

- ou a Seção 7.18 – Servidão administrativa, ambas no Capítulo 7 – Dos Atos de Registro, deste *Manual*.
4. Verificar se o título deve ser registrado ou averbado. Contratos de **promessa de compra e venda, das cessões e das promessas de cessão de loteamentos e atos pertinentes a unidades autônomas de condomínio edilício formalizados antes da vigência da Lei n. 6.015/73 devem ser averbados** (e não registrados).

Lei n. 6.015/73:

Art. 167 – No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos.

I – o registro: [...]

9) dos contratos de compromisso de compra e venda de cessão deste e de promessa de cessão, com ou sem cláusula de arrependimento, que tenham por objeto imóveis não loteados e cujo preço tenha sido pago no ato de sua celebração, ou deva sê-lo a prazo, de uma só vez ou em prestações; [...]

II – a averbação: [...]

3) dos contratos de promessa de compra e venda, das cessões e das promessas de cessão a que alude o Decreto-Lei n. 58, de 10 de dezembro de 1937, quando o loteamento se tiver formalizado anteriormente à vigência desta Lei; [...]

6) dos atos pertinentes a unidades autônomas condominiais a que alude a Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação tiver sido formalizada anteriormente à vigência desta Lei;

## 5.2 TÍTULOS JUDICIAIS

### Disposições gerais

Inicialmente, é necessário frisar que ao oficial registrador impõe-se o exame do título à luz dos princípios de institutos do Registro Imobiliário, não constituindo tal fato questionar a soberana composição do processo judicial – conf. item 117 do Cap. XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo e, dentre muitas outras, Apelação cível n. 346/7 – CSM/SP (DOE/SP de 25.11.2003) e Apelação cível n. 5826/7CSM/SP (DOE/SP de 29.1.2007). **O Egrégio Conselho Superior da Magistratura e a Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo têm reiteradamente decidido que a origem judicial do título não o faz imune à qualificação registral.** Nesse sentido é também a decisão prolatada na 1<sup>a</sup> Vara dos Registros Públicos de São Paulo, no Processo n. 100.10.0102637, no sentido de que a qualificação do Oficial não importa em desobediência à ordem judicial.

O exame da legalidade, nesses casos, não promove a incursão sobre o mérito da decisão judicial, mas tão-só relativamente à apreciação das formalidades extrínsecas da ordem e à conexão de seus dados com o registro e a sua formalização instrumental (Apelações cíveis n. 30.6570/2; 31.8810/1; 71.3970/5; 76.1010/2)<sup>17</sup>.

17 Apelação Cível n. 6816/9 do CSM (DOE/SP de 29/6/2007).

A qualificação consiste em verificar: (a) competência judiciária do juízo que expede o mandado; (b) a congruência do que se ordena, o processo respectivo e o registro almejado; (c) obstáculos registrais e (d) formalidades documentárias.

Independentemente do cumprimento dos requisitos registrais, é comum os oficiais de Registro de Imóveis cumprirem mandados expedidos por juízes do Trabalho, e depois pedir o cancelamento do registro ao Juiz Corregedor Permanente, quando competidos a praticar atos registrais em desconformidade com a orientação normativa. Há decisões recentes, no âmbito administrativo, em que se reconhece a prevalência das decisões prolatadas na Justiça do Trabalho. No processo n. 034454564.2009.8.26.0100 (100.09.3445457, *DJE* de 12/1/2011), Pedido de Providência instaurado por iniciativa do 5º Oficial de Registro de Imóveis da Capital (SP), o MM. Juiz de Direito da 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo, com apoio em decisão prolatada pelo STJ, no Conflito de Competência n. 106.446, entendeu correta a conduta do oficial de pedir o cancelamento do registro de carta de arrematação que não cumpriu os requisitos registrais, contudo, nesse processo, o Juiz Corregedor não determinou o cancelamento do registro da arrematação, diante do reconhecimento de que o Juízo do Trabalho é o único competente para decidir sobre o registro da carta de arrematação.

