



SEMANA DA
ADVOCACIA
IMOBILIÁRIA

A MAIOR OPORTUNIDADE DA SUA ADVOCACIA

Tudo o que você precisa saber
sobre Regularização de Imóveis

PROGRAMAÇÃO DAS AULAS:

Aula 1

A MAIOR OPORTUNIDADE DA SUA ADVOCACIA

Tudo o que você precisa saber
sobre Regularização de Imóveis.

7 DE AGOSTO - SEG

Aula 2

COMO GANHAR HONORÁRIOS ACIMA DE 10 MIL REAIS

Descubra os melhores serviços que você
pode oferecer na área mais lucrativa e
promissora do Direito.

8 DE AGOSTO - TER

Aula 3

UM NOVO RUMO NA SUA ADVOCACIA

Como alcançar a estabilidade financeira
com a advocacia e ser reconhecido na
área mais promissora do Direito.

9 DE AGOSTO - QUA

REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS

Muitas oportunidades,
poucos advogados

UTILIDADE PÚBLICA

QUAIS SÃO AS TENDÊNCIAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO PARA 2022?

Mesmo com a proximidade das eleições e com a inflação, o setor deve continuar crescendo no próximo ano.

03/01/2022

O mercado imobiliário tende a continuar crescendo em 2022, mesmo com a proximidade das eleições e com a inflação, que geram incerteza entre os investidores. O setor foi um dos poucos que teve crescimento durante a pandemia e, para o próximo ano, a previsão é de que a expansão se dê a partir do segundo semestre.

Mercado imobiliário 2023: Perspectivas e tendências

Os últimos dados de 2022 indicam consistência e corroboram com o otimismo do mercado imobiliário para 2023. A expectativa é que a demanda por moradias continue elevada.

11/01/2023 - 16h10min - EM MERCADO

COMPARTILHE:



ASSISTA AGORA
AO VIVO

62% dos empresários acreditam na melhora do setor imobiliário em 2023, diz pesquisa

Pesquisa da Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias mostrou, ainda, que 55% dos empresários consideraram as vendas de 2022 de acordo ou acima das metas previstas no início do ano

