# A EVOLUÇÃO DOS SISTEMAS REGISTRAL E NOTARIAL NESTE NOVO SÉCULO



### <u>João Pedro Lamana Paiva</u> <u>Registrador</u> <u>www.lamanapaiva.com.br</u> A RELEVÂNCIA DO SISTEMA REGISTRAL



O Sistema Registral Brasileiro, por ser misto (constitutivo e declarativo), está recebendo a consideração que sempre mereceu, pelos fins a que se destina, de constituir, declarar, modificar e extinguir direitos, gerando publicidade, autenticidade, segurança jurídica e eficácia.

#### Breve noção histórica sobre o Registro de Imóveis

- Nosso sistema de Registro Imobiliário surgiu em 1864, e produzia atos de efeito apenas declarativo.
- Em 1890 surgiu nosso primeiro sistema que produzia atos com efeito **constitutivo** o Torrens que era, entretanto, de caráter **facultativo**.
- A partir do Código Civil de 1916, o país adotou um Sistema Registral MISTO (produzia atos com efeitos constitutivo e declarativo) e de caráter universal e obrigatório.
- O atual Código Civil (2002) manteve esse último sistema.

#### Destaque conferido ao Sistema Registral

Percebe-se que as legislações deste novo século ressaltam a importância das atividades registrais e notariais e a confiabilidade no critério prudente e técnico do Registrador e do Notário, consagrando sua **independência** (Lei nº 8.935/94) e sua **autonomia funcional** através de Leis como as seguintes:

#### 1. Relacionadas a direito de família e sucessões

- Lei 11.441/2007 (separação, divórcio, inventário e partilha extrajudiciais);
- Lei 11.790/2008 (registro tardio de nascimento);
- Lei 12.010/2009 (alterações na legislação de adoção);
- Lei 12.100/2009 (retificações no Registro Civil de Pessoas Naturais);

# 2. Relacionadas a gestão urbanística e ambiental

- Lei 10.257/2001 (estatuto das cidades);
- Lei 10.267/2001 (georreferenciamento);
- Lei 10.931/2004 (retificação, patrimônio de afetação, etc.);
- Lei 12.651/2011 (novo Código Florestal);

# 3. Relacionadas a regularização fundiária

- Lei 11.481/2007 (regularização fundiária em ZEIS);
- Lei 11.977/2009 (regularização fundiária urbana);
- Lei 12.424/2011 (ampliação da usucapião extrajudicial);

#### 4. Relacionadas a processo de execução e fiscalização financeira

- Lei 11.382/2006 (averbação premonitória, da penhora e outros institutos);
- Lei 12.683/2012 (comunicação de operações financeiras ao COAF).

#### 5. Relacionadas a negócios imobiliários

- Lei 12.693 (contratos do PMCMV)
- Lei 12.703/2012 (portabilidade dos financiamentos imobiliários)

#### **REGISTROS PÚBLICOS**

 Os Registros Públicos a que se refere a Lei nº 6.015/73 destinam-se a constituir, comprovar e dar publicidade a fatos e atos jurídicos, constituindo meios de provas especiais, cuja base primordial reside na publicidade e tem no Direito a função de tornar conhecidas (públicas) certas situações jurídicas, prevenindo direitos que repercutem na esfera jurídica de terceiros.

#### **EFEITOS**

- CONSTITUTIVO sem o registro o direito não nasce (Ex.: emancipação);
- COMPROBATÓRIO o registro prova a existência e a veracidade do ato ao qual se reporta (Ex.: usucapião);
- **PUBLICITÁRIO** o ato registral é acessível ao conhecimento de todos, salvo raras exceções (Ex.: adoção judicial).

# SISTEMAS DE PUBLICIDADE ESPECÍFICOS

- <u>Constitutivo</u> Ex.: hipoteca (Registro de Imóveis) e associação (Registro Civil de Pessoas Jurídicas);
- <u>Declarativo</u> Ex.: usucapião (exceção no Registro de Imóveis) e óbito (Registro Civil de Pessoas Naturais).
- <u>Precários -</u> quando não há um registro específico-ativo. Ex.: carteira de trabalho (Registro de Títulos e Documentos).

#### **ESTATUTO DA CIDADE**

(Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que regulamentou os artigos 182 e 183 da Constituição Federal)

#### Direito Urbanístico: Estatuto da Cidade e Plano Diretor

- Está em vigor, desde o dia 9 de outubro de 2001, a Lei nº 10.257, publicada em 11 de julho daquele ano, que instituiu o **ESTATUTO DA CIDADE EC** e regulamentou os artigos 182 e 183 da Constituição Federal.
- Trata-se de um avanço legislativo que atingirá, segundo especialistas, a maioria da população brasileira, pelos mecanismos e institutos jurídicos que consagra, com forte ingerência do Poder Público Municipal na propriedade privada.

# **ANÁLISE DO ESTATUTO**

- PRINCÍPIOS: Arts. 182 e 183 da CF e parágrafo único, do art. 1º, do Estatuto da Cidade (visa o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar e a segurança de seus habitantes).
- OBJETIVOS: Elencados no artigo 2º, do Estatuto da Cidade. São alguns deles:
- Direito às cidades sustentáveis (direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura etc.);
- Gestão democrática por meio da participação da população e de associações;
- Cooperação entre os Governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade;
- Ordenação e controle do uso do solo, entre outros.
- INSTRUMENTOS: Previstos no art. 4°, do Estatuto da Cidade, conforme veremos adiante.

#### FINALIDADES DO ESTATUTO

- Visa a uma melhor execução da política urbana;
- Adota novas diretrizes com vistas à cooperação entre os governos, a iniciativa privada e demais setores da sociedade no processo de urbanização;
- Busca a ordenação e o controle do uso do solo urbano;
- Simplifica a legislação sobre parcelamentos, uso e ocupação do solo, com o intuito de reduzir custos e aumentar a oferta de lotes e unidades habitacionais à população;
- Cria e desenvolve instrumentos (institutos jurídicos) capazes de transformar a realidade urbana nacional.

# **INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA**

# CAPÍTULO II DA LEI Nº 10.257/01 (ESTATUTO DA CIDADE)

# DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

# Seção I - Dos instrumentos em geral

- Art. 4o Para os fins desta Lei, serão utilizados, entre outros instrumentos:
- I planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social;
- II planejamento das regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões;
- III planejamento municipal, em especial:

- a) plano diretor;
- **b)** disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo;
- c) zoneamento ambiental;
- d) plano plurianual;
- e) diretrizes orçamentárias e orçamento anual;
- f) gestão orçamentária participativa;
- g) planos, programas e projetos setoriais;
- h) planos de desenvolvimento econômico e social;
- IV institutos tributários e financeiros:
- a) imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana IPTU;
- **b)** contribuição de melhoria;
- c) incentivos e benefícios fiscais e financeiros;

#### V – institutos jurídicos e políticos:

- a) desapropriação (D. Lei nº 3.365/41 ... e Lei nº 9.785/99);
- **b)** servidão administrativa;
- c) limitações administrativas;
- d) tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano (D. Lei nº 25/37);
- e) instituição de unidades de conservação;
- f) instituição de zonas especiais de interesse social;
- g) concessão de direito real de uso (D. Lei nº 271/67 e MP nº 292/06);
- h) concessão de uso especial para fins de moradia (MP nº 2.220/01);
- i) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- j) usucapião especial de imóvel urbano;
- I) direito de superfície;
- m) direito de preempção;
- n) outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;
- o) transferência do direito de construir;
- p) operações urbanas consorciadas;
- q) regularização fundiária (Lei nº 6.766/79 e Prov. 28/04-CGJ/RS ... PL nº 3.057/00);
- r) assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos;
- s) referendo popular e plebiscito;

# VI – estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV).

- **§ 1**o Os instrumentos mencionados neste artigo regem-se pela legislação que lhes é própria, observado o disposto nesta Lei.
- § 2º Nos casos de programas e projetos habitacionais de interesse social, desenvolvidos por órgãos ou entidades da Administração Pública com atuação específica nessa área, a concessão de direito real de uso de imóveis públicos

poderá ser contratada coletivamente.

§ 3º Os instrumentos previstos neste artigo que demandam dispêndio de recursos por parte do Poder Público municipal devem ser objeto de controle social, garantida a participação de comunidades, movimentos e entidades da sociedade civil.

#### **PLANO DIRETOR**

- Art. 182, §1º, da Constituição Federal e Arts. 39 ao 42 da Lei nº 10.257/01 (ESTATUTO DA CIDADE).
- Ressalta-se que o Plano se dará através de **LEI** e não de Decreto.
- PRAZO: O prazo para a elaboração do plano diretor pelos Municípios esgotou-se em 9 de outubro de 2006.
- Este diploma legal busca ordenar e controlar o uso do solo urbano, com a simplificação da legislação sobre parcelamentos, uso e ocupação do mesmo, objetivando reduzir custos e aumentar a oferta de lotes e unidades habitacionais à população.
- Para isso, o EC exige a publicação e/ou atualização do PLANO DIRETOR -PD (o grande protagonista do Estatuto), pois este é o instrumento hábil de AÇÃO dos Municípios.
- O PD deverá definir o comportamento e o planejamento da cidade, devendo ser elaborado com a participação da comunidade local (art. 40, §4°, I, do EC).
- É através do **PD** que o Município cumprirá sua **responsabilidade pela execução da política urbana** (art. 182, caput e §1º, da CF).
- Pela relevância da legislação face aos novos institutos, a obrigatoriedade será extensiva a todos os Municípios brasileiros, independentemente do número de habitantes. Isto porque não será possível aplicar o direito de preempção, por exemplo, se não houver o Plano Diretor (ver art. 41 do EC).
- Vejamos o que dispõe a legislação:
- Art. 39. A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no art. 2º desta Lei.
- **Art. 40.** O plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.

- §1º. O plano diretor é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o plano prurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.
- §2º. O plano diretor deverá englobar o território do Município como um todo.
- §3°. A lei que instituir o plano diretor deverá ser revista, pelo menos, a cada dez anos.
- **§4º.** No processo de elaboração do plano diretor e na fiscalização de sua implementação, os Poderes Legislativo e Executivo municipais garantirão:
- I a promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade;
- II a publicidade quanto aos documentos e informações produzidos;
- III o acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidos. Observa-se a garantia da ampla PUBLICIDADE quanto aos documentos e informações produzidos durante o processo de elaboração e implementação do Plano Diretor (art. 37 da Constituição Federal).

#### **PARTICIPAÇÃO POPULAR:**

- Uma das diretrizes gerais para a implantação de uma política urbana adequada, constante do artigo 2º, II, do EC, prevê o seguinte: "Gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano."
- Com isso, percebe-se que o Poder Público Municipal deverá proporcionar e incentivar a formação de núcleos comunitários de diversos setores para permitir o amplo debate e, assim, a participação efetiva da comunidade. Porém, isso requer urgência por causa do prazo exíguo para aprovação e/ou adaptação do Plano Diretor. Serve a presente como ALERTA aos Prefeitos Municipais.

#### **DOS PRAZOS:**

- Cumpre ressaltar que os Prefeitos de cidades com mais de vinte mil (20.000) habitantes ou integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas têm o **prazo de cinco (5) anos para <u>aprovar</u>** o Plano Diretor (art. 50), o qual **se esgotou em 30 de junho de 2008.**
- Outrossim, os Prefeitos de <u>cidades que já possuem</u> o Plano Diretor têm o prazo de dez (10) anos para promover a <u>revisão</u> da lei que o instituiu (art. 40, §3º).
- A meu juízo, para a efetiva aplicação do EC, será necessário que o Plano Diretor contenha todos os novos institutos.
- Todavia, não convém às urbes que já possuem o Plano Diretor esperar todo este prazo, devendo providenciar a atualização o mais breve possível, porque senão

não terão condições de aplicar os institutos jurídicos criados pelo EC que dependem de previsão legal no Plano Diretor, gerando prejuízos a todos e, por via de conseqüência, **podendo ocasionar sanções ao administrador público pela sua inação**.

 Cabe ressaltar que em ambos os casos – na criação ou na atualização do Plano Diretor -, incorrerão em IMPROBIDADE ADMINISTRATIVA os Prefeitos que não cumprirem as obrigações nos prazos legais (art. 52, VII, do EC).

# O PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

• Nos termos dos artigos 5° e 6°, o instrumento destina-se a coibir o mau uso ou a subutilização da propriedade urbana, exigindo que o proprietário promova o adequado aproveitamento de seu imóvel, através de **notificação**, que será averbada na matrícula do mesmo (art. 57).

# **MODELO Nº 1**Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (arts. 5º e 6º):

<b>AV/</b> , em
NOTIFICAÇÃO - Nos termos do requerimento datado de, bem como da Lei
Municipal número, de, fica constando que o proprietário do imóvel objeto desta
matrícula, em, foi NOTIFICADO pelo Poder Executivo Municipal para promover
o (Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios), no prazo de cinco(5)
anos, a partir da notificação, observando-se que a transmissão do imóvel, por ato inter
vivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações ao novo
adquirente
PROTOCOLO – Título apontado sob o número, em
Sapucaia do Sul

# EFEITOS DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS NO RI

O Registrador:

EMOLUMENTOS: R\$...

• Os efeitos da averbação da Notificação na Matrícula do Imóvel é meramente declarativo e destina a dar publicidade a eventuais adquirentes.

# INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DA CIDADE

IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO (Art. 7º) -> Caracteriza-se como uma espécie de sanção ao proprietário displicente que descumpre a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar compulsoriamente o imóvel urbano. Assim, a alíquota desse Imposto Real será majorada até o cumprimento da obrigação pelo prazo máximo de cinco anos consecutivos.

A DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS (art. 8°) -> Decorrente da cobrança progressiva do IPTU, ocorre quando transcorrido o prazo de cinco anos com

a aplicação do IPTU progressivo, o proprietário do imóvel permanece inerte.

# **MODELO Nº 2**

Desapropriação Judicial, com Pagamento em Títulos (art. 8º):
<b>R/</b> , em
DESAPROPRIAÇÃO JUDICIAL – Nos termos da Carta de Sentença passada pelo Escrivão do Cartório Judicial desta cidade, Fulano de Tal, extraída dos Autos do Processo de Desapropriação número, datada de, fica constando que o imóvel objeto desta matrícula, foi DESAPROPRIADO pelo MUNICÍPIO DE
pagamento no valor de R\$ (valor por extenso) em Títulos da Dívida Pública, resgatáveis no prazo de anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas. Fica constando ainda, que o Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco (5) anos, contado a partir deste registro  PROTOCOLO – Título apontado sob o número, em Sapucaia do Sul,
O Registrador:
EMOLUMENTOS: R\$
Desapropriação Amigável, com Pagamento em Títulos (art. 8º):
R/, em
<u>TÍTULO</u> – Desapropriação Amigável - <u>EXPROPRIANTE</u> – MUNICÍPIO DE (qualificar)
<b>EXPROPRIADO</b> – Sicrano e sua esposa Sicrana, já qualificados
FORMA DO TÍTULO - Escritura Pública de Desapropriação Amigável de,
lavrada no Primeiro Tabelionato da Comarca, pelo Notário Fulano de Tal,
Livro número, folhas, sob o número
IMÓVEL - O constante desta matrícula
<b>VALOR</b> – De <b>R\$</b> (por extenso), em Títulos da Dívida Pública, resgatáveis no prazo de
anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas
<u>CONDIÇÕES</u> – Desapropriação feita em virtude de ter decorrido o período de
cinco (5) anos da cobrança do IPTU progressivo, sem que o proprietário
tenha cumprido com a obrigação de(parcelar ou edificar ou utilizar). Fica
constando ainda, que o Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco (5) anos, contado a partir deste registro
<b>PROTOCOLO</b> – Título apontado sob o número, em
Sapucaia do Sul,
O Registrador:
EMOLUMENTOS: R\$

# **EFEITOS DA DESAPROPRIAÇÃO**

- Espécie de aquisição originária, acarretando a perda da propriedade.
- O efeito gerado pelo Ato de Registro é constitutivo, pois transfere o direito ao Poder Expropriante ( Município).

# A USUCAPIÃO ESPECIAL DE IMÓVEL URBANO (arts. 9/14)

**Usucapião Individual**: Atribui ao possuidor de um imóvel urbano( área ou edificação) até 250m² que o utilize para sua moradia ou de sua família o direito à aquisição do domínio.

- ✔ Usucapião Coletiva: Confere a população de baixa renda o direito à aquisição da propriedade urbana que ocuparam por 5 anos consegutivos uma área urbana com mais 250m².
- Como se vê, a sentença declaratória formará um condomínio especial-indivisível, em virtude do reconhecimento da usucapião coletiva (exceção às regras do Código Civil).

#### **USUCAPIÃO COLETIVA**

Com essa nova configuração, viabilizar-se-á, principalmente nas grandes cidades, a regularização das área ocupadas sem justo título (favelas), o que já ocorre no Estado do Rio Grande do Sul, através do Projeto "MORE LEGAL".

# MODELO Nº 4 Usucapião Especial de Imóvel Urbano - COLETIVO (art. 9º e segs.):

<b>R/</b> , em
USUCAPIÃO COLETIVA - Nos termos do Mandado de Registro de Usucapião,
passado em, pelo Escrivão do Segundo Cartório Judicial desta cidade,
Fulano de Tal, extraído dos Autos do Processo de Usucapião número, fica
constando que por sentença prolatada em, do Exmo. Sr. Dr. Beltrano,
Juiz de Direito da Segunda Vara desta Comarca, a qual transitou em julgado na data
de foi reconhecido o domínio do imóvel objeto desta matrícula, a favo
de FULANO DE TAL, qualificar; BELTRANO, qualificar; e, SICRANO, qualificar; em
igual fração ideal de terreno a cada possuidor, tendo sido atribuído ao imóvel, o
valor de
PROTOCOLO – Título apontado sob o número, em
Sapucaia do Sul,
O Registrador:
FMOLUMENTOS: R\$

<u>MODELO Nº 5</u> <u>Usucapião Especial de Imóvel Urbano</u> (art. 9º e segs.):

R/, em					
<u>USUCAPIÃO INDIVIDUAL</u> – Nos termos do Mandado de Registro de Usucapião, passado em, pelo Escrivão do Segundo Cartório Judicial desta cidade,					
Fulano de Tal, extraído dos Autos do Processo de Usucapião número, fica constando que por sentença prolatada em, do Exmo. Sr. Dr. Beltrano,					
Juiz de Direito da Segunda Vara desta Comarca, a qual transitou em julgado na data					
de foi reconhecido o domínio sobre o imóvel objeto desta matrícula, a					
favor de FULANO DE TAL (qualificar), tendo sido atribuído ao imóvel, o valor de					
PROTOCOLO – Título apontado sob o número, em					
Sapucaia do Sul, O Registrador:					
EMOLUMENTOS: R\$					
EFEITOS DA USUCAPIÃO					
<u>INDIVUAL OU COLETIVA</u>					
Assim como na Usucapião Individual, os efeitos da Usucapião Coletiva são meramente declarativos.					
O DIREITO DE SUPERFÍCIE					
(arts. 1.369 e seguintes)					
<ul> <li>O direito de superfície estabelecido pelo Código Civil permite que o proprietário</li> </ul>					
ceda a outrem o direito de construir ou de plantar ( imóveis urbanos e rurais) em					
seu imóvel, por tempo determinado.					
MODELO Nº 6					
Direito de Superfície (art. 21 e segs.):					
R/, em					
<b>DIREITO DE SUPERFÍCIE</b> – Nos termos da Escritura Pública de Instituição do Direito de Superfície, de, lavrada no Décimo Tabelionato desta cidade,					
pelo Notário Fulano de Tal, no livro, folhas, sob o número, fica					
constando que o proprietário do imóvel objeto desta matrícula, cedeu para FULANO DE					
TAL, qualificar, o <b>DIREITO DE SUPERFÍCIE</b> , pelo prazo de dez (10) anos, a contar do					
dia até o dia, pelo valor de, com a finalidade de utilizar					
(o solo e/ou o subsolo e/ou o espaço aéreo) relativo ao terreno, na forma estabelecida na referida Escritura, desde que atendida a legislação urbanística municipal. O ITBI foi					
pago, conforme guia número As demais condições constam da Escritura.					
PROTOCOLO – Título apontado sob o número, em					
Sapucaia do Sul,					
O Registrador:					
EMOLUMENTOS: R\$					
MODELO Nº 7					
Extinção do Direito de Superfície, por Escritura Pública					

(art. 23)

**AV-../.....**, em ......

Extinção do Direito de Superfície de, lavrada no Primeiro Tabelionato da Comarca, pelo Notário Fulano de Tal, fica constando que o Direito de
Superfície objeto do R, desta matrícula, foi extinto, em virtude de (advento do
termo ou descumprimento das obrigações contratuais)
PROTOCOLO - Título apontado sob o número, em
Sapucaia do Sul,
O Registrador:
EMOLUMENTOS: R\$
MODELO Nº 8
Extinção do Direito de Superfície, por Mandado Judicial
(art. 23)
<b>AV/</b> , em
<b>EXTINÇÃO DO DIREITO DE SUPERFÍCIE</b> - Nos termos do Mandado de Averbação
passado em, pelo Escrivão do Cartório Judicial desta cidade, Fulano de Tal,
extraído dos Autos do Processo de número, datado de, fica constando
que o Direito de Superfície objeto do R, desta matrícula, foi extinto, em virtude de
(descumprimento das obrigações contratuais)
PROTOCOLO – Título apontado sob o número, em
Sapucaia do Sul,
O Registrador:
EMOLUMENTOS: R\$
EFEITOS DO DIREITO DE SUPERFÍCIE
O efeito produzido pelo registro é constitutivo, pois o ato registral é essencial para a

EXTINÇÃO DO DIREITO DE SUPERFÍCIE - Nos termos da Escritura Pública de

O efeito produzido pelo registro é constitutivo, pois o ato registral é essencial para a criação desse direito real

#### LEI Nº 10.257/01 X LEI Nº 10.406/02

- 1. Admite-se para a realização de edificação;
- 2. Somente para imóveis urbanos;
- 3. Permite a utilização do solo, subsolo ou o espaço aéreo;
- 4. Instituído por tempo determinado ou indeterminado;
- 5. Há previsão de realizar averbação para a extinção do direito.

- 1. Admitido para construir ou plantar;
- 2. Aplicável tanto para imóveis urbanos ou rurais;
- 3. O direito de superfície não autoriza obra no subsolo, salvo em conjunto com o solo;
- 4. Apenas por tempo determinado;
- 5. Não há tal previsão, aplicando-se, com isso, o art. 252, da Lei nº 6.015/73.

# O DIREITO DE PREEMPÇÃO (arts. 25/27)

• Consiste na preferência atribuída ao Poder Público Municipal, para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

• Legislação municipal deverá fixar a área sob a qual incidirá tal direito, bem como o prazo de vigência do mesmo.

# MODELO Nº 9 Direito de Preempção (art. 25 e segs.):

# **EFEITOS DO DIREITO DE PREEMPÇÃO**

- O legislador não previu nenhum efeito registral para esse novel instituto.
- No entanto, o Direito de Preferência é tão marcante para a negociação do imóvel que, ao meu ver, deverá ser Averbado na Matrícula do Imóvel, a fim de gerar conhecimento (declarativo) de terceiros.
- Princípio da Concentração.

# <u>MODELO Nº 10</u> A Transferência do Direito de Construir <u>(art. 35)</u>:

AV-../....., em .......

TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR – Nos termos da Escritura Pública de ..., lavrada no ... Tabelinato desta cidade, pelo Notário Bel. ..., no Livro número ..., folhas ..., sob o número ..., fica constando que em virtude do imóvel objeto desta matrícula ter sido tombado por interesse histórico-cultural, conforme AV-.../..., os proprietários, Fulano de Tal e sua esposa Fulana de Tal, já qualificados, transferiram o direito de construir equivalente a ...% (... por cento) do coeficiente básico de aproveitamento, que corresponde a ... (...) andares e/ou área, para integrar o imóvel constante da M-..., Livro 2-Registro Geral, desta Serventia, de propriedade de ... (qualificar).-

**PROTOCOLO** – Título apontado sob o número ..., em ... Sapucaia do Sul, ...- EMOLUMENTOS: R\$...

# **EFEITOS DA TRANSFERÊNCIA DE CONSTRUIR**

- o Da mesma forma e pelos mesmos fundamentos usados para legitimar a averbação do Direito de Preempção na Matrícula, entendo que esse instituto também deverá ser averbada para dar conhecimento de terceiros (Princípio da Concentração).
- o O efeito produzido pela averbação é meramente declartivo.

# TOMBAMENTO (art. 4°, V, "d" do Estatuto da Cidade e Decreto-Lei nº 25/37)

Art. 13. O tombamento definitivo dos bens de propriedade partcular será, por iniciativa do órgão competente do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, transcrito para os devidos efeitos em livro a cargo dos oficiais do registro de imóveis e averbado ao lado da transcrição do domínio.

O efeito da averbação do tombamento - ato que entendo obrigatório, em respeito ao adquirente de boa-fé - é meramente declarativo

### DA CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA MEDIDA PROVISÓRIA Nº 2.220, DE 4 SETEMBRO DE 2001 LEI Nº 11.481, DE 31 DE MAIO DE 2007 QUE ALTEROU A LEI 9.636, DE 15 DE MAIO DE 1998.

ART. 22- A\_

- Visa atribuir um direito real sobre um imóvel público ao terceiro que preencher os requisitos legais (semelhantes aos exigidos para a usucapião de imóvel urbano).
- A constituição deste instituto ocorrerá através do **registro** (§ 4º do art. 6º) do título competente, que poderá ser por **termo administrativo**, ou por **sentença declaratória**, ou ainda por **contrato de concessão de direito real de uso de imóvel público**.
- A extinção deste direito dar-se-á quando o concessionário der ao imóvel destinação diversa da morada para si ou sua família, ou quando o imóvel for remembrado, fazendo-se a devida averbação, por meio de declaração do Poder Público condedente.
- Particularidades:
- a) poderá ser conferida coletivamente;
- b) é transferível por ato inter vivos ou causa mortis.

#### **MODELO Nº 11**

Concessão de Uso Especial Para Fins de Moradia por Termo Administrativo (M. P. nº 2.220/01):

**R-../.....**, em ......

Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia - Em virtude do Termo Administrativo número ..., firmado em ..., pelo Exmo. Sr. ..., Prefeito Municipal desta cidade, devidamente autorizado pela Lei Municipal número ..., de ..., fica constando que o Município de ... (qualificar), na qualidade de proprietário/concedete, conferiu a favor de Sicrano ... (qualificar) e sua esposa Beltrana ... (qualificar), o direito real de uso especial para fins de moradia sobre o imóvel objeto desta matrícula, a título gratuito. As demais condições constam do Instrumento. Registro procedido nos termos do artigo 1º, da Medida Provisória número 2.220, de 4 de setembro de 2001.-

**PROTOCOLO** – Título apontado sob o número ..., em ...

Sapucaia do Sul, ...-EMOLUMENTOS: R\$...

#### **MODELO Nº 12**

Concessão de Uso Especial Para Fins de Moradia por Sentença Judicial (M. P. nº 2.220/01):

<b>R/</b> , em
CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA - Nos termos do
Mandado de Registro de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia, passado em, pelo Escrivão do Cartório Judicial desta cidade, Fulano de Tal, extraído dos Autos da Ação Ordinária número, datado de e assinado pelo Exmo. Sr. Dr, Juiz de Direito da Vara desta Comarca, fica constando que por sentença
prolatada em, a qual transitou em julgado na data de, <b>foi</b>
reconhecido o direito real de uso especial para fins de moradia sobre o
imóvel objeto desta matrícula, a favor de Beltrano (qualificar). As demais condições constam do Mandado. Registro procedido nos termos do artigo 1º, da
Medida Provisória número 2.220, de 4 de setembro de 2001
PROTOCOLO – Título apontado sob o número, em
Sapucaia do Sul, EMOLUMENTOS: R\$

#### **MODELO Nº 13**

Concessão de Uso Especial Coletivo Para Fins de Moradia por Termo Administrativo (M. P. nº 2.220/01):

**R-../.....**, em ......

<u>CONCESSÃO DE USO ESPECIAL COLETIVO PARA FINS DE MORADIA</u> - Em virtude do Termo Administrativo número ..., firmado em ..., pelo Exmo. Sr. ..., Prefeito Municipal desta cidade, devidamente autorizado pela Lei Municipal número ..., de ..., fica constando que o Município de ... (qualificar), na qualidade de proprietário/concedete, **conferiu** a favor de Fulano ... (qualificar), Beltrano ... (qualificar) e Sicrano ... (qualificar), o direito real de uso especial para fins de moradia sobre o imóvel objeto desta matrícula, a título gratuito, cabendo ao Fulano ..., a fração ideal equivalente a guarenta por cento (40%) do imóvel e, ao Beltrano e ao Sicrano, as frações ideais correspondentes a trinta por cento (30%) do imóvel para cada um. As demais condições constam do Instrumento.

Registro procedido nos termos do artigo 2º, §2º, da Medida Provisória número 2.220, de 4 de setembro de 2001.-

**PROTOCOLO** – Título apontado sob o número ..., em ...

Sapucaia do Sul, ...-EMOLUMENTOS: R\$...

#### **MODELO Nº 14**

<u>Concessão de Uso Especial Coletivo Para Fins de Moradia por Sentença</u>
<u>Judicial (M. P. nº 2.220/01):</u>

<b>R/</b> , em
CONCESSÃO DE USO ESPECIAL COLETIVO PARA FINS DE MORADIA - Nos
termos do Mandado de Registro de Concessão de Uso Especial <i>Coletivo</i> para Fins de
Moradia, passado em, pelo Escrivão do Cartório Judicial desta cidade,
Fulano de Tal, extraído dos Autos da Ação Ordinária número, datado de e
assinado pelo Ex.mo. Sr. Dr, Juiz de Direito da Vara desta Comarca, fica
constando que por sentença prolatada em, a qual transitou em julgado na
data de foi reconhecido o direito real de uso especial coletivo
para fins de moradia sobre o imóvel objeto desta matrícula, a favor de Fulano (qualificar), Beltrano (qualificar), Sicrano (qualificar) etc. As demais condições constam do Mandado. Registro procedido nos termos do artigo 2º, da Medida
Provisória número 2.220, de 4 de setembro de 2001
PROTOCOLO – Título apontado sob o número, em
Sapucaia do Sul,
EMOLUMENTOS: R\$

#### **MODELO Nº 14**

<u>Concessão de Uso Especial Coletivo Para Fins de Moradia por Sentença Judicial (M. P. nº 2.220/01) :</u>

<b>R/</b> , em
CONCESSÃO DE USO ESPECIAL COLETIVO PARA FINS DE MORADIA - Nos
termos do Mandado de Registro de Concessão de Uso Especial Coletivo para Fins de
Moradia, passado em, pelo Escrivão do Cartório Judicial desta cidade,
Fulano de Tal, extraído dos Autos da Ação Ordinária número, datado de e
assinado pelo Ex.mo. Sr. Dr, Juiz de Direito da Vara desta Comarca, fica
constando que por sentença prolatada em, a qual transitou em julgado na
data de foi reconhecido o direito real de uso especial coletivo
para fins de moradia sobre o imóvel objeto desta matrícula, a favor de Fulano
(qualificar), Beltrano (qualificar), Sicrano (qualificar) etc. As demais condições
constam do Mandado. Registro procedido nos termos do artigo 2º, da Medida
Provisória número 2.220, de 4 de setembro de 2001
PROTOCOLO – Título apontado sob o número, em
Companie de Cod

Sapucaia do Sul, ...-EMOLUMENTOS: R\$... Os efeitos produzidos por esse instrumento s\( \text{a} \) constitutivos, pois confere o
direito de propriedade a outrem atrav\( \text{e} \) de um t\( \text{tulo administrativo} \).

