

SEMINÁRIO SOBRE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
Evento do Centro de Estudos e Aperfeiçoamento Funcional e o Cento
de Apoio Operacional da Ordem Urbanística e Questões Fundiárias
31 DE OUTUBRO DE 2008

João Pedro Lamana Paiva¹

SISTEMA REGISTRAL BRASILEIRO

O Código Civil de 1916 adotou um Sistema Registral misto, tendo o atual Código Civil mantido a natureza desse sistema:

Constitutivo e Declarativo.

Atualmente, o Sistema Registral está recebendo a consideração que sempre mereceu, pelos fins a que se destina:

1. de constituir;
2. declarar;
3. modificar;
4. extinguir direitos;

Gerando publicidade, autenticidade, segurança e eficácia jurídica.

O SISTEMA REGISTRAL E NOTARIAL NESTE SÉCULO

Percebe-se que as legislações deste novo século ressaltam a importância da Atividade Registral e Notarial, bem assim, a confiabilidade no critério prudente e técnico do Registrador e do Notário, consagrando a independência (Lei nº 8.935/94) e a autonomia funcional (Lei nº. 10.931/04 e Lei nº11.441/07) destes profissionais.

Essa valorização foi complementada, recentemente, com a reforma do Código de Processo Civil (Leis ns.11.382/06 e 11.419/06) e a promulgação da Lei nº11.481/07, que trata da Regularização Fundiária para Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS),as quais acentuaram a necessidade de diálogo entre os registradores/ notários com o Poder Judiciário, na busca de assegurar a efetividade da justiça.

¹ Registrador/Tabelião de Protesto. Especialista em Direito Registral Imobiliário.

ATIVIDADE REGISTRAL E NOTARIAL

o **Notário** é o receptor da vontade das Partes, na medida em que atua com imparcialidade, saneando, prevenindo litígio e provando os negócios jurídicos.

o **Registrador** atua como se fosse um magistrado, em virtude de que somente a ele cabe exercer o princípio da qualificação do título a ser registrado, admitindo ou não o ingresso do documento no fólio real - aliás, nenhuma máquina ou tecnologia substitui-lo-á. Assim, estando o título em ordem, será procedido ao ato, o que gerará publicidade (ficção de conhecimento).

ESPÉCIES DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

ESPÉCIES

LOTEAMENTOS:

- Comum;
- Fechado.

DESMEMBRAMENTO

FRACIONAMENTO/DESDOBRO

CONDOMÍNIOS:

- Geral (entre duas ou mais pessoas);
- Edifício:
 - De Casas;
 - De Apartamentos;
 - De Lotes, de livre construção.

LOTEAMENTOS

LOTEAMENTO COMUM

LEGISLAÇÃO:

- Lei nº 6.766/79.
- CNNR – Prov. 32/06-CGJ, a partir do art. 499;

O proprietário de uma área *in natura* resolve parcelar o imóvel, gerando várias outras áreas, seja de natureza particular (lotes, reservas técnicas etc.), seja de natureza pública (vias de circulação, área verde, área institucional etc.).

LOTEAMENTO FECHADO

LEGISLAÇÃO:

Lei nº 6.766/79 e artigo 7º do Decreto-lei nº 271/67.

Já há algum tempo passou a existir no Brasil e figura do **loteamento fechado**, no qual o projeto apresentado ao Município e os documentos levados ao Registro de Imóveis obedecem aos ditames da Lei de Parcelamento do Solo (Lei nº 6.766/79). É tratado, no primeiro momento, como um loteamento comum.

CARACTERÍSTICAS DO LOTEAMENTO FECHADO

- O Município autorizava o loteamento e posteriormente, restringia o uso do bem público pela comunidade (ruas, praças, etc.);
- Permitia o cercamento/fechamento do perímetro urbano;
- Com instalação de portarias, cancelas, vigias etc;

POLÊMICA

O fechamento de Loteamento:

Ato ilegal → ausência de prévia desafetação?

OU

Instrumento do exercício do Direito Fundamental de Segurança?

PROCEDIMENTO

Com o registro do loteamento, há a transferência para o Poder Público Municipal, do domínio das áreas destinadas ao sistema viário, praças e demais equipamentos comunitários.

Em ato posterior, a Municipalidade autoriza o fechamento das vias de comunicação - daí a expressão loteamento fechado.

Concessão de uso de todas as áreas públicas exclusivamente aos moradores do loteamento, que ficavam responsáveis pela sua manutenção e conservação.

Esta modalidade do parcelamento do solo urbano vem sendo combatida com vigor pelo Ministério Público, através de Ação Civil Pública, sob o fundamento de burla às regras cogentes estabelecidas na Lei nº 6.766/79, além de que a concessão de uso de um bem público com base no Decreto-lei nº 271/67 exige licitação, que não vem ocorrendo no caso de implantação de loteamentos fechados.

Para solucionar este impasse, tem-se exigido (i) ou que o empreendedor dê outra área ao Município, em troca das áreas públicas (ruas, praças, área institucional, área verde etc.), (ii) ou que haja a contraprestação periódica pela concessão do uso (onerosa).

É uma alternativa para aplicar esta espécie de empreendimento (loteamento fechado), mas que o torna mais oneroso aos adquirentes dos lotes.

DESMEMBRAMENTO

LEGISLAÇÃO:

- Lei nº 6.766/79.

O proprietário de uma gleba infra-estruturada resolve desmembrá-la em lotes, aproveitando o sistema viário existente.

FRACIONAMENTO/DESDOBRO

LEGISLAÇÃO:

- Art. 167, II, item 4, c/c o art. 246 da Lei nº 6.015/73 e Normas Estaduais.

- No RS, há previsão no artigo 505 do Prov. 32/06

O proprietário de uma área não superior a uma quadra urbana (definição dada por cada Município) resolve fracionar/desdobrar o imóvel em lotes, observada sempre a prévia aquiescência do Município.

ASPECTOS PRÁTICOS DO REGISTRO DE IMÓVEIS

O Registrador Imobiliário, conforme os artigos 13 e 217 da Lei 6.015/73, não age ex officio, salvo artigo 167, II, item 13.

Como se sabe no Brasil para adquirir um imóvel tem que ter o binômio: título e modo

- Título é a escritura pública, o instrumento particular, o título judicial, etc.

E, o modo é o registro. Havendo este dois elementos a pessoa física ou jurídica torna-se proprietária (art. 1.245 do CC). Como se vê, é necessário que haja provocação pela parte interessada.

Assim, se alguém quiser lotear ou desmembrar imóvel *in natura*, de acordo com a Lei 6.766/79, deverá depositar no Serviço Registral, os documentos constantes no artigo 18 do mesmo diploma legal.

Já, nos termos do artigo 505 da CNNR-CGJ, há previsão de que "independentemente do registro imobiliário previsto no artigo 18 da Lei nº 6.766, de 19-12-79, o fracionamento de terreno, segundo dimensões fixadas na legislação municipal." (o grifo é nosso). Estabelecendo seu parágrafo 1º que "inexistindo norma municipal disciplinando a matéria, o fracionamento não abrangerá área superior a 01 (uma) quadra urbana, observada, sempre, a prévia aquiescência do Município".

Esclarece-se que este fracionamento é tratado como desmembramento na Lei 6.015/73, artigo 167, inciso II, item 4.

Assim, pode-se notar que há uma diferença entre loteamento e desmembramento (Lei 6.766/79) e desmembramento/fracionamento (Lei 6.015/73 e CNNR-CGJ).

Dessa forma, se para adquirir um imóvel é necessária apresentação de título, para lotear é necessário depositar documentos previstos na Lei nº 6.766/79 (art. 18).

Nessa linha de pensamento, para fracionar/desmembrar um imóvel em outros imóveis, no mínimo o registrador imobiliário deverá exigir os documentos constantes no artigo 505 da CNNR-CGJ, tais como:

- a) memorial descritivo dos lotes fracionados ou desmembrados;
- (b) planta de situação e localização, bem como da subdivisão dos terrenos/lotes fracionados e laudo técnico elaborado por profissional responsável pelo levantamento físico, com a respectiva ART.

Todos devidamente aprovados pela Secretaria Municipal responsável pelo controle urbano. Além disso, poderá o Registrador exigir outros documentos.

ALTERAÇÃO DE LOTEAMENTO E RI

Redistribuição de Lotes:

□ Mudanças de grande porte são aquelas que acarretam significativo adensamento populacional, necessidade de implantação de novos equipamentos urbanos, impacto ambiental e desnaturam o empreendimento.