1.337.965 advogados

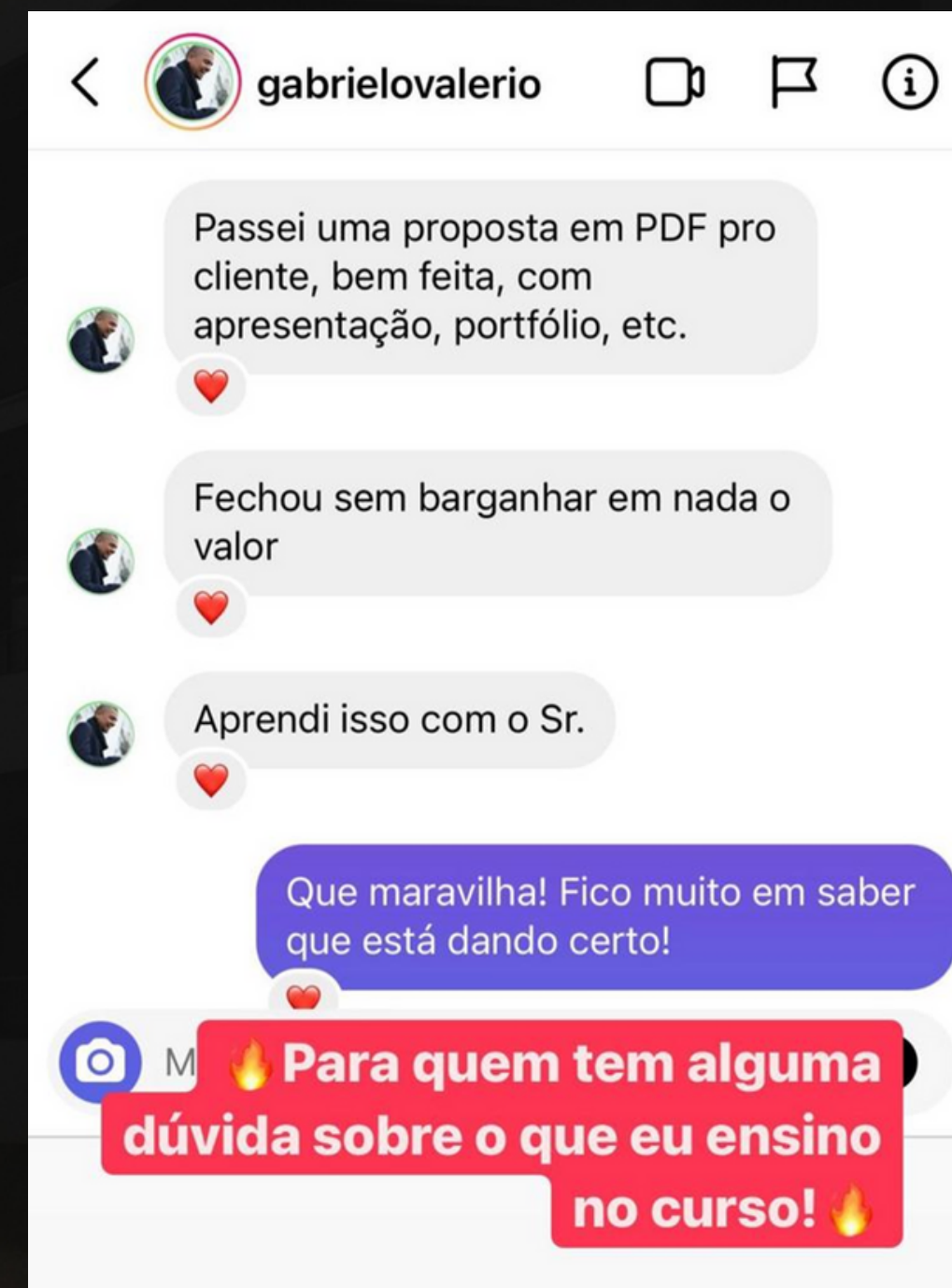
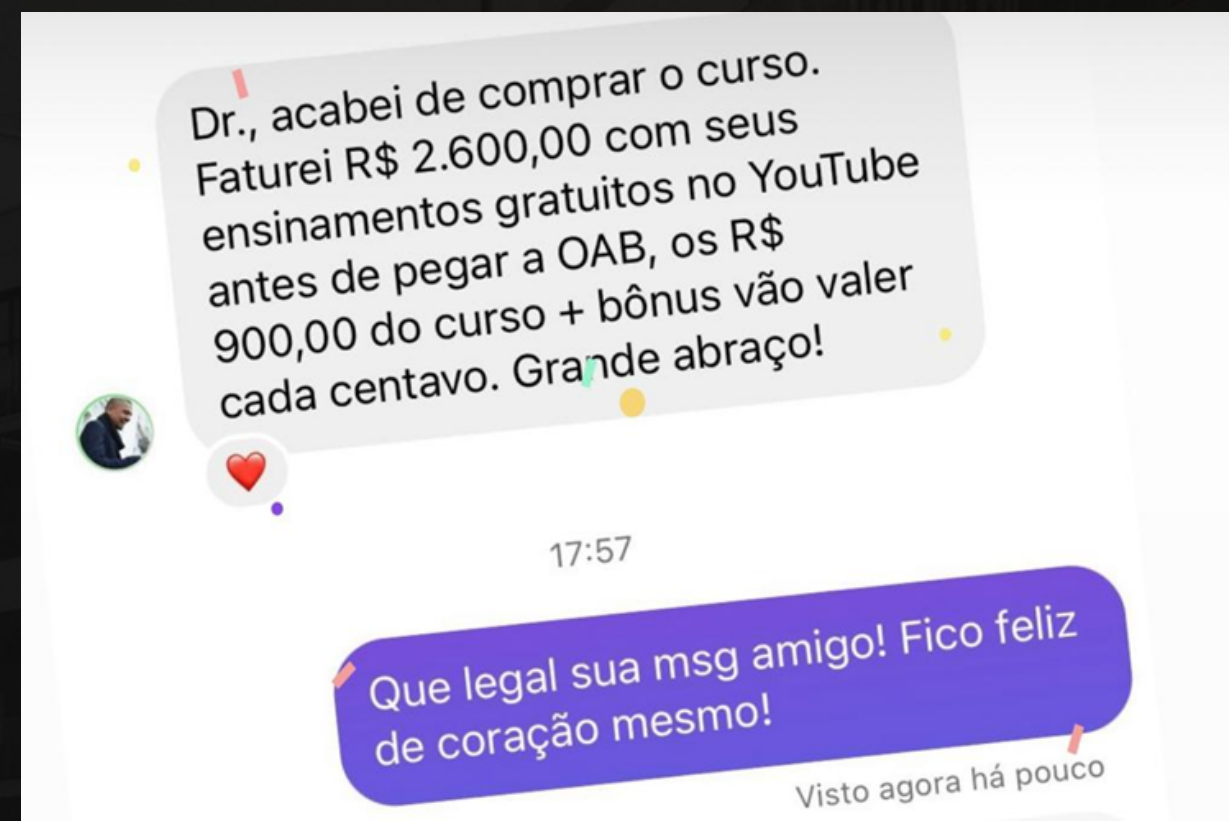
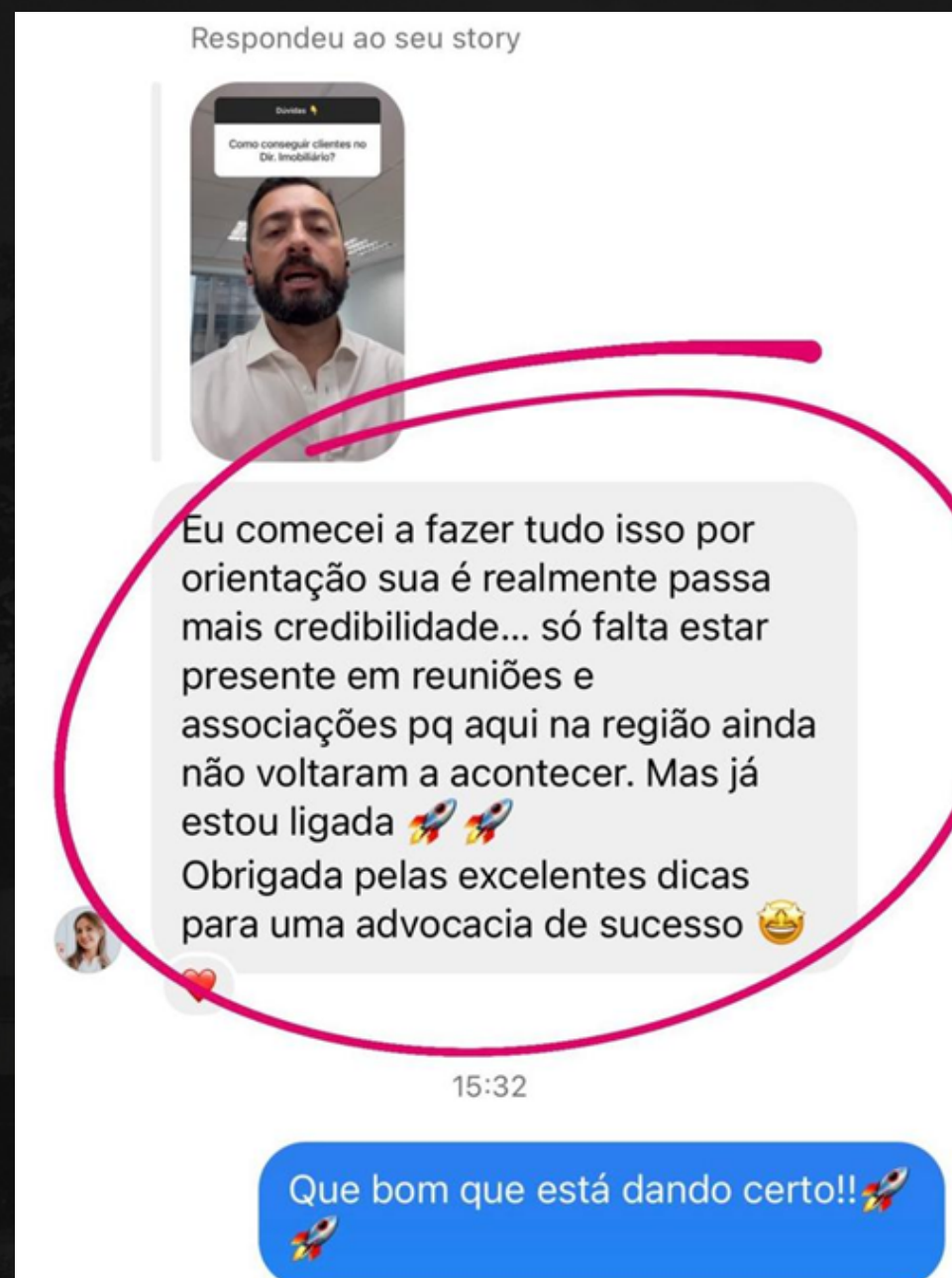
INSTITUCIONAL / QUADRO DA ADVOCACIA		
SECCIONAL	Advogado(a)	Estagiário(a)
TOTAL	1.337.965	13.114
AC	3.865	32
AL	13.842	18
AM	13.866	15
Mais 24 linhas		
oab.org.br https://www.oab.org.br > quadroadvogados		
institucional / quadro da advocacia - Conselho Federal da OAB		