# <u>Institutos que NÃO TEM acesso direto</u> <u>ao Registro de Imóveis</u>

- **LIMITAÇÕES ADMINISTRATIVAS** (art. 4°, V, "c") -> São as restrições urbanísticas, estabelecidas por lei, que recaem, direta ou indiretamente, sobre bens imóveis. Ex.: Construção até um determinado número de andares em uma determinada zona.
- ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA EIV (art. 36/38) -> Alguns empreendimentos e atividades privadas ou públicas dependerão da realização de um estudo prévio de impacto de vizinhança, antes da obtenção de licenças ou autorizações de construção. Lei municipal deverá prever em que casos será necessário o EIV e sua forma de execução, contemplando os efeitos positivos e/ou negativos de um projeto (ver Mandado de Segurança número 2005.71.00.029201-3/RS, da Vara Federal Ambiental, Agrária e Residual de Porto Alegre).

ALTERAÇÕES NA LEI nº 6.015/73

- Os arts. 56 e 57, da **Lei nº 10.257**, de 10 de julho de 2001, bem como o art. 15 da **Medida Provisória nº 2.220**, de 4 de setembro de 2001, alteraram o art. 167, incisos I e II, da Lei nº 6.015/73, que passou a vigorar com a seguinte redação:
  - o "ART. 167. ...
- I o registro:
- ...
- 28) das sentenças declaratórias de usucapião;
- 37) dos termos administrativos ou das sentenças declaratórias da concessão de uso especial para fins de moradia;
- 38) (VETADO)
- 39) da constituição do direito de superfície de imóvel urbano.
- 40) do contrato de concessão de direito real de uso de imóvel público.
- II a averbação:
- 18) da notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios de imóvel urbano;
- 19) da extinção da concessão de uso especial para fins de moradia;
- 20) da extinção do direito de superfície do imóvel urbano."

ESTES SÃO OS EFEITOS DOS INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DA CIDADE NO REGISTRO DE IMÓVEIS.

<u>NOVIDADE !!!</u>
<u>A CONCESSÃO DO DIREITO REAL DE USO</u>
MEDIDA PROVISÓRIA Nº 292/2006

#### DECRETO-LEI Nº 271/67, ALTERADO PELA LEI Nº 11.481/07.

- A MP nº 292/06 servirá para a regularização de bens imóveis de propriedade da União, visando a utilização ordenada dos mesmos.
- Permitirá a outorga de títulos de forma individual ou coletiva nos imóveis urbanos possuídos por população de baixa renda.
- A concessão do direito real de uso de bem imóvel público pode ser realizada inclusive sobre terrenos de marinha. Em algumas hipóteses (associações e cooperativas), poderá ser dispensado o procedimento licitatório.
- Decreto-Lei nº 271/67 pode ser usado, também, para fins de regularização fundiária de interesse social.

#### **GEORREFERENCIAMENTO**

(Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001, alterada pelos Decretos ns. 4.449/02 e 5.570/05) LEGISLAÇÃO

- Lei nº 10.267, de 28/08/2001;
- Decreto nº 4.449, de 30/10/2002;
- Instruções Normativas nos 8 e 9, de 13/11/2002 (INCRA);
- Instrução Normativa nº 10, de 18/11/2002 (INCRA);
- Portarias nos 954 e 955, de 13/11/2002 (INCRA);
- Portaria nº 1032, de 2/12/2002 (INCRA);
- Resoluções nos 34, 35, 36, 37, 38 e 39, de 23/10/2002 (INCRA);
- Instrução Normativa nº 12, de 17/11/2003 (INCRA);
- Instrução Normativa nº 13, de 17/11/2003 (INCRA);
- Instrução Normativa nº 25, de 28/11/2005 (DOU nº 232, de 5/12/2005;
- Portaria nº 1.101, de 20/11/2003 (REVOGADA PELA PORTARIA 69 de 22 /02/2010);

- Portaria nº 1.102, de 20/11/2003;
- Lei nº 10.931, de 2/8/2004;
- Decreto nº 5.570, de 31/10/2005 do INCRA;
- Resolução Incra/CD nº 29, de 28/11/2005 (DOU de 5/12/2005) do INCRA;
- Portaria nº 514, de 1º/12/2005 (DOU de 5/12/2005) do INCRA;
- Portaria nº 515, de 1º/12/2005 (DOU de 5/12/2005) do INCRA;
- Instrução Normativa nº 24, de 28/11/2005 (DOU de 5/12/2005) do INCRA;
- Instrução Normativa nº 25, de 28/11/2005 (DOU de 5/12/2005) do INCRA;
- Instrução Normativa nº 26, de 28/11/2005 (DOU de 5/12/2005) do INCRA;
- Portaria nº 69, de 22/2/2010 do INCRA;
- Norma de Execução nº 92, de 22/2/2010.

#### GEORREFERENCIAMENTO

#### FUNDAMENTO LEGAL LEI Nº 6.015/73 ART. 176 ...

§1	0							
II	-							
3)	а	identific	acão d	o imáva	לים ב בוות ו	foita	com	indica

- 3) a identificação do imóvel, que será feita com indicação:
- a se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área;
- **b** se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver.
- §3º Nos casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais, a identificação prevista na alínea a do item 3 do inciso II do § 1º será obtida a partir de memorial descritivo, assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais.
- **§4**º A identificação de que trata o § 3º tornar-se-á obrigatória para efetivação de registro, em qualquer situação de transferência de imóvel rural, nos prazos

#### ART. 225 ...

§3º Nos autos judiciais que versem sobre imóveis rurais, a localização, os limites e as confrontações serão obtidos a partir de memorial descritivo assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais.".

#### **DECRETO Nº 4.449/02**

**ART. 9º** A identificação do imóvel rural, na forma do §3º do art. 176 e do §3º do art. 225 da Lei nº 6.015, de 1973, será obtida a partir de memorial descritivo elaborado, executado e assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica, **contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro**, e com precisão poligonal a ser estabelecida em ato normativo, inclusive em manual técnico, expedido pelo INCRA."

#### **CONCEITO**

O Georreferenciamento é o levantamento físico da área que se faz através de GPS ou outro meio, com o fim de verificar <u>se há ou não sobreposição de área</u> referente ao imóvel que está sendo objeto do georreferenciamento.

# **CONSIDERAÇÕES**

- Esse processo levará décadas para ser implementado (a exemplo do Sistema de Matrícula), uma vez que não foi prevista a obrigatoriedade da atualização das características dos imóveis, a qual somente ocorrerá no momento e nos casos determinados em lei (desmembramento, loteamento, alienação etc.).
- Tem por objetivo de acabar com a grilagem;
- A Lei nº 10.267/01 pretende a incorporação de bases gráficas georreferenciadas de imóveis rurais no Registro de Imóveis;
- Colaboração entre as duas instituições, cada uma com suas finalidades específicas.
- O Georreferenciamento provocará uma verdadeira interconexão entre o Registro Imobiliário e o Cadastro Rural, que não podem ser confundidos.

#### CADASTRO X REGISTRO

- 1. A parcela cadastral é a menor unidade territorial e a representação gráfica e literal da realidade de puro fato;
- **2.** Tem por objetivo inventariar a riqueza territorial;
- **3**. A vocação do cadastro é universal, ampla, uma vez que o cadastro não qualifica;
- **4**. É realizado *ex officio* ou por declaração unilateral;
- **5**.Destina-se basicamente ao Direito Público fiscal.

- 1. O imóvel é um conceito jurídico;
- **2**. Tem por objetivo tutelar a propriedade;
- **3.** A vocação do registro é restritiva, em virtude da qualificação;
- **4**. Depende de provocação, uma vez que exige manifestação volitiva do interessado;
- **5**. Destina-se, sobretudo, ao interesse privado defesa da propriedade.

#### O REGISTRO E O CADASTRO RURAL

- PANORAMA GERAL: No início, a legislação brasileira não previa critérios objetivos para identificar e descrever um imóvel.
- Esta problemática é enfrentada em quase todos os países do mundo, conforme se apura pela constatação da recente preocupação em aprimorar esses critérios.
- A ausência de um referencial único com elementos objetivos criou situações com descrições vagas, confusas, insuficientes e discrepantes de uma cidade para outra e de um Ofício Predial para outro.
- Somente com o advento da Lei dos Registros Públicos (Lei nº 6.015/73, que entrou em vigor em 1976), os Ofícios Prediais passaram a ter respaldo jurídico para exigir a descrição completa dos imóveis urbanos e rurais, na qual devem constar sua completa localização, denominação (rural), lado da numeração e distância da esquina mais próxima (urbano), área superficial, medidas lineares, entre outros elementos essenciais, em atendimento ao Princípio da Especialidade.
- Uma das pretensões da Lei nº 10.267/01 é a incorporação de bases gráficas georreferenciadas aos registros de imóveis rurais.
- Ocorre que esse processo levará décadas para ser implementado (a exemplo do Sistema de Matrícula), uma vez que não foi prevista a obrigatoriedade da atualização das características dos imóveis, a qual somente ocorrerá no momento e nos casos previstos em lei (desmembramento, loteamento, alienação etc.).

#### FINALIDADES

- O **Registro** visa dar autenticidade, segurança, publicidade e eficácia real à aquisição do imóvel (prova o Direito).
  - O Cadastro tem a finalidade de arrecadar impostos (fiscal).
  - O Cadastro Rural se presta para obter a determinação física do imóvel com a constante da matrícula (princípio da especialidade / GEORREFERENCIAMENTO),

em substituição às descrições precárias, servindo como base fiscal.

- É neste sentido que o GEORREFERENCIAMENTO veio em bom momento, pois tem como finalidade primordial alcançar um perfeito cadastro do imóvel rural, através da medição in loco, por profissinal devidamente qualificado, levando em consideração as coordenadas estabelecidas pelo Sistema Geodésico Brasileiro, definidas pelo INCRA, auferindo sua precisa localização e caracterização, tal como área superficial, medidas lineares e as respectivas confrontações.
- Também, tem por escopo possibilitar uma exata coincidência dos elementos físicos do imóvel com os assentos registrais, refletindo o imóvel no Fólio Real com exatidão, alcançando a segurança jurídica almejada e evitando a sobreposição de áreas.

"Os registros serão provedores de informações ao cadastro e vice-versa" (Sérgio Jacomino).

- Outrossim, a pretexto de adequar um imóvel à Lei nº 10.267/01, deverá ficar bem claro que GEORREFERENCIAMENTO não servirá para criar ou extinguir direitos reais quando o mesmo for apresentado para registro.
- Por exemplo, se um sujeito tem a propriedade de um imóvel com cem hectares, a posse (sem título) sobre mais trinta e uma concessão de uso de terras públicas de outros vinte, não poderá pretender que no Registro de Imóveis conste os cento e cinqüenta hectares.

O Eng<sup>o</sup> Regis Wellausen Dias conclui que o GEORREFERENCIAMENTO estabelece o seguinte:

- Perímetros rigorosamente poligonais e geométricos;
- A manipulação é analítica (cálculo matemático);
- A planta perde a função fim, passando a ser um meio de ilustração;
- A precisão é ABSOLUTA, limitada a diferença em 50cm.
- O GPS consagra-se como interface entre o virtual e o real.

# INTEGRAÇÃO DO GEORREFERENCIAMENTO NOS TÍTULOS REGISTRÁVEIS

 Realizado o levantamento, o mesmo deverá ser encaminhado ao INCRA para certificação, a fim de integrar o título que será apresentado no Registro Predial da situação do imóvel, quando se pretender a realização de registros de alienação ou transformação da situação física do imóvel, previstos no caput do artigo 10 do Decreto nº 4.449/02.

Isso significa que o modo de aquisição de um direito real deverá contar com a presença do documento adequando o imóvel rural às novas regras previstas, independentemente da origem do título, se judicial, notarial, particular ou administrativo.

outorgados ou homologados **anteriormente à publicação do Decreto nº 5.570/05**, poderão ser objeto de registro, acompanhados de memorial descritivo contendo o GEORREFERNCIAMENTO (art. 16, D. 4.449/02).

Assim, se exigível o GEORREFERENCIAMENTO no momento da formalização do título, este deverá conter a descrição do imóvel georreferenciada. Outrossim, se o título foi formalizado antes da exigência do GEO, mas apresentado a registro quando tal providência já se tornara necessária, não precisará ser re-ratificado o título, bastando que o memorial georreferenciado seja apresentado concomitantemente com o título.

Portanto, recomenda-se que todos os agentes envolvidos na formalização de atos concernentes a imóveis rurais (Magistrados, Tabeliães, Escrivães e Advogados) tenham pleno conhecimento da aplicação da Lei nº 10.267/01 e de seu decreto regulamentador (já com a alteração), com o intuito de facilitar as relações entre todos os envolvidos no GEORREFERENCIAMENTO, que não é assunto singelo de tratar.

(?) Observa-se que, para os processos judiciais, a exigência do GEO se dá pela publicação do Decreto nº 5.570/05 (?). Penso que não! Ver §2º do art. 10.

Realiza-se esta ponderação como **alerta aos Magistrados** para que, com o auxílio dos escrivães judiciais, dêem efetiva aplicação ao texto normativo, ou, que entendam que os Registradores têm a obrigação de cumprir estritamente o que determina a lei, sob pena de responsabilidade civil, penal e administrativa. Aos Oficiais de Registro, informa-se que estarão sujeitos a responder, inclusive pelo crime de prevaricação, se registrarem títulos sem a observância das formalidades legais.

# DECRETO Nº 4.449/02 X DECRETO Nº 5.570/05 ANTES X AGORA

Ações judiciais envolvendo Imóveis Rurais: Não havia exceção

# Ações judiciais envolvendo imóveis rurais

- 1. Ajuizadas a partir de 1º/11/2005: é imediata a exigência do georreferenciamento.
- **2. Já ajuizadas:** devem observar os prazos do artigo 10.

Art. 20 A identificação do imóvel rural objeto de ação judicial, conforme previsto no §3º do art. 225 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, será exigida nas seguintes situações e prazos:

I - imediatamente, qualquer que seja a dimensão da área, nas ações ajuizadas a partir da publicação deste Decreto;

II - nas ações ajuizadas antes da publicação deste Decreto, em trâmite, serão observados os prazos fixados no art. 10 do Decreto no 4.449, de 2002.

Importante salientar que o artigo 2º, I, do Decreto nº 5.570/05 não tem a aplicação ampla que parece ter. Há ações judiciais que podem ser interpostas sem que se exija o Georreferenciamento, como por exemplo ações de inventário, separação ou divórcio, em que a área do imóvel rural transmitido não exija o Georreferenciamento (hoje, inferiores a 500 hectares).

Deve-se ter presente que o Georreferenciamento será exigido quando da interposição de uma ação judicial **quando o próprio imóvel for o objeto central da discussão**, como por exemplo, usucapião, retificação, divisão e extinção de condomínio, demarcação, reivindicação etc.

CASOS DE EXIGÊNCIA DO GEORREFERENCIAMENTO

(Art. 10 do Decreto nº 4.449/2002, com a redação dada pelo Decreto nº 5.570/05)

- Desmembramento, parcelamento, remembramento;
- Qualquer situação de transferência;
- Criação ou alteração da descrição do imóvel, resultante de qualquer procedimento judicial ou administrativo (neste caso, somente após o transcurso dos prazos dos incisos I ao IV do artigo 10).
- **OBS.:** Discutiu-se quanto à exigência do georreferenciamento para os demais casos (oneração, reserva legal e particular do patrimônio natural, outras limitações e restrições de caráter ambiental etc.).
- Decreto nº 5.570/05 terminou a discussão.

# DECRETO Nº 4.449/02 X DECRETO Nº 5.570/05 ANTES X AGORA

Casos de exigência do Georreferenciamento: Fonte de polêmicas (caput do art. 10 X §2º do art. 10). Discutia-se se os casos de oneração, entre outros, exigiam o georreferenciamento.

Casos de exigência do Georreferenciamento: Agora ficaram especificados claramente os casos de exigência do Georreferenciamento, quais sejam:

(i)desmembramento,

parcelamento, remembramento; (ii) qualquer situação de transferência; e, (iii)criação ou alteração da descrição do imóvel, resultante de qualquer procedimento judicial ou administrativo (art. 10) - ver slide. Art. 10. A identificação da área do imóvel rural, prevista nos §§3º e 4º do art. 176 da Lei no 6.015, de 1973, será exigida nos casos de desmembramento, parcelamento, remembramento e em qualquer situação de transferência de imóvel rural, na forma do art. 90, somente após transcorridos os seguintes prazos:..

# CASOS DE EXIGÊNCIA DO GEORREFERENCIAMENTO

- No RS, o Ofício-Circular 123/2007-CGJ, normatizou o tema da seguinte forma:
  - Referentemente aos autos judiciais, deve ser exigido o georreferenciamento, apenas daqueles processos cujo objeto central da ação seja o próprio imóvel, v.g., Usucapião, Retificação, Divisão e Extinção de Condomínio, Demarcação, Desapropriação etc.
  - Não havendo necessidade de exigência em ações cujo imóvel é afetado indiretamente, tais como Partilha por Inventário ou Arrolamento, Separação ou Divórcio, Penhora, Arrematação, Adjudicação e Similares

# A ROTINA REGISTRAL IMOBILIÁRIA

Providenciado o levantamento georreferencial do imóvel, o proprietário deverá submetê-lo ao INCRA, instruído com certidão da matrícula do imóvel e a Anotação de Responsabilidade Técnica – ART do responsável técnico, para certificação de que a poligonal objeto do memorial descritivo (a descrição completa do imóvel – perímetro) não se sobrepõe a nenhuma outra constante de seu cadastro georreferenciado.

De posse da certificação, acompanhados de (i) requerimento contendo declaração, sob as penas da lei, de que não houve alteração das divisas do imóvel registrado e de que foram respeitados os direitos dos confrontantes, com firma reconhecida, bem como com o (ii) CCIR, com a (iii) prova de pagamento do ITR dos últimos cinco exercícios, se for o caso, e com (iv) declaração expressa dos confinantes de que os limites divisórios foram respeitados, também com suas respectivas firmas reconhecidas por autenticidade, o Registro de Imóveis poderá realizar os atos registrais cabíveis.

Proceder-se-á à abertura da matrícula quando o memorial descritivo possa alterar o registro, com o encerramento da matrícula anterior (Princípio do Saneamento), conforme prevê o §5º do artigo 9º do Decreto nº 4.449/02, com nova redação dada pelo Decreto nº 5.570/05.

Nos casos de registro do loteamento, desmembramento e remembramento, poderá ser procedidos à averbação do GEO e o registro do parcelamento na matrícula de origem, com a abertura posterior das matrículas respectivas.

Realizados os atos registrais necessários, serão eles remetidos novamente ao INCRA, através de comunicação, até o final do mês subseqüente à modificação ocorrida. De acordo com a nova redação do artigo 5º do Decreto nº 4.449/02, e com a regra do §1º do artigo 4º, o envio de comunicações poderá ser feito eletronicamente; todavia, isso dependerá de desenvolvimento de um software pelo INCRA o que se espera não demorar (INTERCONEXÃO NECESSÁRIA).

Esta comunicação, que conterá os dados sobre a estrutura e uso do imóvel, além dos dados pessoais do titular de direitos, não precisará ser instruída com certidões das matrículas, porque fora revogado o §2º, do artigo 4º, do Decreto nº 4.449/02 pelo Decreto nº 5.570/05, providência até então necessária.

A comunicação é obrigatória mesmo em casos que não se relacionam com o GEORREFERENCIAMENTO, a exemplo reserva legal e particular do patrimônio natural, bem como outras limitações e restrições de caráter dominial e ambiental, para fins de atualização cadastral (ver caput do artigo 4º do Decreto nº 4.449/02).

Competirá ao INCRA a atualização cadastral e o envio de certificado do novo código do imóvel ao Registro de Imóveis, para averbação *ex officio* (parágrafo único do artigo 5º do D. 4.449/02). Com isso, **teremos uma verdadeira interconexão registro-cadastro.** 

Importante frisar que a certificação pelo INCRA não importa no reconhecimento do domínio ou a exatidão dos limites e confrontações indicados pelo proprietário, mas sim, que não há sobreposição de áreas de acordo com o cadastro do órgão (§2º do

artigo 9º do D. 4.449/02).

Outrossim, o GEORREFERENCIAMENTO está sendo concebido como forma de retificação da matrícula do imóvel, podendo, inclusive, repercutir na diminuição ou no aumento de área (§4º do artigo 9º do D. 4.449/02, com redação dada pelo D. 5.570/05).

A fim de atender efetivamente ao propósito da lei, foi prevista a isenção de custos para a realização do GEORREFERENCIAMENTO para os proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais (art. 8º do D. nº 4.449/02). Tal isenção não alcança o Registro Imobiliário.

O §3º, do artigo 9º, do Decreto nº 4.449/02, estabelece que "para os fins e efeitos do §2º do art. 225 da Lei nº 6.015, de 1973, **a primeira apresentação do memorial** descritivo segundo os ditames do §3º do art. 176 e do §3º do art. 225 da mesma Lei, e nos termos deste Decreto, respeitados os direitos de terceiros confrontantes, **não caracterizará irregularidade impeditiva de novo registro** desde que presente o requisito do §13 do art. 213 da Lei nº 6.015, de 1973, devendo, no entanto, os subseqüentes estar rigorosamente de acordo com o referido § 2º, sob pena de incorrer em irregularidade sempre que a caracterização do imóvel não for coincidente com a constante do primeiro registro de memorial georreferenciado, excetuadas as hipóteses de alterações expressamente previstas em lei" (grifamos).

Assim, deve-se observar que somente para a primeira apresentação estarão mitigadas as formalidades de praxe, observadas quanto ao dimensionamento do imóvel, principalmente no aspecto quantitativo, respeitando-se, sempre, direitos de terceiros. Considerar-se-ão irregulares as demais apresentações que conflitem com a descrição primeira constante do memorial georreferenciado.

A redação anterior falava também no respeito às divisas do imóvel, o que foi abolido porque muitos não as possuem.

A nova redação do §4º do artigo 9º do Decreto nº 4.449/02 abandonou a idéia de que para permitir o GEORREFERENCIAMENTO era obrigatória a observância de limites de área previstos na legislação, porque estes limites não são encontrados na legislação (matéria polêmica, que gera insegurança).

A nova redação, embora não seja de boa técnica, significa que o memorial georreferenciado poderá ser aceito mesmo apresentando área diversa da constante da matrícula. Entende-se que o GEO é uma forma de retificação da matrícula, inclusive porque os requisitos para o seu recebimento são os mesmos da retificação.

#### Respeito às Divisas do Imóvel:

Era obrigação o respeito às divisas (alterados os §§3º e 4º do art. 9º).

Respeito às Divisas do Imóvel: Esta obrigação foi afastada (§§3º e 4º do art. 9º).

§ 3°. Para os fins e efeitos do §2° do art. 225 da Lei nº 6.015, de 1973, a primeira apresentação do memorial descritivo segundo os ditames do § 3º do art. 176 e do § 3º do art. 225 da mesma Lei, e nos termos deste Decreto, respeitados os direitos de confrontantes, terceiros não caracterizará irregularidade impeditiva de novo registro desde que presente o requisito do § 13 do art. 213 da Lei no 6.015, de 1973, devendo, no entanto, subsequentes estar rigorosamente de acordo com o referido §2º, sob pena de incorrer em irregularidade sempre que a caracterização do imóvel não for coincidente com a constante do registro primeiro de memorial georreferenciado, excetuadas hipóteses de alterações expressamente previstas em lei. §4º. Visando a finalidade do §3º, e desde que mantidos os direitos de terceiros confrontantes, não serão opostas memorial ao georreferenciado as discrepâncias de área constantes da matrícula do imóvel.

**Atos Registrais:** 

Apenas havia previsão para averbar

o memorial georreferenciado, mas

(alterado o §5º do art. 9º).

não para abrir matrícula

X

X

AGORA

**Atos Registrais:** 

Agora, após a averbação, se abre a matrícula com a descrição georreferenciado (§5º do art. 9º).

- §5º. O memorial descritivo, que de qualquer modo possa alterar o registro, resultará numa nova matrícula com encerramento da matrícula anterior no serviço de registro de imóveis competente, mediante requerimento do interessado, contendo a anuência dos confrontantes.
- Na falta de anuência de <u>um</u> dos confrontantes, poderá ser aceita uma declaração assinada pelo proprietário e pelo profissional de que foram respeitados os limites e divisas dos imóveis.(Instrução Normativa n° 25, de 28/11/2005, Anexo I- Fluxo Interno, número 3, item 11)

# Anexo I- I

DECRETO Nº 4.449/02
ANTES

X DECRETO Nº 5.570/05 X AGORA

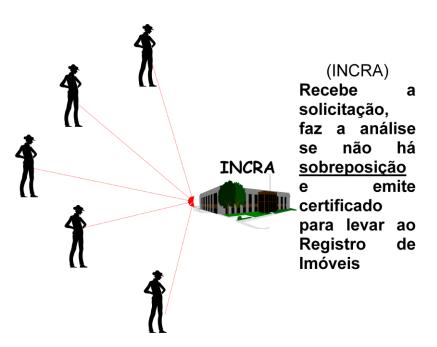
Interconexão Necessária - Registro de Imóveis e Incra: informações por correspondências normais, com envio de certidão da matrícula pelo Registro de Imóveis, ao passo que o INCRA deveria informar por escrito (revogado o §2º do art. 4º e alterado o caput do art. 5º).

Interconexão Necessária - Registro de Imóveis e Incra: informações por meio eletrônico, dispensando o papel; para isso, será necessária a criação de um sistema específico, a exemplo da DOI (caput do art. 5°).

Art. 5º. O INCRA comunicará, mensalmente, aos serviços de registros de imóveis os códigos dos imóveis rurais decorrentes de mudança de titularidade, parcelamento, desmembramento, loteamento e unificação, na forma prevista no § 1º do art. 4º.

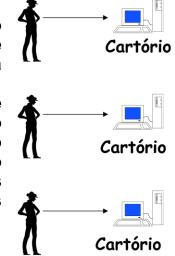
# DA INTERCONEXÃO NECESSÁRIA (1º Passo)

(PROPRIETÁRIOS) Dirigem-se ao INCRA, com а documentação georreferenciada e solicitam certificação de que o imóvel objeto do levantamento não se sobrepõe sobre outro do Sistema Geodésico Brasileiro



# DA INTERCONEXÃO NECESSÁRIA (2º Passo)

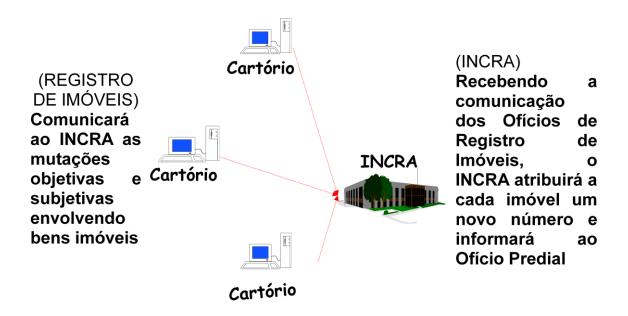
(PROPRIETÁRIOS) Dirigem-se ao Registro de Imóveis, com a documentação georreferenciada e certificação pelo passada INCRA, solicitando a inserção de tais dados nas matrículas



(REGISTRO DE IMÓVEIS)

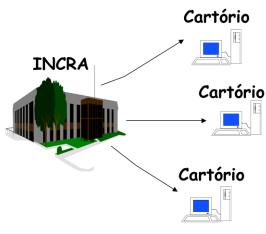
Apresentada a documentação exigida por lei para a realização do GEORREFERENCIAMENTO, o Registro de Imóveis realizará os atos competentes, arquivando os documentos necessários

# DA INTERCONEXÃO NECESSÁRIA (3º Passo)



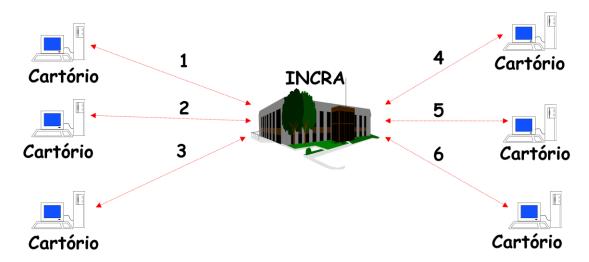
# DA INTERCONEXÃO NECESSÁRIA (4º Passo)





(REGISTRO DE IMÓVEIS)
Procedem às averbações, encerrando o novo procedimento previsto na Lei nº 10.267/01

# DA INTERCONEXÃO NECESSÁRIA (5º Passo)



#### (COMUNICĂÇÕES ON LINE)

A evolução do procedimento de informações poderá se dar da mesma forma como é feito, atualmente, com a Receita Federal, através da emissão da Declaração Sobre Operações Imobiliárias - DOI, onde há o envio e o recebimento de dados por correio eletrônico.

# **BENEFÍCIOS**

Ainda, segundo o Engo Regis Wellausen Dias, o GEORREFERENCIAMENTO traz os seguintes benefícios:

- O Fisco realizará o ITR com muito mais Justiça;
- Os Serviços de Registro de Imóveis certificarão com maior segurança a configuração, a posição e a titularidade da coisa;
- O INCRA fiscalizará os imóveis "improdutivos" e seus "assentamentos";
- O IBAMA fiscalizará a "sustentabilidade ambiental" dos imóveis, as unidades de conservação, reservas legais e áreas de preservação.

# CORRELAÇÃO DAS RETIFICAÇÕES PREVISTAS NA LEI Nº 10.931/04 COM O GEORREFERENCIAMENTO

A adequação do imóvel às regras do GEORREFERENCIAMENTO pode ser considerada uma nova forma de retificação do registro, porque validará a descrição do memorial descritivo quando da abertura da matrícula, inclusive quando alterada a área.

