



Registro de Imóveis

Registro de Imóveis

Pedro Santos Assunção de Oliveira

© 2018 por Editora e Distribuidora Educacional S.A.
Todos os direitos reservados. Nenhuma parte desta publicação poderá ser reproduzida ou transmitida de qualquer modo ou por qualquer outro meio, eletrônico ou mecânico, incluindo fotocópia, gravação ou qualquer outro tipo de sistema de armazenamento e transmissão de informação, sem prévia autorização, por escrito, da Editora e Distribuidora Educacional S.A.

Presidente

Rodrigo Galindo

Vice-Presidente Acadêmico de Graduação e de Educação Básica

Mário Glio Júnior

Conselho Acadêmico

Ana Lucia Jankovic Barduchi

Camila Cardoso Rotella

Danielly Nunes Andrade Noé

Grasiele Aparecida Lourenço

Isabel Cristina Chagas Barbin

Lidiane Cristina Vivaldini Olo

Thatiane Cristina dos Santos de Carvalho Ribeiro

Revisão Técnica

Carolina Meneghini Carvalho Matos

Maria Fernanda de Oliveira Braga

Wilson Moises Paim

Editorial

Camila Cardoso Rotella (Diretora)

Lidiane Cristina Vivaldini Olo (Gerente)

Elmir Carvalho da Silva (Coordenador)

Leticia Bento Pieroni (Coordenadora)

Renata Jéssica Galdino (Coordenadora)

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)

Oliveira, Pedro Santos Assunção de
O48r Registro de imóveis / Pedro Santos Assunção de Oliveira.
– Londrina : Editora e Distribuidora Educacional S.A., 2018.
192 p.

ISBN 978-85-522-1173-0

1. Registro de imóveis. 2. Hipotecas. 3. Gravames. I.
Oliveira, Pedro Santos Assunção de. II. Título.

CDD 340

Thamiris Mantovani CRB-8/9491

2018
Editora e Distribuidora Educacional S.A.
Avenida Paris, 675 – Parque Residencial João Piza
CEP: 86041-100 – Londrina – PR
e-mail: editora.educacional@kroton.com.br
Homepage: <http://www.kroton.com.br/>

Sumário

Unidade 1 Princípios, ordem de serviço, atribuições e atos _____	7
Seção 1.1 - Registro imobiliário e seus aspectos gerais _____	11
Seção 1.2 - Atribuições e ordem de serviço _____	25
Seção 1.3 - Registros imobiliários (Registros/Transcrições e Matrículas) _____	42
Unidade 2 Hipoteca, alienação fiduciária e cédulas de crédito _____	57
Seção 2.1 - Hipotecas _____	59
Seção 2.2 - Alienação fiduciária de bem imóvel _____	70
Seção 2.3 - Cédulas de crédito _____	84
Unidade 3 Cláusulas restritivas _____	99
Seção 3.1 - Cláusulas restritivas (inalienabilidade, incomunicabilidade e impenhorabilidade) _____	101
Seção 3.2 - Condomínios (voluntário e edilício - incorporações <i>versus</i> condomínio de lotes) _____	113
Seção 3.3 - Retificações do registro e parcelamento de solo _____	128
Unidade 4 A função social da propriedade _____	143
Seção 4.1 - Desapropriação _____	145
Seção 4.2 - Usucapião _____	157
Seção 4.3 - Regularização fundiária urbana _____	176

Palavras do autor

Prezado aluno!

Considerando o sistema cartorário brasileiro e a clássica premissa que muitos já escutaram falar “quem não registra, não é dono”, colocamo-nos para pensar no sistema de registros e mecanismos pelos quais eles ocorrem, de forma a assegurar o direito de propriedade como garantia constitucional.

É neste contexto que estudamos a disciplina de Registro de Imóveis, especificamente criada para tratar das serventias especializadas em registros de propriedades, inicialmente destinada aos registros de hipotecas, mas cuja evolução, juntamente com a ciência do direito, permitiu a abrangência ampla e segura aos direitos reais como um todo.

Trata-se do estudo das serventias registrais e de todos os seus aspectos gerais, os quais são necessários à compreensão do funcionamento e logística dos trabalhos lá realizados, ao entendimento dos princípios gerais aplicáveis aos registros imobiliários e aos atos praticados.

Serão também minuciosamente estudados os principais aspectos relacionados à identificação das atribuições das serventias, de forma a diferenciar os atos de sua competência, bem como compreender a prática cartorária no que diz respeito à organização do serviço prestado em cumprimento à determinação legal e aos atos específicos que materializam os direitos reais imobiliários como um todo.

Esta disciplina se subdivide em quatro unidades de ensino, quais sejam: (i) Princípios, ordem de serviço, atribuições e atos – destinada ao estudo de todo o arsenal jurídico e principiológico que embasa o registro das propriedades; (ii) Hipotecas, alienações, cláusulas especiais, arrestos e cédulas de crédito – destinada à compreensão específica de tais atos de registro e averbação com aplicabilidade às atividades negociais cotidianas; (iii) Cláusulas Restritivas – unidade destinada ao estudo específico das formas de restrição dos negócios jurídicos que importam na transferência de propriedade, bem como ao estudo de formas compartilhadas de domínio sobre bens imóveis

e, ainda, formas de alteração de propriedades por meio de sua subdivisão; e, por fim, (iv) A função Social da Propriedade – unidade destinada ao estudo das formas de regularização de propriedades que se encontram em desacordo com as determinações legais municipais, consolidando situações fáticas e tornando-as seguras.

Sendo assim, convidamos a todos a iniciar o estudo desta disciplina com a finalidade e a curiosidade de entender o funcionamento por trás da estrutura dos Registros de Imóveis para se formarem profissionais e cidadãos aptos a entender o sistema registral brasileiro, identificar suas fraquezas, suas qualidades e competências.

Princípios, ordem de serviço, atribuições e atos

Convite ao estudo

Olá!

Convidamos você ao estudo desta unidade inaugural da disciplina de Registro de Imóveis, com o foco na contextualização dos cartórios de registro de imóveis na atualidade, nos seus pilares legais e na sua abrangência prática.

Nesta unidade, você terá a oportunidade de conhecer os principais preceitos e fundamentos que justificam a existência dos Registros de Imóveis, suas bases teóricas e práticas, natureza jurídica, atribuições e ordem de serviço, o que permitirá a você a compreensão das origens dessas unidades particulares prestadoras de serviços públicos.

Naturalmente, a maioria das pessoas já se viu ao menos uma vez em suas vidas tendo que recorrer aos registros de imóveis, seja para registro de aquisições, alienações, ou ainda garantias e restrições referentes a bens imóveis.

Os negócios e fatos jurídicos que envolvem bens imóveis são bastante amplos e mais cotidianos do que se imagina. Seja por herança ou doação, ou ainda por negócios onerosos visando lucro e alteração de patrimônio, fato é que o pleno domínio de um imóvel depende de sua formalização nos registros de imóveis.

Neste contexto, para melhor trabalharmos esta unidade de forma dinâmica e relacionada às dificuldades comuns de usuários e até mesmo profissionais dos registros de

imóveis, propomos a você o seguinte contexto, que nos norteará em diversas discussões e necessárias à compreensão desta disciplina:

Logo após assinar a escritura pública de aquisição do seu primeiro apartamento, José da Silva foi orientado pelos corretores de imóveis que lhe auxiliaram na negociação a apresentá-la para registro perante o registro de imóveis competente, sob a seguinte instrução: "quem não registra, não é dono". Sendo assim, visando tomar todas as providências necessárias para a efetiva transferência do imóvel, José protocolou o título perante o Registro de Imóveis de Três Rios/RJ e, 40 (quarenta) dias após, recebeu uma nota devolutiva com as seguintes pendências:

I- Verifica-se que o título apresentado para registro contém a descrição exata do imóvel, sem, contudo, mencionar seu número de matrícula, motivo pelo qual será necessária sua prévia rerratificação para torná-lo hábil ao registro;

II- Apresentar declaração do atual proprietário do imóvel (alienante), manifestando sua concordância com o registro da escritura pública de compra e venda;

III- Ainda em relação ao título apresentado, verifica-se que o CPF do alienante se encontra diferente do CPF constante da matrícula. Sendo assim, retificar aonde necessário; e

IV- Tendo em vista que o registro anterior do imóvel pertence ao Registro de Imóveis de Juiz de Fora/MG, será necessário o prévio registro da escritura pública de compra e venda do imóvel perante aquela serventia.

Sendo assim, José da Silva o contratou, como advogado especializado em procedimentos extrajudiciais, para auxiliá-lo no cumprimento das pendências recebidas, ou, se for o caso, para realizar a impugnação das exigências. Diante do novo trabalho, você iniciou o estudo do caso e a avaliação das seguintes problemáticas:

a) *Tendo em vista que o título apresentado para registro já contém a descrição exata do imóvel, não seria a inserção do número de matrícula mero erro material, sanável via aditamento? Quais os requisitos essenciais de um título translativo de propriedade imobiliária?*

b) *Seriam as escrituras públicas suficientes ao registro, independentemente de requerimento da parte interessada? Todo título apresentado para registro deve vir acompanhado de requerimento?*

c) *Quais os requisitos essenciais de qualificação das partes nas escrituras públicas de transmissão de propriedade imóvel? É possível corrigir um erro antigo de qualificação do proprietário na matrícula? Há prazo para que a retificação seja realizada?*

d) *Quais os efeitos do registro anterior de um imóvel sobre a atual matrícula? O registro anterior precisa ser encerrado para que o novo produza efeitos? E se o registro anterior abranger outras áreas além do imóvel da matrícula atual, é possível seu cancelamento?*

Sendo assim, para responder aos questionamentos acima, serão necessários o estudo dos aspectos originários e fundamentais das serventias, da natureza jurídica do estabelecimento, seus conceitos e formas de organização, bem como do modus operandi do serviço lá prestado, de forma que tais informações funcionem como nortes esclarecedores de futuras discussões acerca dos atos específicos realizados nos cartórios.

Importante ressaltar que a proposta deste estudo contempla desde a evolução histórica do nosso sistema registrário, até os atos de registro propriamente ditos, suas propriedades, efeitos, distinções de outros atos e, ainda, as formas de cancelamento.

O estudo aqui desenvolvido terá sempre foco e embasamento na legislação vigente aplicável ao tema, bem

como na experiência profissional e prática, de modo a tornar o desafio uma verdadeira aventura, repleta de problemáticas a solucionar e estratégias a traçar, permitindo, com isso, o aprendizado e a base necessários para avançarmos nas próximas unidades.

Seção 1.1

Registro imobiliário e seus aspectos gerais

Diálogo aberto

Caro aluno!

Nesta seção, propomos você a realizar uma análise inicial necessária à contextualização da realidade dos serviços imobiliários, que permitirá, ao final, a compreensão da natureza jurídica das serventias registrais, suas peculiaridades, a diferenciação de outros cartórios, bem como a assimilação das dificuldades práticas e comuns no exercício do direito imobiliário.

O assunto que trataremos é de suma importância, eis que a propriedade imobiliária é comumente tratada como um direito constitucional inquestionável, porém encontra ao seu dispor uma série de regras e de convenções que limitam seu pleno exercício, seja em decorrência de preliminares de forma, seja em decorrência de questionamentos de mérito.

Os registros de imóveis são as estruturas juridicamente responsáveis por tornar os direitos de posse e propriedade factíveis e possíveis de serem exercidos. Seu entendimento é essencial para que você possa compreender todas as atividades lá realizadas.

É neste contexto que trabalharemos, a seguir, uma situação-problema, cuja solução permitirá o entendimento e a assimilação do trabalho desempenhado nos registros de imóveis.

Partindo do caso contexto já exposto acima, José da Silva, logo após assinar a escritura pública de aquisição do seu primeiro apartamento, protocolou o título perante o Registro de Imóveis de Três Rios/RJ e, 40 (quarenta) dias após, recebeu uma nota devolutiva contendo algumas pendências.

Sendo assim, nesta seção, para auxiliar José da Silva, você terá o seguinte desafio: diante da nota de exigências emitida, elaborar uma nota explicativa ao cartório informando o cumprimento ou a impugnação das exigências, respondendo, dessa forma, se a

rerratificação da escritura será mesmo necessária e se a alegação do alienante do imóvel encontra fundamento jurídico.

Para realizar esta atividade, você deverá estudar os seguintes conteúdos: (i) requisitos essenciais dos títulos translativos de propriedade imobiliária; (ii) diferenças entre os aditamentos e as rerratificações de escrituras públicas; (iii) atos de registro e atos de averbação; (iv) requisitos essenciais de qualificação das partes nas escrituras públicas de transmissão de propriedade imóvel; (iv) retificação de registro imobiliário.

Considerando o caso contexto e a situação-problema relatada acima, convido você a iniciar os estudos com o objetivo de encontrar as soluções necessárias e viáveis para os problemas que diariamente batem às portas dos registros de imóveis. Pronto para começar?

Não pode faltar

Para que a questão contextualizada acima seja compreendida em toda a sua abrangência e para que a situação-problema seja superada com exatidão, destreza e segurança jurídica, partimos aos temas que não podem faltar ao nosso estudo.

Inicialmente, trabalharemos a Natureza Jurídica e a Finalidade dos registros de imóveis.

Causadores de polêmicas desde as suas origens, os Registros de Imóveis podem ser entendidos como estabelecimentos privados prestadores de serviços públicos, nos termos do art. 236 da Constituição Federal de 1988.



Art. 236. Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público. (...)
(Constituição Federal de 1988)



Reflita

Mas, se a própria carta magna já tratou de separar limitadamente as competências e os âmbitos privados dos públicos, inclusive prevendo

vastamente as formas de gestão econômica do estado, por qual motivo misturaria as esferas neste único dispositivo, em se tratando dos serviços notariais e de registros? Seria a delegação um braço do serviço público ou totalmente independente como serviço particular?

Para responder a este questionamento e regulamentar o mencionado dispositivo constitucional, a Lei Federal nº 8.935 de 1994, mais conhecida como Lei dos Notários e Registradores, foi publicada posteriormente, trazendo em seu texto as seguintes definições:

Art. 1º Serviços notariais e de registro são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos.

Art. 3º Notário, ou tabelião, e oficial de registro, ou registrador, são profissionais do direito, dotados de fé pública, a quem é delegado o exercício da atividade notarial e de registro.

(Lei Federal nº 8.935 de 1994)

Sendo assim, verifica-se que, ao registrador, foi adequada a qualificação de delegatário de serviço público, que nada mais é do que a função pública exercida por um particular dotado de fé pública – solucionando, assim, a questão da natureza jurídica dos registros de imóveis, que são estabelecimentos particulares, com regras de funcionamento, publicidade e controle de atos controladas pelo poder público, mas com corpo técnico privado, cujas relações de trabalho ocorrem sob a égide da CLT. Com exceção do registrador, cujo provimento ocorre por meio de concurso público, os demais funcionários são contratados assim como em qualquer outro estabelecimento comercial privado.

Trata-se de um serviço entendido por muitos doutrinadores como sendo de natureza *sui generis*, aquela que abrange características ambíguas e opostas, simultaneamente, formando uma nova espécie diferenciada e híbrida.

Importante salientar que a característica pública se reveste na formalidade, publicidade e nos demais princípios que decorrem de lei, sendo que os registros imobiliários são frequentemente fiscalizados na prática pelas corregedorias de justiça, responsáveis por avaliação da qualidade e adequação legal dos serviços públicos prestados.

Algumas regras legais, tais como horário de funcionamento, forma de recebimento e liberação de títulos, disposição e qualificação de títulos e selos, estão presentes neste âmbito público também.

Ademais, o preço devido pelo cidadão à serventia pelo serviço prestado é tabelado por lei e parte destinada a um fundo público, sendo que os emolumentos são entendidos como taxas, ou seja, tipos de tributos, os quais somente podem ser cobrados pelos entes públicos. Esta é mais uma questão polêmica que se confronta com a característica privada das serventias.



Pesquise mais

E falando desta característica privada, há que se salientar a própria gestão de recursos e de pessoal, com a contratação de funcionários chamados “celetistas” e com organização e direção de trabalho próprios, apenas vinculados a alguns parâmetros legais rígidos necessários à padronização dos serviços e à manutenção da qualidade registral. Para complementar o entendimento sobre as informações dispostas no material, segue link de um artigo da biblioteca virtual do IRIB – Instituto de Registro Imobiliário do Brasil. Disponível em: <<http://www.irib.org.br/obras/os-servicos-notariais-e-registrais-no-brasil>>. Acesso em: 11 abr. 2018.

Sendo assim, superada a natureza jurídica, agora vista como híbrida dos registros de imóveis, passamos ao estudo da finalidade dos registros de imóveis.

Os registros imobiliários são destinados especificamente aos atos de registros e averbações necessários à criação, à modificação ou à extinção de direitos reais sobre os bens imóveis. Há uma ligação muito estreita com o direito privado, mais precisamente, com os direitos reais, ramo do direito que estuda as “coisas”, bens móveis e imóveis.

Ao cumprir sua finalidade, as serventias registrais automaticamente colocam em prática seus princípios norteadores, os quais estão presentes desde os atos mais simples aos mais complexos, sempre de forma a permitir maior segurança jurídica dos registros.

Vários são os princípios que direcionam os registros de imóveis. Trataremos a seguir dos mais populares e significativos ao dia a dia cartorário, sem, contudo, desmerecer os demais.

A **Publicidade** pode ser entendida, talvez, como o mais importante de todos os princípios registraes, uma vez que confere aos registros a característica de notoriedade e validade com eficácia ampla, independentemente de ciência prática ou não.

Para melhor descrever este princípio, pode-se exemplificar o registro de uma aquisição, cuja eficácia adquire abrangência erga omnes, ou seja, pode ser oposta contra terceiros, de boa-fé ou não. Isso significa que a aquisição produzirá efeitos contra qualquer pessoa que venha a reivindicar a propriedade por ela própria.



Exemplificando

Outro exemplo importante para esclarecer a publicidade é a finalidade das certidões de ônus com ações emitidas pelos registros de imóveis, as quais trazem consignados todos os ônus, gravames, indisponibilidades e restrições que recaem sobre o imóvel, publicitando e alertando a eventuais interessados todos os problemas relacionados ao bem.

Outro exemplo que poderá auxiliar você a entender melhor o princípio da publicidade na prática: *João comprou uma casa de Vitor e foi ao Cartório de Notas requerer a elaboração da Escritura Pública de Compra e Venda. Naquela oportunidade, o tabelião informou a João que este deveria apresentar algumas certidões ao cartório para elaboração da escritura, incluindo a matrícula com ônus e ações do imóvel que são certidões emitidas pelo registro de imóveis. Ao indagar sobre a necessidade de apresentação deste documento, João foi informado de que a verificação da matrícula do imóvel comprovaria se Vitor é realmente o atual proprietário do bem e a certidão de ônus e ações demonstraria se sobre o imóvel recai algum ônus que impeça ou onere a venda. Com esta experiência, João percebeu o quão importante é o registro de um bem e como este tem valor para as futuras transações.*

E, partindo da publicidade, ninguém poderá alegar que não sabia de alguma restrição, eis que disponível a qualquer pessoa mediante certidão. Salienta-se, neste ponto, que a publicidade dos registros de imóveis ocorre de forma indireta, e não direta, ou seja, não é admitido ao cidadão ter vistas aos livros da serventia, mas é garantido seu acesso ao conteúdo dos livros mediante certidão tarifada.

Já a **Fé-Pública** é outro princípio imprescindível dos registros de imóveis, que permite aos registros a presunção de veracidade, validade e eficácia. Trata-se de documento de mesma validade de qualquer documento emitido pela administração pública direta ou indireta.

Os atos de registros e averbações praticados pelas serventias registrais possuem formalidade de documentos autênticos, eis que ocorreram sob o olhar do registrador, o qual é dotado de fé pública. Neste ponto, salienta-se que este princípio emana da pessoa do Registrador, a qual recebe a delegação e com ela a característica de fé pública.

Quanto ao princípio da **Instância**, trata-se da regra de que os atos ocorridos nos registros de imóveis ocorrem de forma provocada pelo interessado, mediante requerimento e, em alguns casos, justificativa formal. Neste ponto, pode-se dizer que este princípio decorre do fato de que a criação, modificação e extinção de direitos reais e a ele relacionados interfere na seara privada.

Em outras palavras, qualquer ato tem reflexo nos direitos particulares, motivo pelo qual a provocação é a maneira de se garantir interferência mínima na esfera privada, considerando-se que o direito patrimonial é disponível. Mas, tal motivação também encontra exceções nas quais os atos são praticados de ofício pelo registrador, sem solicitação das partes, mas de forma restrita a assegurar direitos patrimoniais e cumprir a legislação aplicável a cada caso.

Um exemplo da aplicabilidade prática deste princípio é a exigência de apresentação de requerimentos formais para que os atos sejam praticados, o que comprova a intenção das partes e vincula a cobrança dos emolumentos, vistos como taxas ao ato em questão.

O princípio da **Prioridade** também não fica em segundo plano, eis que o registro de imóveis assegura prioridade àquele que primeiro

solicitar algum ato em relação aos demais, de forma a certificar o direito do primeiro interessado. É o princípio materializado na logística das prenotações, protocolos abertos quando o título é ingressado no cartório, com validade pré-determinada, durante a qual é mantido o direito de preferência para a conclusão do ato.

Quanto ao princípio da **Qualificação**, podemos resumir-lo na necessidade de se comprovar a legitimidade, capacidade e cumprimento de aspectos formais para a prática dos atos, como uma forma de filtro que assegura a legitimidade e legalidade dos atos. Por este princípio, os títulos são inicialmente qualificados, tanto pelos interessados quando da solicitação, como pelo registro ao recebê-lo para registro ou averbação, de forma que, se viciados, tornam-se inaptos ao procedimento.

Trata-se de uma forma de assegurar ainda mais a validade, autenticidade e veracidade das informações praticadas, evitando-se aventuras registradas e erros nas propriedades privadas que coloquem em risco direitos particulares.

O princípio da **Territorialidade** é também de extrema importância para a compreensão do trabalho praticado nas serventias registrais. A legislação dispõe que cada imóvel pertence a uma circunscrição cartorária distinta, conforme sua localização territorial. Este princípio é absoluto e não admite alteração, salvo em caso de alteração legal que desvincule determinado território à uma circunscrição.

O registro, a transcrição ou a matrícula de um imóvel é a sua identidade, documento no qual são consignados todos os fatos jurídicos e negócios que interferem no direito de propriedade e, para garantia maior segurança, são centralizados em uma única competência capaz de concentrar todas as informações pertinentes aos direitos reais.

Um exemplo da territorialidade é a necessidade de registro do título sempre na mesma matrícula, de forma a manter uma continuidade registral e a amplitude de informações, oponíveis a terceiros, que emanam de determinada cadeia dominial. E, havendo determinação legal que altere uma localização, alterando, com isto, uma circunscrição, o registro anterior deverá ser encerrado e aberto novo registro na nova competência, ambos com vinculação de registro anterior e seguinte, de forma a não interromper a cadeia dominial e concentrar as informações em um único documento.

Esta explicação nos leva ao entendimento de mais um princípio dos registros de imóveis, a **Continuidade Registral**. A necessidade de concentração dos atos em uma única cadeia decorre, por sua vez, da necessidade de manutenção de uma cadeia de informações linear e cronológica que assegure, ao mesmo tempo, a certeza de inexistência de pleitos e negócios que coloquem em risco a propriedade, mas também o princípio de prioridade, que somente poderá ser garantido caso concentrado em uma única fonte de informações.

Percebe-se até aqui que todos os princípios se interligam e mutuamente interferem uns nos outros, de forma que os registros de imóveis somente podem funcionar e garantir a propriedade como única a partir da obediência a estes nortes doutrinários.

Há inúmeros outros princípios que podem ser invocados para a prática registral, mas restringimos nossos estudos nos mais relevantes e de abrangência mais específica e ampla.

Quanto às atribuições dos registros de imóveis, embora já tenhamos largamente discutido várias delas, cumpre agora destacá-las como imprescindíveis à finalidade dos cartórios.

Em cumprimento aos princípios, os registros de imóveis praticam atos de registro ou averbações relacionadas aos direitos reais de posse, quais sejam, direitos de usar, usufruir, dispor e reaver um bem, para assegurar o exercício pleno do direito de propriedade sem interferências alheias ou riscos de questionamentos, salvo se motivados, legais e legítimos.



Assimile

Para cumprimento dos princípios, os registros de imóveis também emitem as certidões de inteiro teor, ônus e ações e outras específicas para declarar direitos reais ou interferências que ele venha sofrendo, assim como ônus e gravames, as quais podem ser utilizadas como meios de comprovação de fatos jurídicos perfeitos e acabados.

Sendo assim, resumidamente, são competências dos registradores a prática de atos de registro e averbações, bem como a emissão de certidões que materializam a publicidade indireta das serventias.

Neste aspecto, é importante reiterar que a publicidade das serventias é indireta, e não direta, ou seja, não se pode ter acesso aos livros físicos das serventias, mas como o conteúdo dos livros é público, o acesso a eles é permitido por meio da emissão de certidões que trazem consigo o inteiro teor das folhas dos livros.

Em outras palavras, é necessário pagar emolumentos e solicitar certidões aos cartórios para se ter acesso, por exemplo, ao registro de uma rerratificação de escritura ou seu aditamento – lembrando que o aditamento é o ato por meio do qual o Tabelião e Notas retifica o conteúdo equivocado de uma escritura quando decorrente de mero erro material como de digitação, de forma que o conteúdo do negócio ou ato jurídico permanece inalterado, motivo pelo qual basta a assinatura do próprio Tabelião nesta escritura de aditamento. Já a rerratificação é o ato por meio do qual o Tabelião de notas retifica o conteúdo equivocado de uma escritura que compreende questão substancial do negócio ou ato jurídico, sendo necessárias as assinaturas de todos as partes novamente – o que torna a publicidade indireta.

Quanto aos livros existentes nos registros de imóveis, dispõe a Lei de Registros Públicos:

Art. 173 - Haverá, no Registro de Imóveis, os seguintes livros:

- I- Livro nº 1 - Protocolo;
- II- Livro nº 2 - Registro Geral;
- III- Livro nº 3 - Registro Auxiliar;
- IV- Livro nº 4 - Indicador Real;
- V- Livro nº 5 - Indicador Pessoal.

Parágrafo único. Observado o disposto no § 2º do art. 3º, desta Lei, os livros nº 2, 3, 4 e 5 poderão ser substituídos por fichas.

(Lei de Registros Públicos).

○ **Livro nº 1** - Protocolo destina-se a todo recebimento de demanda pela serventia, seja de exame e cálculo, de registro, de averbação ou de cancelamento de atos. Ao dar entrada no cartório,

o documento, ou título, é prenotado de forma que possa assegurar o princípio da prioridade.

Neste momento, a prenotação no livro 1 é realizada e iniciado um prazo de validade, findo o qual ela poderá a prioridade e dará lugar aos próximos títulos prenotados em ordem cronológica.

○ **Livro nº 2** - Registro Geral é destinado, nos próprios termos legais, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 da lei de registros públicos. Este artigo colaciona todos os atos que podem ser registrados ou averbados de forma taxativa.

○ **Livro nº 3** - Registro Auxiliar se destina a todos os demais atos que não dizem respeito diretamente ao próprio imóvel, mas que emanam deste ou influenciam na utilização destes.

○ **Livro nº 4** – Indicador real indica todos os registros do livro 2.

○ **Livro nº 5** – Indicador pessoal indica as ações reais e reipersecutórias que se relacionam ao imóvel, mas que decorrem da pessoa do proprietário.

Por todo o exposto, convido você ao exercício prático dos preceitos aqui estudados, de forma que o conteúdo possa ser melhor assimilado e aprendido de forma útil e palpável.

Sem medo de errar

Considerando todo o conteúdo estudado e as reflexões e assimilações feitas no *Não pode faltar*, retornamos ao estudo de caso contexto desta unidade e propomos agora a solução da situação problema.

Quanto às pendências apontadas pelo cartório, vamos à solução.