7% de advogados no Direito Imobiliário

As áreas de atuação da advocacia brasileira

Respostas espontâneas e múltiplas (entrevistados puderam indicar mais de uma área)





USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL & JUDICIAL



- Provimento 65/17 CNJ – abrangência nacional;
- **Rio de Janeiro:** Provimento CGJ/RJ 23/2016;
- **São Paulo:** Provimento CGJ/SP 32/2018;
- **Ceará:** Provimento CGJ/CE 03/2016;

FASES IMPORTANTES:

1. **Atos do advogado:** organização de documentos;
2. **Cartório de Notas:** lavratura da ata notarial;
3. **Cartório do RGI:** Procedimento da usucapião.

USUCAPIÃO SOBRE IMÓVEL DO ACERVO HEREDITÁRIO.

RIO DE JANEIRO:

0008288-97.2017.8.19.0207 – APELAÇÃO. Des(a). MARCO AURÉLIO BEZERRA DE MELO - Julgamento: 24/06/2021 - DÉCIMA SEXTA CÂMARA CÍVEL. (...) A jurisprudência se posicionou no sentido da possibilidade de usucapião de herdeiro sobre bens imóveis do acervo hereditário, na hipótese de posse exclusiva, durante o lapso temporal legalmente previsto e com animus domini, ou seja, desde que comprovados os requisitos legais atinentes à usucapião. A ré preenche os requisitos legais para a configuração da usucapião extraordinária. Ausência de impugnação específica quanto a alegação da ré de que exerce a posse exclusiva do imóvel há quase 40 anos.

USUCAPIÃO SOBRE IMÓVEL DO ACERVO HEREDITÁRIO.

SÃO PAULO.

USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA – Possibilidade de um dos herdeiros usucapir o imóvel pela prescrição aquisitiva e pela posse exclusiva com "animus domini", afastando os demais herdeiros – Preenchimento dos pressupostos básicos - Requisitos necessários a caracterizar a usucapião cumpridos – Procedência da ação – RECURSO PROVIDO.

(TJSP; Apelação Cível 0014768-33.2013.8.26.0047; Relator (a): Elcio Trujillo; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Assis - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/05/2022; Data de Registro: 19/05/2022)

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA.