□ É imperioso reconhecer que tais alterações devem seguir o artigo 28 da Lei n° 6.766/79, com a devida averbação, pois:

□ O incremento expressivo do número de lotes, abertura de novas vias públicas devem, necessariamente, receber autorização dos mesmos órgãos que funcionaram na aprovação original do parcelamento.

ALTERAÇÃO COM NOVO REGISTRO DE LOTEAMENTO E RI

Penso que o reparcelamento de quadras que impliquem em nova abertura de vias públicas exigem novo registro especial, conforme artigo 18 da Lei n. 6.766/79. Sendo importante lembrar, também, que a alteração ou eliminação de vias públicas em loteamentos já implantados pode exigir prévio procedimento de desafetação.

ALTERAÇÃO DE LOTEAMENTO/DESMEMBRAMENTO E RI

Igualmente, é bom lembrar, que estão sujeitos ao cumprimento do artigo 18 do mesmo diploma legal, o desmembramento de gleba (art. 2, § 2, da Lei 6.766/79), se verificado que na realidade fática há um redimensionamento do loteamento de expressiva alteração no projeto original, aprovado pela Prefeitura.

ALTERAÇÃO DE LOTEAMENTO E RI

Em face disso, o critério a ser pesado, no caso em tela, são a quantidade e as implicações desses novos lotes dentro do todo.

□ Porque, somente quando as alterações supervenientes forem de pequeno porte, objetivando impor ou acertos técnicos ao parcelamento ou aproveitamento dos lotes remanescentes sem risco de fraudar à Lei n. 6.766/79, é que o reparcelamento poderá ser procedido, através de desdobro e/ou fracionamento, desde que previsto em lei e com a aprovação do Município.

Assim, na forma como foi exposto o problema, deve-se atentar se esse parcelamento está violando os princípios da Lei de parcelamento do solo.

Valendo, aqui, ser destacado que a simples constatação de aproveitamento das vias viárias existentes, não nos permite concluir que se trata de uma alteração de pequeno porte (desmembramento).

LOTEAMENTO E MEIO AMBIENTE

Em se tratando de loteamento exige-se do loteador a Licença Prévia que determinará as condicionantes para elaboração do projeto/empreendimento em relação às questões ambientais, para posterior aprovação definitiva, quando será emitida a Licença de Instalação (Prefeitura) e Licença Prévia (Metroplan)

Tenho conhecimento de que o Ministério Público entende que compete também ao Registrador proceder tal exame (se realmente estão sendo respeitadas as leis ambientais), em função do princípio da qualificação e da legalidade.

Há controvérsias, pois se trata de matéria específica/técnica competindo aos funcionários da Secretaria de Licenciamento e Controle Ambiental.

É claro que se o Registrador verificar que não foi respeitada, como por exemplo, as faixas mínimas de 15 metros para cursos de água de até 50 metros de largura e faixas mínimas de 50 metros para as demais áreas e as *non aedificandi*, deverá recusar o registro.

No meu município, a Secretaria Municipal de Meio Ambiente é composta de uma bióloga, geólogo, agrimensor, engenheiro, etc.

Assim, finalizando, entendo que as responsabilidades devem ser atribuídas àqueles que têm capacidade técnica para dar a Licença de Instalação e ao Registrador dentro do princípio da qualificação documental.

CONDOMÍNIOS

ESPÉCIES

CONDOMÍNIOS:

- Geral (entre duas ou mais pessoas);
- Edifício:
- De Casas;
- De Apartamentos;
- De Lotes, de livre construção.

CONDOMÍNIO GERAL

LEGISLAÇÃO:

Artigos 1.314 e seguintes do Código Civil (mais de um proprietário de uma mesma coisa).

CONDOMÍNIO EDILÍCIO

ESPÉCIES E LEGISLAÇÕES:

-**De Casas** (Lei nº 4.591/64, especialmente o artigo 8º, letra “a” e arts. 1.331 e seguintes do Código Civil);

-**De Apartamentos** (Lei nº 4.591/64, especialmente o artigo 8º, letra “b” e arts. 1.331 e seguintes do Código Civil);

-**De Lotes, de livre construção** (artigo 8º da Lei nº 4.591/64 c/c artigo 3º do Decreto-lei nº 271/67).

CONDOMÍNIO DE CASAS

(Lei nº 4.591/64, especialmente o artigo 8º, letra “a” e arts. 1.331 e seguintes do Código Civil).

Art. 8º: ...

*a) em relação às unidades autônomas que se constituírem em **casas térreas** ou **assobradadas**, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades;*

O **CONDOMÍNIO DE CASAS** é aquele em que, numa determinada área, o empreendedor projeta e/ou constrói para alienação **unidades autônomas** que se referem a **um terreno com uma construção** [**casas térreas** (várias construções que são consideradas individualmente – Certidão de Habite-se da casa 1, com ...m²; da casa 2, com ...m² e assim sucessivamente) ou **casas assobradadas/geminadas** (um mesmo bloco arquitetônico – Certidão de Habite-se referente a um prédio com ...m²)].

APARTAMENTOS

(Lei nº 4.591/64, especialmente o artigo 8º, letra “b” e arts. 1.331 e seguintes do Código Civil).

Art. 8º: ...

*b) em relação às unidades autônomas que constituírem **edifícios de dois ou mais pavimentos**, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação, aquela que eventualmente for reservada como de utilização exclusiva, correspondente às unidades do edifício, e ainda a fração ideal do todo do terreno e das partes comuns, que corresponderá a cada uma das unidades;*

CONDOMÍNIO HORIZONTAL DE LOTES **(Edificação de Livre Escolha do Condômino)**

(Artigo 8º da Lei nº 4.591/64 c/c artigo 3º do Decreto-lei nº 271/67).

Lei Estadual nº 10.116 de 23 de maio 1994

□ Dispõe sobre os critérios e requisitos mínimos para definição e delimitação de áreas e de expansão urbanas...(arts. 24, 25 e 26 da Lei);

□ Ver Lei nº 2.641/2004, do Município de Sapucaia do Sul.

O condomínio horizontal de lotes, empreendimento realizado com fundamento no artigo 8º, da Lei nº 4.591/64, c/c o artigo 3º, do Decreto-Lei nº 271/67, tem por **finalidade** a criação de unidades autônomas constituídas por lotes, sob as quais **serão ou não realizadas construções**.

Esta modalidade de empreendimento, idealizada por jurista e registradores do Rio Grande do Sul, que vagarosamente vem sendo utilizada em nosso país, difere de outras formas de aproveitamento do solo urbano, como o loteamento fechado ou dos condomínios de casas ou de apartamentos.

Embora apresentando alguma similitude com o loteamento fechado, com este não se confunde:

□ **No condomínio de lotes não há a necessidade da transferência de áreas** (ruas, áreas verdes e áreas institucionais) **para o Poder Público Municipal** e a posterior concessão de uso destas áreas ao proprietário/empreendedor.

□ As áreas que seriam destinadas à Municipalidade permanecem sendo particulares e se destinam, via de regra, para o acesso de cada unidade autônoma (lote) ao logradouro público, para áreas de recreação etc.

Ainda, com relação ao condomínio horizontal usualmente conhecido, o de casas ou de apartamentos, a distinção reside na necessidade de prévia edificação (construção) do empreendimento para que, após, se institua o condomínio.

Já **no condomínio de lotes**, por força do artigo 8º e alíneas “a”, “c” e “d”, da Lei nº 4.591/64 e do artigo 3º, do Decreto-Lei nº 271/67, **equiparam-se as obras de infra-estrutura à construção da edificação**. Logo, a realização das obras de infra-estrutura pelo empreendedor supre a necessidade de construção do prédio (casa/edifício), pois o requisito legal já estará atendido (livre construção).

Assim, urge realçar que **a unidade autônoma será o lote** e não a edificação sobre este. Com isso, admitir-se-á que cada titular de unidades autônomas livremente construa e utilize o bem imóvel da forma que mais lhe aprouver, desde que respeitadas as normas de ordem pública, a lei municipal específica para esta espécie de empreendimento e as prévias estipulações constantes da **Convenção de Condomínio**.

Ressalta-se que a **Convenção de Condomínio** será a grande protagonista desta espécie de empreendimento, porque nela deverão constar, além dos requisitos exigidos pelo Código Civil (arts. 1.332 e 1.334), também as normas gerais de convivência entre os condôminos, suas obrigações com o condomínio, restrições e permissões quanto ao direito de construir em cada unidade autônoma (lote) etc.

Natureza Jurídica

Baseado no texto do Dr. Francisco Arnaldo Schmidt

□ Trata-se de um terceiro gênero, resultante de uma mescla de loteamento e condomínio horizontal, cuja legitimação decorre da combinação do artigo 8º, letra “a” da Lei 4.591/64, que regula o condomínio horizontal de casas, com o art. 3º do Decreto-lei 271, de 28/02/1967, que mandou aplicar aos loteamentos a Lei 4591/64, e promoveu EQUIPARAÇÃO LEGAL do loteador ao incorporador, dos compradores de lotes aos condôminos e as obras de infra-estrutura à construção das edificações.