Recapitulando:

I- Verifica-se que o título apresentado para registro contém a descrição exata do imóvel, sem, contudo, mencionar seu número de matrícula, motivo pelo qual será necessária sua prévia rerratificação para torná-lo hábil ao registro.

II- Apresentar declaração do atual proprietário do imóvel (alienante), manifestando sua concordância com o registro da escritura pública de compra e venda.

III- Ainda em relação ao título apresentado, verifica-se que o CPF do alienante se encontra diferente do CPF constante da matrícula. Sendo assim, retificar aonde necessário.

Diante da nota de exigências emitida pelo Registro de Imóveis de Três Rios, José da Silva procurou o Tabelionato de Notas responsável pela lavratura da escritura pública e lá obteve um aditamento do título com a finalidade de cumprir as pendências I e III. Ao retornar ao registro de imóveis para reapresentar a documentação, teve o protocolo negado sob a informação de que seria necessária a rerratificação da escritura, e não mero aditamento, por não se tratar de erro material, mas substancial quanto à identificação do imóvel.

Passemos à análise da exigência com base no princípio da qualificação. Sabemos agora que o título deverá ser devidamente qualificado para que o registro ou averbação possam garantir a segurança mínima aos proprietários e detentores de direitos reais sobre o imóvel. Sendo a matrícula a identificação do imóvel, tem-se que sua qualificação é imprescindível ao registro, porém, considerando-se que a escritura já continha toda a descrição exata do imóvel, como o endereço, as características de confrontações e até mesmo o levantamento geográfico georreferenciado do imóvel, não restam dúvidas de sua individualização, pelo que o aditamento é sim capaz de solucionar a pendência, uma vez que se trata de complemento material, e não substancial, argumento este que deverá constar em sua nota explicativa.

Quanto à pendência II, José da Silva se deparou com a negativa do vendedor em lhe fornecer a declaração, sob a justificativa de que a própria escritura seria título hábil ao registro, dispensando declarações particulares das partes.

Com base no princípio da fé pública dos serviços notariais e de registros, você deverá esclarecer ao seu cliente que a informação do vendedor procede, na medida em que a escritura pública é documento apto ao registro independente de solicitação das partes.

Sendo assim, José da Silva o procurou em seu escritório para confirmar as seguintes questões e, com base nas respostas, elaborar uma nota explicativa ao cartório informando o cumprimento ou a impugnação das exigências, respondendo, dessa forma, se a rerratificação da escritura será mesmo necessária e se a alegação do alienante do imóvel encontra fundamento jurídico.

Para realizar essa atividade, você deverá ter estudar os seguintes conteúdos: (i) Requisitos essenciais dos títulos translativos de propriedade imobiliária; (ii) Diferenças entre os aditamentos e as rerratificações de escrituras públicas; (iii) Atos de registro e atos de averbação; (iv) Requisitos essenciais de qualificação das partes nas escrituras públicas de transmissão de propriedade imóvel; (iv) Retificação de registro imobiliário.

Avançando na prática

Validade da prenotação

Descrição da situação-problema

O prazo de emissão da nota devolutiva pelo cartório. Conforme relatado, José da Silva teve a resposta da serventia em 40 (quarenta) dias após o protocolo do título.

Resolução da situação-problema

Fazendo uma análise do princípio da prioridade, que dispõe um direito de preferência na consecução do ato em relação a outros protocolos cronologicamente posteriores, tem-se que o próprio cartório descumpriu o prazo legal de 30 (trinta) dias colocando a prioridade de José da Silva em risco, o que desafia o questionamento por parte do requerente no sentido de que ele não poderá ser prejudicado por um descuido do registrador.

Faça valer a pena

1. A ordem do serviço no registro de imóveis segue uma determinação legal que visa à organização dos atos praticados em livros próprios. Tais livros são separados, podendo ser substituídos por fichas.

No registro de imóveis, faz-se o apontamento dos títulos:

- a) No Livro 2 – Títulos sujeitos a protesto.
- b) No Livro 1 – Prenotação.
- c) No Livro 1 – Apontamentos
- d) No Livro 1 – Protocolo.
- e) No Livro 3 – Registros.

2. O princípio da territorialidade aplicado aos registros de imóveis, por meio do qual a legislação dispõe que cada imóvel pertence a uma circunscrição cartorária distinta, conforme sua localização territorial, determina que a competência para os registros ocorre de forma absoluta.

José Maria adquiriu por escritura de compra e venda um imóvel rural localizado em Vespasiano/MG, porém matriculado no cartório da cidade vizinha, Lagoa Santa/MG. Tendo em vista seus conhecimentos acerca do princípio da territorialidade, escolha a opção que contenha a correta competência para o registro do título.

- a) Considerando-se que o imóvel pertence atualmente à circunscrição da comarca de Vespasiano, deverá ser encerrado o registro anterior no cartório de Lagoa Santa e aberto novo registro perante o Registro de Imóveis de Vespasiano, onde deverá ocorrer o registro do título.
- b) Considerando-se que a matrícula atual do imóvel ainda se encontra em Lagoa Santa, o título deverá ser registrado perante o registro de imóveis de Lagoa Santa.
- c) Considerando-se que o imóvel pertence atualmente à circunscrição da comarca de Vespasiano, mas a matrícula atual do imóvel ainda se encontra em Lagoa Santa, o registro do título deverá ocorrer em ambos os registros de imóveis.
- d) Não é possível realizar o registro.
- e) Qualquer um das serventias, à escolha do adquirente

3. José Maria iniciou o procedimento de inserção de medidas perimetrais do imóvel na matrícula, em cumprimento aos requisitos legais de individualização dos imóveis. Para tanto, foi informado de que seria necessária a obtenção de assinaturas dos confrontantes concordando com as medidas perimetrais, bem como a indicação na documentação técnica a ser apresentada ao registro de imóveis da referência destes imóveis confrontantes. Em desavenças com seu vizinho, José Maria não conseguiu com ele as informações que precisava, comparecendo ao registro de imóveis para solicitar tais dados.

Com base no princípio da publicidade, José Maria insistiu no balcão para ter acesso ao livro nº 2 do cartório. Qual deverá ser a resposta do funcionário do cartório ao José Maria?

- a) O senhor só pode ter acesso ao registro do um imóvel que lhe pertence.
- b) O senhor deverá entrar com um requerimento na corregedoria.
- c) Claro, vamos apresentar o livro ao senhor.
- d) O senhor não pode ter acesso aos livros, mas poderá solicitar uma certidão de inteiro teor da matrícula.
- e) O senhor poderá ter acesso ao livro caso apresente instrumento de procuração.

Seção 1.2

Atribuições e ordem de serviço

Diálogo aberto

Caro aluno!

Uma vez compreendida a natureza jurídica e a finalidade dos registros de imóveis, os princípios gerais e as atribuições das serventias, bem como quais os livros próprios do registro de imóveis e suas destinações, tópicos estes estudados e bastante exemplificados na seção anterior, torna-se importante o avanço na disciplina para uma maior aproximação do aprendizado global objetivado pelos senhores. Adentremos, portanto, à Seção 2 da Unidade 1, destinada à compreensão dos conceitos básicos necessários aos trabalhos nos registros imobiliários, com os quais o resultado prático será alcançado de forma eficaz.

Para melhor introduzirmos o conteúdo desta seção, propomos a você uma reflexão sobre as experiências que você possivelmente já teve relacionadas aos registros de imóveis, tais como aquisições de imóveis, alienações, permutas, hipotecas, ou ainda simples emissões de certidões. Caso ainda não tenha tido nenhum contato com as serventias especializadas em imóveis, este é o momento para definirmos os principais conceitos e atos, de forma que os senhores possam ter um contato inicial com os serviços por elas prestados, bem como com a maneira como ocorrem e são conduzidos internamente.

Retomemos brevemente à situação-problema apresentada no *Convite ao estudo*, na qual o fictício Sr. José da Silva apresentou para registro a escritura pública de aquisição do seu primeiro apartamento, recebendo ao final de 40 (quarenta) dias uma nota devolutiva com algumas pendências, dentre elas a necessidade de registro prévio do título perante o Registro anterior.

Logo, para esta seção, propomos a você a seguinte atividade: ao conversar com o tabelião responsável por lavrar a escritura pública de compra e venda, José da Silva obteve o esclarecimento de que realmente o registro anterior do imóvel pertencia à circunscrição

de Santa Luzia/MG, porém, conforme consta na própria matrícula, a circunscrição já havia sido alterada para Três Rios/MG, conforme Decretos Municipais de ambos os municípios. Em decorrência dessa alteração de competência, os antigos proprietários do terreno já providenciaram a abertura de matrícula na atual serventia, e, após a conclusão da edificação do prédio, foram abertas as respectivas matrículas das unidades já em Três Rios/MG. **Não obstante os esclarecimentos, o Registro de Imóveis de Três Rios manteve a exigência para o registro.**

Sendo assim, você foi procurado para elaborar um parecer jurídico acerca do cabimento da exigência e dos efeitos do registro anterior de um imóvel sobre a matrícula atual.

Para realizar essa atividade, você deverá estudar os seguintes conteúdos: (i) Competências e atribuições dos registros de imóveis; (ii) Definição de circunscrição registral e possibilidades de alteração de circunscrição.

Considerando nosso caso contexto e a nova situação-problema relatada acima, partimos ao estudo da Seção 2. Prontos para continuar?

Não pode faltar

Para que a situação-problema acima seja assimilada e vencida com segurança jurídica, não podem faltar ao nosso estudo os temas granulados seguir.

Evolução Histórica do Nosso Sistema Registrário

Cumpre-nos uma breve explanação sobre a evolução histórica do sistema, de forma que os senhores poderão compreender a necessidade do registro e avaliar seus aspectos preponderantes.



Pesquise mais

Estudaremos a seguir os principais marcos legais, suficientes à compreensão do surgimento do registro de imóveis, uma vez que o histórico de leis e decretos que se sucederam ao longo da história é vasto e excede nosso objetivo inicial, mas os convidamos a extrapolar

essa apostila e a pesquisar mais dispositivos legais que alteraram o sistema de registros de imóveis ao longo dos anos. Nesse aspecto, torna-se importante a leitura complementar do relato histórico sobre o surgimento e a evolução do registro de imóveis, encontrada no seguinte link disponível em: <<http://registrodeimoveis1zona.com.br/?p=270>>. Acesso em: 24 abr. 2018.

Voltemos rapidamente à descoberta do Brasil, quando toda a posse dos terrenos brasileiros era de “titularidade” da coroa portuguesa. Naquela época, como nosso território ainda era uma colônia, todas as terras pertenciam ao colonizador.

Com o objetivo de explorar e, infimamente popular as terras descobertas – sem adentrarmos à discussão da finalidade e da legalidade da exploração – o território brasileiro foi dividido nas *capitanias hereditárias*, concedidas pela coroa aos chamados donatários.

Estes, por sua vez, concediam as cartas de sesmarias aos efetivos moradores da colônia, os quais passaram a exercer a posse das terras como se suas fossem, porém de forma limitada e obediente ainda à coroa portuguesa, sistema este que persistiu até a independência do Brasil, quando a propriedade se dava pela posse na forma comparada a uma aquisição originária, guardadas as devidas proporções.

Somente em 1850, com a publicação da lei chamada *Registro do Vigário*, as posses foram sendo formalizadas e reconhecidas, senão:

Art. 5º Serão legitimadas as posses mansas e pacíficas, adquiridas por ocupação primária, ou havidas do primeiro ocupante, que se acharem cultivadas, ou com princípio de cultura, e morada, habitual do respectivo posseiro, ou de quem o represente, guardadas as regras seguintes:

§ 1º Cada posse em terras de cultura, ou em campos de criação, compreenderá, além do terreno aproveitado ou do necessário para pastagem dos animais que tiver o posseiro, outrotanto mais de terreno devoluto que houver contíguo, comtanto que em nenhum caso a extensão

total da posse exceda a de uma sesmaria para cultura ou criação, igual ás ultimas concedidas na mesma comarca ou na mais vizinha.

§ 2º As posses em circumstancias de serem legitimadas, que se acharem em sesmarias ou outras concessões do Governo, não incursas em commisso ou revalidadas por esta Lei, só darão direito á indemnização pelas bemfeitorias.

Exceptua-se desta regra o caso do verificar-se a favor da posse qualquer das seguintes hypotheses: 1ª, o ter sido declarada boa por sentença passada em julgado entre os sesmeiros ou concessionarios e os posseiros; 2ª, ter sido estabelecida antes da medição da sesmaria ou concessão, e não perturbada por cinco annos; 3ª, ter sido estabelecida depois da dita medição, e não perturbada por 10 annos.

§ 3º Dada a excepção do paragrapho antecedente, os posseiros gozarão do favor que lhes assegura o § 1º, competindo ao respectivo sesmeiro ou concessionario ficar com o terreno que sobrar da divisão feita entre os ditos posseiros, ou considerar-se tambem posseiro para entrar em rateio igual com elles.

§ 4º Os campos de uso commum dos moradores de uma ou mais freguezias, municipios ou comarcas serão conservados em toda a extensão de suas divisas, e continuarão a prestar o mesmo uso, conforme a pratica actual, emquanto por Lei não se dispuzer o contrario.

(Lei 601 de 1950 – Registro do Vigário)

Porém, o Registro do Vigário não se tratava de um registro de propriedades, mas meramente de posses, com a finalidade de separar as terras públicas das terras particulares.

Somente em 1843 foi publicada a Lei Orçamentária nº 317, a qual instituiu o registro de hipotecas, visando – antes mesmo e independentemente do registro de propriedades – o registro de garantias creditórias. Neste momento, pode-se dizer que a propriedade passou a ser registrada por meio das conhecidas *transcrições* – originárias das atuais *matriculas* – cujos conceitos aprofundaremos mais adiante.

Art. 35. Fica creado um Registro geral de hypothecas, nos lugares e pelo modo que o Governo estabelecer nos seus Regulamentos.



(Lei Orçamentária nº 317)

Já em 1864, com a Lei nº 1.237, surgiram oficialmente os registros de imóveis, ainda não sistematizados da forma como são hoje, mas introdutórios dos registros atuais, eis que as transcrições que muito vemos nos registros de imóveis se tornaram oficializadas.

Art. 7º O registro geral compreende:



A transcrição dos titulos da transmissão dos immoveis susceptíveis de hypotheca e a instituição dos onus reaes.

A inscripção das hypothecas.

§ 1º A transcripção e inscripção devem ser feitas na Comarca ou Comarcas onde forem os bens situados.

§ 2º As despesas da transcripção incumbem ao adquirente. As despesas da inscripção competem ao devedor.

§ 3º Este registro fica encarregado aos Tabelliães creados ou designados pelo Decreto nº 482 de 14 de Novembro de 1846.

(Lei nº 1.237 de 1984).



Refleta

Percebam que ainda não havia um sistema registral destinado ao registro de propriedade, mas meramente ao registro de garantias e posses, ainda que de forma declaratória, que funcionou como introdutório ao Código Civil de 1916. Vejam que o sistema de registro da hipoteca surgiu antes mesmo do registro de imóveis em todo o seu escopo atual. À época, a necessidade de eficácia *erga omnes* da garantia era então maior do que a publicidade e garantia da própria propriedade?

Sendo assim, o antigo código civil surgiu definindo agora a propriedade, porém baseada na eficácia do registro ainda nas transcrições:



Art. 856. O registro de imóveis compreende:

- I. A transcrição dos títulos de transmissão da propriedade.
- II. A transcrição dos títulos enumerados no art. 532.
- III. A transcrição dos títulos constitutivos de ônus reais sobre coisas alheias.
- IV. A inscrição das hipotecas.

(Código Civil de 1916)

Ressalva-se a importância da leitura dos trechos acima transcritos dos mencionados diplomas legais, para que a evolução dos registros de imóveis seja melhor compreendida na realidade e no próprio direito, eis que a evolução histórica é intimamente jurídica.

Avançando agora às referências legislativas que norteiam os registros de imóveis como os conhecemos, passemos à análise do título vigente, a Lei Federal nº 6.015 de 1973, mais conhecida como Lei de Registros Públicos.



Art. 1º Os serviços concernentes aos Registros Públicos, estabelecidos pela legislação civil para autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, ficam sujeitos ao regime estabelecido nesta Lei.

§ 1º Os Registros referidos neste artigo são os seguintes: (...)

IV - o registro de imóveis.

(Lei nº 6.015 de 1973)

A Lei de Registros Públicos, utilizada hoje como a bíblia dos registradores e sobre a qual todos os diplomas hierarquicamente inferiores devem respeito e atenção, determina o surgimento dos Registros Imobiliários como espécies dos Registros Públicos e

dispõe sobre os requisitos e aspectos necessários aos registros, de forma que a evolução histórica das serventias se torna atual.

Diante deste histórico de evolução do registro de imóveis, passemos ao estudo da transição das transcrições para as matrículas.

Transição entre as Transcrições e Matrículas

Conforme estudamos acima, vimos que a Lei de Registros Públicos é a fonte normativa principal dos registros de imóveis, trazendo em seus artigos regras tanto de organização dos serviços imobiliários, como regras que visam à uniformização de procedimentos e à garantia de maior segurança jurídica à propriedade e às negociações que envolvem imóveis. Referida lei determina a transição das antigas transcrições para as atuais matrículas, sendo de suma importância para nosso estudo, eis que determinante para o estabelecimento de uma cadeia dominial de propriedade.

Ressalva-se que existem duas formas de constituição das cadeias dominiais de propriedade, a subjetiva e a objetiva. A cadeia dominial subjetiva se baseia na pessoa do proprietário e nas transferências de propriedade e direitos reais de forma fundamentada na pessoa do titular, tendo as transcrições como clássicos exemplos e forma de materialização.

Ou seja, quando a propriedade era transferida a outra pessoa, a transcrição era cancelada dando origem a uma nova transcrição. Cada transferência gerava nova transcrição, de forma que o histórico do imóvel se perdia entre diversos registros diferentes. Notem que o princípio da continuidade do sistema registral, já positivado em lei, não existia na prática.

Desta forma, foram criadas as matrículas, as quais passaram a unificar em um único registro todas as características e especificidades do imóvel, bem como colocam em prática o mencionado princípio da continuidade do sistema registral, eis que, independente do proprietário, o registro é único trazendo em seu inteiro teor todo o histórico do imóvel. **As matrículas passaram a concentrar todas as informações sobre documentos e dados técnicos necessários à correta e à exata individualização do imóvel, em cumprimento aos requisitos legais.**



Com a matrícula, foi possível o alcance da cadeia dominial denominada objetiva. Essa cadeia se destina a compilar todas as informações do imóvel, inclusive ônus, gravames e ações que o tenham por objeto. Vejam que houve, portanto, uma crescente necessidade de se manter em um único registro todas as informações do imóvel, de forma compilada e organizada cronologicamente, de forma a tornar a propriedade mais segura.

Com isto, nas hipóteses que trabalharemos adiante, as transcrições foram e continuam dando lugar às matrículas.

Hipóteses de Abertura de Matrícula

Agora que entendemos a transição das transcrições para as matrículas, torna-se importante a compreensão de quando e em quais hipóteses as matrículas serão abertas nos registros de imóveis, em conformidade estrita com a Lei de Registros Públicos.



Art. 227 - Todo imóvel objeto de título a ser registrado deve estar matriculado no Livro nº 2 - Registro Geral - obedecido o disposto no art. 176. (Renumerado do art. 224 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).

(Lei 6.015/73)

Hipótese 1: Por ocasião do primeiro registro a ser realizado na vigência da Lei de Registros Públicos. Esta hipótese abrange qualquer ato de registro que será feito no registro de imóveis após a publicação da mencionada lei.



João Souza é proprietário de uma grande fazenda desde 1960. Em 2010, interessado em negociar o imóvel, resolveu realizar a medição das medidas perimetrais no sistema de georreferenciamento para

posterior avaliação do valor de mercado do bem. Ao comparecer com a documentação técnica perante o registro de imóveis competente, foi informado de que, sendo este o primeiro ato a ser praticado após a vigência da Lei 6.015/73, a transcrição seria encerrada e aberta nova matrícula para o imóvel.

Lei 6.015/73 – “Art. 228 - A matrícula será efetuada por ocasião do primeiro registro a ser lançado na vigência desta Lei, mediante os elementos constantes do título apresentado e do registro anterior nele mencionado”.

Hipótese 2: quando não houver espaço nos registros anteriores para atos de anotação ou averbação. Cumpre esclarecer que os atos de anotação ou averbação se destinam a informar condições e situações em que se encontram os imóveis, mas não suficientemente para transferir o bem ou direitos reais a ele relativos.

Lei 6.015/73 – Art. 295 – “Parágrafo único - Se a averbação ou anotação dever ser feita no Livro nº 2 do Registro de Imóvel, pela presente Lei, e não houver espaço nos anteriores Livros de Transcrição das Transmissões, será aberta a matrícula do imóvel”.

Hipótese 3: para fusão do registro de quando 2 (dois) dois ou mais imóveis contíguos de mesma propriedade. Neste caso, sendo os imóveis contíguos (confrontantes) e tendo o mesmo proprietário, é possível a fusão dos registros com a abertura de uma única matrícula, ressalvados os casos excepcionais de acessões ou edificações em que não é possível distinguir a localização exata das construções ou cuja aprovação para a construção faz referência ao imóvel com caracterização diversa da que se encontra no registro, seja ele transcrição ou matrícula.



Lei 6.015/73 – “Art. 234 - Quando dois ou mais imóveis contíguos pertencentes ao mesmo proprietário, constarem de matrículas autônomas, pode ele requerer a fusão destas em uma só, de novo número, encerrando-se as primitivas”.

Hipótese 4: para a fusão ou desmembramento de transcrições, para a fusão ou desmembramento de transcrição e matrícula ou, ainda, para a fusão de 2 (dois) ou mais imóveis contíguos objetos de imissão provisória na posse registrada em nome da União, Estado, Município ou Distrito Federal.



Lei 6.015/73 – Art. 235 - Podem, ainda, ser unificados, com abertura de matrícula única:

I- dois ou mais imóveis constantes de transcrições anteriores a esta Lei, à margem das quais será averbada a abertura da matrícula que os unificar;

II- dois ou mais imóveis, registrados por ambos os sistemas, caso em que, nas transcrições, será feita a averbação prevista no item anterior, as matrículas serão encerradas na forma do artigo anterior.

III- 2 (dois) ou mais imóveis contíguos objeto de imissão provisória na posse registrada em nome da União, Estado, Município ou Distrito Federal.

§ 1º Os imóveis de que trata este artigo, bem como os oriundos de desmembramentos, partilha e glebas destacadas de maior porção, serão desdobrados em novas matrículas, juntamente com os ônus que sobre eles existirem, sempre que ocorrer a transferência de 1 (uma) ou mais unidades, procedendo-se, em seguida, ao que estipula o inciso II do art. 233.

§ 2º A hipótese de que trata o inciso III somente poderá ser utilizada nos casos de imóveis inseridos em área urbana ou de expansão urbana e com a finalidade de implementar programas habitacionais ou de regularização fundiária, o que deverá ser informado no requerimento de unificação.

§ 3º Na hipótese de que trata o inciso III, a unificação das matrículas poderá abranger um ou mais imóveis de domínio público que sejam contíguos à área objeto da imissão provisória na posse.

As hipóteses trabalhadas acima são taxativas e podem ou não ocorrer, a depender do estudo específico do caso concreto e da aplicabilidade do dispositivo quando em contraposição com outros dispositivos da mesma lei.

Atos Praticados na Matrícula

Concluídas as hipóteses de abertura de matrícula, cumpre-nos estudar quais atos podem ser nelas praticados, de forma a concluir esta Seção 2 com o conhecimento necessário à compreensão dos temas granulados. A Lei de Registros Públicos determina em seu artigo 167 todos os atos de averbação e de registro, cujo rol é taxativo.

Serão registrados, exemplificadamente:

- 1- A instituição de bem de família.
- 2- As hipotecas legais, judiciais e convencionais.
- 3- As penhoras, arrestos e sequestros de imóveis.
- 4- As servidões em geral.
- 5- O usufruto e o uso sobre imóveis e da habitação, quando não resultarem do direito de família.
- 6- Os contratos de compromisso de compra e venda de cessão deste e de promessa de cessão, com ou sem cláusula de arrependimento, que tenham por objeto imóveis não loteados e cujo preço tenha sido pago no ato de sua celebração, ou deva sê-lo a prazo, de uma só vez ou em prestações.
- 7- As cédulas de crédito rural.
- 8- As cédulas de crédito, industrial.
- 9- Os contratos de penhor rural.
- 10- As incorporações, instituições e convenções de condomínio.
- 11- Os loteamentos urbanos e rurais.
- 12- As citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativas a imóveis.
- 13- As sentenças que nos inventários, arrolamentos e partilhas, adjudicarem bens de raiz em pagamento das dívidas da herança.

- 14- Os atos de entrega de legados de imóveis, dos formais de partilha e das sentenças de adjudicação em inventário ou arrolamento quando não houver partilha.
- 15- A arrematação e a adjudicação em hasta pública.
- 16- O dote.
- 17- As sentenças declaratórias de usucapião.
- 18- A compra e venda pura e da condicional.
- 19- A permuta.
- 20- A dação em pagamento.
- 21- A transferência, de imóvel a sociedade, quando integrar quota social.
- 22- A doação entre vivos.
- 23- A desapropriação amigável e as sentenças que, em processo de desapropriação, fixarem o valor da indenização.
- 24- A alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel.
- 25- A imissão provisória na posse, quando concedida à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou às suas entidades delegadas, e respectiva cessão e promessa de cessão.
- 26- Os termos administrativos ou das sentenças declaratórias da concessão de uso especial para fins de moradia.
- 27- A constituição do direito de superfície de imóvel urbano.
- 28- O contrato de concessão de direito real de uso de imóvel público.
- 29- A legitimação de posse.
- 30- A conversão da legitimação de posse em propriedade.
- 31- A Certidão de Regularização Fundiária.
- 32- A legitimação fundiária.

Por outro lado, serão averbados, exemplificadamente:

- 1- Convenções antenupciais e do regime de bens diversos do legal, nos registros referentes a imóveis ou a direitos reais pertencentes a qualquer dos cônjuges, inclusive os adquiridos posteriormente ao casamento.
- 2- Cancelamento, da extinção dos ônus e direitos reais.

3- Contratos de promessa de compra e venda, das cessões e das promessas de cessão a que alude o Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, quando o loteamento se tiver formalizado anteriormente à vigência desta Lei.

4- Mudança de denominação e de numeração dos prédios, da edificação, da reconstrução, da demolição, do desmembramento e do loteamento de imóveis.

5- Alteração do nome por casamento ou por desquite, ou, ainda, de outras circunstâncias que, de qualquer modo, tenham influência no registro ou nas pessoas nele interessadas.

Sendo assim, considerando todo o conteúdo teórico trabalhado até agora, iniciaremos, no Sem medo de errar, a solução de nossa situação-problema, de forma que a matéria estudada possa ser assimilada de forma prática.

Sem medo de errar

Considerando todo o conteúdo estudado e as reflexões e assimilações feitas no *Não pode faltar*, retornamos ao estudo de caso contexto desta unidade e propomos agora a solução da situação-problema.

Quanto às pendências apontadas pelo cartório, vamos à solução.

Recapitulando:

I- Verifica-se que o título apresentado para registro contém a descrição exata do imóvel, sem, contudo, mencionar seu número de matrícula, motivo pelo qual será necessária sua prévia rerratificação para torná-lo hábil ao registro.

II- Apresentar declaração do atual proprietário do imóvel (alienante), manifestando sua concordância com o registro da escritura pública de compra e venda.

III- Ainda em relação ao título apresentado, verifica-se que o CPF do alienante se encontra diferente do CPF constante da matrícula. Sendo assim, retificar onde necessário.

IV- Tendo em vista que o registro anterior do imóvel pertence ao Registro de Imóveis de Juiz de Fora/MG, será necessário o prévio registro da escritura pública de compra e venda do imóvel perante aquela serventia.