Possibilidade da usucapião de imóvel objeto de herança pelo herdeiro que tem sua posse exclusiva, ou seja, há legitimidade e interesse do condômino usucapir em nome próprio, desde que exerça a posse por si mesmo, desde que comprovados os requisitos legais atinentes à usucapião extraordinária. (STJ, 4ª T., AgInt no REsp 1.840.023/MG, rel. Min. Luiz Felipe Salomão, julgado 10.5.21)

**USUCAPIÃO
EXTRAJUDICIAL
COM GRATUIDADE:**

Provimento nº 038/2018 – CGJ

Art. 1º – Os atos notariais e registrais da usucapião extrajudicial, previstos no Artigo 216-A da Lei n.º 6.015/73 e no Provimento n.º 65/2017, serão gratuitos para as pessoas que comprovarem a insuficiência de recursos para pagar as respectivas despesas, e ressarcidos aos notários e registradores através do Fundo Notarial E Registral (FUNORE).

**USUCAPIÃO
IMÓVEL EM
CONDOMÍNIO:**

Admite-se a usucapião de bem em condomínio quando um condômino exerce posse exclusiva do imóvel, sem oposição do outro. Precedentes.
(STJ, 3ª T., AgInt no AREsp 1.472.974/RS, rel. Min. Moura Ribeiro, julgado 17.02.20)

“CONTRATOS DE GAVETA”



- Pré-contrato ou preliminar;
- Promessa de compra e venda;
- Compra e venda;
- Cessão de direitos possessórios;
- Cessão direitos hereditários;



VALIDADE CONTRATO DE GAVETA:

Recorrida que adquire imóvel através de instrumento particular de promessa de compra e venda - "contrato de gaveta" -, sem a anuência da agravante/credora fiduciária com a transmissão pelos devedores fiduciantes dos direitos reais decorrentes do contrato de alienação fiduciária. (...). Existência de contrato de compra e venda do imóvel objeto da lide celebrado entre a recorrente e os promitentes vendedores, com financiamento imobiliário, com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia. (...). In casu, o contrato firmado entre a agravada e os fiduciantes produz efeitos apenas entre eles. Aplicação das normas insculpidas na Lei nº 9.514/1997. Regularidade do procedimento de leilão extrajudicial.

(TJ/RJ, 0005942-13.2020.8.19.0000. AGRAVO DE INSTRUMENTO. Des. JOSÉ ACIR LESSA GIORDANI. Julgamento: 02/07/20. 12ª CC. AGRAVO DE INSTRUMENTO)

A despeito de a venda do imóvel financiado e alienado fiduciariamente não ser válida perante a instituição financeira, o contrato de cessão de direitos, "contrato de gaveta", entabulado entre as partes é válido. Reconhecida a responsabilidade e o inadimplemento da parte adquirente pelas parcelas do financiamento, plenamente cabível a sua condenação no pagamento de valores devidos à instituição financeira. Restando configurada a responsabilidade da requerida, em relação à requerente, pelo pagamento das parcelas devidas a título de financiamento, deve arcar com os danos morais advindos presumidamente da inscrição do nome desta última nos cadastros de inadimplentes. A indenização deve ser fixada segundo critérios de razoabilidade e proporcionalidade e com observância das peculiaridades do caso.

(TJMG - Apelação Cível 1.0351.13.004438-8/001, Relator(a): Des.(a) Arnaldo Maciel, 18ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 13/07/2016, publicação da súmula em 18/07/2016)

INVENTÁRIO EXTRAJUDICIAL & JUDICIAL



- Provimento 35/07 CNJ;
- Consolidação da Corregedoria RJ – Parte extrajudicial;
- Norma de serviço Cartórios Extrajudiciais – Corregedoria Geral da Justiça/SP;
- Provimento Conjunto n° 93/2020 – TJ/MG;



INVENTÁRIO



```
graph LR; A[INVENTÁRIO] --> B[JUDICIAL]; A --> C[EXTRAJUDICIAL];
```

JUDICIAL

1. Havendo testamento;
2. Interessado incapaz;

EXTRAJUDICIAL

1. Não havendo testamento;
2. Não havendo interessado incapaz;

Enunciado 600 CJP: Após registrado judicialmente o testamento e sendo todos os interessados capazes e concordes com os seus termos, não havendo conflito de interesses, é possível que se faça o inventário extrajudicial.

