



Poder Judiciário  
Tribunal de Justiça do Estado do Ceará



# CURSO DE DIREITO REGISTRAL IMOBILIÁRIO

Des. Paulo Airtton Albuquerque Filho

---

27/04/2016

---

---

# DIREITO CIVIL E DIREITO ADMINISTRATIVO NO ÂMBITO DO DIREITO IMOBILIÁRIO

# Direito Civil e Direito Imobiliário

---

- CÓDIGO CIVIL x DIREITO IMOBILIÁRIO:

- **Art. 167, inciso I, LRP** (instituição de bem de família, hipotecas legais judiciais e convencionais, contratos, penhoras, servidões em geral, usufruto, renda constituída, compromisso de compra e venda, cessão do compromisso de compra e venda, enfiteuse, convenções antenupciais, cédulas de credito rural (industrial, pignoratícia e comercial), incorporações e instituições de condomínio, loteamentos urbano e rural, julgados e atos judiciais, das sentenças (inventário, arrolamentos e partilhas), da arrematação e da adjudicação em hasta pública, das sentenças declaratórias, da compra e venda pura e da condicional, da permuta, da dação em pagamento, da transferência, quando integrar quota social, da doação entre vivos, das cédulas hipotecárias, da caução, das cláusulas de inalienabilidade – impenhorabilidade e incomunicabilidade, das sentenças de separação judicial, do contrato de locação, da extinção do direito de superfície.

# Direito Civil e Direito Imobiliário

---

- **A questão é.** Existe alguma relação entre o Direito Civil e o Direito Imobiliário?
- Estão totalmente integrados e relacionados entre si, ou melhor, o **Direito Imobiliário é um dos ramos do Direito Civil.**
- **Outra questão a ser levantada.** Não estaria o Direito Imobiliário também integrado e relacionado ao Direito Processual Civil.
- **A resposta seria a vigência da Lei nº11.441/2007** que alterou dispositivos do CPC, os quais possibilitaram que os procedimentos de Inventário e Partilha (anteriormente somente através da justiça) passassem a ter legitimidade perante os Notários Públicos.

# Direito Administrativo e Direito Imobiliário

---

- **Artigo nº 236 da Constituição Federal:**
- **A Lei nº 8.935/94**, foi editada pela União no exercício de sua competência constitucional para legislar privativamente sobre registros públicos (art. 22, XXV), o citado diploma legal regulamentou o art. 236 da CF.
- **A Constituição Federal** terminou por dar tratamento igualitário aos serviços notariais e de registros, dispondo no art. 236 sobre seu exercício em caráter privativo, por delegação do Poder Público.

# Direito Administrativo e Direito Imobiliário

---

- A relação entre o Direito Administrativo e o Direito Imobiliário, se caracteriza pela necessidade do Notário e Registrador ter que cumprir normas do direito administrativo, tendo em vista, a função delegada do Notário e do Registrador, disposta no art. 236/CF sobre seu exercício em caráter privativo, por delegação do Poder Público.

# Direito Administrativo e Direito Imobiliário

---

- A parte formal do direito registrário – ou direito administrativo registral – corresponde a questões de direito organizatório e procedimental, compreendendo os itens relativos:
  - A) aos tipos de gestão registral;
  - C) à competência;
  - D) à localização;
  - E) ao horário de funcionamento e de atendimento;
  - F) à unidade orgânica (ou critério fundamental da inscrição);
  - G) aos livros;
  - i) à técnica de inscrição;
  - J) à investidura (ou acesso funcional), tanto do registrador quanto de seus auxiliares; k) à remuneração;
  - M) ao controle disciplinar;
  - N) à desinvestidura.

# Direito Administrativo e Direito Imobiliário

---

- Ao registro publico brasileiro, no modo histórico, tinha a gestão indireta.
- Se se considerada, por brevidade de causa, principalmente, o registro de imóveis, averbada sua condição (modelo ideal) de todos os registros públicos, tem-se de **logo que a Lei orçamentária n. 317, de 21-1-1843**, instituído, no Brasil, o registro hipotecário, foi regulamentada pelo Decreto Imperial n. 481, de 14-11-1846, que atribui a tabeliães a gestão indireta da atividade registral, tabeliães que, por força **das Ordenações Filipinas**, eram pessoas autorizadas a “usar de Ofício de Tabelião”.



# Direito Administrativo e Direito Imobiliário

---

- COMPETÊNCIAS REGISTRAS.

- A definição das diversas competências dos registros jurídicos passa, em grande medida, pelas injunções da realidade de cada país, em um dado tempo.
- **Vários os registros públicos brasileiros – *inter plures*, o de aeronaves, o de navios, o de minas, o de jazidas e empresas de mineração, o de naturalizações, o de marcas, patentes e desenho industrial, o de direitos autorais -, além dos consagrados na Lei nº 6.015/73**, a saber os dos registros civis das pessoas naturais e jurídicas, o de título e documentos e o de imóveis.

# Direito Administrativo e Direito Imobiliário

---

- AINDA NO ÂMBITO ADMINISTRATIVO E IMOBILIÁRIO, TEMOS:

- LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA DOS REGISTROS;
- O TEMPO DAS ATIVIDADES REGISTRAS (horário funcionamento);
- CRITÉRIO FUNDAMENTAL DAS INSCRIÇÕES;
- LIVROS DOS REGISTROS;
- TÍTULOS INSCRITÍVEIS NO REGISTRO IMOBILIÁRIO (art. 167, I - LRP);
- INVESTIDURA DO REGISTRADOR NO CARGO;
- REMUNERAÇÃO DO REGISTRADOR;
- CONTROLE ADMINISTRATIVO DO SERVIÇO REGISTRAL (qualificação registraria positiva ou negativa);
- DESINVESTIDURA NO CARGO.

# 2 – LEI Nº 8.935/1994

---

## NOTÁRIOS E REGISTRADORES BRASILEIROS

# 2 – LEI Nº 8.935/1994

---

- LEI DOS NOTÁRIOS E DOS REGISTRADORES :

- A **Lei nº 8.935/94**, foi editada pela União no exercício de sua competência constitucional para legislar privativamente sobre registros públicos (art. 22, XXV), englobados, genericamente, os serviços de tabelionatos e registros.
- A **Constituição Federal** terminou por dar tratamento igualitário aos serviços notariais e de registros, dispondo no **art. 236** sobre seu exercício em caráter privativo, por delegação do Poder Público.

# 2 – LEI Nº 8.935/1994

---

- COMPLEMENTAÇÃO NORMATIVA PELA LEI ESTADUAL :

- As regras contidas nesta lei federal podem ser complementada em virtude da competência concorrente dos Estados. Referida competência inclui as custas dos serviços forenses (art. 24, IV), os quais, porém, são inconfundíveis com os prestados pelas serventias não oficializadas.
- Aplica-se, às custas, a regra constitucional específica, inserida no 2º do art. 236/CF .

# 2 – LEI Nº 8.935/1994

---

- REGULAMENTAÇÃO DOS SERVIÇOS PELO ART. 236 DA CF:
- Por fidelidade ao § 1º do art. 24 da Constituição, o § 2º do art. 236/CF determina que a lei federal estabeleça normas gerais para a fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro, em cada Estado.
- A **Lei nº 10.169/2000** estabelece regras e princípios a serem observados nos Estados e no Distrito Federal para determinação dos emolumentos.

# 2 – LEI Nº 8.935/1994

---

- REGULAMENTAÇÃO DOS SERVIÇOS PELO ART. 236 DA CF:

- **Apesar do caráter privado, o ingresso na atividade notarial e de registro se subordina à imprescindibilidade do concurso público e provas e títulos, prevista no art. 37 da Constituição.**

# 2 – LEI Nº 8.935/1994

---

- REGULAMENTAÇÃO DOS SERVIÇOS PELO ART. 236 DA CF:

- **A vacância só se torna efetiva com a morte ou ato voluntário do titular, ou depois de esgotados todos os meios judiciais assegurados pela ampla defesa e pelo contraditório que comprovem seu impedimento ou a perda da delegação, conforme se extrai dos arts. 16, 36 e 39 da Lei nº8.935/94.**



# 2 – LEI Nº 8.935/1994

---

- CARÁTER PRIVADO DOS SERVIÇOS:

- Norma constitucional expressa apontou para rumo oposto, repercutindo na lei ordinária, cujo art. 50 confirma o caráter privado, ao dispor que na vacância, os serviços notariais e de registro estatizados passarão automaticamente ao regime desta lei.
- Embora o tabelião e o registrador sejam agentes públicos, seu exercício profissional tem caráter privado, ou seja, cabe-lhes suportar os encargos econômicos de sua atividade em face de seus fornecedores, empregados, prestadores de serviços, conforme anotação feita no art. 1º.

# 2 – LEI Nº 8.935/1994

---

- CARÁTER PRIVADO DOS SERVIÇOS:

- **Em 1994**, quando iniciada a vigência da LNR (Leis dos Notários e Registradores), **houve a possibilidade de transferência de um regime para outro.**
- Abriu-se a opção apenas aos então servidores, **quando vinculados ao oficial titular pelas regras do direito administrativo do regime único ou especial, de passarem ao celetista**, vale dizer da Consolidação das Leis do Trabalho (CLT).
- A **opção teve caráter irretratável**, ante a diferença das situações jurídicas dela decorrentes, conforme se vê, no art. 48 do diploma legal.

# 2 – LEI Nº 8.935/1994

---

- MAIOR EXTENSÃO QUE A LRP:
- **A Constituição** tratou dos serviços, que lhes forem atribuídos, em extensão maior do que a encontrada na Lei dos Registros Públicos (LRP) cujo art. 1º cuida dos serviços concernentes a quatro registros, estabelecidos pela legislação civil para autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos. São eles o registro civil de pessoas naturais, o de pessoas jurídicas, o de títulos e documentos e o de imóveis.
- O § 2º desse dispositivo da lei registraria passou a ser lido sob a luz do art. 236 da Constituição Federal.
- Os demais registros se regem por leis próprias; porém, a LNR reuniu as serventias de notas, contratos marítimos e distribuidores num todo unitário.

# 2 – LEI Nº 8.935/1994

---

- DOS SERVIÇOS NOTARIAIS E DE REGISTROS:

- Os **princípios**, tais como, da continuidade, da especialidade, da legalidade, da territorialidade, etc, são os pilares de sustentação dos diplomas legais – LRP e LNR.
- O **artigo 167, inciso I** (dispõe sobre o que se registra no CRI de imóveis), o **inciso II** (dispõe sobre o que se averba no CRI de imóveis).
- Os **serviços notariais e de registros são remunerados** por meio de **emolumentos**, conforme editado pelo Poder Público (art. 14 – LRP).
- As sedes de trabalho desses profissionais passaram a ser denominadas de serviços, para fugir do termo cartório.

# ESTRUTURA DO SERVIÇO REGITAL IMOBILIÁRIO

---

- **ESCRITURAÇÃO – *Anterior a Lei dos Registros Públicos*:**
- Do Livro 1 – Protocolo
- Do Livro 2 – Das Hipotecas
- Do Livro 3 – Das Transcrições das Transmissões
- Do Livro 4 – Das Inscrições
- Do Livro 5 – Dos Indicadores Real e Pessoal
- Do Livro 8 – Dos Loteamentos

# ESTRUTURA DO SERVIÇO REGITAL IMOBILIÁRIO

---

- **ESCRITURAÇÃO** – *Após a vigência da Lei dos Registros Públicos:*
- Do Livro 1 – Protocolo
- Do Livro 2 – Matrículas (Art. 167, I e II da LRP)
- Do Livro 3 – Registro Auxiliar
- Do Livro 4 – Indicador Real
- Do Livro 5 – Indicador Pessoal
- Do Livro Especial – Dos Registros de Estrangeiros

# ESTRUTURA DO SERVIÇO REGITAL IMOBILIÁRIO

---

- **ESCRITURAÇÃO – Lei dos Registros Públicos:**
- **Do Livro 1 – Protocolo** – tem por escopo **garantir a prioridade do título e a preferência do direito real inscrito**. É lícito que não admite bloqueio, na matrícula em que, por expressa disposição legal (**art. 1.246 CC/02, c.c. arts. 174, 175, 182, 186, 205 e 206, LRP**), enquanto não cancelado os efeitos da prenotação, seja por desistência do interessado no registro, seja por caducidade, seja por decisão judicial transitada em julgado, assegura a constituição do direito real segundo a escrita ordem de chegada do título ao cartório.
- Temos aí evidente, o **princípio da prioridade** ampara tanto o **direito de propriedade** como os **direitos reais limitados** ou **ônus semelhantes** no ingresso ao registro imobiliário determinado por lei.

# ESTRUTURA DO SERVIÇO REGITAL IMOBILIÁRIO

---

- **ESCRITURAÇÃO – Lei dos Registros Públicos:**
- **Do Livro 1 – Protocolo** – continuação.
- Impede que no **concurso de direitos reais sobre um único e mesmo imóvel venham a ocupar todos a mesma ordem ou colocação de preferência**. Antes, permite que se graduem ou classifiquem de acordo com a rigorosa e cronológica **ordem em que se apresentaram ao registro, prevalecendo os anteriores sobre os que vierem depois**. Por isso que o princípio da prioridade acolhe o diligente e pune o retardatário.
- Esse princípio, por sua vez, **se apoia em outro, o da especialidade objetiva**, na medida em que apenas **pela perfeita individuação do bem imóvel como corpo certo, determinado e localizado no espaço (art. 225-LRP)**, permite-se aferir com segurança tratar-se, ou não, de direitos contraditórios.



# ESTRUTURA DO SERVIÇO REGITAL IMOBILIÁRIO

---

- **ESCRITURAÇÃO – Lei dos Registros Públicos:**
- **Do Livro 1 – Protocolo** – continuação.
- **Recepciona o Livro 1 a prenotação de todos os títulos apresentados diariamente**, com exceção daqueles que o tiverem sido, a requerimento expresso e escrito da parte, **apenas para exame e cálculo dos respectivos emolumentos.**
- Apresentado ao cartório o título, **este terá imediatamente protocolizado e tomará o número de ordem que lhe competir**, em razão da sequência rigorosa de sua apresentação. *Nenhuma exigência fiscal ou dúvida obstará a apresentação de um título e o seu lançamento no Protocolo, com o respectivo número de ordem.*

# ESTRUTURA DO SERVIÇO REGITAL IMOBILIÁRIO

---

- **ESCRITURAÇÃO – Lei dos Registros Públicos:**
- **Do Livro 1 – Protocolo** – continuação.
- **Recepciona o Livro 1 a prenotação de todos os títulos apresentados diariamente**, com exceção daqueles que o tiverem sido, a requerimento expresso e escrito da parte, **apenas para exame e cálculo dos respectivos emolumentos.**
- Apresentado ao cartório o título, **este terá imediatamente protocolizado e tomará o número de ordem que lhe competir**, em razão da sequência rigorosa de sua apresentação. *Nenhuma exigência fiscal ou dúvida obstará a apresentação de um título e o seu lançamento no Protocolo, com o respectivo número de ordem.*
- A cada título **corresponderá um número de ordem do protocolo**, independentemente da **quantidade de atos que gerar**. *Apresentado um mesmo título em várias vias, o número do protocolo será único.*

# ESTRUTURA DO SERVIÇO REGITAL IMOBILIÁRIO

---

- **ESCRITURAÇÃO – Lei dos Registros Públicos:**
- **Do Livro 1 – Protocolo** – continuação.
- **O prazo para exame, qualificação e devolução do título** com exigências ao apresentante será de, no máximo, 15 dias, e o **prazo para registro do título** não poderá ultrapassar a 30 dias, contados da data em que ingressou na serventia e prenotação no Livro Protocolo, observado o prazo de 15 dias contados do reingresso com as exigências cumpridas.
- O **cancelamento da prenotação** no protocolo pode acontecer por **iniciativa da parte (desistência)** ou por **iniciativa do registrador (impossibilidade de registro)**, uma ou outra ensejando a devolução do título, precedida, em qualquer hipótese, **pelo cancelamento (art. 206, LRP)**.

# ESTRUTURA DO SERVIÇO REGITAL IMOBILIÁRIO

---

- **ESCRITURAÇÃO – Lei dos Registros Públicos:**
- **Do Livro 1 – Protocolo** – continuação.
- **Cessam automaticamente os efeitos da prenotação** se, decorridos **30 dias do seu lançamento no Livro Protocolo**, o título não tiver sido registrado por omissão do interessado em atender as exigências legais.
- Esse prazo – e (ou) sua contagem – poderá sofrer variações, **seja em virtude de previsão legal, suscitação de dúvida ou em função de diligências necessárias à prática do ato**, devidamente justificadas. De qualquer forma, trata-se de prazo contínuo e peremptório.

# ESTRUTURA DO SERVIÇO REGITAL IMOBILIÁRIO

---

- **ESCRITURAÇÃO – Lei dos Registros Públicos:**
- **Do Livro 2 – Registro Geral**
- **O Livro Registro Geral (2)** é destinado à matrícula dos imóveis e aos registros e averbações dos atos atribuídos ao registro de imóveis e não atribuídos ao **Livro Registro Auxiliar (3)**. Nesse livro não se admite qualquer lançamento sob rubrica de “certidão”, “anotação” ou “observação”, pois recebe exclusivamente atos de registro “R” e de averbação “AV”, **inexistindo previsão legal diversa.**
- No **sistema jurídico-registral em vigor**, a **matrícula resulta da primeira inscrição**, no **fólio real**, da **propriedade do imóvel**, seja esse simples, seja composto pela união de imóveis contínuos do mesmo dono, a partir da qual qualquer outro ato subsequente a terá por base natural.

# ESTRUTURA DO SERVIÇO REGITAL IMOBILIÁRIO

---

- ESCRITURAÇÃO – Lei dos Registros Públicos:
- Do Livro 2 – Registro Geral – continuação
- **Salvo ordem judicial expressa**, a prenotação de título **qualificado negativamente** não ensejará a **prática de nenhum ato na matrícula ou no registro**, devendo ser, de ofício, averbado o cancelamento de qualquer ato eventualmente já lançado que contrarie essa disposição.
- Cada lançamento de registro será precedido pela **letra “R”** e o da averbação pelas **letras “Av”**, seguindo-se o número de ordem de lançamento do ato e o da matrícula (**exemplo: R.1/780; R.2/780; Av.3/780; Av.4/780**).