Em relação à última pendência, o Registro de Imóveis forneceu o esclarecimento de que realmente o registro anterior do imóvel pertencia à circunscrição de Santa Luzia/MG, porém, conforme consta na própria matrícula, a circunscrição já havia sido alterada para Três Rios/MG, conforme Decretos Municipais de ambos os municípios. Em decorrência desta alteração de competência, os antigos proprietários do terreno já providenciaram a abertura de matrícula na atual serventia, e, após a conclusão da edificação do prédio, foram abertas as respectivas matrículas das unidades já em Três Rios/MG.

Porém, a despeito de todo o esclarecimento que nos leva ao entendimento de que o registro às margens do registro anterior é desnecessário e indevido, a pendência foi mantida.

Passemos à análise dos conteúdos que nos indicarão as soluções à situação-problema acima.

Retornando ao princípio da territorialidade, estudado na Seção 1, a competência do registro de imóveis é territorial, ou seja, deverá ocorrer na circunscrição da comarca em que se localiza o bem.

Sendo assim, a alteração legal que determinou novos limites territoriais no passado traz consigo a necessidade de encerramento do registro anterior e abertura de nova matrícula perante a atual circunscrição, de forma a cumprir com a territorialidade e a continuidade do sistema registral. Isso porque a própria competência judicial para o processamento de demandas que envolvem direitos reais é também vinculada à localização do bem para maior segurança jurídica aos interessados.

Por outro lado, é importante a percepção de que o registro anterior foi encerrado diante da alteração de circunscrição, gerando a necessidade de abertura de nova matrícula, o que deverá ser analisado em conformidade com as Hipóteses de abertura de Matrícula, trabalhadas nesta Seção 2. Vejam que o todo o conteúdo aprendido nesta primeira unidade vai se entrelaçando e se aprimorando, à medida em que caminhamos na avaliação dos casos práticos.

Diante do exposto, você deverá elaborar um parecer jurídico acerca do cabimento da exigência. *Para realizar esta atividade, você deverá estudar os seguintes conteúdos: (i) Competências e*

atribuições dos registros de imóveis; (ii) Definição de circunscrição registral e possibilidades de alteração de circunscrição.

Considerando a situação acima relatada, os princípios invocados foram todos devidamente respeitados, de forma que o registro atual já se encontra em Três Rios e, tendo em vista que o registro anterior já foi cancelado em decorrência de incompetência territorial, a prática de quaisquer atos já está condicionada ao registro atual, de onde emerge a eficácia *erga omnes*.

Avançando na prática

Transição de transcrição para matrícula

Descrição da situação-problema

Considerando a mesma situação-problema relatada acima, imagine agora que o registro anterior do imóvel em Juiz de Fora é uma transcrição e que, não obstante a alteração de circunscrição do registro de imóveis, não fora aberto novo registro perante o cartório de Três Rios.

Diante deste novo cenário, você deverá indicar a solução para a regularização do registro imobiliário, em conformidade com a Lei de Registros Públicos e com base nos estudos das hipóteses de abertura de matrícula, já estudadas.

Resolução da situação-problema

Trata-se da primeira hipótese de abertura estudada no *Não pode faltar*, acima, por meio da qual a matrícula é aberta na ocasião do primeiro ato a ser praticado após a vigência da Lei de Registros Públicos.

Veja que, embora a circunscrição tenha sido alterada, o imóvel ainda permanecia registrado em uma transcrição e na serventia não mais competente ao registro. Sendo assim, para que se faça o registro da escritura pública por meio da qual José da Silva adquiriu o imóvel, deverá ser requerida a abertura de nova matrícula perante o registro competente, qual seja, Três Rios, bem como fornecidos

todos os documentos e dados técnicos necessários à correta e exata individualização do imóvel, em cumprimento aos requisitos legais.

Faça valer a pena

1. Sabe-se que o histórico de leis e decretos que se sucederam ao longo da história para a criação dos registros de imóveis, tais como se encontram hoje, é vasto e baseado em diversas leis publicadas em momentos esparsos. Inúmeros objetivos e necessidades de cada época foram influenciando nesta evolução, de forma que o sistema registral atual é resultado de diversas experiências passadas, necessidades de padronização e modernização.

Considerando o histórico de leis e decretos que se sucederam ao longo da história para a criação dos registros de imóveis, marque a alternativa correta.

- a) Os registros de imóveis surgiram ainda no Brasil Colônia, criados pela coroa portuguesa para registro de suas propriedades.
- b) O sistema de capitanias hereditárias e sesmarias tinham como principal objetivo o registro da propriedade de terras particulares.
- c) A Lei do Vigário (Lei 601 de 1950) criou o registro de hipotecas.
- d) A Lei Orçamentária nº 317 de 1843 instituiu o registro de imóveis com a finalidade de registrar as propriedades públicas.
- e) O código civil de 1916 foi o diploma legal responsável pela definição dos registros de imóveis para fins de transcrição dos títulos de transmissão de propriedade.

2. A Lei 6015 de 1973, mais conhecida como Lei de Registros Públicos, compila regras tanto de organização dos serviços imobiliários, como regras que visam à uniformização de procedimentos e à garantia de maior segurança jurídica à propriedade e às negociações que envolvem imóveis, determinando, entre outras questões, a criação das matrículas e a formação de uma cadeia dominial objetiva.

Marque a alternativa correta acerca da cadeia dominial dos imóveis, com base na Lei de Registros Públicos.

- a) A Lei de Registros Públicos inova o ordenamento jurídico brasileiro ao determinar em seus artigos um regime de cadeia dominial de característica objetiva, ou seja, que se baseia na pessoa do proprietário.

- b) A Lei de Registros Públicos inova o ordenamento jurídico brasileiro ao determinar em seus artigos um regime de cadeia dominial de característica subjetiva, ou seja, que se baseia na pessoa do proprietário.
- c) A Lei de Registros Públicos inova o ordenamento jurídico brasileiro ao determinar em seus artigos um regime de cadeia dominial de característica objetiva, ou seja, que se baseia no histórico de propriedade, direitos e ônus relacionados ao imóvel.
- d) A Lei de Registros Públicos inova o ordenamento jurídico brasileiro ao determinar em seus artigos um regime de cadeia dominial de característica subjetiva, ou seja, que se baseia no histórico de propriedade, direitos e ônus relacionados ao imóvel.
- e) A Lei de Registros Públicos não inova o ordenamento jurídico brasileiro, pois determina em seus artigos um regime de cadeia dominial de característica subjetiva e objetiva ao mesmo tempo.

3. Sabe-se que a lei de registros públicos determina as hipóteses de criação das atuais matrículas, trazendo à tona as cadeias dominiais de propriedade com característica objetiva. A criação das matrículas pode ser entendida como uma inovação do sistema registral, uma vez que elas concentram, em um único documento, diversas informações acerca do imóvel, tornando-se necessárias para a exata identificação de limites, confrontações, características, acessões, direitos vinculados, dentre outras.

Considerando o enunciado acima e seus conhecimentos sobre a Lei de Registros Públicos, marque a alternativa correta.

- a) Constitui hipótese de abertura de matrícula a transferência da propriedade do imóvel à pessoa residente em localidade distinta da circunscrição do Registro de Imóveis até então competente, nos termos do princípio da territorialidade.
- b) Constitui hipótese de abertura de matrícula a ocasião do primeiro registro a ser realizado na vigência da Lei de Registros Públicos.
- c) Constitui hipótese de abertura de matrícula a fusão do registro de 2 (dois) ou mais imóveis contíguos, quando de propriedade de pessoas diversas.
- d) Constitui hipótese de abertura de matrícula a fusão do registro de 2 (dois) ou mais imóveis, independentemente da localização, quando de propriedade do mesmo proprietário.
- e) Constitui hipótese de abertura de matrícula o simples requerimento do interessado, independentemente de justificativa.

Seção 1.3

Registros imobiliários (Registros/Transcrições e Matrículas)

Diálogo aberto

Caro aluno!

Nas seções anteriores, compreendemos as peculiaridades do Registro de Imóveis como unidades privadas responsáveis pela prestação de serviço público, bem como esclarecemos seus princípios e a dinâmica de seus livros, fizemos uma breve viagem histórica na criação dos registros de imóveis e entendemos as hipóteses de abertura de matrículas.

Superadas as questões introdutórias necessárias à compreensão da dinâmica cartorária, convidamos você a adentrar à Seção 3 para estudarmos as diferenças entre os atos de registros e averbações, como ocorre a qualificação registral, o que se entende por suscitação de dúvida e, por fim, em quais hipóteses os atos podem ser cancelados.

Nas próximas páginas, trabalharemos conteúdos que nos permitem um desvio da abordagem teórica da matéria para uma abordagem mais prática e dinâmica, tendo em vista que abrangem a solução de dúvidas e procedimentos praticados nos registros imobiliários, bem como preveem soluções às situações-problema mais corriqueiras lá ocorridas.

Para melhor iniciarmos nossos estudos, retomemos ao caso tratado nesta unidade.

José da Silva recebeu uma nota devolutiva do cartório, após análise da escritura pública de compra e venda por meio da qual adquiriu seu imóvel localizado em Três Rios, contendo algumas pendências à prática do ato requerido, dentre elas a necessidade de *prévio registro da escritura pública de compra e venda do imóvel perante o Registro de Imóveis de Juiz de Fora*.

Diante do caso acima, partimos para uma nova situação-problema:

Inconformado com a exigência, uma vez que o imóvel está realmente localizado na circunscrição da serventia de Três Rios/

RJ, José da Silva apresentou um pedido de suscitação de dúvida perante o cartório, porém o registrador se manteve inerte quanto ao encaminhamento da dúvida ao judiciário. Diante da situação acima, você terá o desafio de auxiliar José da Silva, na qualidade de advogado, para promover a instauração do procedimento de dúvida e elaborar a petição cabível.

Para realizar essa atividade, você deverá ter estudado os seguintes conteúdos: (i) Procedimento de dúvida; (ii) Rito de tramitação da dúvida; (iii) Legitimidade para instaurar o procedimento de dúvida; e (iv) Diferenças entre a dúvida direta e a inversa e cabimento da dúvida inversa no presente caso.

Vamos começar?

Não pode faltar

Caro aluno,

Assim como nas seções anteriores, para que possamos superar a situação problema acima transcrita, partimos aos temas que “não podem faltar”, necessários também à conclusão desta primeira unidade de ensino.

Importante ressaltar que os atos praticados nos registros imobiliários são diversos e podem se assemelhar e se diferenciar de acordo com o objetivo de transferir propriedade ou apenas consignar elementos fáticos necessários ao resguardo dos direitos reais aos bens relativos.

Daí a necessidade de estudarmos os tópicos adiante, que nos auxiliarão na assimilação do conteúdo desta seção de forma mais assertiva.

Diferença entre Registro e Averbação

Como vimos na Seção 2, são praticados nos registros de imóveis atos qualificados como registros e averbações. Embora ainda não tenhamos trabalhado suas peculiaridades, foram também exemplificados alguns desses atos para adiantar-lhes o questionamento sobre as diferenças e semelhanças entre eles.

Sendo assim, para que possamos diferenciá-los, iniciamos da análise a partir da norma contida na Lei Registros Públicos:



Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao **registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3. (Lei Federal nº 6.015/73 - Lei de Registros Públicos)**



Pesquise mais

Nos termos do dispositivo acima transcrito, é possível perceber que a própria lei diferencia estes atos ao alterná-los como espécies diferentes. E o mencionado art. 167 da mesma lei contribui com este entendimento ao listá-los separadamente como possibilidades distintas de atos a serem praticados em uma matrícula. Para complementar seu questionamento sobre as diferenças, sugerimos a leitura do inteiro teor do art. 167 da Lei de Registros Públicos, em sua versão mais atualizada no sítio eletrônico do Planalto: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm>. Acesso em: 26 abr. 2018.

Retomando ao nosso estudo, tem-se que todos os atos praticados na matrícula de um imóvel são hábeis a criar, modificar ou extinguir direitos reais e outros direitos a ele relacionados, tais como os direitos obrigacionais com eficácia real.

Os registros, especificamente, são os atos vinculados diretamente à propriedade do bem, tidos como atos de transferência e aquisição de propriedade, como os registros de escrituras de alienação de imóveis. Já as averbações, por sua vez, são os atos vinculados à criação de direitos acessórios à propriedade, podendo também servir para o cancelamento de registros, como são os casos das averbações de dados pessoais dos proprietários ou cancelamento de compra e venda por rerratificação de escrituras de alienação.



Exemplificando

Como exemplos de averbações e registros, pensemos numa situação de aquisição de um imóvel.

O ato a ser praticado na matrícula para que o adquirente passe a ser o proprietário do imóvel é chamado de registro. Por meio de um mesmo ato, o vendedor perde a qualidade de proprietário do bem e o comprador assume tal posição, sub-rogando-se em todos os direitos e obrigações decorrentes da propriedade. Em relação aos direitos, o adquirente passa a ter o direito de usar, usufruir, dispor definitivamente e exercer a seqüela de seu imóvel, bem como poderá dar o bem em garantia de dívidas assumidas ou onerá-lo com cláusulas restritivas de direitos (as quais serão trabalhadas na próxima unidade). Já quanto às obrigações, os ônus reais existentes na matrícula passam a ser suportados pelo adquirente, eis que acompanham a propriedade imobiliária independentemente de sua propriedade. Os deveres de conservação e manutenção do imóvel, assim como os deveres de cumprir a função social e pagar os impostos dele decorrentes são agora deveres do adquirente. Vejam que estamos tratando de atos capazes de criar, modificar ou extinguir direitos reais.

Algum tempo depois da aquisição do imóvel, o mesmo comprador casou-se sob o regime da comunhão universal de bens. Tendo em vista a alteração de seu estado civil e, mais ainda, o fato de que no regime da comunhão universal todos os bens do casal se comunicam, tem-se que a esposa passa a ter direitos sobre o imóvel adquirido enquanto ele era solteiro. Sendo assim, o ato a ser praticado na matrícula para alterar o estado civil é denominado averbação. Não houve transferência de propriedade neste momento, mas a esposa passa a ter e exercer direitos de propriedade sobre o imóvel. Vejam que também na averbação há a criação e modificação de direitos.

Compreendidas as diferenças entre os registros e as averbações, passamos adiante à identificação do que se entende por qualificação registral.

Qualificação Registral

Para melhor introduzir este tema que também não pode faltar ao nosso estudo, utilizaremos novo exemplo.

Uma pessoa apresentou a escritura de compra e venda de sua fazenda para registro junto ao registro de imóveis competente.

Ao protocolar o título, ele foi distribuído dentro do cartório para escrevente competente para realizar uma análise da viabilidade do registro da escritura, conferindo se ela atende a todos os requisitos legais, sejam eles formais ou materiais.

Foram analisados os requisitos legais de lavratura de uma escritura pública, tais como a qualificação completa do vendedor e do comprador, a identificação do bem a ser alienado e concomitantemente adquirido, a comprovação da quitação do imposto de transmissão de bens imóveis, ou a declaração de sua não incidência, o percentual de transferência do imóvel – se compatível com o percentual de propriedade que o vendedor possui, dentre outros aspectos.

Após a análise, tendo sido cumpridas todas as formalidades e, sendo o título materialmente compatível, pode-se dizer que ele está apto ao registro. Caso seja descumprida alguma formalidade, como, por exemplo, o estado civil do comprador, ou, caso materialmente incompatível com a realidade registral, como o vendedor não constar na matrícula como proprietário do imóvel, tem-se que o título não está apto ao registro.

Verifica-se que esta análise de viabilidade de registro ou averbação de um título é denominada Qualificação Registral.

A qualificação registral é necessária em qualquer título apresentado perante a serventia, sendo ele confeccionado por instrumento particular ou público, incluindo mandados ou cartas de sentenças de ações judiciais.



Art. 13. Salvo as anotações e as averbações obrigatórias, os atos do registro serão praticados:

- I- por ordem judicial;
- II- a requerimento verbal ou escrito dos interessados;
- III- a requerimento do Ministério Público, quando a lei autorizar.

§ 1º O reconhecimento de firma nas comunicações ao registro civil pode ser exigido pelo respectivo oficial.

§ 2º A emancipação concedida por sentença judicial será anotada às expensas do interessado.

(Lei Federal nº 6.015 – Lei de Registros Públicos)

É importante ressaltar que o simples fato de um instrumento ter sido lavrado sob a fé pública de um Oficial de Tabelionato de Notas não dispensa a qualificação registral no Registro de Imóveis, uma vez que as competências dos Registradores não se confundem com as competências dos Oficiais de Notas.

O mesmo ocorre com títulos judiciais, os quais decorrem de análises de mérito dos juízos expedidores. Nesse aspecto, há na doutrina a polêmica no sentido do cabimento ou não da qualificação registral sob o aspecto material. Isso porque a ordem judicial para o ato pode ser entendida como uma assunção de responsabilidade pelo juízo, tornando a prática pelo registrador plenamente segura no que diz respeito à sua responsabilidade. Ou seja, ao cumprir uma ordem judicial, concordando ou não com ela, o registrador está resguardado em relação à sua responsabilidade civil e penal, inclusive solidária.

Conforme a Lei Federal nº 6.015 – Lei de Registros Públicos, o prazo para registro de um título é de 30 (trinta) dias após o protocolo, senão:

Art. 188 - Protocolizado o título, proceder-se-á ao registro, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, salvo nos casos previstos nos artigos seguintes.

Verifica-se, portanto, que a qualificação registral também deve ocorrer dentro deste prazo, para não descumprir a determinação legal.

Especificamente para registro de títulos de parcelamento do solo ou incorporações, a mesma lei dispõe que a qualificação registral deverá ocorrer nos primeiros 15 (quinze) dias após o protocolo, senão:

Art. 237-A. Após o registro do parcelamento do solo ou da incorporação imobiliária, até a emissão da carta de habite-se, as averbações e registros relativos à pessoa do incorporador ou referentes a direitos reais de garantias, cessões ou demais negócios jurídicos que envolvam o empreendimento serão realizados na matrícula de origem do imóvel e em cada uma das matrículas das unidades autônomas eventualmente abertas.

§ 1º Para efeito de cobrança de custas e emolumentos, as averbações e os registros relativos ao mesmo ato jurídico ou negócio jurídico e realizados com base no caput serão considerados como ato de registro único, não importando a quantidade de unidades autônomas envolvidas ou de atos intermediários existentes.

§ 2º Nos registros decorrentes de processo de parcelamento do solo ou de incorporação imobiliária, o registrador deverá observar o prazo **máximo de 15 (quinze) dias** para o fornecimento do número do registro ao interessado ou a **indicação das pendências a serem satisfeitas para sua efetivação.**

Ao final da qualificação o registro de imóveis poderá proceder de duas formas:

- (i) Realizar o ato de registro ou averbação; ou
- (ii) Emitir nota de pendência informando a inviabilidade do título de forma fundamentada.

Nesta segunda hipótese, caso o interessado não concorde com a nota de pendências, poderá insurgir contra o registrador por meio do procedimento de suscitação de dúvida, o qual estudaremos a seguir.

Procedimento de Dúvida

O procedimento de dúvida no registro de imóveis é tratado nos artigos 198 e seguintes da Lei Federal nº 6.015 – Lei de Registros Públicos.

Trata-se de um procedimento de natureza administrativa, mas que se processa perante o juízo competente por dirimir uma dúvida entre o Oficial e o Interessado na prática de ato.

A dúvida decorre de uma nota de exigências ou de pendências formalizada pelo Oficial, ou seja, não pode decorrer de esclarecimentos verbais ou reuniões realizadas nos registros de imóveis.

Discordando da exigência, o interessado deverá requerer ao Registrador a instauração do procedimento de dúvida que, por sua vez, adotará o seguinte procedimento:

Art. 198 - Havendo exigência a ser satisfeita, o oficial indicá-la-á por escrito. Não se conformando o apresentante com a exigência do oficial, ou não a podendo satisfazer, **será o título, a seu requerimento e com a declaração de dúvida, remetido ao juízo competente para dirimí-la, obedecendo-se ao seguinte:**

I- no Protocolo, **anotará o oficial, à margem da prenotação, a ocorrência da dúvida;**

II- após certificar, no título, a prenotação e a suscitação da dúvida, **rubricará o oficial todas as suas folhas;**

III- em seguida, o oficial **dará ciência dos termos da dúvida ao apresentante**, fornecendo-lhe cópia da suscitação e **notificando-o para impugná-la, perante o juízo competente, no prazo de 15 (quinze) dias;**

IV- certificado o cumprimento do disposto no item anterior, **remeter-se-ão ao juízo competente**, mediante carga, **as razões da dúvida, acompanhadas do título.**

(Lei Federal nº 6.015 – Lei de Registros Públicos)

Intimado a impugnar a dúvida, poderá o requerente se manifestar, no prazo de 15 (quinze) dias, todas as suas inconformidades em relação à exigência do registrador. A inércia do requerente em relação à manifestação não obsta o regular trâmite e julgamento da dúvida, mas o retira a possibilidade de apresentar suas razões.

Uma vez impugnada a dúvida, serão os documentos (título qualificado, razões de dúvida e impugnação do apresentante) remetidos ao juízo competente, no qual serão distribuídos para vara especializada (se houver), ganhando o aspecto de um processo judicial.



Refleta

Considerando-se que a dúvida é instaurada pelo registrador mediante requerimento do interessado, chamamos a reflexão para a situação hipotética em que o registrador não dê início ao procedimento,

descumprindo com isto suas obrigações. Neste caso específico, a legislação sobre registro de imóveis não prevê outra forma de iniciar o procedimento, senão pelo requerimento do registrador. A doutrina e a jurisprudência têm divergido entre os estados brasileiros no sentido da aceitação ou não da "Dúvida Inversa", que é o procedimento iniciado pelo Interessado diante da inércia do registrador. Porém, todos concordam em relação ao cabimento de reclamação perante a corregedoria de justiça para que o procedimento seja instaurado.

Refleta: a suscitação de "Dúvida Inversa" cumpre os requisitos legais? Caso negativo, o direito do interessado estaria prejudicado diante da ausência de previsão legal?

É importante ter em mente que, seja na dúvida direta ou inversa, a petição endereçada ao juízo competente deverá trazer consignadas todas as razões do inconformismo do contribuinte com a exigência cartorária, de forma que os fatos e fundamentos de direito sejam transmitidos ao julgador que então poderá pronunciar-se.

Após manifestação do Ministério Público, que deverá se manifestar em relação à dúvida, e cumpridas as diligências, caso necessárias, a dúvida será submetida ao julgamento do juiz competente no prazo de 15 (quinze) dias.



Assimile

Percebam que, embora a suscitação de dúvida seja um procedimento extrajudicial, parte dele se processa perante a via judicial. Não obstante, para preservar a natureza do ato, a Lei de Registros Públicos reserva um procedimento considerado razoavelmente como rápido, eis que dispensa o rito ordinário das ações judiciais.

Art. 204 - A decisão da dúvida tem natureza administrativa e não impede o uso do processo contencioso competente. (Lei Federal nº 6.015 – Lei de Registros Públicos)

Uma vez proferida a sentença, é importante ressaltar que não caberá recursos ao registrador, mas tão somente ao interessado, ao

Ministério Público ou ao Terceiro que se sentir prejudicado. O recurso cabível será o de apelação, considerando-se a decisão terminativa de mérito, que se processará sob os efeitos devolutivo e suspensivo.

Art. 203 - Transitada em julgado a decisão da dúvida, proceder-se-á do seguinte modo:

I- se for julgada procedente, os documentos serão restituídos à parte, independentemente de traslado, dando-se ciência da decisão ao oficial, para que a consigne no Protocolo e cancele a prenotação;

II- e for julgada improcedente, o interessado apresentará, de novo, os seus documentos, com o respectivo mandado, ou certidão da sentença, que ficarão arquivados, para que, desde logo, se proceda ao registro, declarando o oficial o fato na coluna de anotações do Protocolo.

(Lei Federal nº 6.015 – Lei de Registros Públicos)

Conforme dispõe o art. 203, transcrito acima, percebe-se que a procedência da dúvida constitui decisão favorável ao registrador, enquanto a improcedência é favorável ao interessado. Em outras palavras, só é cabível recurso contra decisão de dúvida pelo interessado em caso de procedência.

Por fim, para a conclusão do procedimento de dúvida, cumpre ressaltar que, não obstante sua natureza administrativa, são devidas custas judiciais, uma vez que o procedimento depende da máquina judiciária. Porém, as custas são devidas apenas pelo interessado, e somente se a dúvida for procedente.

Sendo a dúvida improcedente, a documentação deverá ser reapresentada pelo interessado na serventia, acompanhada da cópia da carta de sentença da dúvida, para que se proceda ao ato requerido.

Finalizado o estudo das dúvidas, passamos ao último tema desta seção.

Cancelamentos de Atos no Registro de Imóveis

Tendo em vista o conceito assimilado anteriormente de que os atos de registro e averbação são hábeis a criar, modificar ou extinguir

direitos em relação ao imóvel, passamos à análise do cancelamento de tais atos.

O cancelamento de atos, seja ele motivado por decisão judicial transitada em julgado, a requerimento dos interessados, ou a requerimento da Fazenda Pública, em todos os casos se trata de uma averbação, ainda que o ato a ser cancelado seja um registro. Isso porque o cancelamento não tem o condão translativo de propriedade, mas tão somente de modificação de direitos a ela direcionados.

Nesse aspecto, é importante enfatizar que os efeitos das averbações e registros permanecem até a data da averbação do seu cancelamento.

Sendo assim, por todo o exposto, assimiladas as questões que não podem faltar à compreensão do nosso caso contexto, passamos à solução de nossa situação problema.

Sem medo de errar

Considerando toda a bagagem de temas do nosso estudo, convido você a retornarmos à solução da situação-problema.

Recapitulando:

Diante da recusa do Registro de Imóveis de Três Rios em promover o registro e cancelar a pendência referente ao prévio registro da escritura pública de compra e venda do imóvel perante o Registro de Imóveis de Juiz de Fora, José da Silva apresentou um pedido de suscitação de dúvida perante o cartório. Não obstante a solicitação, o registrador se manteve inerte quanto ao encaminhamento da dúvida ao judiciário.

Sendo assim, você foi demandado para promover a instauração do procedimento de dúvida e elaborar a petição cabível. Para realizar essa atividade, você deverá estudar os seguintes conteúdos: (i) Procedimento de Dúvida; (ii) Rito de tramitação da dúvida; (iii) Legitimidade para instaurar o procedimento de dúvida; e (iv) Diferenças entre a dúvida direta e a inversa e cabimento da dúvida inversa no presente caso.

Considerando-se que a legislação sobre registros públicos determina que a dúvida deverá ser promovida por ato do Registrador de Imóveis, você deverá refletir sobre o cabimento ou não do procedimento de dúvida inversa, por meio da qual a petição inicial é formulada pelo próprio interessado, comprovando a inércia do registrador.

O entendimento dos tribunais da localização do imóvel deverá ser analisado cuidadosamente, bem como o posicionamento da corregedoria em casos semelhantes.

Você deverá encaminhar uma petição à corregedoria aduzindo suas razões para que a dúvida inversa seja aceita, fornecendo os seguintes dados e argumentos:

- 1- Nota de exigências que causou o inconformismo.
- 2- Data da emissão da nota de exigências.
- 3- Data de protocolo perante a serventia do pedido de suscitação de dúvida.
- 4- Tempo de inércia do registrador.
- 5- O que dispõe a lei sobre os prazos envolvidos no procedimento de suscitação de dúvida.
- 6- Como entendem os tribunais da região em questão.
- 7- Razões do inconformismo com a nota de exigências – nesse ponto é importante comprovar que o registro anterior do imóvel já foi cancelado para a abertura do atual, não sendo mais viável o registro naquela matrícula. Ademais, esclarecer que a legislação dispõe que os atos devem ser praticados na matrícula do imóvel em observância ao princípio da territorialidade, estudado nas seções anteriores.

Avançando na prática

Cobrança de custas judiciais em procedimento de suscitação de dúvida

Descrição da situação-problema

Diante da sentença de improcedência da suscitação de dúvida, você foi intimado a recolher custas judiciais calculadas sobre o

valor venal do imóvel, de forma condicionante à expedição da carta de sentença.

