

Peça Prática 01663

João e Maria conviveram em regime de união estável, sem a existência de contrato escrito, no período compreendido entre junho de 1996 e fevereiro de 2012. Durante a convivência, tiveram três filhos, atualmente maiores, capazes e solteiros.

Em 2008, João celebrou, com a instituição financeira Banco Crédito Fácil S.A., contrato por instrumento particular de compra e venda de imóvel residencial e parcelamento de dívida com alienação fiduciária em garantia, tendo constado do negócio jurídico a previsão de quitação da dívida em trinta anos. O credor fiduciário registrou, no ofício imobiliário, o contrato que lhe serviu como título.

Posteriormente, tendo havido, de comum acordo, a dissolução do vínculo afetivo do casal, João, de maneira informal, comprometeu-se a assegurar a Maria a metade dos direitos existentes sobre o bem alienado fiduciariamente em garantia. No entanto, antes da confecção da escritura pública de reconhecimento e dissolução de união estável, João se retratou da proposta anteriormente oferecida, sob o argumento de que somente ele figurava como comprador e devedor fiduciante do imóvel.

Inconformada, Maria ajuizou demanda no juízo de família, com vistas à obtenção do provimento jurisdicional de reconhecimento e dissolução da união estável, e da consequente meação dos direitos existentes sobre o imóvel adquirido durante o período da convivência do casal.

Em sua resposta, o requerido não se opôs ao reconhecimento da união nem ao período de convivência. Por outro lado, pugnou para que fossem incluídos bens móveis adquiridos durante o período da união e não elencados na petição inicial.

Realizada audiência de conciliação, as partes entabularam acordo. Na oportunidade, João e Maria confirmaram o período da convivência (junho de 1996 a fevereiro de 2012), tendo o requerido cedido a integralidade dos direitos existentes sobre o imóvel. Em contrapartida, Maria sub-rogou João no pagamento das prestações como forma de assunção da dívida e a este foram assegurados os bens móveis. Com manifestação favorável do representante do Ministério Público, o juiz homologou a transação, tendo reproduzido os termos pactuados e, entre outras atitudes, adjudicou o bem imóvel em sua integralidade a Maria. Em razão da renúncia ao prazo recursal por ambas as partes, a sentença homologatória transitou livremente em julgado, de imediato.

De posse do título, Maria compareceu ao ofício da situação do bem para registrá-lo. Devidamente prenotado, verificou-se que o documento não atendia às exigências legais, o que motivou sua devolução. Inconformada, Maria solicitou ao oficial titular do registro de imóveis que tomasse as providências cabíveis.

Em face dessa situação hipotética, elabore, na qualidade de oficial titular do registro de imóveis de uma comarca de entrância especial, o procedimento aplicável à espécie, observando as normas legais e o Código de Organização Judiciária do Estado do Espírito Santo.