# ESTRUTURA DO SERVIÇO REGITAL IMOBILIÁRIO

---

- **ESCRITURAÇÃO – Lei dos Registros Públicos:**
- **Do Livro 2 – Registro Geral** - continuação
- **Cada imóvel terá matrícula própria**, que será obrigatoriamente aberta por **ocasião do primeiro registro**, ou ainda: **(Art. 169, I, II e III – LRP)**
- A) quando se tratar de averbação que deva ser feita no livro de Transcrição das Transmissões/Inscrições e nestes não houver espaço, à margem da qual será anotada a abertura da matrícula;
- B) nos casos de fusão de matrículas ou unificação de imóveis;
- C) para cada lote ou unidade de uso exclusivo, logo em seguida ao registro de loteamento, desmembramento, divisão, instituição ou incorporação de condomínio edilício;
- D) nos casos de inserção ou alteração de medidas perimetrais, de que resulte ou não alteração de área, nos termos do art. 9º, § 5º, do **Decreto Federal nº 4.449, de 2002**.

# ESTRUTURA DO SERVIÇO REGITAL IMOBILIÁRIO

---

- **ESCRITURAÇÃO – Lei dos Registros Públicos:**
- **Do Livro 2 – Registro Geral** – continuação
  
- **É PERMITIDA A ABERTURA DE MATRÍCULA**
- A) a requerimento do proprietário;
- B) de ofício, no interesse do serviço, vedada a cobrança de emolumentos;
- C) nos demais casos de inserção ou alteração de medidas perimetrais, de que não resulte ou não alteração de área.
  
- **A matrícula será aberta com os elementos constantes do título apresentado e do registro anterior.** Se este tiver sido efetuado em outra circunscrição, deverá ser apresentada certidão atualizada do inteiro teor da matrícula anterior, com certificação de ônus e ações, **expedida há no máximo 30 dias antes da prenotação.**



# ESTRUTURA DO SERVIÇO REGITAL IMOBILIÁRIO

---

- **ESCRITURAÇÃO – Lei dos Registros Públicos:**
- **Do Livro 2 – Registro Geral** – continuação
- É obrigatório a apresentação do **Certificado de Cadastro dos Imóveis Rurais – CCIR**, transcrevendo-se na matrícula os seguintes elementos: **código, módulo rural e fração mínima de parcelamento.**
- Entende-se por “**caracterização do imóvel**” a *indicação, as medidas e a área*, não devendo ser considerados irregulares títulos que corrijam omissões ou que atualizem nomes dos confrontantes, *respeitado o princípio da continuidade*. Para esse efeito, ocorre a atualização de nomes de confrontantes quando, nos títulos, houver referência expressa aos anteriores e aos que os substituíram. \_

# ESTRUTURA DO SERVIÇO REGITAL IMOBILIÁRIO

---

- **ESCRITURAÇÃO – Lei dos Registros Públicos:**
- **Do Livro 2 – Registro Geral** – continuação
- Em homenagem à *segurança jurídica*, em relação aos confrontantes, desde que possível, devem ser **mencionados nos títulos os próprios prédios** – *especialização objetiva* -, e não os seus proprietários.
- Se, por qualquer motivo, **não constarem do título e do registro anterior os elementos indispensáveis à caracterização do imóvel**, poderão os interessados, para fins de matrícula, completá-los, **servindo-se exclusivamente de documentos oficiais.**

# ESTRUTURA DO SERVIÇO REGITAL IMOBILIÁRIO

---

- **ESCRITURAÇÃO – Lei dos Registros Públicos:**
- **Do Livro 2 – Registro Geral** – continuação
- Desde que seja o **proprietário casado sob o regime de bens diverso do legal**, deverá ser averbado, por ocasião da aquisição do imóvel, o número do registro do pacto antenupcial no registro de imóveis (Livro 3-Auxiliar) ou o dispositivo legal impositivo do regime.
- As partes serão identificadas pelos seus nomes corretos, não se admitindo referências dúbidas, ou que não coincidam com as que constem dos registros imobiliários anteriores (ex., que também assina ou é conhecido), a menos que tenha sido previamente averbadas no registro civil das pessoas naturais, circunstância comprovada por certidão.

# ESTRUTURA DO SERVIÇO REGITAL IMOBILIÁRIO

---

- **ESCRITURAÇÃO – Lei dos Registros Públicos:**
- **Do Livro 2 – Registro Geral** – continuação
- **A Usucapião, a desapropriação, a regularização fundiária, em qualquer de suas formas, bem como as arrematações e adjudicação judiciais, são modos de aquisição originária de propriedade, dispensando-se a observância ao princípio da continuidade. Caso existam gravames judiciais no imóvel objeto da arrematação ou adjudicação judiciais, o registrador deverá oficiar aos respectivos Juízos comunicando o registro efetuado, com cópia do ato praticado.**
- **Fora das hipóteses acima mencionadas, em caso de abertura de matrícula, se o imóvel estiver onerado ou sujeito a qualquer restrição, o oficial, de ofício, logo em seguida à matrícula e antes do primeiro registro, averbará o transporte dos ônus ou restrições, com todos os seus elementos, inclusive a data e número de seu registro original. **Cada ônus resultará em uma averbação de transporte.****

# ESTRUTURA DO SERVIÇO REGITAL IMOBILIÁRIO

---

- ESCRITURAÇÃO – Lei dos Registros Públicos:
- Do Livro 2 – Registro Geral – continuação
- A matrícula só será cancelada por decisão judicial transitada em julgada. Todavia, poderá ser encerrada, inclusive de ofício, por outras causas. A escrituração da matrícula é encerrada, por exemplo, quando esta se funde a outra, diante da união de imóveis contíguos do mesmo proprietário, dando lugar a uma terceira, correspondente ao imóvel unificado (**art. 234, LRP**).

# ESTRUTURA DO SERVIÇO REGITAL IMOBILIÁRIO

---

- **ESCRITURAÇÃO – Lei dos Registros Públicos:**
- **Do Livro 2 – Registro Geral** – continuação
- No caso de fusão de matrículas, transcrições ou inscrições, **deverá ser adotada rigorosa cautela na verificação da área, medidas, características e confrontações do imóvel que dela poderá resultar, a fim de evitarem, a tal pretexto, retificações sem o devido procedimento legal**, ou efeitos só alcançáveis mediante processo de usucapião.
- O requerimento de fusão de matrículas de **imóveis urbanos** será *instruído com prova de autorização da Prefeitura Municipal*, que poderá resultar da aprovação de planta da edificação a ser erguida no imóvel resultante da fusão.
- No caso de **condomínio geral entre os mesmos condôminos** em várias glebas contíguas, **para a fusão de diversas transcrições, inscrições ou matrículas**, pode ser aceito **requerimento formulado por apenas um dos titulares de partes ideais**.
- Tratando-se de **unificação de imóveis transcritos ou inscritos**, não se fará **prévia abertura de matrículas para cada um deles**, mas sim a *averbação da fusão nas transcrições respectivas e abertura de matrícula única*.

# ESTRUTURA DO SERVIÇO REGITAL IMOBILIÁRIO

---

- **ESCRITURAÇÃO – Lei dos Registros Públicos:**
- **Do Livro 3 – Registro Auxiliar**
- **O Livro 3** – é destinado ao registro dos atos que, sendo atribuídos ao Registro de Imóveis por disposição legal, não se referem a imóvel matriculado. Trais atos não importam em mutação jurídico-real, por isso são simplesmente transcritos verbo ad verbum no livro que pela lei é denominado como “**Auxiliar**” (**art. 177, LRP**). A saber:
  - A) as cédulas de crédito rural, de produto rural, de crédito industrial, de crédito à exportação, de crédito imobiliário e de crédito comercial;
  - b) as convenções de condomínio;
  - c) o penhor rural, industrial e mercantil;
  - D) as convenções antenupciais e as escrituras públicas de união estável;
  - e) a escritura de instituição do bem de família, mediante sua transcrição integral, sem prejuízo do seu registro no Livro 2;
  - F) o tombamento definitivo de imóvel;
  - g) os títulos que, a requerimento do interessado, forem registrados no seu inteiro teor, sem prejuízo do ato praticado no Livro 2.

# ESTRUTURA DO SERVIÇO REGITAL IMOBILIÁRIO

---

- ***ESCRITURAÇÃO – Lei dos Registros Públicos:***
- **Do Livro 3 – Registro Auxiliar** - continuação
- Esse registro **poder ser feitos de forma resumida**, arquivando-se no cartório uma via dos instrumentos que os originarem, **com exceção** dos documentos expedidos pelos Serviços Notariais e Registrais.
- **As escritura antenupciais são registradas no Livro 3-Auxiliar do cartório do domicílio das partes, sem prejuízo de sua averbação obrigatória no lugar da situação dos imóveis de propriedade das mesmas**, ou dos que forem sendo adquiridos e sujeitos a regime de bens diverso do comum.
- **As escrituras de união estável, desde que possuam pactos patrimoniais**, são também registradas no Livro 3-Auxiliar do Registro de Imóveis e averbadas na matrícula dos imóveis.
- Os **registros das escrituras antenupciais e de união estável** mencionarão, obrigatoriamente, os nomes e a qualificação das partes, as disposições ajustadas quanto ao regime de bens, o tabelionato e o livro e folha em que foi lavrada.



# ESTRUTURA DO SERVIÇO REGITAL IMOBILIÁRIO

---

- **ESCRITURAÇÃO – Lei dos Registros Públicos:**
- **Do Livro 3 – Registro Auxiliar** - continuação
- Os atos de tombamento definitivo de bens imóveis, requeridos pelo órgão competente, federal, estadual ou municipal, do serviço de proteção ao patrimônio histórico e artístico, são registrados, em seu inteiro teor, no Livro 3-Auxiliar, além de averbada a circunstância à margem das transcrições, inscrições ou matriculas respectivas, sempre com as devidas remissões.
- O registro e as averbações atinentes a tombamento e outras restrições administrativas são efetuadas mediante a apresentação de certidão do correspondente ato administrativo ou legislativo ou de mandado judicial, conforme o caso, no qual constem as seguintes referências:

# ESTRUTURA DO SERVIÇO REGITAL IMOBILIÁRIO

---

- **ESCRITURAÇÃO – Lei dos Registros Públicos:**
- **Do Livro 3 – Registro Auxiliar** - continuação
- O **Livro 3 – Registro Auxiliar**, recebe as cédulas de crédito rural, industrial, à exportação, comercial e de produto rural, sem prejuízo do registro do direito real de garantia; as notas de crédito rural, industrial, à exportação e comercial; e, as cédulas de crédito bancário, somente quando constituir penhores rural, industrial, mercantil ou à exportação.
- De qualquer forma, e sem prejuízo do registro da cédula no **Livro 3-Registro Auxiliar**, as **hipotecas e as alienações fiduciárias** em garantia de bens imóveis à mesma relacionada são registradas no **Livro 2 – Registro Geral**.
- Ao **registro das cédulas que constituam exclusivamente penhor** rural, industrial ou mercantil, realizado no Livro 3, cabe mencionar expressamente o imóvel de localização dos bens dados em garantia, devendo ser feita a devida anotação no **Livro 4 – Indicador Real**.

# ESTRUTURA DO SERVIÇO REGITAL IMOBILIÁRIO

---

- ***ESCRITURAÇÃO – Lei dos Registros Públicos:***
- **Do Livro 3 – Registro Auxiliar** - continuação
- No **registro da garantia efetuada na matrícula** é lançada remissão ao número do **registro da cédula efetuado no Livro 3**, onde, a seu turno, promove-se remissão ao número do registro da hipoteca ou da alienação fiduciária em garantia efetuado na matrícula.
- *Tais atos registrais praticados no caso de garantia exclusivamente de bens móveis dados em penhor rural, industrial ou mercantil, se efetivam na circunscrição do imóvel de localização dos bens apenhados.*
- *No caso de garantias exclusivamente de bens imóveis, na circunscrição dos imóveis hipotecados ou alienados fiduciariamente.*
- Quando em **garantia de bens imóveis** e ainda de **bens móveis dados em penhor rural, industrial ou mercantil**, *se operam simultaneamente tanto na circunscrição do imóvel de localização dos bens hipotecados ou alienados fiduciariamente, quanto na circunscrição dos bens apenhados.*

# ESTRUTURA DO SERVIÇO REGITAL IMOBILIÁRIO

---

- **ESCRITURAÇÃO – Lei dos Registros Públicos:**
- **Do Livro 3 – Registro Auxiliar** - continuação
- O **registro e a averbação** das cédulas e notas de crédito rural, industrial, à exportação, comercial, imobiliário, bancário e produto rural, inclusive suas garantias e suas modificações, independem do reconhecimento de firma dos signatários nos respectivos instrumentos. Para a averbação de baixa ou cancelamento, entretanto, exige-se o reconhecimento da firma do credo no instrumento.
- Para o **registro e a averbação** das garantias de hipotecas e de alienações fiduciárias de bens imóveis constituídas por cédulas de crédito imobiliário e bancário, inclusive suas modificações, devem ser apresentadas as **certidões negativas de débitos do ITR, INSS**, além da **averbação dos dados do CCIR**, caso ainda não averbados.
- O **prazo de registro e averbação é especial**, de três dias, para as cédulas e notas de crédito rural, industrial, à exportação, comercial, de produto rural, bem como para as suas garantias, modificações e cancelamentos, contados da data do protocolo.
- As **cédulas de créditos imobiliário e bancário**, bem como suas **garantias, modificações e cancelamentos**, serão registradas e averbadas em até 15(quinze) dias, contado da data de seu protocolo.

# ESTRUTURA DO SERVIÇO REGITAL IMOBILIÁRIO

---

- ESCRITURAÇÃO – Lei dos Registros Públicos:
- **Do Livro 4** – Indicador Real
- O Livro 4 é o repositório das indicações de todos os imóveis que figurarem no Livro 2 ou no antigo livro de transcrições/inscrições, devendo conter sua identificação e o número da matrícula.
- Desde que adota o sistema informatizado de base de dados, **fica dispensada a manutenção do sistema de ficha ou livros**. Enquanto não for utilizado o sistema de banco de dados ou fichas, o Livro 4 contém, ainda, o número de ordem, que seguirá indefinidamente, nos livros da mesma espécie.
- Compete ao **Oficial Registrador manter, para auxílio da consulta, um livro-índice, ou fichas**, organizados segundo os nomes das ruas, quando se tratar de imóveis urbanos, e conforme os nos e situações, quando rurais.

# ESTRUTURA DO SERVIÇO REGITAL IMOBILIÁRIO

---

- **ESCRITURAÇÃO – Lei dos Registros Públicos:**
- **Do Livro 5 – Indicador Pessoal**
- O **Livro 5 – dividido alfabeticamente**, é o repositório dos nomes de todas as pessoas que, individualmente ou coletivamente, ativa ou passivamente, direta ou indiretamente, inclusive os cônjuges, figurarem nos demais livros, fazendo-se referência aos respectivos números de ordem.
- Também aqui, **quando adotado o sistema informatizado de base de dados**, fica *dispensada a manutenção do sistema de fichas ou livros*.
- Caso não seja utilizado o sistema de banco de dados ou fichas, o Livro 5 contem, ainda, o número de ordem em cada letra do alfabeto, que seguirá indefinidamente, nos livros da mesma espécie. Também para facilitar as buscas, é recomendável que nas indicações do Livro 5 figure, ao lado do nome do interessado, o número de inscrição do CPF, quando se tratar de pessoa física, ou o CNPJ, quando pessoa jurídica.
- Após a averbação de casamento, conforme o caso, deve ser aberta indicação do nome adotado pelo cônjuge, com remissão ao nome antigo, cuja indicação será mantida.

# ESTRUTURA DO SERVIÇO REGITAL IMOBILIÁRIO

---

- ***ESCRITURAÇÃO – Lei dos Registros Públicos:***
- **Do Livro de registro de aquisição de imóvel Rural por estrangeiro**
- **O Livro de Registro de Aquisição de Imóvel Rural por Estrangeiro servirá para o cadastro especial das aquisições de terras rurais por pessoas físicas ou jurídicas estrangeiras. De ordinário, deve conter:**
  - A) menção do documento de identidade das partes contratantes ou dos respectivos atos de constituição, se pessoas jurídicas;
  - B) características do imóvel, contendo no mínimo área e localização;
  - C) número e data da autorização do órgão competente, quando for o caso;
  - D) menção ao número e a data do registro do Livro 2;
  - E) circunstâncias que se refiram à pessoa jurídica brasileiras, físicas ou jurídicas, que detenham a maioria do seu capital social, bem como aquelas relativas a pessoa natural brasileira, casada ou em união estável com estrangeiro, sob o regime da comunhão de bens.

# ESTRUTURA DO SERVIÇO REGITAL

## IMOBILIÁRIO

---

- **ESCRITURAÇÃO – Lei dos Registros Públicos:**
- **Do Livro de registro de aquisição de imóvel Rural por estrangeiro**
- A soma das área rurais pertencentes a pessoas estrangeiras, físicas ou jurídicas, *não poderá ultrapassar a um quarto da superfície dos municípios onde se situem*, comprovada por certidão do registro de imóveis, com base no Livro de Registro de Aquisição de Imóvel Rural por Estrangeiro.
- É **vedado às pessoas da mesma nacionalidade** a aquisição de propriedade, em cada Município, de *mais de 10% de sua superfície*. Todavia, ficam excluídas da restrição as aquisições de áreas rurais:
  - A) *inferiores a três módulos rurais* de exploração indefinida;
  - B) que tiverem sido objeto de compra e venda, de promessa de compra e venda, de cessão ou de promessa de cessão, mediante escritura pública ou instrumento particular devidamente protocolado no Registro competente, e que tiverem sido cadastradas no INCRA em nome do promitente comprador, antes de 10 de março de 1969;
  - C) quando o adquirente tiver filho brasileiro ou for casado com pessoa brasileira sob o regime de comunhão universal de bens.



# ESTRUTURA DO SERVIÇO REGITAL IMOBILIÁRIO

---

- **ESCRITURAÇÃO – Lei dos Registros Públicos:**
- **Do Livro de registro de aquisição de imóvel Rural por estrangeiro**
- Todas as **aquisições de imóveis rurais por estrangeiros** deverão ser, **obrigatória e trimestralmente, comunicado ao INCRA**, e mensalmente à **Corregedoria Geral da Justiça**. A comunicação à Corregedoria Geral da Justiça será feita por meio da central eletrônica de atos Notariais e de Registro até o 15º dia útil do mês subsequente à prática do ato, dispensada a comunicação negativa.
- O **registrador deverá manter controle atualizado quanto à dimensão das áreas adquiridas por pessoas estrangeiras** constante do Livro de Registro de Aquisição de Imóvel Rural por Estrangeiro, e destas, **quanto à dimensão das áreas, dos estrangeiros, da mesma nacionalidade**, visando a cumprir as restrições impostas pela Lei nº 5.709, de 1971, regulamentada pelo Decreto nº 74.965, de 1974.
- Na **aquisição de imóvel rural por pessoa estrangeira**, física ou jurídica, **é da essência do ato a escritura pública**.

