com publicação de artigos doutrinários sobre temas atuais no Brasil. Em matéria de questões imobiliárias, destacamos a Coluna Migalhas Notariais e Registras<sup>4</sup>.

Dito isso, destacamos que estas são as principais normas que tratam de venda de imóveis:

a) *Código Civil*<sup>5</sup>: art. 108 (escritura pública); art. 481 (contrato de compra e venda); arts. 1.227 e 1.245 (registro para a transferência do direito real de propriedade);

b) *Lei de Registros Públicos*<sup>6</sup>: art. 167, I, “29” (registro do contrato de compra e venda na matrícula do imóvel);

c) *Lei de Incorporação Imobiliária*<sup>7</sup>: a partir do art. 28 (venda de imóveis “na planta”, ou seja, unidades de um condomínio edilício que virá a ser instituído

---

<sup>1</sup> Destacamos estes sites: (1) site do Planalto para as leis: <https://www4.planalto.gov.br/legislacao>; (2) site do Conselho Nacional de Justiça – CNJ - para provimentos e resoluções do CNJ: [https://www.cnj.jus.br/atos\\_normativos/](https://www.cnj.jus.br/atos_normativos/).

<sup>2</sup> Site para pesquisas de precedentes: [www.stf.jus.br](http://www.stf.jus.br).

<sup>3</sup> Site pra pesquisas de precedentes: [www.stj.jus.br](http://www.stj.jus.br).

<sup>4</sup> <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registros-publicos-na-visao-da-professora-monica-jardim>.

<sup>5</sup> Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ([https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm)).

<sup>6</sup> Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 ([https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6015compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm)).

<sup>7</sup> Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 ([https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l4591.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm)).

após o término da construção);

d) *Lei de Loteamento*<sup>8</sup>: estabelece regras para parcelar terrenos urbanos em lotes a serem vendidos.

#### **4. Noções básicas sobre a venda de imóveis no Brasil**

##### **4.1. “Quem não registra não é dono”**

A venda de imóveis no Brasil ocorre em duas etapas: a *fase do título* e a *fase do registro*.

A primeira é a *fase do título*. Consiste na formalização do contrato de compra e venda, contrato em razão do qual o proprietário se obriga a transferir a propriedade do imóvel para o comprador. Trata-se de uma *fase de direito obrigacional*, ou seja, de uma fase de *ius in personam*.

A regra é que esse negócio tem de ser formalizado por escritura pública, lavrada por um tabelião de notas, sob pena de nulidade do negócio. Excepcionalmente, porém, admite-se instrumento particular, como no caso de imóveis de baixo valor<sup>9</sup>.

Com o contrato, o comprador ainda não é titular de direito real de propriedade sobre imóvel. Ele apenas será titular de um direito obrigacional (de um crédito) consistente no direito a vir a obter o direito real de propriedade futuramente.

Para ficar mais ilustrativo, compartilhamos um exemplo de escritura pública de compra e venda de imóvel no **Anexo nº 1** deste texto.

A segunda fase é a *fase do registro*. O título precisa ser levado ao Cartório de Imóveis para ser registrado na matrícula. Somente com esse registro é que efetivamente o direito real de propriedade é transferido para o comprador. Trata-se de uma *fase de direito real*, ou seja, de uma fase de *ius in rem*.

No Brasil, costumamos dizer esta frase: “quem não registra não é dono”.

Isso significa que, enquanto não se faz o registro do contrato de compra e venda, o comprador é titular apenas de um direito obrigacional, ou seja, de um direito oponível apenas contra o vendedor (eficácia *inter partes*).

Trata-se de situação perigosa para o comprador.

Se o vendedor, por ardil, fizer um outro contrato de venda do imóvel em favor de um terceiro e se esse terceiro vier a registrar o contrato, o direito real de propriedade passará a ser desse terceiro. Só sobrará ao comprador primitivo eventual direito a repetição de indébito (receber o dinheiro de volta) e eventual direito a indenização.

Portanto, ao comprar um imóvel, temos de consultar previamente se o vendedor realmente é o titular do direito real de propriedade, ou seja, se o nome dele consta como proprietário no Cartório de Imóveis. Metaforicamente, temos de ver se ele é o *proprietário tabular*, termo utilizado para se referir a quem, no registro de imóveis (na tábua, metaforicamente), é o proprietário.

---

<sup>8</sup> Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 ([https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6766.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm)).

<sup>9</sup> Venda de imóveis de valor inferior a 30 salários-mínimos podem ser feitos

## 4.2. Matrícula do imóvel e os riscos tabulares de evicção

Ao comprarmos um imóvel, temos de consultar a matrícula, que fica no principal livro do Cartório de Imóveis<sup>10</sup>. Na matrícula, estará a indicação de quem é o atual titular de direito real de propriedade. Os contratos de compra e venda são registrados na matrícula pelo registrador.

Também estará na matrícula eventual ônus real, como uma hipoteca, um usufruto, uma penhora etc. Isso, porque, em princípio, a ideia geral do sistema registral brasileiro é a de concentrar, na matrícula, o registro ou a averbação de todas as situações jurídicas de direito real sobre o imóvel. A matrícula, portanto, terá toda a cadeia dominial do imóvel, ou seja, todo o histórico de transmissões, de instituição e de extinção de direitos reais e de outros direitos com eficácia real<sup>11</sup>. Trata-se do que chamamos de *princípio da concentração*.