**Conferir:**

1. **Competência judiciária** do órgão que expediu o título (por exemplo: Juízo da Vara da Família não pode determinar retificação de área do imóvel).
2. Apuração da **congruência do que se ordena, o processo** respectivo e o registro almejado.
3. Numeração das **folhas**.
4. Se todas as folhas estão **rubricadas** pelo escrivão, conforme dito no Termo de Abertura (ou Termo de Encerramento) e se as **cópias** extraídas dos autos originários estão em **harmonia com o respectivo termo**.
5. Se há **Termo de Abertura e Termo de Encerramento** assinado pelo escrivão e pelo juiz. Em regra, a **firma** do juiz deve apresentar-se com o **reconhecimento** expedido pelo diretor da Vara Judicial.
6. Na hipótese de **aditamento** do título judicial, verificar se este guarda correlação com o título aditado.
7. Se houve o **trânsito em julgado** da sentença.
8. Se o titular(es) do direito a ser alienado/transmitido ou onerado figurou(ram) como réu(s) no processo<sup>18</sup>.
9. Recolhimento do **ITBI** ou sua dispensa (*vide* Subseção 4.4.2 – ITBI, deste *Manual*).
10. Recolhimento do **ITCMD** ou sua dispensa (*vide* Subseção 4.4.1 – ITCMD, deste *Manual*).

<sup>18</sup> “Na medida em que os titulares do domínio não participaram da ação sumária de cobrança em exame, apresenta-se inviável o registro da carta de arrematação expedida naqueles autos, sob pena de se configurar a quebra dos princípios da continuidade e disponibilidade, uma vez que o réu daquele feito não pode dispor de domínio que não detém [...].” Acórdão DJ – 990.10.169.4573 – CSM (inclusão no Portal do Extrajudicial/SP: 14/1/2011).

11. Se há outro(s) fato(s) gerador(es) de ITBI e/ou ITCMD, hipótese(s) em que deverá(ao) ser apresentada(s) a(s) guia(s) de recolhimento do(s) respectivo(s) tributo(s) e/ou certificado do sujeito ativo tributário da correção do(s) recolhimento(s), se for o caso.
12. Se haverá isenção de custas e emolumentos: São gratuitos os atos previstos por lei e os praticados em **cumprimento de mandados judiciais expedidos em favor da parte beneficiária da justiça gratuita**, sempre que assim for expressamente determinado pelo Juízo. A assistência judiciária gratuita é **benefício de cunho eminentemente pessoal que não abrange outras partes** para as quais não tenha havido expressa concessão de gratuidade pela Autoridade Judiciária (Item 68 do Cap. XIII das NSCGJ/SP). Assim, o apresentante de título originário de processo em que deferida a assistência judiciária gratuita deve comprovar, perante o Registro de Imóveis, quem são os beneficiários da assistência judiciária gratuita, para que o deferimento do benefício no processo possa então ser considerado no cálculo ou afastar a cobrança dos emolumentos cartorários. Se, eventualmente, o apresentante do título não tem vínculo com o processo que deu origem ao título judicial ou é o único responsável pelo pagamento dos emolumentos e não é beneficiário da assistência judiciária gratuita, poderá efetuar o depósito dos emolumentos para o registro com o que manifestará o seu desinteresse em invocar o benefício da assistência judiciária gratuita no Registro de Imóveis. A gratuidade engloba o registro; não a certidão (1ª VRP/SP, Processo 0002803-88.2016.8.26.0100, DJE/SP de 12/05/2016).
13. Prazo do georreferenciamento (imóvel rural) (*vide* Subseção 4.1.2 – Georreferenciamento e certificação do Incra, neste *Manual*).
14. Obediência ao princípio da continuidade objetiva. Verificar a exata **coincidência da descrição do imóvel** na matrícula originária, título, extrato (do registro) e planta e memorial descritivo (se houver).
15. Obediência ao princípio da continuidade subjetiva. Verificar se o(s) outorgante(s) do direito figura(m) como titular(es) no registro. Deve haver perfeita harmonia quanto ao(s) nome(s), RG(s) e CPF(s) e/ou CNPJ(s) e demais qualificações. Se o proprietário na matrícula é “José Silva”, o réu na ação **não** pode ser “José **da** Silva” (é necessária a retificação do título judicial ou do registro da matrícula).
16. Se o(s) proprietário(s) pode(m) dispor e/ou onerar o imóvel (*vide* item próprio).
17. Obediência ao princípio da especialidade subjetiva – verificar se as **partes e proprietário(s)** dos imóveis estão devidamente **qualificados**.
18. Apresentação da **Certidão Municipal** sobre tributos fiscais incidentes sobre o **imóvel todo (IMÓVEL URBANO)** – consulte a Subseção 4.4.5 deste *Manual*.
19. Se foi apresentado(a) (**IMÓVEL RURAL**) (consulte a Seção 4.1 – Imóvel rural, deste *Manual*):
  - a) **CCIR** (Certificado de Cadastro de Imóvel Rural) do **imóvel todo, atualizado**, com a autenticação do banco;
  - b1) **CND** (Certidão Negativa de Débitos) da **Receita Federal, atualizada**, relativa a tributos incidentes sobre o **imóvel todo** (Certidão Negativa de Débitos do ITR) OU
  - b2) Comprovação da quitação dos últimos cinco anos do ITR (Imposto Territorial Rural) do **imóvel todo (Darfs) + Diats** desses anos;