# ESTRUTURA DO SERVIÇO REGITAL IMOBILIÁRIO

---

- ***ESCRITURAÇÃO – Lei dos Registros Públicos:***
- **Do Livro de registro de aquisição de imóvel Rural por estrangeiro**
- No caso em que for necessária a autorização prévia do INCRA, a escritura deverá ser lavrada no prazo de 30 dias do deferimento do pedido e deve ser apresentada para registro no prazo de 15 dias da sua lavratura, sob pena de nulidade, vedado ao oficial do registro proceder ao registro se tais prazos forem descumpridos (art. 14, § 2º, do Decreto 74.965/74, c/c art. 15 da Lei nº 5.709/71).
- A pessoa física estrangeira, ainda que casada com brasileiro(a) e mesmo residindo no Brasil e com filhos brasileiros, para adquirir imóvel rural, submete-se às exigências da Lei nº 5.701, de 1971, regulamentada pelo Decreto 74.965, de 1974.
- Às mesmas exigências submete-se a pessoa física brasileira, casada com estrangeiro(a) em regime de bens que importe em comunicação do imóvel adquirido. Por isonomia, o mesmo vale para a união estável entre brasileiro e estrangeiro, desde que importe em comunicação do imóvel adquirido.

# ESTRUTURA DO SERVIÇO REGITAL IMOBILIÁRIO

---

- **ESCRITURAÇÃO – Lei dos Registros Públicos:**
- **Do Livro de registro de aquisição de imóvel Rural por estrangeiro**
- Aplicam-se as mesmas **restrições relativas à aquisição de imóvel rural por estrangeiros** nos casos de  fusão, cisão ou incorporação de empresas, de alteração de controle acionário da sociedade ou de transformação de pessoa jurídica nacional para pessoa jurídica estrangeira.
- O **cidadão português** declarado titular de direitos civis **em igualdade de condições com os brasileiros** poderá **livremente adquirir imóveis rurais**, mediante comprovação dessa condição perante o tabelião de notas ou o registrador, consignando-se o fato no registro.

# TRIBUTOS INERENTE AO REGISTRO IMOBILIÁRIO

---

- **FISCALIZAÇÃO TRIBUTÁRIA PELO REGISTRADOR:**
- **Importante observa os diplomas legais a seguir:**
- **Art. 215, inciso V, Código Civil.**
- Art.215 – A escritura pública, lavrada em notas de tabelião, é documento dotado de fé pública, fazendo prova plena.
- Inciso V – **referência ao cumprimento das exigências legais e fiscais inerentes à legitimidade do ato.**
- **Art. 134, do Código Tributário Nacional.**
- Art. 134 – Nos casos de impossibilidade de exigência do cumprimento da obrigação principal pelo contribuinte, respondem solidariamente com este nos atos em que intervierem ou pelas omissões de que forem responsáveis:
- VI – os tabeliães, escrivães e demais serventuários de ofício, pelos tributos devidos sobre os atos praticados por eles, ou perante eles, em razão do seu ofício.

# DO REGISTRO TORRENS

---

- O **Decreto Lei nº451-B de 31.05.1890** (Robert Richard Torrens) – nasce o instituto do **Registro TORRENS**. Cópia adota em países da Europa e na Austrália.
- O processo administrativo de depuração do domínio da propriedade rural com o advento do Registro TORRENS.
- O título novo levado ao Registro de Torrens.
- A fé pública do título novo – como imunização.
- A contestação leva para a vias ordinárias.
- A não contestação = Registro Torres.
- O Desuso e a necessidade do instituto jurídico.

# DO REGISTRO TORRENS

---

- *O Registro Torrens está na LRP no art. 277 até o art. 288.*
- **Foi o Código Civil de 1917 que criou o registro público** (o Código Civil atual preferiu deixar a matéria para a legislação periférica, dando-lhe maior flexibilidade). O registro serve para purificar e depurar o imóvel de todos os seus vícios legais.
- **Com o advento da Lei nº6.015/73, o Registro Torrens perdeu um pouco da sua importância**, porque *nossa legislação imobiliária registral aproximou-se do registro alemão*, mas não o adotou totalmente. A partir de então, *o Registro TORRENS ficou quase em desuso*.
- Quem desejar fazer o **“Torrens” de seu imóvel RURAL**, pode fazê-lo. Está na lei e adquire-se o título de Registro Torrens. Pode ser até um marketing imobiliário: “vende-se uma propriedade com Registro Torrens”. **Quando se criou o Registro Torres, este valia para qualquer tipo de imóvel, hoje só vale para o imóvel RURAL.**

# DO REGISTRO TORRENS

---

- **É um processo administrativo, cujo requerimento é feito perante o registro imobiliário.** O titular da serventia remete o pedido ao Juiz, que determina a citação dos confrontantes e dos antecessores. Se houver impugnação, remete-se para as vias ordinárias. Caso contrário, o Juiz sentencia para que se faça o registro depurador do domínio ou da propriedade.
- **LRP, art. 277.** Requerida a inscrição de imóvel rural no Registro Torres, o oficial protocolará e autuará o requerimento e documentos que o instruírem e verificará se o pedido se acha em termos de ser despachado.
- **LRP, art. 281.** Se o oficial considerar em termo o pedido, remetê-lo-á a Juízo para ser despachado.
- **LRP, art. 286.** Se houver contestação ou impugnação, o procedimento será ordinário, cancelando-se, mediante mandado, a prenotação.
- **LRP, art. 287.** Da sentença que deferir, ou não, o pedido, cabe o recurso de apelação, com ambos os efeitos.
- **LRP, art. 288.** Transitada em julgado a sentença que deferir o pedido, o oficial inscreverá, na matrícula, o julgado que determinou a submissão do imóvel aos efeitos do Registro Torrens, arquivando em cartório a documentação atuada.

# 5 – REGISTROS PÚBLICOS

---

## LEI Nº 6.015/73

- TÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS
- TÍTULO II – REGISTRO CIVIL PESSOAS NATURAIS
- TÍTULO III – REGISTRO CIVIL PESSOAS JURÍDICAS
- TÍTULO IV – DO REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
- **TÍTULO V – DO REGISTRO DE IMÓVEIS**
- TÍTULO VI – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS



# 5 – REGISTROS PÚBLICOS

---

## REGISTRO DE IMÓVEIS

- DA ESCRITURAÇÃO - Artigos nº172 a 181.
- I – Livro 1 – Protocolo
- II – Livro 2 – Registro Geral
- III – Livro 3 – Registro 3-Auxiliar
- IV – Livro 4 – Indicador Real, e,
- V – Livro 5 – Indicador Pessoal

# 5 – REGISTROS PÚBLICOS

---

## REGISTRO DE IMÓVEIS

- DO PROCESSO DE REGISTRO - Artigos nº182 a 200.
- Prenotação, Protocolo, Prioridade e Preferência;
- Aplicação dos princípios (continuidade, especialidade, legalidade, etc);
- União, Estado, Município (legitimidade para requerer abertura de matrículas;
- Cessarão automaticamente os efeitos da prenotação;
- Processo de dúvida;
- Retificação de Área Administrativa e/ou Judicial.

# 5 – REGISTROS PÚBLICOS

---

## REGISTRO DE IMÓVEIS

- DOS TÍTULOS - Artigos nº221 a 226.
- Princípios da Continuidade e da Especialidade;
- Títulos Admitidos a registro:
  - A) escritura públicas, inclusive lavradas em consulado brasileiro;
  - B) escritura particulares autorizadas por lei;
  - C) atos autênticos de países estrangeiros;
  - D) cartas de sentença, formas de partilha, certidões e mandados extraídos de autos de processo;
  - E) contratos ou termo administrativos da União, Estados, Municípios ou o Distrito Federal.

# 5 – REGISTROS PÚBLICOS

---

## REGISTRO DE IMÓVEIS

- DA MATRÍCULA - Artigos nº227 a 235.
- Princípios da Continuidade e da Especialidade;
- Todos os atos enumerados no art. 167, inciso I e inciso II são feitos na matrícula que se referirem.
- Unificação e desmembramento.
- Cada lançamento de registro será precedido pela letra “R” e o da averbação pelas letras “AV”, seguindo-se o número de ordem do lançamento e o da matrícula:
- **Ex: R-1, R-2, Matrícula nº100; Av-15, R-16, Av-17 da Matrícula nº1600.**

# 5 – REGISTROS PÚBLICOS

---

## REGISTRO DE IMÓVEIS

- DO REGISTRO - Artigos nº236 a 245.
- Princípios da Continuidade, da Especialidade, e da Legalidade;
- Todos os atos enumerados no art. 167, *inciso I*, são feitos na matrícula que se referirem.
- De todos os registros na MATRÍCULA e no LIVRO 3-AUXILIAR.

# 5 – REGISTROS PÚBLICOS

---

## REGISTRO DE IMÓVEIS

- DA AVERBAÇÃO E DO CANCELAMENTO - Artigos nº246 a 259.
- Princípios da Continuidade, da Especialidade, e da Legalidade;
- *Todos os atos enumerados no art. 167, inciso II, são feitos na matrícula que se referirem.*
- De todos as averbações na MATRÍCULA e no LIVRO 3-AUXILIAR.

# 5 – REGISTROS PÚBLICOS

---

## REGISTRO DE IMÓVEIS

- DO BEM DE FAMILIA - Artigos nº260 A 265.
- DA REMIÃO DO IMÓVEL HIPORECADADO – Artigos nº266 a 276.
- DO REGISTRO TORRES – Artigos nº277 a 288.
- DO REGISTRO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA – Artigos nº288-A a 288-G.
- DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS – Artigos nº289 a 299.

# 6 – PRINCÍPIOS

---

## PRINCÍPIOS REGISTRARIOS NO ÂMBITO DO DIREITO REGISTRAL IMOBILIÁRIO



# PRINCIPIOS DO REGISTRO DE IMÓVEIS

---

- **PRINCIPIO DA INSCRIÇÃO**: pelo qual a **constituição, transmissão ou extinção de direitos reais sobre imóveis só se operam** por atos *inter vivos* mediante sua inscrição no registro, mesmo que estipulada negocialmente pelas partes (ainda que através de escritura pública). **Justifica-se pela necessidade de dar publicidade à existência de direitos reais sobre imóveis**, conferindo-lhes efeitos *erga omnes*.
- A **Inscrição** é o meio que, ao mesmo tempo, **traduz e torna pública a existência de direitos reais**, sua titularidade e os ônus incidentes sobre o bem.
- É a **Inscrição que transforma o acordo de vontade**, o título (direito obrigacional), em **direito real**.

# PRINCIPIOS DO REGISTRO DE IMÓVEIS

---

- **PRINCIPIO DA LEGITIMAÇÃO REGISTRAL**: todo registro constante no ofício de imóveis competente possui uma presunção de legitimidade, dispendo o **art. 252 da Lei nº 6.015/73** que “*o registro, enquanto não cancelado, produz todos os efeitos legais ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido*”
- **O ato de registro é dotado de fé pública**, presume-se autêntico.

# PRINCIPIOS DO REGISTRO DE IMÓVEIS

---

- **PRINCIPIO DA ESPECIALIDADE**: Os direitos reais têm por objeto bens determinados, individualizados, inconfundíveis. Assim, toda inscrição deve recair sobre um objeto precisamente individualizado, ou seja, deve ser objeto de registro próprio.
- **A)** todo imóvel que seja objeto de direito real, pois a inscrição, transcrição ou matrícula, não pode versar sobre todo o patrimônio ou sobre um número indefinido de imóveis; e,
- **B)** toda obrigação que seja garantida por um direito real, pois a garantia não pode ser indefinida, mas certa, expressa em moeda nacional.
  
- Decorre do **Princípio da Especialidade** o **art. 176, § 1º, II, 3 e 222 da Lei dos Registros Públicos (Lei nº 6.015/73)**, em que estão previstos os requisitos do registro e da matrícula, **elementos essenciais à individualização do imóvel, de sua titularidade e dos ônus que eventualmente recaiam sobre ele.**
  
- Este princípio é complementar do princípio da Continuidade.

# PRINCIPIOS DO REGISTRO DE IMÓVEIS

---

- **PRINCIPIO DA CONTINUIDADE**: Significa que a cadeia registral jamais deverá ser interrompida, resguardando a preexistência do imóvel objeto do negócio jurídico no patrimônio do transmitente, devendo ser observado um encadeamento subjetivo dos registros. Ou seja, não há saltos no encadeamento dos direitos e ônus reais, jamais pode haver interrupções. **Apoia-se no Princípio da Especialidade. (arts. 195, 222 e 237 da LRP)**
- Assim, **toda inscrição deverá ter procedência em outra anterior**, que assegure a **legalidade e legitimidade da transmissão** ou oneração do direito.
- Esse encadeamento contínuo, ininterrupto, de titularidade confere **confiança do público, fé pública e segurança jurídica ao registro**.
- Garante, enfim, **que ninguém transfira a outrem mais direitos do que aqueles de que é titular**.

# PRINCIPIOS DO REGISTRO DE IMÓVEIS

---

- **PRINCIPIO DA INSTÂNCIA**: O registrador imobiliário só pode praticar atos de registro ou averbação nas matrículas imobiliárias ou transcrições de seu acervo se houver requerimento expresso e formal do interessado, ou ordem emanada do Poder Judiciário. Ou seja, o serventuário é mero receptor dos papéis que lhe são submetidos pelas partes.
- Em regra, o oficial não age de ofício, no entanto, a Lei dos Registros Públicos reconhece hipótese em que o registrador pode, ou deve, agir de ofício, como é o caso do inciso I, art. 213 (retificação administrativa da matrícula para que se altere, por exemplo, o nome da via pública), além de outras hipóteses previstas em lei, como é o caso de ERRO EVIDENTE.
- Note-se que é necessário que exista previsão legal expressa para a prática de atos de ofício, pelo registrado.

# PRINCIPIOS DO REGISTRO DE IMÓVEIS

---

- **PRINCIPIO DA LEGALIDADE**: Um dos princípios mais importantes entre todos. É aquele segundo o qual **somente podem ser registrados e averbados os atos e documentos que atendam às normas e prescrições legais**, expressamente constantes de leis, cabendo ao oficial de registro interpretar corretamente as disposições normativas, evitando, em sentido contrário, a formulação de exigências que não tenham exposto amparo legal. (**art. 198, LRP**)
- **PRINCIPIO DA PRIORIDADE E PREFERÊNCIA**: Previsto no **art. 186 da Lei nº6.015/73**, significa que terá prioridade para a realização dos procedimentos de registro o título apresentado em primeiro lugar perante o cartório de imóveis, na rigorosa ordem de ingresso no protocolo da serventia registral, independentemente da data da sua formalização ou lavratura.
- **PRINCIPIO DA UNITARIEDADE**: Constante do **art. 176, § 1º, I, da Lei nº 6.015/73**, compreende o procedimento de que **cada imóvel somente pode ter uma única matrícula** perante o cartório de registro de imobiliário.

# PRINCIPIOS DO REGISTRO DE IMÓVEIS

---

- **PRINCIPIO DA PRIORIDADE**: Terá sempre prioridade para a realização dos procedimentos ou averbação de registro o título apresentado em primeiro lugar perante o cartório de imóveis.
- De acordo com o art. 186 da Lei nº 6.015/73, “***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***”, de modo que a prioridade será determinada para aquele que primeiro protocolar o título no cartório de imóveis.
- No protocolo do cartório de imóveis, “***todos os títulos tomarão o número de ordem que lhes competir em razão da sequência rigorosa de sua apresentação***” (art. 182 – LRP).

# PRINCIPIOS DO REGISTRO DE IMÓVEIS

---

- **PRINCIPIO DA PRIORIDADE:**

- Existem dois modos de aplicação do princípio da prioridade. O primeiro é o da **prioridade excludente** “*quando se tratar de domínio ou de direitos reais que não podem coexistir sobre uma mesma propriedade*”. No caso da prioridade excludente, o **art. 190 da LRP** determina, exatamente, que “*não serão registrados, no mesmo dia, títulos pelos quais se constituam direitos reais contraditórios sobre o mesmo imóvel*”.
- O segundo é o da **prioridade preferente**, que se *refere ao registro simultâneo de títulos compatíveis entre si*, como uma compra e venda seguida de outra escritura de constituição de bem de família ou de usufruto, por exemplo.
- Também neste caso, a preferência do registro será daquele título prenotado no protocolo “*sob número de ordem mais baixo, protelando-se o registro dos apresentados posteriormente, pelo prazo correspondente a, pelo menos, um dia útil*” (Lei nº6.015/73, art. 19).



# PRINCIPIOS DO REGISTRO DE IMÓVEIS

---

- **PRINCIPIO DA FÉ PÚBLICA**: a assegurar autenticidade dos atos emanados do registro e dos serviços. (**Lei nº8.935/94, art. 3º**).
- **PRINCÍPIO DA TITULARIDADE**: a submeter a validade do ato registral à condição de haver sido praticado por agente legitimamente investido da função (**CF, art. 236**).
- **PRINCÍPIO DA TERRITORIALIDADE**: a circunscrever o exercício das funções delegadas do Ofício Imobiliário à área territorial definida em lei (**LRP, art. 169, c/c art. 861 do CC**).

# PARA REFLEXÃO DA MATÉRIA

---

- O que significa PRIORIDADE ao protocolar um título? Quais as garantias?
- Dois Títulos, com Direitos Reais CONTRADITÓRIOS, versam sobre o mesmo imóvel. Qual será registrado primeiro? Qual o procedimento que o Oficial Registrador deverá adotar?
- Quando cessa os efeitos da Prenotação?
- PERMUTA. Imóveis na mesma circunscrição – como é feito o Protocolo – a Prenotação?

# PARA REFLEXÃO DA MATÉRIA

---

- PERMUTA. Imóveis em circunscrições diversas, como é feita a Prenotação? E o registro tem prioridade em qual circunscrição?
- Pode um título devidamente protocolado, pago e apto a registro, ter o seu Protocolo ou Prenotação cancelados? Se for possível, em quais hipóteses?
- Qual é a Prioridade que possui um título Protocolado?

# PARA REFLEXÃO DA MATÉRIA

---

- Princípio da Prioridade. – ESTUDO DE CASO.
- “A”, dono de uma propriedade rural, vende a mesma propriedade a “B” e “C”, em títulos de venda e compra lavrados separadamente, ocorrendo assim uma concorrência de DIREITOS REAIS, e terá preferência no Registro de Imóveis o título apresentado em que ordem? Justifique sua resposta.

# PARA REFLEXÃO DA MATÉRIA

---

- Princípio da Prioridade. – ESTUDO DE CASO.
- “A” e “B” apresentam no mesmo dia, mas em horário diversos, escritura de venda e compra que tem como objeto da transação o mesmo bem imóvel. Ocorre que “A” teve seu título prenotado antes de “B”, mas no título de “B”, prenotado posteriormente, consta taxativamente dia e hora de sua lavratura anteriormente ao título de “A”, apresentado e prenotado em primeiro lugar. Neste caso, quem tem prioridade, prevalecerá qual título para registro? Justifique sua resposta.