Na redação original do Decreto nº 4.449/02 fora previsto que quando não fossem apresentadas as declarações de anuência dos confrontantes ou a certidão do INCRA informando a não sobreposição de áreas, o §8º do artigo 9º do Decreto nº 4.449/02 previa que o Oficial deveria encaminhar a documentação ao Magistrado competente para que a retificação fosse processada nos termos do art. 213 da Lei nº 6.015/73.

Agora, não sendo apresentadas as declarações, o Oficial do Registro procederá às notificações dos lindeiros para que se manifestem no prazo legal, sob pena de presumir suas aquiescências.

Desta forma, a retificação prevista na LRP será realizada administrativamente, com tramitação no próprio Ofício Predial, não precisando passar pelo crivo do Poder Judiciário, uma vez que esta se tornou uma faculdade e não uma obrigação.

Deverá o Registrador estar atento, ainda, para o fato de que o GEORREFERENCIAMENTO não poderá ser adotado como expediente para atribuir direitos que deverão ser reconhecidos na esfera competente, perante o Poder Judiciário, no caso de usucapião, por exemplo, e através do Poder Executivo, nas concessões de direito real de uso.

DECRETO Nº 4.449/02 X DECRETO Nº 5.570/05 ANTES X AGORA

#### Retificação:

- O Georreferenciamento não servia, por si só, como meio de retificação do registro (alterados os §§3º ao 5º do art. 9º).
- 2. Perante o Juiz de Direito competente (alterado o §8º do art. 9º).

#### Retificação:

- **1.** O Georreferenciamento é considerado uma nova forma de retificação do registro (alterados os §§3º ao 5º do art. 9º).
- **2.** Perante o Registrador (§8º do art. 9º).
- §8º. Não sendo apresentadas as declarações constantes do §6º, o interessado, após obter a certificação prevista no § 1º, requererá ao oficial de registro que proceda de acordo com os §§2º, 3º, 4º, 5º e 6º do art. 213 da Lei no 6.015, de 1973.

# DECRETO Nº 4.449/02 X DECRETO Nº 5.570/05 ANTES X AGORA

Limites de Aumento/Diminuição de Área: Havia remissão a legislação "não existente" (alterado o §4º do art. 9º).

**Limites de Aumento / Diminuição de Área:** Afastado o limite anteriormente estabelecido (§4º do art. 9º).

§ 4°. Visando a finalidade do § 3°, e desde que mantidos os direitos de terceiros confrontantes, não serão opostas ao memorial georreferenciado as discrepâncias de área constantes da matrícula do imóvel.

De acordo com a Lei nº 10.931/04, que alterou o procedimento de retificação no Registro Imobiliário previsto nos artigos 212 ao 214 da LRP, importa esclarecer que o inciso II, do §11, do artigo 213, da supracitada lei, previu que a **adequação do imóvel rural ao GEORREFERENCIAMENTO independe de retificação**, senão vejamos: "Independe de retificação: ... II – a adequação da descrição do imóvel rural às exigências dos arts. 176, §§ 3º e 4º, e 225, § 3º, desta Lei".

#### **RESUMO**

- A Lei nº 10.267/01 pretende a incorporação de bases gráficas georreferenciadas aos registros de imóveis rurais;
- O Georreferenciamento provocará uma interconexão entre o Registro e o Cadastro Rural;
- Esse processo levará décadas para ser implementado (a exemplo do Sistema de Matrícula), uma vez que não foi prevista a obrigatoriedade da atualização das características dos imóveis, a qual somente ocorrerá no momento e nos casos previstos em lei (desmembramento, loteamento, alienação etc.).
- O Georreferenciamento n\u00e3o servir\u00e1 para criar ou extinguir direitos reais quando o mesmo for apresentado para registro;
- Georreferenciamento deverá integrar o título que será apresentado no Registro Predial, independentemente da sua origem (judicial, notarial, particular ou administrativo), quando se pretender:
  - Desmembramento, parcelamento, remembramento;
  - Qualquer situação de transferência;
  - Criação ou alteração da descrição do imóvel, resultante de qualquer procedimento judicial ou administrativo (neste caso, somente após o

transcurso dos prazos dos incisos I ao IV do artigo 10).

- A adequação do imóvel rural ao Georreferenciamento independe de retificação (art. 213, §11, inciso II, da LRP). Ou melhor, pode ser considerada uma nova forma de retificação;
- A certificação pelo INCRA não importa no reconhecimento do domínio ou a exatidão dos limites e confrontações indicados pelo proprietário, mas sim, que não há sobreposição de áreas de acordo com o cadastro do órgão;
- Procedidos os atos registrais solicitados, o Registro de Imóveis expedirá comunicação ao INCRA e, posteriormente, este remeterá ao cartório o código da nova numeração do imóvel rural para averbação ex officio;
- A comunicação é obrigatória em outros casos que não somente os que exigem o GEO (art. 4º, do D. 4.449/02).

#### MODELO DE AVERBAÇÃO

AV-2/2.000 (AV-dois/dois mil), em 17 de setembro de 2004.-

GEORREFERENCIAMENTO COM **ABERTURA** MATRÍCULA DE **ENCERRAMENTO** - Nos termos do (i) requerimento datado de quinze (15) de setembro (9) de dois mil e quatro (2004), instruído com (ii) planta e memorial descritivo elaborados pelo engenheiro agrimensor Fulano de Tal - CREA - xxx - D. de acordo com o artigo 9º da Lei nº 10.267/01, regulamentada pelo Decreto nº 4.449/02, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciados; com (iii) declaração firmada sob pena de responsabilidade civil e criminal, de que não houve alteração das divisas do imóvel registrado e que foram respeitados os direitos dos confrontantes; com (iv) Escritura Pública Declaratória outorgada pelos proprietários dos imóveis confrontantes, objetos das matrículas números 1.000, 2.000 e 3.000, Livro 2-Registro Geral, desta Serventia; e, com (v) Certificação emitida pelo INCRA, em doze (12) 02.04, assinada por Beltrano - FCT-04 - CREA 0001-RS, de que a poligonal referente ao memorial descritivo deste imóvel, não se sobrepõe, nesta data, a nenhuma outra poligonal constante de seu cadastro e que a execução foi efetuada em atendimento às especificações técnicas estabelecidas para o georreferenciamento de imóveis rurais, fica constando que a área do imóvel objeto desta matrícula passa a ser de oitocentos e sessenta e cinco hectares e oitenta e seis centiares (865,00,86 ha), encerrada num perímetro de dezesseis mil, cento e trinta metros e setenta e sete centímetros (16.130,77m), confrontando, AO NORTE, com Edeilton Wagner Soares e córrego do Morro, AO LESTE, com Córrego do Morro, AO SUL, com Rio Urucuia e Jesus Alves Teodoro e, AO OESTE, com Jesus Alves Teodoro e Edeilton Wagner Soares, cujas dimensões e confrontações são as seguintes: "PARTINDO do piquete P-5, georeferenciado ao Sistema Geodésico Brasileiro, meridiano central 45WGr, Datum SAD-69, cravado na margem direita do córrego do Morro, definido pela coordenada geográfica de latitude 15°34′11.555216″ Sul e Longitude 47°35′37.112377″Wgr., e pelas coordenadas Plano Retangulares Sistema UTM Norte: 8.277.997,60m e Leste: 329.114,12m, segue-se confrontando pelo referido córrego, sentido jusante, em uma distância

de 7.449,11 m, chega-se ao piquete P-6, (Norte: 8.273.291,87m e Leste: 331.511,00m), cravado na foz do Córrego do Morro com o Rio Urucuia; daí, segue-se pela margem esquerda do referido rio, sentido montante, com uma distância de 2.600,62m, chega-se ao piquete P-1, (Norte: 8.272.053,17m e Leste: 330.164,66m); daí, segue-se confrontando com terras de Jesus Alves Teodoro, com a distância de 14,04m e azimute verdadeiro de 302º08'22", chega-se ao piquete P-2 (Norte: 8.272,060,64m e Leste: 330.152,77m); daí, seguindo com a distância de 1.620,27m e azimute verdadeiro de 349°09'46", chega-se ao piquete P-3 (Norte: 8.273.652,10 m e Leste: 329.848,13); daí, segue-se confrontando com terras de Edeilton Wagner Soares, em uma distância de 2.104,41m, chega-se ao piquete P-4 (Norte: 8.275.719,91 m e Leste: 329.457,84 m); daí, seguindo com a distância de 2.342,32m e azimute verdadeiro de 349°46'29", chega-se ao piquete P-5, ponto inicial da presente descrição, fechando, assim, o seu perímetro". O imóvel acima descrito foi matriculado nestes Serviços sob o número 25.000, Livro 2-Registro Geral, com o quê ENCERRA-SE a presente escrituração.-

PROTOCOLO - Título aponta	do sob o núi	mero <b>500</b> , em	ı 17-9-2004.
Local e data			
Registrador e/ou Substituto:			
EMOLUMENTOS - R\$15,80			

**OBS.:** Parte do modelo acima é fictício e foi emprestada pelo colega Francisco Rezende, de Esmeraldas-MG, servindo apenas como ilustração.

### O GEORREFERENCIAMENTO É UM OBSTÁCULO OU UMA SEGURANÇA AOS NEGÓCIOS JURÍDICOS?

 ASSIM, O GEORREFERENCIAMENTO É UM OBSTÁCULO OU UMA SEGURANÇA AOS NEGÓCIOS JURÍDICOS?

# O GEORREFERENCIAMENTO É UM OBSTÁCULO OU UMA SEGURANÇA AOS NEGÓCIOS JURÍDICOS?

• Quem entende que é um obstáculo apelidou o georreferenciamento de geotranqueira, pois antes da perfeição do registro, o vê como um procedimento que impede o registro no fólio real imediato.

# O GEORREFERENCIAMENTO É UM OBSTÁCULO OU UMA SEGURANÇA AOS NEGÓCIOS JURÍDICOS?

 Particularmente, considero o georreferenciamento como um procedimento em prol da segurança dos negócios jurídicos, pois uma matrícula que não reflete a realidade física nem jurídica do bem imóvel, é um ato incompleto/imperfeito que não previne, nem se ajusta ao princípio da especialidade objetiva e da segurança jurídica.

#### PORTARIA Nº 69, de 22 de fevereiro de 2010 - INCRA

- Publicada no DOU, de 4 de março de 2010.
- Entra em vigor da data da publicação, sendo estabelecido o prazo de 30 dias para

adaptação aos novos preceitos.

- Aprova a Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais 2ª Edição.
- Revogada a Portaria nº 1.101 de 2003.

# NORMA DE EXECUÇÃO Nº 92

- Estabelece as diretrizes e procedimentos referentes a Certificação e Atualização Cadastral de Imóveis Rurais.
- Visa uniformizar os critérios para Certificação e Atualização Cadastral dos Imóveis Rurais.

# ROTINA PARA CERTIFICAÇÃO E ATUALIZAÇÃO CADASTRAL DE IMÓVEIS RURAIS

Objetiva traçar diretrizes e padronizar procedimentos para que os técnicos das Superintendências Regionais que desenvolvem atividades na Sala da Cidadania e na Divisão de Ordenamento da Estrutura Fundiária, especificamente nos Serviços de Cadastro e Cartografia, cumpram o que determina o §1º ao artigo 9º do Decreto 4.449, de 30 de outubro de 2002, alterado pelo Decreto 5.570, de 31 de outubro de 2005, que regulamentou a Lei 10.267, de 28 de agosto de 2001, onde fica estabelecido que "...caberá ao INCRA emitir a Certificação das peças técnicas dos trabalhos de georreferenciamento de imóveis rurais..." e a devida atualização cadastral.

#### DA DOCUMENTAÇÃO A SER APRESENTADA

- A documentação necessária à certificação e atualização cadastral deverá ser recepcionada e protocolada na Sala da Cidadania, para abertura de processo, e imediato envio ao Comitê Regional de Certificação, e será composta por:
- 1 Requerimento solicitando a Certificação, de acordo com o §1º do artigo 9º do Decreto 4.449, conforme anexos VI e VII da Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais do INCRA - 2a Versão - original;
- 2 Relatório Técnico (em meio digital);
- 3 Matrículas ou transcrições do imóvel original ou cópia autenticada;
- 4 uma via da planta e uma via do memorial descritivo (em meio analógico e digital);
- 5 Anotação de Responsabilidade Técnica ART (original ou cópia autenticada);
- 6 Planilha do Cálculo de área ( original, com assinatura do credenciado em todas as laudas);
- 7 Relatório resultante do processo de correção diferencial das observações GPS, quando utilizada esta tecnologia (meio digital);
- 8 Relatório do cálculo e ajustamento da poligonal de demarcação do imóvel, quando utilizada esta tecnologia (meio digital);
- 9 Planilhas de cálculo com os dados do levantamento, quando utilizado estação total (meio digital);

 10 – Cadernetas de campo contendo os registros das observações de campo, quando utilizado

estação total(em meio digital);

- 11 Declaração de respeito de limites, conforme modelo apresentado no Anexo XIV da Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais do INCRA - 2a Versão, obrigatoriamente de natureza pública e registrada em Cartório de Títulos e Documentos da mesma Comarca do imóvel rural, objeto da certificação (original);
- 12 Cópia do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural CCIR vigente, devidamente quitado, quando houver.
- 13 Formulários da Declaração para Cadastro de Imóveis Rurais, devidamente preenchidos e assinados, de acordo com o Manual de Orientação para Preenchimento da Declaração para Cadastro de Imóveis Rurais;
- 14 Cópia da Carteira de Identidade e CPF do proprietário, para ser autenticada pelo servidor do INCRA à vista do documento original.

### DA PESQUISA CADASTRAL

- O Comitê Regional de Certificação, após receber o processo, tomará as seguintes providências:
  - 1 pesquisar no SNCR o código de imóvel informado e verificar se está cadastrado em nome do proprietário e se as matrículas apresentadas estão vinculadas a este imóvel.

### a) O imóvel está devidamente cadastrado:

- selecionar (inibir) por "PENDÊNCIA CADASTRAL Lei nº 10.267/01", até a finalização do processo.
- no caso de remembramento de áreas, todos os códigos dos imóveis envolvidos na certificação, também deverão ser inibidos.
- caso o imóvel rural já esteja selecionado/inibido por Fiscalização, Recadastramento, Regularização Fundiária, entre outros, **deverá prevalecer esta seleção**.

### b) O imóvel não está cadastrado:

- proceder à análise conforme normas cadastrais, observando o destaque do item 2.
- 2 analisar a planta apresentada para verificar se foi elaborada de acordo com o conceito de imóvel rural estabelecido pela Lei 4.504, de 30 de novembro de 1964 e Lei 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, em seu inciso I, artigo 4º e suas alterações, que definem o imóvel rural como sendo:

"prédio rústico de área contínua, qualquer que seja a sua localização, que se destine ou possa se destinar à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal, Para finalidade de certificação e atualização cadastral:

Considera-se como um único imóvel rural duas ou mais áreas confinantes, com uma ou mais matrículas ou transcrições pertencentes ao mesmo proprietário, mesmo na ocorrência das hipótese abaixo:

I - estar situado, total ou parcialmente, em um ou mais municípios ou em mais de uma Unidade da Federação;

II - estar situado, total ou parcialmente, em zona rural ou urbana;

- III ter interrupções física por cursos d'água, estradas ou outro acidente geográfico, desde que seja mantida a unidade econômica, ativa ou potencial.
- Quando se tratar de imóvel rural objeto de duas ou mais matrículas ou transcrições, adotar o conceito de imóvel rural definido pela legislação agrária vigente.
- Neste caso, o processo de certificação deverá abranger o imóvel rural como um todo, sendo que o número da certificação será o mesmo para todas as matrículas ou transcrições que compõem o imóvel rural.
- Na certificação constará o número de todas as matrículas ou transcrições que compõem a área total do imóvel objeto da Certificação, bem como um único código no SNCR.
- No caso de imóvel rural remembrado ou desmembrado de móvel já certificado pelo INCRA, deverá ser feita nova certificação e atualização cadastral. Um novo processo deverá ser aberto em nome do adquirente que apresentará o documento comprovando a transação imobiliária.
- Na planta e no memorial descritivo objeto do imóvel desmembrado apresentado pelo interessado, o código de imóvel deverá estar em branco, pois em caso de inclusão cadastral, será atribuído um novo código para esse imóvel.
- Em caso de anexação a imóvel rural já cadastrado utilizar o código do imóvel ao qual será remembrado.
- A área remanescente também deverá ser objeto de nova certificação e atualização cadastral, quando será atualizada a área do imóvel já certificado no ambiente gráfico e literal. As peças técnicas serão anexadas ao mesmo processo anteriormente aberto para certificação do imóvel que gerou o desmembramento.

### DAS PEÇAS TÉCNICAS

 A análise das peças técnicas deverá seguir o disposto na Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais – 2a Edição e/ou ato próprio publicado pelo INCRA, verificando os itens a seguir:

•

### 1 - Requerimento de Certificação

#### 2 - Relatório Técnico

- O Relatório Técnico deverá ser entregue somente no formato digital e deverá conter as seguintes informações:
- 2.1 **Objeto**: informar dados do Imóvel rural como nome, matrículas, dentre outros;
- 2.2 **<u>Finalidade</u>**: motivo pelo qual foi realizado o georreferenciamento (certificação, levantamento do perímetro, atualização cadastral, regularização fundiária, solicitação judicial, dentre outros);

### 2 - Relatório Técnico

...

- 2.3 Período de execução;
- 2.4 Roteiro de acesso;
- 2.5 Estações geodésicas de referência utilizadas;
- 2.6 Vértice de apoio básico;
- 2.7 **Descrição dos serviços executados:** descrever de forma detalhada como foram executados os serviços, desde o reconhecimento dos limites até a obtenção das coordenadas dos vértices definidores do perímetro de acordo com o método utilizado conforme definido no Capítulo 5 LEVANTAMENTO e as formas de processamento conforme definidas no Capítulo 6 PROCESSAMENTO E TRATAMENTO DE DADOS.
- 2.8 Monografia do(s) marco(s) de apoio;
- 2.9 Quantidades realizadas;
- 2.10 Relação de equipamentos utilizados;
- 2.11 **Equipe técnica:** O responsável técnico pelo trabalho deverá ser dentificado individualmente, seguido do número da ART.

### 3 - Matrículas ou transcrições

As cópias autenticadas de todas as matrículas ou transcrições que compõem o imóvel rural devem ser de inteiro teor, fornecidas pelos Cartórios de Registros de Imóveis e estar atualizadas, ou seja, dentro do prazo de validade de 30 dias a contar do dia em que a documentação foi entregue, no INCRA. Além da matrícula serão aceitos documentos passíveis de registro como escritura pública de compra e venda, escritura pública de doação, formal de partilha, ata de incorporação, carta de arrematação, nestes dois últimos casos deverá ser apresentada a matrícula correspondente ao imóvel objeto da transação. Também serão aceitos sentença declaratória de usucapião e título definitivo expedido pelo Governo.

#### 4- Planta e memorial descritivo

A planta e o memorial descritivo devem estar devidamente assinados pelo

proprietário ou seu representante legal, e pelo profissional credenciado, responsável técnico pelos trabalhos. A via única da planta e a via única do memorial descritivo, em meio analógico, deverão ser juntadas à contracapa do processo uma vez que, serão devolvidos ao interessado no ato da certificação.

- Se o imóvel possuir duas ou mais matrículas ou transcrições, deverá ser feita uma planta geral do imóvel identificando cada matrícula individualmente, com todos os seus elementos técnicos. Os memoriais devem ser elaborados separadamente para cada matrícula ou transcrição, para fins de retificação de registro imobiliário.
- Caso o proprietário queira unificar as matrículas, deverá ser elaborada uma outra planta e memorial descritivo, demonstrando a situação proposta.

### 5 - Anotação de Responsabilidade Técnica - ART

ART recolhida junto ao CREA do Estado onde se localiza o imóvel com o respectivo comprovante de recolhimento junto à instituição bancária, devendo ser tudo original, para ser anexada ao processo.

- 6 Arquivos digitais gravados em mídia magnética (CD/DVD, dentre outros);
- 7 Relatório resultante do processo de correção diferencial das observações GPS, quando utilizada esta tecnologia (em meio digital);
- 8 Relatório do cálculo e ajustamento da poligonal de demarcação do imóvel, quando utilizada esta tecnologia (em meio digital);
- 9 Planilhas de cálculo com os dados do levantamento, quando utilizado estação total (em meio digital);
- 10 Cadernetas de campo contendo os registros das observações de campo, quando utilizado estação total (em meio digital);

### 11 - Declaração de respeito de limites

- Com base no § 8, Art. 9º do Decreto 4.449/02 e Art. 59 da Lei 10.931/2004, será exigido do proprietário somente a declaração de respeito de limites conforme modelo apresentado no Anexo XIV da Norma Técnica de Georreferenciamento de Imóveis Rurais do INCRA 2a Edição.
- Obrigatoriamente esta declaração deverá ser de natureza pública e registrada em Cartório de Títulos e Documentos da mesma Comarca onde se localiza o imóvel rural, objeto da Certificação.
- Sanadas todas as irregularidades encontradas nas peças técnicas e não ocorrendo sobreposição impeditiva, o arquivo contendo o perímetro do imóvel deverá ser inserido no banco de dados Cartográfico do INCRA.

### DA ATUALIZAÇÃO CADASTRAL

• De acordo com a Lei 5.868/72 todos os proprietários rurais, titulares de domínio

útil ou possuidores a qualquer título de imóvel rural, devem cadastrar seus imóveis, bem como atualizar seu cadastro sempre que houver alterações com relação à área, titularidade ou exploração.

• A Instrução Normativa 25/05 determina que no pedido de Certificação do Imóvel Rural se proceda à Atualização Cadastral, garantindo que a área informada seja a mesma no SNCR, na planta e memorial descritivo a ser certificado.

### DOS CONFRONTANTES, ÁREAS ESPECÍFICAS

### 1 – Imóvel com Rodovias (Estradas)

O levantamento topográfico georreferenciado de imóvel que confronta com rodovias (estradas) Federal, Estadual ou Municipal, desapropriadas ou não pelo poder público, deverá obedecer à faixa de domínio informada pelo Órgão Público ou empresa responsável pela rodovia.

A planta deverá ser única, englobando as matrículas, (desde que mantida a unidade econômica, ativa ou potencial do imóvel de acordo com o conceito de imóvel rural estabelecido na Lei 8.629/93). Quando a estrada cortar o imóvel, o memorial descritivo deverá ser elaborado distintamente para cada gleba, para que o Serviço de Registro de Imóveis abra novas matrículas para as citadas glebas.

Atenção: A área total do imóvel a ser certificado corresponderá à somatória da área das glebas ou matrículas, não sendo incluídas as áreas das rodovias (estradas).

#### 2 - Imóvel com Ferrovias

Para os imóveis que confrontam com faixas de domínio de ferrovias, com faixa de domínio desapropriada ou não, o limite da propriedade será a faixa de domínio.

A planta a ser elaborada deverá ser única e abranger todas as glebas, desde que mantida a unidade econômica, ativa ou potencial do imóvel, de acordo com o conceito de imóvel rural estabelecido na Lei 8.629/93. Os memoriais descritivos serão distintos para ambas as margens da ferrovia, para que o Serviço de Registro de Imóveis abra novas matrículas para as citadas glebas.

#### 3 - Imóveis com Reservatórios de Usinas Hidrelétricas

O perímetro do imóvel que faz confrontação com as cotas de desapropriação dessas usinas deverá respeitar o limite desapropriado e determinado pela empresa responsável pelo reservatório ou ter suas cotas implantadas através de nivelamento e transportadas de Referência de Nível (RN) fornecido pela empresa, para posterior georreferenciamento dos pontos implantados.

### 4 - Linhas de Transmissão, Gasoduto, Oleoduto, dentre outros

Caso o imóvel rural seja cortado por linhas de transmissão, gasoduto, oleodutos,

cabo de fibra ótica, e outros, deverá ser indicado na planta e especificado no memorial descritivo para posterior averbação na matrícula.

### DAS TERRAS DE DOMÍNIO PÚBLICO

### 1 - Certificação e Atualização Cadastral de Terras de Domínio Público

As peças técnicas de terras de domínio público, fora da abrangência da Amazônia Legal, deverão ser objeto de certificação de acordo com sua dimensão original, obedecendo ao escalonamento previsto no Decreto 5.570/05, onde deverá se apresentado, além dos documentos necessários, o ato formal de arrecadação assinado pela autoridade competente.

Na atualização cadastral a situação jurídica do imóvel será de posse a justo título e, após a abertura da matrícula, será efetuada a alteração ex officio.

### 2 - Certificação de CATP, CPCV, LO, AO e outros

Não se certifica documentos provisórios, tais como: Contrato de Alienação de Terras públicas – CATP, Contrato de Promessa de Compra e Venda – CPCV, Licença de Ocupação – LO, Autorização de Ocupação – AO e outros, pois não são passíveis de registro imobiliário que caracterize a transferência de domínio. Para que isso aconteça é necessário que, preliminarmente, o órgão competente faça a expedição do respectivo título de domínio.

A certificação do título de domínio somente será possível se a matrícula originária da gleba estiver certificada, observados os prazos do Decreto 5.570/05.

### DA CERTIFICAÇÃO EM AÇÕES JUDICIAIS

### 1 - Usucapião

A certificação de peças técnicas em processo judicial de usucapião, somente deverá ocorrer após a ação estar transitada em julgado, onde será formalizado processo nos mesmos moldes de uma certificação normal, não sendo necessário a declaração de respeito de limites uma vez que, os mesmos já foram citados judicialmente.

### 2 - Divergência entre Área da Matrícula e a Área Medida

Na análise das peças técnicas será verificado se o memorial descritivo constante da matrícula, os confrontantes e os acidentes naturais correspondem ao perímetro levantado, tomando os devidos cuidados para que o perímetro a ser certificado de forma alguma, inclua área de posse, área devoluta, terras de domínio público municipal, estadual ou federal, terras indígenas, dentre outras.

### <u>CÓDIGO CIVIL</u> (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002) <u>PARTE GERAL</u>

- Alteração dos dispositivos 3º e 4º: CAPACIDADE CIVIL.
- ARTS. 9º e 10: Atos de REGISTRO e de AVERBAÇÃO nos Registros Públicos.
- ARTS. 11 e segs.: Criação de capítulo sobre DIREITOS DA PERSONALIDADE.
- ARTS. 62 e segs.: Regras sobre FUNDAÇÕES, onde o Ministério Público participa ativamente.
- Previu regras mais claras sobre prescrição e decadência.

### **DIREITO DAS OBRIGAÇÕES**

- Sensíveis alterações nos institutos existentes. Ex.: arts. 474, 475 e 496.
- Previsão expressa de novas modalidades de contratos, até então não constantes do Código Civil. Ex.: arts. 693 e segs., 710 e segs., 722 e segs.
- Capítulo específico sobre Títulos de Créditos (arts. 887 e segs.).
- Capítulo específico sobre Responsabilidade Civil (arts. 927 e segs.).

### DIREITO DE EMPRESA

- Direito Empresarial unificado no Código Civil em virtude da revogação parcial do Código Comercial.
- Alteração de conceitos existentes, abandonando a Teoria de Atos de Comércio e introduzindo a Teoria da Empresa (origem do Direito Italiano).
- Distingue-se, hoje, a sociedade empresária da sociedade simples.

### **DIREITO DAS COISAS**

- Alteração no rol dos direitos reais, excluindo e introduzindo institutos jurídicos (art. 1.225).
- Consagração da FUNÇÃO SOCIAL da propriedade (arts. 1.228 e segs.).
- Alteração parcial da Lei nº 4.591/64, em virtude da previsão do Condomínio Edilício (arts. 1.331 e segs.).
- Sensíveis alterações nos institutos existentes (prazos do usucapião, procedimento da hipoteca etc.).

### DIREITO DE FAMÍLIA

- Novas regras sobre o casamento. Ex.: arts. 1.516, 1.517, 1.520, 1.521, 1.523, 1.526, 1.528, 1.534, 1.565, etc.
- Consagração das regras constitucionais sobre a filiação (arts. 1.596 e segs.) e e a adoção (arts. 1.618 e segs.).
- A previsão de um novo regime matrimonial (Participação Final nos Aqüestos), a alteração das regras do regime da separação absoluta e a possibilidade de alterar o regime de bens.

### **DIREITO DAS SUCESSÕES**

- Previsão expressa do direito sucessório do(a) companheiro(a) (art. 1.790).
- Garantia de direito sucessório à prole eventual (arts. 1.799 e 1.800).
- Alteração na ordem da vocação hereditária, incluindo o cônjuge como concorrente

# DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO (Arts. 1º ao 11 e 53 e 54 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004) - ASPECTOS FISCAIS - ASPECTOS REGISTRAIS Do Patrimônio de Afetação

#### Conceito

O Patrimônio de Afetação é a segregação patrimonial de bens do incorporador para uma atividade específica, com o intuito de assegurar a continuidade e a entrega das unidades em construção aos futuros adquirentes, mesmo em caso de falência ou insolvência do incorporador.

<u>Do Patrimônio de Afetação</u> <u>Aspectos Fiscais</u>

### DO REGIME ESPECIAL TRIBUTÁRIO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

- **Art. 1º** Fica instituído o regime especial de tributação aplicável às incorporações imobiliárias, em caráter **opcional** e **irretratável** enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem a incorporação.
- **Art.**  $2^{\circ}$  A opção pelo regime especial de tributação de que trata o art.  $1^{\circ}$  será efetivada quando atendidos os seguintes **REQUISITOS**:
- I entrega do termo de opção ao regime especial de tributação na unidade competente da Secretaria da Receita Federal, conforme regulamentação a ser estabelecida; e
- II afetação do terreno e das acessões objeto da incorporação imobiliária, conforme disposto nos arts. 31-A a 31-E da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (averbação na matrícula do imóvel).
- OBS.: Pelo que se depreende desses dispositivos, primeiramente será realizada a averbação da afetação no Registro Imobiliário e, após, poderá ser feita a opção pelo regime especial de tributação.

Aspectos Fiscais

• Art. 3º O terreno e as acessões objeto da incorporação imobiliária sujeitas ao regime especial de tributação, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, não responderão por dívidas tributárias da incorporadora relativas ao Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas - IRPJ, à Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e à Contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público - PIS/PASEP, exceto aquelas calculadas na forma do art. 4º sobre as receitas auferidas no âmbito da respectiva incorporação.

Parágrafo único. O patrimônio da incorporadora responderá pelas dívidas tributárias da incorporação afetada (a incorporadora responderá com outro patrimônio, excluído o patrimônio afetado).