Para tornar mais gráfica o que expomos, veja o **Anexo nº 2** deste texto, no qual há um exemplo de matrícula em um Cartório de Imóveis brasileiro.

Nessa matrícula, logo no início, veremos que há a descrição do imóvel (que é um estúdio situado no 3º andar de um prédio) e há o nome do proprietário (do titular do direito real) quando da abertura da matrícula.

Em seguida, poderemos ver os atos de registro e de averbação que foram praticados. Esses atos indicam, de um modo geral, os ônus reais eventualmente existentes no imóvel, além de outras informações relevantes à identificação do imóvel, dos sujeitos e dos fatos jurídicos pertinentes.

Na matrícula que apresentamos como exemplo no **Anexo nº 2**, o primeiro ato é uma averbação submetendo o imóvel a um regime de “patrimônio de afetação”. Deixaremos de explicar esse fato jurídico para não escapar ao nosso objetivo.

Em seguida, veremos que foram praticados três atos de registros, cada um instituindo um ônus real: dois direitos reais de servidão e uma hipoteca. Trata-se de direitos reais sobre coisa alheia.

Isso significa que, se alguém for comprar o imóvel, estará a assumir os riscos jurídicos decorrentes desses direitos reais sobre coisa alheia. Como se trata de riscos que estão na matrícula (que, metaforicamente, é conhecida como *tábua registral*), falamos que o comprador estará aí a assumir *riscos tabulares*.

Riscos tabulares são os riscos jurídicos que o adquirente de um imóvel haverá de assumir ao comprar o imóvel.

Esses riscos podem ser várias naturezas, como o risco de perder o imóvel

---

<sup>10</sup> Trata-se do Livro de Registro Geral (Livro nº 2), conforme art. 176 da Lei de Registros Públicos (4. Noções básicas sobre a venda de imóveis no Brasil ([https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6015compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm))).

<sup>11</sup> Deixamos de aprofundar aqui uma particularidade existente no Direito das Coisas no Brasil. Há direitos obrigacionais com eficácia *erga omnes*. Na prática, apesar de eles não serem etiquetados como direitos reais, eles acabam quase todos os mesmos resultados práticos dos direitos reais, especialmente a oponibilidade *erga omnes*. Eles dependem de previsão legal, assim como os direitos reais. Há poucas diferenças práticas entre os direitos obrigacionais com eficácia real e os direitos reais. Uma delas é que os direitos obrigacionais com eficácia real envolvendo imóveis valiosos (os de valor superior a 30 salários mínimos) não precisam ser formalizados por escritura pública, pois o art. 108 do Código Civil apenas se refere a direitos reais sobre imóveis.

em favor de um terceiro beneficiário de um ônus real (risco de evicção). Se, por exemplo, eu comprar um imóvel em cuja matrícula haja o registro de uma hipoteca, eu saberei que estou a assumir o risco de “perder” o imóvel para o credor hipotecário no caso de inadimplemento da dívida garantida. Isso, porque o credor hipotecário é titular de um direito real de hipoteca, o qual – como todo direito real – é um direito oponível *erga omnes*.

Outro risco é o de o comprador não pode usar ou fruir o imóvel com total liberdade, por ter de respeitar um terceiro titular de um direito real sobre coisa alheia que recaia sobre o poder de usar ou fruir. Se, por exemplo, eu compro um imóvel que está onerado por um direito real de servidão de passagem, eu serei obrigado a respeitar o direito do titular dessa servidão em atravessar o meu imóvel.

Esses ônus reais são verdadeiros casos de *ius in rem*. Com base no direito romano antigo, dizemos metaforicamente que esses ônus reais aderem à coisa como a lepra ao corpo (*uti lepra cuti*). Portanto, se eu compro um imóvel com uma “lepra” na matrícula, terei de suportar esses *riscos tabulares*.

#### **4.3. Problema de insegurança jurídica: os riscos extrabulares e as vacinas**

O princípio da concentração é a diretriz do sistema imobiliário brasileiro.

Realmente, se esse princípio não comportasse pouquíssimas exceções, ele garantiria significativa segurança jurídica ao tráfego imobiliário. Haveria pouco custo de transação para quem viesse a adquirir um imóvel no Brasil, pois o adquirente somente precisaria preocupar-se em consultar a matrícula para identificar a existência ou não de *riscos tabulares*. Não haveria, em princípio, riscos fora da matrícula a serem suportados.

Infelizmente, porém, há riscos jurídicos que os adquirentes podem ter de suportar mesmo não estando na matrícula. Há o que chamamos de *riscos extratabulares*. Isso é o “calcanhar de Aquiles” do sistema de segurança jurídica imobiliária brasileiro.

Há dois tipos de riscos extratabulares: (1) os riscos de evicção; e (2) os demais riscos.

##### **4.3.1. Riscos extratabulares de evicção**

Os *riscos extratabulares de evicção* são os riscos de o adquirente perder o imóvel em favor de terceiros por motivo anterior à aquisição.

Há dois grupos principais de riscos extratabulares de evicção.

###### **4.3.1.1. Riscos por dívidas do alienante e vacinas**

O primeiro grupo de *riscos extratabulares* é por conta de dívidas do alienante. Nesse grupo, estão os casos de invalidação ou de ineficácia da venda

por fraude contra credores<sup>12</sup>, por fraude à execução<sup>13</sup> ou por ação revocatória<sup>14</sup>.

Quando se trata de crédito fiscal, o risco é muito maior. Isso, por conta da presunção de fraude à execução após o crédito estatal ter sido submetido a uma das etapas de consolidação da cobrança: a inscrição em dívida ativa<sup>15</sup>.