20. Se há número da inscrição imobiliária (cadastro municipal) – imóvel urbano; se há número do cadastro do imóvel rural (CCIR).
21. Se consta a **imposição de cláusulas especiais ou outros ônus**, como usufruto, cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade, incomunicabilidade etc.
22. Se eventual **indisponibilidade de bens averbada na matrícula é oriunda de penhora fiscal** (§ 1º, do art. 53, da Lei n.8.212/91) **ou da Central de Indisponibilidades**, haja vista que, nos termos do artigo 16, *caput*, do Provimento n. 39/2014 do CNJ, que criou a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens- CNIB (<http://www.indisponibilidade.org.br>), **as indisponibilidades averbadas nos termos deste Provimento e as decorrentes do § 1º, do art. 53, da Lei n. 8.212/91<sup>19</sup> não impedem: 1 – a inscrição de constrições judiciais** (como também já constava no artigo 22 do Provimento n. 13/2012 da CGJ/SP); 2 – o registro da alienação judicial do imóvel **desde que** (restrição imposta pelo provimento do CNJ<sup>20</sup>): a) a alienação seja oriunda do juízo que determinou a indisponibilidade, **ou** do juízo da distribuição do inquérito civil público **ou** do juízo da posterior ação desse decorrente; OU b) consignado no título judicial a prevalência da alienação judicial em relação à restrição oriunda de outro juízo ou autoridade administrativa a que foi dada ciência da execução. Vale observar que há decisão do CSM/SP de ser dispensável constar expressamente do título “a prevalência da alienação judicial em relação à restrição oriunda de outro juízo ou autoridade administrativa a que foi dada ciência da execução” (Apelação Cível n. 9000001-36.2015.8.26.0443 do CSM/SP, DJE 27/01/2017). Parece não ser razoável distinguir a indisponibilidade averbada “nos termos deste Provimento” e as indisponibilidades anteriores. S.m.j., o art. 16 do Provimento n. 39/2014 do CNJ deve aplicar-se a quaisquer indisponibilidades. É importante que a alienação, oneração ou constrição seja judicial, nela subentendia, exclusivamente, a expropriação judicial do bem. As cartas de adjudicação compulsória e os formais de partilha não têm o ingresso autorizado pelo CNJ ou pelas NSCGJ/SP se houver indisponibilidade.