Resolução da situação-problema

Não obstante a natureza administrativa da suscitação de dúvida, são devidas custas judiciais, uma vez que o procedimento movimenta a máquina judiciária. As custas são devidas apenas pelo interessado, e somente se a dúvida for julgada procedente. No caso da nova situação-problema, você deverá peticionar no processo esclarecendo que a sentença foi improcedente, tornando o ato favorável ao interessado, caso em que a legislação não prevê pagamento de custas judiciais, tão somente emolumentos para a prática do ato.

Faça valer a pena

1. Dispõe a Lei de Registros Públicos que havendo exigência a ser satisfeita, o oficial indicá-la-á por escrito. Não se conformando o apresentante com a exigência do oficial, ou não a podendo satisfazer, será o título, a seu requerimento e com a declaração de dúvida, remetido ao juízo competente para dirimi-la.

Considerando seus estudos sobre o procedimento de suscitação de dúvida, marque a alternativa correta:

- a) Se o interessado não impugnar a dúvida, será o procedimento ainda assim julgado por sentença.
- b) Impugnada a dúvida com os documentos que o interessado apresentar, será ouvido o Ministério Público, no prazo de quinze dias.
- c) Da sentença, poderá interpor apelação, com os efeitos devolutivo e suspensivo, apenas o suscitante.
- d) Se for julgada improcedente a dúvida, os documentos serão restituídos à parte, independentemente de traslado, dando-se ciência da decisão ao oficial, para que a consigne no protocolo e cancele a prenotação.
- e) Se for julgada procedente, o interessado apresentará novamente os seus documentos com o respectivo mandado ou certidão da sentença, que ficarão arquivados, para que, desde logo, proceda-se ao registro, declarando o oficial o fato na coluna de anotações do Protocolo.

2. Sabe-se que a qualificação registral é necessária em qualquer título apresentado perante a serventia, sendo ele confeccionado por instrumento particular ou público, incluindo mandados ou cartas de sentenças de ações judiciais.

Considerando seus estudos sobre os atos do registro e os temas do Não pode faltar, marque a alternativa correta:

- a) Salvo as anotações e as averbações obrigatórias, os atos do registro serão praticados somente por ordem judicial.
- b) Salvo as anotações e as averbações obrigatórias, os atos do registro serão praticados a requerimento verbal ou escrito dos interessados.
- c) Salvo as anotações e as averbações obrigatórias, os atos do registro serão praticados sempre a requerimento do Ministério Público.
- d) Salvo as anotações e as averbações obrigatórias, os atos do registro serão praticados por ordem judicial, desde que a requerimento do Ministério Público.
- e) Nenhuma das alternativas acima.

3. Estudando os atos praticados nos registros de imóveis, sabe-se que os registros são os atos vinculados diretamente à propriedade do bem, tidos como atos de transferência e aquisição de propriedade. Já as averbações, por sua vez, são os atos vinculados à criação de direitos acessórios à propriedade, podendo também servir para o cancelamento de registros.

Considerando seus estudos sobre os atos de registros e averbações e os temas estudados nesta seção, marque a alternativa correta:

- a) No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos o registro das cédulas hipotecárias.
- b) No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitas as averbações das servidões em geral.
- c) No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos o registro da servidão ambiental.
- d) No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitas as averbações das incorporações, instituições e convenções de condomínio.
- e) No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos o registro das penhoras, arrestos e sequestros de imóveis.

Referências

BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, DF, dez. 1973. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm>. Acesso em: 1 jun. 2018.

BRASIL. Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850. Dispõe sobre as terras devolutas do Império. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l0601-1850.htm>. Acesso em: 1 jun. 2018.

BRASIL. Lei nº 317, de outubro de 1843. Fixando a Despesa e orçando a Receita para os exercícios de 1843 - 1844, e 1844 - 1845. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lim/LIM317.htm>. Acesso em: 1 jun. 2018.

FARIAS, C. C. de; ROSENVALD, N. **Direitos reais**. 6. ed. Rio de Janeiro: Ed. Lúmen Júris, 2009.

PEREIRA, C. M. da S. **Instituições de Direito Civil vol. IV: Direitos reais**. 19. ed. Rio de Janeiro: ed. Forense, 2007.

Hipoteca, alienação fiduciária e cédulas de crédito

Convite ao estudo

Caro aluno,

Nesta segunda unidade estudaremos as garantias reais, que são materializadas e ganham forma nas serventias registrais imobiliárias. É importante contextualizar o conteúdo a ser estudado com base nos diversos negócios jurídicos realizados na atualidade, os quais envolvem garantias de cumprimento das obrigações pactuadas, de forma a proporcionar às partes contratantes certa segurança de que, havendo inadimplemento, existirá outra forma de compensação da obrigação assumida ou das despesas e custos envolvidos na operação.

Nosso estudo nas próximas páginas visa ao conhecimento e à compreensão dos métodos e procedimentos para registros de imóveis, considerando a organização dos estabelecimentos cartorários, com o fim de garantir a qualidade no atendimento à sociedade. E, ao final, esperamos proporcionar-lhe a capacidade de utilizar os métodos e procedimentos para registros de imóveis adequados a cada evento registral.

Para que possamos adentrar ao conteúdo teórico de forma prática e mais próxima da realidade comercial e cartorial, trabalharemos o seguinte caso contexto, que servirá como base de fundamentos e questionamentos.

Você se inscreveu no processo seletivo de um grande escritório de advocacia da cidade de São Paulo, com forte atuação na área de Direito Imobiliário. Após os testes, recebeu o contato de um dos sócios informando da sua aprovação.

No primeiro dia de trabalho, você foi apresentado à equipe e informado das diversas frentes de atuação do escritório, quase todas ligadas ao setor imobiliário. O sócio lhe participou a necessidade de uma pessoa para gerenciar o setor de contratos, com uma atuação focada na parte consultiva, notadamente na elaboração de contratos em conformidade com a demanda dos clientes. Informou, ainda, que seu nome era cotado em virtude de sua anterior atuação, como escrevente de um Cartório de Registro de Imóveis nesta mesma cidade. Por fim, lhe disse que a decisão seria tomada dentro de dois meses, mas que, de toda forma, você já havia sido integrado ao quadro de advogados do escritório, e ele contava com sua experiência para o sucesso da firma.

Verificando que a maior demanda dos clientes era a elaboração de instrumentos contratuais de garantia, você se depara com os seguintes questionamentos: quais as modalidades de garantias disponíveis para o mercado imobiliário? Como operar cada forma contratual de maneira a diminuir os riscos sem mitigar a liquidez das obrigações contratadas? Qual o melhor instrumento para cada caso concreto? Como a propriedade imobiliária se relaciona a estas contratações e quais as suas contribuições?

Sendo assim, para que possamos desenvolver as situações problemas que podem eventualmente decorrer do caso contexto dado, estudaremos especificamente nesta unidade a teoria geral das garantias imobiliárias, suas modalidades e especificidades, os procedimentos registrais, o conceito e aplicação da propriedade resolúvel, o negócio fiduciário e as alienações fiduciárias, a teoria geral dos títulos de crédito e as cédulas de crédito no registro de imóveis.

Convidamos você, agora, a adentrar a Unidade 2!

Seção 2.1

Hipotecas

Diálogo aberto

Caro aluno, sabemos que cada vez mais os negócios jurídicos estão se especializando e trazendo à tona situações complexas, objetos inusitados, necessidades de garantias e segurança jurídica às partes contratantes. Atualmente, há uma necessidade crescente de utilização de recursos contratuais que assegurem financeiramente o cumprimento de obrigações pactuadas e assumidas, de forma que os negócios possam representar crescimento e ganhos para todos os envolvidos.

Um exemplo dessas garantias, já há muito tempo conhecida, mas hoje ainda amplamente utilizada nas negociações imobiliárias, é a hipoteca. Em suas diversas modalidades e especificidades, pode-se dizer que se trata de uma garantia real de cumprimento de obrigações que onera um bem imóvel em função de um contrato firmado.

Para melhor trabalharmos o instituto das hipotecas nessa primeira seção, retomaremos brevemente o contexto de aprendizagem constante do Convite ao Estudo.

Lembre-se de que você passou no processo seletivo de um grande escritório de advocacia da cidade de São Paulo, com forte atuação na área de Direito Imobiliário. Verificando que a maior demanda dos clientes era na elaboração de instrumentos contratuais de garantia, você se depara com os seguintes questionamentos: quais as modalidades de garantias disponíveis para o mercado imobiliário? Como operar cada forma contratual de maneira a diminuir os riscos sem mitigar a liquidez das obrigações contratadas? Qual o melhor instrumento para cada caso concreto? Como a propriedade imobiliária se relaciona a estas contratações e quais as suas contribuições?

Muito bem. No segundo dia de trabalho, o sócio que lhe recebeu solicitou sua presença em uma reunião com um grande cliente do escritório. Tratava-se de uma construtora que, em

vistas da celebração de um contrato de permuta para aquisição de terreno destinado à execução de um empreendimento imobiliário, solicitava as orientações necessárias para a formatação do negócio. Os permutantes exigiam a concessão de uma garantia real, que englobasse imóveis pertencentes ao empreendimento a ser executado. Após a reunião, o sócio solicitou a elaboração de um parecer para que você indicasse qual a melhor forma de conferir segurança ao seu cliente sem prejudicar a liquidez do empreendimento.

Para solucionar esta atividade, você deverá ter conhecimento básico das modalidades de garantias imobiliárias disponíveis no ordenamento jurídico, bem como dos procedimentos registrares de processamento nas serventias imobiliárias.

Pronto para começar?

Não pode faltar

Prezado aluno, para que você possa solucionar a situação-problema exposta anteriormente, passemos ao estudo das hipotecas.

Tratam-se de garantias reais utilizadas amplamente para assegurar o adimplemento de obrigações pactuadas, sejam elas vinculadas ou não ao mercado imobiliário. Tais garantias são meios proporcionados pela legislação vigente para tornar os negócios jurídicos cada vez mais seguros e confortáveis para as partes contratantes, de forma que, havendo o inadimplemento, pode-se lançar mão da garantia para o pagamento ou a compensação do eventual prejuízo causado por uma parte à outra.

Há diversas formas de se garantir uma obrigação, mas as garantias reais são aquelas que envolvem os direitos reais, ou seja, são relacionadas aos bens e direitos deles decorrentes. Há que se fazer uma ressalva neste momento em relação à grande tendência brasileira à fomentação ao mercado imobiliário e à utilização de garantias reais. Seja por herança jurídica, conforto ou materialização do negócio, as garantias reais ainda são amplamente utilizadas em nossa economia, sendo vagarosamente alternadas para os mercados de bens móveis e virtuais.

Vale ressaltar que as garantias reais abrangem tanto bens imóveis como bens móveis, contando, em ambos os casos, com as mesmas características intrínsecas. Porém, nesta disciplina de Registro de Imóveis, daremos especial atenção às garantias reais imobiliárias.

Retornando, portanto, o cerne desta seção, tratemos da teoria geral das garantias imobiliárias. Inicialmente, cumpre-nos observar que a legislação permite a adoção destas garantias ao prever expressamente em seus diplomas a possibilidade de realizar as hipotecas e outras formas de garantias reais.

É importante que façamos um estudo das principais características inerentes às garantias imobiliárias, as quais lhe auxiliarão na compreensão das formas de garantias, suas finalidades, como se materializam e como atribuem segurança às negociações.

A primeira característica da teoria geral das garantias imobiliárias que deve ser entendida é a **acessoriedade**. Os negócios jurídicos são realizados e, para assegurar o cumprimento de uma ou mais obrigações nele envolvidas, são utilizadas as garantias imobiliárias.

Ou seja, é constituída uma segunda obrigação de forma a assegurar o cumprimento de uma primeira obrigação, classificada como principal. E, uma vez cumprida esta obrigação dita principal, tem-se que a garantia perde o objeto, tornando-se ineficaz e devendo ser, portanto, cancelada.



Assimile

Perceba que a garantia real tem a característica de ser acessória, ou seja, acompanha e depende de uma obrigação principal para existir. A garantia só poderá ser executada caso descumprida a obrigação principal que a ensejou, mas nunca antes. Veja que não se trata de uma obrigação alternativa, na qual entrega-se um objeto ou outro, mas de uma garantia de não prejuízo diante de um inadimplemento.

Outra característica de suma importância para a compreensão das garantias reais é a **preferência**. Por serem garantia reais e onerarem bens imóveis, pode-se dizer que sua instituição cria certa ordem de direito de preferência da aquisição daquele bem dado em garantia.

As hipotecas, por exemplo, podem ser constituídas sobre um mesmo bem de forma sequencial e para garantia de diferentes obrigações, podendo inclusive envolver diferentes partes contratantes. O registro da hipoteca na matrícula de um imóvel e a escolha do grau de garantia estabelecem uma ordem de preferência na execução da garantia.

A característica da **indivisibilidade** também se torna essencial à existência e à segurança pretendida com a garantia real. A garantia real é instituída sobre um bem ou parte dele, de forma que somente o objeto garantido como um todo serve para satisfazer a obrigação principal inadimplida.

Em outras palavras, havendo o inadimplemento, a garantia será executada como um todo, ainda que seu valor seja superior ao valor da obrigação descumprida.



Exemplificando

Para exemplificarmos melhor a característica da indivisibilidade, pense em uma situação na qual você adquire um imóvel de uma construtora, no valor de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais).

Vocês pactuam o pagamento à vista do montante de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) e o pagamento parcelado dos outros R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais).

Para assegurar o pagamento pontual de todas as prestações, você dá em garantia hipotecária de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) outro imóvel de sua propriedade, no valor de R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais).

Havendo o pagamento pontual das parcelas assumidas, a hipoteca não se reduz automaticamente e proporcionalmente ao valor da dívida restante. Seu registro se mantém no valor original até o fim da obrigação principal, ou até que ela seja executada. O valor registrado da hipoteca não decai automaticamente, uma vez que se trata de garantia indivisível.

Outra característica que merece atenção especial é a **sequela**. Trata-se do direito do credor receber seu crédito mediante a execução da garantia, independente da transferência do imóvel à propriedade de outra pessoa. Isto decorre do fato de que os ônus

de um bem imóvel acompanham a propriedade, sendo assumidos por quem quer que a detenha (FARIAS; ROSENVALD, 2009).

Com a sequela, a garantia poderá ser executada sempre que houver o descumprimento da obrigação principal, ainda que o imóvel tenha sido vendido a terceiro, por exemplo. Daí a necessidade da assessoria jurídica especializada em negociações imobiliárias, para que o adquirente de um bem conheça todo o ônus e riscos que envolvem a possível perda após a aquisição. Neste sentido, é ainda importante ressaltar que as certidões de ônus com ações têm o intuito de demonstrar e tornar de conhecimento público a existência de qualquer ônus ou gravame que possa colocar em risco o bem, tal como as garantias reais.

Por fim, tratemos da característica da **individualização**, que define que o bem dado em garantia real deverá ser exatamente determinado, com todas as informações necessárias à sua exata e inequívoca identificação, como registro imobiliário, descrição do imóvel, valor da dívida, dentre outros.

Esclarecidas as principais características das garantias reais imobiliárias, adentraremos no estudo da forma mais antiga surgida no ordenamento jurídico brasileiro, as hipotecas.

Importante recapitular a unidade anterior, no que diz respeito ao surgimento dos registros imobiliários, os quais tiveram sua primeira função diretamente ligada ao registro das hipotecas, antes mesmo da necessidade de segurança jurídica ao registro da própria propriedade.

As hipotecas são, portanto, uma forma de garantia de dívida contraída por meio da oneração de um bem imóvel, que pode ser ou não da propriedade do devedor. Há três modalidades mais conhecidas de hipoteca: a convencional, a legal e a judicial.

A **hipoteca convencional** é aquela pactuada livremente entre as partes, ajustada contratualmente em acordo bilateral de vontades. É uma forma muito comumente utilizada nas negociações imobiliárias quando, para garantir a entrega de um imóvel, sua construção ou o pagamento de seu preço, é constituída a hipoteca sobre outro bem (FARIAS; ROSENVALD, 2009).

Nos termos do atual Código Civil Brasileiro, as hipotecas, uma vez constituídas, abrangem o bem como um todo de forma indivisível,

compreendendo suas acessões e construções e obedecendo à ordem de preferência do seu registro, caso o imóvel já esteja hipotecado anteriormente, para assegurar outra dívida, conforme o que segue:



Art. 1.474. A hipoteca abrange todas as acessões, melhoramentos ou construções do imóvel. Subsistem os ônus reais constituídos e registrados, anteriormente à hipoteca, sobre o mesmo imóvel.

[...]

Art. 1.476. O dono do imóvel hipotecado pode constituir outra hipoteca sobre ele, mediante novo título, em favor do mesmo ou de outro credor. (BRASIL, 2002)

Neste sentido, em face do desenvolvimento do mercado imobiliário brasileiro, o loteamento ou a incorporação realizados sobre o imóvel hipotecado não são impossíveis; pelo contrário, sub-rogam-se as novas unidades autônomas surgidas no ônus da hipoteca, no valor proporcional ao valor da dívida e da garantia. Tal previsão é imprescindível para que as operações imobiliárias ocorram de forma dinâmica e benéfica para todos os envolvidos, bem como para que os imóveis tenham, ainda, mantida a liquidez de mercado.

É importante ressaltar que o imóvel hipotecado não fica impedido de ser objeto de novas negociações. Pelo contrário, sendo a garantia *propter rem*, ela acompanha o imóvel e deve ser suportada pelo novo adquirente. Neste sentido, já dispõe o código civil:



Art. 1.475. É nula a cláusula que proíbe ao proprietário alienar imóvel hipotecado.

Parágrafo único. Pode convencionar-se que vencerá o crédito hipotecário, se o imóvel for alienado. (BRASIL, 2002)

Neste caso, sendo alienado o bem a terceiro alheio à contratação da dívida, poderá exonerar-se da hipoteca, abandonando o imóvel aos credores no caso de inadimplemento da obrigação principal, apresentando sua impugnação ou embargos em caso de execução da hipoteca, ou, ainda, remindo a dívida por meio do pagamento

desta diretamente aos credores, por importância não inferior ao preço de aquisição do bem.

A hipoteca convencional tem por duração o prazo de cumprimento da obrigação principal, porém, caso as partes concordem, por simples averbação o prazo poderá ser prorrogado por até 30 anos, contados da data de celebração do contrato principal.

Ressalva-se que, na hipoteca, a propriedade do bem é mantida enquanto não houver o inadimplemento e enquanto for executada a garantia real. Não ocorre transferência do imóvel enquanto não demandada judicialmente.

Não podemos esquecer que as hipotecas sobre bens imóveis somente ganham a eficácia *erga omnes* com o registro, conforme será detalhado mais adiante.

Já a **hipoteca legal** é aquela imposta por lei em determinadas situações, que são:

Art. 1.489. A lei confere hipoteca:

- I- às pessoas de direito público interno (art. 41) sobre os imóveis pertencentes aos encarregados da cobrança, guarda ou administração dos respectivos fundos e rendas;
- II- aos filhos, sobre os imóveis do pai ou da mãe que passar a outras núpcias, antes de fazer o inventário do casal anterior;
- III- ao ofendido, ou aos seus herdeiros, sobre os imóveis do delinquente, para satisfação do dano causado pelo delito e pagamento das despesas judiciais;
- IV- ao co-herdeiro, para garantia do seu quinhão ou torna da partilha, sobre o imóvel adjudicado ao herdeiro reponente;
- V- ao credor sobre o imóvel arrematado, para garantia do pagamento do restante do preço da arrematação. (BRASIL, 2002)



Refleta

Você acredita que a hipoteca legal confere às pessoas elencadas no art. 1489 do Código Civil uma garantia maior do que a hipoteca convencional àqueles que a constituem? Refleta a este respeito com base no que estudamos nesta seção.

Esta hipoteca legal pode, inclusive, ser substituída por caução de títulos da dívida pública federal ou estadual, recebidos pelo valor de sua cotação mínima no ano corrente, ou por outra garantia, a critério do juiz, a requerimento do devedor.

Mas o mais importante desta modalidade é a independência do registro, bem como o fato de que ela independe até mesmo da vontade das partes, quando o legislador elenca o rol taxativo de credores que podemos classificar de especiais.

Por fim, a **hipoteca** que podemos classificar como **judicial** é aquela que, embora não se encontre expressa na legislação sobre hipotecas em geral, depende de uma sentença judicial.

E, embora a própria sentença já tenha força executiva, seu registro não está dispensado, principalmente em decorrência do princípio da concentração dos atos na matrícula, que visa levar ao conhecimento público e proporcionar a eficácia *erga omnes* a qualquer ônus ou gravame que incida sobre um determinado bem imóvel.

Cumpra esclarecer, para finalizar essa seção, que tanto a **hipoteca judicial** como a **hipoteca convencional** dependem do registro para que tenham eficácia.



Pesquise mais

Para facilitar sua compreensão sobre a eficácia das hipotecas mediante registro, acesse o link a seguir que contém um artigo publicado pelo Instituto de Registro Imobiliário do Brasil - IRIB:

PAIVA, J. P. L. O novo CPC e as repercussões nas atividades notariais e registrais. **Instituto de Registro Imobiliário do Brasil**. São, Paulo, 2016. Disponível em: <http://irib.org.br/be/app/webroot/files/editor/files/20160707_Artigo_Lamana_Novo_CPC.pdf?utm_source=emailmanager&utm_medium=email&utm_campaign=Boletim_Eletronico_do_IRIB__No_4561__07_de_julho_de_2016>. Acesso em: 29 jun. 2018.

Com o conteúdo sobre as hipotecas esclarecido, convido você a solucionar a situação-problema desta unidade, para que possamos entender a matéria na prática.

Vamos retomar nossa situação-problema: no seu segundo dia de trabalho como advogado em um escritório de advocacia imobiliária, você foi requisitado em uma reunião com um grande cliente do escritório.

Tratava-se de uma construtora que, em vistas da celebração de um contrato de permuta para aquisição de terreno destinado à execução de um empreendimento imobiliário, solicitava as orientações necessárias para a formatação do negócio. Os permutantes exigiam a concessão de uma garantia real, que englobasse imóveis pertencentes ao empreendimento a ser executado. Após a reunião, o sócio solicitou a elaboração de um parecer para que você indicasse qual a melhor forma de conferir segurança ao seu cliente, sem prejudicar a liquidez do empreendimento.

Considerando a matéria aprendida nesta unidade, seu parecer deverá compreender a sugestão ao cliente de constituição de uma garantia hipotecária convencional sobre as próprias unidades do empreendimento, de forma que a propriedade não seja transferida, ainda que precariamente, para manter a liquidez do imóvel no mercado para oferta a terceiros.

Você deverá esclarecer e fundamentar as formas de constituição da hipoteca convencional a ser pactuada livremente entre as partes, ajustada contratualmente em acordo bilateral de vontades e a necessidade de registro na matrícula como essencial à eficácia do ônus, bem como orientar o cliente sobre os efeitos práticos para os terceiros adquirentes das unidades hipotecadas quanto à possibilidade de remissão da dívida e cancelamento do ônus com liberação do imóvel. Tenha como diretrizes a possibilidade de a hipoteca convencional ser realizada pelas partes para garantia do valor que entenderem necessário à segurança do negócio, bem como a razoabilidade de uma garantia real que não importa na efetiva transferência do bem, mas na reserva do direito. Fundamente a necessidade de manutenção da propriedade como necessária para a liquidez do imóvel no mercado.

Registro da garantia hipotecária convencional

Descrição da situação-problema

Você adquiriu um imóvel cuja certidão de ônus com ações se encontrava negativa. Alguns meses depois, recebeu uma notificação do registro de imóveis competente sobre o protocolo para registro de uma hipoteca convencional, firmada anos antes pelo antigo proprietário do bem. Diante deste contexto, você deverá se posicionar perante o cartório em atendimento à notificação.

Resolução da situação-problema

A hipoteca convencional ganha eficácia real mediante seu registro na matrícula do imóvel, não bastando a negociação válida entre as partes contratantes, ainda que por instrumento público. Sendo assim, como à data da alienação do bem não havia hipoteca gravada na matrícula, tem-se que a hipoteca não tem eficácia real, não podendo ser agora registrada, salvo se mediante consentimento do atual proprietário.

Faça valer a pena

1. Tendo em vista seus conhecimentos sobre as garantias reais, tem-se que a hipoteca legal é caracterizada pela independência do registro, bem como pelo fato de que ela independe até mesmo da vontade das partes, quando o legislador elenca o rol taxativo de credores que podemos classificar de especiais.

Diante dos seus conhecimentos acerca da hipoteca legal e considerando o que dispõe o Código Civil Brasileiro, marque a alternativa correta:

- a) A lei confere hipoteca aos filhos, sobre os imóveis do pai ou da mãe que passar a outras núpcias, antes de fazer o inventário do casal anterior.
- b) A lei não confere hipoteca ao ofendido, ou aos seus herdeiros, sobre os imóveis do delinquente, para satisfação do dano causado pelo delito e pagamento das despesas judiciais.

- c) A lei confere hipoteca ao meeiro, para garantia do seu quinhão ou torna da partilha, sobre o imóvel adjudicado ao herdeiro reponente.
- d) Todas as hipóteses.
- e) Nenhuma das hipóteses.

2. A hipoteca convencional é aquela pactuada livremente entre as partes, ajustada contratualmente em acordo bilateral de vontades. São formas muito comumente utilizadas nas negociações imobiliárias quando, para garantir a entrega de um imóvel, sua construção ou o pagamento de seu preço, é constituída a hipoteca sobre outro bem.

Marque a alternativa correta acerca das hipotecas convencionais:

- a) A hipoteca convencional independe de registro quando o contrato é firmado sob a fé pública de um tabelião de notas.
- b) A hipoteca convencional depende de registro para que tenha sua eficácia oponível.
- c) A hipoteca convencional é similar à hipoteca legal por decorrer de lei, como uma forma de proteção de credores desamparados.
- d) Todas as hipóteses.
- e) Nenhuma das hipóteses.

3. As garantias reais são aquelas que envolvem os direitos reais, ou seja, são relacionadas aos bens e direitos deles decorrentes. Seja por herança jurídica, conforto ou materialização do negócio, as garantias reais ainda são amplamente utilizadas em nossa economia, sendo vagarosamente alternadas para os mercados de bens móveis e virtuais.

Sobre as características das garantias reais imobiliárias, marque a alternativa correta:

- a) As garantias reais tem a característica da preferência. Por serem garantia reais e onerarem bens imóveis, pode-se dizer que sua instituição cria certa ordem de direito de preferência da aquisição daquele bem dado em garantia.
- b) As garantias reais têm a característica da acessoriedade, podendo ser executadas independentemente da obrigação principal.
- c) As garantias reais são divisíveis, automaticamente diminuindo ou aumentando, conforme o adimplemento ocorrido.
- d) Todas as hipóteses.
- e) Nenhuma das hipóteses.

Seção 2.2

Alienação fiduciária de bem imóvel

Diálogo aberto

Caro aluno, iniciamos agora a Seção 2.2, destinada ao estudo das alienações fiduciárias, que constituem a forma de garantia real cada vez mais utilizada nas negociações de grande porte. Qualquer que seja o objeto da negociação; se imóveis, ações, quotas de investimento, produtos em espécie, dentre outros, em qualquer caso são assumidas importantes obrigações que desencadeiam a necessidade cada vez mais constante de serem garantidas, como uma forma de segurança para as partes da eficácia do negócio.

Várias são as formas de garantia real que podem ser utilizadas, sendo a alienação fiduciária a opção que vem ganhando maior espaço no cenário do direito registral, uma vez que implica na facilidade de ser consumada.

Sendo assim, convidamos você a adentrar ao estudo desta seção com a mente aberta para a compreensão de toda a peculiaridade das alienações fiduciárias, para que possamos, ao final, discutir todas as vantagens e desvantagens do instituto, quando utilizá-lo e quando evitá-lo, para permitir a necessária dinâmica dos contratos.