Que medidas há para evitar esses riscos? Em outras palavras, que vacinas há contra esses riscos?

Não há *vacina* com eficácia plena, capaz de afastar totalmente esses riscos.

*Uma das vacinas* é o comprador pesquisar a existência de protestos em nome do vendedor, o que pode ser pesquisado gratuitamente no site da Central Nacional de Protestos (CENPROT)<sup>16</sup>. Convém também obter certidões de protestos nos cartórios do domicílio do vendedor e no local do imóvel, seja para prevenir eventuais omissões da consulta gratuita, seja para obter informações mais detalhadas das dívidas protestadas.

A falta de títulos protestados ou a existência de títulos relativos a dívidas de valor inexpressivo poderão vir a afastar o requisito subjetivo da fraude contra credores e da fraude à execução: a ciência, pelo comprador, da situação de endividamento do vendedor. Esse requisito é conhecido como *consilium fraudis* (no caso de fraude contra credores) ou de *consilium fraudis* (no caso de fraude à execução), nomes que, no fundo, significam a mesma coisa.

*Outra vacina* é realizar consultas a ações judiciais das quais o vendedor seja réu. Essa consulta deve ser feita nos tribunais do local de domicílio do vendedor e no local do imóvel. A pesquisa é gratuita e disponibilizada nos sites dos tribunais. Trata-se de busca pelo que se conhece como *certidões de feitos judiciais*.

Alertamos que a Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985<sup>17</sup>, deixou de prever a obrigatoriedade de certidões de feitos judiciais desde 2014. Isso foi feito por causa do nascimento dos arts. 54 e seguintes da Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015. Esses dispositivos tentaram proteger os adquirentes de imóveis diante de ações judiciais cuja existência não tenha sido averbada na matrícula do imóvel. Sob essa lógica, o adquirente do imóvel não precisaria ter preocupação com a existência de ações judiciais de cobrança de dívidas contra o vendedor, salvo se elas estiverem na matrícula. A referida Lei prestigiou o princípio da concentração na matrícula.

Acontece que há uma válvula de escape que boicota, ainda que parcialmente, essa tentativa legislativa: a prova de ciência, pelo comprador, da existência da ação judicial por outras vias. Isso seria uma má-fé do comprador, por entregar o dinheiro ao vendedor e, assim, colaborar para que este último esconda o dinheiro dos credores.

Essa “válvula de escape” acaba sendo um risco para o comprador, pois se

---

<sup>12</sup> Art. 158 do Código Civil.

<sup>13</sup> Art. 792 do Código de Processo Civil ([https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm));

<sup>14</sup> Como no caso de falência: arts. 129 a 138 da Lei de Falências, Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005 ([https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2004-2006/2005/lei/l11101.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2005/lei/l11101.htm)).

<sup>15</sup> Art. 185 do Código Tributário Nacional ([https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l5172compilado.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5172compilado.htm)).

<sup>16</sup> <https://www.pesquisaprotesto.com.br/>.

<sup>17</sup> [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l7433.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l7433.htm).

baseia em um conceito jurídico semanticamente aberto (“má-fé”). A depender do juiz, esse conceito jurídico aberto poderá ser concretizado de maneira diversa. Por isso, apesar das tentativas legislativas acima, ainda hoje é conveniente fazer pesquisas de certidões de feitos judiciais antes de comprar um imóvel para reduzir os riscos de evicção.

Outra vacina extremamente oportuna é a consulta acerca da existência de dívidas perante o Poder Público, o que é feito mediante busca de certidões de Dívida Ativa.

Dívida Ativa é uma espécie de cadastro de dívidas que estejam maduras para serem objeto de cobrança judicial pelo Poder Público. Se houver alguma dívida inscrita em Dívida Ativa, haverá presunção absoluta de fraude à execução para as vendas feitas pelo devedor<sup>18</sup>.

Em outras palavras, comprar imóvel de quem tenha dívida perante o Poder Público é, pois, extremamente arriscado.

O comprador até pode dispensar a certidão mediante declaração expressa, mas essa sua ignorância acerca de dívidas inscritas em Dívida Ativa não o livrará do risco de evicção em pauta.

Um alerta é que a consulta acerca de inscrições em Dívida Ativa tem de ser feita não apenas em relação ao vendedor, mas também no tocante aos anteriores proprietários. Isso, porque a evicção pode vir a acontecer por conta de algum dos antigos proprietários ter vendido o imóvel quando possuía inscrição em Dívida Ativa.

#### **4.3.1.2. Outros riscos extratabulares de evicção e vacinas**

O segundo grupo de *riscos extratabulares* é por outros vícios de invalidade ou de ineficácia da compra e venda ou do próprio registro.

É o que se dá no caso de erro, dolo, coação, lesão, estado de perigo, simulação, incapacidade civil do alienante etc<sup>19</sup>.

Também há riscos de invalidação ou de ineficácia com base em conceitos jurídicos abertos, como os de boa-fé e de função social. Isso seria muito excepcional. A jurisprudência brasileira sempre manteve postura de cautela. Um exemplo disso é a ineficácia da hipoteca instituída pelo incorporador perante os compradores de unidades autônomas, conforme Súmula nº 308 do Superior Tribunal de Justiça<sup>20</sup>.

Explicamos.

Quando compramos um apartamento em um prédio que ainda está para ser construído, estamos realizando o que popularmente se chama de *comprar imóvel na planta*.