CARACTERÍSTICAS

Baseado no texto do Dr. Francisco Arnaldo Schmidt

Cada terreno constituirá uma unidade, com uma área privativa e outra global e participação proporcional nas coisas condominiais (pórticos, guaritas, muros, vias de acesso e circulação, saneamento e iluminação, áreas de lazer).

Todas elas de uso privativo dos condôminos, posto que, não se tratando de loteamento, não se transferem ao domínio público;

Loteamento, desmembramento, desdobro, loteamento fechado, condomínio geral, condomínio edilício, condomínio horizontal de lotes e condomínio urbanístico: noções básicas.

Gustavo Burgos de Oliveira

O condomínio horizontal de lotes difere do loteamento, do loteamento fechado e do condomínio edilício, pois a propriedade do sistema viário e equipamentos comunitários não passam ao Poder Público municipal – ao contrário, permanecem como propriedades dos condôminos. Vale dizer, para o condomínio horizontal de lotes não há exigência legal da destinação de certo percentual da área da gleba para uso comum ou mesmo público.

Com efeito, no condomínio horizontal de lotes ocorre que os terrenos serão designados numericamente, para efeitos de sua individualização, constituindo-se em unidades imobiliárias distintas (lotes), na forma do artigo 176 da Lei Federal n.º6.015/73 (Lei dos Registros Públicos), objeto de matrícula própria.

Cada unidade autônoma (lote) terá sua área útil privativa descrita e caracterizada por suas medidas perimetrais, característicos, confrontações e área, acrescida de sua participação nas coisas de uso comum e, mais ainda, a correspondente fração ideal no terreno em que se assenta o empreendimento. As coisas de uso comum têm indissolúvel correspondência com as unidades e serão construídas ou não construídas.

A fração ideal correspondente à unidade será encontrada em função da área desta mesma unidade, sem qualquer vinculação à futura edificação (aqui reside a diferença deste instituto para o do condomínio edilício).

VANTAGENS DESSE TIPO DE CONDOMÍNIO

Para a implantação desta espécie de parcelamento do solo, é necessário que o proprietário/empreendedor apresente ao Ofício do Registro de Imóveis, os seguintes **documentos**:

1. Um **requerimento** solicitando o registro da instituição condominial em que conste referência expressa aos dispositivos legais supracitados e à legislação municipal específica;
2. Roteiro para o registro da incorporação de condomínio de lotes;
3. Um **projeto devidamente aprovado pela Municipalidade**, a qual deverá conter:

Legislação que autorize a aprovação deste tipo de empreendimento, contendo o que segue:

1.) um **memorial descritivo** informando todas as particularidades do empreendimento (descrição dos lotes autônomos contendo especialmente as áreas privativa, comum e total e a fração ideal correspondente na área total etc.);

2.) **planta de lotes**;

3.) **planilha de cálculo de áreas**;

4.) **planilha de custos** da realização da infra-estrutura (documentos exigidos pela NB 140);

uma **convenção de condomínio** (grande protagonista desta modalidade de empreendimento), na qual deverão constar, entre outras cláusulas previstas em lei, as formas e características que cada construção poderá apresentar, os direitos e deveres de cada condômino etc. (arts. 1.332 e 1.334, do Código Civil);

a **anotação de responsabilidade técnica** (ART) do responsável pelo projeto;

aprovação das autoridades competentes (Ex.: Município, FEPAM, METROPLAN, Meio - Ambiente etc.).

Frise-se que a criação deste empreendimento se dará com a incorporação imobiliária (artigo 32, da Lei nº 4.591/64), com posterior individualização e instituição condominial, ou diretamente com a individualização e instituição condominial (ocorrerá quando o empreendimento já estiver pronto).

INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO

Art. 1.332. Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento,...

Conjugando esta norma com o art. 108, indaga-se se será ou não necessária a escritura pública para a instituição condominial ao invés do instrumento particular? Verifica-se que para a convenção de condomínio, o art. 1.334, § 1º, previu tanto a forma pública, quanto a particular, em consonância com o art. 108, o que não ocorreu para a instituição condominial.

Será **registrada**, obrigatoriamente, no Registro de Imóveis (art. 167, I, 17, da Lei nº 6.015/73) e deverá conter:

a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas umas das outras e das partes comuns;

a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;

o fim a que as unidades se destinam.

A cada unidade imobiliária caberá como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio (**art. 1.331, §3º, de acordo com a Lei 10.931/04**).

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Art. 1.333. A convenção de condomínio deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

Parágrafo único. Para ser oponível contra terceiros, **a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.**

Para os estudiosos do Direito que pretendem aprofundar o estudo sobre o assunto, recomenda-se a leitura da **Apelação nº 149.638.4/3-00** - Quinta Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

O Voto é no sentido de caracterizar **minuciosamente** o condomínio horizontal de lotes, esclarecendo divergências sobre este importante mecanismo jurídico para o fracionamento da propriedade imobiliária urbana.

Ver Lei nº 2.641/2004, do Município de Sapucaia do Sul.

BLOQUEIO DE MATRÍCULA

LRP, art. 214

Art. 214 - As nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta. (Renumerado do art. 215 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).

...

§ 3º Se o juiz entender que a superveniência de novos registros poderá causar danos de difícil reparação poderá determinar de ofício, a qualquer momento, ainda que sem oitiva das partes, o bloqueio da matrícula do imóvel. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 4º Bloqueada a matrícula, o oficial não poderá mais nela praticar qualquer ato, salvo com autorização judicial, permitindo-se, todavia, aos interessados a prenotação de seus títulos, que ficarão com o prazo prorrogado até a solução do bloqueio. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

Desembargador Ricardo Henry Marques Dip:

“bloqueio de matrícula surgiu como uma construção administrativo-judicial embasada em dois princípios elementares do direito: 1. quem pode o mais (cancelar) pode o menos (bloquear); 2. a medida menos drástica (bloqueio) sempre deve ser adotada com preferência à medida mais drástica (cancelamento), quando ela se apresenta necessária e suficiente para remediar ou prevenir o mal ocorrido ou em potencial”.

Registrador Ari Álvares Campos Pires:

O bloqueio seria medida preparatória, acautelatória, a resguardar direito. É nítida intervenção do Estado na medida em que torna indisponível um bem com fim de obter a conformidade legal. Seria uma mitigação do ato de cancelamento, representando uma medida em que o Estado, reconhecendo a ilegalidade, mas protegendo o adquirente de boa fé, tão-somente paralisa as ações contrárias ao ordenamento jurídico até regularização do registro.

Conceito

Medida Acautelatória, a fim de resguardar direitos;

Legitimidade

Poderá propor:

- A parte interessada;
- O MP como órgão de fiscalização da lei;
- O Juiz através do Poder Cautelar;

Fatos Geradores:

- Duplicidade de Matrículas;
- Loteamento Clandestino ou Irregular;
- Ausência de Licença Ambiental;

Segue Modelo de Averbação de Bloqueio de Matrícula:

AV-.../100.000(AV-.../cem mil), em 31 de outubro de 2008.-

BLOQUEIO DE BENS – Nos termos do Ofício/Mandado número XX/2008, datado de e assinado pelo Exmo. Sr. Dr., Juiz de Direito da ... Vara Cível desta Comarca, extraído dos Autos da Ação Popular - Processo n°, ajuizada por Fulano de Tal contra Beltrano de Tal, **foi decretado o bloqueio sobre o imóvel objeto desta matrícula, de propriedade de Sicrano de Tal.**

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

Sapucaia do Sul, 31 de outubro de 2008.-

Registrador e/ou Substituto: _____.-

EMOLUMENTOS - e Selo de Fiscalização

JURISPRUDÊNCIA

Matrícula - bloqueio. Cancelamento de registro. Especialidade. Retificação de registro.

Ementa não oficial - Existindo vícios registrários consistentes na retificação unilateral da descrição dos imóveis, com inauguração de novas matrizes prediais, determina-se o bloqueio administrativo das matrículas, destinada a salvaguardar a integridade dos assentamentos.

Exmo. Sr. Corregedor Geral:

Cuida-se de recurso administrativo interposto por Ivan Arantes Junqueira Dantas contra r. decisão prolatada pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Registro de Imóveis da Comarca de Pirassununga, que indeferiu pedido tendente ao reconhecimento de nulidade e ao conseqüente cancelamento das Matrículas 16.128 e 16.210 do ofício predial acima referido.