19 Lei n. 8.212/91:

Art. 53. Na execução judicial da dívida ativa da União, suas autarquias e fundações públicas, será facultado ao exequente indicar bens à penhora, a qual será efetivada concomitantemente com a citação inicial do devedor.

§ 1º Os bens penhorados nos termos deste artigo **ficam desde logo indisponíveis**.

20 Art. 22 do Provimento 13/2012 da CGJ/SP c/c item 413 do Cap. XX das NSCGJ/SP: “As indisponibilidades averbadas nos termos deste Provimento e as decorrentes do § 1º, do art. 53, da Lei n. 8.212, de 24 de julho de 1991, não impedem a alienação, oneração e constrições judiciais do imóvel...”

Art. 16 do Provimento n. 39/2014 do CNJ: “As indisponibilidades averbadas nos termos deste Provimento e as decorrentes do § 1º, do art. 53, da Lei n. 8.212, de 24 de julho de 1991, não impedem a inscrição de constrições judiciais, assim como não impedem o registro da alienação judicial do imóvel desde que a alienação seja oriunda do juízo que determinou a indisponibilidade, ou a que distribuído o inquérito civil público e a posterior ação desse decorrente, ou que consignado no título judicial a prevalência da alienação judicial em relação à restrição oriunda de outro juízo ou autoridade administrativa a que foi dada ciência da execução.”

*E a arrematação do bem implica cancelamento indireto da indisponibilidade. Significa dizer que o arrematante poderá aliená-lo sponte propria, haja vista não ser o destinatário da ordem de indisponibilidade.*

*Portanto, daí decorrem as seguintes conclusões: a) a arrematação, forma de alienação forçada do bem e de aquisição derivada da propriedade, pode ser levada a cabo e registrada não obstante a indisponibilidade (essa impede, apenas, a alienação voluntária); b) registrada a carta de arrematação, ocorre o cancelamento indireto das penhoras e, portanto, afasta-se a indisponibilidade; c) tornando-se o bem disponível, ele pode ser alienado pelo arrematante, razão pela qual a escritura de venda e compra posterior pode ser registrada; d) cabe ao proprietário, se assim o desejar, providenciar o cancelamento direto das penhoras, perante os Juízos de onde elas provieram. (Parecer CGJ/SP n. 375/2017-E, Processo CG n. 1008636-63.2017.8.26.0576, DJE/SP 29/11/2017.)*

23. (SP) se o título formalizado pelo Tabelião obedeceu aos itens 214 a 219 do Cap. XVI das NSCGJ/SP – Prov. 31/2013, DJE/SP de 23/10/13<sup>21</sup>. Há isenção de custas e emolumentos na formação extrajudicial de Cartas de Sentenças quando houver gratuidade processual (CGJ/SP, Parecer n. 228/2014-E, Processo n. 2014/95686, DJE/SP de 06/10/2014). A Carta de Sentença Notarial deve ser expedida por Tabelio-

---

21 NSCGJ/SP – “Seção XII – DAS CARTAS DE SENTENÇA NOTARIAIS

214. O Tabelião de Notas poderá, a pedido da parte interessada, formar cartas de sentença das decisões judiciais, dentre as quais, os formais de partilha, as cartas de adjudicação e de arrematação, os mandados de registro, de averbação e de retificação, nos moldes da regulamentação do correspondente serviço judicial.

214.1. As peças instrutórias das cartas de sentença deverão ser extraídas dos autos judiciais originais, ou do processo judicial eletrônico, conforme o caso.

214.2. As cópias deverão ser autenticadas e autuadas, com termo de abertura e termo de encerramento, numeradas e rubricadas, de modo a assegurar ao executor da ordem ou ao destinatário do título não ter havido acréscimo, subtração ou substituição de peças.

214.3. O termo de abertura deverá conter a relação dos documentos autuados, e o termo de encerramento informará o número de páginas da carta de sentença. Ambos serão considerados como uma única certidão para fins de cobrança de emolumentos.