# PARA REFLEXÃO DA MATÉRIA

---

- Princípio da Especialidade. – ESTUDO DE CASO.
- Sobre a decisão abaixo, comente o que você entendeu – mínimo 10 linhas.
- Registro de Imóveis – Dúvida. Ingresso de Formal de partilha. Pretendido o registro de três glebas certas e individualizadas destacadas de área maior descrita de forma deficiente no registro de origem. Ofensa ao princípio da especialidade. Necessidade de retificação bilateral do registro. Desmembramento de imóvel rural em área inferior à do módulo. Impossibilidade. Pretensão de Registro indeferida. Recurso Improvido.

# PARA REFLEXÃO DA MATÉRIA

---

- Princípio da Disponibilidade. – ESTUDO DE CASO.
- Sobre a decisão abaixo, comente o que você entendeu – mínimo 10 linhas.
- Registro de Imóveis – Dúvida. Se não há possibilidade de se concluir pela existência de remanescente na transcrição/inscrição/matricula, que não traz a área do imóvel, não pode ser registrada escritura que tenha por objeto uma parte daquele imóvel.”

# PARA REFLEXÃO DA MATÉRIA

---

- Princípio da Disponibilidade. – ESTUDO DE CASO.
- Sobre a decisão abaixo, comente o que você entendeu – mínimo 10 linhas.
- Registro de Imóveis – Dúvida. O cartório não se pode escudar no pretexto de que não dispõe de elementos para verificar se há disponibilidade da área ou não; para não realizar registro ele há de afirmar, com elementos positivos, que área primitiva não comporta disponibilidade para fazer o registro pretendido.



# PARA REFLEXÃO DA MATÉRIA

---

- Princípio da Continuidade. – ESTUDO DE CASO.
- Sobre a decisão abaixo, comente o que você entendeu – mínimo 10 linhas.
- Registro de Imóveis – Dúvida. Ingresso de escritura de venda e compra. Imóvel transcrito em nome do titular de domínio, qualificado como se casado fosse. Inexistência de averbação, nas transcrições aquisitivas, do nome do respectivo cônjuge e do regime de bens. Inadmissibilidade. Ofensa ao princípio da continuidade. Recurso Improvido.

# 7 - Lei nº4.591/64

---

**INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIAS**  
**LEI Nº 4.591/64.**

**INSTITUIÇÃO, ESPECIFICAÇÃO,**  
**CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO E**  
**REGIMENTO INTERNO.**

# 7 - Incorporação – Lei nº4.591/64

---

- **REGIME LEGAL DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA.**
- De acordo com a Lei de Condomínios e Incorporações (Lei nº 4.591/1964), são duas as modalidades principais de construção de edifícios para a venda de suas frações ideais durante a obra: ***a construção por empreitada*** (arts. 55 a 57) e ***a construções por administração ou a preço de custo*** (arts. 58 a 62). Ambas as modalidades de construção de edifícios estão submetidas ao regime da incorporação, ou seja, devem seguir as regras e procedimentos especiais da Lei nº 4.591/1964.
- Para esse efeito a lei prescreve que “considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas” (art. 28, § único).
- Segundo CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA, jurista responsável pelo anteprojeto da Lei nº 4.591/64, “toda incorporação, independentemente da forma por que seja constituída, terá incorporador”.
- E para que as unidades objeto da incorporação possam ser ofertadas ao público e negociadas, a lei obriga (art. 32) o **prévio registro do Memorial de Incorporação no cartório de imóveis**, exigência que é imprescindível tanto na construção por empreitada, como na construção por administração ou a preço de custo.

# Incorporação – Lei nº4.591/64

---

- **OBRIGAÇÕES DO INCORPORADOR.**
- De acordo com a Lei de Condomínios e Incorporações (Lei nº 4.591/1964), *“considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas”*.
- Somente poderá ser incorporador *“o proprietário do terreno, o promitente comprador, o cessionário deste ou promitente cessionário do terreno”* (art. 31 da Lei nº4.591/64), seja ele pessoa física ou pessoa jurídica.
- Iniciando um processo de incorporação imobiliária, o incorporador deve cumprir as obrigações expressas no art. 32, da Lei nº 4.591/64, devendo ser apresentado os documentos a seguir relacionados:

# Incorporação – Lei nº4.591/64

---

- Para o registro de incorporação imobiliária, far-se-á necessária a apresentação dos seguintes documentos:
- I - requerimento em que constem a qualificação completa do incorporador e do proprietário, solicitando o registro da incorporação imobiliária, bem como a descrição do imóvel conforme consta do Registro Imobiliário, indicando sua origem; a caracterização do prédio, descrevendo o imóvel em linhas gerais; a caracterização das unidades autônomas (descrição unitária), e a indicação das áreas de uso comum, observando-se o seguinte;
- a) se os cônjuges forem os incorporadores do empreendimento, ambos deverão assinar o requerimento; caso o incorporador seja apenas um deles, somente este assinará o requerimento, mas, neste caso, deverá apresentar o instrumento de mandato referido no art. 31, § 1º, c/c o art. 32, ambos da Lei nº 4.591/64, outorgado pelo outro cônjuge. Igual exigência deverá ser observada em relação aos alienantes do terreno, se não forem, ao mesmo tempo, incorporadores;

# Incorporação – Lei nº4.591/64

---

- **CONTINUAÇÃO - DOS DOCUMENTOS A SEREM APRESENTADOS:**
- b) se pessoa jurídica, o requerimento deverá estar instruído com o contrato social (ou cópia reprográfica autenticada) devidamente registrado (Junta Comercial, Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou outro órgão competente), juntamente com certidão atualizada dos atos constitutivos, devendo este fato estar devidamente comprovado. Pelo ato constitutivo, verificar-se-á a capacidade do(s) firmatário(s) do requerimento;
- II - título de propriedade do terreno, podendo ser um título de promessa irrevogável e irretratável, de compra e venda ou de cessão de direitos ou de permuta, do qual conste cláusula de imissão na posse do imóvel, não podendo haver estipulações impeditivas de sua alienação em frações ideais, e com inclusão de consentimento para demolição e construção, devidamente registrado;

# Incorporação – Lei nº4.591/64

---

- **CONTINUAÇÃO - DOS DOCUMENTOS A SEREM APRESENTADOS**
- **III - certidões negativas referentes ao imóvel, ao proprietário do terreno e ao incorporador:**
- a) federais (ex.: as de tributos federais e as relativas à Justiça do Trabalho, se pessoa jurídica ou equiparada; as da Justiça Federal, bem como as da Procuradoria Geral da Fazenda Nacional);
- b) estaduais (ex.: as da Fazenda Estadual e as da Justiça Comum Estadual);
- c) municipais (ex.: a relativa ao imóvel e a relativa a tributos diversos);
- d) CND do titular de direitos sobre o terreno e do incorporador, sempre que forem responsáveis pela arrecadação das respectivas contribuições - pessoa jurídica ou equiparada;
- e) Registro de Imóveis (ex.: negativa de ônus e ações e integrantes do histórico vintenário);

# Incorporação – Lei nº4.591/64

---

- **CONTINUAÇÃO - DOS DOCUMENTOS A SEREM APRESENTADOS**
- f) Ofícios de Registro de Distribuição de Protesto;
- g) Tabelionato de Protesto de Títulos (ex.: negativa de protesto de títulos);
- IV - histórico vintenário dos títulos de propriedade do imóvel (abrangendo os últimos 20 anos), acompanhado de certidões integrais dos respectivos registros;
- V - projeto arquitetônico de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes e assinado pelo profissional responsável, juntamente com o proprietário, contendo o seguinte:
  - a) cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da global, a das partes comuns, e indicando, para cada tipo de unidade, a respectiva metragem de área construída;
  - b) memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo a que se refere o inciso IV do art. 53 da Lei nº 4.591/64, descrevendo todo o edifício, inclusive a área do terreno, subsolo, térreo, estacionamentos, pavimentos, fundações, tipo de material, acabamentos, acessos, etc.;



# Incorporação – Lei nº4.591/64

---

- **CONTINUAÇÃO - DOS DOCUMENTOS A SEREM APRESENTADOS**
- c) avaliação do custo global da obra, atualizada até a data do arquivamento, calculada de acordo com a norma prevista no inciso III do art. 53 da Lei nº 4.591/64, com base nos custos unitários referidos no art. 54, discriminando-se, também, o custo de construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra;
- VI - discriminação das frações ideais de terreno com as unidades autônomas que a elas corresponderão;
- VII - minuta da futura convenção de condomínio que regerá a edificação ou o conjunto de edificações, contendo a individuação das unidades e a caracterização das áreas de uso comum, além das normas gerais do condomínio;
- VIII - declaração em que se defina a parcela do preço de que trata o art. 39, inciso II, da Lei nº 4.591/64;

# Incorporação – Lei nº4.591/64

---

- **CONTINUAÇÃO - DOS DOCUMENTOS A SEREM APRESENTADOS**
- IX - certidão de instrumento público de mandato, quando o incorporador não for o proprietário, obedecido o disposto no art. 31, § 1º, e art. 32, alínea "m", da Lei nº 4.591/64;
- X - declaração expressa em que se fixe se o empreendimento está ou não sujeito ao prazo de carência de 180 dias, devendo obedecer, quando for o caso, o disposto nos arts. 32 e 34 da Lei nº4.591/64;
- XI - atestado de idoneidade financeira, fornecido por estabelecimento de crédito que opere no país há mais de 05 (cinco) anos, comprovando que o incorporador possui idoneidade, devendo ser acompanhado de procuração pública ou particular onde a Instituição Financeira legitima o(s) subscritor(es) relativamente ao documento assinado pelo(s) mesmo(s), desnecessário a solicitação de juntada de todos os aditivos ou ato constitutivo da instituição financeira;
- XII - declaração, acompanhada de plantas elucidativas, sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à sua guarda, mencionando se as vagas de estacionamento, garagens ou boxes estão ou não vinculados aos apartamentos;

# Incorporação – Lei nº4.591/64

---

- **CONTINUAÇÃO - DOS DOCUMENTOS A SEREM APRESENTADOS**
- XIII - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), bem como do Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) assinados pelo profissional responsável pela execução da construção;
- XIV - contrato padrão (facultativo), que ficará arquivado no Ofício, conforme determina o art. 67, §§ 3º e 4º, da Lei nº 4.591/64;
- XV - declaração sobre o regime de afetação, caso haja.
- As certidões da Justiça Federal, da Justiça Estadual, da Justiça do Trabalho, do Ofício de Registro de Distribuição de Protesto e do Tabelionato de Protesto de Títulos deverão ser extraídas nos domicílios do proprietário e do incorporador, bem como na circunscrição onde se localiza o imóvel incorporado.
- Os documentos serão apresentados em 02 (duas) vias, com as firmas de seus subscritores reconhecidas nos documentos particulares.
- A apresentação dos documentos far-se-á à vista dos originais, admitindo-se cópias reprográficas autenticadas.

# Incorporação – Lei nº4.591/64

---

- REQUISITOS LEGAIS INERENTES A LEGITIMIDADE DO ATO.
- Será de 90 (noventa) dias o prazo de validade das certidões, salvo se outro prazo constar expressamente do documento, segundo norma adotada pelo órgão expedidor, exceto as fiscais, que serão por exercício. (**Provimento da CNNR**)
- As certidões de feitos judiciais abrangerão 20 (vinte) anos, e as de protestos de títulos, 05 (cinco) anos.
- Não poderá ser aceito contrato social registrado somente no Ofício de Registro de Títulos e Documentos.
- É facultado apresentar as plantas do projeto aprovado, em cópia firmada pelo profissional responsável pela obra, acompanhada de cópia de licença de construção. (**Provimento da CNNR**)

# Incorporação – Lei nº4.591/64

---

- **REQUISITOS LEGAIS INERENTES A LEGITIMIDADE DO ATO.**
- Somente após o registro da incorporação, feito dentro das normas previstas na legislação em vigor (Lei nº 4.591/64 e 6.015/73), serão aceitos e examinados os pedidos de registro ou de averbação dos atos negociais do incorporador sobre unidades autônomas.
- Verificada sua regularidade, o requerimento da incorporação e os documentos pertinentes serão arquivados no Ofício Imobiliário na ordem e forma que for adequando ao bom funcionamento do arquivo, sendo de responsabilidade do Registrador a ordem e forma de arquivamento.
- No registro da incorporação, sempre serão consignadas as **certidões positivas judiciais, fiscais ou de protestos cambiais e as notificações judiciais**, que **serão mencionadas em todos os documentos de ajuste do memorial de incorporação.**
- A **existência de ônus fiscais ou reais, salvo os impeditivos de alienação, não impedem o registro**, que será feito com as devidas ressalvas, mencionando-se, em todos os documentos, extraídos do registro, a existência e a extensão dos ônus.

# Incorporação – Lei nº4.591/64

---

- **REGULAMENAÇÃO DO NOVO PROVIMENTO EM RELAÇÃO AO MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO.**
- Os Oficiais de Registro de Imóveis **terão 15 (quinze) dias corridos para apresentar, por escrito, de uma só vez, todas as exigências que julgarem necessárias ao arquivamento com o respectivo fundamento legal**, e, satisfeitas as referidas exigências, **terão o prazo de 15 (quinze) dias para fornecer CERTIDÃO, relacionando a documentação apresentada**, e devolver, autenticadas, as segundas vias da mencionada documentação, com exceção dos documentos públicos. Em casos de divergência, o Oficial levantará a dúvida, segundo as normas processuais aplicáveis.
- Retornando o processo **com todas as exigências satisfeitas pelo Incorporador, será procedido o devido registro de imediato no prazo estipulado no caput (15 dias)**, se os documentos novos acostados não estiverem de acordo com o solicitado pelo Oficial Registrador será elaborada nova nota devolutiva de pendência, no entanto, **se as novas exigências foram relacionadas à omissão ou inércia do Oficial Registrador no exame do procedimento administrativo relativamente ao Memorial de Incorporação o Oficial Registrador responderá pelos prejuízos que causarem ao Incorporador. DEFESO** ao Oficial Registrador retardar por mais de 15(quinze) dias a elaboração do registro do Memorial de Incorporação apresentado, salvo nos casos de novas pendências geradas em função dos novos documentos apresentados.

# Incorporação – Lei nº4.591/64

---

- REGULAMENAÇÃO DO NOVO PROVIMENTO EM RELAÇÃO AO MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO.
- **O Oficial que não observar os prazos previstos no artigo anterior ficará sujeito à penalidade imposta pela autoridade judiciária competente em montante igual ao dos emolumentos devidos pelo registro de que trata este artigo**, aplicável por quinzena ou fração de quinzena de superação de cada um daqueles prazos, conforme **art. 32, § 8º, da Lei 4.591/64.**
- **O Oficial de Registro de Imóveis não responde pela exatidão dos documentos que lhe forem apresentados para arquivamento em obediência ao disposto nas alíneas "e, g, h, i, p" do art. 32, da Lei nº 4.591/64**, desde que assinados pelo profissional responsável pela construção, neste caso o Oficial de Registro **fica isento de qualquer responsabilidade futura, atribuída responsabilidade exclusiva ao Incorporador(a) e ao responsável técnico pela construção e elaboração dos quadros da ABNT.**

# Incorporação – Lei nº4.591/64

---

- REGULAMENAÇÃO DO NOVO PROVIMENTO EM RELAÇÃO AO MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO.
- Incumbirá ao Oficial o exame de correspondência entre as medidas do terreno, constantes do registro, e as configuradas nas plantas de situação e de localização.
- **Havendo divergência, deverá ser intentada a correspondente retificação, se qualquer medida perimetral do projeto for divergente do que a constante do registro.**
- Caso contrário, importando em alteração de área total do terreno, sem alteração das medidas perimetrais, **bastará o requerimento do proprietário ao Registrador, descrevendo o terreno titulado e o realmente existente *in loco*, coincidente com o do projeto aprovado pelo órgão competente.**



# Incorporação – Lei nº4.591/64

---

- REGULAMENAÇÃO DO NOVO PROVIMENTO EM RELAÇÃO AO MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO.
- Far-se-á, obrigatoriamente, **a unificação de imóveis, com a abertura de matrícula,** quando mais de um imóvel for utilizado para a incorporação imobiliária.
- Inversamente, quando a futura edificação restar assentada em parte do imóvel registrado, proceder-se-á, antes, ao respectivo desmembramento.
- Abrir-se-ão matrículas novas, em ambos os casos, para o registro da incorporação.
- Em ambos os casos, de desmembramento ou de unificação do(s) imóvel(is), servirá como prova da aceitação pelo Município o projeto devidamente aprovado.

# Incorporação – Lei nº4.591/64

---

- REGULAMENAÇÃO DO NOVO PROVIMENTO EM RELAÇÃO AO MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO.
- O cancelamento do registro da incorporação far-se-á a requerimento do incorporador e, **se alguma unidade tiver sido objeto de negociação registrada, ficará também condicionado à anuência dos compromissários ou cessionários.**
- Aplicar-se-ão essas normas nos casos de retificações ou alterações no registro de incorporação, **a dependerem, ainda, da atualização dos documentos pertinentes, dentre os arrolados no art. 32 da Lei nº 4.591/64.**

# Incorporação – Lei nº4.591/64

---

- **REGULAMENAÇÃO DO NOVO PROVIMENTO EM RELAÇÃO AO MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO.**
- O registro da incorporação conterà os seguintes dados específicos:
- I - nome e qualificação do incorporador, com indicação de seu título, se não for o proprietário;
- II - denominação do edifício, quando houver;
- III - descrição das unidades autônomas, com suas localizações, áreas reais, privativas e totais, e frações ideais;
- IV – **definição sobre o prazo de carência** e, quando fixado, seu prazo e **as condições a autorizarem o incorporador a desistir do empreendimento**, conforme condições previstas nos arts. 32 a 34 da Lei nº4.591/64;
- V - custo global da construção e custos de cada unidade autônoma;

# Incorporação – Lei nº4.591/64

---

- REGULAMENAÇÃO DO NOVO PROVIMENTO EM RELAÇÃO AO MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO.
- Depois do procedimento de registro do memorial de incorporação na matrícula correspondente, **é DEFESO o desdobramento “de ofício” da matrícula primitiva em tantas quantas forem às unidades autônomas integrantes do empreendimento**, neste sentido, as alienações de frações ideais que corresponderão as unidades futuras **deverão serem registradas na própria matrícula em que se encontrar registrado o memorial de incorporação.**
- Somente depois de averbada a conclusão do empreendimento com a consequente averbação na matrícula “mãe” é que poderá ser individualizada a unidade em matrícula própria, atendendo o que dispõe o princípio da unitariedade.