A decisão atacada (fls.44/45) afirmou a ilegitimidade do recorrente, eis que "em nenhuma das matrículas mencionadas consta ele como proprietário sequer de parte ideal".

O recorrente argumenta (fls.47/59) que é titular do domínio de glebas confrontantes com os imóveis matriculados sob os números 16.128 e 16.210, persistindo incerteza, dados os vícios registrários presentes, com respeito à exata conformação do perímetro destes últimos bens. Afirma que as Matrículas 16.128 e 16.210 foram fruto de destaque referente à Matrícula 17, correspondendo a remanescente incerto, que, em desrespeito ao princípio da especialidade, foi tornado certo, assumindo uma "descrição arbitrária", fixada no âmbito interno do próprio serviço delegado. A abertura de tais matrículas, de acordo com o alegado, só poderia ser realizada se precedida de regular retificação registrária, o que implicou na concretização de nulidade. Pede a reforma do "decisum", visando o cancelamento das matrículas em relevo.

O Ministério Público (fls.61/62 e 66/67) opinou, em ambas as instâncias pelo improvimento.

O recorrente apresentou, também, os memoriais de fls.70/152 e 167/202.

Relatados,

OPINO.

Num primeiro plano, é necessário afastar o reconhecimento da proposta ilegitimidade do recorrente. Seu interesse, com relação ao reconhecimento da proposta nulidade registrária, resta demonstrado duplamente, seja na qualidade de titular do domínio do imóvel matriculado sob o número 18.629 (fls.112), que ostenta origem comum com referência às duas matrículas em pauta, todas derivadas da antiga "Fazenda Graciosa", seja na alegada qualidade de credor do Espólio de Aparecida Arantes Firmino, primeira titular do domínio das Matrículas 16.128 e 16.210.

Apreciados os assentamentos registrários, ressalta-se a descrição perimétrica absolutamente imperfeita.

O objeto da Matrícula 16.128 (fls.05 e 95) está descrito como "uma área de terras com 16,50 alqueires, situada no Distrito de Cachoeira das Emas, deste município e comarca, na Fazenda Graciosa, de formato irregular, confrontando com Lygia Arantes Dantas (antigamente com a ora doadora Aparecida Arantes Firmino), com o Rio Mogi Guaçu, com a área pertencente à doadora Aparecida Arantes Firmino, com João Lenzi da Fonseca, com João da Costa e Oliveira Junior e ainda com área da doadora até o início da descrição, sendo a área acima destacada de porção maior, existindo na área acima descrita uma casa".

O objeto da Matrícula 16.210 (fls.08 e 106) está descrito como "uma área de terras, remanescente da Fazenda Graciosa, com 13,96 alqueires, de formato irregular, situado no Distrito de Cahoeira das Emas, deste município e comarca, conírontando com João da Costa e Oliveira Júnior, com Juracy Carlos Arantes, com João Fávaro (antigamente Primo Rossi e Alexandre José Carpin), com Lygia Arantes Dantas, com a Estação Experimental de Psicultura do Ministério da Agricultura, com Lygia Arantes Dantas, com o Rio Mogi Guaçu, e ainda com Lucy Montemor dos Santos (antigamente Aparecida Arantes Firmino), contendo, como benfeitorias, uma casa sede, 7 casas de empregados, 3 galpões para máquinas e implementos agrícolas, 2 garagens, 1 depósito de fertilizantes, 2 estábulos, 2 currais, luz e energia elétrica".

Não há, em ambos os casos, a menção de uma só medida linear perimetral, de um só ponto de inflexão, de uma só angulação. Há a simples menção de confrontantes, pelo seu nome, da área superficial, de benfeitorias e da origem registrária.

Quando realizada a leitura da Matrícula 17 (fls.10), a origem dos dois assentamentos, verifica-se que, tendo ela sido aberta em 5 de janeiro de 1976, ou seja, na primeira semana de vigência da Lei Federal '6.015/73, fazia, também, uma simples referência a sua origem (Transcrição 13.670), à área superficial (317,99 ha), às benfeitorias e aos confrontantes, sem qualquer exatidão quanto ao perímetro, ausente todas as medidas lineares e angulações.

A partir da Matrícula 17, foram sendo feitos destaques (Av. 2, Av. 3, Av. 4, Av. 5, Av. 6, Av. 9, Av. 10, Av. 11, Av. 12 e Av. 13) , até que, em setembro e outubro de 1988, realizaram-se os destaques correspondentes às matrículas em pauta (Av. 14 e Av. 15). É inquestionável a ausência de controle da disponibilidade qualitativa e a violação completa ao princípio da especialidade, que, ao final da década de 80, já se encontrava firmado, com respeito a sua extensão, pelas decisões do Colendo Conselho Superior da Magistratura.

Na espécie, portanto, identifica-se um vício registrário, assistindo razão, nesse passo, ao recorrente. Persiste a necessidade da assunção de uma medida de caráter saneatório, a qual, s.m.j., não merece ostentar o caráter drástico próprio ao cancelamento. Recomenda-se, aqui, a assunção de um bloqueio.

O bloqueio constitui providência acautelatória instrumental, caracterizada pela provisória suspensão do "ius disponendi" referente a determinado bem imóvel e destinada a salvaguardar a integridade dos assentamentos registrários, servindo de substitutivo do cancelamento, só podendo, por princípio, ser decretado quando, configurada a incidência do artigo 214 da Lei Federal 6.015/73, seja viável, por meio da prática de novos atos, a recuperação da validade.

O bloqueio foi criado pelos órgãos censórios da Administração, com o fim de evitar a assunção de prejuízos patrimoniais para particulares, sempre quando viável o futuro e completo saneamento do vício registrário identificado. Identificada uma invalidade intrínseca ao registro, ao invés de ser ordenado o cancelamento, toma-se uma providência administrativa menos drástica, vislumbrada a futura recuperação dos assentamentos, retornando-se a um estado de normalidade.

Tal providência se compatibiliza com os dados fáticos extraídos do presente procedimento, porquanto, ainda que presente o vício registrário, ele pode ser remediado, uma vez tomadas as providências adequadas, ou seja, promovida a retificação registrária, na forma do § 2º do artigo 213 da Lei Federal 6.015/73, realizada em sede de jurisdição voluntária.

É evidente o perigo de sobreposições, dada a precariedade de um controle realizado a partir de um mero confronto quantitativo das áreas superficiais pertinentes a cada um dos destaques realizados. Com a assunção de um bloqueio, diante do evidente vício registrário, restará possibilitada uma regularização, sendo evitado o cancelamento de todas as matrículas irregularmente abertas, providência mais grave e onerosa e que poderia haver sido aplicada com fulcro no artigo 214 da Lei 6.013/73.

Isto posto, o parecer, que submeto ao elevado critério de Vossa Excelência, é no sentido de que, conhecido o presente recurso administrativo, lhe seja dado parcial provimento, com o fim de que seja determinado o bloqueio das Matrículas 16.128 e 16.210 do Registro de Imóveis da Comarca de Pirassununga.

Em caso de aprovação, alvitro seja expedido o necessário mandado.

Sub censura.

São Paulo, 27 de Dezembro de 2001.

MARCELO FORTES BARBOSA FILHO

Juiz Auxiliar da Corregedoria

(Ref. Proc. N° 2.307/2001, parecer 814/2001-E)

Incorporação imobiliária - alienação de unidades autônomas sem o registro - comunicação ao Ministério Público. Matrícula - bloqueio administrativo.

Registro de Imóveis. Bloqueio administrativo. Construção de edifício e comercialização de direitos a aquisição de unidades autônomas sem regular incorporação, nos termos da Lei nº 4.591/64. Situação extratabular que não configura erro registrário. Hipótese em que não se justifica a tomada de quaisquer providências no âmbito administrativo. Recurso provido. Decisão reformada.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça

Trata-se de recurso interposto por José Luiz Ramos dos Santos e Leynalze de Araújo Lins Ramos dos Santos contra a r. decisão proferida pelo MM. Juiz de Direito Corregedor Permanente do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Presidente Prudente, que, deferiu requerimento formulado por Jesus Monguilod Filho e, fundado na comprovação de que sobre o terreno está sendo construído um prédio sem regular incorporação, cujas unidades são objeto de comercialização, determinou o bloqueio administrativo do imóvel objeto da Transcrição nº 21.009 do referido registro imobiliário.

Sustentaram os recorrentes, titulares do domínio do imóvel o descabimento da medida constritiva sobre a fração ideal de 9,6627 por estes reservada, afirmando que a indisponibilidade deveria se limitar à fração ideal de 90,3373 compromissada à empresa Ricardo Neto Construtora e Incorporadora Ltda., com quem litigam os adquirentes das unidades habitacionais em construção.