214.4. O tabelião fará a autenticação de cada cópia extraída dos autos do processo judicial, atendidos os requisitos referentes à prática desse ato, incluídas a aposição de selo de autenticidade e cobrança dos emolumentos.

214.5. A carta de sentença deverá ser formalizada no prazo máximo de 5 (cinco) dias, contados da solicitação do interessado e da entrega dos autos originais do processo judicial, ou do acesso ao processo judicial eletrônico.

215. Todas as cartas de sentença deverão conter, no mínimo, cópias das seguintes peças: I – sentença ou decisão a ser cumprida;

II – certidão de transcurso de prazo sem interposição de recurso (trânsito em julgado), ou certidão de interposição de recurso recebido sem efeito suspensivo;

III – procurações outorgadas pelas partes;

IV – outras peças processuais que se mostrem indispensáveis ou úteis ao cumprimento da ordem, ou que tenham sido indicadas pelo interessado.

216. Em se tratando de inventário, sem prejuízo das disposições do art. 655 do Código de Processo Civil/15, o formal de partilha deverá conter, ainda, cópias das seguintes peças:

I – petição inicial;

nato de Notas (não pode ser expedida por RCPN “puro”) – Apelação n. 1008152-15.2016.8.26.0566 (DJE/SP de 29.10.2018).

24. Consistindo eventual exigência para o registro de alienação judicial de imóvel atingido por ordem de indisponibilidade, na falta de indicação, no título, da prevalência da alienação judicial em relação à restrição oriunda de outro juízo ou autoridade administrativa a que foi dada ciência da execução, será o fato comunicado ao Juízo que expediu o título de alienação, visando sua complementação, ficando prorrogada a prenotação por 30 dias contados da efetivação dessa comunicação (art. 16, parágrafo único, do Provimento n. 39/2014 do CNJ).

---

II – decisões que tenham deferido o benefício da assistência judiciária gratuita; III – certidão de óbito; IV – plano de partilha;

V – termo de renúncia, se houver;

VI – escritura pública de cessão de direitos hereditários, se houver;

VII – auto de adjudicação, assinado pelas partes e pelo juiz, se houver;

VIII – manifestação da Fazenda do Estado de São Paulo, pela respectiva Procuradoria, acerca do recolhimento do Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis *Causa Mortis* e Doações (ITCMD), bem sobre eventual doação de bens a terceiros, e sobre eventual recebimento de quinhões diferenciados entre os herdeiros, nos casos em que não tenha havido pagamento da diferença em dinheiro;

IX – manifestação do Município, pela respectiva Procuradoria, se o caso, acerca do recolhimento do Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis *Inter Vivos*, e sobre eventual pagamento em dinheiro da diferença entre os quinhões dos herdeiros, e sobre a incidência do tributo;

X – nos processos que tramitam sob o rito de arrolamento sumário (CPC, arts. 659 e 663 CPC/15) não é necessário manifestação da Fazenda Pública, bastando comprovação da intimação para o lançamento dos tributos incidentes.

XI – sentença homologatória da partilha;

XII – certidão de transcurso de prazo sem interposição de recurso (trânsito em julgado).

217. Em se tratando separação ou divórcio, a carta de sentença deverá conter, ainda, cópia das seguintes peças:

I – petição inicial;

II – decisões que tenham deferido o benefício da assistência judiciária gratuita;

III – plano de partilha;

IV – manifestação da Fazenda do Estado de São Paulo, pela respectiva Procuradoria, acerca da incidência e do recolhimento do Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis *Causa Mortis* e Doações (ITCMD), bem sobre eventual doação de bens a terceiros, e sobre eventual recebimento de quinhões diferenciados entre os herdeiros, nos casos em que não tenha havido pagamento da diferença em dinheiro;

V – manifestação do Município, pela respectiva Procuradoria, se o caso, acerca da incidência e recolhimento do Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis *Inter Vivos*, e sobre eventual pagamento em dinheiro da diferença entre os quinhões dos herdeiros, e sobre a incidência do tributo;

VI – sentença homologatória;

VII – certidão de transcurso de prazo sem interposição de recurso (trânsito em julgado).