- Art. 4º Para cada incorporação submetida ao regime especial de tributação, a incorporadora ficará sujeita ao pagamento equivalente a sete por cento da receita mensal recebida, o qual corresponderá ao pagamento mensal unificado dos seguintes impostos e contribuições:
  - I Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas IRPJ;
  - II Contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público PIS/PASEP;
  - III Contribuição Social sobre o Lucro Líquido CSLL; e
  - IV Contribuição para Financiamento da Seguridade Social COFINS.

### OBS.: Incentivo fiscal para a opção pelo regime especial.

- § 1º ... considera-se receita mensal ...;
- § 2º O pagamento ... poderá ser compensado, ...;
- § 3º ...
- **§ 4º** A opção ... obriga o contribuinte a fazer o recolhimento dos tributos, na forma do **caput**, a partir do mês da opção;
- Art. 5º O pagamento ... até o décimo dia do mês subsequente àquele em que houver sido auferida a receita.

### Parágrafo único. ...

- Art. 6º Os créditos tributários ... não poderão ser objeto de parcelamento.
- Art. 7º O incorporador fica obrigado a manter escrituração contábil segregada para cada incorporação submetida ao regime especial de tributação.
- Arts. 8°, 9°, 10 e 11 ...

<u>CONCLUSÕES</u> Aspectos Fiscais

#### PARA O INCORPORADOR:

No campo fiscal, por um lado é positiva a opção pelo regime especial de tributação gerado pelo patrimônio de afetação, em virtude da redução da carga fiscal para 7% da receita mensal (artigo 4º, caput, da Lei nº 10.931/04). Por outro lado, pode ser prejudicial a escolha eis que ficará reduzido o patrimônio do incorporador que responderá pelos demais débitos (art. 3º, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04).

### • PARA O ADQUIRENTE:

O regime de afetação gera maior credibilidade ao empreendimento, o que ocasionará um incremento nas vendas na planta, favorecendo os adquirentes.

### <u>Do Patrimônio de Afetação</u> <u>Aspectos Registrais</u>

### **ALTERAÇÕES NA LEI Nº 4.591/64**

Art. 31- A. A critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao

regime da afetação, pelo qual **o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária**, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, **manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação**, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

OBS.: - AFETAÇÃO é a destinação para uma finalidade.

- Existência de Incorporação Imobiliária (registro);
- OPÇÃO do Incorporador (no memorial ou após);
- O patrimônio de afetação é uma "ficção".
- **§1º** O patrimônio de afetação não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos e só responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva.

OBS.: Ocorre a separação patrimonial, sendo que o patrimônio afetado será destinado exclusivamente ao empreendimento, e o remanescente para saldar as demais obrigações. Não há garantia para o adquirente de que a obra será executada, mas sim de que há um patrimônio reservado para tal finalidade.

- §2º O incorporador responde pelos prejuízos que causar ao patrimônio de afetação.
- §3º 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. (intuito de respeitar a destinação do patrimônio)
- §4º No caso de cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios oriundos da comercialização das unidades imobiliárias componentes da incorporação, o produto da cessão também passará a integrar o patrimônio de afetação, observado o disposto no § 6º.
- § 5º As quotas de construção correspondentes a acessões vinculadas a frações ideais serão pagas pelo incorporador até que a responsabilidade pela sua construção tenha sido assumida por terceiros, nos termos da parte final do § 6º do art. 35.
- § 6º Os recursos financeiros integrantes do patrimônio de afetação serão utilizados para pagamento ou reembolso das despesas inerentes à incorporação.
- § 7º O reembolso do preço de aquisição do terreno somente poderá ser feito quando da alienação das unidades autônomas, na proporção das respectivas frações ideais, considerando-se tão-somente os valores efetivamente recebidos pela alienação.
- § 8º Excluem-se do patrimônio de afetação:

I - os recursos financeiros que excederem a importância necessária à conclusão da obra (art. 44), considerando-se os valores a receber até sua conclusão e, bem

.

assim, os recursos necessários à quitação de financiamento para a construção, se houver; e

- **II -** o valor referente ao preço de alienação da fração ideal de terreno de cada unidade vendida, no caso de incorporação em que a construção seja contratada sob o regime por empreitada (art. 55) ou por administração (art. 58).
- § 9º No caso de **conjuntos de edificações** de que trata o art. 8º, poderão ser **constituídos patrimônios de afetação separados**, tantos quantos forem os:
  - ${\bf I}$  subconjuntos de casas para as quais esteja prevista a mesma data de conclusão (art.  $8^{\circ}$ , alínea "a"); e
  - II edifícios de dois ou mais pavimentos (art.  $8^{\circ}$ , alínea "b").

OBS.: Mais de um regime de afetação da mesma incorporação.

- **§ 10.** A constituição de patrimônios de afetação separados de que trata o § 9º deverá estar declarada no memorial de incorporação.
  - OBS.: Se a opção for posterior ao registro da incorporação, será realizada em documento apartado.
- §11. Nas <u>incorporações objeto de financiamento</u>, a comercialização das unidades deverá contar com a anuência da instituição financiadora ou deverá ser a ela cientificada, conforme vier a ser estabelecido no contrato de financiamento.

OBS.: Como fica a norma do art. 1.475 do CC?

- § 12. A contratação de financiamento e constituição de garantias, inclusive mediante transmissão, para o credor, da propriedade fiduciária sobre as unidades imobiliárias integrantes da incorporação, bem como a cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios decorrentes da comercialização dessas unidades, não implicam a transferência para o credor de nenhuma das obrigações ou responsabilidades do cedente, do incorporador ou do construtor, permanecendo estes como únicos responsáveis pelas obrigações e pelos deveres que lhes são imputáveis. (resguardo das instituições financeiras)
- Art. 31-B. 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.
  - OBS.: A afetação nasce com a AVERBAÇÃO no RI;
    - A afetação poderá ser requerida no memorial de

incorporação ou em momento posterior, mas até a conclusão da obra (Habite-se);

- Tendo havido alguma alienação, é necessária a anuência do adquirente da futura unidade;
- No caso de desistência da incorporação, isto é, usado o prazo de CARÊNCIA, se houver, uma vez restituídas aos adquirentes as quantias devidas, será extinto o patrimônio de afetação.

Parágrafo único. 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.

- Art. 31-C. A Comissão de Representantes e a instituição financiadora da construção poderão nomear, às suas expensas, pessoa física ou jurídica para fiscalizar e acompanhar o patrimônio de afetação.
  - **§ 1º** A nomeação a que se refere o caput não transfere para o nomeante qualquer responsabilidade pela qualidade da obra, pelo prazo de entrega do imóvel ou por qualquer outra obrigação decorrente da responsabilidade do incorporador ou do construtor, seja legal ou a oriunda dos contratos de alienação das unidades imobiliárias, de construção e de outros contratos eventualmente vinculados à incorporação.
- § 2º A pessoa que, em decorrência do exercício da fiscalização de que trata o caput deste artigo, obtiver acesso às informações comerciais, tributárias e de qualquer outra natureza referentes ao patrimônio afetado responderá pela falta de zelo, dedicação e sigilo destas informações.
- § 3º A pessoa nomeada pela instituição financiadora deverá fornecer cópia de seu relatório ou parecer à Comissão de Representantes, a requerimento desta, não constituindo esse fornecimento quebra de sigilo de que trata o § 2º deste artigo.
- Art. 31-D. Incumbe ao incorporador:
  - I promover todos os atos necessários à boa administração e à preservação do patrimônio de afetação, inclusive mediante adoção de medidas judiciais;
     II manter apartados os bens e direitos objeto de cada incorporação;

•••

- VIII manter escrituração contábil completa, ainda que esteja desobrigado pela legislação tributária.
- Art. 31-E. 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), ou de outras hipóteses previstas em lei; e
  - **III** liquidação deliberada pela assembléia geral nos termos do art. 31-F, §  $1^{\circ}$ .
- Art. 31-F. Os efeitos da decretação da falência ou da insolvência civil do incorporador não atingem os patrimônios de afetação constituídos, não integrando a massa concursal o terreno, as acessões e demais bens, direitos creditórios, obrigações e encargos objeto da incorporação.
  - § 1º Nos sessenta dias que se seguirem à decretação da falência ou da insolvência civil do incorporador, o condomínio dos adquirentes, por convocação da sua Comissão de Representantes ou, na sua falta, de um sexto dos titulares de frações ideais, ou, ainda, por determinação do juiz prolator da decisão, realizará assembléia geral, na qual, por maioria simples, ratificará o mandato da Comissão

de Representantes ou elegerá novos membros, e, em primeira convocação, por dois terços dos votos dos adquirentes ou, em segunda convocação, pela maioria absoluta desses votos, **instituirá o condomínio da construção, por instrumento público ou particular**, e deliberará sobre os termos da continuação da obra ou da liquidação do patrimônio de afetação (art. 43, inciso III); havendo financiamento para construção, a convocação poderá ser feita pela instituição financiadora.

- OBS.: Parece uma imprecisão da lei permitir a instituição de condomínio antes da conclusão da obra. Porém, o que se tem entendido é que já existe o condomínio na FASE DE CONSTRUÇÃO. Portanto, tem-se uma espécie de PRÉ-instituição condominial?
- $\S2^{\circ}$  O disposto no  $\S1^{\circ}$  aplica-se também à hipótese de paralisação das obras prevista no art. 43, inciso VI.
- §  $3^{\circ}$  Na hipótese de que tratam os §§  $1^{\circ}$  e  $2^{\circ}$ , a Comissão de Representantes ficará investida de mandato irrevogável para firmar com os adquirentes das unidades autônomas o contrato definitivo a que estiverem obrigados o incorporador, o titular do domínio e o titular dos direitos aquisitivos do imóvel objeto da incorporação em decorrência de contratos preliminares.
- §  $4^{\circ}$  O mandato a que se refere o §  $3^{\circ}$  será válido mesmo depois de concluída a obra.

### OBS.: Ver §§ 7° e 12, II.

- §5º O mandato outorgado à Comissão de Representantes confere poderes para transmitir domínio, direito, posse e ação, manifestar a responsabilidade do alienante pela evicção e imitir os adquirentes na posse das unidades respectivas.
- **§6º** Os contratos definitivos serão celebrados mesmo com os adquirentes que tenham obrigações a cumprir perante o incorporador ou a instituição financiadora, desde que comprovadamente adimplentes, situação em que a outorga do contrato fica condicionada à constituição de garantia real sobre o imóvel, para assegurar o pagamento do débito remanescente.
- §  $7^{\circ}$  Ainda na hipótese dos §§  $1^{\circ}$  e  $2^{\circ}$ , a Comissão de Representantes ficará investida de mandato irrevogável para, em nome dos adquirentes, e em cumprimento da decisão da assembléia geral que deliberar pela liquidação do patrimônio de afetação, efetivar a alienação do terreno e das acessões, transmitindo posse, direito, domínio e ação, manifestar a responsabilidade pela evicção, imitir os futuros adquirentes na posse do terreno e das acessões.
- §  $8^{\circ}$  Na hipótese do §  $7^{\circ}$ , será firmado o respectivo contrato de venda, promessa de venda ou outra modalidade de contrato compatível com os direitos objeto da transmissão.
- **§9º** A Comissão de Representantes cumprirá o mandato nos termos e nos limites estabelecidos pela deliberação da assembléia geral e prestará contas aos adquirentes, entregando-lhes o produto líquido da alienação, no prazo de cinco dias da data em que tiver recebido o preço ou cada parcela do preço.

- § 10. Os valores pertencentes aos adquirentes não localizados deverão ser depositados em Juízo pela Comissão de Representantes.
- **§ 11.** Caso decidam pela continuação da obra, os adquirentes ficarão automaticamente sub-rogados nos direitos, nas obrigações e nos encargos relativos à incorporação, inclusive aqueles relativos ao contrato de financiamento da obra, se houver.
- **§ 12.** Para os efeitos do § 11 deste artigo, cada adquirente responderá individualmente pelo saldo porventura existente entre as receitas do empreendimento e o custo da conclusão da incorporação na proporção dos coeficientes de construção atribuíveis às respectivas unidades, se outro critério de rateio não for deliberado em assembléia geral por dois terços dos votos dos adquirentes, observado o seguinte:
- I os saldos dos preços das frações ideais e acessões integrantes da incorporação que não tenham sido pagos ao incorporador até a data da decretação da falência ou da insolvência civil passarão a ser pagos à Comissão de Representantes, permanecendo o somatório desses recursos submetido à afetação, nos termos do art. 31-A, até o limite necessário à conclusão da incorporação;
- II para cumprimento do seu encargo de administradora da incorporação, a Comissão de Representantes fica investida de mandato legal, em caráter irrevogável, para, em nome do incorporador ou do condomínio de construção, conforme o caso, receber as parcelas do saldo do preço e dar quitação, bem como promover as medidas extrajudiciais ou judiciais necessárias a esse recebimento, praticando todos os atos relativos ao leilão de que trata o art. 63 ou os atos relativos à consolidação da propriedade e ao leilão de que tratam os arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, devendo realizar a garantia e aplicar na incorporação todo o produto do recebimento do saldo do preço e do leilão;
- III consideram-se receitas do empreendimento os valores das parcelas a receber, vincendas e vencidas e ainda não pagas, de cada adquirente, correspondentes ao preço de aquisição das respectivas unidades ou do preço de custeio de construção, bem como os recursos disponíveis afetados; e
  - IV compreendem-se no custo de conclusão da incorporação todo o custeio da construção do edifício e a averbação da construção das edificações para efeito de individualização e discriminação das unidades, nos termos do art. 44.
  - **§ 13.** Havendo saldo positivo entre as receitas da incorporação e o custo da conclusão da incorporação, o valor correspondente a esse saldo deverá ser entregue à massa falida pela Comissão de Representantes.
- § 14. Para assegurar as medidas necessárias ao prosseguimento das obras ou à liquidação do patrimônio de afetação, a Comissão de Representantes, no prazo de sessenta dias, a contar da data de realização da assembléia geral de que trata o § 1º, promoverá, em leilão público, com observância dos critérios estabelecidos pelo art. 63, a venda das frações ideais e respectivas acessões que, até a data da

decretação da falência ou insolvência não tiverem sido alienadas pelo incorporador.

- § 14. Para assegurar as medidas necessárias ao prosseguimento das obras ou à liquidação do patrimônio de afetação, a Comissão de Representantes, no prazo de sessenta dias, a contar da data de realização da assembléia geral de que trata o § 1º, promoverá, em leilão público, com observância dos critérios estabelecidos pelo art. 63, a venda das frações ideais e respectivas acessões que, até a data da decretação da falência ou insolvência não tiverem sido alienadas pelo incorporador.
  - **§15.** Na hipótese de que trata o § 14, **o arrematante** ficará sub-rogado, na proporção atribuível à fração e acessões adquiridas, **nos direitos e nas obrigações** relativas ao empreendimento, inclusive nas obrigações de eventual financiamento, e, em se tratando da hipótese do art. 39 desta Lei, nas obrigações perante o proprietário do terreno.
  - OBS.: Cuidado! Se trata de uma <u>exceção</u> à regra de que o arrematante não responde por débitos anteriores, servindo o valor pago para o rateio entre os credores (ver exclusão de responsabilidade prevista no §20).
  - §16. Dos documentos para anúncio da venda de que trata o § 14 e, bem assim, o inciso III do art. 43, constarão o valor das acessões não pagas pelo incorporador (art. 35, §  $6^{\circ}$ ) e o preço da fração ideal do terreno e das acessões (arts. 40 e 41).
  - **§17.** No processo de venda de que trata o § 14, serão asseguradas, sucessivamente, em igualdade de condições com terceiros:
  - I ao proprietário do terreno, nas hipóteses em que este seja pessoa distinta da pessoa do incorporador, a **preferência para aquisição** das acessões vinculadas à fração objeto da venda, a ser exercida nas vinte e quatro horas seguintes à data designada para a venda; e
  - II ao condomínio, caso não exercida a preferência de que trata o inciso I, ou caso não haja licitantes, a preferência para aquisição da fração ideal e acessões, desde que deliberada em assembléia geral, pelo voto da maioria simples dos adquirentes presentes, e exercida no prazo de quarenta e oito horas a contar da data designada para a venda.
  - **§18.** Realizada a venda prevista no § 14, incumbirá à Comissão de Representantes, sucessivamente, nos cinco dias que se seguirem ao recebimento do preço:
  - I pagar as obrigações trabalhistas, previdenciárias e tributárias, vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação, observada a ordem de preferência prevista na legislação, em especial o disposto no art. 186 do Código Tributário Nacional;
  - II reembolsar aos adquirentes as quantias que tenham adiantado, com recursos próprios, para pagamento das obrigações referidas no inciso I;

- **III** reembolsar à instituição financiadora a quantia que esta tiver entregue para a construção, salvo se outra forma for convencionada entre as partes interessadas;
- **IV** entregar ao condomínio o valor que este tiver desembolsado para construção das acessões de responsabilidade do incorporador (§  $6^{\circ}$  do art. 35 e §  $5^{\circ}$  do art. 31-A), na proporção do valor obtido na venda;
- **V** entregar ao proprietário do terreno, nas hipóteses em que este seja pessoa distinta da pessoa do incorporador, o valor apurado na venda, em proporção ao valor atribuído à fração ideal; e
- **VI** entregar à massa falida o saldo que porventura remanescer.
- **§19. O incorporador deve assegurar** à pessoa nomeada nos termos do art. 31-C, o acesso a todas as informações necessárias à verificação do montante das obrigações referidas no § 12, inciso I, do art. 31-F vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação.
- §20. Ficam excluídas da responsabilidade dos adquirentes as obrigações relativas, de maneira direta ou indireta, ao imposto de renda e à contribuição social sobre o lucro, devidas pela pessoa jurídica do incorporador, inclusive por equiparação, bem como as obrigações oriundas de outras atividades do incorporador não relacionadas diretamente com as incorporações objeto de afetação." (NR)
- Art. 54. A Lei  $n^{\circ}$  4.591, de 1964, passa a vigorar com as seguintes alterações:
- "Art. 32... Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas são irretratáveis e, uma vez registrados, conferem direito real oponível a terceiros, atribuindo direito a adjudicação compulsória perante o incorporador ou a quem o suceder, inclusive na hipótese de insolvência posterior ao término da obra.
- "Art. 43... em caso de insolvência do incorporador que tiver optado pelo regime da afetação e não sendo possível à maioria prosseguir na construção, a assembléia geral poderá, pelo voto de 2/3 (dois terços) dos adquirentes, deliberar pela venda do terreno, das acessões e demais bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação, mediante leilão ou outra forma que estabelecer, distribuindo entre si, na proporção dos recursos que comprovadamente tiverem aportado, o resultado líquido da venda, depois de pagas as dívidas do patrimônio de afetação e deduzido e entregue ao proprietário do terreno a quantia que lhe couber, nos termos do art. 40; não se obtendo, na venda, a reposição dos aportes efetivados pelos adquirentes, reajustada na forma da lei e de acordo com os critérios do contrato celebrado com o incorporador, os adquirentes serão credores privilegiados pelos valores da diferença não reembolsada, respondendo subsidiariamente os bens pessoais do incorporador." (NR)
- "Será designada no contrato de construção ou eleita em assembléia geral uma

Comissão de Representantes composta de três membros, pelo menos, escolhidos entre os adquirentes, para representá-los perante o construtor ou, no caso do art. 43, ao incorporador, em tudo o que interessar ao bom andamento da incorporação, e, em especial, perante terceiros, para praticar os atos resultantes da aplicação dos arts. 31-A a 31-F.

. . . . . . . . . .

A assembléia geral poderá, pela maioria absoluta dos votos dos adquirentes, alterar a composição da Comissão de Representantes e revogar qualquer de suas decisões, ressalvados os direitos de terceiros quanto aos efeitos já produzidos.

### <u>CONCLUSÃO</u> Aspectos Registrais

### Assim, pode-se afirmar que:

- (a) o patrimônio de afetação é uma "ficção";
- (b) o patrimônio de afetação nasce com a averbação na matrícula do imóvel e é irretratável;
- (c) a afetação poderá ser requerida no memorial de incorporação ou em momento posterior, mas até a conclusão da obra (habite-se);
- (d) tendo havido alguma alienação, é necessário a anuência dos futuros proprietários da unidade;
- (e) a fiscalização do patrimônio de afetação é cabível a Comissão de Representantes ou a pessoa por esta nomeada;
- (f) o patrimônio de afetação extinguir-se-á pela averbação da Construção ( habite-se), pelos registros dos títulos de domínio ou de direito de aquisição em nome dos correspondentes compradores e, quando for o caso, pela extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financeira do empreendimento ou ainda;
- (g) no caso de desistência da incorporação, isto é, usado o prazo de carência, se houver, uma vez restituídos aos compradores da unidade às quantias devidas, será igualmente extinto.
- Por derradeiro, sugere-se que, após a apreciação do termo de opção pela Secretaria da Receita Federal, seja averbado no álbum imobiliário ou depositado no processo de incorporação o documento expedido pela mesma, a fim de comprovar a sua regular constituição perante os interessados na aquisição.

 Feitas estas considerações, é imperioso reconhecer que com o patrimônio de afetação devidamente formalizado na Matrícula do Imóvel, as vendas em planta ocorrerão com maior freqüência, em virtude de os compradores e as financeiras estarem melhor protegidos, gerando, assim, novos negócios e recuperando à imagem junto aos adquirentes de boa-fé e ajudando no desenvolvimento econômico no Estado e no País: isso é Segurança Jurídica.

### SEQÜÊNCIA DOS ATOS REGISTRAIS MATRÍCULA

LOTE URBANO sob o número um (1) da quadra número sete (7) do Setor 04H42, do mapeamento geral, no denominado Loteamento "Parada dos Anjos", de esquina, de forma retangular, com a área superficial de seiscentos metros quadrados (600,00m²), situado na rua Gramado, lado PAR, esquina com a rua H42-H32-1171, lado ÍMPAR, Bairro Pasqualini, nesta cidade, com as seguintes dimensões e confrontações: AO NORTE, na extensão de vinte metros (20,00m), com o alinhamento da rua H42-H32-1171; AO SUL, na mesma extensão, com o lote número dois (2); AO LESTE, na extensão de trinta metros (30,00m), com o sublote número trinta e quatro (34) e com parte do sublote número trinta e cinco (P-35), do fracionamento da Associação Antonio Vieira; e, AO OESTE, na mesma extensão, com o alinhamento da rua Gramado.

**QUARTEIRÃO** -.-

**PROPRIETÁRIA** – **FULANA DE TAL LTDA.,** (qualificar).-

<u>TÍTULO AQUISITIVO</u> – **M-...,** Livro 2-Registro Geral, objeto do **R-1/...,** de 12 de julho de 1982, desta Serventia.-

Sapucaia do Sul, ... de ... de 2004

Registrador e/ou Substituto: \_\_\_\_\_\_\_.

EMOLUMENTOS - R\$7,90.-

### REGISTRO DA INCORPORAÇÃO

**R-1/1.000**(R-um/hum mil), em ... de ... de 2004.-

Título - INCORPORAÇÃO -

INCORPORADORA – FULANA DE TAL LTDA., com sede nesta cidade, na rua Nossa Senhora das Graças número 57, sala 302 e com CNPJ sob o número 89.298.574/0001-00, representada por seu presidente, Cicrano de Tal.-

<u>CONSTRUTORA</u> – BELTRANA DE TAL LTDA., com sede em Canoas-RS, na rua Frei Orlando número 33, loja 2 e com CNPJ sob o número **89.841.282/0001-63**, representada por seu sócio, João José.-

**FORMA DO TÍTULO** – Instrumento Particular, firmado em 16 de setembro de 2004, instruído com os documentos exigidos pela Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, regulamentada pelo Decreto nº 55.815, de 8 de março de 1965.-

OBJETO DA INCORPORAÇÃO – Sobre o imóvel objeto desta matrícula, a incorporadora e proprietária pretende promover a construção de um empreendimento imobiliária de natureza "COMERCIAL", a ser denominado

"CENTRO EMPRESARIAL ...", previsto nos artigos 28 e seguintes da Lei nº 4.591/64, com a área global de quatro mil, seiscentos e dezesseis metros e oitenta e sete decímetros quadrados (4.616,87m²), sendo três mil, trezentos e oitenta e dois metros e setenta e nove decímetros quadrados (3.382,79m²) de área real priva tiva, quinhentos e três metros e sessenta e dois decímetros quadrados (503,62m²) de área real de uso comum de divisão não proporcional e setecentos e trinta metros e quarenta e seis decímetros quadrados (730,46m²) de área real de uso comum de divisão proporcional, conforme indicado na NB e de acordo com as plantas aprovadas pela Prefeitura Municipal de Sapucaia do Sul, em ... de 2004, situado na rua Gramado, lado PAR, esquina com a rua H42-H32-1171, nesta cidade.

**DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO** — O Condomínio denominado **"CENTRO EMPRESARIAL ..."**, será composto de setenta e nove **(79)** unidades autônomas, constituído por três **(3)** lojas, vinte e sete **(27)** boxes, quarenta e oito **(48)** salas e uma **(1)** unidade especial, com as seguintes características, dimensões e confrontações: **I - LOJA NÚMERO UM (01)** ... **DAS COISAS DE USO COMUM E FINS PROVEITOSOS DO CONDOMÍNIO** — São coisas de uso comum e fins proveitosos do condomínio do edifício denominado **"CENTRO EMPRESARIAL ..."**: O terreno sobre o qual serão edificadas as unidades autônomas, bem como as fundações, colunas e vigas de sustentação, paredes externas, ornamentos da fachadas, paredes internas e divisórias entre as unidades autônomas e as áreas de uso comum, áreas de ventilação e circulação, poços de luz, elevadores, as instalações e tubulações nas dependências comuns, até sua inserção com as das unidades autônomas, a calçada, a porta principal, caixa de correspondências e

### SEQÜÊNCIA DOS ATOS REGISTRAIS

compartimentos dos medidores de luz e força, a casa das máquinas, reservatório de água, hall e corredores de circulação, escadas de acesso, encanamentos - troncos de água, luz e força, telefone, esgotos pluviais e cloacais, o telhado e, enfim, tudo o mais que será destine a servir indistintamente a todas as economias do edifício. **DO REGIME DA INCORPORAÇÃO** – O regime da incorporação será o de "administração", nos termos do artigo 58, da Lei nº 4.591/64. **PRAZO DE CARÊNCIA** – A incorporadora renuncia, expressamente, o prazo de carência previsto no artigo 34, da Lei nº 4.591/64. **PREÇO ESTIMADO DA CONSTRUÇÃO** – O preço estimativo da construção do edifício, tomado por base o custo unitário básico, cujo índice é fornecido pelo SINDUSCON-RS (Sindicato das Indústrias da Construção Civil do Rio Grande do Sul), para o mês de setembro de 2004, é de **R\$...** (... reais).

**DOCUMENTOS APRESENTADOS** – A proprietária/incorporadora exibiu para arquivamento nesta Serventia, juntamente com o memorial de incorporação, os documentos exigidos pelo artigo 32, alínea "a" usque "p", da Lei nº 4.591/64 regulamentada pelo Decreto nº 55.815/65 e demais disposições legais aplicáveis à espécie.-

**CONDIÇÕES** – As demais condições constam do processo.- **PROTOCOLO** - Título apontado sob o número **56.**, em ...-Sapucaia do Sul, ... de ... de 2004

EMOLUMENTOS – R\$		
AVERBAÇÃO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO		
AV-2/1.000(AV-dois/hum mil), em de de 2004  PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO - Em virtude da apresentação de termo firm pela incorporadora (e quando for o caso, também pelos titulares de direitos aquisição de direitos reais sobre o terreno), em, fica constando qu incorporação imobiliária constante no R-1 desta matrícula, tendo por objet empreendimento denominado Condomínio "Centro Empresarial", foi subme ao REGIME DE AFETAÇÃO previsto no artigo 31-A e seguintes da Lei 4.591/64, alterada pela Lei nº 10.931/04  PROTOCOLO - Título apontado sob o número 57., em 2004 Sapucaia do Sul, de 2004 Registrador e/ou Substituto:  EMOLUMENTOS - R\$15,80	s de e a to d tida	
REGISTROS DE CONTRATOS		
R/1.000(R/hum mil), em de de 2004  TÍTULO - Promessa de Compra e Venda  Nos termos  PROTOCOLO - Título apontado sob o número 57., em2004  Sapucaia do Sul, de 2004  Registrador e/ou Substituto:  EMOLUMENTOS - R\$		
R/1.000(R/hum mil), em de de 2004  TÍTULO - Promessa de Compra e Venda  Nos termos  PROTOCOLO - Título apontado sob o número 57., em2004  Sapucaia do Sul, de 2004  Registrador e/ou Substituto:  EMOLUMENTOS - R\$		

### **AVERBAÇÃO DA CONSTRUÇÃO**

**AV-.../1.000**(AV-.../hum mil), em ... de ... de 2004.-

Registrador e/ou Substituto:

**CONSTRUÇÃO** - Nos termos do requerimento datado de ... de dois mil e quatro (2004), fica constando que Fulana de Tal Ltda., já qualificada, edificou sobre o imóvel objeto desta matrícula "**UM PRÉDIO COMERCIAL DE ALVENARIA** que tomou o número ... (...) pela rua ..., com ... (...) pavimentos e com a área total construída de ... (...m²)"; tudo em conformidade com a certidão de Habite-se Número ..., expedida pelo Secretário de Coordenação e Planejamento da Prefeitura Municipal desta cidade, ..., visada pelo Fiscal de Urbanismo, ..., em ... de 2004 e CND-INSS sob o número ...2004-19021030, emitida em ... de dois mil

e quatro (2004), e confirmada pelo endereço eletrônico www.previdenciasocial.gov.br, em de dois mil e quatro (2004), arquivadas
nestes Serviços
PROTOCOLO - Título apontado sob o número 57., em2004
Sapucaia do Sul, de 2004 Registrador e/ou Substituto:
EMOLUMENTOS - R\$15,80
EMOLOMENTOS R\$15,00.
REGISTRO DA INSTITUIÇÃO CONDOMINIAL
R/1.000(R/hum mil), em de de 2004 INSTITUIÇÃO CONDOMINIAL E INDIVIDUALIZAÇÃO - Nos termos da
Escritura Pública de de de 2004, lavrada no Tabelionato desta cidade, pelo
Tabelião Bel. Dirceu José Mariani, no Livro no, folha, sob o número, fica
constando que a proprietária do imóvel objeto desta matrícula, Fulana de Tal
Ltda., já qualificada <b>submeteu</b> o prédio comercial de alvenaria objeto da
AV/1.000, AO REGIME ESPECIAL DE CONDOMÍNIO, de acordo com a Lei
nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, regulamentada pelo Decreto nº 55.815, de
8 de março de 1964, alterada pela Lei nº 4.864, de 19 de dezembro de 1965 e pela
Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004; com o art. 565 da Consolidação Normativa
e Notarial da Corregedoria-Geral da Justiça – Provimento 1/98-CGJ; e, com os artigos 1.331 e 1.332 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. <b>I – DO</b>
EMPREENDIMENTO OBJETO DA INSTITUIÇÃO CONDOMINIAL II -
DAS PARTES DE USO COMUM III - DAS PARTES DE USO PRIVATIVO -
IV - DOS CUSTOS DA CONSTRUÇÃO As demais condições constam da
escritura
PROTOCOLO - Título apontado sob o número 57, em2004
Sapucaia do Sul, de de 2004
Registrador e/ou Substituto:
EMOLUMENTOS - R\$
AVERBAÇÃO DA ABERTURA DAS MATRÍCULAS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS
AVERDAÇÃO DA ABERTORA DAS MATRICOLAS DAS ONIDADES ACTONOMAS
<b>AV/1.000</b> (AV/hum mil), em de de 2004
ABERTURA DE MATRÍCULAS COM ENCERRAMENTO - Nos termos das
Escrituras Públicas de de de 2004, lavradas no Tabelionato desta cidade, pelo
Tabelião Bel. Dirceu José Mariani, no Livro nº, folhas, sob os números,
respectivamente, fica constando que as unidades autônomas descritas no
R/1.000, foram matriculadas nesta Serventia, em () de () de dois
mil e quatro (2004), sob os números ao, Livro 2-Registro Geral, em nome
dos respectivos adquirentes, ficando de conseqüência, extinto o patrimônio de afetação previsto na AV-2/1.000, com o quê se ENCERRA-SE a presente
escrituração
PROTOCOLO - Título apontado sob o número 57, em2004
Sapucaia do Sul, de de 2004
Registrador e/ou Substituto:
EMOLUMENTOS - R\$

### RETIFICAÇÕES CONSENSUAIS NO REGISTRO IMOBILIÁRIO

# (Art. 59 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, que alterou os arts. 212 ao 214 da Lei nº 6.015/73) Retificação Imobiliária

<u>DIREITO MATERIAL:</u> Art. 1247 do Código Civil => Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule (PRESUNÇÃO RELATIVA).