O Ministério Público opinou pelo provimento do recurso.

É o relatório, no essencial

OPINO

Pretendem os recorrentes a reforma da r. decisão do MM. Juiz Corregedor Permanente do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Presidente Prudente que determinou o bloqueio administrativo do imóvel objeto da Transcrição nº 21.009 do referido registro imobiliário, postulando que esta se limite à fração ideal compromissada à construtora. Requerem, por tal fundamento, a liberação da fração ideal reservada pelos titulares do domínio.

Ocorre, no entanto, que o descumprimento das regras expressas na Lei n° 4.591/64, não obstante configure situação bastante grave, se apresenta como questão fática estranha ao registro, elemento extratabular que não permite a tomada de providência no restrito âmbito administrativo da atividade censória exercida pela Corregedoria-Permanente e por esta Corregedoria-Geral.

Não se confunde, pois, esta providência tendente ao saneamento dos registros imobiliários com providência acautelatória de direitos ou interesses particulares, questões extratabulares que somente podem ser resolvidas na via jurisdicional contenciosa, seja em ação judicial da qual participem os interessados, seja, em face da gravidade dos fatos, em ação civil pública.

Sobre o bloqueio é oportuna a referência ao expresso pelo MM. Juiz Auxiliar da Corregedoria Dr. Marcelo Fortes Barbosa Filho, em parecer lançado no Processo CG n° 2.250/01, da Comarca de Cotia;

"O bloqueio constitui providência acautelatória instrumental, caracterizada pela provisória suspensão do "ius disponendi" referente a determinado bem imóvel e destinada a salvaguardar a integridade dos assentamentos registrários, servindo de substitutivo do cancelamento, só podendo, por princípio, ser decretado quando, configurada a incidência do artigo 214 da Lei Federal 6.015/73, seja viável, por meio da prática de novos atos, a recuperação da validade. Trata-se de criação dos órgãos censórios da Administração, com o fim de evitar a assunção de prejuízos patrimoniais para particulares, sempre quando viável o futuro e completo saneamento do vício registrário identificado.

Identificada uma invalidade intrínseca ao registro, ao invés de ser ordenado o cancelamento, toma-se uma providência administrativa menos drástica, vislumbrada a futura recuperação dos assentamentos, retornando-se a um estado de normalidade."

Não se identifica, pois, no caso dos autos, qualquer erro registrário, não se justificando, por tal razão, a tomada de quaisquer providências no âmbito administrativo, o que impõe o provimento do recurso, não apenas para liberar a parte ideal reservada pelos recorrentes, mas para determinar o cancelamento integral da construção administrativa.

Relevante consignar, por fim, haver notícia nos autos (f. 171/171 V^o) de que foram encaminhadas cópias da documentação existente ao Ministério Público,

possibilitando a atuação desse Órgão em face da flagrante ofensa aos termos da Lei n° 4.591/64.

Portanto, o parecer que me permito, respeitosamente, submeter ao elevado exame de Vossa Excelência é no sentido de dar provimento ao recurso para determinar o cancelamento da indisponibilidade administrativa incidente sobre o imóvel objeto da Transcrição n° 21.009 do 2° Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Presidente Prudente.

Sub-censura.

São Paulo, 14 de dezembro de 2.001.

LUÍS PAULO ALIENDE RIBEIRO

Juiz Auxiliar da Corregedoria

(Referência: Proc. N° 3.243/2000 - Parecer n.769/01-E)

Bloqueio de matrícula. Área. Retificação.

Diante da constatação de que a metragem total da área original era inferior à dos sucessivos desmembramentos efetuados, o Corregedor-Geral de Justiça estadual determinou, sem ouvir os interessados, o bloqueio das transcrições no registro de imóveis até que os ditos proprietários efetuem as retificações de divisa, áreas e localização dos imóveis desmembrados. Após, o Estado promoveu na área a criação de parque ecológico. Isso posto, a Turma, prosseguindo o julgamento, entendeu ser possível a adoção provisória do bloqueio administrativo de matrícula, construção jurisprudencial inspirada no poder geral de cautela do juiz, tendente a amenizar os drásticos efeitos do cancelamento, à qual não se assemelha. O bloqueio pode ser adotado de imediato, sem prévia manifestação dos interessados, em razão de seu caráter de urgência, desde que não se tome qualquer providência que possa atingir o direito de propriedade e até que se busque sanar o registro. O Min. Ari Pargendler aduziu que, em razão do apossamento administrativo, o que resume o direito do titular da matrícula à indenização, a discussão a respeito do bloqueio restaria sem significado prático. Precedentes citados: RMS 3.297-SP, DJ 26/9/1994; RMS 6.844-SP, DJ 9/12/1996, e RMS 9.876-SP, DJ 18/10/1999. RMS 15.315-SP, Rel. Min. Castro Filho, julgado em 23/9/2003 (Informativo de jurisprudência do STJ no 185, 22 a 26/9/2003).

Condomínio edilício. Área comum – apropriação - alienação – impossibilidade. Matrícula – bloqueio – cancelamento em ação de execução.

EMENTA NÃO OFICIAL: 1. A área destinada a recreação e “playground”, denominada como “sobreloja”, compõe área comum, não sendo de propriedade exclusiva da impugnada, pois esta já havia sido destinada, desde seu nascimento, a cumprir desiderato comum. 2. Não se pode permitir a existência da matrícula derivada de alienação da referida área, uma vez que, esta cumpre função contrária à determinada judicialmente, reconhecendo, equivocadamente, que a “sobreloja” é unidade autônoma. 3. O bloqueio da referida matrícula é de rigor, e seu cancelamento deve ser determinado na própria ação judicial, quando em vias de execução. Pedido procedente. (Processo nº: 000.05.039210-7, São Paulo, julgado em 27/09/2005, publicado no D.O.E. em 18/10/2005).

Verbeteção e Ementaço: Daniela dos Santos Lopes e Fábio Fuzari. Orientaço Geral e Revisão crítica: Sérgio Jacomino.

Matrícula - duplicidade. Vício intrínseco. Nulidade. Bloqueio administrativo. Discriminação – terra devoluta. Sobreposição de glebas.

Registro de Imóveis – Nulidade de pleno direito de matrícula (art. 214 da LRP) – Duplicidade de matrículas relativas ao mesmo imóvel – Impossibilidade de constataço pelo simples exame formal das matrículas – Vício que, se existente, no caso, é de natureza intrínseca e não extrínseca – Impossibilidade de reconhecimento na esfera administrativa - Inviabilidade do cancelamento administrativo da matrícula – Recurso não provido. Registro de Imóveis – Bloqueio administrativo de matrícula – Providência acautelatória que deve ter amparo no art. 214 da LRP - Determinaço até que a nulidade da matrícula seja apurada em processo jurisdicional – Inadmissibilidade, no âmbito administrativo, se inviável a constataço da nulidade de pleno direito do ato – Providência a ser objeto de exame pelo órgão jurisdicional eventualmente provocado – Recurso não provido. (Processo CGJ/SP nº 825/2005, com parecer em 26/01/2006).

*Verbeteção: Daniela dos Santos Lopes e Fábio Fuzari. Orientaço Geral e Revisão crítica: Sérgio Jacomino.

Matrícula – bloqueio. Duplicidade antinômica. Imóvel encravado. Retificação de área.

EMENTA NÃO OFICIAL: 1. Uma vez que ainda persiste a dúvida quanto ao encravamento da matrícula não é possível seu desbloqueio, havendo necessidade de regular perícia. 2. Havendo contradição e incompatibilidade dos dados do registro tabular, com sério risco e comprometimento ao sistema, o bloqueio serve como medida preventiva. Dúvida procedente. (Processo nº 583.00.2005.205438-0, São Paulo, julgado em 29/06/2006, publicado no D.O.E. de 18/07/2006).

Verbeteção e Ementaço: Daniela dos Santos Lopes e Fábio Fuzari. Orientaço Geral e Revisão crítica: Sérgio Jacomino.

Matrícula - bloqueio. Nulidade. Vício. Cancelamento de registro.

EMENTA NÃO OFICIAL: 1. Enquanto não se obtém a solução nas vias ordinárias, o bloqueio se presta como medida acautelatória, prestando-se para o saneamento registral, garantindo a preservação de direitos e não se confundindo com a nulidade ou vício de ato jurídico. 2. Para o cancelamento de registros e averbações, a parte deverá buscar na via judicial tal efeito, pois nela são permitidas a ampla defesa e o contraditório. Pedido deferido. (Processo nº 583.00.2005.125859-3, São Paulo, julgado em 25/07/2006, publicado no D.O.E. de 08/08/2006).