Lembre-se de que você foi recentemente admitido como advogado de um grande escritório de advocacia da cidade de São Paulo, com forte atuação na área de Direito Imobiliário, vindo a assumir o setor de contratos, com uma atuação focada na parte consultiva, notadamente na elaboração de contratos em conformidade com a demanda dos clientes.

Vamos estudar a seguinte situação: na segunda semana de trabalho, você foi procurado por um dos sócios do escritório para participar de uma reunião com um novo cliente. Tratava-se de uma construtora que havia terminado as obras de um prédio de apartamentos e estava na iminência de concretizar uma venda. Para tanto, o comprador pagaria à vista 70% do preço do apartamento, sendo o restante parcelado mensalmente, totalizando o prazo de cinco anos. Terminada a reunião, o sócio lhe solicitou a elaboração

de um parecer com a indicação da melhor forma de formatação do contrato, de maneira que a construtora fosse assegurada no recebimento das prestações pactuadas.

Diante desta situação, você deverá analisar o caso concreto, atentando-se aos conceitos e peculiaridades das garantias reais, bem como às suas vantagens e desvantagens.

Vamos iniciar?

Não pode faltar

Em tempos atuais, o Brasil ainda enfrenta algumas dificuldades para solidificar seu mercado imobiliário, sobretudo no mercado da habitação. A falta de investimentos sempre foi um dos principais responsáveis por este entrave, pois o investidor ainda enfrenta o grande risco de não conseguir recuperar o capital que empregou em imóveis. De acordo com DANTZGER (2010), um grande desafio neste setor é encontrar formas de se garantir ao investidor a segurança e a rapidez na recuperação de seu crédito. Também é necessário sistematizar o meio pelo qual ele terá garantido a recuperação do capital investido e não devolvido, espontaneamente, pelo devedor na data apazada. Por isso foi criada a Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997 (BRASIL, 1997), como uma nova modalidade de garantia a empréstimos e financiamento. Segundo DANTZGER (2010) esta lei insere o instituto da alienação fiduciária de bens imóveis como forma de contratação de nova garantia real aos financiamentos imobiliários e outros negócios, constituindo em favor do credor uma propriedade resolúvel (não definitiva) sobre o imóvel que lhe é dado pelo devedor, para garantir a dívida que este assumiu perante aquele. Para entender melhor sobre este tema, vamos iniciar nossos estudos abordando conceitos sobre propriedade resolúvel, negócio fiduciário e, em seguida, alienação fiduciária.

Propriedade resolúvel

A propriedade, em sua natureza jurídica primordial, consiste do direito pleno sobre um bem, que decorre e implica, conseqüentemente, nos mais diversos direitos de posse, tais como usar, usufruir, dispor definitivamente e exercer a seqüela, que nada mais é do que a possibilidade de proteger e reivindicar o bem.

Sendo assim, inicialmente tem-se que a propriedade é direito indivisível, constitucionalmente garantido para a proteção dos direitos do titular sobre seu bem.

Entretanto, em que pese ser genuinamente direito de característica permanente, até que transferido a outra pessoa, é admitida pela legislação vigente sua provisoriedade em determinados casos, de forma decorrente de condição ou causa superveniente, como segue:



Art. 1.359. Resolvida a propriedade pelo implemento da **condição ou pelo advento do termo**, entendem-se também resolvidos os direitos reais concedidos na sua pendência, e o proprietário, em cujo favor se opera a resolução, pode reivindicar a coisa do poder de quem a possua ou detenha.

Art. 1.360. Se a propriedade se resolver por outra **causa superveniente**, o possuidor, que a tiver adquirido por título anterior à sua resolução, será considerado proprietário perfeito, restando à pessoa, em cujo benefício houve a resolução, ação contra aquele cuja propriedade se resolveu para haver a própria coisa ou o seu valor. (BRASIL, 2002)

Ou seja, a legislação pátria previu duas situações únicas em que a propriedade deixa sua característica predominantemente permanente, para se tornar iminentemente provisória, alcançando, com isto, sua função social e a finalidade negocial da qual é objeto.

Neste sentido, tem-se que a propriedade é resolúvel quando um termo, acontecimento, fato ou condição já anteriormente pactuada, ou ainda, causa superveniente ocorrem, permitindo assim que a propriedade seja resolvida, com o retorno das partes ao estado anterior.

Como exemplos de propriedade resolúvel mencionados no Código Civil Brasileiro, pode-se citar a retrovenda e a revogação da doação, cuja compreensão o levará a assimilar a essência da propriedade resolúvel.

A retrovenda, prevista nos artigos 505 a 508 da Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (BRASIL,2002) do mesmo diploma legal citado, consiste na possibilidade de se negociar uma venda de bem imóvel com direito de recompra, desde que exercida no

prazo máximo decadencial de três anos, o que constitui condição para a resolução da propriedade.

Art. 505. O vendedor de coisa imóvel pode reservar-se o direito de recobrá-la no prazo máximo de decadência de três anos, restituindo o preço recebido e reembolsando as despesas do comprador, inclusive as que, durante o período de resgate, se efetuaram com a sua autorização escrita, ou para a realização de benfeitorias necessárias. (BRASIL, 2002)

Já a revogação da doação, de acordo com o art. 547 desta mesma Lei no 10.406 (BRASIL, 2002), é a possibilidade de se doar um bem imóvel com cláusula superveniente expressa de que, na ausência do donatário, o bem retornará à propriedade do doador, não integrando o espólio do donatário e não beneficiando aos seus herdeiros, por consequência.

Art. 547. O doador pode estipular que os bens doados voltem ao seu patrimônio, se sobreviver ao donatário. Parágrafo único. Não prevalece cláusula de reversão em favor de terceiro. (BRASIL, 2002)



Refleta

Dados estes exemplos, veja a possibilidade de identificar que a propriedade nestes casos é provisória por parte do comprador na retrovenda, e do donatário, no caso da doação revogada.

Podemos dizer então que a precariedade implica na possibilidade de retorno ao status quo?

Compreendida a precariedade da propriedade resolúvel, é possível entender que ela deve ser exercida em sua totalidade de direitos, mas sempre com a consciência da possibilidade de sua perda. E, a partir desta introdução à propriedade resolúvel, passemos ao estudo dos negócios fiduciários.

Negócio fiduciário

Entende-se por negócio fiduciário aquele que conta com uma garantia dada por uma parte a outra, podendo ou não envolver terceiros externos à relação, de forma que a obrigação principal contratada conta com uma forma acessória de ser cumprida.

Em outras palavras, é uma garantia de satisfação da obrigação contratada que se resolve por meio de outra relação negocial, ou seja, por uma obrigação que substitui a principal e põe fim à obrigação.

Nos termos legais:



Art. 1.361. Considera-se fiduciária a propriedade resolúvel de coisa móvel infungível que o devedor, com escopo de garantia, transfere ao credor.

§ 1º Constitui-se a propriedade fiduciária com o registro do contrato, celebrado por instrumento público ou particular, que lhe serve de título, no Registro de Títulos e Documentos do domicílio do devedor, ou, em se tratando de veículos, na repartição competente para o licenciamento, fazendo-se a anotação no certificado de registro.

§ 2º Com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o devedor possuidor direto da coisa.

§ 3º A propriedade superveniente, adquirida pelo devedor, torna eficaz, desde o arquivamento, a transferência da propriedade fiduciária. (BRASIL, 2002)

Veja que o art. 1.361 trata da propriedade resolúvel de coisa móvel dada em garantia de cumprimento de obrigação principal.

Trazendo os negócios fiduciários para a realidade dos registros de imóveis, também se fala na propriedade e na necessidade de seu registro para que a eficácia *erga omnes* seja alcançada. Passemos então ao estudo da alienação fiduciária, implementada pela Lei Nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (BRASIL, 1997), que instituiu a alienação fiduciária de coisa imóvel.



Pesquise mais

Para melhor ampliar os seus conhecimentos sobre o assunto aqui tratado, acesse o seguinte link, com notícias sobre o tema de

alienação fiduciária. INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL. **Notícias Alienação fiduciária**. São Paulo, [s. d.]. Disponível em: <<http://www.irib.org.br/noticias/categorias/alienacao-fiduciaria>>. Acesso em: 25 maio 2018.

Alienação fiduciária

A mencionada Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (BRASIL, 1997) determina:

Art. 17. As operações de financiamento imobiliário em geral poderão ser garantidas por:

- I- hipoteca;
- II- cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação de imóveis;
- III- caução de direitos creditórios ou aquisitivos decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis;
- IV- **alienação fiduciária de coisa imóvel.**

§ 1º As garantias a que se referem os incisos II, III e IV deste artigo **constituem direito real sobre os respectivos objetos.**

§ 2º Aplicam-se à caução dos direitos creditórios a que se refere o inciso III deste artigo as disposições dos arts. 789 a 795 do Código Civil.

§ 3º As operações do SFI que envolvam locação poderão ser garantidas suplementarmente por anticrese. (BRASIL, 1997)

Trata-se da possibilidade legal de se transferir precariamente a outrem a propriedade de um imóvel, como garantia ao cumprimento de alguma obrigação principal. Fala-se em precariedade, unindo os temas da propriedade resolúvel e negócios fiduciários, estudados nos tópicos anteriores, uma vez que o direito é transferido e adquire eficácia com seu registro, mas retorna ao status anterior com a satisfação da obrigação que o ensejou, ou resolve na propriedade do credor, em caso de inadimplemento.

Importante ter em mente que, com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse do imóvel em duas, sendo o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto do bem.

De acordo com o art. 24 da Lei Federal nº 9.514 (BRASIL, 1997) a instrumentalização da alienação fiduciária determina que o contrato deve conter o valor do principal da dívida, o prazo e as condições, a taxa de juros e os encargos incidentes, cláusula de constituição da propriedade fiduciária, com a descrição do imóvel objeto da alienação fiduciária e a indicação do título e modo de aquisição, cláusula assegurando ao fiduciante, enquanto adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel e, por fim, a indicação, para efeito de venda em público leilão, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão.



Exemplificando

Especificamente quanto ao requisito mencionado de existência de uma cláusula no contrato assegurando ao fiduciante a livre utilização do bem, podemos tomar como exemplo as aquisições de imóveis “por financiamento bancário”. Na realidade, esta modalidade de aquisição não ocorre por mero financiamento bancário, como vulgarmente falado pela população, mas por meio de alienação fiduciária do próprio bem a ser adquirido. Encontram-se nesta relação três pessoas distintas: (i) o vendedor do imóvel; (ii) o comprador do imóvel; e (iii) o Banco Fiduciário. Desta forma, a instituição bancária escolhida realiza o pagamento do preço ou parcela complementar do preço ao vendedor, quitando, desta forma, toda e qualquer relação entre vendedor e comprador. O comprador, por sua vez, assume um financiamento junto ao banco para pagamento da dívida, a qual é garantida por meio da alienação fiduciária do próprio imóvel adquirido. Sendo assim, a propriedade resolúvel é transferida ao Banco até que o comprador quite sua dívida, quando então é resolvida, passando a integrar a propriedade plena do comprador, cancelando-se, com isto, o ônus que havia sobre o imóvel. E, enquanto as parcelas do financiamento são quitadas, o comprador tem o direito de posse direta sobre o imóvel, restando ao banco apenas a posse indireta. Difere-se a alienação fiduciária da hipoteca no sentido de que, na segunda, não ocorre a transferência da propriedade precária. Pelo contrário, o imóvel já é registrado em nome do devedor, porém gravado com cláusula de hipoteca.

Já em relação ao requisito de que no contrato seja indicado, para efeito de venda em público leilão, o valor do imóvel e os critérios para a respectiva revisão, trata-se de uma forma de assegurar o valor da garantia que será executada.

Cumpra esclarecer, neste aspecto, que o inadimplemento do devedor pode tornar o credor fiduciante o proprietário pleno do bem, conforme segue:

Art. 26. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário. (BRASIL,1997)



Para tanto, se processarão as providências determinadas pelo art. 26, da Lei Federal nº 9.514/1997 (BRASIL,1997), quais sejam:

1. Intimação do fiduciante, pelo oficial do competente Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de quinze dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação, devendo ser respeitado o prazo definido no contrato inicial para carência, após o qual será expedida a intimação.
2. A intimação será feita pessoalmente ao fiduciante, ao seu representante legal ou ao procurador regularmente constituído, podendo ser promovida, por solicitação do oficial do Registro de Imóveis, por oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento. Quando, por duas vezes, o oficial de Registro de Imóveis, de Registro de Títulos e Documentos ou o serventuário por eles credenciado houver procurado o intimando em seu domicílio ou residência sem o encontrar, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no dia útil imediato, retornará ao imóvel, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar – a chamada intimação por hora certa. Tratando-se de bem em condomínio edifício, a intimação poderá ser feita ao funcionário da portaria. Quando o fiduciante, seu cessionário ou seu representante legal ou procurador encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível, o fato será certificado pelo serventuário encarregado da diligência e informado ao oficial de Registro de

Imóveis, que, à vista da certidão, promoverá a intimação por edital publicado durante três dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação local ou noutra de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital.

3. Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalidará o contrato de alienação fiduciária, devendo o oficial do Registro de Imóveis, nos três dias seguintes à purgação da mora, entregar ao fiduciário as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e de intimação.

4. Mantido o inadimplemento, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário, quando poderá ser levado à leilão, durante o qual será arrematado por terceiro adquirente. A legislação prevê a realização de dois leilões, sendo que se no primeiro leilão o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, será realizado o segundo leilão nos quinze dias seguintes, momento em que será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais.

5. Tendo intenção e condições de quitar sua dívida, o devedor fiduciário poderá ainda, até a data do segundo leilão, exercer seu direito de preferência na aquisição do imóvel pelo valor da dívida. Sendo o bem arrematado por terceiro à relação, será o preço auferido utilizado para a quitação da dívida e o restante devolvido ao devedor.

Uma vez compreendido o conceito, as características e a aplicabilidade da alienação fiduciária, convido você agora a solucionar a situação-problema desta seção.



Assimile

Alienação fiduciária é um modelo de garantia para negociações envolvendo móveis ou imóveis, em que o próprio bem negociado é dado como garantia por uma parte a outra. Caso o devedor não cumpra o pagamento da dívida, estes bens serão transferidos para o credor, mediante um acordo firmado entre as partes.

Sem medo de errar

Uma construtora havia terminado as obras de um prédio de apartamentos e estava na iminência de concretizar uma venda. Para tanto, o comprador pagaria à vista 70% do preço do apartamento, sendo o restante parcelado mensalmente, totalizando um prazo de cinco anos. Neste contexto, você foi designado para elaborar um parecer indicando a melhor forma de formatação do contrato, de maneira que a construtora fosse assegurada no recebimento das prestações pactuadas.

Diante desta situação, você deverá analisar o caso concreto, se atende aos conceitos e peculiaridades das garantias reais, bem como às suas vantagens e desvantagens.

Seu parecer deverá indicar ao cliente a possibilidade legal de se constituir uma garantia fiduciária sobre o próprio bem imóvel objeto da alienação, de forma que a construtora assegure a propriedade precária e a posse indireta do bem, restando ao comprador a obrigação pela dívida e a posse direta. Você deverá esclarecer como se instrumentaliza essa negociação e a garantia dela decorrente, quais os requisitos devem constar no contrato para que a garantia possa ser acionada, bem como a necessidade do registro imobiliário e a forma de execução da garantia. Seguem as diretrizes para o seu parecer:

1- Situação-problema – Inicie seu parecer contextualizando o caso de sua cliente construtora, que está na iminência de concretizar a venda de um apartamento a prazo, sendo 70% do preço do apartamento à vista e o restante parcelado mensalmente, totalizando o prazo de cinco anos. Diante desta situação, ela precisa de uma garantia de que o pagamento das parcelas será realmente efetivado, para que seu negócio tenha segurança jurídica. Neste aspecto, considere a atual situação do mercado imobiliário, em que a construtora precisará vender diversas unidades autônomas a prazo para que seu empreendimento tenha sucesso. Porém, a venda a prazo implica no risco do inadimplemento, o qual poderá ser mitigado mediante o oferecimento da garantia real.

2- Possibilidade legal de se constituir uma garantia fiduciária sobre o próprio bem imóvel objeto da alienação – Prossiga com

seu parecer informando que, nos termos do parágrafo primeiro do artigo nº 17 da Lei nº 9.514/1997 (BRASIL, 1997), é expressamente viável a constituição de alienação fiduciária de coisa imóvel em casos de operações de financiamento imobiliário em geral.

3- Conceitos e características da alienação fiduciária – Continue seu parecer informando que a alienação fiduciária é a possibilidade legal de se transferir precariamente a outrem a propriedade de um imóvel, como garantia ao cumprimento de alguma obrigação principal. Comente sobre a característica da precariedade da posse, esclarecendo que o direito é transferido e adquire eficácia com seu registro, mas retorna ao status anterior com a satisfação da obrigação que o ensejou, ou resolve na propriedade do credor, em caso de inadimplemento.

4- Vantagens e forma de constituição da alienação fiduciária – Informe que, enquanto as parcelas do financiamento são quitadas, o comprador já terá o direito de posse direta sobre o imóvel, o que representa uma vantagem para ele, que poderá adentrar e usufruir do imóvel antes mesmo da quitação total da dívida. Por outro lado, a construtora retém a posse indireta, consolidando no domínio pleno do bem em caso de não pagamento da dívida. Ou seja, uma vantagem para a Construtora, que já terá o direito registrado em seu nome.

5- Requisitos necessários ao contrato – Informe que o contrato de alienação fiduciária precisa conter o valor do principal da dívida, o prazo e as condições, a taxa de juros e os encargos incidentes, cláusula de constituição da propriedade fiduciária, com a descrição do imóvel objeto da alienação fiduciária e a indicação do título e modo de aquisição, cláusula assegurando ao fiduciante, enquanto adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel e, por fim, a indicação, para efeito de venda em público leilão, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão.

6- Forma de execução da garantia em caso de inadimplemento, conforme as providências determinadas pelo art. 26 da Lei Federal nº 9.514/1997 (BRASIL, 1997). Por fim, finalize esclarecendo que havendo a mora do fiduciante, este será intimado a satisfazer, no prazo de quinze dias, a prestação vencida. Pagando o valor, convalescerá o contrato de alienação fiduciária. Mantido o inadimplemento, a propriedade será consolidada na propriedade

do fiduciário, que o levará à leilão. Tendo intenção e condições de quitar sua dívida, o devedor fiduciário poderá ainda, até a data do segundo leilão, exercer seu direito de preferência na aquisição do imóvel pelo valor da dívida. Sendo o bem arrematado por terceiro à relação, será o preço auferido utilizado para a quitação da dívida, e o restante devolvido, ao devedor.

Avançando na prática

Análise da viabilidade de constituição de alienação fiduciária

Descrição da situação-problema

José adquiriu um lote constituindo sobre ele alienação fiduciária em nome da loteadora vendedora, como garantia do pagamento das parcelas do preço. Anos mais tarde, pretendendo construir uma casa no local, José procurou um banco para a aquisição de um empréstimo, oferecendo seu próprio terreno em garantia desta nova dívida.

Diante deste cenário, você, na qualidade de advogado do banco, foi demandado a analisar o caso, emitindo uma carta de aceite ou recusa da garantia oferecida.

Resolução da situação-problema

Em sua carta você deverá relatar a situação atual, descrevendo a matrícula do imóvel especificamente em relação à existência de alienação fiduciária anterior e vigente.

Posicione-se que a segunda alienação fiduciária não será possível, uma vez que José não tem o imóvel registrado em seu nome, mas apenas a posse direta sobre o bem. Ou seja, se José não tem o domínio pleno do imóvel, não seria possível transferir ao banco algo que não lhe pertence ainda. Sendo assim, conclua que não será possível José usar este terreno como garantia para aprovação de crédito do financiamento para a construção. Pretendendo prosseguir com o negócio, José deverá oferecer outro bem em garantia, quitar a dívida com a loteadora, ou oferecer outra forma de garantia de quitação da nova dívida.

Faça valer a pena

1. A instrumentalização da alienação fiduciária determina que o contrato deve conter o valor do principal da dívida, o prazo e as condições, a taxa de juros e os encargos incidentes, cláusula de constituição da propriedade fiduciária, com a descrição do imóvel objeto da alienação fiduciária e a indicação do título e modo de aquisição, cláusula assegurando ao fiduciante, enquanto adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel e, por fim, a indicação, para efeito de venda em público leilão, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão.

Diante do texto-base dado e considerando seus conhecimentos acerca da alienação fiduciária, marque a alternativa correta:

- a) A constituição da alienação fiduciária não impede o devedor de livremente negociar o imóvel com terceiros.
- b) Com constituição da alienação fiduciária, o devedor deve aguardar a quitação integral da dívida para pegar as chaves do imóvel.
- c) Com a constituição da alienação fiduciária, o credor passa a ter a posse indireta do bem, e o devedor, a posse direta, não podendo o devedor livremente negociar o imóvel com terceiros.
- d) Nenhuma das alternativas.
- e) Todas as alternativas.

2. Hoje em dia, os clássicos “financiamentos bancários para aquisição de casa própria” são revestidos por meio das alienações fiduciárias. Nesta modalidade de garantia, encontram-se três pessoas distintas: (i) o vendedor do imóvel; (ii) o comprador do imóvel; e (iii) o banco fiduciário.

Diante do texto-base dado e considerando seus conhecimentos acerca da alienação fiduciária, marque a alternativa correta:

- a) O banco fiduciário, ao quitar o preço de aquisição do imóvel com o vendedor, torna-se credor hipotecário do devedor fiduciário.
- b) O vendedor recebe o pagamento do preço de venda de forma parcelada pelo banco, conforme o comprador vai quitando as parcelas de sua dívida com esta instituição.
- c) O banco realiza o pagamento integral do preço do apartamento, sub-rogando-se nos direitos de cobrar do comprador, ora devedor fiduciário, as parcelas da dívida pactuada.

- d) O banco financia a dívida do comprador por meio da quitação do preço do imóvel com o vendedor. Ao mesmo tempo, o comprador transfere-lhe a propriedade resolúvel do imóvel a ser adquirido, como garantia real do pagamento das parcelas da dívida.
- e) Nenhuma das alternativas.

3. Você é advogado de uma construtora e foi designado para realizar uma palestra aos demais funcionários da empresa, mais precisamente aos gerentes de novos negócios responsáveis pelas negociações para aquisição e alienação de imóveis, orientando-os sobre as vantagens e desvantagens da alienação fiduciária como garantia real fiduciária.

Diante do texto-base dado e considerando seus conhecimentos acerca da alienação fiduciária como modalidade de garantia real, marque a alternativa correta:

- a) A alienação fiduciária, como garantia real fiduciária, tem como vantagem a possibilidade de o credor ter satisfeito seu crédito pelo produto do bem oferecido em garantia.
- b) Uma desvantagem é a impossibilidade de se constituir alienação fiduciária sobre o próprio bem objeto da negociação, devendo o devedor oferecer bem diverso.
- c) Uma vantagem é a impossibilidade de se constituir alienação fiduciária sobre o próprio bem objeto da negociação, devendo o devedor oferecer bem diverso.
- d) A alienação fiduciária, como garantia real fiduciária, tem como vantagem a possibilidade de o credor ter satisfeito seu crédito pela adjudicação do próprio bem oferecido em garantia, independentemente de oferta pública.
- e) Nenhuma das alternativas.

Seção 2.3

Cédulas de crédito

Diálogo aberto

Caro aluno, para que as negociações ocorram de maneira fluida nos dias de hoje, com maiores possibilidades de garantias, formas de obtenção de créditos e segurança jurídica para as partes envolvidas, torna-se, cada vez mais, necessário o desenvolvimento e o estudo de aparatos jurídicos aptos a regular as relações e agradar a todos os envolvidos.

É nesse contexto que estudamos as cédulas de crédito, as quais são, resumidamente, formas de constituição e materialização de direitos creditórios que podem ser transferidos a outros, mediante garantias reais.

Para sua melhor compreensão sobre esse contexto, retomemos ao nosso caso concreto.

Você foi aprovado no processo seletivo de um grande escritório de advocacia da cidade de São Paulo, com forte atuação na área de Direito Imobiliário. O sócio lhe participou da necessidade de uma pessoa para gerenciar o setor de contratos, com uma atuação focada na parte consultiva, notadamente na elaboração de contratos em conformidade com a demanda dos clientes.

Após dois meses de atuação no escritório, o sócio que havia lhe recepcionado no primeiro dia de trabalho lhe comunicou que as expectativas haviam sido correspondidas e que todos estavam muito satisfeitos com seus serviços. Diante disto, você foi selecionado para ocupar a vaga de gerência. Já com bastante confiança em seus conhecimentos, o sócio lhe pediu auxílio em um caso particular. Tratava-se de um empréstimo a um primo que morava no interior. Seriam emprestados R\$ 150.000,00 para compra de gado leiteiro. Novamente lhe foi solicitado um parecer para que indicasse qual a forma de garantia a ser dada para que o credor tivesse um mínimo de segurança nesta operação.

Para tanto, você deverá estudar a teoria geral dos títulos de crédito, as cédulas de créditos, os registros de imóveis e os procedimentos pelos quais ocorrem os registros.

Convidamos você a adentrar nos conteúdos que não podem faltar para a solução de nossa situação-problema.

Não pode faltar

Prezado aluno, iniciamos agora os temas que não podem faltar no nosso estudo sobre as células de crédito. Para melhor compreensão, granulamos os conteúdos de forma que, ao final, teremos a compreensão de quais são os direitos delas decorrentes e como se materializam.

Teoria geral dos títulos de crédito

Os títulos de crédito, como o próprio nome já diz, são os documentos que representam um crédito em favor de uma pessoa, decorrente de uma relação jurídica principal.

Tais títulos são enquadrados pela legislação processual civil como títulos executivos extrajudiciais, podendo ser executados diretamente, sem necessidade de processamento de fase de conhecimento em ações judiciais, eis que independentes da discussão relativa à obrigação que originou o crédito.

É importante a compreensão da necessidade de simplificação dos direitos creditórios decorrentes de um negócio jurídico, de forma a desvincular o pagamento de suas origens, permitindo sua cessão, transferência e mobilidade no mercado financeiro – o que torna os negócios mais dinâmicos e líquidos.

A teoria geral dos títulos de crédito, que estuda a criação, emissão, natureza jurídica e materialização da satisfação dos créditos, traz à tona duas linhas doutrinárias sobre a existência do crédito: (i) a teoria da criação; e (ii) a teoria da emissão.

A primeira determina que o direito ao crédito surge da criação do título, ou seja, o direito existe desde o momento em que o título é assinado, tornando efetivamente um documento oponível a terceiros.

Já a segunda teoria determina que o direito surge da emissão do título, ou seja, da relação jurídica principal da qual é emanado o documento.

Fato é que o Brasil não adota expressamente nenhuma destas teorias de forma única, mesclando os conceitos e aplicações aos casos concretos e às decisões judiciais mais variadas sobre o assunto.

Quanto às características gerais dos títulos de crédito, podemos listar as que mais os diferenciam de outras formas de pagamento e garantias, as quais fazem parte do tema de teoria geral e que mais esclarecem as peculiaridades destes papéis que representam ordens de pagamento.

Literalidade – a literalidade determina que os títulos de crédito são literais, ou seja, expressam direitos creditícios expressamente previstos no papel, não implicando nem decorrendo de outros direitos acessórios ou supervenientes.



Refleta

Para refletir: tomemos uma duplicata mercantil que exprime uma ordem de pagamento ao vendedor do preço das mercadorias. Uma vez que a venda tenha sido efetivada e a mercadoria entregue comprovadamente, é emitido o boleto ou duplicata mercantil, que representará uma ordem de pagamento do valor acordado ao vendedor. Caso qualquer vício decorrente da mercadoria gere danos morais ou materiais ao comprador, por exemplo, o boleto ou a duplicata são alterados? E a sua data de vencimento? E quanto à quantia e credor? Como podem então os danos ser discutidos?