**OBS.:** Essa presunção estava prevista no artigo 860 do Código Civil de 1916, no capítulo da Hipoteca, embora devesse ser tratado com um capítulo específico.

### Espécies de Retificação ANTES da Lei nº 10.931/04

- Retificação de "erro evidente": Informal;
- Retificação da "área": Formalíssima;
- Retificação de "registro" (latu sensu): Formal.

### RETIFICAÇÃO DE ERRO EVIDENTE (ANTES da Lei nº 10.931/04)

Esta espécie de retificação podia ser procedida *ex officio* pelo Registrador ou por provocação do interessado (art. 13, II, da LRP). Servia para a correção equívocos nos assentos quando da transposição das informações do título (documento que dá suporte ao registro).

**Ex.:** Na cópia autenticada do cartão do CIC consta o número 010.020.030-40 e no registro constou, equivocadamente, 010.020.030-**5**0. Reapresenta-se o documento arquivado e procede-se a averbação de retificação.

**Ex.:** Na Escritura Pública de Compra e Venda constou que o objeto da alienação foi de 50%, enquanto no registro constou, erroneamente, 55%. Para corrigir o engano, a parte interessada reapresenta o título (Escritura Pública), juntamente com um <u>requerimento</u> solicitando a correção.

### RETIFICAÇÃO DE ÁREA (ANTES da Lei nº 10.931/04)

Era um procedimento criterioso, complexo, moroso, de jurisdição voluntária, que exigia a manifestação volitiva do interessado e a ciência dos confrontantes (citação). Neste caso, o equívoco não advinha da transposição de dados do título, mas do próprio ato de registro. Via de regra, adotava-se este procedimento (sempre judicial) para a alteração da área ou das medidas perimetrais, bem como nos casos em que houvesse deslocamento parcial da base física do imóvel.

**Ex.:** No registro constava a área de 1.0**0**0,00m<sup>2</sup>, mas o correto era 1.0**1**0,00m<sup>2</sup>.

**Ex.:** Para alterar a confrontação com uma rua de **norte** para **leste**.

**Ex.:** Para alterar a distância da esquina de 5**0**,00m para 5**5**,00m.

Servia para retificar o registro (latu sensu) realizado com base em um título que

apresentava algum equívoco. Necessitava a prévia re-ratificação do título.

**Ex.:** O nome do adquirente no título constou por equívoco **In**ácio Pereira quando o nome correto era **Ign**ácio Pereira.

Neste caso, o registro somente poderia ser alterado após a correção do título causal ou por determinação judicial.

### Lei nº 6.015/1973, alterada pela Lei nº 10.931/04.

**FINALIDADES:** Alcançar maior **CELERIDADE E EFICIÊNCIA** nos procedimentos de retificação registral imobiliária em virtude do deslocamento do seu campo de tramitação da esfera judicial para a extrajudicial, cabendo tal atribuição, agora, ao Oficial do Registro de Imóveis.

Trata-se da consagração do **Princípio da Autonomia** do Registrador Imobiliário, pois esta alteração ressalta a importância da atividade, a confiabilidade no critério prudente e técnico do Registrador, bem como a sua autonomia funcional.

### Novo Procedimento de Retificação Imobiliária

Art. 212. Se o registro ou a averbação for **omissa**, **imprecisa** ou **não exprimir a verdade**, a retificação será feita pelo **Oficial do Registro** de Imóveis competente, a requerimento do interessado, por meio de procedimentos administrativo previsto no art. 213, facultado ao interessado requerer a retificação por meio de **procedimento judicial**.

**Parágrafo único.** A opção pelo procedimento administrativo previsto no art. 213 não exclui a prestação jurisdicional, a requerimento da **parte prejudicada**.

- Três (3) hipóteses que ensejam a retificação imobiliária (art. 212 da LRP):
- (i) a **omissão** de informação necessária do assento (<u>Ex.:</u> ausência de medida perimetral do imóvel urbano ou da área superficial);
- (ii) a imprecisão do ato registral (<u>Ex.:</u> as medidas perimetrais aparecem invertidas ou em virtude de indicação errada de confrontante); e,
- (iii) os casos em que o ato não exprime a verdade (<u>Ex.:</u> ausência de simetria entre a implantação real e a descrição tabular).

### Formas de Retificação Imobiliária

São três as formas de retificação:

- 1a. A retificação de ofício ou mediante requerimento;
- 2ª. A retificação consensual; e,
- 3ª A **retificação judicial**.

### RETIFICAÇÃO DE OFÍCIO ou mediante REQUERIMENTO DO INTERESSADO (UNILATERAL – art. 213, I)

A retificação de registro nas hipóteses enumeradas no art. 213, inciso I, da LRP (art. 59 da Lei 10.931/2004), foi outorgada ao Oficial do Registro Imobiliário, podendo ser procedida por sua própria iniciativa ou por provocação da parte interessada (rogação ou instância).

### Hipóteses de Retificação de Ofício ou por Requerimento do Interessado

- **Art. 213.** O oficial retificará 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 (ver artigo 167, II, 13, da LRP);
- **d)** retificação que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão 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;
- **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;
  - **OBS.:** O próprio texto legal explicita os casos de aplicação desta forma de retificação.

### Retificações de ofício - artigo 213 da LRP

- Como se vê, não só as alíneas "a", "b" e "c" são as hipóteses que permitem ao Oficial agir de ofício, sem maiores indagações, como também nas demais alíneas.
- Por outro lado, pode o registrador atuar de ofício **em todas as hipóteses das alíneas do inciso I**, desde que tenha provas suficientes arquivadas na serventia registral, ou ainda, a vista de documentos probantes, assim como os pedidos constantes nos títulos admitidos a registro (artigo 221 da LRP)
- Em não sendo possível aplicar os casos acima (retificação de ofício), deve o Registrador exigir o requerimento e o documento comprobatório, uma vez que o **princípio da instância** assegura o direito à **manutenção** da situação do assento registral, da descrição tabular, independentemente de qualquer determinação judicial.

### Retificações de ofício - artigo 213 da LRP

Já o eminente Registrador Julio Cesar Weschenfelder, entende que:

- (1) o contido no art. 213, inciso I, ao referir que a retificação prevista nas letras 'a' a 'g' poderá se dar <u>de ofício ou a requerimento do interessado</u> pode ser interpretado como **alternativas possíveis** e **não excludentes** para todos os itens ('a' a 'g');
- (2) a atuação de ofício, não obstante, depende do livre convencimento motivado do Registrador, que a partir de dados tabulares e/ou arquivos do Serviço Registral, sente-se seguro para agir de ofício, não por imposição de quem quer que seja.

### **AUTONOMIA e INDEPENDÊNCIA**

Segundo o ilustre e nobre Registrador **Mario Pazutti Mezzari**, entende que agir de ofício é um PODER do registrador, poder este a ser utilizado quando seu juízo prudencial disser para fazê-lo.

A possibilidade de agir de ofício **não é um DEVER** do registrador. É um **DIREITO/PODER**.

QUANDO o juízo prudencial do REGISTRADOR assim o determinar, poderá agir de ofício em **qualquer das hipóteses** previstas nos inciso I do artigo 213, LRP, **SEM REQUERIMENTO** escrito, mas agindo prudencialmente, sempre que circunstâncias relevantes assim o determinarem e desde que se tenha em mãos a prova necessária.

Mas naqueles casos em que o juízo qualificatório não exigir a atuação DE OFÍCIO, deverá EXIGIR REQUERIMENTO, mesmo que esteja frente a documentos que comprovem, sem sombra de dúvida, a necessidade de retificar.

- Mesmo no caso de ERRO EVIDENTE, a prudência **pode** exigir requerimento de quem "de direito" ANTES de efetuar a correção.

### **AUTONOMIA e INDEPENDÊNCIA**

Eis a <u>regra de ouro da retificação</u>: **será o juízo prudencial do registrador que dirá quando exigirá requerimento, mesmo que aparentemente autorizado por lei a agir de ofício.** 

E vice-versa, será o Registrador quem dirá quando poderá agir de ofício conforme a lei autoriza.

Mesmo porque, será SEMPRE O REGISTRADOR quem responderá por seus atos.

- Averbar de ofício é prerrogativa de **averbar quando for necessário**, para PODER registrar um título por exemplo.
- **PODE-SE**, QUANDO NECESSÁRIO, averbar de ofício; claro que, na via inversa, seria terrível se TIVÉSSEMOS A **OBRIGAÇÃO** de averbar de ofício.

QUANDO utilizar da prerrogativa de averbar de ofício? SEMPRE QUE NECESSÁRIO PARA REGISTRAR UM TÍTULO!

### AUTONOMIAe INDEPENDÊNCIA Exemplos

- ALINEA E -
- **e)** alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro;

•

 Se você tem uma escritura para registrar, na escritura constou a área superficial do terreno, mas na matrícula ou na transcrição não consta a área superficial; junto com a escritura vem um memorial (ou laudo) em que o profissional tal, CREA tal, com ART paga, diz que o terreno tem a área superficial igual à que consta na escritura.

Tu já tens uma escritura pedindo as averbações que forem necessárias para que ela, escritura, possa ser registrada;

- Tu já tens o documento que comprova a área superficial.
- Tu tens a lei dizendo que podes fazer a averbação de ofício.

Por que exigirás requerimento?

### ALÍNEA F -

• f) reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação;

Se você tem uma escritura para registrar, na escritura constou a descrição da linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação.

Tu já tens uma escritura pedindo as averbações que forem necessárias para que ela, escritura, possa ser registrada;

- Tu já tens os documentos que comprovam a descrição daquela linha divisória, arquivados quando da retificação do imóvel lindeiro;
- Tu tens a lei dizendo que podes fazer a averbação de ofício;

Por que exigirás requerimento?

#### **ALINEA G-**

 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;

Se você tem uma escritura para registrar, na escritura constou o número correto do CPF (que não consta (caso de inserção) ou que está errado (caso de modificação) na matrícula ou transcrição.

Tu já tens uma escritura pedindo, implorando, faça as averbações que forem necessárias para que ela, escritura, possa ser registrada;

- Tu tens condições de verificar se o número do CPF que agora consta na escritura está mesmo correto (basta acessar o cadastro de CPF da RFB);
- Ou tu tens uma cópia autenticada do CIC que enviaram junto com a escritura;

Tu tens a lei dizendo que podes fazer a averbação de ofício;

Por que exigirás requerimento?

Segundo o Doutor Venício Antônio de Paula Salles, Juiz de Direito Titular da 1ª Vara dos Registros Públicos de São Paulo-SP, hoje Desembargador do TJSP, "em atenção e respeito ao princípio da instância, a *retificação de ofício*, a exemplo do que ocorria nos casos tipificados como *erro evidente*, não pode ser deflagrada quando a retificação se mostrar *dependente da produção de novas provas*. A retificação de ofício se limita à superação de imperfeições viabilizadas pela utilização de documentos pré-existentes.

Neste contexto, e com tal limitação, é de se admitir a retificação de ofício para efeito de ser complementada a informação tabular, a partir de uma certa base documental, como a migração de informações extraídas do *título causal*, de outros *documentos oficiais*, ou de dados ou *informações tabulares* existentes ou anteriormente retificadas."

### RETIFICAÇÃO CONSENSUAL

(BILATERAL - art. 213, II)

 A retificação consensual é a grande inovação introduzida pela Lei 10.931/2004, propiciando a correção das informações tabulares sem a necessidade de procedimento judicial, realizada diretamente no Ofício do Registro Imobiliário. Esta modalidade retificatória foi aberta para todas formas de "correção de medidas perimetrais", quer sejam para mera INSERÇÃO, quer sejam para ALTERAÇÃO destas medidas, resultando ou não em modificação da área de superfície.

### <u>Hipótese de</u> <u>Retificação Consensual</u>

### Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação:

- 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 prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, bem assim pelos confrontantes.
- § 1º Uma vez atendidos os requisitos de que trata o **caput** do art. 225, o oficial averbará a retificação.

### <u>Aplicação</u>

A retificação será para a <u>inserção</u> ou para a <u>alteração</u> de alguma ou algumas medidas perimetrais (art. 213, II), bem como para <u>apuração de remanescentes de áreas parcialmente alienadas</u> (§ 7° do art. 213).

No caso de *inserção* não serão necessários levantamentos dos imóveis

lindeiros. Assim, o memorial e a planta podem apresentar apenas a descrição do imóvel retificando.

No caso de **alteração** das medidas perimetrais, no memorial e na planta devem constar a descrição dos imóveis confrontantes, para verificação se há ou não sobreposição de áreas. Recomenda-se, neste caso, que os documentos sejam instruídos com fotografias, de preferência aéreas.

No caso de **apuração de remanescentes de áreas parcialmente alienadas**, considerar-se-ão como confrontantes apenas os confinantes da área regularizada (idéia similar ao Projeto GLEBA LEGAL, Provimento nº 07/05-CGJ/RS).

### **Documentação**

- 1. **Requerimento** firmado pelo(s) proprietário(s), com sua(s) firma(s) reconhecida(s) por **autenticidade**;
- 2. Planta;
- 3. Memorial descritivo
- **OBS.:** A planta e o memorial deverão conter as firmas do(s) proprietário(s) e do responsável técnico (profissional legalmente habilitado) reconhecidas por **autenticidade**.
- 4. **Anotação de Responsabilidade Técnica ART** devidamente quitada (art. 430 do Provimento nº 1/98-CGJ/RS);
- 5. Anuência(s) do(s) confrontante(s) na planta;
- **OBS.:** Na impossibilidade de obter as assinaturas na planta, admite-se que as mesmas constem em documento apartado contendo a descrição completa do imóvel retificando, o número da matrícula, o nome do proprietário e desenho gráfico do imóvel, com suas firmas reconhecidas por **autenticidade**.
- **OBS.:** O reconhecimento deve ser por autenticidade conforme exige o artigo 221 da LRP e o artigo 369 do CPC.
- 6. **Certidão** atualizada da matrícula ou da transcrição.
- **OBS.:** Dependendo do caso, para melhor convencimento e segurança do Registrador, poderão ser exigidos outros documentos.

### Anuência dos Confrontantes

O § 10 do artigo 213 estabelece quem são os confrontantes que devem anuir para a realização da retificação, assim estabelecendo: "Entendem-se como confrontantes não só os proprietários dos imóveis contíguos, mas, também, seus eventuais \*ocupantes; o condomínio geral, de que tratam os arts. 1.314 e seguintes do Código Civil, será representado por qualquer dos condôminos e o condomínio edilício, de que tratam os arts.

### 1.331 e seguintes do Código Civil, será representado, conforme o caso, pelo síndico ou pela Comissão de Representantes."

Por \*ocupantes entende-se aqueles que ocupam o imóvel como se proprietários fossem, mas não aqueles que contrataram com o proprietário do imóvel confrontante, a exemplo do locatário, arrendatário etc. Logo, havendo promessa de compra e venda, hipoteca, alienação fiduciária, usufruto etc., a anuência será do credor e do devedor.

Conforme o entendimento do Desembargador Venício Antônio de Paula Salles, "é de se ter sempre presente que a retificação afeta o *direito de propriedade* de forma que apenas os atores envolvidos com este direito é que devem ser chamados ou consultados."

**OBS.:** Se o imóvel retificando confrontar com imóvel público, deverá ser verificado se aquele que anuiu representando o Estado tem atribuição para tanto (solicitar Portaria que nomeou o agente público para tal finalidade). Se confrontar com imóvel de propriedade de pessoa jurídica, verificar a representação.

	MP 11° 514 de 1° de dezembro 2010,
	inclui o parágrafo 16 do artigo 213.
"Art. 213.	

§ 16. Na retificação de que trata o inciso II do **caput**, serão considerados confrontantes somente os confinantes de divisas que forem alcançadas pela inserção ou alteração de medidas perimetrais." (NR)

### Espécies de Anuências

- 1. As anuências devem constar da planta, conforme prevê o §2º do inciso II do artigo 213 da LRP. Porém, considera-se que a anuência poderá ser formalizada em instrumento específico (público ou particular), desde que não seja possível inserí-las na própria planta, devendo conter a descrição completa e o desenho gráfico do imóvel a ser retificado, número da matrícula, nome do proprietário, local e data e assinaturas reconhecidas por autenticidade.
- 2. As anuências poderão ser buscadas por notificação feita pelo Registrador Imobiliário ou pelo Registrador de Títulos e Documentos, sempre mediante requerimento do proprietário. Nestes casos, entendo que o requerente deverá ter diligenciado anteriormente na tentativa de localizar os confrontantes, mas sem obter êxito.
- **3.** A anuência poderá ser realizada, também, pelo **correio**, com aviso de recebimento.

- 4. Há previsão de a notificação ser realizada por edital, o que me parece um pouco perigosa, pois o §4º do artigo 213 prevê a anuência ficta, gerada pela presunção da concordância com o silêncio do notificado.
- **OBS.:** Entendo que a notificação pelo correio somente pode ser realizada se o Oficial também não logrou êxito na diligência.
  - **OBS.:** O endereço para a postagem ou para o cumprimento da Notificação é o endereço constante do registro imobiliário ou o endereço do próprio imóvel.
  - **OBS.:** O interessado também poderá fornecer um novo endereço para a notificação, sendo que em qualquer caso o confrontante deve ser cientificado pessoalmente.
  - **OBS.:** Sendo declarado pelo oficial encarregado da diligência que o confrontante proprietário, se encontra em *lugar incerto e não sabido*, a notificação deve ser feita por edital, a qual deve ser publicada por duas vezes em jornal local de grande circulação.
  - <u>OBS.:</u> Em todos os casos, será conferido o prazo de 15 dias para a impugnação do confrontante, sendo conferida à Municipalidade o prazo em quádruplo aplicando-se analogicamente o art. 188 do Código de Processo Civil.
  - **OBS.:** Existindo impugnação de um ou de alguns confrontantes o interessado será intimado para em 5 (cinco) dias se manifestar. Também o profissional que subscrever a planta deverá apresentar explicações ou esclarecimentos.
  - **OBS.:** Ocorrendo impugnação, o processo somente pode ser solucionado junto ao Registro Imobiliário se houver acordo com a desistência da impugnação ou aditamento do pedido vestibular. Antes de remeter o expediente ao Judiciário, o Registrador pode convocar as partes para tentar uma conciliação. Não se materializando o acordo, o processo DEVE ser remetido ao juiz competente.
  - **OBS.:** A decisão administrativa que autorizar ou não a retificação não faz coisa julgada material.

# CORRELAÇÃO DAS RETIFICAÇÕES PREVISTAS NA LEI Nº 10.931/04 COM O GEORREFERENCIAMENTO

A adequação do imóvel às regras do GEORREFERENCIAMENTO pode ser considerada uma nova forma de alteração/retificação/correção de medidas lineares ou da área total do imóvel, porque validará a descrição do memorial descritivo em face da certificação dada pelo INCRA.

### DECRETO Nº 4.449/02 X DECRETO Nº 5.570/05 ANTES X AGORA

### Retificação:

- 1. O Georreferenciamento não servia, por si só, como meio de retificação do registro (alterados os §§3º ao 5º do art. 9º).
- **2.** Perante o Juiz de Direito competente (alterado o §8º do art. 9º).

### Retificação:

- **1.** O Georreferenciamento é considerado uma nova forma de retificação do registro (alterados os §§3º ao 5º do art. 9º).
- **2.** Perante o Registrador (§8º do art. 9º).

§8°. Não sendo apresentadas as declarações constantes do §6°, o interessado, após obter a certificação prevista no § 1°, requererá ao oficial de registro que proceda de acordo com os §§2°, 3°, 4°, 5° e 6° do art. 213 da Lei no 6.015, de 1973.

### DECRETO Nº 4.449/02 X DECRETO Nº 5.570/05 ANTES X AGORA

### Limites de Aumento / Diminuição de Área:

Havia remissão a legislação "não existente" (alterado o §4º do art. 9º).

### Limites de Aumento / Diminuição de Área:

Afastado o limite anteriormente estabelecido (§4º do art. 9º).

§ 4º. Visando a finalidade do § 3º, e desde que mantidos os direitos de terceiros confrontantes, não serão opostas ao memorial georreferenciado as discrepâncias de área constantes da matrícula do imóvel.

De acordo com a Lei nº 10.931/04, que alterou o procedimento de retificação no Registro Imobiliário previsto nos artigos 212 ao 214 da LRP, importa esclarecer que o inciso II, do §11, do artigo 213, da supracitada lei, previu que a **adequação do imóvel rural ao GEORREFERENCIAMENTO independe de retificação**,

senão vejamos: "Independe de retificação: ... II – a adequação da descrição do imóvel rural às exigências dos arts. 176, §§ 3º e 4º, e 225, § 3º, desta Lei".

### <u>Problema do Aumento de Área</u> (Conformidade/Correção de Área)

Discute-se se há limite de aumento de área para que se permita a realização da averbação de retificação pela forma consensual.

Entendemos que não se trata de aumento de área, mas sim de correção de medidas lineares ou de área total do imóvel.

- **Ex. 1:** Se o imóvel **urbano** tinha **500m²** e está sendo retificado/corrigido para **700m²**, como proceder?
- <u>Ex. 2:</u> Se o imóvel **rural** possuía **652 hectares** e agora, após o Georreferenciamento, está sendo retificado/corrigido para **785 hectares**, como proceder?

Há entendimento que permite a retificação se ela for realizada *intramuros*, independentemente da área retificada. O entendimento contrário, exige título de aquisição da propriedade (registro de mandado de usucapião).

### Imóvel a ser Retificado



O entendimento do Des. Venício Antônio de Paula Salles, é no sentido de que deve-se "... conjugar esta exigência como o art. 500 do Estatuto Civil, que admite como razoável e dentro das diferenças normais e aceitáveis de uma medição, uma variação de até 5% (cinco por cento), de forma que, se a expansão de medidas não ultrapassar este percentual, a necessidade de levantamento dos confrontantes não se mostra necessária. Evidentemente que tal exigência de apuração da medida dos confrontantes somente se justifica em circunstâncias excepcionais, não se aplicando, por razões óbvias, aos imóveis rurais. Mas nos casos de divisas instáveis ou que registrem expansão superior a 5% (cinco por cento), tal exigência se justifica, posto que a questão de retificação atua sobre a titularidade patrimonial, de forma que a ciência ou anuência dos confrontantes deve vir cercada dos melhores esclarecimentos possíveis."

Assim, parece ser possível a retificação de área superior a cinco por cento (5%), mas, para isso, os imóveis confrontantes também deverão integrar o levantamento, isto é, deverão ser perfeitamente descritos, localizados, caracterizados, a fim de permitir a certeza de que não houve a sobreposição de áreas.

<u>Para o Brilhante Registrador Mário Pazutti Mezzari</u>, Titular do Registro de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Pelotas-RS, "será o feeling do Registrador que permitirá firmar o seu posicionamento diante do pedido. Será na conversa com o requerente, no conhecimento que os documentos possam proporcionar, será na diligência in loco, que o Registrador poderá acatar ou não o pedido".

Já para o Registrador Eduardo Agostinho Arruda Augusto, Titular do Registro de Imóveis de Conchas-SP, "não existe limite de diferença de área entre a descrição tabular e o levantamento atual para decidir pelo deferimento ou não da retificação; o que existe é a obrigatoriedade de a divergência não representar acréscimo ou diminuição, mas tão-somente erro do registro – lógico que, quanto maior a divergência, maior a necessidade de comprovação de ser erro do registro e não inclusão indevida de área na retificação; neste caso, estão presentes os indícios que permitem a denegação do pedido, devendo as provas serem muito robustas para permitir a retificação".

Particularmente, **como regra**, entendo que para a retificação de **imóveis urbanos** deve ser aplicado o limite de 5%.

Todavia, como exceção, dependendo de cada caso, tal limite não será obstáculo para a retificação/correção, podendo ser ultrapassado, exigindo do Registrador cautelas maiores na análise da documentação, como a verificação se se pretendeu mesmo retificar o registro de um imóvel já existente, ou se se pretendeu inserir área não constante do registro, o que não é admitido no procedimento de retificação, mas no de usucapião.

Já para os **imóveis rurais**, o critério não pode ser rígido porque as descrições primitivas quase sempre são precárias. Este é um padrão de entendimento, não significando que não poderão ocorrer exceções.

Penso que cada caso deverá ser analisado isoladamente com base nas

### provas apresentadas, com critérios uniformes de exigências.

## Lote Retificado com levantamento físico dos demais lotes do quarteirão



### Possibilidade de Realização de Diligências pelo Oficial do Registro

Para o convencimento do Registrador quanto ao pedido de retificação apresentado, mesmo que aparentemente tenham sido cumpridos todos os requisitos previstos em lei (apresentação dos documentos e das anuências necessários), o mesmo poderá realizar diligências para constatar, com seus próprios sentidos, a real situação do imóvel, sua correta localização, caracterização etc.

### RETIFICAÇÃO JUDICIAL

A retificação judicial pode ser proposta diretamente perante o Poder Judiciário (vontade do proprietário) ou poderá sair da esfera extrajudicial no desenvolver do pedido de retificação, seja por interesse do proprietário ou quando não houver transação para compor interesses conflitantes entre o requerente (proprietário) e lindeiro(s).

Não se deve confundir esta judicialização quando o requerente não se conforma com as exigências feitas pelo Oficial do Registro para proceder o ato averbatório de retificação e requer a suscitação da Dúvida, uma vez que esta servirá apenas para verificar se as exigências do Registrador são corretas ou não, e não para autorizar o ato averbatório.

### Ministério Público

Nas retificações consensuais não há a intervenção do Ministério Público.

Outrossim, nas retificações submetidas ao Poder Judiciário, a participação do Ministério Público será necessária apenas se algum ou alguns dos imóveis envolvidos (retificando ou lindeiros) gerarem tutela de direitos difusos, coletivos ou individuais indisponíveis, como no caso de áreas de preservação, áreas indígenas etc.

### Independem de Retificação

Independe de retificação a regularização fundiária de interesse social, realizadas em Zonas Especiais de Interesse Social, nos termos do Estatuto da Cidade, promovidas pelos Municípios ou pelo Distrito Federal (§11, inciso I);

Independe de retificação, igualmente, a adequação da descrição de imóvel rural às exigências dos arts. 176, §§ 3º e 4º e 225, §3º, da LRP (§11, inciso II).

### <u>Responsabilidades</u>

Em todos os documentos apresentados deverão constar que os participantes do procedimento de retificação se responsabilizam, sob as penas da lei, pelas informações prestadas e fornecidas ao Registro Imobiliário.

O Registrador poderá ser responsabilizado se não observar os requisitos legais e não tomar todas as cautelas necessárias para deferir o pedido de retificação, devendo ser diligente e cuidadoso.

### <u>Despacho Deferitório</u>

Estando em ordem a documentação, será autorizado o pedido de retificação, através de um **despacho**, para perfectibilização do ato averbatório na matrícula/transcrição, conforme segue: "Tendo em vista o pedido de retificação datado de treze (13) de setembro (9) de dois mil e cinco (2005), protocolado nesta Serventia Registral sob o número 58.693, em dezenove (19) de setembro (9) de dois mil e cinco (2005), formulado por SILVIO MARCELO BÜTTENBENDER, brasileiro, empresário, com RG sob o número 7048554773, emitido pela SSP/RS, em 3-12-1986 e com CPF/MF sob o número 643.057.670-15 e sua esposa ROSANGELA CARDOSO BÜTTENBENDER, brasileira, empresária, com RG sob o número 2051093975, emitido pela SJS/RS e com CPF/MF sob o número 884.643.500-15, casados pelo regime de comunhão "universal" de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados em Canoas-RS, na rua Guilherme Morsh número 56, apartamento 404, cujo pacto antenupcial encontra-se devidamente registrado nesta Serventia sob o número 1.691, Livro 3-Registro Auxiliar, proprietários do imóvel objeto da matrícula número 8.758, Livro 2-Registro Geral, desta Serventia Registral, instruído com Planta, Memorial Descritivo e Anotação de Responsabilidade Técnica devidamente quitada. Diante do exposto, **AUTORIZO** a realização de averbação de retificação da confrontação com atualização descritiva na M-8.758, por entender que os requisitos legais previstos nos artigos 212 à 214 da Lei n.º 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos-LRP) foram completamente atendidos. Sapucaia do Sul, 19 de setembro de 2005. João Pedro Lamana Paiva, Registrador."