Juridicamente, estamos a comprar um imóvel em regime de incorporação imobiliária. Estamos a comprar uma unidade autônoma “na planta”.

---

<sup>18</sup> Art. 185 do Código Tributário Nacional – CTN ([https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l5172compilado.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5172compilado.htm)).

<sup>19</sup> Arts. 138 a 167 do Código Civil.

<sup>20</sup> Súmula nº 308/STJ ([https://www.stj.jus.br/docs\\_internet/revista\\_eletronica/stj-revista-sumulas-2011\\_24\\_capSumula308.pdf](https://www.stj.jus.br/docs_internet/revista_eletronica/stj-revista-sumulas-2011_24_capSumula308.pdf)).

Incorporação é o regime jurídico de proteção aos adquirentes dessas unidades imobiliárias futuras.

O problema é que o incorporador pode ter hipotecado as unidades autônomas a um banco como garantia ao pagamento de um financiamento. O Superior Tribunal de Justiça tende a considerar que essa hipoteca não irá prejudicar os adquirentes das unidades autônomas, tudo em nome da boa-fé e da função social. Afinal de contas, o banco estimulou a venda dos imóveis ao financiar uma obra em regime de incorporação imobiliária. Violaria a boa-fé prejudicar os adquirentes de imóveis de um empreendimento financiado pelo banco.

Outro exemplo de risco extratabular são as situações de venda *a non domino*, assim entendida aquela que é feita por quem não é o legítimo titular do direito real de propriedade.

Essas situações de venda *a non domino* pode acontecer de diferentes maneiras.

Uma delas é em caso de fraudadores que forjam títulos ou registros falsos. No Brasil, essas situações vêm se tornando cada vez mais difícil de acontecer por conta da maior integração entre os cartórios e dos modos mais sofisticados de verificação de autenticidade de documentos.

Outra maneira de acontecer venda *a non domino* é para situações de duplicidade de matrículas para a mesma área.

Esse tipo de problema tende a desaparecer no Brasil. Isso, porque, com a evolução das técnicas de agrimensura, há um maior controle do perímetro dos imóveis objeto de matrícula. Há uma obrigatoriedade de todas as matrículas de imóveis rurais conterem uma descrição georreferenciada da área dos imóveis, descrição essa que possui uma insignificante margem de erro<sup>21</sup>. Matrículas antigas precisam ser adaptadas, o que vem acontecendo paulatinamente no Brasil. Como o território brasileiro é muito vasto, ainda teremos de aguardar alguns anos para termos tudo georreferenciado.

O fato é que ainda existem matrículas antigas que descrevem a mesma área (duplicidade de matrículas). Nesses casos, deve ser prestigiada a matrícula mais antiga, de maneira que as vendas registradas na matrícula mais nova devem ser consideradas *a non domino*.

Mais uma maneira de acontecer venda *a non domino* é quando se tratar de imóvel pertencente ao Poder Público. Por conta das precárias técnicas de descrição das áreas de imóveis, há ainda muitas matrículas que foram abertas em áreas pertencentes ao Poder Público. Essas situações vêm vindo à tona paulatinamente, especialmente quando da realização de georreferenciamento da área.

Em muitos desses casos, o Poder Público promove uma regularização fundiária, entregando a propriedade da terra aos atuais ocupantes<sup>22</sup> ou, até mesmo, ratificando o registro imobiliário<sup>23</sup>.

---

<sup>21</sup> Art. 176 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

<sup>22</sup> Em áreas rurais, chamamos a atenção para a Lei nº 11.952, de 25 de junho de 2009 ([https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/15172compilado.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/15172compilado.htm)).

<sup>23</sup> Chamamos a atenção para a Lei nº 13.178, de 22 de outubro de 2015 ([https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/l13178.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13178.htm)).

Há, porém, outros casos em que o particular acaba tendo de sair do imóvel, sem indenização alguma. O Superior Tribunal de Justiça (STJ) estabelece que, em regra, o ocupante irregular de bem público não tem direito à indenização pelas benfeitorias ou construções<sup>24</sup>.

Ainda nesse ponto, é preciso lembrar que há a situação de terras indígenas. Quando se identifica a área que era tradicionalmente por indígenas, todas as matrículas passam a ser consideradas irregulares.

Que vacinas há para combater esses riscos?

Infelizmente, não há muito o que fazer.

Algumas medidas de cautela devem ser adotadas para reduzir um pouco desses riscos.

Uma delas é exigir descrição do imóvel mediante georreferenciamento, quando se tratar de imóvel rural, com a devida certificação na “repartição pública” brasileira que fiscaliza as áreas rurais, o Incra<sup>25</sup>.

Outra cautela é examinar cautelosamente as transmissões de imóveis anteriores em busca de eventual situação que fuja ao padrão e que possa indicar algum vício.

Há mais um cuidado a tomar: exigir que o vendedor apresente provas de que ocupa efetivamente o imóvel há mais de quinze anos. Isso, porque esse longo tempo de posse pode servir para conferir um “soldado de reserva” ao direito de propriedade do comprador: o usucapião.

É que, se a venda vier a ser declarada inválida ou ineficaz, o comprador poderá permanecer com a propriedade do imóvel com base em outro fundamento: o usucapião.

Alertamos, porém, que esse fundamento substituto só é invocável no caso de imóveis de propriedade de particulares. Se o imóvel for de propriedade do Poder Público, não se poderá invocar o usucapião, pois a Constituição Federal brasileira veda o usucapião de imóveis do Poder Público<sup>26</sup>.