218. A critério do interessado, as cartas de sentença poderão ser formadas em meio físico ou eletrônico, aplicando-se as regras relativas à materialização e desmaterialização de documentos pelo serviço notarial.

218.1. Para a formação das cartas de sentença em meio eletrônico, deverá ser utilizado documento de formato multipágina (um documento com múltiplas páginas), como forma de prevenir subtração, adição ou substituição de peças.

219. Aplicam-se às cartas de sentença expedidas pelo serviço notarial, no que couberem, as disposições contidas no item 221 e ss., do Capítulo IV, das Normas do Serviço Judicial da Corregedoria Geral da Justiça.”

Vale observar que há decisão do CSM/SP de ser dispensável constar expressamente do título “a prevalência da alienação judicial em relação à restrição oriunda de outro juízo ou autoridade administrativa a que foi dada ciência da execução” (Apelação Cível n. 9000001-36.2015.8.26.0443 do CSM/SP, *DJE* de 27/01/2017).

25. É válido o negócio jurídico formalizado no bojo do processo judicial; não há necessidade de escritura pública. Nesse sentido o Acórdão proferido pelo CSM/SP no julgamento da Apelação Cível n. 0005719-59.2012.8.26.0319 do CSM/SP (*DJE* de 22/07/2014)<sup>22</sup>.
26. Há necessidade de fazer distinção entre título judicial e ordem judicial. No título judicial há uma declaração emitida pelo Estado-juiz que dá suporte à mutação jurídica-patrimonial. Por sua vez, a ordem judicial é comando dirigido ao registrador, especialmente em resposta de urgência; tais ordens, p.ex., dispensam até mesmo a necessidade do trânsito em julgado (Parecer n. 79/2014-E, Processo n. 2013/174855 – CGJ/SP).
27. Quando ingressar título judicial que não respeite regras e princípios registrários, o registrador deve: 1 – elaborar ND; 2 – registrar o título, na hipótese de o Juiz determinar o cumprimento, depois de ter conhecimento da ND. Se o título for registrado, o oficial deve avaliar a conveniência de comunicar o registro ao respectivo Corregedor Permanente para eventual cancelamento. Tudo conforme Parecer n. 52/2013-E da CGJ/SP, Processo n. 2013/00012566<sup>23</sup>.
28. Nos termos do Parecer da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo (CGJ/SP) n. 406/2017-J, Processo 2017/1123797, Parecer aprovado pela CGJ/SP em 14/08/2017 c/c Processo n. 1124561-46.2018.8.26.0100, 1<sup>a</sup> VRP/SP, *DJE* de 08.03.2019 – SP, o **CEJUSC não pode fazer acordos envolvendo partilha de bens celebrados no âmbito PRÉ-PROCESSUAL** (Classe-Assunto: 11875 – **Reclamação Pré-Processual** e 12136 – **Pedido de Mediação Pré-Processual**) na área de direito de sucessões e nas ações de **divórcio, separação ou dissolução de divórcio ou união estável**. A autocomposição extrajudicial, nesses feitos, por expressa im-

22 Apelação n. 0005719-59.2012.8.26.0319 do CSM/SP (*DJE* de 22/07/2014): “É certo que o art. 108, do Código Civil, exige escritura pública para os contratos constitutivos ou translativos de direitos reais sobre imóveis de valor superior a 30 vezes o salário mínimo, como no caso em exame.

A finalidade da norma, conforme enfatiza Carlos Roberto Gonçalves, é assegurar a autenticidade dos negócios, garantir a livre manifestação da vontade, demonstrar a seriedade do ato e facilitar a sua prova (Direito Civil Brasileiro, Saraiva, Vol. I, pág. 319).