### MODELOS DE ATOS REGISTRAIS DE RETIFICAÇÕES CONSENSUAIS

### MODELO 1

### M-14.039 (REAL)

AV-8/14.039(AV-oito/quatorze mil e trinta e nove), em 9 de setembro de 2005.-RETIFICAÇÃO CONSENSUAL (IDENTIFICAÇÃO DOS CONFRONTANTES, INCLUSÃO DAS MEDIDAS LINEARES COM ALTERAÇÃO DA ÁREA SUPERFICIAL E ATUALIZAÇÃO DESCRITIVA DA PROPRIDADE) - Nos termos do requerimento datado de vinte e quatro (24) de agosto (8) de dois mil e cinco (2005), firmado pelos proprietários, MBN PRODUTOS QUÍMICOS LTDA., com sede em Cachoeirinha-RS, na Avenida Fritz Beiser número 801 – Distrito Industrial e com CNPJ sob o número 89.515.712/0001-57, representada por seu sócio, Adílio João dos Santos, proprietária da parte ideal equivalente a dois terços (2/3) do imóvel desta matrícula; e, DOROTEO CASTRO SOIDAN, espanhol, solteiro, gerente comercial, com Cédula de Identidade de Estrangeiro sob o número V176637-X-PERMANENTE, com validade até quinze (15) de março (3) de dois mil e nove (2009) e com CPF/MF sob o número 009.820.670-20, residente e domiciliado em Porto Alegre-RS, na rua Barão do Amazonas número 480, apartamento 502 - Petrópolis, proprietário da parte ideal equivalente a um terco (1/3) do imóvel desta matrícula, devidamente instruído com planta e memorial descritivo elaborados pelo Técnico Agrimensor, Joel Osvaldo Sadosque da Luz -CREA – 51.138-TD, e ainda com a declaração firmada pelo mesmo, sob as penas da lei, que efetuou pessoalmente o levantamento da área e que os valores corretos dos rumos e distâncias e a identificação das confrontações e da área total são os apresentados na planta e nos memoriais que a acompanham, com a devida aprovação e licenciamento pela Secretaria Municipal de Coordenação e Planejamento desta cidade - Processo Número 10.545/2005, datado de vinte e seis (26) de agosto (8) de dois mil e cinco (2005), conforme Certidão Número 10.698, passada pelo Secretário, Carlito Antônio Beuren e visada pelo Diretor Municipal, Sandro Vitoretti, na mesma data, com a manifestação favorável do pedido de retificação, firmados pelos confrontantes abaixo nomeados, através de instrumentos particulares de concordâncias - anuências - inciso II do artigo 213, da Lei número 6.015/73, com exceção do lindeiro Rui Antônio de Oliveira, fica contando que o imóvel objeto desta matrícula apresenta os sequintes confrontantes, medidas lineares, área, confrontações, características atualizações:

I – <u>DA ÁREA SUPERFICIAL DO IMÓVEL</u> – De acordo com o levantamento planimétrico acima mencionado, a área total superficial do imóvel passou a ser de 14,378275 hectares, ou seja: De cento e quarenta e três mil, setecentos e oitenta e dois metros e setenta e cinco decímetros quadrados (143.782,75m²) e não como constou. II – <u>IDENTIFICAÇÃO DOS CONFRONTANTES:</u> Os proprietários atuais dos imóveis a extremar com o desta matrícula manifestaram-se favoravelmente ao pedido de retificação consensual, em documentos apartados e são os seguintes: 1) QUIMISA S/A. INDÚSTRIA E COMÉRCIO, com sede em Brusque-SC, no Km 3, com CNPJ sob o número 82.984.881/0001-97, representada por seus Conselheiros Amílcar Arnoldo Wehmuth (Presidente) e Rogério Gilberto Wehmuth (Conselheiro). 2) COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL –

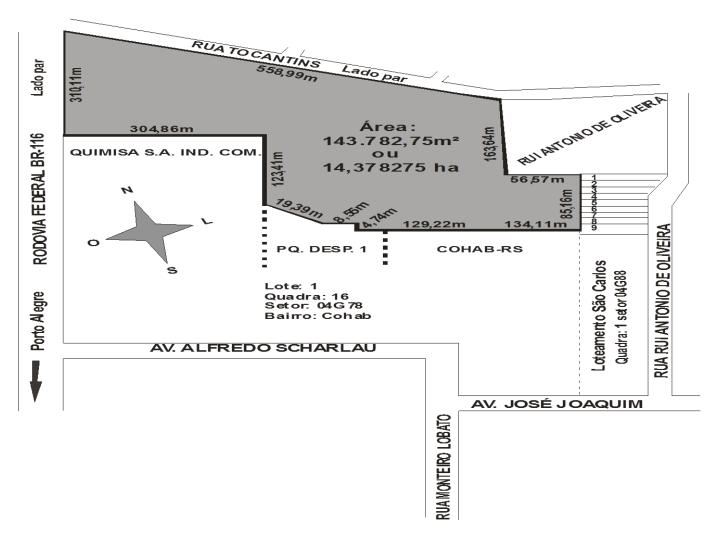
COHAB/RS, com sede na Avenida Borges de Medeiros número 521 - 7º andar, na cidade de Porto Alegre-RS e com CNPJ sob o número 92.797.547/0001-88, representada por seu Liquidante Ronei Roldani de Borba, conforme cópia da AAGE número 76, de 1º de abril de 2004, registrada na JUCERGS sob o número 2387587, em 13 de abril de 2004 e publicada no Jornal da Indústria e Comércio RS, em 20 de abril de 2004, que por sua vez é representado por seu procurador Paulo Merder, consoante procuração de 12 de maio de 2004, lavrada no 5º Tabelionato de Porto Alegre-RS, no Livro número 1.113-A, folha 155, sob o número geral 025916 de ordem 101, ficha número P32634. 3) LOTADORA SÃO CARLOS LTDA., com sede em São Leopoldo-RS, na rua Marquês do Herval número 794, com CNPJ sob o número **03.966.557/0001-70**, representada por suas sócias Leny Muller Eltz e Maria Regina Adams Muller, que por sua vez são representadas por seus procuradores, Júlio Alberto Eltz e Carlos Alfredo Muller, consoante procurações lavradas no 1º Tabelionato de Notas da Comarca de São Leopoldo-RS, em 29 de agosto de 2000, no Livro número 420, folha 133 e em 15 de setembro de 2000, no Livro número 421, folha 106, respectivamente. 4) ALBANO PIMENTEL MARTINS, brasileiro, metalúrgico, com RG sob o número **5033861674**, expedido pela SSP/RS, em 6/12/1983 e com CPF/MF sob o número **547.178.330-15**, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Rui Antônio de Oliveira número 226, casado pelo regime da comunhão "parcial" de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com IZABEL MARLI TEREZINHA IACZINSKI MARTINS. 5) NATALINO DA SILVA, brasileiro, motorista, com RG sob o número 3000343181-SJS/RS e com CPF/MF sob o número 167.923.940-68, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Rui Antônio de Oliveira número 236, casado pelo regime da comunhão "universal" de bens, anteriormente à vigência da Lei 6.515/77, com IZABEL MARIA SOARES DA SILVA. 6) ALBERI SIDNEI DA SILVA, brasileiro, solteiro, maior, nascido em 13 de abril de 1963, cobrador, com RG sob o número 8025449301, emitido pela SJS/RS, em 2/9/1998 e com CPF/MF sob o número 384.676.940-00, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Rodolfo Hickmann, apartamento 307, Bloco B. 7) RAIMUNDO ALBERTO MONTEIRO COÊLHO, brasileiro, industrial, com RG sob o número 1051332681 e com CPF/MF sob o número 235.559.803-79, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Alfredo dos Santos número 49, Bloco B, apartamento número 207, casado pelo regime da comunhão "parcial" de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com CLEONI DOS SANTOS COÊLHO. 8) DEPARTAMENTO NACIONAL DE INFRA-ESTRUTURA DE TRANSPORTES - DNIT - 10a UNIDADE DE **INFRA-ESTRUTURA TERRESTRE** - representada por seu coordenador geral, Marcos Ledermann, conforme Portaria de Nomeação de 14 de setembro de 2004, do Ministro de Estado dos Transportes, publicada no Diário Oficial da União número 180, de 17 de setembro de 2004, que expediu a Certidão número 029/2005, extraída do processo protocolado sob 50610.001520/2005-42, em 8 de setembro de 2005. 9) RUI ANTÔNIO DE **OLIVEIRA**, falecido em 24 de outubro de 1998, que era residente e domiciliado na rua Tocantins número 692, representado por sua inventariante Noemi Elisa de Oliveira (com RG sob o número 6089346164, expedido pela SJS/RS, em 11-8-2000), conforme cópia autenticada do Termo de Compromisso datado de 17 de julho de 2002, extraído dos Autos do Processo número 74.074, oriundo do 1º Cartório Judicial desta cidade, o qual foi notificado nos termos do inciso II do artigo

213, da Lei número 6.015/73, alterada pelo artigo 59 da Lei número 10.931/04, assim distribuídos: A) AO NORDESTE, com o alinhamento da rua Tocantins. B) AO LESTE/NORTE, com o imóvel de propriedade de Rui Antônio de Oliveira, conforme consta da matrícula número 19.495, Livro 2-Registro Geral, desta Serventia, antes de Carlos Muller. C) AO LESTE, outra vez, com os lotes números um (1), dois (2), três (3), quatro (4) e nove (9) da quadra número um (1) do Setor 04G88, no Loteamento denominado "São Carlos", de propriedade da Loteadora São Carlos Ltda., conforme matrículas números 21.368, 21.369, 21.370, 21.371 e 21.376, respectivamente, Livro 2-Registro Geral, desta Serventia, com o lote número cinco (5) da quadra número um (1) do Setor 04G88, do Loteamento denominado "São Carlos", de propriedade de Albano Pimentel Martins, conforme matrícula número 21.372, Livro 2-Registro Geral, desta Serventia, com o lote número seis (6) da quadra número um (1) do Setor 04G88, do Loteamento denominado "São Carlos", de propriedade da Loteadora São Carlos Ltda., prometido vender a favor de Natalino da Silva, conforme matrícula número 21.373, Livro 2, Registro Geral, desta Serventia, com o lote número sete (7) da quadra número um (1) do Setor 04G88, do Loteamento denominado "São Carlos", de propriedade da Loteadora São Carlos Ltda., prometido vender a favor de Alberi Sidnei da Silva, conforme matrícula número **21.374**, Livro 2-Registro Geral, desta Serventia e com o lote número oito (8) da quadra número um (1) do Setor 04G88. do Loteamento denominado "São Carlos", de propriedade da Loteadora São Carlos Ltda., prometido vender a favor de Raimundo Alberto Monteiro Coelho, conforme matrícula número 21.375, Livro 2-Registro Geral, desta Serventia, antes de propriedade de Carlos Muller. D) AO SUL/OESTE/SUDOESTE, com os Blocos números trinta e três (33), trinta e cinco (35), trinta e sete (37), trinta e nove (39), guarenta e um (41), guarenta e três (43), guarenta e cinco (45) e guarenta e sete (47) e com o Parque Desportivo número um (1) da Super-Quadra GAMA, do Conjunto Habitacional Cohab, atual conjunto residencial Presidente João Goulart, de propriedade da Companhia de Habitação do Estado do Rio Grande do Sul -COHAB/RS, antes da Refrigeração Springer S.A. - Indústria e Comércio e Outra, conforme matrículas números 8.526 e 8.524, respectivamente, Livro 2-Registro Geral. E) AO OESTE E A SUL, com imóvel de propriedade da Quimisa S.A. -Indústria e Comércio, antes da CONSID Pré-fabricados Riograndense Ltda., conforme matrícula número 11.290, Livro 2-Registro Geral, desta Serventia. F) E, finalmente, AO OESTE, com o alinhamento da Rodovia Federal BR-116. III -INCLUSÃO DAS MEDIDAS LINEARES, ALTERAÇÃO DA ÁREA SUPERFICIAL **DO IMÓVEL E ATUALIZAÇÃO DESCRITIVA -** De acordo com os documentos acima mencionados, foram incluídas as medidas lineares com a alteração da área total e foi atualizada a descrição do imóvel objeto desta matrícula, passando o mesmo a ter a seguinte descrição: TERRENO URBANO constituído do lote número um (1) da quadra número dezesseis (16), do Setor 04G78, do mapeamento geral, de esquina, de forma irregular, com a área superficial de 14,378275 hectares, ou seja: De cento e guarenta e três mil, setenta e oitenta e dos metros e setenta e cinco decímetros quadrados (143.782,75m²), situado na Rodovia Federal BR-116, lado PAR, esquina com a rua Tocantins, lado PAR, Bairro Cohab, nesta cidade, com as seguintes características, dimensões e confrontações: Partindo de um ponto situado na esquina formada pela rua Tocantins com a Rodovia Federal BR-116, segue no sentido noroeste-suleste, na

extensão de guinhentos e cingüenta e oito metros e noventa e nove centímetros (558,9m), em linhas quebradas, formadas por seis (6) segmentos de reta, o primeiro, na extensão de quatrocentos e quarenta metros e noventa e três centímetros (440,93m), o segundo, na extensão de sessenta metros e setenta e oito centímetros (60,78m), o terceiro na extensão de dez metros e trinta e cinco centímetros (10,35m), o quarto na extensão de quinze metros e quarenta centímetros (15,40m), o quinto na extensão de vinte metros e três centímetros (20,03m) e o sexto e último na extensão de onze metros e cingüenta centímetros (11,50m), confrontando, AO NORDESTE, com o alinhamento da rua Tocantins; aí, forma um ângulo e toma o sentido norte-sul, na extensão de cento e sessenta e três metros e sessenta e quatro centímetros (163,64m), confrontando, AO LESTE, com o imóvel de propriedade de Rui Antônio de Oliveira; aí forma um ângulo e toma o sentido oeste-leste, na extensão de cinquenta e seis metros e sessenta e sete centímetros (56,67m), confrontando, AO NORTE, ainda com o imóvel de propriedade de Rui Antonio de Oliveira; aí, forma um outro ângulo e retoma o sentido norte-sul, na extensão de oitenta e cinco metros e dezesseis centímetros (85,16m), confrontando, AO LESTE, com os lotes números um (1), dois (2), três (3), quatro (4) e nove (9) da quadra número um (1) do Setor 04G88, no Loteamento denominado "São Carlos", de propriedade da Loteadora São Carlos Ltda., com o lote número cinco (5) da quadra número um (1) do Setor 04G88, no Loteamento denominado "São Carlos", de propriedade de Albano Pimentel Martins, com o com o lote número seis (6) da quadra número um (1) do Setor 04G88, no Loteamento denominado "São Carlos", de propriedade da Loteadora São Carlos Ltda., prometido vender a favor de Natalino da Silva, com o lote número sete (7) da quadra número um (1) do Setor 04G88, no Loteamento denominado "São Carlos", de propriedade da Loteadora São Carlos Ltda., prometido vender a favor de Alberi Sidnei da Silva e com o lote número oito (8) da quadra número um (1) do Setor 04G88, no Loteamento denominado "São Carlos", de propriedade da Loteadora São Carlos Ltda., prometido vender a favor de Raimundo Alberto Monteiro Coelho; aí, forma mais um ângulo e toma o sentido leste-oeste, na extensão de duzentos e sessenta e três metros e trinta e três centímetros (263,33m), em linhas quebradas, formadas por dois segmentos de reta, o primeiro, na extensão de cento e trinta e quatro metros e onze centímetros (134,11m) e o segundo, na extensão de cento e vinte e nove metros e vinte e dois centímetros (129,22m), confrontando, AO SUL, com os Blocos Número trinta e três (33), trinta e cinco (35), trinta e sete (37), trinta e nove (39), quarenta e um (41), quarenta e três (43), quarenta e cinco (45) e quarenta e sete (47) e com o Parque Desportivo Número Um (1) da Super-Quadra Gama, do Conjunto Habitacional Cohab, atual Conjunto Residencial Presidente João Goulart, de propriedade da Companhia de Habitação do Estado do Rio Grande do Sul -COHAR/RS; aí, forma um novo ângulo e toma o sentido sul-norte, na extensão de quatro metros e setenta e quatro centímetros (4,74m), confrontando, AO **OESTE**, com parte do Parque Desportivo Número Um (1) da Super-Quadra Gama, do Conjunto Habitacional Cohab, atual Conjunto Residencial Presidente João Goulart, de propriedade da Companhia de Habitação do Estado do Rio Grande do Sul - COHAR/RS; aí, forma outro ângulo e retoma o sentido leste-oeste, na extensão de oito metros e cinquenta e cinco centímetros (8,55m), confrontando, AO SUL, também com parte do Parque Desportivo Número Um (1) da

Super-Quadra Gama, do Conjunto Habitacional Cohab, atual Conjunto Residencial Presidente João Goulart, de propriedade da Companhia de Habitação do Estado do Rio Grande do Sul - COHAR/RS; aí, forma mais um ângulo e toma o sentido sudeste-noroeste, na extensão de dezenove metros e trinta e nove centímetros (19,39m), confrontando, AO SUDOESTE, mais uma vez com parte do Parque Desportivo Número Um (1) da Super-Quadra Gama, do Conjunto Habitacional Cohab, atual Conjunto Residencial Presidente João Goulart, de propriedade da Companhia de Habitação do Estado do Rio Grande do Sul - COHAR/RS; aí, forma um outro ângulo e retoma o sentido sul-norte, na extensão de cento e vinte e três metros e quarenta e um centímetros (123,41m), confrontando, AO OESTE, com o imóvel de propriedade da Quimisa S/A. - Indústria e Comércio; aí, forma um novo ângulo e retoma o sentido leste-oeste, na extensão de trezentos e quatro metros e oitenta e seis centímetros (304,86m), até atingir o alinhamento da Rodovia Federal BR-116, confrontando, AO SUL, também com o imóvel de propriedade da Quimisa S/A. – Indústria e Comércio; aí, forma um último ângulo e toma o sentido sul-norte, na extensão de trezentos e dez metros e onze centímetros (310,11m), até atingir o alinhamento da rua Tocantins, ponto inicial da presente descrição, confrontando, AO OESTE, com o alinhamento da Rodovia Federal BR-116, fechando, assim, o seu perímetro, sendo o quarteirão formado pela Rodovia Federal BR-116, pelas ruas Tocantins, Rui Antonio de Oliveira, Monteiro Lobato e pelas Avenidas Alfredo Scharlau e José Joaquim.

SEGUE A PLANTA DE SITUAÇÃO DO IMÓVEL
PLANTA DE SITUAÇÃO DO IMÓVEL



CERTIFICO AINDA: Que no dia 31 de agosto de 2005, o Registrador Substituto desta Serventia, Amaurício Flores de Vargas, nos termos do inciso II do artigo 213 da Lei número 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos - LRP), alterado pelo artigo 59 da Lei número 10.931/04 e em atendimento de MBN - Produtos Químicos e Doroteo Castro Soidan, a notificação do lindeiro Rui Antônio de Oliveira, no endereço indicado pelas partes, ou seja, na rua Tocantins número 692, cujo número não foi localizado pelos motivos expostos na certidão passada na mesma data, do teor seguinte: "CERTIFICO que nesta data compareci, juntamente com o funcionário Rafael de Oliveira, na rua Tocantins número 692, para notificar RUI ANTONIO DE OLIVEIRA, proprietário do imóvel objeto da M-19.495, Livro 2-Registro Geral, atendendo ao requerimento apresentado pelos proprietários do imóvel matriculado sob o número 14.039, Livro 2-Registro Geral, MBN PRODUTOS QUÍMICOS LTDA. e DOROTEO CASTRO SOIDAN, não localizando o referido endereço. CERTIFICO MAIS: que nas proximidades do endereço indicado, fui informado pela proprietária de um estabelecimento comercial (bar), que o notificando poderia estar residindo na primeira rua à direita, na terceira casa também à direita. Dirigindo-me a esse local, sito à rua Rui Antonio de Oliveira número 102, constatei que lá reside a Sra. Noemi Elisa de Oliveira, a qual se identificou como filha do notificando, bem como informou que é a inventariante dos bens deixados pelo falecimento de Rui Antonio de Oliveira, o que ocorrera há mais de seis (6) anos. CERTIFICO AINDA: que dei conhecimento de todo o conteúdo da notificação destinada ao Sr. Rui Antonio de Oliveira à inventariante,

Sra. Noemi Elisa de Oliveira, ficando a mesma como uma via em seu poder, sem assinar, mas prontificando-se a comparecer nesta Serventia Registral, oportunamente, munida de cópia autenticada do Termo de Inventariante para anuir com o pedido de retificação. O referido é verdade e dou fé. Sapucaia do Sul, 31 de agosto de 2005. Amaurício Flores de Vargas, Registrador Substituto, no exercício da titularidade". CERTIFICO MAIS: Que na data de 1º de setembro de 2005, compareceu nesta Serventia, **Noemi Elisa de Oliveira**, portadora do RG sob o número **6089346164**, expedido pela SJS/RS, em 11-8-2000, na qualidade de inventariante dos bens deixados por falecimento de Rui Antônio de Oliveira, nos termos do compromisso firmado em 17 de julho de 2002, e manifestou-se favoravelmente ao pedido de retificação do imóvel objeto desta matrícula, consoante assinatura inserida na planta, feita na presença do Registrador Substituto Amaurício Flores de Vargas, conforme certificado por certidão da mesma data. CERTIFICO AINDA MAIS: Que no dia 2 de setembro de 2005, em atenção ao que dispõe o parágrafo 12 do artigo 213 do referido diploma legal, foi feita pelo Registrador Substituto Amaurício Flores de Vargas, diligências "in loco" verificando a real existência da propriedade, percorrendo-a nos sentidos sul-norte (BR-116, sentido Porto Alegre-São Leopoldo), sentido oeste-leste (frente rua Tocantins), no sentido norte-sul (na divisa com propriedade de Rui Antônio de Oliveira) e no sentido leste-oeste (nas linhas divisórias entre as propriedades das Loteadoras São Carlos Ltda. e Outros, da Companhia de Habitação do Estado do Rio Grande do Sul - COHAB/RS e da Quimisa S/A -Indústria e Comércio Ltda.), consoante da certidão integrante do processo. **CERTIFICO FINALMENTE:** Que todos os documentos aqui mencionados ficam arquivados nesta Serventia, em Pasta Especial de Retificações Consensuais sob o número 3.-

**PROTOCOLO** - Título apontado sob o número **58.582**, em 26-8-2005, reapresentado em 9 de setembro de 2005.-

Sapucaia do Sul, 9 de setembro de 2005.-

Registrador e/ou Substituto :\_\_\_\_\_\_.

EMOLUMENTOS - R\$16,70.- afv

#### MODELO 2

# MODELO DE MATRÍCULAS / REGISTROS / AVERBAÇÕES M-200 (FICTÍCIA)

<u>IMÓVEL</u> – UMA CASA DE MADEIRA sob o número quatrocentos e noventa e sete (497) pela rua Gustavo Jahn, própria para moradia, com a área construída de setenta e cinco metros e oitenta decímetros quadrados (75,80m²) e o respectivo LOTE URBANO sob o número vinte e quatro (24) da quadra número quatorze (14) da planta do Loteamento denominado "Vila Primor", situado na rua Gustavo Jahn, Bairro Primor, nesta cidade, com as seguintes dimensões e confrontações: AO NORTE, na extensão de trinta e três metros (33,00m), com o lote número vinte e cinco (25); AO SUL, na mesma extensão, com o lote número vinte e três (23); AO LESTE, na extensão de onze metros (11,00m), com o alinhamento da rua Gustavo Jahn; e, AO OESTE, na mesma extensão, com o lote número oito (8).

**QUARTEIRÃO** – É formado pelas ruas Gustavo Jahn, Mem de Sá, São João e Coronel Genuíno.-

<u>PROPRIETÁRIOS</u> – **JORGE AROEIRA**, brasileiro, mecânico e sua esposa **MARIA AROEIRA**, brasileira, do lar, inscritos no CPF/MF sob o número **011.200.400-50**, residentes e domiciliado nesta cidade, na rua Beira Campos número 1.100.-

<u>TÍTULO AQUISITIVO</u> – **T-2.300**, folha 44 do Livro 3-E, de 12 de julho de 1972, desta Serventia.-

Registrador e/ou Substituto: \_\_\_\_\_\_.EMOLUMENTOS – Cr\$3,50.-

R-1/200(R-um/duzentos), em 12 de fevereiro de 1976.-

<u>TÍTULO</u> - Compra e Venda -

**TRANSMITENTES** – Jorge Aroeira e sua esposa Maria Aroeira, já qualificados.- **ADQUIRENTE** – **PEDRO BERGAMOTA**, brasileiro, industriário, com CPF/MF sob o número **100.200.300-40**, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Beira Sinos número 210, casado com **ANA MARIA BERGAMOTA.**-

<u>FORMA DO TÍTULO</u> - Escritura Pública de dez (10) de fevereiro (2) de mil novecentos e setenta e seis (1.976), lavrada no Tabelionato desta cidade, pelo notário Bel. Dirceu José Mariani, no Livro Número 19, folhas 10, sob o número 2640/2140.-

IMÓVEL - O constante desta matrícula.-

<u>VALOR</u> - Adquirido por **Cr\$3.000,00** (três mil cruzeiros) e avaliado para efeitos fiscais em **Cr\$4.000,00** (quatro mil cruzeiros), conforme guia informativa de pagamento sob número **170**, expedida pela Fazenda Municipal em **9-2-1976**.-

**CONDIÇÕES** - Não constam.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número 6.000, em 12-2-1976.-

Sapucaia do Sul, 12 de fevereiro de 1976.-

Registrador e/ou Substituto: \_\_\_\_\_\_.-

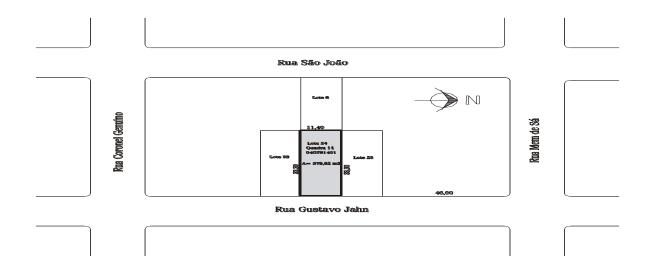
EMOLUMENTOS - Cr\$17,50.-

AV-2/200 (AV-dois/duzentos), em 6 de setembro de 2004.-

RETIFICAÇÃO (IDENTIFICAÇÃO DOS CONFRONTANTES, ALTERAÇÃO DAS MEDIDAS LINEARES E ATUALIZAÇÃO DESCRITIVA DO IMÓVEL) - Nos termos do requerimento datado de primeiro (1º) de setembro (9) de dois mil e quatro (2004), firmado pelos proprietários PEDRO BERGAMOTA, brasileiro, industriário, com RG sob o número 10045656978, expedido pela SSP/RS, em 12-4-1991 e com CPF/MF sob o número 100.200.300-40 e sua esposa ANA MARIA BERGAMOTA, brasileira, do lar, com RG sob o número 98765432178, expedido pela SSP/RS, em 12-4-1997, casados pelo regime da comunhão "universal" de bens, anteriormente à vigência da Lei 6.515, residentes e domiciliado nesta cidade, na rua Beira Sinos número 210, devidamente instruído com planta e memorial descritivo elaborados pela Arquiteta Helena Bananeira - CREA - 0100-D, com aprovação e licenciamento pela Secretaria Municipal de Coordenação e Planejamento desta cidade - Processo Número 17450/03, datado de dezoito (18) de novembro (11) de dois mil e três (2003), com declarações de anuência dos atuais confrontantes abaixo relacionados e também com a presença no local do Registrador Substituto, Amaurício Flores de Vargas, para a constatação de sua situação em face dos confrontantes e localização na quadra (§12, do artigo 213, da Lei n.º 6.015/73), fica constando que o imóvel desta matrícula apresenta

atualmente os seguintes confrontantes, medidas lineares, área, distância da esquina mais próxima, dimensões, confrontações e características: I – IDENTIFICAÇÃO DOS CONFRONTANTES: Os proprietários atuais dos imóveis confrontantes com o desta matrícula são ..., conforme segue: AO NORTE, confronta atualmente com o lote número vinte e cinco(25), de propriedade de Paulo Melão, conforme consta da matrícula número 245, Livro 2-Registro Geral, desta Serventia, antes da Loteadora Bem Me Quer Ltda.; AO SUL, confronta atualmente com o lote número vinte e três (23) de propriedade de Antônio Flor de Liz e sua esposa Therezinha Flor de Liz, conforme consta da matrícula número 766, Livro 2-Registro Geral, desta Serventia, antes de Pedro Pereira de Vargas; AO LESTE, com o alinhamento da rua Gustavo Jahn (Município de Sapucaia do Sul); e, AO OESTE, confronta atualmente com o lote número oito (8), de propriedade de Maria das Goiabeiras, conforme consta da matrícula número 890, Livro 2-Registro Geral, desta Serventia, antes da Loteadora Bem Me Quer Ltda.