Enunciado 16 IBDFAM: Mesmo quando houver testamento, sendo todos os interessados capazes e concordes com os seus termos, não havendo conflito de interesses, é possível que se faça o inventário extrajudicial.

Assim, de uma leitura sistemática do caput e do §1º do art. 610 do CPC/15, c/c os arts. 2.015 e 2.016 do CC/02, mostra-se possível o inventário extrajudicial, ainda que exista testamento, se os interessados forem capazes e concordes e estiverem assistidos por advogado, desde que o testamento tenha sido previamente registrado judicialmente ou haja a expressa autorização do juízo competente. (STJ, 4ª T., Resp 1.808.767/RJ, rel. Min. Luiz Felipe Salomão, julgado 15.10.2019)

INVENTÁRIO EXTRAJUDICIAL X CESSÃO DIREITOS HEREDITÁRIOS:

Art. 16 Provimento 35 CNJ. É possível a promoção de inventário extrajudicial por cessionário de direitos hereditários, mesmo na hipótese de cessão de parte do acervo, desde que todos os herdeiros estejam presentes e concordes.

Art. 292 Consolidação Corregedoria RJ. É possível a promoção de inventário extrajudicial por cessionário de direitos hereditários, mesmo na hipótese de cessão de parte do acervo, desde que todos os herdeiros estejam presentes e concordes.

PROVIMENTO CGJ 77/2022 – TJ RJ

ALIENAÇÃO IMÓVEL SEM AUTORIZAÇÃO JUDICIAL

“Art. 308-A. É possível a **alienação**, por escritura pública, de bens integrantes do acervo hereditário, independentemente de **autorização judicial**, desde que dela **conste e se comprove o pagamento, como parte do preço:**

- I – da totalidade do **imposto de transmissão causa mortis** sobre a integralidade da herança, ressalvado o disposto no artigo 669, II, III e IV, do CPC; e*
- II – do **depósito prévio dos emolumentos devidos para a lavratura do inventário extrajudicial***

ADVOCACIA CONSULTIVA & EXTRAJUDICIAL



DUE DILIGENCE IMOBILIÁRIA:

Não existe operação imobiliária 100% segura;

Analisar os riscos, dar pareceres e
aconselhamentos;

Verificar os antecessores;

Indícios de fraude contra credores;

Indícios de Fraude à execução;

Ações judiciais pendentes;

CERTIDÕES: <https://e-cartoriorj.com.br/>

PRINCIPAIS CERTIDÕES NECESSÁRIAS:

1. Certidão de ônus reais;
2. Certidão fiscal/enfiteutica: <https://www2.rio.rj.gov.br/smf/iptucertfiscal/>
3. Certidão 1º ao 4º Registro de Distribuição;
4. 9º Ofício do Registro de Distribuição;
5. 1º e 2º Ofício de Registro de Interdições e tutelas;
6. Justiça Federal: <https://www.jfrj.jus.br/consultas-e-servicos/documentos/certidao-eletronica>
7. CNDT – Trabalhista (1º e 2º grau): <https://trt1.jus.br/web/guest/certidoes>
8. Corpo de Bombeiros (FUNESBOM): <https://www.funesbom.rj.gov.br>
9. Declaração quitação débitos condominiais, observar convenção condominial e regimento interno;

Revisão da nossa 1ª aula:

1. O Direito Imobiliário é uma área repleta de oportunidades, com muita demanda e poucos advogados qualificados.
2. Falamos sobre as modalidades de Regularização de Imóveis:

Usucapião;

Contratos de Gaveta;

Inventários;

Alienação de imóveis;

Advocacia Consultiva e extrajudicial.

O que você verá AMANHÃ:

Você descobrirá os melhores serviços que você podem oferecer no Direito Imobiliário. Falaremos sobre alguns deles de forma prática e técnica, como falamos hoje.

Eu quero o seu COMPROMETIMENTO.