Autonomia – a autonomia determina que os títulos de crédito são documentos que, uma vez emitidos, passam a ter existência e executividade próprias, independentemente da relação que os originou.

O exemplo mais clássico que podemos utilizar é a nota promissória. A nota promissória nada mais é do que uma ordem de pagamento de um devedor a um credor, a qual poderá ser endossado como uma forma de transferência do direito a terceiros. Uma cadeia de endossos pode decorrer das notas promissórias,

sendo que as relações decorrentes dos endossos não guardam qualquer vínculo com a relação principal que as originou.

Outro exemplo clássico de endosso é o cheque. Embora tratado por lei própria, ele também traduz uma ordem de pagamento de uma pessoa a outra, independente da reação principal. Isso porque o documento é autônomo, ou seja, não guarda relação com a obrigação principal, embora tenha sido emitido em função dela.

Ao receber um cheque como pagamento por uma prestação de serviço, uma pessoa pode, em vez de depositá-lo de imediato para a compensação, endossá-lo para pagamento de uma mercadoria adquirida. O vendedor da mercadoria, por sua vez, também pode endossá-lo para cumprimento de outra obrigação assumida, sem necessidade de depósito imediato.

Assim, quando o cheque for devidamente depositado por um dos recebedores endossatários, desde que dentro de seu prazo de validade, o valor será automaticamente transferido da conta do emitente para a conta deste último portador do cheque, de forma que o pagamento ocorre a quem o portar, independentemente da obrigação principal assumida ou das demais relações desencadeadas, ressalvados os casos de cheques nominais.



Assimile

Você recebe uma nota promissória como pagamento por um serviço prestado e, posteriormente, a endossa para terceiro como forma de pagamento de outro serviço por você contratado. Caso você venha a discutir a primeira relação, vindo a rescindir o negócio jurídico, a nota promissória já endossada não deixa de existir, podendo o terceiro que a recebeu executá-la para recebimento do crédito dela decorrente.

Cartularidade - a cartularidade é a mais clássica das características dos títulos de crédito, determinando que eles só existem no meio jurídico caso materializado nos papéis. Isto significa que o direito ao crédito somente poderá ser exercido caso o credor detenha a posse do documento físico, da mesma forma que o devedor só poderá se exonerar do pagamento recolhendo o título de volta ou o expurgando.



Exemplificando

Tomemos como exemplo uma situação em que as partes realizam um negócio jurídico de compra e venda de um imóvel mediante pagamento parcelado por meio de notas promissórias com vencimentos futuros. Trata-se de um contrato de alienação de bem imóvel com a característica pró-solvendo, o que significa que a propriedade é transferida, mas os direitos plenos condicionados ao pagamento integral do preço. Ao registrar o referido contrato consignado por escritura pública, o Registro de Imóveis fez constar na matrícula todas as notas promissórias emitidas para o pagamento do preço do imóvel, bem como todas as datas de vencimento das prestações. Anos mais tarde, o proprietário do imóvel recebe uma proposta de aquisição de seu imóvel por um valor considerado superior ao praticado no mercado. Sendo assim, decide reorganizar suas finanças e quitar antecipadamente o preço que ainda devia pelo imóvel. Desta forma, realizou o pagamento do salvo devedor e, diante da quitação do valor, dirigiu-se ao cartório solicitando a baixa do ônus que recai sobre o bem. Foi quando recebeu a orientação de que o valor só poderia ser dado por quitado caso ele apresentasse todas as notas promissórias em vias originais para arquivamento junto à escritura pública, ou o termo de quitação de todas as prestações, emitido pelo vendedor, constando a liberação da oneração. Verifica-se, portanto, que a nota promissória é cartular, ou seja, seus direitos e deveres decorrem de sua apresentação física. É como se a ordem de pagamento se destacasse da obrigação principal, tornando-se autônoma. Por este motivo, a quitação do preço de outras formas não necessariamente significa o pagamento da nota promissória, que pode ter sido inclusive endossada a terceiros estranhos à relação. Neste caso, o pagamento da nota promissória deve ser feito a quem de direito, bem como as notas resgatadas pelo emitente para a comprovação de sua quitação.

Executividade – os títulos de crédito são espécies de títulos executivos extrajudiciais, conforme previsto expressamente no Novo Código de Processo Civil, senão:



Art. 784. São títulos executivos extrajudiciais:

I- a letra de câmbio, a nota promissória, a duplicata, a debênture e o cheque;

- II- a escritura pública ou outro documento público assinado pelo devedor;
- III- o documento particular assinado pelo devedor e por 2 (duas) testemunhas;
- IV- o instrumento de transação referendado pelo Ministério Público, pela Defensoria Pública, pela Advocacia Pública, pelos advogados dos transatores ou por conciliador ou mediador credenciado por tribunal;
- V- o contrato garantido por hipoteca, penhor, anticrese ou outro direito real de garantia e aquele garantido por caução;
- VI- o contrato de seguro de vida em caso de morte;
- VII- Vo crédito decorrente de foro e laudêmio;
- VIII- o crédito, documentalmente comprovado, decorrente de aluguel de imóvel, bem como de encargos acessórios, tais como taxas e despesas de condomínio;
- IX- a certidão de dívida ativa da Fazenda Pública da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, correspondente aos créditos inscritos na forma da lei;
- X- o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas;
- XI- a certidão expedida por serventia notarial ou de registro relativa a valores de emolumentos e demais despesas devidas pelos atos por ela praticados, fixados nas tabelas estabelecidas em lei;
- XII- todos os demais títulos aos quais, por disposição expressa, a lei atribuir força executiva.** (BRASIL, 2015)

Isto significa que os títulos de crédito são fundados em obrigação certa, líquida e exigível, o que determina que podem ser cobrados por meio de execução, sem a necessidade de fase de conhecimento que reconheça ou não a relação.

Essa é a característica que o torna mais líquido e dinâmico, uma vez que a satisfação do crédito pode ocorrer de forma mais rápida que as tradicionais ações de cobrança, o que justifica serem estes documentos amplamente utilizados nas negociações econômicas e com efeitos imobiliários.

Mas, ao mesmo tempo, torna-se necessária a preocupação de que a característica da cartularidade, embora facilite a

cobrança do valor, também condiciona o credor ao porte do documento em sua versão original. Como a própria palavra já diz, o documento é cartular, ou seja, físico e materializado. Nem mesmo cópias autenticadas são suficientes para instrução de uma cobrança por execução.

Desta forma, tenha em mente que o credor que tenha o porte do documento poderá mover contra o devedor ação de execução de título extrajudicial para a cobrança. Já o credor que tenha extraviado o documento ou o endossado a terceiro, não poderá exigir o pagamento do valor por meio de execução, mas por ação de conhecimento, na qual deverá ser comprovada a necessidade de quitação em decorrência de uma reação jurídica assumida.

Abstração – por fim, estudemos a abstração, que é a característica que distancia os títulos das obrigações principais que os originaram, tornando-os, por sua vez, autônomos.

Uma vez compreendida a teoria geral dos títulos de crédito e as principais características destes documentos, passemos ao estudo das cédulas de crédito.

Cédulas de crédito no registro de imóveis

As cédulas de crédito são exemplos de títulos de créditos que representam direitos líquidos e certos de pagamento de quantias, normalmente a título de financiamento ou empréstimos, amplamente utilizadas no mercado imobiliário, rural, industrial e de desenvolvimento.

Os créditos decorrentes destas cédulas são regulados por leis específicas, dentre as quais podemos exemplificar as seguintes:

- Cédula Rural. Lei nº 8.929/94 (BRASIL, 1994).
- Cédula de Debênture. Lei nº 6.404/76 (BRASIL, 1976).
- Cédula Hipotecária. Decreto-Lei 70/66 (BRASIL, 1966).
- Cédula de Crédito Imobiliário. Lei nº 10.931/04 (BRASIL, 2004).
- Cédula de Crédito Bancário. Lei nº 10.931/04 (BRASIL, 2004).



Para melhor compreensão do tema aqui tratado, sugerimos a leitura do artigo de Tiago M. Burtet sobre as cédulas de crédito no registro de imóveis.

BURTET, Tiago Machado. **Cédulas de Crédito no Registro de Imóveis**. Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – IRIB. São Paulo: IRIB, 2016. Disponível em: <<http://www.trib.org.br/publicacoes/Cadernolib9/pdf.pdf>>. Acesso em: 7 jun. 2018.

Tais cédulas representam, por conseguinte, créditos bancários, créditos imobiliários, créditos em produtos rurais, dentre outros. Estes créditos usualmente decorrem de incentivos do governo e com apoio das instituições financeiras ao fomento de determinados setores da economia. Por exemplo, para fomentar a produção agrícola, o governo emite, por meio das instituições vinculadas ao Banco Central, uma linha de créditos cujo pagamento deverá ser garantido por intermédio de propriedades imobiliárias.

Sendo assim, as cédulas de crédito que importam a nossa disciplina de Registro de Imóveis são aquelas que representam créditos imobiliários ou bancários que acarretam garantias reais imobiliárias de pagamento.

E, uma vez representando garantias reais imobiliárias, tem-se que sua eficácia real está condicionada aos registros imobiliários, conforme o procedimento que será estudado a seguir.

Procedimentos especiais

Conforme já adiantado, as cédulas de crédito com garantias reais devem ser registradas nos registros imobiliários competentes para que adquiram eficácia *erga omnes*.

Uma vez ingressada a cédula no registro de imóveis, deverá ser avaliada e registrada em um prazo de até três dias úteis, para que passe a ter seus efeitos produzidos.

Salienta-se que a cédula deverá, em obediência à abstração e cartularidade, ser apresentada em sua via original, para que o Registro Imobiliário possa considerá-la como título de crédito.

Qualquer alteração no valor do crédito, forma de pagamento, datas de vencimento, ou ainda na garantia real emanada da cédula, será averbada na matrícula do imóvel onerado, de forma que os eventuais adquirentes deste imóvel possam ter a certeza de todas as condições que o acompanham, dada a característica *propter rem*.

E, ao final da relação, cumpridos todos os pagamentos, a cédula de crédito poderá ser cancelada por meio de averbação, a qual deverá produzir todos os seus efeitos de liberação do ônus que recaia sobre o imóvel, seja mediante penhor, hipoteca ou alienação fiduciária.

Por todo o exposto, sem medo de errar, vamos à solução de nossa situação-problema.

Sem medo de errar

Retomemos nossa situação-problema.

Após dois meses de atuação no escritório, o sócio que havia lhe recepcionado no primeiro dia de trabalho lhe comunicou que as expectativas haviam sido correspondidas e que todos estavam muito satisfeitos com seus serviços. Diante disto, você foi selecionado para ocupar a vaga de gerência.

Já com bastante confiança em seus conhecimentos, o sócio lhe pediu auxílio em um caso particular. Tratava-se de um empréstimo a um primo que morava no interior. Seria emprestada a quantia de R\$ 150.000,00 para compra de gado leiteiro. Novamente lhe foi solicitado parecer para que indicasse qual forma de garantia poderia ser dada para que o credor tivesse um mínimo de segurança na operação.

Diante do conteúdo estudado, você deverá indicar como solução a emissão de uma cédula de crédito rural com garantia real fundada em bem imóvel do devedor. A garantia poderá ser constituída por meio de hipoteca ou alienação fiduciária, casos em

que tais registros também deverão constar na matrícula para melhor assegurar o credor.

Seu parecer deverá esclarecer que as cédulas de crédito são títulos de créditos que representam direitos líquidos e certos de pagamento de quantias, normalmente a título de financiamento ou empréstimos, amplamente utilizadas no mercado imobiliário e rural. São documentos que representam as dívidas assumidas com um credor e, mediante a concessão de garantia real, assegura o adimplemento do empréstimo com um bem previamente existente e avaliado. Daí a vantagem tanto para o devedor, como para o credor.

Seguem os pontos que deverão ser abordados no parecer:

- 1- Contextualize conceituando as cédulas de crédito, informando que são espécies de títulos de créditos, documentos estes que representam ordens de pagamento de quantias, não vinculados ao contrato principal.
- 2- Prossiga informando que a aplicabilidade das cédulas de crédito no mercado imobiliário e rural ocorre normalmente a título de financiamento ou empréstimos, para desenvolvimento de empreendimentos de construção civil e de produção agrícola ou pecuária, como no caso do seu cliente.
- 3- Esclareça que a vantagem ao devedor, neste caso, é exatamente o fato de que ele poderá contrair um empréstimo para financiar seu negócio.
- 4- Finalize esclarecendo que a vantagem ao devedor, neste caso, é o fato de que a quantia emprestada pode ser garantida por bem imóvel previamente avaliado, ou seja, ele terá uma garantia real de que, em caso de inadimplemento, o devedor possui um bem destinado à satisfação do débito.

Registro da cédula de crédito

Descrição da situação-problema

Você é advogado de um banco que emitiu uma série de cédulas de crédito rurais para financiamento de produção agrícola. O gerente lhe solicitou um parecer para ensinar aos demais funcionários que trabalhariam na linha de liberação de crédito qual a natureza jurídica dos títulos de crédito.

Resolução da situação-problema

Seu parecer deverá esclarecer que os títulos de crédito são títulos enquadrados pela legislação processual civil como executivos extrajudiciais, podendo ser executados diretamente, sem necessidade de processamento de fase de conhecimento em ações judiciais, eis que independentes da discussão relativa à obrigação que originou o crédito. Esclareça também sobre as características primordiais, cartularidade, autonomia, literalidade e executividade, apontando, para cada uma, a vantagem ao credor.

Seguem os pontos que deverão ser abordados no parecer:

1- Contextualize o parecer, esclarecendo o conceito de títulos de crédito, informando que são documentos que representam uma ordem de pagamento, independente da relação que a originou. E, por representarem uma dívida líquida e certa, têm a natureza jurídica dos títulos executivos extrajudiciais, ou seja, aqueles que podem ser diretamente executados para cumprimento da obrigação, independente da comprovação da relação que ensejou sua constituição.

2- Prossiga informando que a cobrança dos valores representados pelos títulos de crédito é facilitada exatamente pelo fato de eles apresentarem a natureza jurídica de títulos executivos extrajudiciais. Neste sentido, não há necessidade de ajuizamento de uma ação

judicial de conhecimento (aquela que discute se a obrigação é realmente devida e por quais motivos). Basta que seja movida uma ação de execução, a qual já se inicia com a intimação do devedor para a satisfação da obrigação.

3- Conclua ressalvando que a vantagem ao credor é o fato de ele ter uma facilidade na execução de sua dívida, contando com um procedimento judicial naturalmente mais célere e eficaz.

Faça valer a pena

1. Você recebe uma nota promissória como pagamento por um serviço prestado e, posteriormente, a endossa para terceiro como forma de pagamento de outro serviço por você contratado. Caso você venha a discutir a primeira relação, vindo a rescindir o negócio jurídico, a nota promissória já endossada não deixa de existir, podendo o terceiro que a recebeu executá-la para recebimento do crédito dela decorrente.

A situação apresentada decorre de qual característica dos títulos de crédito?

- a) Autonomia.
- b) Cartularidade.
- c) Executividade.
- d) Todas as alternativas anteriores estão corretas.
- e) Nenhuma das alternativas anteriores está correta.

2. As duplicatas mercantis exprimem ordens de pagamento ao vendedor do preço das mercadorias. Uma vez que a venda tenha sido efetivada e a mercadoria entregue comprovadamente, é emitido o boleto ou duplicata mercantil, que representará uma ordem de pagamento do valor acordado ao vendedor.

Caso qualquer vício decorrente da mercadoria gere danos morais ou materiais ao comprador, por exemplo, a não alteração do boleto ou da duplicata decorre de qual característica dos títulos de crédito?

- a) Cartularidade.
- b) Publicidade.
- c) Transparência.
- d) Literalidade.
- e) Autonomia.

3. A teoria geral dos títulos de crédito, que estuda a criação, emissão, natureza jurídica e materialização da satisfação dos créditos, traz à tona duas linhas doutrinárias sobre a existência do crédito: (i) a teoria da criação; e (ii) a teoria da emissão.

Sobre a teoria geral dos títulos de crédito, assinale a alternativa correta:

- a) A teoria da criação determina que o direito ao crédito surge da criação do título, ou seja, o direito existe desde o momento em que o título é assinado, tornando efetivamente um documento oponível a terceiros. Já a teoria da emissão determina que o direito surge da emissão do título, ou seja, da relação jurídica principal da qual é emanado o documento.
- b) A teoria da criação determina que o direito ao crédito surge da criação do título, ou seja, o direito existe desde o momento em que o título é assinado, tornando efetivamente um documento oponível a terceiros. Desta teoria conclui-se que o título independe da relação principal que o ensejou, ou das próximas relacionadas à cadeia de endossos.
- c) A teoria da emissão determina que o direito surge da emissão do título, ou seja, da relação jurídica principal da qual é emanado o documento. Seria possível questionar, por essa teoria, a natureza de título executivo extrajudicial do documento.
- d) Todas as alternativas anteriores estão corretas.
- e) Nenhuma das alternativas anteriores está correta.

Referências

BRASIL. **Decreto-lei nº 70, de 21 de novembro de 1966**. Autoriza o funcionamento de associações de poupança e empréstimo, institui a cédula hipotecária e dá outras providências. Brasília, 1966. Disponível em: <<https://bit.ly/2KObqac>>. Acesso em: 7 jun. 2018.

_____. **Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, 2002. Disponível em: <<https://bit.ly/2kRTUCM>>. Acesso em 10 de junho de 2018.

_____. **Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004**. Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias... Brasília, 2004. Disponível em: <<https://bit.ly/1yOUcv4>>. Acesso em: 7 jun. 2018.

_____. **Lei nº 13105, de 16 de março de 2015**. Código de Processo Civil. Disponível em: <<https://bit.ly/1Vojl3i>>. Acesso em: 7 jun. 2018.

_____. **Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976**. Dispõe sobre as Sociedades por Ações. Brasília, 1976. Disponível em: <<https://bit.ly/2KOb7w4>>. Acesso em: 7 jun. 2018.

_____. **Lei nº 8.929, de 22 de agosto de 1994**. Institui a Cédula de Produto Rural, e dá outras providências. Brasília, 1994. Disponível em: <<https://bit.ly/2L1RXCx>>. Acesso em: 7 jun. 2018.

_____. **Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997**. Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. Brasília, 1997. Disponível em: <<https://bit.ly/2Krr9LJ>>. Acesso em: 10 jun. 2018.

BURTET, T. M. **Cédulas de Crédito no Registro de Imóveis**. Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – IRIB. São Paulo: IRIB, 2016. Disponível em: <<https://bit.ly/2L6Rg7F>>. Acesso em: 7 jun. 2018.

CHALHUB, M. N. **Alienação Fiduciária - Negócio Fiduciário**. 5ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530976576/cfi/6/2l/4/2/2@0:0.0994>>. Acesso em: 11 jun. 2018.

FARIAS, C. C. de; ROSENVALD, N. **Direitos Reais**. 6ª ed. Rio de Janeiro: Ed. Lúmen Júris, 2009.

HIPOTECA JUDICIÁRIA – indicação do imóvel pelo credor. **Instituto de Registro Imobiliário do Brasil**. São Paulo, ago. 2016. Disponível em: <<http://www.irib.org.br/noticias/detalhes/hipoteca-judiciaria-undefined-indicacao-do-imovel-pelo-credor>>. Acesso em: 29 jun. 2018.

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL. **Notícias Alienação fiduciária**. São Paulo, [s. d.]. Disponível em: <<https://bit.ly/2z6LscJ>>. Acesso em: 25 maio 2018.

PAIVA, J. P. L. O novo CPC e as repercussões nas atividades notariais e registrais. **Instituto de Registro Imobiliário do Brasil**. São, Paulo, 2016. Disponível em: <<http://>>

irib.org.br/be/app/webroot/files/editor/files/20160707_Artigo_Lamana_Novo_CPC.pdf?utm_source=emailmanager&utm_medium=email&utm_campaign=Boletim_Eletronico_do_IRIB__No_4561__07_de_julho_de_2016>. Acesso em: 29 jun. 2018.

PEREIRA, C. M. da S. **Instituições de Direito Civil vol. IV: Direitos Reais**. 19ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

Cláusulas restritivas

Convite ao estudo

Caro aluno, com o passar dos anos e com a evolução das relações sociais entre os sujeitos de direito, vem se tornando cada vez mais necessária a regulamentação da propriedade voltada para seus titulares, de forma a permitir um maior e mais seguro aproveitamento dos bens, considerando-se a vontade dos particulares e os limites entre suas expectativas e os direitos alheios. Sendo assim, surgem: (i) as cláusulas restritivas da propriedade, regulamentando os limites de direitos de utilização do bem, sua transferência e oneração; (ii) a regulamentação do condomínio, diante do cenário de adensamento populacional que se intensificou no século passado; e (iii) o parcelamento do solo, como instrumento necessário à divisão das antigas grandes propriedades em unidades individualizadas e menores.

Para que possamos estudar os temas listados, precisaremos aprofundar no conhecimento e na compreensão dos métodos e procedimentos para registros de imóveis, considerando a organização dos estabelecimentos cartorários, com o fim de garantir a qualidade no atendimento à sociedade, para que, ao final, você seja capaz de utilizar os métodos e procedimentos adequados a cada evento registral. Nossa abordagem será inicialmente teórica, porém entremeada por situações práticas de problemas/soluções que o levarão a compreender de forma integral o conteúdo.

Neste sentido, tomemos como ponto de partida para nossos estudos o seguinte contexto hipotético:

Maria Diniz, proprietária de um terreno muito bem localizado no centro da cidade, firmou com a Construtora

Onze uma escritura pública de permuta de fração dos terrenos por unidades a serem construídas no próprio local, sem torna. A Construtora se comprometeu a figurar como construtora e incorporadora de um edifício residencial a ser constituído por 10 (dez) apartamentos, dos quais 03 (três) seriam entregues em permuta à Maria Diniz.

Você foi contratado como advogado de Maria Diniz para elaborar todo o instrumental de permuta, incorporação e instituição do condomínio, bem como para conduzir todos os registros junto ao Registro de Imóveis competente.

Diante do novo trabalho, você iniciou o estudo do caso e a avaliação das seguintes problemáticas:

(i) Qual o conceito e em que hipóteses são aplicadas as incorporações imobiliárias?

(ii) Quais as responsabilidades do Incorporador?

(iii) Como poderá ser viabilizada a permuta de um terreno por unidades ainda não construídas?

Sendo assim, passemos ao estudo das cláusulas restritivas de propriedade, suas ressalvas e peculiaridades, dos condomínios gerais e edifícios, bem como do parcelamento de solo, necessários à solução das situações-problema que serão tratadas mais adiante.

Seção 3.1

Cláusulas restritivas (inalienabilidade, incomunicabilidade e impenhorabilidade)

Diálogo aberto

Caro aluno, com a crescente evolução dos direitos civis no que diz respeito ao patrimônio conjugal, bem como com a necessidade cada vez maior de regulamentar a utilização das propriedades imobiliárias, seja em busca de maior segurança jurídica nos negócios jurídicos ou em função de ampliar o cenário negocial para a avaliação de possíveis onerações em imóveis, cada vez mais vêm sendo estudadas e utilizadas as cláusulas restritivas de direitos aplicada aos registros de imóveis.

Tais cláusulas nada mais são do que permissões legais para que um imóvel seja assegurado ou protegido contra eventuais negociações que possam colocar em risco a destinação pretendida pelos titulares de seus direitos de posse e propriedade.

Sendo assim, diante da necessidade de criação de um mecanismo jurídico que garanta a segurança, mas também a liquidez aos imóveis nos dias de hoje, estudemos a seguir as cláusulas restritivas.

Para tanto, retomemos brevemente nosso contexto de aprendizagem, no qual Maria Diniz firmou com a Construtora Onze uma escritura pública de permuta de fração dos terrenos que possuía no centro da cidade por unidades a serem construídas no próprio local, sem torna. A Construtora se comprometeu a figurar como construtora e incorporadora de um edifício residencial a ser constituído por 10 (dez) apartamentos, dos quais 03 (três) seriam entregues em permuta à Maria Diniz.

Diante disto, passemos à nossa situação-problema:

Pretendendo alienar suas unidades a terceiros antes mesmo do final da construção, a Construtora Onze apresentou para registro a escritura pública de permuta e a documentação completa referente à Incorporação Imobiliária, Instituição e Convenção de Condomínio. Porém, após a análise documental, o cartório emitiu a seguinte nota

de pendência: I – *Tendo em vista que a proprietária do imóvel, Maria Diniz, recebeu o bem por doação de seus pais, cujo registro se encontra gravado com cláusulas de incomunicabilidade, torna-se necessário o prévio cancelamento do gravame.*

Na qualidade de advogado de Maria Diniz, você foi demandado a elaborar um parecer sobre a definição, requisitos e efeitos das cláusulas restritivas, bem como a identificar se a exigência do cartório é procedente ou se deverá ser impugnada.

Para realizar esta atividade, você deverá estudar os seguintes conteúdos: (i) Conceitos e efeitos das cláusulas restritivas de direitos, bem como suas formas de constituição; (ii) Formas de cancelamento das cláusulas restritivas.

Pronto para aprofundar mais nesse estudo?

Não pode faltar

Iniciamos agora o estudo dos temas que não podem faltar à solução da situação problema.

Propriedade - Cláusulas restritivas - conceitos, eficácia e amplitude

As cláusulas restritivas são aquelas contidas em instrumentos de transferência de bens imóveis, visando à segurança do bem diante de regimes patrimoniais de casamentos ou em decorrência de possíveis dívidas ou onerações. Este conceito não se encontra expressamente na legislação civil, mas cada cláusula separadamente encontra sua regulamentação em títulos específicos do Código Civil, como veremos adiante.

Nada mais são do que disposições voluntárias do transmitente de um bem na tentativa de assegurar seu destino mesmo durante a propriedade alheia.

Desta forma, por serem disposições voluntárias, não são instituídas de forma bilateral, como nas alienações por compra e venda, permuta, dação em pagamento, dentre outros negócios jurídicos onerosos. Pelo contrário, são possíveis apenas em doações, testamentos ou adiantamentos de legítima. Trata-se de uma forma de o transmitente proteger o bem ainda quando este não mais lhe pertence, historicamente como um mecanismo

utilizado por familiares para proteção do patrimônio contra dívidas ou comunicabilidade de bens em decorrência de casamento.

As cláusulas restritivas têm eficácia com o registro imobiliário, assim como demais restrições e direitos reais. Desta forma, o instrumento que as institui deve ser devidamente registrado na matrícula do imóvel, para que a segurança almejada se torne possível.

Neste sentido, pensemos no princípio da concentração dos atos na matrícula, o qual tomou eficácia com a conversão da medida provisória nº 656/2014 na Lei Federal nº 13.097/2015.

Art. 54. Os negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis são eficazes em relação a atos jurídicos precedentes, nas hipóteses em que não tenham sido registradas ou averbadas na matrícula do imóvel as seguintes informações:

I - registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias;
II - averbação, por solicitação do interessado, de constrição judicial, do ajuizamento de ação de execução ou de fase de cumprimento de sentença, procedendo-se nos termos previstos do art. 615-A da Lei no 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil;

III - averbação de restrição administrativa ou convencional ao gozo de direitos registrados, de indisponibilidade ou de outros ônus quando previstos em lei; e

IV - averbação, mediante decisão judicial, da existência de outro tipo de ação cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir seu proprietário à insolvência, nos termos do inciso II do art. 593 da Lei no 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil.

Parágrafo único. Não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no Registro de Imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados o disposto nos arts. 129 e 130 da Lei no 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel. (BRASIL, 2015, grifo nosso)

Ou seja, desde que devidamente averbadas na matrícula do imóvel, tais cláusulas produzem seus efeitos, mas, por outro lado, por serem cláusulas somente constituídas por instrumentos de transferência não onerosa de bens, enquanto o instrumento

principal não for registrado, também a eficácia desta aquisição não terá seus efeitos.

Por fim, quanto à amplitude das cláusulas restritivas, há que se considerar que, enquanto averbadas no registro imobiliário, terão amplitude erga omnes enquanto vigentes estiverem.