#### Situação Atual Após Retificação



 RE-RATIFICAÇÃO DAS MEDIDAS LINEARES, ÁREA TOTAL SUPERFICIAL, DISTÂNCIA DA ESQUINA MAIS PRÓXIMA E ATUALIZAÇÃO **DESCRITIVA** - De acordo com os documentos acima mencionados, foram retificadas as medidas lineares e atualizada a descrição do imóvel, conforme segue: UMA CASA DE MADEIRA sob o número quatrocentos e noventa e sete (497) pela rua Gustavo Jahn, própria para moradia, com a área construída de setenta e cinco metros e oitenta decímetros quadrados (75,80m²) e o respectivo LOTE URBANO sob o número vinte e quatro (24) da quadra número quatorze (14) da planta do Loteamento denominado "Vila Primor", que no mapeamento geral corresponde ao lote número um (1) da guadra número guatorze (14), do Setor **04G78**, de forma retangular, com a área superficial de trezentos e setenta e nove metros e sessenta e dois decímetros quadrados (379,62m²), situado na rua Gustavo Jahn, lado ÍMPAR, no Bairro Primor, nesta cidade, distante a face norte, quarenta e seis metros (46,00m) da esquina formada com a rua Mem de Sá, com as seguintes dimensões e confrontações: AO NORTE, na extensão de trinta e três metros trinta centímetros (33,30m), com o lote número vinte e cinco

(25); **AO SUL**, na mesma extensão, com o lote número vinte e três (23); **AO LESTE**, na extensão de onze metros e quarenta centímetros **(11,40m)**, com o alinhamento da rua Gustavo Jahn, onde faz frente; e, **AO OESTE**, na mesma extensão, com o lote número oito (8), sendo o quarteirão formados pelas ruas Gustavo Jahn, Mem de Sá, São João e Coronel Genuíno.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número 56.922, em 6-9-2004.-

Sapucaia do Sul, 9 de setembro de 2004.-

Registrador e/ou Substituto :\_\_\_\_\_\_.- EMOLUMENTOS-R\$15,70.-

R-3/200 (R-três/duzentos), em 2-12-2004.-

**TÍTULO** - Compra e Venda -

**TRANSMITENTES** – Pedro Bergamota e sua esposa Ana Maria Bergamota, já qualificados.-

<u>ADQUIRENTE</u> – **LINDALVA FRAMBOESA**, brasileira, solteira, maior, dentista, com RG sob o número 46472830988, expedido pela SJTC/RS, em 12-4-2000 e com CPF/MF sob o número 465.489.900-09, residente e domiciliada nesta cidade, na rua Sombrio número 609.-

FORMA DO TÍTULO - Escritura Pública de primeiro (1º) de dezembro (12) de dois mil e quatro (2004), lavrada no Tabelionato desta cidade, pelo notário Bel. Andorinha Barbosa, no Livro Número 199, folha 110, sob o número 26.900/21.700.-

IMÓVEL - O constante desta matrícula.-

<u>VALOR</u> - Adquirido por **R\$40.000,00** (quarenta mil reais) e avaliado para efeitos fiscais em **R\$40.000,00** (quarenta mil reais), conforme guia informativa de pagamento sob número **17.900**, expedida pela Fazenda Municipal em 1º-12-2004.-

**CONDIÇÕES** - Não constam.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número 58.900, em 2-12-2004.-

Sapucaia do Sul, 3 de dezembro de 2004.-

Registrador e/ou Substituto: \_\_\_\_\_\_.-

EMOLUMENTOS-R\$182,30.-

# MODELOS DE MATRICULAS ABERTAS NO SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SAPUCAIA DO SUL EM 2005

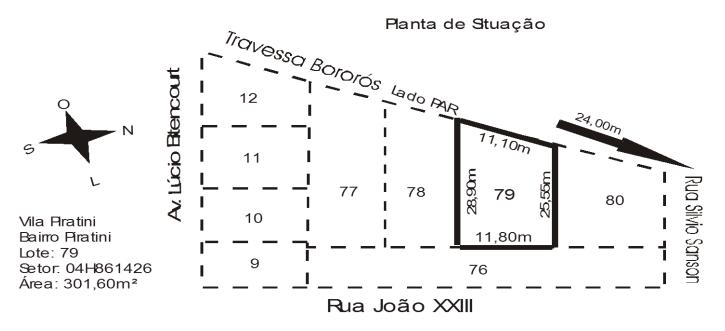
MODELOS DE MATRÍCULAS ATUAIS

# MATRÍCULA Nº ...

**IMÓVEL** - LOTE URBANO sob o número setenta e nove (79), da planta do Loteamento denominado "Vila Piratini", que no mapeamento geral corresponde ao lote número vinte e seis (26) da quadra número quatorze (14), do Setor 04H86, de forma de um polígono irregular, com a área superficial de trezentos e um metros e sessenta decímetros quadrados (301,60m²), situado no alinhamento da Travessa Bororós, lado PAR, Bairro Piratini, nesta cidade, distante a face norte, vinte e quatro metros (24,00m) da esquina formada com a rua Silvio Sanson, com as seguintes dimensões e confrontações: AO NORTE, na extensão de vinte e cinco metros e cinqüenta e cinco centímetros (25,55m), com o lote número oitenta (80)

ou 04G86140102; AO SUL, na extensão de vinte e oito metros e noventa centímetros (28,90m), com o lote número setenta e oito (78) ou 04G861425; AO LESTE, na extensão de onze metros e oitenta centímetros (11,80m), com o lote número setenta e seis (76) ou 04G861403; e, AO NOROESTE, na extensão de onze metros e dez centímetros (11,10m), com o alinhamento da Travessa Bororós, onde faz frente.-

**QUARTEIRÃO** – O quarteirão é formado pela Travessa Bororós, pelas ruas Silvio Sanson, João XXIII e pela Avenida Lúcio Bittencourt.-



**PROPRIETÁRIO** – FULANO DE TAL, brasileiro, solteiro, maior, aposentado, com RG sob o número ..., emitido pela SJS/RS, em 25-3-2004 e com CPF/MF sob o número ..., residente e domiciliado nesta cidade, na Travessa Bororós número 72.-

<u>TÍTULO AQUISITIVO</u> – T-2.618, folha 86, do Livro 3-E, de três (3) de abril (4) de hum mil, novecentos e setenta e cinco (1975), desta Serventia.
Registrador e/ou Substituto: \_\_\_\_\_\_\_\_.- EMOLUMENTOS – R\$8,10.- ro

# MODELOS DE MATRÍCULAS ATUAIS MATRÍCULA Nº ...

<u>IMÓVEL</u> - TERRENO URBANO constituído de parte do lote (P-"A") da quadra número novecentos e treze (913), da planta do Loteamento denominado de "Vila Uruguai", que no mapeamento geral corresponde ao lote número nove (9), sublote número um (1), da quadra número cinco (5), do Setor 04H05, de forma irregular, com a área superficial de quatrocentos e sessenta e sete metros e setenta e dois decímetros quadrados (467,72m²), situado na Avenida Açoriana, lado ÍMPAR, Centro nesta cidade, distante a face nordeste, noventa e dois metros e noventa centímetros (92,90m) da esquina formada com a rua Manoel Tavares, com as seguintes dimensões e confrontações: AO SULESTE, na extensão de vinte e dois metros e vinte centímetros (22,20m), com o alinhamento da Avenida Açoriana, onde faz frente; AO NOROESTE, na extensão de quatro metros e

sessenta centímetros **(4,60m)**, com parte do lote número três (P-3) ou 04H050503; **AO SUDOESTE**, na extensão de trinta e oito metros **(38,00m)**, com os lotes números quatro (4) ou 04H050404, cinco (5) ou 04H050405, seis (6) ou 04H050406 e sete (7) ou 04H050407; e, **AO NORDESTE**, na extensão de trinta e dois metros e oitenta e sete centímetros **(32,87m)**, com o lote número nove (9), sublote número dois (2) ou 04H05050902.-

**QUARTEIRÃO** – O quarteirão é formado pela Avenida Açoriana e pelas ruas Manoel Tavares, Aracajú e Maceió.-



**PROPRIETÁRIOS** – BELTRANA …, brasileira, advogada, com RG sob o número …, emitido pela SJS/RS e com CPF/MF sob o número … e seu esposo CICRANO …, brasileiro, representante comercial, com RG sob o número …, emitido pela SSP/RS e com

CPF/MF sob o número ..., casados pelo regime da "separação obrigatória" de bens, anteriormente à vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados em Porto Alegre-RS, na rua ..., cujo pacto antenupcial encontra-se devidamente registrado nesta Serventia, sob o número 1, Livro Auxiliar 1, folhas 1 a 2.-

<u>TÍTULO AQUISITIVO</u> – M-14.527, Livro 2-Registro Geral, objeto do R-2/14.527, de 25 de agosto de 1989, desta Serventia.-

**PROTOCOLO** – Título apontado sob o número 57.815, de 5-4-2005, reapresentado em 25 de abril de 2005, conforme requerimento datado de 30 de março de 2005, arquivado nesta Serventia.-

Sapucaia do Sul, 27 de abril de 2005

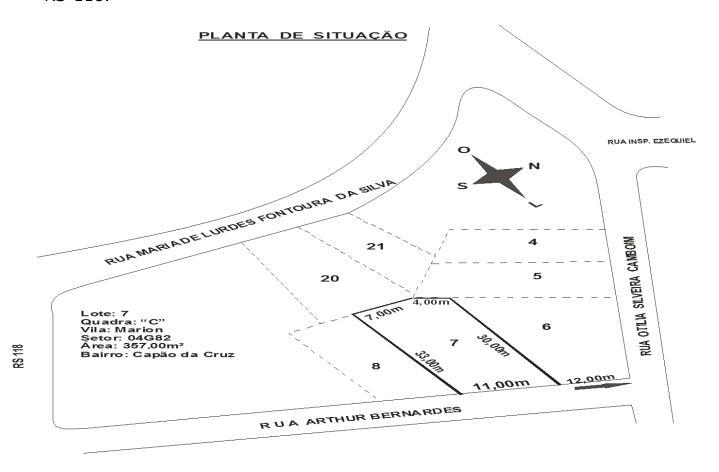
Registrador e/ou Substituto: \_\_\_\_\_\_.-

EMOLUMENTOS - R\$8,20.- ro

# MODELOS DE MATRÍCULAS ATUAIS MATRÍCULA Nº ...

IMÓVEL - UM PRÉDIO COMERCIAL E RESIDENCIAL DE ALVENARIA sob o número vinte e seis (26) pela rua Arthur Bernardes, com a área construída de noventa e sete metros e noventa decímetros quadrados (97,90m²) e o respectivo LOTE URBANO sob o número sete (7) da quadra "C", da planta do Loteamento denominado "Vila Marion", que no mapeamento geral corresponde ao lote número oito (8) da guadra número dois (2), do Setor 04G82, de forma irregular, com a área superficial de trezentos e cinquenta e sete metros quadrados (357,00m²), situado na rua Arthur Bernardes, lado PAR, Bairro Capão da Cruz, nesta cidade, distante a face norte, doze metros (12,00m) da esquina formada com a rua Otilia Silveira Camboim, com as seguintes dimensões e confrontações: AO NORTE, na extensão de trinta metros (30,00m), com o lote número seis (6) ou 04G820207; AO SUL, na extensão de trinta e três metros (33,00m), com o lote número oito (8) ou 04G820209; AO LESTE, na extensão de onze metros (11,00m), com o alinhamento da rua Arthur Bernardes, onde faz frente; AO OESTE, na extensão de sete metros (7,00m), com parte do lote número vinte (P-20) ou 04G820221; e, AO NOROESTE, na extensão de quatro metros (4,00m), com parte do lote número cinco (P-5) ou 04G820206.-

**QUARTEIRÃO** – O quarteirão é formado pelas ruas Arthur Bernardes; Otilia Silveira Camboim, Maria de Lurdes Fontoura da Silva e pela Rodovia Estadual RS-118.-



PROPRIETÁRIOS - VIRGÍLIO REINKE, brasileiro, viúvo, aposentado, com RG

sob o número 7022475664, emitido pela SJTC/RS, em 9-8-1995 e com CPF/MF sob o número ...

137.607.850-34, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Artur Bernardes número 26, que era casado pelo regime de "comunhão de bens", anteriormente à vigência da Lei 6.515/77, com IRENÍ REINKE, com CPF/MF sob o número 383.991.480-91, falecida em seis (6) de setembro (9) de hum mil, novecentos e noventa e seis (1996).-

<u>TÍTULO AQUISITIVO</u> – T-356, folha 13, Livro 3-B, de 29 de setembro de 1972, desta Serventia.Registrador e/ou Substituto: \_\_\_\_\_\_\_.-

EMOLUMENTOS - R\$8,30.- ro

# DA PENHORA NO REGISTRO DE IMÓVEIS (Lei nº 11.382, de 6 de dezembro de 2006, que altera dispositivos do Código de Processo Civil) NOVIDADE DA LEI 11.382/06

DA PENHORA, DO ARRESTO E DO SEQÜESTRO

(Ver artigos 239 e 240 da Lei  $n^o$  6.015/73 e art. 615-A e 659, do CPC, com nova redação dada pela Lei  $n^o$  11.382, de 6/12/2006, que entrou em vigor no dia 20/01/2007):

## LEI N° 11.382/2006

# CERTIDÃO ACAUTELATÓRIA E/OU PREMONITÓRIA OU AINDA... (CPC, art.615-A):

- FINALIDADE: noticiar a formação de processo de execução que pode alterar ou modificar o direito de propriedade;
- AVERBADA NO FÓLIO REAL : matrícula;
- PRAZO : O exeqüente deve comunicar ao juízo competente sobre a concretização da averbação, no prazo de 10 dias.

#### **NOVIDADE DA LEI 11.382/06**

- A Lei 11.382/06 prevê a possibilidade de o exeqüente proceder Reserva de Bens no Registro de Imóveis mediante apresentação de certidão comprobatória do ajuizamento da execução, com identificação das partes e valor da causa, para fins de AVERBAÇÃO no Fólio Real;
- OBJETO: imóveis e veículos, bem como outros bens sujeitos à penhora ou arresto.
- DURAÇÃO: LIMITADA!!!

Será até a formalização da penhora sobre bens suficientes para cobrir o valor da

dívida, sendo canceladas as averbações destas certidões nos bens que não tenham sido objeto de penhora.

# **FRAUDE À EXECUÇÃO**

- ATOS POSTERIORES À AVERBAÇÃO: presume-se em fraude à execução a alienação ou oneração (artigo 615-A, §3, do CPC);
- O artigo 240 da LRP, já previa que o registro da penhora faz prova quanto à fraude de qualquer transação posterior;

#### **NOVIDADE DA LEI 11.382/06**

#### ART. 659. ...

§4 A penhora de bens imóveis realizar-se-á mediante auto ou termo de penhora, cabendo ao exeqüente, sem prejuízo da imediata intimação do executado (art. 652, § 4o), providenciar, para presunção absoluta de conhecimento por terceiros, a respectiva averbação no ofício imobiliário, mediante a apresentação de certidão de inteiro teor do ato, independentemente de mandado judicial."(o grifo é nosso)

#### LEI N° 11.382/2006

- REGISTRO X AVERBAÇÃO DA PENHORA (CPC, art.659, §4):
- Procedimento registral da penhora que anteriormente era efetivada no álbum imobiliário por ATO DE REGISTRO - o que ocasionava dificuldade em proceder ao ato, em virtude do princípio da qualificação documental , agora se trata de ATO DE AVERBAÇÃO;
- Finalidade: presunção absoluta de conhecimento por terceiros;

#### ART. 659. ...

§ 5°. Nos casos do § 4°, quando apresentada **certidão da respectiva matrícula**, a penhora de imóveis, independente de onde se localizem, será realizada por termo nos autos, do qual será intimado o executado, pessoalmente ou na pessoa de seu advogado, e por este ato constituído depositário".

#### **NOVIDADE DA LEI 11.382/06**

Logo, deverá ser apresentado no Registro de Imóveis:

- Mandado de Registro de Penhora ou Certidão de Inteiro Teor do Ato, neste caso, independe de mandado judicial, ou ainda, auto ou termo de penhora;
  - Requisitos:

- o nome e qualificação do credor/exeqüente, do devedor/executado;
- o valor da dívida ou da avaliação do imóvel;
- Nome do Depositário;
- descrição do imóvel ou certidão da matrícula;

**OBS.:** Estando o imóvel em nome de terceiro que não o executado, deverá ser devolvida a ordem de registro, com nota de impugnação. Outrossim, poderá ser procedido o registro no caso de reconhecimento de fraude à execução.

<u>OBS.:</u> No RS, se o título não preencher os requisitos legais/formais, deverá o registrador noticiar a existência da penhora através de averbação na matrícula e/ou à margem da transcrição (art. 396 da CNNR).

**OBS.:** As penhoras oriundas de execução fiscal serão AVERBADAS mediante a simples entrega, pelo Oficial de Justiça, da cópia autenticada da inicial, do despacho judicial e do auto de penhora.

#### **NOVIDADE DA LEI 11.382/06**

- PENHORA ON LINE
  - Constrição judicial por meio eletrônico.
  - Poderá ser efetivada de:
    - Numerário;
    - Bens móveis(averbação);
    - Bens imóveis(averbação);
- Com o advento da Lei n. 11.382/2006, ocorrerá uma sensível alteração no tratamento dispensado pelo Registro Imobiliário no tocante à fraude de execução, à averbação de ações de cunho acautelatório e a penhora.

# INVENTÁRIO, PARTILHA, SEPARAÇÃO CONSENSUAL E DIVÓRCIO CONSENSUAL POR VIA ADMINISTRATIVA

(LEI N° 11.441 de 04 de janeiro de 2007 que altera dispositivos do Código de Processo Civil)

 ANTERIORMENTE A LEI 6.515/77→ O casamento era indissolúvel, em decorrência do Direito Civil estar profundamente atrelado aos valores católicos;

- O desquite, contido no Código Civil de 1916, não permitia a constituição de um novo matrimônio.
- Invariavelmente, as mulheres desquitadas eram vítimas de preconceitos sociais.
- A partir da Lei do Divórcio□ Gradativamente a sociedade passou a aceitar a dissolução do casamento com maior naturalidade.
- Neste diploma legal, a culpa era fator determinante para fixação dos efeitos da separação ou divórcio e o adultério possuía tipificação legal.
- A CF reconheceu a uni\u00e3o est\u00e1vel, bem como a fam\u00edlia monoparental como entidade familiar.
- A Lei 8.971/94 regulou os direitos dos companheiros a alimentos e à sucessão.
- A Lei 9.278/96 regulamentou o parágrafo 3º do artigo 226 da CF.
- Anteriormente ao Código Civil, a união estável passou a gozar de maiores prerrogativas do que àquelas dirigidas ao casamento(ex. direito de habitação do companheiro), além de gozar de maiores facilidades para sua constituição e dissolução.
- Com o advento do Código Civil, houve uma tentativa de arrumar essas disparidades e o cônjuge recebeu maior proteção em relação ao companheiro(a) (Veja o Direito das Sucessões).
- Além disso, expurgou a idéia de culpa em casos de separação e divórcio, restando apenas alguns dispositivos (Artigo 1.704 e parágrafo único e artigo 1.801, III do CC).
- Com a vigência da Lei 11.441/07, o inventário, partilha, separação e divórcio consensuais por via administrativa passaram a ser mais céleres.

## LEI N° 11.441/07 DO RECONHECIMENTO

- A Lei 11.441/07, que alterou o Código de Processo Civil, estabeleceu inovações de grande utilidade ao sistema legal brasileiro, possibilitando a realização de inventário, partilha, separação e divórcio consensuais, por via administrativa e/ou extrajudiciais.
- Para os Serviços Notariais e Registrais a Lei vem valorizar e reconhecer a importância de suas atividades, reforçando a fé pública dos Notários e Registradores , exigindo conhecimento profundo sobre Direito das obrigações e Direito das

## <u>LEI Nº 11.441/07</u> DO BENEFÍCIO ÀS PARTES

 As partes também foram favorecidas pela Lei, pois a separação e o divórcio tiveram seus procedimentos simplificados, acarretando redução de custos e celeridade no ato, quando os divorciandos ou separandos estiverem de acordo e não possuírem filhos menores ou incapazes.

## AUDIÊNCIA PRELIMINAR

- Audiência preliminar para tentativa de reconciliação;
- Certificar se as partes, realmente, querem separação ou divórcio;
- Se estão cientes das consequências da separação ou do divórcio.
- Proceder a análise dos requisitos, principalmente, do tempo;
- Verificar se as partes já estão concordes quanto aos termos da separação/divórcio (ex:pensão alimentícia, partilha de bens, utilização do nome etc).

#### LEI N° 11.441/07

# <u>Documentos e Cautelas Obrigatórias para Lavratura da Escritura Pública nos casos de Separação e Divórcio Consensuais</u>

- (a) Certidão de casamento atualizada(Previsão Normativa em cada Estado);
  - No RS, o prazo máximo é de 60 dias, por analogia ao artigo 134, §7 da Consolidação Normativa Notarial e de Registral.
  - Em MG, o prazo máximo é de 90 dias (Prov. 164/07);
  - Em SP, o prazo máximo é de 90 dias (Portaria 01/2007);
- (b)Carteira de identidade e CPF;
- (c)Certidão de nascimento dos filhos para verificação das idades;
  - Os divorciandos ou separandos que tiverem filhos emancipados também poderão dissolver/extinguir o vínculo matrimonial, através desse procedimento.
- (f)Pacto antenupcial, se houver;
- (e)Documentação comprobatória da propriedade e/ou de direitos sobre qualquer espécie de bens. Além, é claro, de o assistente estar devidamente identificado pela Carteira da OAB.

#### PECULIARIDADES SOBRE A CAPACIDADE DAS PARTES

- Mulher Grávida poderá separar-se, divorciar-se ou proceder o inventário por meio administrativo?
  - Não, pois no ordenamento jurídico brasileiro são assegurados os direitos do nascituro (art. 2°CC);
- É possível separar-se, divorciar-se ou proceder o inventário por meio administrativo, diante da existência de filho emancipado?
  - Sim. A existência de filho emancipado, não obsta a realização de separação,

divórcio ou de inventário via administrativa.

- Art. 12 da Resolução 35/2007-CNJ;
- Art. 47 da Resolução 35/2007-CNJ;

#### DO NOME

- Art. 1.625,§1 do CC;
- Se o(a) cônjuge optou por manter o nome de casado(a), quando na lavratura da escritura pública de separação ou divórcio, somente, este(a), poderá retificá-la, posteriormente, por instrumento público, com assistência de advogado e proceder averbação no RCPN.
  - Art. 45 da Resolução 35/2007-CNJ

## LEI N° 11.441/07 COMPETÊNCIA

- Princípio da livre escolha do Tabelião pelas partes
  - art. 8° da Lei 8.935/94;
- Não há incidência das regras de competência do artigo 100 do CPC, por ser procedimento extrajudicial e as partes estão concordes;
  - Art. 1º da Resolução 35/2007-CNJ

# COMPETÊNCIA

Lembra prof. Francisco José Cahali que as partes poderão escolher qualquer Tabelião do país, sendo que este poderá deslocar-se **somente** dentro de sua circunscrição.

#### PROCEDIMENTO FACULTATIVO

- É facultada aos interessados a opção pela via judicial ou extrajudicial; podendo ser solicitada, a qualquer momento, a suspensão, pelo prazo de 30 dias, ou a desistência da via judicial, para promoção da via extrajudicial.
  - Art. 2º da Resolução n. 35/2007-CNJ;

#### GRATUIDADE

#### Artigos 6° e 7° da Resolução 35/2007-CNJ

- **Art. 6" A** gratuidade prevista na Lei no 11.441/07 compreende as escrituras de inventário, partilha, separação e divórcio consensuais.
- Art. 7" Para a obtenção da gratuidade de que trata a Lei no 11.441/07, basta a simples declaração dos interessados de que não possuem
- No RS, basta a declaração de pobreza, sob as penas da lei (Prov. 04/07,§6, art. 5);

# Considerações constantes no parecer do conselheiro Paulo Lôbo do CNJ na Separação e no Divórcio

 A lei prevê que os pobres que assim se declararem perante o tabelião não pagarão os emolumentos que a este seriam devidos. A atividade notarial é serviço público delegado pelo Poder Judiciário, ainda que exercida em caráter privado, cuja prestação pode ser gratuita se assim dispuser a lei. A determinação legal de gratuidade democratiza a via administrativa aos casais que desejam a separação ou o divórcio, mas não podem arcar com as despesas correspondentes.

#### LEI N° 11.441/07 -ADVOGADO

- ASSISTENTE DA PARTE;
  - COMUM;
  - INDIVIDUAL;
  - PODE A PRÓPRIA PARTE (ADVOGADO) ATUAR EM CAUSA PRÓPRIA E TAMBÉM COMO ASSISTENTE? Depende:
    - Não poderá ser designado como assistente comum, ou seja, a outra parte deverá ser assistida por outro advogado.
    - Lembra o prof. Francisco José Cahali que o advogado é:
      - Consultor;
      - Defensor (defende a parte e é parcial)
      - Assistente (zela pelo fiel cumprimento da Lei e, também atua como fiscal da Lei).

## LEI Nº 11.441/07 -ADVOGADO

- Há necessidade de exibição da procuração?
  - Entendo que não há necessidade, pois as partes estão presentes no ato e o advogado assinará a escritura pública.
  - Em SP, pela orientação do Grupo de Estudos instituído pela Portaria 01/2007 (3.1) não se deve exigir a apresentação da procuração.
  - Em MG, art. 3°, §único do Prov. 164/07 dispensa a exibição de procuração;
  - Art. 8º da Resolução 35/2007-CNJ

# <u>LEI Nº 11.441/07</u> <u>ADVOGADO</u>

— E A REPRESENTAÇÃO NO CASO DE SEPARAÇÃO E DIVÓRCIO?

O artigo 36 da Resolução n. 35/2007-CNJ estabelece que :

"O comparecimento pessoal das partes é dispensável à lavratura de escritura pública de separação e divórcio consensuais, sendo admissível ao(s)

separando(s) ou ao(s) divorciando(s) se fazer representar por mandatário constituído, desde que por **instrumento público com poderes especiais**, descrição das cláusulas essenciais e prazo de validade de trinta dias."

#### **CONTRAPONTO**

- Ora, se é dispensável o comparecimento pessoal, questiona-se como o Tabelião irá cumprir com o artigo 35 da Resolução n. 35/2007-CNJ.
  - E a ciência das partes e a reconciliação, como se fará?

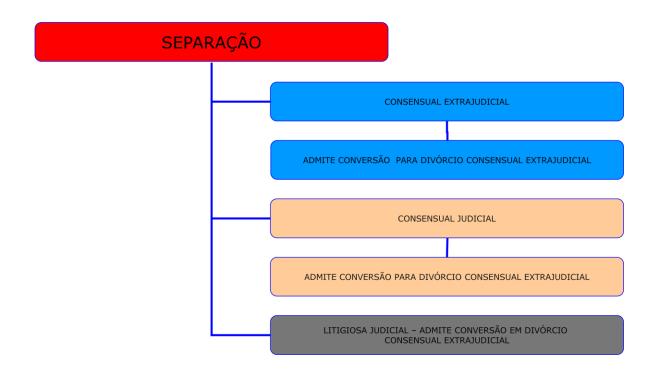
## LEI Nº 11.441/07 REPRESENTAÇÃO

No RS→ ERA VEDADO PELO ARTIGO 619, "C", §4 DA CNNR-CGJ;

- Em SP→ ADMITIDA PELO GRUPO DE ESTUDOS (PORTARIA 01/2007), ITEM 5.5, MAS VEDADO PELO CORREGEDOR-GERAL;
- Em MG→ Art. 4º do Prov. 164/07 admite a representação por procuração pública na separação, divórcio, inventário e partilha;
- Segundo parecer do Conselheiro PAULO LÔBO do CNJ NA SEPARAÇÃO E NO DIVÓRCIO as partes podem ser representadas.

# QUESTÕES PERTINENTES AO TABELIÃO

- VEDADA A ADVOCACIA ADMINISTRATIVA;
- Não pode o Tabelião indicar Advogado.
  - Art. 9° da Resolução n. 35/2007-CNJ
- QUALIFICAR NA ESCRITURA PÚBLICA O ADVOGADO, NA QUAL DEVERÁ CONSTAR A SUA ASSINATURA, APÓS LIDA E ACHADA CONFORME...;
  - Art. 8° da Resolução n. 35/2007-CNJ
- Comparece como assistente da parte, nomeando-o e qualificando-o, inclusive com o seu número de inscrição na OAB.



## Considerações constantes no parecer do conselheiro Paulo Lôbo do CNJ na Separação e no Divórcio

- Transcorrido o prazo de um ano, contado da data da escritura pública de separação administrativa, os separados poderão realizar nova escritura pública para a conversão daquela em divórcio.
- MOTIVOS:
  - Os fins sociais da lei;
  - Princípio da desjudicialização;
- SEPARAÇÃO EXTRAJUDICIAL EM DIVÓRCIO EXTRAJUDICIAL: Admitida a conversão, devendo ser mantidas as condições acordadas na escritura de separação.
- "A exigência de processo judicial para o divórcio por conversão não é razoável, pois o divórcio direto consensual, que não é antecedido de qualquer ato ou providência, pode ser feito inteiramente pela via administrativa."
- SEPARAÇÃO CONSENSUAL JUDICIAL PARA CONVERSÃO EM DIVÓRCIO EXTRAJUDICIAL: "Não há impedimento legal para a escritura de divórcio por conversão da separação consensual judicial."
  - Art. 52 da Resolução n. 35/2007-CNJ

 SEPARAÇÃO JUDICIAL EM DIVÓRCIO CONSENSUAL: "Não há aderência da mesma natureza que impeça a conversão da separação judicial em divórcio extrajudicial, pois não há possibilidade de alteração das condições anteriores e a facilitação para a separação e o divórcio de pessoas capazes e sem filhos menores ou incapazes é a finalidade da lei."

# DIVÓRCIO DIRETO

- DIVÓRCIO DIRETO:
- Pelos artigos 52 e 53 da Resolução n. 35/2007-CNJ:

"A Lei no 11.441/07 permite, na forma extrajudicial, tanto o divórcio direto como a conversão da separação em divórcio. Neste caso, é <u>dispensável a apresentação de certidão atualizada do processo judicial</u>, bastando a certidão da averbação da separação no assento de casamento."

"A declaração dos cônjuges não basta para a comprovação do implemento do lapso de dois anos de separação no divórcio direto. **Deve o tabelião observar se o casamento foi realizado há mais de dois anos e a prova documental da separação**, se houver, podendo colher declaração de testemunha, que consignará na própria escritura pública. Caso o notário se recuse a lavrar a escritura, deverá formalizar a respectiva nota, desde que haja pedido das partes neste sentido."

# **OBSERVAÇÃO**

- Se a separação for judicial e as partes optarem pela conversão extrajudicial, é recomendável que o Tabelião proceda a comunicação ao juízo competente (José Cahali).
- Também seria aconselhável a criação de uma central de Separação e Divórcio, para maior controle dos atos notariais.

<b>PRAZ</b>	OS
-------------	----

<u>SEPARAÇÃO</u>	<u>DIVÓRCIO</u>
1 ANO DO CASAMENTO	SEM PRAZOS (nem o da separação de fato, nem do trânsito em julgado da separação judicial)
INFERIOR A 1 ANO, SOMENTE POR VIA JUDICIAL	A QUALQUER MOMENTO
Admite a subsistência da Separação assim como prevista na legislação infraconstitucional (Lei nº 6.515/77 e Código Civil, artigos 1.574 e seguintes), com todos os seus requisitos, se configuraria em um instituto FACULTATIVO, uma vez que o divórcio poderá ser alcançado mais facilmente pelos efeitos trazidos pela Emenda Constitucional nº 66/2010. Defende-se está corrente em face: (1) da vocação religiosa de cada indivíduo, (2) do direito do casal que assim preferir, (3) da possibilidade de restabelecer a sociedade conjugal e (4) da forte legislação infraconstitucional vigente.	O casamento se dissolve pelo divórcio direto (sem quaisquer exigências de lapso temporal e testemunhas)

# EMENDA CONSTITUCIONAL Nº 66/2010

QUATRO INTERPRETAÇÕES/CORRENTES

1º - "Radical": Auto-aplicável, o instituto da separação estaria revogado, a

única forma de dissolução do casamento seria pelo divórcio direto. Consequentemente todas as escrituras públicas de separação consensual lavradas após a Emenda Constitucional nº 66/2010 seriam consideradas nulas. (Dra. Maria Berenice Dias).