#### **4.3.1.3. Proteção de terceiros**

Em regra, os riscos extrabululares de evicção gerarão um “efeito dominó” na cadeia dominial do imóvel: os registros e as averbações posteriores serão derrubados e, portanto, atingirão terceiros.

Há, porém, situações em que, apesar do “efeito dominó” acima, o terceiro pode vir a continuar com a propriedade do imóvel com base em outro fundamento. Trata-se da substituição de fundamento de ato de vontade.

É o que acontece se o atual ocupante já tiver preenchido o prazo de usucapião. Ele permanecerá com a propriedade do bem como usucapiente. Alertamos que o usucapião não é oponível contra o Poder Público, se este for o proprietário do bem.

É também o que acontece em algumas hipóteses legais, como nas de

---

<sup>24</sup> Súmula nº 619//STJ ([https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/l13178.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13178.htm)).

<sup>25</sup> Incra = Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária. Trata -se de autarquia.

<sup>26</sup> Art. 183, § 3º, e 191, parágrafo único, da Constituição Federal ([https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm)).

fraude contra credores ou de simulação<sup>27</sup>: a própria legislação protege o terceiro adquirente de boa-fé.

Essas hipóteses de proteção do terceiro adquirente de boa-fé são conhecidas como situações de *propriedade aparente*, assim entendida a ideia de proteger aqueles que, de boa-fé, aparentam ser titulares do direito real de propriedade. No Brasil, a aplicação da *propriedade aparente* vem sendo admitida apenas quando há previsão legal expressa, como nos casos supracitados.

#### **4.3.2. Demais riscos extratabulares e vacinas**

Pode haver outros riscos extratabulares além dos de evicção, especialmente aqueles que limitam o poder de usar e fruir os bens.

É o que acontece no caso de o Poder Público vir a intervir na propriedade privada com restrições administrativas e ambientais, a exemplo de tombamentos, desapropriações etc.

Não há muitas vacinas para esses riscos.

O comprador de um imóvel poderia tentar realizar pesquisas nas principais repartições públicas competentes por impor essas restrições, mas isso é de difícil operacionalização na prática pela falta de efetiva disponibilidade desse serviço pelo Poder Público.

### **5. Papel do Notariado brasileiro na segurança do tráfego imobiliário**

Há riscos tabulares e extratabulares para o comprador de imóveis no sistema imobiliário brasileiro. Em geral, esses riscos estão presentes em todos os sistemas do mundo. A distinção está no grau de intensidade. Sob essa ótica, a Professora Mónica Jardim, da Universidade Coimbra, classifica os sistemas registrais como os de tutela forte e os de tutela fraca<sup>28</sup>.

Nesse contexto, o notariado brasileiro exerce papel fundamental para garantir a segurança jurídica no tráfego imobiliário. Atualmente, todas as vendas de imóveis têm de ser formalizadas por escrituras públicas, salvo situações excepcionais. A Reforma do Código Civil, que está em marcha no Congresso Brasileiro, avança para reduzir as exceções<sup>29</sup>.

O notário é um jurista e tem o papel de atuar como uma espécie de “consultor jurídico” das partes, alertando para riscos jurídicos e colaborando para reduzi-los.

O notário não é um mero redator das palavras das partes.

É, na verdade, um tradutor jurídico das partes. É a porta de entrada segura da vontade das partes no mundo jurídico. É o *rim jurídico* do sistema, a purificar a vontade das partes de eventuais vícios jurídicos que possam ser identificados. É um dos principais bastiões de proteção do tráfego imobiliário diante dos

---

<sup>27</sup> Art. 159 e 169 do Código Civil.

<sup>28</sup> Para aprofundamento, ver: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notarias-e-registros/350651/sistemas-de-registros-publicos-na-visao-da-professora-monica-jardim>.

<sup>29</sup> A Reforma do Código Civil caminha para exigir escritura pública para venda de imóveis de valor inferior a trinta salários mínimos mediante alteração do art. 108 do Código Civil (<https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/166998>).

ataques de invalidade e de ineeficácia dos negócios jurídicos.

O notariado brasileiro tem ido além! Tem desenvolvido diversas outras ferramentas de segurança.

Uma delas é a conta notarial vinculada, também conhecida como *escrow account* notarial<sup>30</sup>. Por meio dela, o comprador pode depositar o dinheiro nessa conta bancária que fica vinculada ao notário. Esse dinheiro somente será liberado ao comprador após o efetivo registro do contrato de compra e venda ou após outro evento futuro estipulado pelas partes. Trata-se de uma forma de proteção das partes.

Ainda há muito o que avançar, como em tudo nesta vida.

Eventos como o presente permitem aos juristas brasileiros compartilharem as próprias experiências e aprenderem com soluções de outros países.

E, por isso, posso, em nome de toda a comunidade jurídica, expressar nossa imensa admiração pela produção jurídica alemã, que muito colaborou na formatação das bases do direito privado brasileiro contemporâneo.

Agradecemos à gentil recepção de nossa Delegação em mais uma das edições do VI Seminário Brasil-Alemanha.

Obrigado!

---

<sup>30</sup> Provimento nº 197, de 13 de junho de 2025, do Conselho Nacional de Justiça (<https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/6186>).