# Incorporação – Lei nº4.591/64

---

- **REGULAMENAÇÃO DO NOVO PROVIMENTO EM RELAÇÃO AO MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO.**
- Os atos negociais, referentes, especificamente a fração ideal de futura unidade autônoma, **serão registrados sempre na matrícula originária (matriz) quando se verificar a publicidade do registro do Memorial de Incorporação, defeso abrir nova matrícula.**
- Concluída a obra proceder-se-á à sua averbação da conclusão apresentando os documentos necessários, assim como a das eventuais alterações decorrentes da construção.
- Neste caso, serão devidos os emolumentos da averbação por unidade autônoma, que corresponde à indicação constante da tabela de emolumentos.
- Quando, na matrícula de unidade autônoma condominial, constar a inscrição fiscal de todo o terreno, e no título figurar o número de inscrição fiscal da unidade, a averbação da nova inscrição independe de apresentação de certidão ou guia expedida pelo órgão fiscalizador, podendo ser feita com base nos dados constantes do título.

# Incorporação – Lei nº4.591/64

---

- **REGULAMENAÇÃO DO NOVO PROVIMENTO EM RELAÇÃO AO MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO.**
- A averbação da construção de edificações, para efeito de individualização e discriminação das unidades, **deverá ser requerida pelo incorporador**, que responderá perante os adquirentes pelas perdas e danos que resultarem da demora no cumprimento dessa obrigação, conforme disposto no art. 44, da Lei 4.591/64.
- **Na omissão do incorporador**, o construtor **deverá requerer a averbação**, sob pena de ficar solidariamente responsável com o incorporador perante os adquirentes.
- **Na omissão do incorporador e do construtor**, a averbação da construção das edificações poderá ser requerida por **qualquer dos adquirentes de unidade**, que deverá apresentar os documentos legalmente exigidos para tanto.

# Incorporação – Lei nº4.591/64

---

- REGULAMENAÇÃO DO NOVO PROVIMENTO EM RELAÇÃO AO MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO.
- Será feito o registro da instituição do condomínio edilício **no Livro 2 - Matrícula**, nos termos definido no **Código Civil (art.1.332)**, exigindo-se, também, o registro da convenção de condomínio **no Livro 3-Auxiliar**, nos termos definido no **Código Civil (art. 1.333)**.
- **Estando o Memorial de Incorporação devidamente registrado na matrícula (matriz) poderá o Incorporador independente da averbação da construção**, apresentar para registro a instituição do condomínio edilício, nos termos definidos no **Código Civil (art.1.332)**, exigindo-se, também, o registro da convenção de condomínio **(art. 1.333 do Código Civil)**.

# Incorporação – Lei nº4.591/64

---

- REGULAMENAÇÃO DO NOVO PROVIMENTO EM RELAÇÃO AO MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO.
- Nos documentos que fazem parte do processo de incorporação, expedidos por órgãos públicos **exige-se o reconhecimento das firmas dos seus representantes legais ou subscritores**, tais como: no alvará de construção e no jogo de planta do projeto arquitetônico devidamente aprovado pela municipalidade.
- Todos os documentos assinados pelo incorporador e pelo engenheiro responsável pela construção serão apresentados sempre com firma reconhecida.
- As regras para cobranças de custas e emolumentos do atos enumerados estão dispostos no **Art. 237-A da Lei nº6.015/73.**



# Incorporação – Lei nº4.591/64

---

## REGULAMENAÇÃO DO NOVO PROVIMENTO EM RELAÇÃO AO MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO.

O **art. 237-A, § 1º, da Lei nº 6.015/73** aplica-se a todos os atos de **registro de parcelamento do solo, incorporações imobiliárias, instituições de condomínio ou especificações de empreendimentos**, não sendo restrita a sua aplicação apenas às operações imobiliárias objeto do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCV. (com redação determinada pela Lei nº 12.424, de 16.6.2011)

# Incorporação – Lei nº4.591/64

---

## REGULAMENAÇÃO DO NOVO PROVIMENTO EM RELAÇÃO AO MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO.

A cobrança de custas e emolumentos decorrentes do ato de registro do **parcelamento do solo**, da **incorporação imobiliária**, da **instituição de condomínio** ou da **especificação de empreendimentos** deve ser feita como ato único, não importando a quantidade de unidades autônomas envolvidas ou de atos intermediários existentes, em face do que dispõe o art. 237-A, § 1º, da Lei nº6.015/73.

# Incorporação – Lei nº4.591/64

---

## REGULAMENAÇÃO DO NOVO PROVIMENTO EM RELAÇÃO AO MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO.

Devem ser cobrados como **ato único**, para fim de cálculo de custas e emolumentos, **não só os registros e averbações feitos após o registro do empreendimento até a concessão do “habite-se”**, mas também aqueles feitos **concomitantemente ao registro dos parcelamentos do solo, das incorporações imobiliárias, das instituições de condomínio ou das especificações de empreendimentos.**

# Incorporação – Lei nº4.591/64

---

## Do Patrimônio de Afetação

- Optando o incorporador por **submeter à incorporação ao regime da afetação**, caberá ao Oficial observar as regras constantes dos arts. 31-A a 31-F da Lei nº 4.591/64, bem como o disposto na Lei nº 10.931/04.
- Os bens e direitos **integrantes do patrimônio de afetação** somente **poderão ser objeto de garantia real em operação de crédito cujo produto seja integralmente destinado à consecução da edificação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias** aos respectivos adquirentes.
- A opção pela constituição de patrimônio de afetação, **em conjunto de edificações, poderá ser solicitado separado**, na forma de que trata o § 9º do art. 31-A da Lei nº 4.591/64, mencionando-se nos documentos de ajuste e a requerimento do(a) Incorporador(a).

# Incorporação – Lei nº4.591/64

---

- Do Patrimônio de Afetação - CONTINUAÇÃO
- **Considera-se constituído o patrimônio de afetação mediante averbação, a qualquer tempo**, no Registro de Imóveis, de termo firmado pelo incorporador e, quando for o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição sobre o terreno.
- **A averbação não será obstada pela existência de ônus reais** que tenham sido constituídos sobre o imóvel objeto da incorporação para garantia do pagamento do preço de sua aquisição ou do cumprimento de obrigação de construir o empreendimento.

# Incorporação – Lei nº4.591/64

---

- Do Patrimônio de Afetação - CONTINUAÇÃO
- O patrimônio de afetação extinguir-se-á pela:
  - I - averbação da construção, registro dos títulos de domínio ou de direito de aquisição em nome dos respectivos adquirentes e, quando for o caso, extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora do empreendimento;
  - II - revogação em razão de denúncia da incorporação, depois de restituídas aos adquirentes as quantias por eles pagas (art. 36 da Lei nº 4.591/64), ou de outras hipóteses previstas em lei;
  - III - liquidação deliberada pela assembleia geral, nos termos do art. 31-F, § 1º, da Lei nº 4.591/64.

# Incorporação – Lei nº4.591/64

---

## Considerações Finais

- **É defeso ao Oficial de Registro devolver título que foi apresentado para registro ou averbação,** quando a fundamentação da nota devolutiva de pendência **faz alusão apenas aos princípios gerais do direito registral**, correspondente ao Art. 512, incisos I a XIII desta CNR.
- Ao serem emitidos documentos judiciais, tais como: Os Mandados em geral, Formal de Partilha, Carta de Adjudicação, Carta de Sentença, Ofícios, etc, todos os documentos anexos em que estejam assinados digitalmente pelo(a) Magistrado(a) ou pelo(a) Desembargador(a), **passam a ter a mesma validade e autenticidade dos documentos integrantes dos autos (os originais)**, sendo **DEFESO** ao Registrador ou ao Notário Público **exigir autenticação destes documentos em cartório.**

# Incorporação – Lei nº4.591/64

---

- Na emissão de documentos emitidos pelo judiciário cearense, quando apostos os **SELOS DE AUTENTICIDADE**, fica caracterizada a validade e originalidade dos documentos emitidos, **desnecessário a colocação do carimbo com a frase “valido somente com o selo de autenticidade”**. O próprio selo valida os documentos judiciais.
- Os atos praticados pelos Notários e Registradores do Estado do Ceará, no exercício da função que lhes foram delegadas, **ficam subordinados as determinações deste Provimento** e das **legislações Municipal, Estadual e Federal aqui referenciadas**, **não sendo admitido interpretações extensivas para exigências que necessitem da apresentação de novos documentos ou de sugestões apresentadas pelo Notário, Registrador, Substitutos, Escreventes ou assessores no sentido de reformular a redação dos títulos públicos, particulares ou judiciais** apresentados para registro ou averbação, que não estejam **essas sugestões**, expressamente respaldadas na legislação específica pertinente a matéria e no Provimento da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Ceará.



# Incorporação – Lei nº4.591/64

---

Os Notários e Registradores do Estado do Ceará **devem obedecer rigorosamente o prazo de entrega dos documentos ou títulos apresentados para registro e/ou averbação**, cabendo representação fundamentada junto a Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Ceará, no caso de atraso na emissão dos registros e averbações não corresponder o que determina a Lei nº6.015/73, ou seja, 30(trinta) dias.

# Incorporação – Lei nº4.591/64

---

- **RESOLUÇÃO DO TRIBUNAL PLENO Nº 03, DE 09 DE MAIO DE 2014.**

*Dispõe sobre a necessidade de cumprimento da regra do **art. 290 da Lei de Registros Públicos** pelas serventias extrajudiciais do Ceará, na cobrança de emolumentos devidos quando da primeira aquisição imobiliária para fins residenciais, com financiamento do sistema financeiro da habitação.*

## **RESOLVE:**

Art. 1º. Determinar que todas as serventias extrajudiciais do Estado do Ceará cumpram a regra do Art. 290 da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73), fazendo incidir redução de 50% (cinquenta por cento) sobre a totalidade dos emolumentos devidos pelos atos relacionados com a primeira aquisição imobiliária para fins residenciais, desde que financiada pelo Sistema Financeiro da Habitação.

# Incorporação – Lei nº4.591/64

---

- **PARA UMA MELHOR REFLEXÃO SOBRE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA, responda.**
  - a) Segundo a legislação pertinente quem você consideraria INCORPORADOR?
  - b) O que voce entende por condomínio fechado?
  - c) Segundo a legislação o que é construção por empreitada?
  - d) Segundo a legislação o que é construção por administração ou a preço de custo?
  - e) Segundo a legislação qual a interpretação dada ao instituto do patrimônio de afetação?
  - f) O patrimônio de afetação pode ser requerido em qual momento da Incorporação?
  - g) Ao ser registrado o Memorial de Incorporação o Incorporador poderá desistir da Incorporação?
  - h) O que você entende por regime de carência da Incorporação?
  - i) Observando o princípio da unitariedade o registro do Memorial de Incorporação poderá ser realizada em matrículas distintas, se não – justifique, se sim – justifique?
  - j) Um imóvel hipotecado poderá ser objeto de registro do Memorial de Incorporação?

**9 - Lei nº6.766/70**

---

**LOTEAMENTO,  
DESMEMBRAMENTO E  
PARCELAMENTO DO SOLO.**

# LOTEAMENTO - DESMEMBRAMENTO – LEI Nº6.766/79

---

- **LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO.**
- A principal lei que rege os loteamentos ou parcelamentos do solo para fins urbanos é a **6.766** de 19.12.1979.
- Além de conter **normas civis contratuais**, regulamentando as relações entre o loteador e os adquirentes de lotes, possui **normas administrativas, urbanísticas e outras de caráter penal**.
- **Vedou-se a instituição de tais empreendimentos em terrenos**, que se apresentem *alagadiços, sujeitos a inundações, aterrados com material de teor nocivo à saúde pública, de grande declividade, de condições geológicas não aconselháveis, em áreas de preservação ecológica, ou naquelas muito poluídas*, nos termos do art. 3º e seguintes do diploma legal.
- Em boa hora chegou-se também a **Lei nº 8.078 de 11.09.1990**, o **Código de Defesa do Consumidor – CDC**.

# LOTEAMENTO - DESMEMBRAMENTO – LEI Nº6.766/79

---

- **LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO.**
- O CDC nos artigos 4º e 5º, além de **intervencionismo estatal nos contratos**, há grande cuidado com o ordenamento do solo urbano, via de pré-requisitos destinados a criar um bom sistema de circulação de pedestres e veículos, de preservar a existência de equipamentos urbanos e comunitários destinados às necessidades da população (serviços de água, esgoto, energia elétrica, coletas e águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado).
- O registro do Loteamento faz com que automaticamente os espaços livres internos **sejam transferidos para o poder público, independente de transferências específicas**, que exigiriam abertura de matrículas e registro no fólio registral (art. 22).
- A lei, além de **exigências da qualidade moral do loteador**, nas quais incluíram-se as negativas de ações e de protestos (art. 18, § 2º), abriu oportunidade a **terceiros fiscalizarem os registros dos novos parcelamentos de solo urbano**. Todos podem, através de impugnações dos “*editais de predigo de registro dos loteamentos*” (art. 19), promover a defesa dos procedimentos legais ou urbanísticos, contra interesses de loteadores, que podem se apresentar preocupando-se exclusivamente com seus lucros fáceis.
- Ao Oficial do Registro de Imóveis **que efetivar registro em desacordo com as exigências legais aplicam-se penas de multas, além de sanções penais e administrativas** (art. 19, § 4º).

# LOTEAMENTO - DESMEMBRAMENTO – LEI Nº6.766/79

---

- **LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO.**
- O Loteador ficou com a **obrigação de realizar as obras exigidas pela lei** como a da abertura das vias públicas, demarcação dos lotes, obra de escoamento das águas de chuvas, etc (**Art. 18, V**).
- A própria legislação permite que tais deveres sejam cumpridos em **2(dois) anos**, desde que o Loteador dê **garantias para a execução daquelas obras**.
- **As normas legais** que incidem sobre os loteamentos ou desmembramentos, em princípio, **estão todas compreendidas na Lei nº6.766/79**, entretanto **regras suplementares podem ser efetivadas tanto pelo Município como pelo Estado**. Assim, lotear ou parcelar o solo urbano não é ato a ser efetivado unicamente em obediência da Lei nº 6.766/79, pois, podemos ter regras aditivas formalizadas pelos poderes públicos estaduais ou municipais.
- O **Art. 3º da Lei nº 6.766/79** firma que a delimitação da **zona urbana** ou de **extensão urbana** é fixada por lei municipal e somente naqueles locais será cabível a constituição de loteamentos ou desmembramentos do solo urbano.

# LOTEAMENTO - DESMEMBRAMENTO – LEI Nº6.766/79

---

- **LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO.**
- Interessante notar que com o **advento da lei complementar à Constituição Federal, a Lei nº 8.629/93**, que regulamenta dispositivos constitucionais relativos à reforma agrária, o **imóvel rural** ficou definido com o *“prédio rústico de área contínua, qualquer que seja a sua localização, que se destine ou possa se destinar à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal ou agro industrial”*.
- O imóvel ou é **RURAL** ou é **URBANO**.
- **Verificamos**, assim, que a **definição dada pela Lei nº 6.766/79** adotando a *“teoria da localização”* cai por terra e temos vigorando então a *“teoria da utilização”* para a identificação dos imóveis rurais e urbanos.
- É de se notar que, embora estejamos adotando a *“teoria da utilização”* para a delimitação de zona urbana e rural, persiste o costume de se aplicar a *“teoria da destinação”* pelos Municípios.
- **ITR – Imposto Territorial Rural** – pagamento que se faz sobre imóveis rurais (INCRA).
- **IPTU – Imposto Predial Territorial Urbano** – pagamento que se faz sobre imóveis urbanos (MUNICIPIO).



# LOTEAMENTO - DESMEMBRAMENTO – LEI Nº6.766/79

---

- **LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO.**

- Os contratos pertinentes à aquisição de lotes urbanos ou rurais foi outra grande preocupação do legislador (art. 25 a 36). Neles, a “**irretratabilidade**” mais o direito do adquirente, **que tenha pago todas as prestações**, de promover a “**adjudicação compulsória**” do lote adquirido, ficaram sendo os seus apanágios, registrados os compromissos no fólio imobiliário.
- Após registrado o loteamento, **as alterações que lhe forem aplicadas dependerão da aprovação dos adquirentes e dos órgão públicos**, nos termos do art. 28.
- A **falência ou insolvência do loteador não rescinde os compromissos de venda ou promessa dos lotes**, cabendo ao síndico ou administrador dar cumprimento normal aos contratos (art. 30) o que é uma garantia grande para o adquirente de lotes.
- Os arts. 32 a 36 da Lei nº 6.766/79 estipulam normas para a **rescisão contratual com o devedor em mora de 2(duas) ou mais prestações**. Entendemos que sejam no mínimo 2 (duas), porque a lei fala e “*prestações vencidas*” (art. 32, § 1º). *A rescisão dá-se perante o oficial do registro de imóveis.*

# LOTEAMENTO - DESMEMBRAMENTO – LEI Nº6.766/79

---

- **LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO.**

- O credor requer e o oficial intima o devedor a pagar as prestações vencidas e a vencer até a data do pagamento. Efetivado o pagamento purgou-se a mora e o contrato continua. **Caso não haja a purgação da mora no prazo de 30(trinta) dias, expede-se certidão ao credor, que de posse da mesma requer o cancelamento do registro imobiliário do imóvel. Trata-se de um cancelamento de direitos sem intervenção judicial.**
- O devedor, no caso, ficará com o direito a ser indenizado das benfeitorias úteis e necessárias levadas ao imóvel (**art. 34**). Como no **parágrafo único** deste mesmo dispositivo firma-se que “não serão indenizadas as benfeitorias feitas em desconformidade com o contrato ou com a lei”.
- Após o **cancelamento do registro imobiliário** do imóvel em **desfavor do adquirente moroso ou inadimplente**, na própria serventia imobiliária, a reivindicação da posse é de ser dada vida poder judiciário.
- Referida normatização para rescindir contratos (**Lei nº6.766/79 - arts. 32 a 36**) via de **procedimento administrativo** através do oficial do registro imobiliário, foi adotada similarmente, nos **arts. 26/27 e parágrafos da Lei nº9.514 de 20.11.97 – Lei de Alienação Fiduciária de Coisa Imóvel.**

# LOTEAMENTO - DESMEMBRAMENTO – LEI Nº6.766/79

---

- **LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO.**
- Existe um entendimento de que tais dispositivos estariam em **rota de colisão com o art. 5º, XXXV da Constituição Federal** com o princípio maior: *“a lei não excluirá da apreciação do poder judiciário lesão ou ameaça a direito”*. Entendemos que em tese os atos do oficial registrador rescindindo o contrato não são inconstitucionais. Mas, não se impede que possam ser apreciados pelo judiciário.
- No caso, se o **Magistrado entender lesionados os direitos de defesa do devedor, poderá restabelecer o contrato.**
- A **Lei nº6.766/79 tipifica as disposições penais** contra os loteadores de parcelamentos irregulares, ou que procedam irregularmente, na venda de seus lotes, com afirmações falsas ou ocultando fatos decisivos par a aquisição, que se conhecidos pelo adquirente desaconselhariam as compras (**arts. 50 a 62**). O Código do Consumidor funciona como lei complementar da Lei nº 6.766/79.