- Verbeteção e Ementaço: Daniela dos Santos Lopes e Fábio Fuzari. Orientaço Geral e Revisão crítica: Sérgio Jacomino.

Loteamento irregular – condomínio fechado. de lotes. Matrícula - bloqueio. Regularização de parcelamento do solo urbano.

REGISTRO DE IMÓVEIS – Recurso de apelaço recebido como recurso administrativo - Admissibilidade – Condomínio especial mascarando um autêntico loteamento não regularizado – Bloqueio da matrícula - Cabimento da medida – Imprescindibilidade de prévia regularizaço, nos termos do artigo 37 da Lei nº 6.766/79 e dos itens 152 e seguintes do capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça – Provimento negado. (Processo CGJ nº 245/2006, Piracicaba, com parecer em 16/05/2006, aprovaço em 30/05/2006 e publicaço no D.O.E. de 13/06/2006).

* Verbeteção: Daniela dos Santos Lopes e Fábio Fuzari. Orientaço Geral e Revisão crítica: Sérgio Jacomino.

MEIO AMBIENTE E O REGISTRO DE IMÓVEIS

☐ **Marcelo Augusto Santana de Melo**

-Registrador Imobiliário em Araçatuba-SP -

em Belíssimo **Trabalho publicado na Revista de Direito Imobiliário (RT) n. 57, julho/dezembro 2004, comentou sobre o Meio Ambiente e o Registro de Imóveis, de forma que recomendo a leitura.**

☐ **Os próximos slides foram retirados de sua obra.**

MEIO AMBIENTE

- ☐ Estudo recente na civilização moderna;
- ☐ Preocupação com os recursos naturais;
- ☐ Crescimento da população mundial
- ☐ Alerta mundial em Estocolmo em 1972 – Nações Unidas
- ☐ Lei da Política Nacional do Meio Ambiente (Lei 6.938/81)
- ☐ Pleonasmos. Meio e ambiente são sinônimos porque “meio” é exatamente aquilo que envolve, ou seja, o “ambiente”.

☐ **Conceito:**

O conjunto de condições, leis, influências e interações de ordem física, química e biológica, que permite, abriga e rege a vida em todas as suas formas.

☐ **Espécies:**

⌘ Meio ambiente natural;

⌘ Meio ambiente cultural;

⌘ Meio ambiente artificial.

☐ **Necessidade de adaptação do Registro de Imóveis à função sócio-ambiental**

☐ **Utilização da estrutura do Registro de Imóveis para a publicidade da informação ambiental**

☐ **Unificação das publicidades ambiental e registral**

MEIO AMBIENTE E REGISTRO DE IMÓVEIS, PROBLEMAS DE COMPETÊNCIA LEGISLATIVA

∞ União, Estados, Distrito Federal e Municípios têm competência para a proteção ambiental e o combate à poluição em quaisquer de suas formas (art. 23, CF)

CF, art. 24: compete à União, aos Estados e ao Distrito Federal legislar sobre meio ambiente (competência concorrente)

Somente à União cabe legislar sobre registros públicos (art. 22, XXV)

PUBLICIDADE AMBIENTAL

∞ O Brasil subscreveu acordos internacionais e se comprometeu a disponibilizar à população INFORMAÇÕES AMBIENTAIS (Estocolmo, 1972; e Conferência das Nações Unidas no Rio de Janeiro em 1992)

Lei 10.650, de 16.04.2003, dispõe sobre o acesso público aos dados e informações ambientais existentes nos órgãos e entidades integrantes do Sistema Nacional do Meio Ambiente – Sisnama.

Código Civil de 1916 (Direito Romano, Código de Napoleão);

Constituição Federal, art. 5º, XXIII (direitos e garantias fundamentais); art. 170, III (Ordem Econômica); e art. 186 (política agrícola e fundiária)

Código Civil de 2002, art. 1.228, § 1º;

Não há direito de propriedade para quem não faz a terra cumprir sua função social (Carlos Frederico Marés)

OS ESPAÇOS TERRITORIAIS JÁ POSSUEM PUBLICIDADE LEGAL

Publicidade ficta que não facilita a preservação;

Somente a publicidade ambiental no Registro de Imóveis previne de forma eficaz futuros adquirentes.

POR QUE APROVEITAR O RI?

é um órgão que exerce serviço público (CF, art. 236);

são organizados territorialmente;

relaciona-se com todos os órgãos da Administração;

profissionais de qualificação técnica aprovados em concurso de prova e de títulos (art. 3º da Lei 8.935/94);

conexão com o Sistema Geodésico Brasileiro (Lei 10.267/2001 e Decretos 4.449/2002 e 5.570/2005);

CLASSIFICAÇÃO DO PROF. ÉDIS MILARÉ

São espaços geográficos, públicos ou privados, dotados de atributos ambientais relevantes, previstos em legislação e garantidos pela Constituição Federal.

- 1 - Área de Proteção Especial;
- 2 - Área de Preservação Permanente;
- 3 - Reserva Legal; e
- 4 - Unidades de Conservação.

ÁREAS DE PROTEÇÃO E RECUPERAÇÃO AOS MANANCIAIS – PRM'S

Manancial é qualquer corpo d'água, superficial ou subterrâneo, utilizado para abastecimento humano, industrial, animal ou irrigação

- Averbação possível, inclusive das restrições
- Especialização também possível
- SP: Lei Estadual nº 9.866/97 prevê responsabilidade funcional do registrador em caso de não publicidade das restrições
- Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo na ApCív 575-6/5, da Comarca de São Bernardo do Campo, de 29.01.2007

ÁREAS CONTAMINADAS

É aquela onde comprovadamente há poluição causada por quaisquer substâncias ou resíduos que nela tenham sido depositados, acumulados, armazenados, enterrados ou infiltrados, e que causa impacto negativo à saúde humana e ao meio ambiente.

- Importância: Condomínio Barão de Mauá. Contaminação com Compostos Orgânicos Voláteis (VOCs), incluindo clorobenzeno, tolueno e benzeno – substâncias altamente tóxicas ao meio ambiente e à saúde humana. Atualmente, 7,5 mil pessoas moram no local.
- Averbação dos imóveis contaminados e fontes de contaminação
- Espanha: Real Decreto 9/2005 - 14 de janeiro de 2005.

□ Processo CG N. 167/2005 – Capital – Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de São Paulo

REQUISITOS PARA AVERBAÇÃO (SP)

- Termo de área contaminada emitido pela CETESB;
- Precisa identificação do imóvel através de descrição enunciativa e indicação da matrícula ou transcrição;
- Informação se a contaminação é total ou parcial;
- Prévia notificação do proprietário ou detentor de direito real;
- Substâncias contaminantes.

RESERVA FLORESTAL E A EXIGIBILIDADE

- Na supressão de florestas ou de outras formas de vegetação nativa (art. 3º, § 1º, do Decreto Estadual (SP) n. 50.889, de 16 de junho de 2006);
- Atos de registro - Condição – Impossibilidade – Decisão administrativa CG 421/00, de 16/06/2000 – Jaboticabal;
- Somente legislação federal poderá obrigar ou vincular a especialização da reserva legal a atos de registro (art. 22, XXV, Constituição Federal)
- Decreto Federal n. 6.514, de 23/7/2008
- CARTA DE CABO FRIO - 03/10/2008 – RESERVA LEGAL. Escritura pública. Registro. Declaração.

RESERVA FLORESTAL E A EXIGIBILIDADE

- a) Termo de Preservação de Reserva Legal emitido pelo DEPRN e assinado pelo proprietário (item 112 do Capítulo XX das Normas de Serviço da CGJ);
- b) Planta e memorial descrito da reserva legal localizada no perímetro do imóvel;
- - Reconhecimento de firma. Desnecessidade, o documento idôneo é o ato administrativo que não está sujeito ao reconhecimento das firmas.
- - O meio ambiente é de uso comum do povo (art. 225, caput, da CF) e os

arts. 13, inciso II e 246, § 1º da LRP permitem qualquer interessado promover a averbação. Não seria o momento de rever esse entendimento?

ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE

- Publicidade decorrente de lei, mas a especialização é possível.
- Lei 9.393/1996 – Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR) – a APP é excluída do cálculo do imposto (art. 10, § 1º, inciso II, “a”) e sua especialização no Registro de Imóveis facilitaria a isenção ou não incidência
 - art. 3º, inciso III, da Lei 6.766/79, não permite o parcelamento em “em áreas de preservação ecológica”
 - ApCív 659-6/9, da Comarca de Brotas, de 22.02.2007, entendeu ser necessária a participação de Secretaria do Meio Ambiente.