As transferências posteriores à instituição das cláusulas, nas hipóteses cabíveis, já não possuem mais eficácia, uma vez que são instituídas como segurança para aquele adquirente de forma gratuita, e não aos demais que o sucederem. Mas trataremos desta amplitude de forma específica para cada cláusula adiante.

Cláusulas restritivas – incomunicabilidade

A cláusula de incomunicabilidade é aquela disposição do transmitente de forma gratuita de impedir a confusão e comunhão patrimonial, a depender do regime de bens do casamento já consumado ou a consumir do adquirente.

Em outras palavras, trata-se de uma cláusula que tem eficácia independentemente do regime de bens do recebedor do imóvel, uma vez que funciona como exceção até mesmo à comunhão universal de bens.

Esta cláusula é muito utilizada pelos ascendentes ao doarem ou testarem seus bens aos descendentes, para blindar o patrimônio individual e evitar o cruzamento com o parentesco por afinidade, senão, segue disposição do Código Civil:



Art. 1.668. São excluídos da comunhão:

- I - os bens doados ou herdados com a cláusula de incomunicabilidade e os sub-rogados em seu lugar;**
- II - os bens gravados de fideicomisso e o direito do herdeiro fideicomissário, antes de realizada a condição suspensiva;**
- III - as dívidas anteriores ao casamento, salvo se provierem de despesas com seus aprestos, ou reverterem em proveito comum;**
- IV - as doações antenupciais feitas por um dos cônjuges ao outro com a cláusula de incomunicabilidade;**
- V - Os bens referidos nos incisos V a VII do art. 1.659. (BRASIL, 2002, grifo nosso)**

Quanto à amplitude desta cláusula, o código ainda dispõe que a incomunicabilidade é apenas em relação ao bem principal, não abrangendo os frutos quando adquiridos na vigência do casamento, uma vez que se presume que o esforço tenha sido comum para a manutenção da produção dos frutos.

Art. 1.669. A incomunicabilidade dos bens enumerados no artigo antecedente não se estende aos frutos, quando se percebam ou vençam durante o casamento. (BRASIL, 2002)



Neste ponto, é importante lembrar que tanto o testamento como o adiantamento de legítima devem respeitar a legítima, conforme dispõe o Código Civil, ou seja, não podem ultrapassar a metade de todos os bens disponíveis do transmitente, sob pena de lesão aos direitos potenciais dos herdeiros legítimos.

Art. 1.848. Salvo se houver justa causa, declarada no testamento, não pode o testador estabelecer cláusula de inalienabilidade, impenhorabilidade, e de incomunicabilidade, sobre os bens da legítima.

§ 1o Não é permitido ao testador estabelecer a conversão dos bens da legítima em outros de espécie diversa.

§ 2o Mediante autorização judicial e havendo justa causa, podem ser alienados os bens gravados, convertendo-se o produto em outros bens, que ficarão sub-rogados nos ônus dos primeiros. (BRASIL, 2002, grifo nosso)



Há que se esclarecer que, ao ser instituída a inalienabilidade de um imóvel, a qual veremos detalhadamente adiante, automaticamente estar-se-á instituindo a incomunicabilidade do mesmo, uma vez que a comunhão é contrária ao impedimento à alienação, pois produz efeitos de domínio pleno sobre o bem.

Art. 1.911. A cláusula de inalienabilidade, imposta aos bens por ato de liberalidade, implica impenhorabilidade e incomunicabilidade. (Código Civil de 2002)





Pesquise mais

Embora a cláusula de inalienabilidade implique na incomunicabilidade do bem, a recíproca não é verdadeira. Pesquise mais sobre este tema no artigo publicado pelo IRIB (Instituto de Registro Imobiliário do Brasil), no link: <<https://bit.ly/2OxjKsk>>. Acesso em: 30 maio 2018.

Cumpra ressaltarmos que as cláusulas de incomunicabilidade, para terem eficácia completa, além de serem registradas na matrícula do imóvel, devem ser averbadas no registro civil e no Registro Público de Empresas Mercantis em relação ao empresário.



Art. 979. Além de no Registro Civil, serão arquivados e averbados, no Registro Público de Empresas Mercantis, os pactos e declarações antenupciais do empresário, o título de doação, herança, ou legado, de bens clausulados de incomunicabilidade ou inalienabilidade. (BRASIL, 2002)

O cancelamento desta cláusula ocorre por liberalidade do transmitente, quando ainda em vida, ou após a transferência do bem para terceiros, contra quem a disposição já não produz mais efeitos.



Exemplificando

Preocupado com o futuro de sua filha, que pretende se casar sob o regime da comunhão universal com um rapaz de reputação duvidosa no sentido de contração de dívidas e não pagamento de empréstimos, um pai já em idade avançada resolve realizar uma doação em adiantamento de legítima, transferindo toda a parte que caberia à filha na herança ainda em vida. Para a proteção desejada, constou na escritura pública de doação a instituição das cláusulas de incomunicabilidade e impenhorabilidade. Sendo assim, independentemente do regime de bens do matrimônio do casal, os bens adquiridos pela filha são incomunicáveis, ou seja, não podem ser alcançados por dívidas do genro.

Dentre os bens doados, havia uma fazenda de produção agrícola positiva. Durante o casamento, a filha e o marido exploraram este bem, vindo a aumentar a produção agrícola e a produzir maiores frutos. O

genro possui direito aos frutos, mas não à propriedade da fazenda, eis que a cláusula de incomunicabilidade impede a confusão patrimonial.

Finalizado o estudo da incomunicabilidade, passemos à compreensão da cláusula de impenhorabilidade.

Cláusulas restritivas – impenhorabilidade

A cláusula de impenhorabilidade é aquela que, instituída da mesma forma que a cláusula de incomunicabilidade, implica na impossibilidade de recair qualquer penhora sobre o bem. Visa esta cláusula à proteção do patrimônio do beneficiário da doação ou do testamento contra dívidas ou dilapidação de patrimônio.

Dispõe o Código Civil:

Art. 1.711. Podem os cônjuges, ou a entidade familiar, mediante escritura pública ou testamento, **destinar parte de seu patrimônio para instituir bem de família, desde que não ultrapasse um terço do patrimônio líquido existente ao tempo da instituição, mantidas as regras sobre a **impenhorabilidade do imóvel residencial estabelecida em lei especial**. (BRASIL, 2002, grifo nosso)**



Assimile

É importante ressaltar que a impenhorabilidade residencial mencionada no dispositivo apresentado diz respeito à instituição do bem de família, que é mais uma proteção do imóvel residencial contra dívidas. Ou seja, trata-se de outra forma de se instituir a impenhorabilidade sobre o imóvel, eficaz em execuções por dívidas.

Art. 1º O imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar, é impenhorável e não responderá por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de

outra natureza, contraída pelos cônjuges ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam, salvo nas hipóteses previstas nesta lei.

Parágrafo único. A impenhorabilidade compreende o imóvel sobre o qual se assentam a construção, as plantações, as benfeitorias de qualquer natureza e todos os equipamentos, inclusive os de uso profissional, ou móveis que guarnecem a casa, desde que quitados. (BRASIL, 1990)

Da mesma forma como ocorre com a cláusula de incomunicabilidade, a impenhorabilidade deve respeitar a legítima, bem como é automaticamente instituída quando da instituição da cláusula de inalienabilidade, nos termos dos artigos 1.848 e 1.911 do Código Civil de 2002, já transcritos.

O cancelamento desta cláusula ocorre também por liberalidade do transmitente, quando ainda em vida, ou após a transferência do bem para terceiros, contra quem a disposição já não produz mais efeitos.

Finalizado o estudo da impenhorabilidade, passemos à compreensão da cláusula de inalienabilidade.

Cláusulas restritivas - inalienabilidade

Por fim, estudemos a cláusula de inalienabilidade, a qual também tem sua instituição similar às cláusulas estudadas anteriormente.

Porém, ao contrário das anteriores, quando instituída, esta cláusula necessariamente implica em incomunicabilidade e impenhorabilidade, uma vez que depende destes feitos para produzir seus próprios.

A inalienabilidade pode ser vitalícia ou por determinado período de tempo, podendo também ser instituída contra a alienação a determinadas pessoas apenas, ou contra qualquer pessoa.

Uma solução a esta cláusula é a morte do donatário ou a sub-rogação com outros bens, quando o bem gravado com a cláusula é substituído por outro de igual valor, que permanece gravado de inalienabilidade, mas permite liquidez ao patrimônio do beneficiário.



Uma pessoa, ao receber um imóvel por doação com cláusula de inalienabilidade, vê-se afundada em dívidas mas impedida de saldá-las, uma vez que o único patrimônio que possui é o bem recebido na doação. Um advogado amigo a apresenta como solução a sub-rogação deste único imóvel em outros três imóveis de menor valor, de forma que dois possam ser utilizados para saldar suas dívidas e um permaneça protegido sob a cláusula de incomunicabilidade. Reflita se a sub-rogação neste caso ocorre em relação a todos os três novos bens adquiridos, ou se pode ser reduzida sem lesar a vontade do instituidor.

Mais uma vez, o cancelamento desta cláusula ocorre também por liberalidade do transmitente, quando ainda em vida, ou mediante autorização judicial relacionada à possibilidade de sub-rogação.

Finalizado o estudo das cláusulas restritivas, convidamos você agora a resolver nossa situação-problema, sem medo de errar.

Sem medo de errar

Retomemos brevemente nosso contexto de aprendizagem, no qual Maria Diniz firmou com a Construtora Onze uma escritura pública de permuta de fração dos terrenos que possuía no centro da cidade por unidades a serem construídas no próprio local, sem torna. A Construtora se comprometeu a figurar como construtora e incorporadora de um edifício residencial a ser constituído por 10 (dez) apartamentos, dos quais 03 (três) seriam entregues em permuta à Maria Diniz.

Pretendendo alienar suas unidades a terceiros antes mesmo do final da construção, a Construtora Onze apresentou para registro a escritura pública de permuta e a documentação completa referente à Incorporação Imobiliária, Instituição e Convenção de Condomínio. Porém, recebeu como pendência do cartório para registro: *1 – Tendo em vista que a proprietária do imóvel, Maria Diniz, recebeu o bem por doação de seus pais, cujo registro se encontra gravado com cláusula de incomunicabilidade, torna-se necessário o prévio cancelamento do gravame.*

Na qualidade de advogado de Maria Diniz, você foi demandado a elaborar um parecer sobre a definição, requisitos e efeitos das

cláusulas restritivas, bem como a identificar se a exigência do cartório é procedente ou deverá ser impugnada.

Seu parecer deverá versar sobre a possibilidade de se impugnar a exigência do cartório, considerando seus estudos anteriores de que a cláusula de incomunicabilidade não implica em inalienabilidade, como ocorre no sentido contrário. Porém, não obstante a independência destas cláusulas e a não ocorrência de alienação do patrimônio, a cláusula de incomunicabilidade deve ser mantida gravando as novas unidades a serem recebidas na permuta por Maria Diniz, haja vista a sub-rogação ocorrida. Ou seja, a vontade do instituidor da cláusula será mantida, sendo apenas substituídos os bens.

Avançando na prática

Cláusula de impenhorabilidade

Descrição da situação-problema

João pretende adquirir um imóvel gravado com cláusula de impenhorabilidade. Para ter segurança na aquisição pretendida, haja vista que a aquisição será feita mediante financiamento bancário com garantia real do próprio bem, João o procura como advogado para ter orientações sobre a viabilidade da aquisição aos seus interesses.

Resolução da situação-problema

Como advogado de João, você deverá esclarecer a ele que a cláusula de impenhorabilidade é aquela que implica na impossibilidade de recair qualquer penhora sobre o bem. Esta cláusula visa à proteção do patrimônio do beneficiário da doação ou do testamento contra dívidas ou dilapidação de patrimônio.

Sendo assim, você deverá instruí-lo de que a aquisição pretendida é viável aos seus interesses, na medida em que a cláusula, ainda que absoluta, é pessoal, ou seja, acompanha a propriedade do beneficiário do imóvel.

A impenhorabilidade de um imóvel, quando instituída, não gera inalienabilidade, o que seria contrário aos seus interesses, uma vez que o financiamento bancário é realizado com base da alienação fiduciária. Pelo contrário, não é propter rem, ou seja, quando o bem é alienado, a cláusula perde sua eficácia.

Sendo assim, ao adquirir o imóvel, a cláusula perde seus efeitos, tornando possível a aquisição mediante oneração.

Faça valer a pena

1. A inalienabilidade pode ser vitalícia ou por determinado período de tempo, podendo também ser instituída contra a alienação a determinadas pessoas apenas ou contra qualquer pessoa. Há quem chame essas condições de absolutas ou relativas das cláusulas restritivas.

Considerando seus conhecimentos sobre o assunto, marque a alternativa correta para a solução a esta cláusula.

- a) Morte do testador.
- b) Morte do beneficiário.
- c) Alienação do bem.
- d) Instituição de bem de família.
- e) Todas as alternativas.

2. As cláusulas de incomunicabilidade, inalienabilidade e impenhorabilidade têm sua instituição ocorrida da mesma forma, mediante ato de vontade do transmitente do bem de forma gratuita, por doação, testamento ou adiantamento de legítima.

Considerando seus conhecimentos sobre o assunto, marque a alternativa correta sobre os efeitos de uma cláusula sobre as demais.

- a) A cláusula de inalienabilidade, imposta aos bens por ato de liberalidade, implica impenhorabilidade e incomunicabilidade.
- b) A cláusula de impenhorabilidade, imposta aos bens por ato de liberalidade, implica inalienabilidade e incomunicabilidade.
- c) A cláusula de incomunicabilidade, imposta aos bens por ato de liberalidade, implica impenhorabilidade e inalienabilidade.
- d) Todas as alternativas.
- e) Nenhuma das alternativas.

3. Preocupado com o futuro de sua filha, que pretende se casar sob o regime da comunhão universal com um rapaz ainda desconhecido, um pai resolve realizar uma doação em adiantamento de legítima, transferindo toda a parte que caberia à filha na herança ainda em vida. Para a proteção desejada, instituiu as cláusulas de incomunicabilidade e impenhorabilidade.

Considerando seus conhecimentos sobre o assunto, marque a alternativa correta.

- a) Independentemente do regime de bens do matrimônio do casal, os bens adquiridos pela filha são incomunicáveis, ou seja, não podem ser alcançados por dívidas do genro.
- b) Dentre os bens doados, havia uma fazenda de produção agrícola positiva. Durante o casamento, a filha e o marido exploraram este bem, vindo a aumentar a produção agrícola e a produzir maiores frutos. O genro não possui direito aos frutos, nem à propriedade da fazenda, eis que a cláusula de incomunicabilidade impede a confusão patrimonial.
- c) A depender do regime de bens do matrimônio do casal, os bens adquiridos pela filha são incomunicáveis, ou seja, não podem ser alcançados por dívidas do genro.
- d) Dentre os bens doados, havia uma fazenda de produção agrícola positiva. Durante o casamento, a filha e o marido exploraram este bem, vindo a aumentar a produção agrícola e a produzir maiores frutos. O genro possui direito aos frutos e à propriedade da fazenda, eis que contribuiu neste caso para a valorização da propriedade.
- e) Nenhuma das alternativas.

Seção 3.2

Condomínios (voluntário e edilício - incorporações versus condomínio de lotes)

Diálogo aberto

Caro aluno, nesta seção estudaremos os Condomínios Voluntário e Edilício, bem como os principais institutos jurídicos que deste sistema decorrem. Para que esta introdução seja mais profunda e ao mesmo tempo eficaz, sugerimos que você pense nas propriedades a sua volta.

Visualize os prédios em sua vizinhança e tente imaginar como se regem as relações entre os proprietários de cada apartamento. Pense nos inventários *causa mortis* e na herança comum de bens. Reflita também sobre os condomínios de casas em sua cidade: como são estruturados juridicamente e como funcionam?

Com estas reflexões em mente, retomemos nosso contexto, em que Maria Diniz, proprietária de um terreno muito bem localizado no centro da cidade, firmou com a Construtora Onze uma escritura pública de permuta de fração do terreno por unidades a serem construídas no próprio local, sem torna. A Construtora se comprometeu a figurar como construtora e incorporadora de um edifício residencial a ser constituído por 10 (dez) apartamentos, dos quais 03 (três) seriam entregues em permuta à Maria Diniz.

Você, como advogado de Maria Diniz, ficou responsável pela confecção de todo o instrumental jurídico de incorporação e pelo protocolo junto ao Registro de Imóveis. Este, após a análise do Memorial de Incorporação Imobiliária e da Instituição de Condomínio, emitiu a seguinte nota de pendência:

(i) Para que seja possível o registro da incorporação imobiliária, é necessária a apresentação da certidão de baixa da construção para averbação.

(ii) Não é possível a constituição da Incorporação sob o regime especial do patrimônio de afetação, uma vez que a Incorporadora

não é a única proprietária do terreno, em decorrência da permuta com reserva de fração.

Na qualidade de advogado de Maria Diniz, você foi demandado a elaborar uma nota explicativa ao Cartório posicionando-se a favor ou contra a exigência, esclarecendo os fundamentos legais.

Questione-se:

1 - Quais os requisitos legais ao registro da incorporação imobiliária?

2 - O patrimônio de afetação deriva do condomínio ou da incorporação?

Para realizar esta atividade, você deverá estudar os seguintes conteúdos: (i) Instituto da Incorporação Imobiliária e sua aplicabilidade nos dias atuais, e (ii) Conceito e constituição do patrimônio de afetação

Não pode faltar

Caro aluno, para que você consiga solucionar a situação-problema apresentada e absorver o conteúdo dos Condomínios de forma completa, passemos ao estudo dos temas que não nos podem faltar.

Por condomínio geral entende-se toda a propriedade que é comum a duas ou mais pessoas. Trata-se do condomínio voluntário e indiviso, cuja propriedade é compartilhada pelos chamados condôminos, os quais exercem individualmente a propriedade sobre o todo, ressalvada sua fração de participação no bem.



Art. 1.314. Cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender a sua posse e alhear a respectiva parte ideal, ou gravá-la.

Parágrafo único. Nenhum dos condôminos pode alterar a destinação da coisa comum, nem dar posse, uso ou gozo dela a estranhos, sem o consenso dos outros. (BRASIL, 2002)

O condomínio voluntário pressupõe a existência de um bem indivisível, porém, ao mesmo tempo, compartilhado entre pessoas

distintas, sejam elas físicas ou jurídicas. É o caso de uma fazenda herdada pelos filhos do falecido, ou pelo investimento conjunto em um único bem.

Importante ter em mente que em um condomínio voluntário todas as despesas e encargos são suportados por todos os condôminos, na proporção de sua fração ideal sobre o bem. Mas a reivindicação, a proteção e manutenção do bem podem ser invocados por qualquer dos condôminos isoladamente sobre o bem comum.

Art. 1.319. Cada condômino responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa e pelo dano que lhe causou. (BRASIL, 2002)



Outra questão importante acerca dos condomínios voluntários é o fato de que podem ser extintos a qualquer momento, desde que cumpridos os requisitos legais, senão:

Art. 1.320. A todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum, respondendo o quinhão de cada um pela sua parte nas despesas da divisão. (BRASIL, 2002)



Importante ainda ter em mente que o condomínio indiviso não corresponde a quinhões pré-determinados entre os condôminos, mas a frações ideais do todo, as quais poderão ser vinculadas às parcelas específicas desde que extinto o condomínio, o que pode ocorrer mediante ação judicial ou extrajudicialmente por escritura pública de divisão amigável e extinção de condomínio.

Ademais, quando se trata de um condomínio indiviso, aquele condômino que pretender alienar sua parte a terceiros deverá respeitar o direito de preferência dos demais condôminos na aquisição.

Art. 504. Não pode um condômino em coisa indivisível vender a sua parte a estranhos, se outro consorte a quiser, tanto por tanto. O condômino, a quem não se der conhecimento da venda, poderá, depositando o preço,



haver para si a parte vendida a estranhos, se o requerer no prazo de cento e oitenta dias, sob pena de decadência.

Parágrafo único. Sendo muitos os condôminos, preferirá o que tiver benfeitorias de maior valor e, na falta de benfeitorias, o de quinhão maior. Se as partes forem iguais, haverão a parte vendida os comproprietários, que a quiserem, depositando previamente o preço. (BRASIL, 2002)



Pesquise mais

Veja que o Código Civil dispõe que o direito de preferência é devido quando a alienação de quinhão de condomínio indiviso é realizada para terceiros. Mas, em relação à alienação entre os próprios condôminos; neste caso também há prazo decadencial para reclame de direito de preferência? Leia o artigo no link a seguir, referente a uma publicação do Conjur a respeito do tema. <<https://bit.ly/2OzCiZd>>. Acesso em: 4 jun. 2018.

Pois bem, entendido o condomínio indiviso, passemos ao estudo do condomínio edilício. Esta modalidade tratada no Código Civil é caracterizada não só por uma propriedade imobiliária, mas, primordialmente, pela existência de um edifício edilício, que pressupõe a construção em um terreno.

Esta modalidade vem se tornando cada vez mais utilizada nos grandes centros urbanos, eis que permite maior adensamento populacional em menor área, constituindo, ao mesmo tempo, um mecanismo de modernização das grandes cidades e um fator de crise e controle necessário pelas municipalidades.

Os condomínios edilícios são, portanto, aqueles condomínios formados por prédios em que há a individualização exata de a qual condômino pertence cada quinhão – o que os diferem dos condomínios indivisos – sendo discriminadas as áreas privativas das áreas de uso comum entre os condôminos.



Art. 1.332. Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de

Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:

I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;

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

III - o fim a que as unidades se destinam. (BRASIL, 2002)

A instituição do condomínio edilício vai além da mera copropriedade no registro imobiliário. Nesta modalidade de condomínio, cada unidade privativa constitui um imóvel independente dos demais, tornando a propriedade única que será utilizada com exclusividade pelo seu titular. Porém, como a utilização desta unidade chamada “unidade autônoma” depende do trânsito ou eventualmente da utilização das comodidades de áreas caracterizadas como comuns a todos os proprietários, há a necessidade de instituição e convenção de um condomínio.

Já a convenção de condomínio é o instrumento que estipula as regras de convivência entre os proprietários de cada unidade autônoma – nesse caso chamados de condôminos. Nela são definidas as formas de deliberação, a representação do edifício perante terceiros, o rateio de despesas, etc. Senão:

Art. 1.334. Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:

I - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;

II - sua forma de administração;

III - a competência das assembleias, forma de sua convocação e quorum exigido para as deliberações;

IV - as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;

V - o regimento interno.

§ 1o A convenção poderá ser feita por escritura pública ou por instrumento particular.

§ 2o São equiparados aos proprietários, para os fins deste

artigo, salvo disposição em contrário, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas. (BRASIL, 2002)

Tanto a Instituição como a convenção de condomínio são instrumentos que podem ser elaborados de forma particular ou pública, mas que têm seus efeitos condicionados ao registro na matrícula do imóvel.



Art. 1.333. A convenção que constitui o condomínio edilício 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. (BRASIL, 2002)



Assimile

Perceba que a instituição de condomínio se presta a definir as áreas, direitos e propriedades dentro de um edifício edilício. E, uma vez instituído o condomínio, suas áreas somente poderão ser alteradas mediante rerratificação deste instrumento, uma vez que a realidade registral deve acompanhar a realidade prática do edifício.

Além da instituição e convenção de condomínio, outro instrumento jurídico desenvolvido juntamente com os condomínios edilícios foi a Incorporação Imobiliária, que surgiu como uma revolução jurídica permitindo a antecipação da existência jurídica de propriedades imobiliárias em relação à existência física.



Refleta

E, considerando que tanto a instituição como a convenção de condomínio devem ser registradas na matrícula do imóvel para que tenham oponibilidade *erga omnes*, ou seja, perante terceiros, pode-se

dizer então que estes instrumentos não produzem efeitos sobre os condôminos quando da ausência de registro?

Trata-se de uma inovação do direito que teve como consequência o fomento do mercado imobiliário como um todo, eis que com ela é permitida a alienação e comercialização de uma unidade autônoma de condomínio edilício antes mesmo de sua construção.

Há que se considerar que as responsabilidades e obrigações da incorporação são diversas das responsabilidades e obrigações da construção propriamente dita. Enquanto a primeira rege as obrigações de entrega de unidade futura pronta e acabada, a outra rege a obra em si, seus prazos, condições estruturais, acabamento e garantia. Ocorre que muitas vezes as figuras do Incorporador e do Construtor coincidem em uma única pessoa que agrupa todas estas responsabilidades. Neste sentido:

Art. 31. A iniciativa e a responsabilidade das incorporações imobiliárias caberão ao incorporador, que somente poderá ser:

a) o proprietário do terreno, o promitente comprador, o cessionário deste ou promitente cessionário com título que satisfaça os requisitos da alínea a do art. 32;

b) o construtor (Decreto número 23.569, de 11-12-33, e 3.995, de 31 de dezembro de 1941, e Decreto-lei número 8.620, de 10 de janeiro de 1946) ou corretor de imóveis (Lei nº 4.116, de 27-8-62).

c) o ente da Federação imitido na posse a partir de decisão proferida em processo judicial de desapropriação em curso ou o cessionário deste, conforme comprovado mediante registro no Cartório de Registro Geral de Imóveis. (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)

c) o ente da Federação imitido na posse a partir de decisão proferida em processo judicial de desapropriação em curso ou o cessionário deste, conforme comprovado mediante registro no registro de imóveis competente. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 1º No caso da alínea b, o incorporador será investido, pelo proprietário de terreno, o promitente comprador e cessionário deste ou o promitente cessionário, de mandato outorgado por instrumento público, onde se faça menção expressa desta Lei e se transcreva o disposto no § 4º, do art.

35, para concluir todos os negócios tendentes à alienação das frações ideais de terreno, mas se obrigará pessoalmente pelos atos que praticar na qualidade de incorporador.

§ 2º Nenhuma incorporação poderá ser proposta à venda sem a indicação expressa do incorporador, devendo também seu nome permanecer indicado ostensivamente no local da construção.

§ 3º Toda e qualquer incorporação, independentemente da forma por que seja constituída, terá um ou mais incorporadores solidariamente responsáveis, ainda que em fase subordinada a período de carência, referido no art. 34.

Art. 30. Estende-se a condição de incorporador aos proprietários e titulares de direitos aquisitivos que contratem a construção de edifícios que se destinem a constituição em condomínio, sempre que iniciarem as alienações antes da conclusão das obras. (BRASIL, 1973)

Outro elemento relevante para a compreensão da dimensão das incorporações é a necessidade de proteção ao terceiro de boa-fé que adquire os imóveis na planta, ou seja, cuja construção ainda não foi sequer iniciada ou ainda não foi finalizada. Isto, porque o contrato de alienação prevê a entrega de bem ainda inexistente, o que tornaria, na ausência de incorporação, causa de invalidade no negócio jurídico. Porém, com a incorporação, a unidade autônoma tem sua existência jurídica e documental independentemente de sua existência física, o que protege o negócio jurídico e, em especial, o adquirente de boa-fé em casos de danos provocados pelo Incorporador ao descumprir com suas obrigações.

Por este motivo é que o registro das incorporações perante o Registro Imobiliário demanda a emissão e apresentação ao registrador de uma série de certidões emitidas em nome da pessoa do incorporador e dos demais proprietários do terreno, se houver, para que qualquer iminência de problema seja levado a público quando do registro.

E, para assegurar ainda mais estes terceiros adquirentes de unidades autônomas, as incorporações podem também ser revestidas de mais uma garantia, o patrimônio de afetação. Nos termos da Lei Federal nº 4.591/73:



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.(Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 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.(Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 2º O incorporador responde pelos prejuízos que causar ao patrimônio de afetação. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 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. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 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. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 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.(Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 6º Os recursos financeiros integrantes do patrimônio de afetação serão utilizados para pagamento ou reembolso das despesas inerentes à incorporação.(Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004).