# LOTEAMENTO - DESMEMBRAMENTO – LEI Nº6.766/79

---

- **LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO.**
- **DEFINIÇÃO DE GLEBA:** A Lei Federal 6.766/79, de 20.12.79, que rege o parcelamento do solo urbano, não define o que se deve entender por *gleba*, embora utilize essa palavra em diversos de seus artigos (arts. 2º, 4º, 6º, etc).
- O Decreto-lei 58, de 10.12.1937, e o Decreto 3.079, de 15.10.1938, que o regulamentou, não empregaram a palavra *gleba* para indicar o imóvel a ser parcelado, mas utilizaram as expressões *terras rurais ou terrenos urbanos* (art. 1º do Dec.-lei 58/37, e art. 1º do Dec. 3.079/38).
- A Lei nº 9.785, de 29.01.1999, vetou o 3º do art. 2º da Lei n. 6.766/79 que continha tal definição legal, sob o argumento de que essa norma poderia dar ensejo ao “*desdobro sucessivo de lotes*” em burla às exigências dessa mesma lei, bem como porque “*ao definir lote, indiretamente define gleba, uma vez que os conceitos são complementares*” (Mensagem 153, de 29.01.99).
- A sintética definição de AFRÂNIO DE CARVALHO é suficiente: “... *Gleba consiste em porção de terra divisível em lotes* ...”. Em outras palavras, entende-se por *gleba a área de terreno que ainda não foi objeto de parcelamento urbano regular, isto é, aprovado e registrado.*

# LOTEAMENTO - DESMEMBRAMENTO – LEI Nº6.766/79

---

- **LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO.**
- **IDENTIFICAÇÃO DO TERRENO COMO GLEBA OU COMO LOTE:** Aprovado perante os órgãos da **Administração Pública competentes** e, posteriormente, registrado no **Cartório de Registro de Imóveis**, o parcelamento do solo é considerado regular e, então, o imóvel deixa de existir juridicamente como *gleba* e passa a existir juridicamente como coisa *loteada ou desmembrada, composto de lotes e área públicas* (vias de circulação, praças, áreas reservadas, áreas destinadas aos espaços livres, aos equipamentos urbanos e comunitários, constantes do projeto e do memorial descritivo) - **art. 22.**
- Por isso, podemos dizer que o registro do parcelamento é a *fronteira de qualificação da propriedade privada como gleba ou como lote.*
- Atualmente, ainda temos na lei uma imprecisa e vaga **definição de lote** inserta no **§ 4º do artigo 2º da Lei 6.766/79 (redação da Lei 9.785/99):** *“considera-se lote o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe”* – definição de **GLEBA.**
- A sintética definição de **AFRÂNIO DE CARVALHO** é suficiente: *“... Gleba consiste em porção de terra divisível em lotes ...”*. Em outras palavras, entende-se por *gleba a área de terreno que ainda não foi objeto de parcelamento urbano regular, isto é, aprovado e registrado.*

# LOTEAMENTO - DESMEMBRAMENTO – LEI Nº6.766/79

---

- **LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO.**
- **PARCELAMENTO DE GLEBAS MEDIANTE AVERBAÇÃO DE RUAS:** Oportuno, também, lembrar que, durante a vigência do **Decreto-lei n. 58/37** houve vários **parcelamentos de glebas**, apenas mediante *averbação nas transcrições imobiliárias das ruas existentes, com base em certidões expedidas por Prefeituras atestando a existência delas e em lançamento do IPTU individual por lotes*, o que deu existência jurídica a vários lotes.
- A partir da **vigência da Lei n. 6.766/79**, esta forma de parcelar não mais pode ocorrer, eis que até passou a **constituir crime contra a Administração Pública** o ato de registrar loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes (**art. 52**) ou de promovê-los em desacordo com as disposições da referida lei federal (**art. 10**).
- E, assim, a *conhecida averbação de rua*, que tem previsão normativa até hoje (**art. 167, II, n.5, e 246, in fine, da Lei n. 6.015/73**) não pode ser usada como via oblíqua para desobrigar a aprovação do parcelamento e o registro especial do **artigo 18 da Lei n. 6.766/79**.

# LOTEAMENTO - DESMEMBRAMENTO – LEI Nº6.766/79

---

- **LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO.**

- **PARCELAMENTO DE LOTE:** Sob o ângulo do registro imobiliário, o **reparcelamento do lote**, em si – apenas pela circunstância de se cuidar de fracionamento de lote (não de gleba) -, não autoriza a dispensa do registro especial (art. 18 da Lei n. 6.766/79), anotando-se que, segundo a jurisprudência administrativa da Magistratura – Corregedoria Geral de Justiça - Provimentos (não em sua totalidade), haverá dispensa do registro do desmembramento (bastando a averbação prevista no art. 167, II, n. 4, da Lei n. 6.015/73).
- Logo, admite-se a **dispensa do registro especial**, tanto para o simples desdobro (*divisão do lote em dois*) – (Proc. CGJ/SP 53.995/90 in RDI 05/137; Proc. CGJ/SP 66.129/83 in Decisões Administrativas da CGJ, 1982, p. 139; RT 564/103; como para os desmembramentos de pequeno porte:
  - A) para “**desmembramento objetivando dois, três, ou até seis lotes**” (Proc. CGJ/SP 129/83;
  - B) para “**desmembramento de lotes já construídos – pois a construção minimiza a potencialidade de prejuízo**”, sobretudo se a aquisição for via SFH – em sete (Proc.. CGJ/SP 182/85, em oito (Proc. CGJ/SP 141/85, em dez (Proc. CGJ/SP 267;85;
  - C) para “**desmembramento em até dez lotes**” (Provimento n. 3/88 da Primeira Vara de Registros Públicos da Capital de São Paulo).

# LOTEAMENTO - DESMEMBRAMENTO – LEI Nº6.766/79

---

- **LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO.**
- **A Lei 9.785/99**, sem dúvida, abriu **exceção legal** ao postulado de que a propriedade da gleba é *conditio sine qua non* do seu parcelamento, mas essa exceção tem campo de incidência limitado aos parcelamentos populares promovidos pelos sujeitos de Direito Público.
- Com efeito, a **norma excepcional prevê que os entes públicos revestidos de poder de império (União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou suas entidades delegadas) podem – apenas como imissão provisória na posse em processo de desapropriação em curso**, sem título de domínio – promover o parcelamento do solo (inclusive o registro do loteamento ou desmembramento), quando se tratar de parcelamento popular, destinados às classes de menor renda, em imóvel declarado de utilidade pública (**§ 4º do art. 18 da Lei n. 6.766/79, conforme a redação da Lei n. 9.785/99**).
- **É bom fixar a regra geral:** para parcelar a gleba, é preciso ser proprietário. Parcelamento pelo mero possuidor em vias de se tornar proprietário é **exceção legal (Lei n. 9.785/99)** que **beneficia apenas os sujeitos de Direito Público promoventes de ação expropriatória e imitados na posse** da gleba por decisão judicial.



# LOTEAMENTO - DESMEMBRAMENTO – LEI Nº6.766/79

---

- **LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO.**
- **O PRAZO PARA O REGISTRO E A CADUCIDADE DA APROVAÇÃO:**
- Prescreve o **art. 18 da Lei n. 6.766/79** que o loteador tem o **prazo de 180 (cento e oitenta) dias para submeter o parcelamento aprovado ao Registro Imobiliário**, sob pena de caducidade.
- **Prazo de caducidade é prazo de decadência e decadência é consequência da inércia do interessado**, que causa a perda do direito que deveria ser exercitado em determinado prazo.
- Logo, **decorridos os 180 (cento e oitenta) dias sem a apresentação formal do pedido de registro do parcelamento pelo loteador ao Registro Imobiliário**, será necessária nova aprovação ou revalidar a aprovação que, pela decadência, perdeu sua eficácia.
- Ressalte-se que **180 dias não é o prazo para que o loteamento esteja registrado, mas, apenas, para que seu registro esteja formalmente requerido pelo loteador interessado**, com a apresentação, ao Registro Imobiliário, do projeto de parcelamento aprovado, acompanhado dos demais documentos referidos no **artigo 18 da Lei n. 6.766/79**.

# LOTEAMENTO - DESMEMBRAMENTO – LEI Nº6.766/79

---

- **LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO.**
- **DOCUMENTOS NECESSÁRIO PARA ARQUIVAMENTO NO REGISTRO DE IMÓVEIS – ART. 18 DA LEI N. 6.766/79.**
- **Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento**, o loteador deverá submetê-lo ao Registro de Imóveis dentro de 180 dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos:
- **I – Título de propriedade do imóvel** ou certidão da matrícula, ressalvado o disposto nos §§ 4º e 5º do art. 18;
- **II – Histórico do título de propriedade** do imóvel, abrangendo os últimos 20 anos, acompanhado dos respectivos comprovantes;
- **III – Certidões negativas:**
  - A) de tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel;
  - B) de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de **10 anos**;
  - C) de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública;

# LOTEAMENTO - DESMEMBRAMENTO – LEI Nº6.766/79

---

- **LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO.**

- **IV – CERTIDÕES:**

- A) dos Cartórios de Protestos de Títulos, em nome do loteador, pelo período de **10 anos**;
- B) de ações pessoais relativas ao loteador, pelo período de **10 anos**;
- C) de ônus reais relativos ao imóvel;
- D) de ações penais contra o loteador pelo período de **10 anos**.
- V – Cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura Municipal ou pelo Distrito Federal, da execução das obras exigidas por legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas fluviais ou da aprovação de um cronograma, com duração máxima de 4(quatro) anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras;

# LOTEAMENTO - DESMEMBRAMENTO – LEI Nº6.766/79

---

- **LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO.**
- VI – Exemplar do contrato-padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão, do qual constarão obrigatoriamente as indicações previstas no art. 26 da Lei n. 6.766/79;
- VII – Declaração do cônjuge do requerente de que consente no registro do loteamento.
- Aprovação do loteamento pela SEMACE, IBAMA e SEMAM.
- Memorial descritivo e especificações técnicas, descrevendo lotes, quadra, ruas, avenidas, áreas verdes, áreas institucionais, APP, APA, etc.
- Observar §§ 1º, 2º, 3º e 4º do art 18 da Lei n. 6.766/79.

# LOTEAMENTO - DESMEMBRAMENTO – LEI Nº6.766/79

---

- **LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO.**
- **PERGUNTAS PARA APROFUNDAMENTO DO ESTUDO.**
- Quais os princípios sociais que norteiam os loteamentos ou parcelamentos do solo urbano?
- Como as exigências de qualidade mora do loteador garantem os adquirentes de lotes?
- As obras exigidas para aprovação de loteamento podem ser substituídas por um cronograma de obras, acompanhado de garantia de execução, via terrenos do próprio loteamento. Vencido o prazo e não cumprida a promessa os terrenos passam para o Município, que lhes dá diferentes destinos, olvidando as obras não realizadas. Estariam fraudados os adquirentes de lotes? Quais os direitos que passam a ter?
- Não se admite parcelamento do solo para fins urbanos em zona rural, por força do art. 3º da Lei n. 6.766/79, que adotava a “teoria da localização”. Esta definição foi revogada pela “teoria da utilização”, que se lhe é dada pela lei posterior e complementar a de n. 8.629/93. Pergunta-se: há coerência na exigência? Justifique.

# LOTEAMENTO - DESMEMBRAMENTO – LEI Nº6.766/79

---

- **LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO.**
- **PERGUNTAS PARA APROFUNDAMENTO DO ESTUDO.**
- Os adquirentes de lotes têm legitimidade para contrapor-se às alegações posteriores do loteamento?
- As construções nos loteamentos em desacordo com as restrições legais ou contratuais podem ser embargadas pelos demais proprietários?
- Levado um loteamento ao registro imobiliário fixou-se a localização dos lotes residenciais e comerciais. Eis que o proprietário de um lote residencial pede e consegue a sua transformação para comercial junto ao órgão público competente. Os vizinhos têm o direito de impedir o novo uso?
- Ocorrendo falência do loteador, os lotes prometidos à venda podem ser arrecadados como bens da massa falida e levados e vendidos em leilão público? Justifique.

# LOTEAMENTO - DESMEMBRAMENTO – LEI Nº6.766/79

---

- **LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO.**
- **PERGUNTAS PARA APROFUNDAMENTO DO ESTUDO.**
- O cancelamento do registro imobiliário do lote, motivado por falta de pagamentos, depende de intervenção judicial?
- Pode o compromisso de compra e venda de lote abrigar cláusulas tais como: proibição de benfeitorias e edificações sem prévia autorização do loteador, até o final dos pagamentos, ou proibição de benfeitorias estando o adquirente em estado de mora? Justifique.
- O adquirente de lote, verificando que a execução do loteamento não se realiza conforme o projeto aprovado pode suspender os pagamentos ? No caso temos uma suspensão de pagamentos ou depósitos com força de pagamento, no registro imobiliário? Justifique.

**10 - Lei nº6.015/73 e 10.931/2004**

---

# **RETIFICAÇÃO IMOBILIÁRIA NO ÂMBITO ADMINISTRATIVO**



# RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA DE ÁREAS

---

- **CONTEXTUALIZAÇÃO NO DIREITO BRASILEIRO.**
- A retificação do registro imobiliário é instituto necessário para que as falhas no sistema registral possam ter seus efeitos aniquilados, de maneira a tornar o registro um retrato da situação real, afastando, assim, dos negócios imobiliários **os riscos que um registro precário pode trazer.**
- Segundo **Nicolau Balbino Filho**, o registro é a *“fonte cristalina em que se espelha a autenticidade dos direitos reais”*, por isso, havendo desconexão entre o *“estado jurídico externo com o intrínseco”*, é necessário alterar o registro, a fim de aperfeiçoá-lo.
- A ação de retificação é um dispositivo de segurança indispensável ao perfeito funcionamento do Registro de Imóveis, e que pese a força probante que a ele é aferida, possibilitando ajustá-lo à realidade, desde que comprovada a desconformidade do estado jurídico exterior, aparente, como o real.

# RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA DE ÁREAS

---

- **CONTEXTUALIZAÇÃO NO DIREITO BRASILEIRO.**
- **Quanto a sua natureza, Pontes de Miranda e Serpa Lopes convergem no sentido de que a ação de retificação possui natureza real**, sujeitando-se, portanto, aos requisitos do art. 10, parágrafo 1º, I e art. 95 do Código de Processo Civil.
- Não obstante sua **natureza real**, a **ação de retificação não se confunde com as demais ações imobiliárias dessa natureza**, cujos fins e procedimentos são completamente diversos.
- O **Decreto 18.542 de 24.12.1928**, que veio a regulamentar a organização dos registros públicos trazia, no seu **artigo 218, a possibilidade de retificação de registros**. Sua redação foi **repetida pelo regulamento de nº4.857, que se seguiu em 1939**. Note-se que os regulamentos adotaram a mesma redação do Código Civil, mas com uma importante complementação: **“por meio de processo contencioso, que será inscrito”**

# RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA DE ÁREAS

---

- **CONTEXTUALIZAÇÃO NO DIREITO BRASILEIRO.**
- **Com a edição da Lei dos Registros Públicos nº6.015, de 1973, a *retificação de registro* foi tratada de maneira minuciosa, sendo apresentado o procedimento por meio do qual deveria ser buscada a retificação.**
- Segundo **Walter Ceneviva**, a palavra “*registro*” deve ser interpretada extensivamente, abrangendo-se a matrícula e as averbações que nela tiverem sido inseridas.
- A **Lei nº10.931, de 02.08.2004, *veio a alterar, por meio do seu artigo 59***, o procedimento retificatório previsto nos ***artigos 212 e 213 da Lei de Registros Públicos***, estabelecendo novos critérios e procedimentos.
- **Afrânio de Carvalho**, com a **clareza que lhe é própria**, preleciona que **qualquer retificação visará a corrigir inexatidão** cujo enquadramento se dará sempre em uma das seguintes formas: **a) *inscrição de direito inexistente*; b) *omissão de direito existente*; c) *cancelamento indevido de direito existente*; d) *erro de menção do conteúdo de um direito*.**

# RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA DE ÁREAS

---

- **CONTEXTUALIZAÇÃO NO DIREITO BRASILEIRO.**
- **Quanto à competência, se é judicial ou extrajudicial:** A versão atual da Lei nº 10.931/2004 mostra-se mais completa e coerente, fazendo uma clara opção pela celeridade, informalidade e prestigiando a vontade dos interessados acima da vontade estatal.
- **Quanto à iniciativa, se é de ofício ou provocada:** O título está certo; certo o direito, na forma e na substância, as a discordância entre o título e o registro decorre de erro havido na feitura deste, erro devido tão-somente à falta do funcionário, equívoco ou negligência.
- **Com a Lei nº 10.931, a Lei dos Registros Públicos** passou a prever, no **artigo 213, I, letras “a” a “g”**, os casos em que o oficial poderá atuar de ofício ou a requerimento do interessado, aumentando consideravelmente as situações em que lhe é dada autonomia para agir sem provocação.

# RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA DE ÁREAS

---

- **CONTEXTUALIZAÇÃO NO DIREITO BRASILEIRO.**
- **Quanto à extensão da retificação, se total ou parcial:**
- Conforme **Narciso Orlandi Neto**, a *“retificação total implica o desaparecimento da eficácia do registro retificado”*, como ocorre com os cancelamentos, que retiram do mundo jurídico a eficácia do assento. Já a **retificação parcial** é aquela que, *“eliminando a inexatidão do assento, o mantém”*.
- **A retificação pode ser total ou parcial.** Na maioria das vezes, o **procedimento manterá a matrícula, corrigindo suas distorções**, logo, parcial a retificação, todavia, em alguns casos, poderá ocorrer a extinção da matrícula e transferência do imóvel para uma nova, com a descrição atualizada, como ocorre, por exemplo, em casos em que dois imóveis são contíguos e, mediante procedimento retificatório, é promovida a unificação destes, casos em que será total.

# RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA DE ÁREAS

---

- O Procedimento de Retificação Imobiliário Administrativa:
- O procedimento retificatório deverá ser arquivado e organizado na serventia registral a critério exclusivo do Oficial(a) Registrador(a), não sendo obrigatório seguir o rito processual, ficando dispensada esta formalidade.
- Os requerimentos deverão ser apresentados com a firma reconhecida do subscritor e devem conter:

# RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA DE ÁREAS

---

- **O Procedimento de Retificação Imobiliário Administrativa:**
- **I – Requerimento:**
- a) Identificação completa do interessado pessoa física;
- b) Identificação completa do interessado pessoa jurídica, bem como de seu representante legal, apresentando cópia autenticada de documento comprobatório da representação (contrato social atualizado, procuração, certidão simplificada da JUCEC);
  - **Se o interessado não for o proprietário**, deverá apresentar o original ou cópia autenticada do comprovante de seu interesse, por exemplo, escritura pública não registrada, promessa de compra e venda não registrada, óbito do titular acompanhado do título de herdeiro, termo de inventariante, etc;
  - **Quando se tratar de imóvel gravado com direito real**, por exemplo, usufruto, compromisso de compra e venda etc., o titular desse direito real é quem deverá comparecer, sendo desnecessária a assinatura também do proprietário;

# RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA DE ÁREAS

---

- **O Procedimento de Retificação Imobiliário Administrativa:**
- **II – Representação:**
- a) **Procuração pública ou particular**, especifica para o fim a que se destina, esta última como firma reconhecida (cópia autenticada), não sendo permitida procuração ad judicium;
- b) **A União, o Estado, o Município, suas autarquias e fundações** serão notificados por intermédio de sua Advocacia-Geral ou Procuradoria que tiver atribuição para receber citação em ação judicial;
  - **Espólio deverá ser representado por inventariante**, anexando-se certidão ou documento de nomeação atualizado com prazo não superior a 30(trinta) dias de emitido (cópia autenticada) ou ainda por escritura pública de inventário conforme lei nº 11.441/07 (cópia autenticada);



# RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA DE ÁREAS

---

- **O Procedimento de Retificação Imobiliário Administrativa:**
- **Condomínio deverá ser representado pelo(a) síndico(a), anexando-se cópia autenticada da ata da assembléia geral extraordinária onde conste a nomeação para exercer o cargo (cópia autenticada).**

# RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA DE ÁREAS

---

- **O Procedimento de Retificação Imobiliário Administrativa:**
- **III – Documentos que necessariamente devem acompanhar o requerimento:**
- Relação do(s) confrontante(s) a ser(em) notificado(s), com qualificação e endereço completo, além da informação se há ou não terceiro(s) ocupante(s) do(s) imóvel(is) confinante(s), se houver, informar, também, o endereço completo desse(s) ocupante(s).
- Caso o **confinante seja ocupante**, necessário que o mesmo assine a planta e apresente termo próprio com firma reconhecida, que deve constar pelo menos seu nome e CPF;
- Planta original do imóvel retificando;
- Memorial descritivo original do imóvel retificando;

# RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA DE ÁREAS

---

- **O Procedimento de Retificação Imobiliário Administrativa:**
- **III – Documentos que necessariamente devem acompanhar o requerimento:**
- Certidão atualizada (validade: 30 dias) da matrícula, transcrição ou inscrição do imóvel retificando, quando o mesmo for de outra serventia;
- Overlay **ou** Certidão de confrontação do imóvel retificando, emitida pela Prefeitura Municipal (SER);
- Certidão(ões) atualizada(s) (validade: 30 dias) da(s) matrícula(s), transcrição(ões) ou inscrição(ões) que confronta(m) com o imóvel retificando, exceto quando estes imóveis pertencerem ao ofício competente para proceder à retificação.

# RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA DE ÁREAS

---

- **O Procedimento de Retificação Imobiliário Administrativa:**
- **IV – Planta e memorial descritivo:**
- Devem ser elaborados por profissional habilitado acompanhado de ART – Anotação de Responsabilidade Técnica do CREA ou RRT – Registro de Responsabilidade Técnica do CAU e assinados pelo profissional competente;
- A identificação dos imóveis confrontantes, com seu respectivo nº da matrícula, transcrição ou inscrição do registro imobiliário ou nº da inscrição no cadastro de IPTU, quando se tratar de imóvel não registrado;
- Assinatura dos confrontantes e eventuais ocupantes anuentes na planta e/ou no memorial, com firma reconhecida;

# RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA DE ÁREAS

---

- **O Procedimento de Retificação Imobiliário Administrativa:**
- **IV – Planta e memorial descritivo:**
- Ocupantes dos imóveis contíguos devem também ser entendidos como sendo adquirentes em contratos de compra, inclusive preliminares ou outro instrumento comprobatório de aquisição, mesmo que não registrados;
- **Notificação do município.** Apenas se outro imóvel, que não rua, praça, avenida etc. (por exemplo, um prédio pertencente ao Município) for confrontante é que haverá a necessidade da anuência;

# RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA DE ÁREAS

---

- **O Procedimento de Retificação Imobiliário Administrativa:**
- **IV – Planta e memorial descritivo:**
- Incluir no **memorial descritivo** a **declaração do interessado e do profissional habilitado** de que o **levantamento topográfico respeitou as divisas consolidadas** e o alinhamento do logradouro público, importando sujeitar-se ao que dispõe o § 14, do artigo 213, da LRP (constar texto: *“Verificado a qualquer tempo não serem verdadeiras os fatos constantes do memorial descritivo, responderão os requerentes e o profissional que o elaborou pelos prejuízos causados, independentemente das sanções disciplinares e penais”*);
- Deverão ser **indicadas as medidas perimetrais do imóvel e área de sua superfície, com a obrigatória inclusão de seus ângulos internos, rumos ou azimutes**, o que se referir exclusivamente aos imóveis de formato irregular;

# RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA DE ÁREAS

---

- **O Procedimento de Retificação Imobiliário Administrativa:**
- **V – Documentos que podem suprir eventuais omissões da planta:**
- A **anuência de confrontantes** poderá ser feita individualmente, na cópia da planta e, neste caso, deverá conter elementos de identificação do declarante, da titularidade de seu imóvel, com destaque da linha divisória entre o imóvel retificando e o de propriedade do declarante;
- A **anuência também poderá ser feita em documento separado (carta de anuência)**, onde conste a descrição, conforme o pedido de retificação, por meio de planta ou memorial descritivo;
- Qualquer declaração exigida do interessado ou do profissional técnico poderá ser feita por documento separado, desde que contenha os elementos identificadores do imóvel e do levantamento topográfico (nome do engenheiro, proprietário, nº da ART ou nº da RRT, e data).

# RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA DE ÁREAS

---

- **O Procedimento de Retificação Imobiliário Administrativa:**
- O Oficial formulará por escrito, de forma fundamentada, a exigência a ser satisfeita, devendo o interessado cumpri-la no momento em que for solucionada todas as pendência da nota devolutiva.
- Em face da recusa ou impossibilidade do apresentante cumprir as exigências do Oficial, **fica defeso ao(s) interessado(s) postular a suscitação de dúvida nos termos do art. 198 da Lei nº 6.015/73, em obediência ao disposto no § único do art. 212 e § 6º do art. 213 ambos da Lei nº 6.015/73.**
- O prazo para a impugnação do confrontante é de **15 (quinze) dias**.
- Quando figurarem como interessadas a Procuradoria Geral do Município de Fortaleza, a Procuradoria Geral do Estado do Ceará ou a Advocacia da União, **computar-se-á em quádruplo o prazo de 15 (quinze) dias** a que se refere o art. 213, § 2º, da Lei nº 6.015/73.



# RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA DE ÁREAS

---

- **O Procedimento de Retificação Imobiliário Administrativa:**
- Havendo impugnação, e se as partes não lograrem êxito na composição amigável da controvérsia, **o Oficial remeterá o procedimento ao juiz competente, que decidirá de plano ou após instrução sumária**, salvo se a controvérsia versar sobre o direito de propriedade de alguma das partes, hipótese em que o juiz proferirá decisão extinguindo o procedimento administrativo, remetendo os interessados às vias ordinárias. Em consonância com o artigo nº891 desta CNNR.

# RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA DE ÁREAS

---

- **O Procedimento de Retificação Imobiliário Administrativa:**
- Os prazos, salvo disposição legal em contrário, são computados, excluindo-se o dia do início e incluindo o do vencimento.
- Os prazos somente começam a correr do primeiro dia útil após a ciência inequívoca da parte ou do Oficial.
- Os prazos são contínuos, não se interrompendo nos feriados.
- **Considera-se prorrogado o prazo até o primeiro dia útil, se o vencimento cair em feriado ou em dia em que:**
  - I - for determinado o fechamento do Ofício de Registro de Imóveis;
  - II - o expediente cartorário tiver sido encerrado antes do horário normal.

# RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA DE ÁREAS

---

- **O Procedimento de Retificação Imobiliário Administrativa:**
- A retificação tem efeito declaratório e retroage à data da prenotação do título que deu causa ao registro.
- **É possível a apuração dos remanescentes de áreas parcialmente alienadas** pelo mesmo procedimento estabelecido para a retificação, casos em que serão considerados como confrontantes tão somente os confinantes das áreas remanescentes.
- **É possível a alteração ou estabelecimento de divisas, entre dois ou mais confrontantes, por meio de escritura pública, independentemente de retificação, observando-se o seguinte:**
  - I - na alteração ou estabelecimento de divisas, entre dois os mais confrontantes, poderá haver ou não transferência de área de um para o outro;
  - II - havendo transmissão de área, isto é, o acréscimo para um e o decréscimo para o outro confrontante, será devido o imposto de transmissão;
  - III - deve-se preservar, se o imóvel for rural, a fração mínima de parcelamento; se urbano, a legislação urbanística.

# RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA DE ÁREAS

---

- **O Procedimento de Retificação Imobiliário Administrativa:**
- **Independente de retificação:**
- I - regularização fundiária de interesse social, em zonas específicas, desde que os lotes já estejam cadastrados individualmente ou com lançamento fiscal há mais de 20 (vinte) anos;
- II - a adequação da descrição de imóvel rural às exigências dos artigos 176, §§ 3º e 4º, e 225, § 3º, da Lei nº 6.015/73;
- A adequação de que trata o inciso II é o georeferenciamento, criado pela Lei nº 10.267/01, regulamentada pelo Decreto nº 4.449/02, e por ela introduzida nos §§ 3º e 4º do art. 176, da Lei nº 6.015/73, para efeito da identificação correta do imóvel rural, obtida por meio de memorial descritivo, elaborado por profissional habilitado.
- A hipótese prevista no inciso II está sujeita à averbação na matrícula correspondente e será exigível sempre que ocorrer desmembramento, parcelamento ou remembramento, e, ainda, quando houver transferência da propriedade, devendo-se observar os prazos fixados no art. 10 do Decreto nº 4.449/02, com os esclarecimentos constantes da Portaria nº 1.032, baixada pelo INCRA em 02 de dezembro de 2002 (DOU, 09 de dezembro de 2002).

# RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA DE ÁREAS

---

- **O Procedimento de Retificação Imobiliário Administrativa:**
- A Legislação Civil que atribuiu a possibilidade de retificação de área no âmbito administrativo (Lei nº 10.931/2004) **foi silente** no que pertine a **aplicação do % (percentual) máximo que o Oficial Registrador deverá adotar para que possa ser possível a retificação na esfera administrativa.**
- Nesta oportunidade **fica atribuído o percentual máximo de 30%(trinta por cento)** a ser acrescido após a retificação pretendida, qualquer percentual acima do indicado ficará a exclusivo critério do Oficial Registrador. (**Provimento CNNR**)

# RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA DE ÁREAS

---

- **O Procedimento de Retificação Imobiliário Administrativa:**
- Na omissão ou imprecisão da matrícula, registro ou averbação, poderá o interessado requerer a retificação, pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, por meio de procedimento administrativo, **previsto no art. 213 da Lei nº 6.015/73, com a alteração promovida pela Lei nº 10.931/04.**
- I - A opção pelo procedimento administrativo não exclui a prestação jurisdicional, no entanto, não poderá ocorrer solicitação simultânea mesmo a requerimento da parte interessada.

# RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA DE ÁREAS

---

- **O Procedimento de Retificação Imobiliário Administrativa:**
- **O oficial retificará a matrícula, o registro ou a averbação:**
- **I - de ofício ou a requerimento do interessado, nos casos de:**
- a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título;
- b) indicação ou atualização de confrontação;
- c) alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial;
- d) retificação que vise à indicação de rumos, ângulos, de reflexão ou inserção de coordenadas georreferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais;
- e) alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático, feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro.

# RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA DE ÁREAS

---

- **O Procedimento de Retificação Imobiliário Administrativa:**
- f) reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante, que já tenha sido objeto de retificação;
- g) inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais, ou mediante despacho judicial, quando houver necessidade de produção de outras provas;
- II - a requerimento do interessado, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, instruído com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com o seu número do CREA / CAU e firma reconhecida. A ART / RRT com o reconhecimento de firma do profissional contratado e do contratante e o comprovante de pagamento, bem como pelos confrontantes.



# RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA DE ÁREAS

---

- **O Procedimento de Retificação Imobiliário Administrativa:**
- III – No memorial descritivo e planta o profissional habilitado, com o seu número do CREA / CAU, deverá declarar expressamente o seguinte: **DECLARAÇÃO**: Declaro para todos os fins e efeitos de direito que o levantamento topográfico respeitou as divisas consolidadas e o alinhamento do logradouro público, importando sujeitar-se ao que dispõe o § 14, do artigo 213, da LRP. Verificado a qualquer tempo não serem verdadeiras os fatos constantes do memorial descritivo, responderá(ão) o(a-s) o(s) requerente(s) e o profissional que o elaborou pelos prejuízos causados, independentemente das sanções disciplinares e penais.
- IV - a requerimento do interessado, no caso de atualização dos limites deverá ser instruído exclusivamente com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com o seu número do CREA / CAU e firma reconhecida. A ART / RRT com o reconhecimento de firma do profissional contratado e do contratante e o comprovante de pagamento, bem como pelos confrontantes, defeso a solicitação pelo Oficial Registrador de certidão específica expedida pela secretaria regional municipal.

# RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA DE ÁREAS

---

- **O Procedimento de Retificação Imobiliário Administrativa:**
- *A retificação de ofício ocorrerá independentemente de requerimento, quando o próprio Registrador identificar o erro, ou, ainda, quando o interessado detectar o erro e apontar ao Registrador, requerendo-lhe a necessária correção.*
- As retificações de ofício, mesmo a requerimento escrito do interessado que apenas aponta o erro, dependem de reconhecimento de firma.
- Na retificação de ofício, em face da omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título, é irrelevante a data em que as omissões ou erros foram cometidos, ressalvada a responsabilidade dos atuais titulares das serventias.
- A retificação de erro cometido no lançamento da matrícula, registro ou averbação distingue-se do erro resultante do negócio causal que motivou o lançamento.

# RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA DE ÁREAS

---

- **O Procedimento de Retificação Imobiliário Administrativa:**
- *A retificação de dados de qualificação pessoal das partes difere da retificação de nome no registro civil das pessoas naturais, cabendo ao Oficial do Registro de Imóveis somente retificar o erro no registro (matrícula, transcrição ou inscrição) do nome e estado civil do proprietário, que deverá apresentar requerimento com firma reconhecida, comprovando:*
  - a) que o nome lançado no assento não corresponde ao nome apresentado no registro civil das pessoas naturais, apresentando, para tanto, a certidão de nascimento ou casamento, se brasileiro, e do registro de estrangeiro, se for o caso;
  - b) que se trata do titular do domínio.

# RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA DE ÁREAS

---

- **O Procedimento de Retificação Imobiliário Administrativa:**
- O interessado poderá apresentar requerimento com firma reconhecida, diretamente ao registrador para solicitar a retificação de dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais, como RG e CPF e a alteração da denominação do logradouro e do número do imóvel ou modificação da denominação do imóvel, urbano ou rural, comprovada por documento municipal para a informação urbana e do departamento estadual ou federal competente no caso de estradas (lei ou decreto).
- O Oficial de Registro poderá realizar, a requerimento da parte interessada, a retificação que vise à indicação de rumos, ângulos de reflexão ou inserção de coordenadas georreferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais ou da área do imóvel.

# RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA DE ÁREAS

---

- **O Procedimento de Retificação Imobiliário Administrativa:**
- *O pedido de retificação consensual deve ser apresentado ao Oficial de Registro de Imóveis, com a planta e memorial descritivo assinado pelo requerente, pelo engenheiro ou por profissional credenciado, e dos confrontantes (proprietários ou ocupantes) quando necessário.*
- I - Entendem-se como confrontantes os proprietários e eventuais ocupantes.
- II - O condomínio geral, de que tratam os artigos 1.314 e seguintes do Código Civil, será representado por qualquer dos condôminos.
- III - O condomínio edilício, previsto nos artigos 1.331 e seguintes do Código Civil, será representado, conforme o caso, pelo Síndico ou pela Comissão de Representantes.
- IV - Uma vez atendidos os requisitos de que trata o *caput* do art. 225 da Lei nº 6.015/73, o Oficial averbará a retificação.

# RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA DE ÁREAS

---

- **O Procedimento de Retificação Imobiliário Administrativa:**
- V - **É válida a Carta de Anuência em separado**, onde conste a descrição, conforme o pedido de retificação, por meio de planta ou memorial descritivo.
- VI - **Admitir-se-á a anuência de apenas um dos cônjuges**, quando o confrontante for casado, independentemente do regime de bens.
- VII - **Os eventuais ocupantes do imóvel confrontante**, quando não houver proprietário, devem conferir anuência na planta ou em Carta de Anuência em separado. Admitir-se-á, também, a anuência de apenas um dos ocupantes se casados forem.
- VIII - Na hipótese de o Oficial de Registro ter dúvidas se o ocupante anuente é realmente confrontante, poderá fazer constatação no local.
- IX - Todas as anuências devem ter suas firmas reconhecidas.

# RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA DE ÁREAS

---

- **O Procedimento de Retificação Imobiliário Administrativa:**
- XI – **A completa e exata indicação dos proprietários e confrontantes dos imóveis é de responsabilidade exclusiva dos requerentes e dos profissionais que elaboraram o memorial, devendo o registrador ater-se à simples verificação da formalidade do documento.** Diz o art. 213, § 14, inserido na Lei nº 6.015/73 (Registros Públicos) pela nova Lei nº 10.931/2004: *“Verificado a qualquer tempo não serem verdadeiros os fatos constantes do memorial descritivo, responderão os requerentes e o profissional que o elaborou pelos prejuízos causados, independentemente das sanções disciplinares e penais.*

# RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA DE ÁREAS

---

- **O Procedimento de Retificação Imobiliário Administrativa:**
- XII – **A retificação ADMINISTRATIVA UNILATERAL se limita apenas ao interesse do requerente, portanto, não envolvendo interesse de terceiro. Está presente nas letras “d”, “e” e “f” do inciso I, do art. 213: “retificação que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georeferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais (alínea “d”); alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro (alínea “e”); e, reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação (alínea “f”).** Nesse caso, o erro é corrigido sem a notificação dos confrontantes, uma vez que a retificação não versa sobre acréscimo de área ou qualquer outra alteração no registro imobiliário, de modo que não prejudica interesses de terceiro. Em qualquer dessas hipóteses é necessário a apresentação de planta e memorial descritivo, do levantamento planimétrico, contendo as assinaturas do profissional responsável (engenheiro agrimensor), contendo ainda, a identificação da Anotação de Responsabilidade Técnica expedida pelo CREA ou RRT – Registro de Responsabilidade Técnica do CAU.



# RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA DE ÁREAS

---

- **O Procedimento de Retificação Imobiliário Administrativa:**
- **O interessado deverá declarar expressamente na postulação inicial, o seguinte: DECLARAÇÃO:**  
Declaro para todos os fins e efeitos de direito que o levantamento topográfico respeitou as divisas consolidadas e o alinhamento do logradouro público, importando sujeitar-se ao que dispõe o § 14, do artigo 213, da LRP. Verificado a qualquer tempo não serem verdadeiras os fatos constantes do memorial descritivo, responderá(ão) o(a-s) o(s) requerente(s) e o profissional que o elaborou pelos prejuízos causados, independentemente das sanções disciplinares e penais.
- **Na retificação que vise à simples inserção, sem alteração das medidas lineares tabulares,** a planta ou representação gráfica deve se limitar à configuração do imóvel retificando, indicando apenas sua localização e confrontações, com observância ao disposto no art. 225 da Lei nº 6.015/73, não necessitando de intimação dos confinantes ou municipalidade.
- Somente em cumprimento à ordem do Juízo competente, em processo próprio, o Oficial procederá a registro ou averbação de título relativo à imóvel com características divergentes daquelas constantes dos assentamentos do Registro de Imóveis.

# RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA DE ÁREAS

---

- **PARA REFLEXÃO E ESTUDO DO TEMA:**

- Discorra fazendo um paralelo entre a retificação judicial e retificação administrativa.
- Na interposição do procedimento de retificação administrativa, pode-se ao mesmo tempo interpor a retificação na esfera jurisdicional? Justifique sua opinião.
- Quem pode requerer a retificação administrativa?
- O que você entende por confinante?
- O que você entende por ocupante – pode ser considerado um confinante?
- Podemos retificar terrenos objetos de Matrícula, Transcrição e Inscrição, concomitantemente, se os imóveis forem contíguos? Justifique.
- Se no registro (Matrícula, Transcrição ou Inscrição) o imóvel não atender ao princípio da especialidade registraria, poderá ele ser retificado administrativamente?
- Se no registro (Matrícula, Transcrição ou Inscrição) o imóvel não constar medidas lineares e a área total, poderá ser retificado administrativamente? Justifique seu posicionamento.
- Na retificação administrativa ocorrendo contestação, qual o procedimento a ser tomado pelo o Oficial Registrador? Justifique seu posicionamento.
- Quais dispositivos da LRP respalda a retificação imobiliária administrativa?
- Finalizada a retificação, os ocupantes assinaram na planta (limites), posteriormente se verificou a irregularidade do ato, qual o procedimento a ser realizado pelo Oficial Registrador? Justifique seu posicionamento.
- O imóvel de MARINHA podem ser retificados na via administrativa? Justifique seu posicionamento.
- Se o imóvel parte dele for de MARINHA e a outra parte PRÓPRIA(ALODIAL) com se procede a retificação administrativa? Justifique seu posicionamento.

**11 - Lei nº11.441/2007**

---

**FORMAL DE PARTILHA,  
ARROLAMENTO,  
ADJUDICAÇÃO, SEPARAÇÃO  
E DIVÓRCIO - NA ESFERA  
ADMINISTRATIVA**

---

## FORMAL DE PARTILHA, ARROLAMENTO, ADJUDICAÇÃO, SEPARAÇÃO E DIVÓRCIO NA ESFERA ADMINISTRATIVA:

- **Relação do Direito Processual Civil com o Direito Imobiliário – Lei nº 11.441/2007.**
- **Resolução nº35 do CNJ – CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA (24.04.2007), veio regulamentar no âmbito do Direito Imobiliário os procedimentos a serem adotados pelos NOTÁRIOS e REGISTRADORES brasileiros.**
- Os procedimentos de Formal de Partilha, Arrolamento, Adjudicação no âmbito administrativo somente serão possíveis de realização e formalização dos títulos registrários, se todos os herdeiros forem **maiores e capazes**, e não ocorrendo divergência ou contestação relativamente ao PLANO DE PARTILHA.
- A resolução veio pela necessidade de **adoção de medidas uniformes** quanto à aplicação da Lei nº11.441/2007 em todo o território nacional, **com vista a prevenir e evitar conflitos.**

---

## FORMAL DE PARTILHA, ARROLAMENTO, ADJUDICAÇÃO, SEPARAÇÃO E DIVÓRCIO NA ESFERA ADMINISTRATIVA:

- **É facultado aos interessados a opção pela via judicial ou extrajudicial;** podendo ser solicitada, a qualquer momento, a suspensão, pelo prazo de 30(trinta) dias, ou a desistência da via judicial, para promoção da via extrajudicial. (**Art. 2º Resolução nº - CNJ**)
- **As escrituras públicas de inventário e partilha, separação e divórcio consensuais não dependem de homologação judicial** e são títulos hábeis para o registro civil e o registro imobiliário, para a transferência de bens e direitos, bem como para promoção de todos os atos necessários à materialização das transferências de bens e levantamento de valores (*DETRAN, Junta Comercial, Registro Civil de Pessoa Jurídicas, Instituições Financeiras, Companhias Telefônicas*, etc). (**Art. 3º Resolução nº - CNJ**)
- A gratuidade prevista na Lei nº 11.441/2007 compreende as escrituras de inventário, partilha, separação e divórcio consensuais. (**Art. 6º Resolução nº - CNJ**)

---

## FORMAL DE PARTILHA, ARROLAMENTO, ADJUDICAÇÃO, SEPARAÇÃO E DIVÓRCIO NA ESFERA ADMINISTRATIVA:

- Para a **obtenção da gratuidade de que trata a Lei nº 11.441/2007, basta a simples declaração dos interessados de que não possuem condições de arcar com os emolumentos**, ainda que as partes estejam assistidas por advogado constituído. (**Art. 7º Resolução nº - CNJ**)
- É necessário a presença do advogado, dispensada a procuração, ou do defensor público, na lavratura das escrituras decorrentes da Lei nº 11.441/2007, nelas constando seu nome e o registro da OAB . (**Art. 8º Resolução nº - CNJ**) **Vedado ao tabelião indicar o advogado, podendo sugerir a Defensoria Pública.**
- É **obrigatória a nomeação de interessado**, na escritura pública de inventário e partilha, para representar o espólio, **com poderes de inventariante**, no cumprimento de obrigações ativas ou passivas pendentes, sem necessidade de seguir a ordem prevista no art. 990 do CPC. (**Art. 11º Resolução nº - CNJ**)

---

## FORMAL DE PARTILHA, ARROLAMENTO, ADJUDICAÇÃO, SEPARAÇÃO E DIVÓRCIO NA ESFERA ADMINISTRATIVA:

- A **escritura pública pode ser retificada desde que haja o consentimento de todos os interessados**. Os erros materiais poderão ser corrigidos, de ofício ou mediante requerimento de qualquer das partes, ou de seu procurador, por averbação à margem do ato notarial ou, não havendo espaço, por escrituração própria lançada no livro das escrituras públicas e anotação remissiva . (**Art. 11º Resolução nº - CNJ**)
- O recolhimento de tributos incidentes deve anteceder a lavratura da escritura. (**Art. 15º Resolução nº - CNJ**) **Ver: Art. 215, inciso V, CC, e art. 134 do CTN.**
- O(a) **companheiro(a)** que tenha direito à sucessão **é parte**, observada a necessidade de ação judicial se o autor da herança não deixar outro sucessor ou não houver consenso de todos os herdeiros, inclusive quanto ao reconhecimento da união estável. (**Art. 18º Resolução nº - CNJ**)

---

## FORMAL DE PARTILHA, ARROLAMENTO, ADJUDICAÇÃO, SEPARAÇÃO E DIVÓRCIO NA ESFERA ADMINISTRATIVA:

- A qualificação das partes e cônjuges (são as mesmas do processo judicial). (Art. 20 e 21 Resolução nº - CNJ)
- Os documentos a serem apresentados, originais ou cópias autenticadas (são os mesmos do processo judicial). (Art. 22 e 23 Resolução nº - CNJ)
- É admissível a sobrepartilha por escritura pública, ainda que referente a inventário e partilha judiciais já findos, mesmo que o herdeiro, hoje *maior e capaz, fosse menor ou incapaz ao tempo do óbito* ou do processo judicial. (Art. 25º Resolução nº - CNJ)
- É admissível inventário negativo por *escritura pública*. (Art. 28º Resolução nº - CNJ)
- É *vedado* a lavratura de escritura pública de inventário e partilha referente a bens localizados no exterior. (Art. 29 Resolução nº - CNJ)



---

## FORMAL DE PARTILHA, ARROLAMENTO, ADJUDICAÇÃO, SEPARAÇÃO E DIVÓRCIO NA ESFERA ADMINISTRATIVA:

- A partilha em escritura pública **de separação e divórcio consensuais far-se-á conforme as regras da partilha em inventário extrajudicial**, no que couber. (Art. 39 Resolução nº - CNJ)
- Os documentos a serem apresentados, originais ou cópias autenticadas (são os mesmos do processo judicial). (Art. 22 e 23 Resolução nº - CNJ)
- É **admissível, por consenso das partes, escritura pública de retificação das cláusulas de obrigações alimentares** ajustadas na separação e no divórcio consensuais. (Art. 44º Resolução nº - CNJ)
- É **admissível inventário negativo** por *escritura pública*. (Art. 28º Resolução nº - CNJ)
- É **vedado** a lavratura de escritura pública de inventário e partilha referente a **bens localizados no exterior**. (Art. 29 Resolução nº - CNJ)

---

## FORMAL DE PARTILHA, ARROLAMENTO, ADJUDICAÇÃO, SEPARAÇÃO E DIVÓRCIO NA ESFERA ADMINISTRATIVA:

- **SÃO REQUISITOS PARA LAVRATURA DA ESCRITURA PÚBLICA DE SEPARAÇÃO CONSENSUAL:**
- A) um ano de casamento;
- B) manifestação da vontade espontânea e isenta de vícios em não mais manter a sociedade conjugal e desejar a separação conforme as cláusulas ajustadas;
- C) ausência de filhos menores não emancipados ou incapazes do casal;
- D) assistência das partes por advogado, que poderá ser comum. (**Art. 47 Resolução nº - CNJ**)
- O *restabelecimento de sociedade conjugal pode ser feito por escritura pública, ainda que a separação tenha sido judicial*. Neste caso, é necessária e suficiente a apresentação de certidão da sentença de separação ou da averbação da separação no assento de casamento. (**Art. 48 Resolução nº - CNJ**)

---

## FORMAL DE PARTILHA, ARROLAMENTO, ADJUDICAÇÃO, SEPARAÇÃO E DIVÓRCIO NA ESFERA ADMINISTRATIVA:

- **EM ESCRITURA PÚBLICA DE RESTABELECIMENTO DE SOCIEDADE CONJUGAL, O TABELIÃO DEVE:**
- A) fazer constar que as partes foram orientadas sobre a necessidade de apresentação de seu traslado no registro civil do assento de casamento, para a averbação devida;
- B) anotar o restabelecimento à margem da escritura pública de separação consensual, quando esta for de sua serventia, ou, quando de outra, comunicar o restabelecimento, para a anotação necessária na serventia competente;
- C) comunicar o restabelecimento ao juízo da separação judicial, se for o caso. **(Art. 49 Resolução nº - CNJ)**

# 12 - USUCAPIÃO

---

- **AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DE ADQUIRIR A PROPRIEDADE.**
- A **qualificação positiva ou negativa do título** deverá ser realizada pelo Registrador (descrição do imóvel e qualificação das partes).
- Os **princípios da especialidade e territorialidade** deverá ser observado pelo Registrador.
- Com **relação a tributos federal, estadual ou municipal** – por ser forma de **aquisição originaria não é obrigatório a apresentação no registro imobiliário**, quando do registro da sentença declaratória.
- Aquisição por Usucapião de **imóvel com edificação** – **não será obrigatório a apresentação da CND do INSS referente a construção**, pelo mesmo motivo citado acima – aquisição originária da propriedade.

# 12 - USUCAPIÃO

---

- NA ESFERA ADMINISTRATIVA – ART. 1071 DO NCPC.
- **Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de Usucapião, que será processado diretamente perante o CRI da Comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo,** a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com:

# 12 - USUCAPIÃO

---

- NA ESFERA ADMINISTRATIVA – ART. 1071 DO NCPC.
- **ATA NOTARIAL** lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstância

# 12 - USUCAPIÃO

---

- NA ESFERA ADMINISTRATIVA – ART. 1071 DO NCPC.
- **Planta e memorial descritivo** assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e **na matrícula dos imóveis confinantes;**

# 12 - USUCAPIÃO

---

- NA ESFERA ADMINISTRATIVA – ART. 1071 DO NCPC.
- **Certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente;**



# 12 - USUCAPIÃO

---

- NA ESFERA ADMINISTRATIVA – ART. 1071 DO NCPC.
- **Justo título** ou quaisquer outros documentos que demonstrem **a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse**, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel;

# 12 - USUCAPIÃO

---

- NA ESFERA ADMINISTRATIVA – ART. 1071 DO NCPC.
- **O oficial de Registro de Imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município, pessoalmente, por intermédio do oficial do **RTD**, ou pelo correio com aviso de recebimento, para que se manifestem, em **15(quinze)** dias, sobre o pedido;**

# 12 - USUCAPIÃO

---

- NA ESFERA ADMINISTRATIVA – ART. 1071 DO NCPC.
- Para elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis;

# 12 - USUCAPIÃO

---

- NA ESFERA ADMINISTRATIVA – ART. 1071 DO NCPC.

- Transcorrido o prazo de que trata o §4º (15 dias) do art. 1071 do NCPC, **sem pendência de diligências** na forma do § 5º do mesmo artigo e **achando-se em ordem a documentação, com inclusão da concordância expressa dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou a averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes**, o oficial de registro de imóveis registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso;

# 12 - USUCAPIÃO

---

- **NA ESFERA ADMINISTRATIVA – ART. 1071 DO NCPC.**
- **Em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, nos termos desta lei - NCPC;**

# 12 - USUCAPIÃO

---

- NA ESFERA ADMINISTRATIVA – ART. 1071 DO NCPC.
- Ao final das diligências, se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido;

# 12 - USUCAPIÃO

---

- NA ESFERA ADMINISTRATIVA – ART. 1071 DO NCPC.
- A rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião na esfera jurisdicional;

# 12 - USUCAPIÃO

---

- NA ESFERA ADMINISTRATIVA – ART. 1071 DO NCPC.
- Em **caso de impugnação** do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, apresentada por qualquer um dos titulares de direitos reais e de outros direitos **registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes**, por algum dos entes públicos ou por algum terceiro interessado, **o oficial de registro de imóveis remeterá os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum;**



# 13 - ENFITEUSE

---

- INSTITUTO NÃO RECEPCIONADO PELO CÓDIGO CIVIL DE 2002.
- **Art. 2.038/CC.** Fica proibida a constituição de enfiteuses e subenfiteuses, subordinando-se as existentes, até sua extinção, às disposições do Código Civil anterior, Lei nº 3.071, 1º.01.1916.
- § 1º. Nos aforamentos a que se refere este artigo é defeso:
  - II – cobrar laudêmio ou prestação análoga nas transmissões de bem aforado, sobre o valor das construções ou plantações;
  - II – constituir subenfiteuse.
- § 2º A enfiteuse dos terrenos de marinha e acrescidos regula-se por lei especial. São os regulamentados pela Lei nº 9.636/1998).

# 14/15 – COMPRA VENDA - PERMUTA

---

- REQUISITOS PARA LAVRATURA DA ESCRITURA.
- Atender aos princípios da continuidade, especialidade, territorialidade, legalidade, publicidade.
- Observar o disposto no art. 108 do Código Civil/2002.
- Observar o disposto no art. 225 da LRP.
- Observar o disposto no art. 176 da LRP.
- **QUITAÇÕES**: Observar o que dispõe o art. 215, inciso V, do Código Civil/2002.

# 14/15 – COMPRA VENDA - PERMUTA

---

- REQUISITOS PARA LAVRATURA DA ESCRITURA.
- **QUITAÇÃO DO CONDOMÍNIO**: Se a alienação corresponder a apartamentos, salas ou lojas integrantes de condomínios.
- Cabe observância ao **art. 134 do CTN**, nos casos de alienação de imóveis.
- Apresentar pagamento do ITBI.

# 15 – DOAÇÃO

---

- DOAÇÃO COM CLÁUSULAS DE INCOMUNICABILIDADE, INPEMNHORABILIDADE E INALIENABILIDADE, OU SEM CLÁUSULAS.
- Atender aos princípios da continuidade, especialidade, territorialidade, legalidade, publicidade.
- Observar o disposto no art. 108 do Código Civil/2002.
- Observar o disposto no art. 225 da LRP.
- Observar o disposto no art. 176 da LRP.
- **QUITAÇÕES**: Observar o que dispõe o art. 215, inciso V, do Código Civil/2002.

# 15 – DOAÇÃO

---

- DOAÇÃO COM CLÁUSULAS DE INCOMUNICABILIDADE, IMPENHORABILIDADE E INALIENABILIDADE, OU SEM CLÁUSULAS.
- A doação poderá ainda ser realizada com USUFRUTO VITALICIO em favor do(s) doador(es).
- Apresentar pagamento do ITCD (causa-mortis ou doação).
- **Constituição do Usufruto** pelo(s) doador(es).
- O **Usufruto se extingue** por morte do(s) doador(es).
- A **Doação Modal** também integra o instituto da doação.
- **Inalienabilidade, Incomunicabilidade e Impenhorabilidade**

# OBRIGADO!

## Des. Paulo Airton Albuquerque Filho

- Especialista em Direito Imobiliário
- Especialista em Direito Ambiental
- Especialista em Direito Processual Civil
- Mestrando em Direito e Gestão de Conflitos

[paulo.albuuerque@tjce.jus.br](mailto:paulo.albuuerque@tjce.jus.br)