**ANEXO N° 1**

**(Escritura Pública de**

**venda de imóvel)**





# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

SERVIÇOS NOTARIAIS E DE REGISTRO DO DISTRITO FEDERAL  
CARTÓRIO DO [REDACTED] OFÍCIO DE NOTAS, REGISTRO CIVIL, TÍTULOS E DOCUMENTOS,

LIVRO N°: 1 [REDACTED]

FOLHA N°: 0 [REDACTED]

## ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA, na forma abaixo:

**SAIBAM** quantos esta virem que, **aos vinte e sete dias do mês de agosto do ano de dois mil e dezenove (27/08/2019)**, nesta Região Administrativa do Núcleo Bandeirante, Distrito Federal, em Cartório, perante mim, [REDACTED], escrevente, compareceram partes entre si justas e contratadas, a saber: **A) - De um lado, como Outorgante(s) Vendedor(a)(es):** [REDACTED] LTDA, com sede na Praça Central, [REDACTED] inscrita no CNPJ sob o número [REDACTED] com seus atos Constitutivos registrados na JCDF sob o NIRE nº 5320173996-1, em 13/07/2011, neste ato representada pelos sócio(s)/administrador(es): [REDACTED], brasileiro, solteiro, engenheiro civil, portador da CNH nº [REDACTED] DETRAN-DF (na qual consta a CI nº [REDACTED] SESPDS/DF) e do CPF/MF nº [REDACTED], residente e domiciliado no [REDACTED] Lote 05, Setor Habitacional Arriqueira, Águas Claras, Distrito Federal e por seu procurador [REDACTED] brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/DF sob nº [REDACTED] na qual consta CI nº [REDACTED] e do CPF/MF nº [REDACTED], residente e domiciliado no(a) Avenida Central, [REDACTED], nos termos da Procuração lavrada nestas Notas, fls. 111 do Livro 40 [REDACTED], datada de 23/04/2018, cujas cópias dos atos constitutivos, procuração e dos documentos de identificação dos representantes encontram-se aqui arquivadas. O(a) mandatário(a), declara, sob responsabilidade civil e penal, que não ocorreram quaisquer das causas de extinção do mandato, tratadas no Artigo 682 do Código Civil Brasileiro. A Vendedora apresentou para exame e arquivo a Certidão Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, Código de Controle da Certidão: DC00.B1E2.2E7B.A6A5, expedida em 11/04/2019 às 14:15:29 (Hora e data de Brasília), válida até 08/10/2019. **B) - E, de outro lado, como Outorgado(a)(s) Comprador(a)(es),** [REDACTED], brasileira, divorciada, aposentada, portadora da CI nº [REDACTED] e do CPF/MF nº [REDACTED], residente e domiciliada no(a) [REDACTED]. Os presentes são maiores, e foram reconhecidos e identificados como os próprios por mim, pelos documentos que exibiram, de cuja capacidade jurídica dou fé. **C) - DA(S) PROPRIEDADE(S):** E pelo(a)(s) Vendedor(a)(es), na forma como vem(vêm) representado(s), me foi dito que, a justo título e de boa fé, é(são) senhor(a)(es) legítimo(a)(s) proprietário(a)(s), em mansa e pacífica posse, do(s) imóvel(is) constituído(s) pelo(a)/por: **Apartamento nº [REDACTED], situado no 3º Pavimento, do Bloco A, do prédio denominado [REDACTED], edificado nos Lotes "H" e "I", da Área Especial nº [REDACTED], da [REDACTED]**, com a área privativa de 62,52m<sup>2</sup>, área privativa acessória de 12,90m<sup>2</sup>, área de uso comum de 17,21m<sup>2</sup>, **área real total de 92,63m<sup>2</sup>** e coeficiente de proporcionalidade de 0,01078, e uma vaga de garagem a ele vinculada de nº 71, objeto da matrícula nº [REDACTED], do 4º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal, estando o(s) referido(s) imóvel(is) livre(s) e desembaraçado(s) de todos e quaisquer ônus judicial(is) ou extrajudicial(is), arresto, sequestro, foro ou pensão, inclusive hipoteca(s), mesmo legal(is). **C.1) - DA ORIGEM DO BEM:** O referido imóvel foi havido pela vendedora **conforme Registro anterior: R-2, da matrícula nº 94147, Livro 2, Registro Geral do registro imobiliário supramencionado.** **C.2) - DO CADASTRO NO GDF:** O imóvel acha-se cadastrado, na Secretaria de Fazenda do Distrito Federal, sob nº 52441318. **D) - DA VENDA, PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO:** Que, assim como possuem o imóvel, acham-se contratados com a Compradora, por bem desta escritura e na melhor forma de direito, na forma prevista no art. 215 do Código Civil, para lhe vender e transferir, como de fato e na verdade vendido e transferido tem o referido imóvel, pelo preço certo e ajustado de **R\$ 285.000,00 (duzentos e oitenta e cinco mil reais)** já totalmente pagos, em moeda corrente nacional, dos quais dão plena, rasa, geral e irrevogável quitação, para nada mais reclamarem com fundamento na presente escritura, transmitindo à pessoa do(a)(s) comprador(a)(es) toda a posse, domínio, direito e ação que até o presente momento exercia sobre o referido imóvel, prometendo, por si, herdeiros ou sucessores, manterem esta escritura sempre boa, firme e valiosa, comprometendo-se, ainda, a responder pela evicção de fato e de direito. **E) - DECLARAÇÕES DA OUTORGANTE VENDEDORA:** Pela Outorgante Vendedora, me foi dito, sob as penas da Lei, que: **I) não existem ações reais e/ou pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel objeto desta escritura, nem ônus reais incidentes sobre o mesmo imóvel, de acordo com o § 3º do art. 1º do Decreto 93.240/86; II) para fins do disposto na Lei 7.433/85, estarem quites com as obrigações condominiais referentes ao imóvel objeto da presente;** **F) - DECLARAÇÕES DA OUTORGADA COMPRADORA:** Pelo(a)(s) Outorgado(a)(s) Comprador(a)(es), me