Tais objetivos, contudo, já foram alcançados com a homologação da partilha em juízo, sendo desnecessária a lavratura de escritura pública de doação, que “representaria demasiado apego ao formalismo negar validade a negócio jurídico celebrado no bojo do processo de inventário, sob a presidência do magistrado.” (CSM/SP, Ap. Cível n. 101.259-0/8.)

23 REGISTRO DE IMÓVEIS – Penhora de bem imóvel – Executado proprietário de fração ideal do imóvel – Os proprietários das frações ideais remanescentes são o pai e os irmãos do executado – Averbação recusada diante da ofensa ao princípio registral da continuidade – Registro posteriormente realizado porque o Juízo da execução, uma vez confrontado com o teor da nota devolutiva, reiterou a ordem de averbação, com afastamento da pertinência da exigência – Fato comunicado ao Corregedor Permanente – Cancelamento da averbação desautorizado – Precedentes do STJ – Impossibilidade de revisão da ordem judicial na via administrativa – Recurso provido.

posição legal, deve obedecer à formalidade de ser realizada perante Cartórios de Notas/Escritura Pública. Trata-se de condição de validade dos referidos negócios jurídicos. Vale lembrar que, na 1ª VRP/SP, já houve decisão diversa, conforme se extrai do Processo 0014994-68.2016, *DJE* de 18.07.2016 – SP, MM. Juíza de Direito Tania Mara Ahualli – 1ª VRP/SP, cujo trecho mais importante é colacionado:

O juiz que homologa as conciliações é dotado de jurisdição e consequentemente detém competência para apreciar inclusive composições que envolvam divórcio e partilha. Logo, o juiz que coordena o CEJUSC homologa os acordos celebrados extrajudicialmente e, a partir daí, ele passa a ter força de título executivo judicial. No mais, o Enunciado n. 30, do Fórum Nacional da Mediação e Conciliação, é bem claro ao estabelecer que: “Os acordos homologados nos CEJUSC, no setor processual, valerão como títulos executivos judiciais e deverão ser executados nos juízos do feito em que foram constituídos, se for o caso”.

29. **Requisitos especiais e peculiaridades de certos títulos, conforme itens apresentados a seguir.**

### 5.2.1 Carta de sentença (separação/divórcio)

1. Verificar apresentação de:
  - a) certidão de quitação dos débitos condominiais ou declaração nos termos da lei (art. 4º, parágrafo único, da Lei n. 4.591/65 c/c art. 2º, § 2º, da Lei n. 7.433/85), se o imóvel for integrante de condomínio edilício. *No Estado de São Paulo, conforme entendimento atual do Conselho Superior da Magistratura (v.g. Acórdão – DJ n. 001723335.2011.8.26.0451 – Apelação cível, data da inclusão no Portal do Extrajudicial: 31/8/2012), a exigência não mais se justifica diante da revogação tácita do parágrafo único do art. 4º da Lei n. 4.591/1964 pelo art. 1.345 do Código Civil*<sup>24</sup>;
  - b) **certidão de casamento** com averbação da separação ou do divórcio. Verificar coincidência dos dados constantes do título com os nomes constantes da matrícula/transcrição.
2. A base de cálculo para cobrança das custas e emolumentos é o **valor integral do bem** partilhado na separação ou divórcio (Processo CG n. 2008/77232, Parecer n. 352/2008E – CGJ/SP, *DJE* de 3/12/2008).
3. A sentença de separação judicial, de divórcio ou de nulidade ou anulação de casamento, quando **decidir sobre a partilha de bens** imóveis ou direitos reais, será

24 Lei n. 4.591/64 – “Art. 4º A alienação de cada unidade, a transferência de direitos pertinentes à sua aquisição e a constituição de direitos reais sobre ela independem do consentimento dos condôminos. (VETADO).  
Parágrafo único – A alienação ou transferência de direitos de que trata este artigo dependerá de prova de quitação das obrigações do alienante para com o respectivo condomínio.  
Código Civil – “Art. 1.345. O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.”