- 2º "Legalista/constitucional mediata": Somente possui efeitos mediatos na medida em que deverá ser alterada a legislação infraconstitucional, do que se conclui que nada mudou, nem mesmo os requisitos para o divórcio, não sendo, portanto, de aplicação imediata. (Dr. Gilberto Schäfer e Des. Luiz Felipe Brasil Santos).
- **3º "Eclética I":** Permanece existindo a Separação, todavia, sem as exigências dos requisitos (lapso temporal e testemunhas), igualmente como o novo Divórcio; Separação sem prazos e requisitos, se interpretaria analogicamente à dispensa dos requisitos do divórcio para dispensá-los na separação.
- 4º "Eclética II": Admite a subsistência da Separação assim como prevista na legislação infraconstitucional (Lei nº 6.515/77 e Código Civil, artigos 1.574 e seguintes), com todos os seus requisitos, se configuraria em um instituto FACULTATIVO, uma vez que o divórcio poderá ser alcançado mais facilmente pelos efeitos trazidos pela Emenda Constitucional nº 66/2010. Defende-se está corrente em face: (1) da vocação religiosa de cada indivíduo, (2) do direito do casal que assim preferir, (3) da possibilidade de restabelecer a sociedade conjugal e (4) da forte legislação infraconstitucional vigente. (João Pedro Lamana Paiva).

#### **ALIMENTOS**

- As parte podem renunciar os alimentos?
  - CC, artigo 1.707;
  - STF, Súmula 379;

Ambos os enunciados acima preconizam que não se admite a renúncia dos alimentos pelo Credor;

Segundo Nelson Nery Junior: " na sistemática legal vigente, a dispensa ou a renúncia da prestação alimentícia não impedem a formulação da pretensão da mulher, posteriormente. Tal direito não se extingue com a separação e a dispensa não significa abdicação desse direito."

Logo, entendo que é **cabível a dispensa e não a renúncia** de alimentos, na medida em que os efeitos dessa dispensa não são perene. Ocorrida alguma modificação na situação econômica de alguns dos cônjuges, o necessitado poderá reivindicá-los, nos termos do artigo 1.694 e seguintes do Código Civil.

- Art. 44 da Resolução n. 35/2007-CNJ.
- É admissível realizar o desconto em folha de pagamento apenas com a exibição/entrega da certidão da escritura no departamento competente?

- Sim, pois o próprio devedor consentiu com este procedimento, não havendo motivo para o empregador obstar tal ato.
- Art. 3º da Resolução n. 35/2007- CNJ
- É possível protestar a escritura pública que estipula a quantia da prestação alimentícia?
- Depende:
  - Se a fixação se deu em porcentagem, ex.30% da receita auferida do devedor,não será possível ser protestado, em face de não ser possível determinar o quantum devido;
  - Se a fixação foi estipula em valor certo de determinado, ex. R\$300,00 por mês, poderá ser protestado;

# EXECUÇÃO DA ESCRITURA PÚBLICA

- A CF, artigo 5°, inc. LXVII admite a prisão do devedor por dívida alimentar.
- O artigo 732 e seguintes do CPC regulam o procedimento de execução de prestação alimentícia, referindo expressamente à sentença ou decisão judicial.
- Tal redação não foi alterada pela Lei 11.441/07.

# EXECUÇÃO DA ESCRITURA PÚBLICA

- Frente a isso temos:
  - Juristas que estão sustentando a impossibilidade da aplicação dos dispositivos da execução de prestação alimentícia, quando a verba alimentícia decorrer de título extrajudicial;
  - Argumentos:
    - A prisão do devedor por alimentos é uma exceção imposta pela Constituição;
    - A existência de expressa menção de execução de sentença ou de decisão judicial impossibilitaria que o devedor fosse preso, mediante propositura de execução judicial fundada na escritura pública;
      - LOGO, a execução da escritura pública seria regulada pelo artigos 646 e seguinte.
- Tais argumentos não procedem:
  - Os artigos 732 e seguintes são anteriores a Lei 11.441/07, por conseguintes, nada mais condizente que tenham mencionado como título executivo expressamente, sentença ou decisão judicial, se, impreterivelmente, a

- separação e/ou o divórcio, bem como os demais instrumentos para fixação de alimentos deveriam passar pelo crivo judicial.
- A prisão do devedor é, realmente, uma exceção, contudo, fundada no caráter essencial da prestação de alimentos para manutenção do alimentando.
- Interpretar que somente a execução de alimentos alicerçada em título judicial fornece respaldo a prisão do devedor, significa burlar a vontade do legislador Constituinte.
- Aliás, é por demais conhecida a ineficiência do legislador ordinário que ao elaborar as leis, por má técnica, esquece de alterar dispositivos correlatos aos regulados.
- Portanto, a escritura pública é título hábil para buscar, em juízo, a prestação alimentícia e fundamentar a prisão do devedor.

#### **DA PARTILHA**

- PODERÁ A PARTILHA SER EFETUADA POSTERIORMENTE E POR VIA JUDICIAL SE AS PARTES APENAS NÃO ENTRARAM EM CONSENSO QUANTO A ESTE TERMO?
  - Salvo melhor juízo, entendo que o artigo 1.124-A, ao dispor sobre a separação e o divórcio consensuais, estabelece dentre outros requisitos legais que devem CONSTAR na lavratura da escritura: as disposições relativas à descrição e à partilha dos bens comuns.
  - Este pensamento vem ao encontro do artigo 37 da Resolução n. 35/2007-CNJ, que reforça a necessidade de pelo menos descrever os bens do casal no corpo da escritura.
- Seguindo a linha de pensamento do Des. Luiz Felipe Brasil Santos, a <u>partilha não é</u> <u>indispensável</u>, mas sim a decisão do casal sobre este assunto (postergar ou não), que deverá ser mencionada na escritura.
- Outrossim, imprescindível é, ao menos, <u>o</u> consenso das partes de que conste no ato notarial a <u>descrição dos bens do casal</u>, para posterior partilha, a exemplo do artigo 1.121, I do CPC.

# DA PARTILHA Considerações do conselheiro Paulo Lôbo do CNJ na Separação e no Divórcio

- <u>Diferentemente do divórcio e da separação judiciais, a partilha dos bens comuns não poderá ser feita posteriormente.</u>
- MOTIVOS: A lei determina expressamente sua inclusão na escritura pública, tendo em vista que a via administrativa pressupõe acordo do casal sobre todas as

questões decorrentes da separação, não podendo haver pendências remetidas à decisão judicial.

• EXCEÇÃO: Todavia se, por alguma razão justificável, não tiver havido descrição de algum bem, poder-se-á lavrar escritura complementar para a sobrepartilha.

#### CINDIBILIDADE

- Poderia as partes, deixarem de dispor sobre alguns pontos, em que não entraram ainda em consenso e lavrarem a escritura somente dispondo sobre os termos em que estão de acordo?
  - Partilha? Vide lâmina anterior.
  - Alimentos?
  - Segundo o Des. Luis Felipe Brasil Santos, as partes devem ao menos dispor sobre a obrigação alimentícia deixando a estipulação do quantum devida, para ato posterior.

#### **CINDIBILIDADE**

- No RS, o Art. 619-C do Prov. 04/06 estabelece que a escritura pública deva conter disposições relativas à prestação alimentícia.
  - Artigo 1.124-A do CPC.
  - O tabelião não poderá lavrar a escritura pública se houver indícios de irregularidades.
    - Art. 46 da Resolução n. 35/2007-CNJ.

# <u>EFEITOS DA ESCRITURA PÚBLICA- PARECER DO CONSELHEIRO DO CNJ</u> <u>O Divórcio ou a Separação produzem:</u>

- Efeitos imediatos, ou seja, a partir da data da lavratura da escritura pública produz efeitos, sendo título hábil ao registro.
- O traslado extraído da escritura pública é o instrumento hábil para averbação da separação ou do divórcio junto ao Registro Civil das Pessoas Naturais, onde foi celebrado o casamento e para o Registro de Imóveis, se houver.

#### CONTRAPONTO

- A escritura pública de divórcio que substitui, hoje, o título judicial, produz efeitos, depois de registrada, conforme artigo 32 da Lei 6.515/77.
  - No RS, o registro é procedido no Livro "E", e, naqueles Estados que não exigem registro, será somente averbada no Livro "B".
- Já a escritura pública de separação produz seus efeitos à data de sua lavratura, por

analogia ao artigo 8° da Lei 6.515/76.

- Por outro lado, o CNJ entendeu que é desnecessário o registro da escritura pública decorrente da Lei 11.441/07 no Livro "E", nos termos do artigo 10 da Resolução n. 35/2007.
- Art. 10. É desnecessário o registro de escritura pública decorrente da Lei no 11.441/2007 no Livro "E" de Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais, entretanto, o Tribunal de Justiça deverá promover, no prazo de 180 dias, medidas adequadas para a unificação dos dados que concentrem as informações dessas escrituras no âmbito estadual, possibilitando as buscas, referencialmente, sem ônus para o interessado.
- Nesta linha de convicção, pode-se destacar dois pontos:
- Como fará o divorciado(a) para contrair novo matrimônio? Como se sabe o artigo 1.525, inciso V do CC exige registro da sentença de divórcio.
- Louvável a exigência de concentração das escrituras lavradas em tabelionatos, a exemplo da Central de Testamento.

#### DO RESTABELECIMENTO DA SOCIEDADE CONJUGAL

- ADMITE-SE QUE SEJA POR ESCRITURA PÚBLICA!
  - No RS, Art. 166-A da CNNR-CGJ.
  - Em SP, item 6.3 e seguintes das Conclusões do Grupo de Estudo.
  - Em MG, art. 1°, §2 do Prov. 164/07.
  - Art. 48 da Resolução n. 35/2007-CNJ.

## REQUISITOS DA ESCRITURA PÚBLICA DE RESTABELECIMENTO

- Art. 49. 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 estabelecimento 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; e
  - c) comunicar o restabelecimento ao juízo da separação judicial, se for o caso.

# PECULIARIDADES DO RESTABELECIMENTO DA SOCIEDADE CONJUGAL Artigos 50 e 51 da Resolução n. 35/2007-CNJ:

- "A sociedade conjugal não pode ser restabelecida com modificações."
- "A averbação do restabelecimento da sociedade conjugal somente poderá ser efetivada depois da averbação da separação no registro civil, podendo ser simultâneas."

# ESCRITURA PÚBLICA E O RCPN

- As escrituras públicas de separação/divórcio consensuais e restabelecimento da sociedade conjugal reguladas por esta lei são registráveis ou averbáveis ?
- No Rio Grande do Sul, o Provimento n. 04/07 alterou o Provimento n. 32/06-CGJ, preconizando que serão REGISTRADAS as escrituras públicas de separação e/ou divórcio consensuais e restabelecimento da sociedade conjugal no livro "E", da Comarca onde foi lavrada a escritura pública(CNNR-CGJ/RS, arts. 163 e 166-A).
- E averbada, no Livro 'B" no RCPN, onde foi celebrado o casamento.
- A desnecessidade do registro, nos termos artigo 10 da Resolução n. 35/2007-CNJ, é após o prazo 180, com a implementação das medidas adequadas ou já está valendo?

# A ESCRITURA PÚBLICA E O REGISTRO DE IMÓVEIS

- Em que momento a escritura pública de separação ou divórcio tem acesso ao Registro Imobiliário?
  - Antes do Registro/Inscrição do Livro E?
  - Após o Registro/Inscrição do Livro E? Art. 10 da Resolução n. 35/2007-CNJ.
  - Após a Averbação no Termo de Casamento?

# LEI N° 11.441/07 EMOLUMENTOS

- ESCRITURA COM VALOR DECLARADO;
   Depende de regulamentação de cada Estado;
- ESCRITURA SEM VALOR DECLARADO: Depende de regulamentação de cada Estado;

# Artigos 4° e 5° da Resolução n. 35/2007-CNJ:

- "O valor dos emolumentos deverá corresponder ao efetivo custo e à adequada e suficiente remuneração dos serviços prestados, conforme estabelecido no parágrafo único do art. IO da Lei no 10.169/2000, observando-se, quanto a sua fixação, as regras previstas no art. 20 da citada lei."
- "É vedada a fixação de emolumentos em percentual incidente sobre o valor do

negócio jurídico objeto dos serviços notariais e de registro (Lei nº 10.169, de 2000, art. 3 O , inciso 11)."

## <u>LEI 11.441/07 E</u> DIREITO INTERNACIONAL

- FUNDAMENTO LEGAL: Artigo 7°§6 c/c artigo 17 da LICC;
  - Segundo este dispositivo, a separação e o divórcio devem ser regulados pelo direito em vigor no domicílio do casal, salvo se contrariar a ordem pública;
  - Domicílio é empregado segundo a legislação brasileira.
- Código de Bustamante→A exceção dos artigos 52 e 54, porque o Brasil o ratificou com reservas a esses artigos;
- Os princípios admitidos em nosso sistema de direito internacional privado:
  - Uma ação/procedimento de separação ou divórcio entre cônjuges domiciliados ou residentes no Brasil, seja nacional ou estrangeiro, só perante autoridades brasileira poderá ser processada;
  - Os cônjuges estrangeiros ou brasileiros domiciliados em país estrangeiro não podem propor perante as autoridades judiciárias brasileiras qualquer ação/procedimento tendente à dissolução da sociedade conjugal.

#### EFEITOS DA ESCRITURA NO EXTERIOR

- Os efeitos da escritura pública de estrangeiros domiciliados no Brasil dependem da:
  - Trasladação do casamento;
  - Pode ser lavrada a escritura pública quando um dos cônjuges residir no exterior?
    - Sim, dependendo os seus efeitos da lei do domicílio de cada um dos cônjuges no tocante à admissibilidade da separação e divórcio extrajudicial.
- Quantos aos efeitos de bens móveis e imóveis situados no estrangeiro, temos:
  - Código de Bustamante;
    - **Art.** 105. Os bens, seja qual for a sua classe, ficam submetidos à lei do lugar.
    - **Art.** 119. Aplicar-se-á sempre a lei local, com caráter exclusivo, ao direito de pedir a divisão do objeto comum e às formas e condições do seu exercício.

# DECLARAÇÃO SOBRE OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS (DOI)

- Anteriormente a lei 11.441/07, esse encargo era submetido aos Registradores Imobiliários nos casos de separação, divórcio, partilha e inventário.
- A Lei 11.441/07 transferiu esse dever aos notários.

# QUANDO SERÁ NECESSÁRIO O TABELIÃO PROCEDER ESSES ATOS NOS CASOS REFERIDOS PELA LEI 11.441/07?

- O Tabelião é obrigado a emitir a DOI, quando verificar transferência de imóveis, por ato oneroso ou gratuito:
  - Na Separação e no Divórcio, observado o regime de bens, quando constatar desigualdade na partilha;
  - No Inventário, deverá observar a desigualdade da legítima;

# **DOI E ESCRITURA PÚBLICA**

- O Oficial do Registro de Imóveis depende da inserção emissão da DOI, na escritura pública, para praticar os atos de sua competência.
- A obrigação da emissão da DOI torna imprescindível a indicação do número do CPF nas escrituras públicas:
  - Do autor da herança;
  - Das Partes;
- Caso o falecido n\u00e3o tenha sido inscrito em vida, o inventariante dever\u00e1 inscrever o esp\u00f3lio;
- A inscrição do espólio no CPF,também, será necessária no caso de alienação de bens antes de findo o procedimento;
- OBS: Alguns comentários foram retirados do Artigo " A Declaração sobre operações Imobiliárias" de autoria de Antonio Herance Filho.

# **DAS RECOMENDAÇÕES FINAIS**

• É recomendável que o Tabelião, para lavrar as escrituras públicas deste teor, faça em um ambiente (sala) mais reservado, em virtude de envolverem questões de ordem personalíssimas e considerando o dever de sigilo de assuntos de natureza concernentes ao Direito de Família.

# INVENTÁRIO X PARTILHA

Inventário é o	Partilha é o
procedimento hábil a	procedimento em que os
fim de levantar os	herdeiros estabelecem a
bens, valores, dívidas e	divisão dos bens
sucessores do autor da	deixados pelo de cujus.
herança.	
	Este procedimento é
	parte integrante do
	inventário quanto do
	arrolamento

#### <u>ARROLAMENTO</u>

 Procedimento, no qual as partes descrevem os bens deixados pelo autor da herança e dispõe sobre estes.

#### **CABIMENTO**

- Instrumento obrigatório quando o valor dos bens do espólio for igual ou inferior a 2.000 ORTN;
- Para herdeiros maiores e capazes, que disponham livremente em partilha amigável, nos termos do artigo 2.013, e optem pela via judicial, emprega-se o procedimento do Arrolamento Sumário
  - (CPC, artigos 1.031 a 1.035), sendo imprescindível a homologação judicial.

# INVENTÁRIO X ARROLAMENTO

O Inventário por pessoas maiores e concordes, poderá ser processado por meio de escritura pública, não sendo necessária a homologação judicial para surtir efeitos;

O arrolamento de bens somente poderá ser procedido por via judicial, sendo que a partilha amigável dentro deste procedimento, realizada por escritura pública, dependerá de homologação judicial.

# CPC -COMPETÊNCIA

- 1.a) O foro do domicílio do autor da herança no Brasil é, em regra, o juízo competente para o processamento do inventário e partilha;
- 2.a) Se porém, o autor da herança não possuía domicílio certo, o foro competente é o da situação dos bens;
- 3.a)Será, no entanto, do lugar em que ocorreu o óbito, se o autor não tinha domicílio certo e possuía bens em lugares diferentes.
- Trata-se de competência relativa (Súmula 58 do TFR), podendo prorrogar-se, ou ser modificada por meio de exceção.
- Artigos 1.785 do CC; Artigo 89, II e 96 do CPC;

# **COMPETÊNCIA**

A competência para inventário e partilha por via administrativa será de livre escolha das partes (art. 8° da Lei 8.935/94 c/c artigo 1° da Resolução n. 35/2007-CNJ);

## CUIDADOS ESPECIAIS E CAUTELAS

- REGIME DE BENS(Pacto Antenupcial, se houver);
- CONCORRÊNCIA;
- IGUALDADE DAS LEGÍTIMAS;

- AVALIAÇÃO;
- IMPOSTOS;
- DOI;

#### LEI N° 11.441/07

# DOCUMENTOS OBRIGATÓRIOS PARA LAVRATURA DA ESCRITURA PÚBLICA NOS CASOS DE INVENTÁRIO E PARTILHA

- (a) certidão de óbito;
- (b) carteira de identidade e CPF das partes e do autor da herança;
- (c) qualificação da viúvo(a), dos herdeiros necessários, do autor(a) da herança (certidões);
- (d) do regime de bens adotado (Pacto Antenupcial, se houver);
- (e) a declaração de inexistência de testamento ou , então, certidão do Arquivo Central de Testamento;
- (f) a nomeação de inventariante, bem como os poderes que lhe são conferidos;
- (g) o termo de aceitação e compromisso deste perante os herdeiros;
- (h) o arrolamento dos bens, consoante o princípio da especialidade;
- (i) as eventuais obrigações;
- (j) a partilha, salientando o total líquido dos bens e haveres do espólio e o saldo;
- (k) o pagamento dos quinhões;
- (I) as certidões e documentos apresentados.

# VIDE ARTIGOS 22 E SEGUINTES DA RESOLUÇÃO N. 35/2007-CNJ. VIDE ARTIGO 615-A do Prov. 04/07 do RS

# <u>REPRESENTAÇÃO</u>

- Admite-se, no caso de partilha, o viúvo(a) ou herdeiro(a), fazer representar-se por procuração pública ou particular?
  - Pelo artigo 657 do Código Civil, deverá revestir-se da forma pública.
  - Art. 12 da Resolução n.35/2007-CNJ.

# **PARTILHA AMIGÁVEL**

#### Escritura Pública

## não depende de homologação judicial

(art. 3º da Resolução n. 35/2007-CNJ)

- A interpretação de que a escritura pública dependa de homologação judicial, viola o espírito da lei, qual seja:
  - o desafogamento do Poder Judiciário e;
  - a desburocratização do procedimento de partilha amigável.
  - Trata-se de expediente célere e, consequentemente, menos dispendioso.

# NÃO Depende de homologação judicial.

- No RS, arts. 616 e seguintes da CNNR, Prov. nº 32/06-CGJ, alterado pelo Prov. 04/07 dispensou a homologação judicial;
- Em MG, art. 8, Prov. 164/07, preconiza que a escritura pública do inventário e partilha é título hábil ao ingresso no Registro de Imóveis e de RCPN, bem como para o levantamento e transferência de valores relativos ao objeto do ato notarial e ao titular dos direitos nela tratados;
- Em SP, esta foi também a conclusão aprovada pelo grupo de Estudos Instituídos pela Portaria nº 01/2007, no item 1.3-SP.

# **ADJUDICAÇÃO**

• É possível a adjudicação na escritura pública?

Sim. O espírito da Lei 11.441/07 é desjudicializar, o máximo possível, o inventário e a partilha, quando as partes são maiores e estão de acordo. Assim, é plenamente aplicável o instituto previsto(ex. somente um herdeiro), conforme artigo 2.019 do CC e artigo 26 da Resolução n. 35/2007-CNJ.

#### **SOBREPARTILHA**

• Art. 25. 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.

# INVENTÁRIO NEGATIVO

• Art. 28. É admissível inventário negativo por escritura pública.

#### SUCESSÃO E O DIREITO INTERNACIONAL

- Segundo os princípios de Direito Internacional Privado pode-se tomar como elemento de conexão:
  - ou a pessoa do falecido;
  - ou os bens que integram seu patrimônio;

## SUCESSÃO E O DIREITO INTERNACIONAL

- No Brasil, temos um sistema híbrido:
  - (a) a qualidade de herdeiro é regida por sua lei pessoal;
  - (b) a capacidade dos herdeiros é regulada por sua lei pessoal;
  - (c) Nas operações de administração da herança prevalece, com caráter primordial, a lei pessoal, enquanto não violem a ordem pública;
  - (d) A vocação hereditária, nos termos do artigo 10, §1 da LICC, é da situação dos bens;
    - Assim, quanto aos bens situados no Brasil, se aplica a Lei Brasileira, se nas sucessões de estrangeiros, esta for mais benéfica ao cônjuge e aos filhos domiciliados aqui.
  - É vedada a lavratura de escritura pública de inventário e partilha referente a bens localizados no exterior, nos termos do artigo 29 da Resolução n. 35/2007-CNJ.

#### **CONFLITO DE LEIS**

- Art. 1.787 do CC;
- Art. 30, da Resolução 35/2007-CNJ:

"Aplica-se a Lei n.11.441/07 aos casos de óbitos ocorridos antes de sua vigência."

# <u>EFEITOS DA ESCRITURA PÚBLICA DE INVENTÁRIOS E PARTILHA, SEPRAÇÃO E DIVÓRCIO CONSENSUAIS</u>

- Art. 3º As escrituras públicas de inventário e partilha, separação e divórcio consensuais não dependem de homologação judicial e são títulos hábeis para:
  - o registro civil das pessoas naturais;
  - o registro de imóveis, para a transferência de bens e direitos;
  - a promoção de todos os atos necessários à materialização das transferências de bens e levantamento de valores, tais como:
  - DETRAN, Junta Comercial, Registro Civil de Pessoas Jurídicas, instituições financeiras, companhias telefônicas etc.

# LEI N° 11.481, DE 31 DE MAIO DE 2007. NOVIDADES

#### • ALTEROU:

#### O Decreto-Lei n° 9.760/46

 Demarcação de Terrenos para Regularização Fundiária de Interesse Social (art. 6° da Lei n° 11.481/07)

#### O Decreto-lei n° 271/67;

 Acrescentou como fins da regularização fundiária a urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra...(art. 7°)

#### O Decreto-Lei nº 2.398/87;

 Criou a DOITU (Declaração sobre Operações Imobiliárias em Terrenos da União, dos Estados, do DF e dos Município- art. 9°)

#### **NOVIDADES**

#### O Código Civil;

- Acrescentou como direito real no art. 1.225, os incisos: XI- A Concessão de uso especial para fins de moradia e XII- A Concessão de direito real de uso ( art. 10);
- Acrescentou como bens passíveis de hipotecas no artigo 1.473, os seguintes incisos: VIII- O direito de uso especial para fins de moradia; IX- O direito real de uso e X- a propriedade superficiária ( art. 10);

# — A Lei n° 9.514/97;

- Alterou o parágrafo primeiro do artigo 22 da Lei nº 9.514/97, inserindo no referido parágrafo: " (...) podendo ter como objeto além da propriedade plena: I- bens enfitêuticos ..., II- o direito de uso especial...III- o direito real de uso..., IV- a propriedade superficiária (art. 11);
- Acrescentou, também, o parágrafo segundo: Os direitos de garantia...(art. 11);

#### — A Lei n° 6.015/73;

- Acrescentou o artigo 290-A da Lei nº 6.015/73, inserindo casos de gratuidade no RI ( art. 12);
- Finalmente, <u>a Lei nº 11.481/07</u>, no art.22, estabeleceu que os Estados, o Distrito Federal e os Municípios nas Regularizações Fundiárias de interesse

social promovidas nos imóveis de sua propriedade poderão aplicar, no couber, as disposições dos artigos 18-B a 18-F do Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946;

#### LEI Nº 11.790, DE 2 DE OUTUBRO DE 2008 (REGISTRO TARDIO)

 Altera o art. 46 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 – Lei de Registros Públicos, para permitir o registro da declaração de nascimento fora do prazo legal diretamente nas serventias extrajudiciais.

## A LEI Nº 11.977, DE 7 DE JULHO DE 2009 alterada pela Medida Provisória Nº 514 de 1º de dezembro de 2010

• Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV, a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, e dá outras providências.

#### A LEI Nº 11.977, DE 7 DE JULHO DE 2009

- Teve sua origem na Medida Provisória 459 de 2009.
- A LEI Nº 11.977, DE 7 DE JULHO DE 2009 consagrou o Projeto Minha Casa e Minha Vida e foi endereçada às pessoas mais carentes do Brasil, a fim de possibilitar a aquisição da casa própria.
- O interessante nesta lei é que no artigo 60 existe uma previsão de usucapião extrajudicial.

## A LEI Nº 11.977, DE 7 DE JULHO DE 2009

 Trata-se de uma medida ainda muita tímida que alcança apenas a regularização fundiária de assentamentos irregulares ocupados, predominantemente, por população de baixa renda

## A LEI Nº 11.977, DE 7 DE JULHO DE 2009

Art. 60. Sem prejuízo dos direitos decorrentes da posse exercida anteriormente, o
detentor do título de legitimação de posse, após 5 (cinco) anos de seu registro,
poderá requerer ao oficial de registro de imóveis a conversão desse título em
registro de propriedade, tendo em vista sua aquisição por usucapião, nos termos do
art. 183 da Constituição Federal.

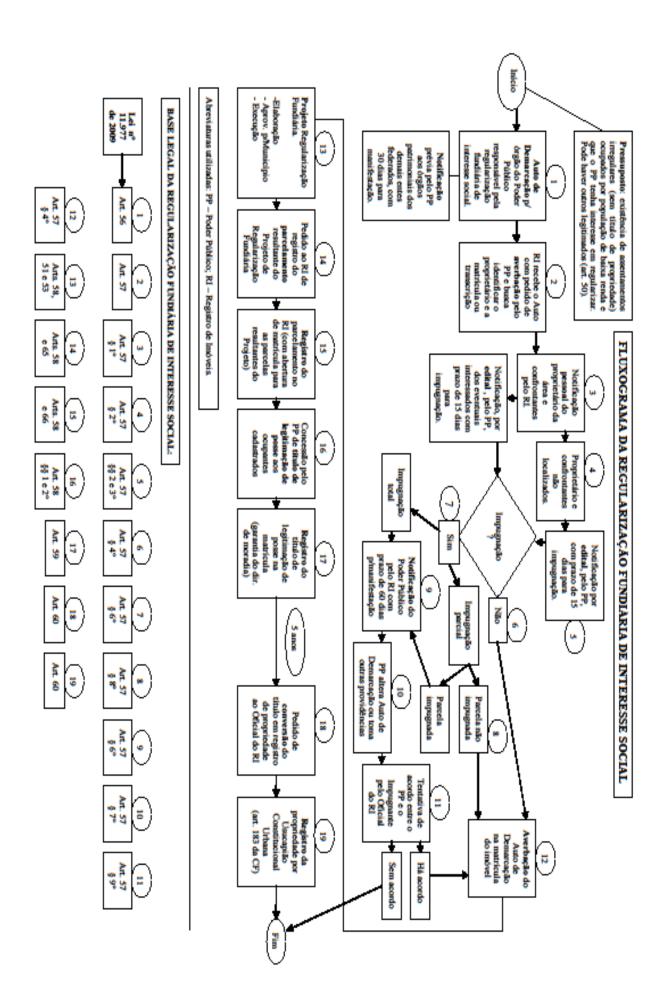
#### A LEI Nº 11.977, DE 7 DE JULHO DE 2009

- §  $1^{\circ}$  Para requerer a conversão prevista no caput, o adquirente deverá apresentar:
- I certidões do cartório distribuidor demonstrando a inexistência de ações em andamento que caracterizem oposição à posse do imóvel objeto de legitimação de posse; (Redação dada pela Medida Provisória nº 514, de 2010)
- II declaração de que não possui outro imóvel urbano ou rural;

- III declaração de que o imóvel é utilizado para sua moradia ou de sua família; e
- IV declaração de que não teve reconhecido anteriormente o direito à usucapião de imóveis em áreas urbanas.
- § 2º As certidões previstas no inciso I do § 1º serão relativas ao imóvel objeto de legitimação de posse e serão fornecidas pelo poder público. (Redação dada pela Medida Provisória nº 514, de 2010)

#### A LEI Nº 11.977, DE 7 DE JULHO DE 2009

- A importância da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009 está em introduzir, pela primeira vez, na legislação brasileira:
  - a expressão "legitimação da posse", a qual nada mais é do que uma justificação semelhante ao nosso projeto que está tramitação nos Ministérios;
  - Admissão de que a Usucapião possa ocorrer perante o Oficial de Registro de Imóveis, através da comprovação dos requisitos legais necessários para conversão;



- Fora o conteúdo abrangido por tais Leis, todas as demais regularizações da propriedade imóvel, deverá ser procedida via ação judicial;
- Para evitar a ação judicial é que defendemos a Usucapião na esfera administrativa, com a atuação de Notários e Registradores no procedimento, independentemente de suas medidas lineares e do poder aquisitivo de seu proprietário;

# Lei n. 12.100, de 27 de novembro de 2009.

- Dá nova redação aos arts. 40, 57 e 110 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que dispõe sobre os registros públicos.
- Do erro evidente e da retificação extrajudicial no Registro Civil de Pessoas Naturais

# MUITO OBRIGADO!!! JOÃO PEDRO LAMANA PAIVA

WWW.LAMANAPAIVA.COM.BR