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
SERVIÇOS NOTARIAIS E DE REGISTRO DO DISTRITO FEDERAL  
CARTÓRIO DO [REDACTED] OFÍCIO DE NOTAS, REGISTRO CIVIL, TÍTULOS E DOCUMENTOS,  
[REDACTED]

LIVRO Nº: 1 [REDACTED]

FOLHA Nº: 0 [REDACTED]

foi dito, sob as penas da lei, que: I) aceita(m) esta escritura em seu inteiro teor, tal como se acha redigida, por estar(em) em tudo de acordo com o ajustado; II) aceita a declaração da Vendedora como prova de quitação dos débitos condominiais, ciente de que, conforme dispõe art. 1.345 do Código Civil brasileiro: "o adquirente responde pelo débito do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros"; III) dispensa a apresentação da certidão de situação fiscal em relação aos débitos do(a)s Outorgante(s) junto a Secretaria de Fazenda do Distrito Federal; IV) tem(têm) ciência que o(a)s vendedor(a)s(es) está(estão) representado(a)s por procuração(cões) referida(s) no preâmbulo desta, eximindo o Cartório por qualquer ação ou responsabilidade civil e criminal; V) tomou conhecimento do teor das certidões expedidas em nome da Vendedora, mencionadas na letra "G" abaixo. G) - **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS:** Em seguida, foram-me apresentados e aqui ficam arquivados os seguintes documentos: I) Guia de Recolhimento do Imposto de Transmissão *inter vivos* de bens imóveis - ITBI nº 21/08/2019/990/000061-0, paga em 27/08/2019, no valor de R\$ 8.550,00 (oito mil e quinhentos e cinquenta reais), sobre o valor tributável de R\$ 285.000,00; II) Certidão Positiva de Débitos com Efeito de Negativa do GDF nº 262-01.212.016/2019, expedida em 21/08/2019, válida até 19/11/2019; III) Certidões de feitos ajuizados, expedidas pela Justiça comum do Distrito Federal e dos Territórios, Justiça Federal (seção judiciária do DF), Justiça do Trabalho (TRT 10ª Região), em nome da Vendedora; IV) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, expedida pelo Tribunal Superior do Trabalho (com base no art. 642-A da CLT), em nome da Vendedora; V) Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, em nome da Vendedora; VI) certidão de ônus reais, pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel da presente escritura. H) - **EMITIDA DECLARAÇÃO SOBRE OPERAÇÃO IMOBILIÁRIA - DOI** conforme IN/SRF. I) **CONSULTA DE INDISPONIBILIDADE DE BENS:** Certifico e dou fé que, em cumprimento ao Provimento 39/2014-CNJ, procedi à consulta na base de dados do CNIB em nome da vendedora: [REDACTED]

[REDACTED], em 27/08/2019, que gerou o(s) resultado(s): NEGATIVO(S), conforme o(s) código(s) HASH: d0e4.fa23.2422.b1ed.3c76.65d0.6014.e367.ad29.67b3. E, de como assim o disseram, do que dou fé, me pediram e lhes lavrei a presente, que lida por mim, Tabelião Substituto, em alta voz perante os comparecentes, feita e achada conforme, outorgam, aceitam e assinam. Dou fé. Fica aqui arquivada a guia de recolhimento nº 00217144, paga no valor de R\$ 1.298,85. Eu `(a.a) [REDACTED], ESCREVENTE, lavrei, conferi, li e enderro o presente ato, colhendo a(s) assinatura(s). E eu, [REDACTED], TABELIÃO SUBSTITUTO, dou fé e assino. [REDACTED], (p.p.)

[REDACTED], NADA MAIS. Trasladada em seguida. Eu [REDACTED], a extraí, conferi dou fé e assino, em público e raso. .

Selo: [REDACTED]

Para consultar o selo, acessar [www.tjdf.jus.br](http://www.tjdf.jus.br)



EM TESTEMUNHO DA VERDADE.

**ANEXO N° 2**

**(Matrícula de um  
imóvel)**

LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

matrícula

166.■■■■■

ficha

01

CNM

111138.2.■■■■■-19

Imóvel: O STUDIO nº ■■■■■ localizado no 3º pavimento (3º andar) do SETOR

nº 156.865, na qual sob nº 14 foi registrada a instituição e especificação do condomínio, tendo sido a convenção registrada sob nº 15.507 no Livro nº 3 - Auxiliar desta Serventia.

Contribuinte: 081.341.0420-7, referente ao terreno.

Proprietária:

Registros anteriores:

Data da abertura: 06 de junho de 2023.

Selo Digital: 11113831■■■■■

Oficial Substituta:

  
Thaís I  
\* \* \*

Av.1 - PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

Em 06 de junho de 2023

Selo Digital: 1111383311■■■■■

Conforme Av.4/156■■■■■ de 31 de agosto de 2020, a incorporação imobiliária objeto do R.3/156.■■■■■ ficou submetida ao regime de afetação, pelo qual o terreno e as acessões dela decorrentes, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio da incorporadora, constituindo patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes, nos termos dos arts. 31-A à 31-F da Lei nº 4.591/64.