GARANTIA DE CUMPRIMENTO DAS SANÇÕES

- Publicidade de inquéritos civis e ações civis públicas: possibilidade através do art. 18 da LRP (CG 8.505/2000 – Piracicaba – CGJ/SP)
- Certidão Negativa de débitos decorrentes de infrações ambientais: art. 37 do Código Florestal. Redação confusa:

“Não serão transcritos ou averbados no Registro Geral de Imóveis os atos de transmissão “inter-vivos” ou “causa mortis”, bem como a constituição de ônus reais, sobre imóveis da zona rural, sem a apresentação de certidão negativa de dívidas referentes a multas previstas nesta Lei ou nas leis estaduais supletivas, **por decisão transitada em julgado**”

FLORESTAS URBANAS

- Imóvel rural com reserva legal que passa a integrar zona urbana. Parágrafo Único do Art. 2º do Código Florestal.
- Área verde de loteamento (art. 22 da Lei 6.766/79, art. 2º, g, do Estatuto da Cidade – Lei 10.257/2001).
- *Mudança da destinação.* Desafetação. artigo 180, inciso VII, da Constituição Estadual de São Paulo. *Como deve proceder o registrador?*
- Parques Estaduais, Municipais e Federais.

PROTOCOLO DE KYOTO

- Os países signatários considerados industrializados são obrigados a reduzir em 5,2% suas emissões de gás carbônico (CO₂) em relação ao nível emitido em 1990;
- O Brasil como país em desenvolvimento não é obrigado a reduzir a emissão;
- Período de 2008 a 2012 como meta;
- Mecanismo de Desenvolvimento Limpo (“MDL”) - Artigo 12 do Protocolo: **Certificados de Emissões Reduzidas (“CERs”), ou Créditos de Carbono**

FLORESTAS PÚBLICAS

- A Lei 11.284/2006 criou a gestão de florestas públicas para produção sustentável;
- Criação do Cadastro Nacional de Florestas Públicas (art. 14)
- Em 20 de março de 2007 foi publicado o Decreto nº 6.063 que regulamentou a lei;
- O § 2º do art. 3º do decreto estabelece que “o estágio de delimitação, os polígonos de florestas públicas federais **serão averbados nas matrículas dos imóveis públicos**”.
- Perda da oportunidade de outorgar o registro das concessões de florestas públicas no Registro de Imóveis já que a exploração de floresta é considerado direito real, além da vantagem de facilitar a publicidade e fiscalização.

TERRAS INDÍGENAS

- **Previsão Constitucional**
- O artigo 20, XI, da Constituição Federal: são bens da União as terras **tradicionalmente ocupadas pelos índios**.
- O artigo 231, § 1º, define como tal as **terras habitadas pelos índios em caráter permanente**, as utilizadas para suas atividades produtivas, as imprescindíveis à preservação dos recursos ambientais necessários a seu bem-estar e as necessárias à sua reprodução física e cultural, segundo seus usos,

costumes e tradições.

☐ O que significa tradicionalmente?

☐ José Afonso da Silva leciona que a expressão *terras tradicionalmente ocupadas não revela uma relação temporal, mas sim ao modo tradicional de como eles se relacionam com a terra.*

SITUAÇÃO DAS TERRAS INDÍGENAS

(RESUMO GERAL)

PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

TIPOS	Loteamento “Fechado” e Desmembramento	Condomínio horizontal de casas	Condomínio Horizontal de lotes
SEGURANÇA	Não LIVRE ACESSO - Por manter vias e equipamentos públicos, encontra-se prejudicado tal requisito.	Sim Sem vias públicas. Equipamentos e infra-estrutura privados.	Sim Vias e equipamentos privados.
PRIVACIDADE	Não LIVRE ACESSO - Por manter vias públicas, encontra-se prejudicado tal requisito.	Sim Sem vias públicas. Equipamentos e infra-estrutura privados.	Sim Vias e equipamentos privados.
LIVRE ESCOLHA	Depende do Loteamento	Não As casas são padronizadas	Sim Liberdade de construção.

☐ Presidência da Fundação Nacional do Índio – FUNAI e consiste em dez etapas:

- ☐ Estudos Antropológicos de Identificação
- ☐ Formação de Grupo Técnico especializado
- ☐ Aprovação do Relatório Circunstanciado
- ☐ Contraditório
- ☐ Emissão de Portaria Declaratória pelo Ministério da Justiça;
- ☐ Demarcação Física
- ☐ Homologação do Presidente da República
- ☐ Atualização do levantamento fundiário e cadastro pelo INCRA/móveis
- ☐ anotação na Secretaria de Patrimônio da União – SPU

- Regularização fundiária
- Registro no Cartório de Registro de

SÍNTESE

□ O Registro de Imóveis reiteradamente vem sendo confirmado - não somente para conferir segurança jurídica ao direito de propriedade privado - mas também reforçar a publicidade legal e desempenhar a função de **guardião da função social da propriedade**, ratificando esta nova característica incorporada ao instituto através da Constituição Federal e Código Civil de 2002, e conferindo importância singular ao papel do Registrador Imobiliário na sociedade.

REFLEXÃO

“Como podemos ser tão arrogantes? O planeta é, foi e será sempre mais forte que nós. Não podemos destruí-lo; se ultrapassarmos determinada fronteira, ele se encarregará de nos eliminar por completo da sua superfície, e continuará existindo. Por que não começam a falar em ‘não deixar que o planeta nos destrua?’”.

(Paulo Coelho, *O vencedor está só*. Rio de Janeiro: Agir, 2008, p. 164).

PROJETO DE LEI Nº 3.057/2000

HOJE EM TRAMITAÇÃO

SOB Nº 20/07

Lei da Responsabilidade Territorial Urbana

PL Nº 20/07

- Trata do Projeto da “Lei da Responsabilidade Territorial Urbana”.
- É importante que o Registrador Imobiliário conheça a legislação como um todo, como um sistema, e não apenas os aspectos registraes. Por isso, considera-se o seguinte:

RESUMO

Art. 1º - informa os objetivos da lei;

Art. 2º - informa os **princípios** regentes para aplicação da lei;

Art. 3º - informa **conceitos**;

...

VI – gleba: o imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;

VII – lote: a unidade imobiliária destinada à edificação resultante de loteamento ou desmembramento;

VIII – unidade autônoma: a unidade imobiliária destinada à edificação resultante de condomínio urbanístico;

IX – fração ideal: índice da participação abstrata e indivisa de cada condômino nas coisas comuns do condomínio urbanístico, expresso sob forma decimal, ordinária ou percentual;

X – loteamento: a divisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias públicas ou logradouros públicos, ou com prolongamento, modificação ou ampliação das vias públicas ou logradouros públicos existentes;

XI – desmembramento: a divisão de imóvel em lotes destinados à edificação, que não implique na abertura de novas vias públicas ou logradouros públicos, ou no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

XII – condomínio urbanístico: a divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio (**mais aproximado com o condomínio de lotes de livre construção a cargo do adquirente, podendo envolver a idéia do loteamento fechado, mas desde que haja, concomitantemente, a transferência das vias públicas aos condôminos, ou a permuta**);

XIII – loteamento integrado à edificação: a variante de loteamento em que a construção das edificações nos lotes é feita pelo empreendedor, concomitantemente à implantação das obras de urbanização (**mais aproximado com o condomínio de lotes de livre construção a cargo do empreendedor**);

XIV – desmembramento integrado à edificação: a variante de desmembramento em que a construção das edificações nos lotes é feita pelo empreendedor, concomitantemente à implantação das obras de urbanização;

XV – condomínio urbanístico integrado à edificação: a variante de condomínio em que a construção das edificações é feita pelo empreendedor, concomitantemente à implantação das obras de urbanização (**mais aproximado condomínio de casas e apartamentos**); ...

XVI – parcelamento de pequeno porte: o parcelamento de imóvel com área total inferior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados) ou o desmembramento que não resulte em mais de 5 (cinco) lotes;

Art. 4º. – informa sobre a observância dos **requisitos**;

Art. 5º. – informa as **espécies de empreendimentos**

LEI N° 11.481, DE 31 DE MAIO DE 2007.

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL

(ZEIS)

□ Possibilidade de a União realizar a regularização de ocupações existentes em imóveis pertencentes a seu patrimônio, inclusive em relação a **assentamentos informais de populações carentes e de baixa renda**, tanto em **imóveis urbanos** como **rurais**, basicamente para **fins de moradia** (art. 18-A da Lei n° 11.481/07).