Escrevente Autorizada:

  
Juliana Roberto de Lima Gomes Monteiro  
\* \* \*

continua no verso

matrícula  
**166.977**

ficha  
**01**

CNM  
**111138.2.0166977-19**

verso

#### Av.2 - SERVIDÃO

Em 06 de junho de 2023

Selo Digital: 1111383311A2230059665123T

Conforme R.5/156.865, de 31 de agosto de 2020, foi instituída servidão recíproca, perpétua e gratuita em favor do condomínio "Ecos Vila Madalena - Torre Tim Maia", matriculado sob nº 156.860, objetivando o trânsito, uso e gozo recíproco das áreas de lazer e recreação a saber: sala de ginástica, sala de jogos, sala de brinquedos, salão de festas gourmet, área de lazer de uso comum e áreas de circulação para acesso às referidas áreas, localizados no térreo; sauna, piscina, deck e áreas de circulação para acesso às referidas áreas, localizados no 4º pavimento; e área de churrasqueira e spa, localizados no 15º pavimento.

Escrevente Autorizada:

  
Juliana Roberto de Lima Gomes Monteiro

\* \* \*

#### Av.3 - SERVIDÃO

Em 06 de junho de 2023

Selo Digital: 1111383311A2660059665123J

Conforme Av.6/156.865, de 31 de agosto de 2020, o condomínio da presente unidade é beneficiado pela servidão perpétua de uso e gozo de determinadas áreas de lazer e recreação, instituída pelo condomínio "Ecos Vila Madalena - Torre Tim Maia", matriculado sob nº 156.860.

Escrevente Autorizada:

  
Juliana Roberto de Lima Gomes Monteiro

\* \* \*

#### Av.4 - HIPOTECA

Em 06 de junho de 2023

Selo Digital: 1111383311A2A10059665123P

Conforme R.9/156.865, de 23 de setembro de 2021, **OSCAR CARAVELAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, já qualificada, deu em hipoteca o imóvel objeto do condomínio, incluindo a presente unidade, ao **ITAÚ UNIBANCO S/A**, CNPJ nº 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100, Torre Olavo Setúbal, São Paulo - SP, em garantia do financiamento concedido à incorporadora, PG8 Empreendimento Imobiliário Ltda, CNPJ nº 33.130.787/0001-65, mediante abertura de crédito não rotativo, destinado a

continua na ficha 02

**LIVRO Nº 2**  
**REGISTRO GERAL**

**10.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

matrícula

**166.977**

ficha

**02**

CNM

**111138.2.0166977-19**

construção do condomínio, no valor de R\$23.218.839,73, com vencimento em 5 de março de 2024.

Escrevente Autorizada:

Juliana Roberto de Lima Gomes Monteiro

\* \* \*



**Registro**  
de Imóveis do Brasil

10º Registro de Imóveis  
de São Paulo - SP

Protocolo nº  
**596651**

**CERTIFICO** e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da matrícula nº 166977 (CNM nº 111138.2.0166977-19), extraída nos termos do artigo 19, da Lei 6.015/73, reproduzindo ônus e alienações integralmente nela noticiados, servindo ainda, como certidão de FILIAÇÃO VINTENÁRIA, caso tenha sido aberta há mais de 20 anos. Retrata a situação do registro na data da expedição, devendo ser complementada com certidão da Circunscrição atual, se for o caso.

Número do último ato praticado nesta matrícula: 4

São Paulo, 06 de junho de 2023.

Recolhimento conforme art. 12 da Lei nº 11.331/2002. Certidão já cotada no título.

Certidão assinada por Kauana Chayene Lima Ferreira, Escrevente Autorizada, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº. 2200-2, de 24/08/2001, devendo, para sua validade, ser verificada sua autenticidade no site: [www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br) informando o CÓDIGO HASH, ou ainda pela leitura do QR CODE constante no canto superior esquerdo desta.



O 13º subdistrito, BUTANTÃ, pertenceu a esta Serventia de 07/10/1939 a 11/08/1976, quando passou a pertencer ao 18º Registro, tendo antes pertencido ao 4º Registro. - O 14º subdistrito, LAPA, pertence a esta Serventia desde 07/10/1939, tendo antes pertencido ao 2º Registro (de 24/12/1912 a 28/12/1925 e de 15/05/1939 a 06/10/1939), 4º Registro (de 09/12/1925 a 25/12/1927) e 5º Registro (de 26/12/1927 a 14/05/1939). - O 39º subdistrito, VILA MADALENA, criado em 01/01/1949, pertence desde essa data a esta Serventia. Foi constituído com áreas do 13º subdistrito (Butantã) e do 14º subdistrito (Lapa). - O 45º subdistrito, PINHEIROS, criado pela Lei 8.050/63, que entrou em vigor no dia 01/01/1964, pertence a esta Serventia desde a data de sua criação. Foi constituído com áreas do 14º subdistrito (Lapa) do 13º subdistrito (Butantã) e do 20º subdistrito (Jardim América) que pertence ao 13º Registro.

Selo Digital: 1111383C31F06200596651236

**ATENÇÃO**

Para lavrar escritura pública, os tabelionatos somente poderão aceitar esta certidão até trinta dias após a data de sua expedição  
Rua Inácio Pereira da Rocha, nº 142, 1º andar - Vila Madalena - CEP 05432-010 - Telefone: (11) 5186-2800 - [www.10risp.com.br](http://www.10risp.com.br)

cód. 0002