□ A Lei possibilitou também a aplicação do procedimento acima para as regularizações imobiliárias no âmbito do **Distrito Federal**, dos **Estados**, dos

Municípios (art. 22 da Lei n° 11.481/2007)

□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 n° 2.398/87;**

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

□**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 n° 9.514/97, inserindo no referido parágrafo : “ (...) podendo ter como objeto além da propriedade plena: I- bens enfiteúticos ..., 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 n° 6.015/73, inserindo casos de gratuidade no RI (art. 12);

□Finalmente, **a Lei n° 11.481/07**, 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 n° 9.760, de 5 de setembro de

1946;

OS DESAFIOS DOS DIREITOS SOCIAIS: “DIREITO À MORADIA” PROJETO MORE LEGAL

Estratégia da Corregedoria-Geral da Justiça do Rio Grande do Sul para a regularização do solo urbano.

Fundamentos Constitucionais do Projeto

-Função Social de Propriedade (art. 5º, XXIII, CF: **“A propriedade atenderá a sua função social”**):

- a propriedade tem que ser usada adequadamente;
- restrição do caráter absolutista.

-Direito à Moradia (art. 6º, CF: **“São direitos sociais a educação, a saúde, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.”**):

- direito fundamental do cidadão;
- direito social fundamental;
- Construção de um Estado Democrático de Direito:
- plenitude do exercício da cidadania;
- dignidade humana (arts. 1º, III e 170, CF);
- Política Urbana Consistente (Lei nº 10.257/01):
- criação de mecanismos jurídicos;
- ordenação e controle do uso do solo;
- Sistema Registral Eficaz:
- participação dos Registradores e Notários no processo de regularização;
- agilidade nos procedimentos de retificação de registro;
- isenção de custas e emolumentos nos casos de regularização fundiária de interesse social, reconhecida pela Administração Pública.

DIPLOMAS LEGAIS

(HISTÓRICO)

- Provimento nº 35/95-CGJ/RS (versão I);
- Provimento nº 1/98-CGJ/RS (arts. 532 e segs. da Consolidação Normativa - CNNR);
- Provimento nº 17/99-CGJ/RS (versão II);
- Provimento nº 28/04-CGJ/RS (versão III).
- Provimento nº 32/06-CGJ/RS

LEGISLAÇÃO CORRELATA

- Constituição Federal;
- Lei nº 6.766/79;
- Lei nº 9.785/99;
- Lei nº 10.257/01;
- Lei nº 10.931/04.

ORIGEM DO PROBLEMA

População no Brasil (**1900**): 17.438.434 habitantes

- 10% urbana;
- 90% rural.

População (**2001**): 169.799.170 habitantes

- 81% urbana;
- 19% rural.

CAUSA: ÊXODO RURAL

PROBLEMA: A expansão desordenada das cidades gerou situações clandestinas e irregulares nas propriedades (favelas, cortiços etc.).

OBS.: Estima-se que hoje, no Brasil, existe uma carência de mais de 2,5 milhões de domicílios.

O QUE É O PROJETO MORE LEGAL?

É um Provimento editado pela Corregedoria-Geral da Justiça do Rio Grande do Sul (Prov. nº 39/95), que tem por escopo imediato a regularização do solo urbano pelo registro de loteamento, desmembramento, fracionamento ou desdobro de imóveis urbanos ou urbanizados, ainda que localizados em zona rural, que apresentam situações de posse consolidada e irreversível.

Foi idealizado pelo eminente Des. Decio Antonio Erpen e encontra-se na sua terceira edição (Projeto MORE LEGAL III - Prov. nº 28/04 – atualizações nas gestões do Des. Aristides Pedroso de Albuquerque Neto, atual Corregedor-Geral da Justiça).

FINALIDADE DO PROJETO

O Projeto MORE LEGAL visa atender ao princípio constitucional previsto no art. 5º, XXIII, estabelecendo que “a propriedade atenderá sua função social”.

Também, pretende solucionar um problema social, mitigando o número de propriedades informais, atribuindo um título dominial ao possuidor do terreno que se encontra em situação consolidada.

CONCEITO DE “SITUAÇÃO CONSOLIDADA”

Considera-se **situação consolidada** aquela em que o prazo de ocupação da área, a natureza das edificações existentes, a localização das vias de circulação ou comunicação, os equipamentos públicos disponíveis, urbanos ou comunitários, dentre outras situações peculiares, indique a **irreversibilidade da posse titulada que induza ao domínio**.

FORMAS DE REGULARIZAÇÃO

- Pelo Proprietário/Loteador** (art. 38, da Lei nº 6.766/79): quando notificado para cumprir com sua obrigação de regularizar o empreendimento;
- Pelo Possuidor** de qualquer documento que identifique a presença no local (Projeto MORE LEGAL);
- Pela Municipalidade** (art. 40, da Lei nº 6.766/79): compete ao Município o direito/dever de proceder à regularização quando o loteador não o fizer.

DOCUMENTAÇÃO

(ART. 512, DO PROV. 32/06)

- I** – título de propriedade do imóvel ou, nas hipóteses dos §§ 3º e 4º deste artigo, apenas a certidão atualizada da matrícula;
- II** – certidão negativa de ação real ou reipersecutória, de ônus reais e outros gravames, referente ao imóvel, expedida pelo Ofício do Registro de Imóveis;
- III** – planta do imóvel e memorial descritivo, emitidos ou aprovados pelo Município.

PROCEDIMENTO DE REGULARIZAÇÃO

- Requerimento dirigido ao Oficial do Registro de Imóveis, instruído com a documentação necessária;
- Exame e Qualificação do Registrador:
- Se favorável, remessa ao juízo competente;
- Se houver impugnação, devolução para correção.

OBS.: Neste caso, quando a parte não se conformar com as exigências, a mesma deverá requer a suscitação da Dúvida, que será julgada concomitantemente com o pedido de regularização.

- Manifestação do Órgão do Ministério Público;
- Publicação de editais, quando o Magistrado entender necessário;
- Decisão judicial;
- Registro Imobiliário para lançamento dos atos de registro e/ou averbação

e arquivamento, comunicando o fato à Municipalidade.

PROCEDIMENTOS REGISTRAIS APÓS A REGULARIZAÇÃO

Regularizado o parcelamento (loteamento, desdobramento, fracionamento ou desdobro) na matrícula do imóvel, os adquirentes de lotes poderão requerer o registro/averbação dos seus contratos.

Os contratos poderão ser ou não padronizados. Também, poderá ocorrer o registro/averbação de um pré-contrato (recibo, ou arras etc.), gerando direitos reais, quando aquele que se obrigou a concluir o contrato não cumprir a obrigação.

Finalmente, registrado/averbado o contrato ou o pré-contrato, para a aquisição da **propriedade plena**, faz-se mister a outorga da Escritura Pública definitiva ou, na impossibilidade, a obtenção de sentença em processo de adjudicação, salvo nos casos de parcelamentos populares.

BENEFÍCIOS:

- a) coibir a propriedade informal;
- b) regularizar qualquer imóvel, ainda que rural, ou em condomínio sobre área determinada;
- c) a regularização da totalidade da área, ou a subdivisão de apenas uma quadra ou mais;
- d) a simplificação documental, tanto sobre o imóvel, como do beneficiário;
- e) conferir o direito de propriedade para quem detém apenas título de posse, podendo aliená-lo ou onerá-lo (com acesso ao crédito);
- f) a proteção jurídica dos adquirentes;
- g) atualizar o cadastro das Municipalidades, para fins tributários;
- h) o incremento da economia, pela inserção de novos negócios no Mundo Jurídico Formal;
- i) a segurança jurídica e a paz social geradas pelo Sistema Registral Imobiliário.

IMPOSSIBILIDADE DE APLICAÇÃO DO PROJETO

Ficam excluídas as seguintes áreas

(§1º do art. 511):

- Áreas de preservação permanente e legal;
- Unidades de conservação de proteção integral;
- Terras indígenas;
- Outros casos previstos em lei.

AÇÕES DE USUCAPIÃO

Na impossibilidade de regularização pelo Projeto MORE LEGAL, poderão ser ajuizadas ações de usucapião, individual ou coletivo.

Neste sentido, o MORE LEGAL antecipou-se ao Estatuto da Cidade, que introduziu no ordenamento jurídico nacional a possibilidade de intentar ações de usucapião coletivo.

CONTROLE DA LEGALIDADE EXERCIDO PELO REGISTRADOR IMOBILIÁRIO

O Registrador, ao receber título para registro em sua Serventia, cujo conteúdo contenha indícios ou evidências de loteamento irregular ou clandestino, deverá impugná-lo, noticiando o fato imediatamente ao representante do Ministério Público local.

MUITO OBRIGADO!!!

JOÃO PEDRO LAMANA PAIVA
WWW.LAMANAPAIVA.COM.BR