§ 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. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004) (BRASIL, 2004, grifo nosso)

Veja que se trata de uma forma de isolar ou mesmo blindar o terreno e acessões referentes à incorporação em questão, de forma que qualquer dívida do Incorporador não atingirá este patrimônio dito "afetado".

E, caso o Incorporador venha a falir ou entrar em recuperação judicial, não conseguindo cumprir com suas obrigações de entrega da unidade, os condôminos poderão optar por conduzir a obra a partir de então mediante novos aportes ou alienar a estrutura já existente e o terreno para reembolso dos gastos já incorridos.

Ainda sobre a incorporação, esta poderá ser cancelada pelo incorporador, independente de anuência dos eventuais adquirentes de unidades autônomas, desde que realizada no prazo decadencial de 180 dias do registro da incorporação. Isto significa que, após este prazo, ela somente poderá ser cancelada mediante autorização expressa dos adquirentes.



Exemplificando

Pense na seguinte situação: você possui um imóvel e pretende nele construir um edifício edilício de dez apartamentos para vendê-los a terceiros. Para adiantar, já obteve todas as licenças municipais e legais exigidas para iniciar sua obra. Porém, você não dispõe de todo o dinheiro necessário para custear a obra de construção do prédio e consumir seu investimento. Sendo assim, você resolve realizar uma incorporação imobiliária, após a qual poderá alienar as futuras unidades a terceiros e com o próprio valor de venda custear as obras. Como garantia de que a obra será efetivamente realizada e as unidades incorporadas entregues aos adquirentes, prontas e acabadas, você ainda instituiu o patrimônio de afetação sobre a incorporação, assegurando que, ainda que você não consiga cumprir suas obrigações, o terreno e as acessões estarão afetados àquela obra, ou seja, o patrimônio daquela obra permanece blindado para a sua finalização ou devolução aos adquirentes. Isto significa que, caso você seja declarado insolvente, as demais dívidas não alcançarão o patrimônio afetado, que estará protegido para o cumprimento das obrigações da incorporação assumida. Não obstante, após registrar a incorporação e o patrimônio de afetação, você lançou o empreendimento no mercado, mas nos cinco meses subsequentes não conseguiu alienar nenhuma unidade, motivo pelo qual você não conseguiu o dinheiro para custear a obras. Sendo assim, considerando que você ainda está dentro do prazo de carência para

cancelamento da incorporação, você decide por prudência solicitar seu cancelamento e desistir do empreendimento.

Compreendidas a instituição e a convenção de condomínio, bem como a incorporação imobiliária, passemos à solução de nossa situação-problema.

Sem medo de errar

Com estes conteúdos em mente, retomemos nosso contexto, em que Maria Diniz firmou com a Construtora Onze a permuta de fração de seu terreno por unidades a serem construídas no próprio local, sem torna. A Construtora se comprometeu a figurar como construtora e você, como advogado de Maria Diniz, ficou responsável pela confecção de todo o instrumental jurídico de incorporação e pelo protocolo junto ao Registro de Imóveis. Este, após a análise do Memorial de Incorporação Imobiliária e da Instituição de Condomínio, emitiu a seguinte nota de pendência:

(i) Para que seja possível o registro da incorporação imobiliária, é necessária a apresentação da certidão de baixa da construção para averbação.

(ii) Não é possível a constituição da Incorporação sob o regime especial do patrimônio de afetação, uma vez que a Incorporadora não é a única proprietária do terreno, em decorrência da permuta com reserva de fração.

Na qualidade de advogado de Maria Diniz, você foi demandado a elaborar uma nota explicativa ao Cartório posicionando-se a favor ou contra a exigência, esclarecendo os fundamentos legais.

Pois bem, sua nota de esclarecimento deverá versar sobre a desconsideração de ambas as exigências, eis que desprovidas de fundamentação jurídica.

Em relação à exigência de apresentação da certidão de baixa de construção como condição ao registro da incorporação, você deverá argumentar que a incorporação é o instrumento jurídico que excepciona a necessidade de averbação da construção para a alienação da unidade futura. Explique que se trata exatamente da possibilidade legal de constituir e documentar formalmente

a existência de uma unidade futura antes de sua construção, como proteção ao terceiro adquirente de boa-fé contra eventuais golpes sofridos no mercado imobiliário. Argumente que, caso já exista a certidão de baixa de construção da edificação, a própria incorporação imobiliária perde seu objeto, eis que a unidade não é mais futura, mas presente e fisicamente existente. Daí a necessidade de desconsideração desta exigência, uma vez que vai de encontro ao próprio instituto e natureza jurídica da incorporação.

Em relação à segunda exigência, você deverá esclarecer ao Registrador que a copropriedade do terreno não é óbice à constituição do patrimônio de afetação, uma vez que os deveres de incorporador devem ser declarados e assumidos formalmente apenas por aqueles que realmente figurarem como Incorporadores da edificação, ou seja, aqueles que pretendem alienar as unidades e que se obrigam com a entrega da unidade pronta e acabada nas condições pactuadas.

Avançando na prática

Rerratificação da incorporação imobiliária

Descrição da situação-problema

Um edifício edilício tem o registro da incorporação imobiliária registrado perante o cartório competente. Passados dois anos da incorporação, a obra finalmente foi concluída, sendo emitida uma certidão de baixa de construção. Porém, em decorrência de alterações no projeto arquitetônico durante a execução das obras, algumas áreas comuns do edifício tiveram sua descrição alterada, pelo que o cartório exigiu a rerratificação da incorporação de forma prévia à averbação do habite-se. Reflita sobre a vigência e finalidade da incorporação imobiliária, pois, uma vez concluída a obra, a proteção do instituto permanece apenas para assegurar a entrega efetiva das unidades prontas e acabadas. Reflita também sobre a necessidade de se rerratificar instrumento cujo objeto já se consolidou. Ao final, responda objetivamente se a exigência procede.

Resolução da situação-problema

Diante da nova situação-problema apresentada e após suas reflexões, você deverá responder que a rerratificação da incorporação é realmente necessária para a compatibilização dos documentos, afinal, embora já emitido o habite-se, a obrigação decorrente da incorporação imobiliária permanece com as características iniciais do projeto, de forma que somente poderão ser alteradas mediante rerratificação.

Faça valer a pena

1. Uma construtora firmou com duas pessoas físicas uma permuta com reserva de fração, obrigando-se a entregar ao final das obras dois apartamentos para cada, como preço pelo recebimento de fração ideal do terreno. A mesma construtora figurou como Incorporadora e promoveu o registro da incorporação imobiliária. Passados 40 dias da incorporação, em decorrência do desaceleramento do mercado imobiliário, a Construtora, ora Incorporadora, resolveu cancelar a incorporação, reservando para si o melhor momento para o lançamento de seu prédio, ressalvando-se que nenhum apartamento chegou a ser alienado neste interstício.

Marque a alternativa correta a respeito do texto-base apresentado:

- a) Embora a incorporadora ainda esteja dentro do prazo de carência para cancelamento da incorporação, ela não poderá ser cancelada, uma vez que com o registro imobiliário o empreendimento já ganhou publicidade *erga omnes*, ainda que de forma indireta por meio de certidões.
- b) Embora a incorporadora ainda esteja dentro do prazo de carência para cancelamento da incorporação, ela não poderá ser cancelada, uma vez que duas unidades já estão prometidas aos permutantes do terreno, que figuram como adquirentes de unidades.
- c) Como a incorporadora ainda está dentro do prazo de carência para cancelamento da incorporação, ela poderá ser cancelada, desde que haja anuência dos permutantes do terreno em relação às duas unidades já registradas em seus nomes.
- d) Como a incorporadora ainda está dentro do prazo de carência para cancelamento da incorporação e não realizou a alienação de nenhuma unidade do edifício a terceiros, a incorporação poderá ser cancelada mediante simples requerimento do incorporador, independentemente de qualquer anuência.
- e) Nenhuma das alternativas.

2. Uma construtora firmou com o proprietário de um terreno urbano uma permuta com reserva de fração, prometendo entregar, em troca da parcela do terreno, unidades comerciais a serem construídas no próprio local. Lavrada a escritura pública de permuta, o proprietário a levou a registro perante o Registro de Imóveis, para ter assegurados seus direitos em relação às novas unidades comerciais.

Marque a alternativa correta a respeito do texto-base apresentado:

- a) A escritura pública poderá ser registrada na matrícula do imóvel, eis que revestida de todas as formalidades e requisitos de validade do negócio jurídico.
- b) A escritura pública não poderá ser registrada na matrícula do imóvel, eis que ainda não existe instituição de condomínio registrada, o que impede a atribuição das unidades permutadas.
- c) A escritura pública não poderá ser registrada na matrícula do imóvel, uma vez que reflete negócio jurídico desprovido de requisitos de validade, sendo necessário o registro anterior de uma incorporação imobiliária que torne existentes as unidades futuras prometidas em troca do terreno.
- d) A escritura pública não poderá ser registrada na matrícula do imóvel, uma vez que reflete negócio jurídico desprovido de requisitos de validade, sendo necessário o registro concomitante de uma incorporação imobiliária que torne existentes as unidades futuras prometidas em troca do terreno.
- e) Nenhuma das alternativas.

3. Entende-se por patrimônio de afetação uma forma de isolar ou mesmo blindar o terreno e acessões referentes à incorporação em questão, de forma que qualquer dívida do Incorporador não atingirá este patrimônio dito "afetado". Qualquer incorporação poderá ser submetida ao regime de afetação, nos termos da Lei 4.591/73.

Marque a alternativa correta a respeito do texto-base apresentado:

- 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.
- b) 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 ao pagamento de todas as dívidas do incorporador, ainda que não se relacionem à incorporação.

c) 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 não responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva.

d) Nenhuma das alternativas anteriores.

e) Todas as alternativas anteriores.

Seção 3.3

Retificações do registro e parcelamento de solo

Diálogo aberto

Caro aluno, nesta seção estudaremos os parcelamentos de solo, os condomínios de lotes e as retificações de área, institutos estes necessários à regularização de terrenos para que passem a atender às finalidades a que se prestam. Sejam imóveis urbanos destinados às edificações, sejam imóveis rurais destinados à exploração econômica ou ao chaceamento rural, em todos os casos são necessários determinados atos prévios nos registros imobiliários que tornem o bem apto a receber a destinação almejada.

Atualmente, o parcelamento de solo vem ganhando grande relevância com a tendência de crescimento constante das cidades e transformação das zonas rurais em urbanas. Para atender aos anseios da sociedade, também os condomínios de lotes foram criados para permitir maior segurança e adensamento populacional em determinadas áreas.

Quanto às retificações de áreas, elas vêm sendo amplamente utilizadas como uma forma de regularização das áreas, limites e confrontações dos imóveis, uma vez que os antigos registros eram primitivos nas legendas de medição de áreas, tornando-as inseguras às propriedades e demandando a definição para evitar interferências e confusões de direitos entre vizinhos.

Deste contexto retomemos o caso em que Maria Diniz, proprietária de um terreno muito bem localizado no centro da cidade, firmou com a Construtora Onze uma escritura pública de permuta de fração dos terrenos por unidades a serem construídas no próprio local, sem torna. Você foi contratado como advogado de Maria Diniz para elaborar todo o instrumental de permuta, incorporação e instituição do condomínio, bem como para conduzir todos os registros junto ao Registro de Imóveis competente.

Desta forma, propomos a você a seguinte atividade: após assinarem a escritura de permuta, as partes contrataram uma assessoria jurídica imobiliária que realizou um diagnóstico do imóvel

e do empreendimento nele pretendido e apresentou o seguinte parecer: *A matrícula do imóvel não se reveste dos requisitos legais de identificação de limites e confrontações conforme determina a Lei 6015/73. Sendo assim, torna-se necessária a prévia retificação de área como requisito para que possa ser praticado qualquer ato de registro ou averbação na matrícula. Ademais, trata-se de um terreno não aprovado pela Prefeitura Municipal, sendo necessário seu prévio parcelamento de forma condicionante à aprovação do projeto arquitetônico de construção.*

Na qualidade de advogado de Maria Diniz, você foi demandado a fornecer uma segunda opinião por meio de um parecer sobre a viabilidade e necessidade da retificação de área neste imóvel e se é realmente necessário o parcelamento do solo previamente à aprovação do projeto de construção e registro da incorporação imobiliária.

Para realizar esta atividade, você deverá estudar os seguintes conteúdos: (i) Requisitos e procedimentos legais para a retificação de área; (ii) Parcelamento de solo e suas modalidades; bem como deverá refletir sobre as seguintes questões: (i) Quais os requisitos legais para se considerar um imóvel regular? (ii) O que se entende por regularidade registral? (iii) Quais as formas de parcelamento de solo e para que serve?

Não pode faltar

Prezado aluno, com a urbanização das cidades e o aumento populacional, torna-se cada vez mais necessária a transformação e adequação dos imóveis, anteriormente caracterizados por amplas áreas contíguas, para frações menores de solo que permitam maior adensamento populacional.

Essa necessidade de divisão do solo para permitir maior aproveitamento ocorre não somente nas zonas urbanas mas também nas rurais, sendo que as grandes cidades se desenvolvem a partir dos parcelamentos organizados e, portanto, regulamentados por leis específicas.

É certo que o crescimento deve ocorrer, mas não de forma descontrolada e desorganizada, sob pena de causar inúmeros prejuízos e dificuldades de prestação de serviços básicos de atendimento populacional. Daí a necessidade de regulamentação

de como se parcelam os terrenos, quais as condições, medidas compensatórias e necessidades decorrentes do ato.

Surge, portanto, o instituto do parcelamento de solo, regulamentado por leis federal, municipais e pelo INCRA, a depender da finalidade do imóvel a ser subdividido.

Trataremos nesta seção do parcelamento de solo urbano, regido pela Lei Federal nº 6.766/79 (BRASIL, 1979).

Nos termos deste diploma legal, a divisão dos terrenos pode ser classificada a depender de suas características, especificamente, de criação ou não de novas vias públicas.

Sendo assim, o parcelamento poderá ocorrer por duas modalidades:

1 - Desmembramento – divisão do terreno sem abertura de novas vias públicas.

2 - Loteamento – divisão do terreno com abertura de novas vias ou modificação das vias já existentes.



Art. 2º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

§ 1º - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º- considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes. (BRASIL, 1979)

É importante registrar que a legislação federal deve ser regulamentada pelos municípios por meio de leis municipais para atender às demandas e necessidades específicas das localidades, desde que os parâmetros e diretrizes de parcelamento federais sejam mantidos.

Muitas vezes os municípios não dispõem de leis específicas de parcelamento de solo, devendo ser utilizada unicamente a federal.

Outras vezes verifica-se que as leis municipais vão de encontro com disposições federais, pelo que se aplica o princípio da hierarquia das leis. Por fim, há casos em que as leis municipais são mais recentes do que diversos loteamentos já aprovados naquela municipalidade, casos em que devem ser sempre observados os parâmetros federais, cujas diretrizes se encontram no art. 4º da já mencionada Lei Federal de Parcelamento de solo.

Desta forma, as leis municipais determinam, por exemplo, a metragem mínima dos lotes originados do parcelamento do solo, qual a infraestrutura básica necessária aos lotes criados, bem como determinam medidas compensatórias na intenção de melhorar e fornecer as condições mínimas de saneamento básico e iluminação pública, dentre outros serviços aos cidadãos, o que já é determinado de maneira geral pela lei federal, senão:

Art. 2º. (...) § 5o A infra-estrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação. (BRASIL, 1979)



Refleta

Torna-se importante destacar que nem todo imóvel urbano que implique na cobrança de IPTU (Imposto Predial Territorial Urbano) enseja o fornecimento de condições mínimas de localização. Pelo contrário, há inúmeros imóveis urbanos desprovidos de pavimentação no logradouro público em seu entorno ou sem saneamento básico, o que se torna uma discussão tributária à parte. Para melhor entender a problemática em questão, leia a decisão do Supremo Tribunal Federal em casos de questionamento sobre a incidência e exigibilidade de IPTU em BRASIL (2016). Após a leitura do artigo indicado, reflita se você concorda com a decisão, sob a ótica do art. 32 do Código Tributário Nacional, que prevê a necessidade de pelo menos dois melhoramentos urbanos no imóvel para que sobre ele incida o IPTU.

Outra questão importante acerca do parcelamento de solo urbano é a necessidade de seu registro junto ao Registro Imobiliário competente, para que adquira eficácia *erga omnes*, bem como para

que o produto da subdivisão possa ser tratado como um imóvel individualizado, que receberá matrícula própria e iniciará nova cadeia dominial.

Neste sentido, dispõe a legislação federal:

Art. 18. Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos (...). (BRASIL, 1979)



Quanto à necessidade de registro do parcelamento dentro do prazo decadencial de 180 dias, tem-se que, uma vez caduco, o ato de aprovação do parcelamento pelo respectivo município não mais está apto a ser registrado na matrícula.



Pesquise mais

Percebam que é muito comum encontrar registros imobiliários (matrículas ou transcrições mais antigas) referentes a imóveis produtos de loteamentos aprovados e implantados, porém sem nenhuma referência de registro do ato de aprovação, contendo descrições primitivas típicas de glebas rurais.

Nestes casos, seria possível afirmar que o loteamento é irregular? A regularidade de um loteamento diz respeito a sua aprovação perante os órgãos municipais ou ao seu registro na matrícula do imóvel?

Pesquise mais lendo a publicação sobre loteamento (aprovação, prazo e caducidade) no link que segue.

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIARIO DO BRASIL - IRIB. TJ/MG: **Loteamento. Aprovação – prazo – caducidade.** São Paulo, 13 mar. 2012. Disponível em: <<https://bit.ly/2KSMc5X>>. Acesso em: 14 jun. 2018.

E, para que o registro na matrícula seja possível, é importante que sejam apresentadas ao registro de imóveis competente diversas certidões a serem emitidas em nome da Parceladora e dos seus sócios, de forma a assegurar aos terceiros adquirentes de boa-fé dos lotes de que estes estarão livres de ônus e, com isto, mitigar o risco de evicção.

Art. 18. Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, **acompanhado dos seguintes documentos:**

I - título de propriedade do imóvel ou certidão da matrícula, ressalvado o disposto nos §§ 4o e 5o;

II - histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte anos), acompanhados dos respectivos comprovantes;

III - certidões negativas:

a) de tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel;

b) de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;

c) de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública.

IV - certidões:

a) dos cartórios de protestos de títulos, em nome do loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

b) de ações pessoais relativas ao loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

c) de ônus reais relativos ao imóvel;

d) de ações penais contra o loteador, pelo período de 10 (dez) anos.

V - cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura Municipal ou pelo Distrito Federal, da execução das obras exigidas por legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da aprovação de um cronograma, com a duração máxima de quatro anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras;

VI - exemplar do contrato padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão, do qual constarão obrigatoriamente as indicações previstas no art. 26 desta Lei;

VII - declaração do cônjuge do requerente de que consente no registro do loteamento. (...)

§ 2º - A existência de protestos, de ações pessoais ou de ações penais, **exceto as referentes a crime contra o patrimônio e contra a administração**, não impedirá

o registro do loteamento se o requerente comprovar que esses protestos ou ações não poderão prejudicar os adquirentes dos lotes. Se o Oficial do Registro de Imóveis julgar insuficiente a comprovação feita, suscitará a dúvida perante o juiz competente.

§ 3º - A declaração a que se refere o inciso VII deste artigo não dispensará o consentimento do declarante para os atos de alienação ou promessa de alienação de lotes, ou de direitos a eles relativos, que venham a ser praticados pelo seu cônjuge.

§ 4º O título de propriedade será dispensado quando se tratar de parcelamento popular, destinado às classes de menor renda, em imóvel declarado de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse, desde que promovido pela União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação.

§ 5º No caso de que trata o § 4o, o pedido de registro do parcelamento, além dos documentos mencionados nos incisos V e VI deste artigo, será instruído com cópias autênticas da decisão que tenha concedido a imissão provisória na posse, do decreto de desapropriação, do comprovante de sua publicação na imprensa oficial e, quando formulado por entidades delegadas, da lei de criação e de seus atos constitutivos. (BRASIL, 1979, grifo nosso)

Perceba que o parcelamento visa tão somente à subdivisão de um imóvel para fins de urbanização. Porém, cada imóvel se torna autônomo, individualizado e apartado um do outro, de forma que todas as vias existentes entre os lotes constituem áreas públicas.

Desta forma, os frequentes condomínios de lotes e casas que vêm surgindo cada vez mais nas cidades na modalidade de “condomínios fechados”, nada mais são que loteamentos irregularmente fechados, eis que vias públicas não podem ser fechadas para utilização apenas de um grupo, sob pena de lesão à coletividade.

Muitas foram as formas que o direito tentou para regulamentar tais condomínios que, embora irregulares, existem e são respeitados atualmente com o status de fechados. Isto, porque nestes casos, há fatores agravantes como a manutenção e conservação destas

vias públicas, normalmente concentradas exclusivamente entre os moradores do condomínio.

Neste sentido, a legislação inovou o Código Civil ao aprovar, em 2017, a inclusão da previsão dos condomínios de lotes (BRASIL, 2017). Nos termos desta lei, o Código Civil conta atualmente com os seguintes dispositivos:

Art. 1.358-A. Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 1º A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição.

§ 2º Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística.

§ 3º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor. (BRASIL, 2002)

A inovação cria os condomínios de lotes de forma que entre as unidades autônomas passam a existir não vias públicas, mas áreas comuns a todos os condôminos, tal como acontece em uma incorporação imobiliária, porém cujo produto não é edificação, mas lote.



Assimile

É importante ter em mente que tais condomínios ainda são recentes e que muitas dúvidas surgirão na prática cartorária para a promoção dos registros, eis que não se tratam de forma de incorporação imobiliária, tampouco de parcelamento de solo. Trata-se, portanto, de uma forma *sui generis* de se parcelar o terreno, mantendo a relação de consumo característica dos Loteadores e Incorporadores para com os terceiros adquirentes de boa-fé.

Salienta-se também que muitas dúvidas ainda surgem de forma correlacionada ao parcelamento de solo, uma vez que a legislação municipal determina a metragem mínima dos lotes a serem aprovados em determinada localidade, o que ainda é discutido se será aplicado

também aos condomínios de lotes, os quais não contam com vias públicas entre as unidades, mas com áreas comuns.

Quanto à retificação de área, a Lei de Registros Públicos define parâmetros fixos de descrição e caracterização dos bens. Sendo assim, uma vez que o registro não se revista das formalidades legais, torna-se necessária sua retificação, seja o terreno parcelado ou não.



Exemplificando

As retificações de área são muito comuns em registros mais antigos nos quais a descrição de limites e confrontações dos imóveis ainda não contava com o sistema de georreferenciamento e coordenadas geográficas. Comumente encontramos registros, cujas medidas perimetrais são baseadas em marcos já inexistentes, apagados, em objetos ou características do terreno que já não permanecem mais como na época da medição.

Neste sentido, exemplifiquemos com a seguinte situação: Bernadete adquiriu um imóvel há muitos anos e, àquela época, este constava em uma transcrição. Como Bernadete pretende fazer uma antecipação de legítima a seus filhos, incluindo este imóvel, foi informada por seu advogado de que a área e as características do terreno previstas na transcrição estavam desatualizadas, uma vez que foram determinadas antes do sistema de georreferenciamento e coordenadas geográficas. Assim sendo, Bernadete foi orientada a contratar um engenheiro para elaboração da planta e memorial descritivo do terreno, identificando sua área e características corretas para apresentá-los ao cartório de registro de imóveis e requerer a retificação da área registrada e abertura da matrícula correspondente. Referidos documentos deveriam conter a assinatura do engenheiro, dela e dos vizinhos do terreno, para que ficasse claro que não houve nenhum prejuízo a estes por conta da retificação.

Seja por erro de cálculo de áreas ou por erro de descrição, há divergências no total das medidas perimetrais, o que desafia o procedimento de retificação de área previsto na legislação de registros públicos.



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;
 - d) retificação que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georeferenciadas, 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;
- 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. (BRASIL,1973)

Referido procedimento é de caráter administrativo e tramita integralmente perante o Registro de Imóveis.

Para que seja possível ao cartório a comprovação e segurança na retificação, quando não ocorrer de ofício, o interessado deverá apresentar toda a documentação que comprove a medição correta e as medidas perimetrais por meio de planta e memorial descritivo, elaboradas por profissional técnico qualificado, mediante anotação de responsabilidade técnica.

A planta e memorial deverão ser assinados pelo responsável técnico, pelo proprietário do terreno que requer a retificação de área, bem como pelos confrontantes do terreno que devem anuir com as medidas informadas, como uma forma de protegê-los de eventuais invasões ou erros de medidas.

Caso algum confrontante não concorde em assinar a documentação técnica ou não seja encontrado, poderá ser notificado via registro de títulos e documentos por solicitação do

Registrador de Imóveis ou, quando ainda assim não encontrados, por edital, a partir de quando terá o prazo de 15 dias para apresentar sua impugnação à retificação de área, desde que fundamentada. Vencido este prazo, seu silêncio é tido como anuência e a retificação de área é então registrada.

Por todo exposto, compreendido o parcelamento de solo, o condomínio de lotes e a retificação de área, passemos à solução de nossa situação problema.

Sem medo de errar

Retomemos o contexto em que Maria Diniz firmou com a Construtora Onze uma escritura pública de permuta de fração dos terrenos que possui por unidades a serem construídas no próprio local, sem torna. Você foi contratado como advogado de Maria Diniz para elaborar todo o instrumental de permuta, incorporação e instituição do condomínio, bem como para conduzir todos os registros junto ao Registro de Imóveis competente.

Após assinarem a escritura de permuta, as partes contrataram uma assessoria jurídica imobiliária que realizou um diagnóstico do imóvel e do empreendimento nele pretendido e apresentou o seguinte parecer: *A matrícula do imóvel não se reveste dos requisitos legais de identificação de limites e confrontações conforme determina a Lei 6015/73 (BRASIL, 1973). Sendo assim, torna-se necessária a prévia retificação de área como requisito para que possa ser praticado qualquer ato de registro ou averbação na matrícula. Ademais, trata-se de um terreno não aprovado pela Prefeitura Municipal, sendo necessário seu prévio parcelamento de forma condicionante à aprovação do projeto arquitetônico de construção.*

Na qualidade de advogado de Maria Diniz, você foi demandado a fornecer uma segunda opinião, por meio de um parecer, sobre a viabilidade e necessidade da retificação de área neste imóvel e se é realmente necessário o parcelamento do solo previamente à aprovação do projeto de construção e registro da incorporação imobiliária.

Você deverá iniciar seu parecer esclarecendo os conceitos de parcelamento de solo e retificação de área, de forma a introduzir os procedimentos e as soluções.

Quanto ao parcelamento, esclareça que é a única forma legal de subdivisão de um terreno em outro menor, prevista por lei federal e regulamentada por lei municipal. Informe as modalidades existentes de parcelamento conforme você aprendeu no item “Não pode faltar”, bem como descreva o procedimento de registro.

Quanto à retificação de área, informe que se trata de um procedimento administrativo previsto em lei para correção de medidas perimetrais do imóvel. Descreva também o procedimento conforme você aprendeu no item “Não pode faltar”.

Em seguida, pontue que a legislação municipal define que as construções só são aprovadas em terrenos parcelados, pelo que o terreno de Maria Diniz deverá ser previamente parcelado, sob condição para a aprovação do prédio pretendido pela Construtora. Ou seja, a finalidade pretendida pela construtora só será alcançada após o parcelamento. Quanto à retificação de área, você deverá esclarecer que o registro do imóvel realmente não preenche requisitos legais, uma vez que menciona a área total do terreno sem, contudo, definir os limites e confrontações. Por este motivo, a retificação de área será necessária.

Avançando na prática

Parcelamento de solo

Descrição da situação-problema

José promoveu um loteamento em um terreno do qual dispunha e obteve junto à Prefeitura o ato de aprovação do parcelamento de solo. Um ano após a emissão do ato, José o apresentou para registro perante a serventia competente. Após a análise documental, o cartório emitiu uma nota devolutiva informando da impossibilidade de registro, uma vez que o ato caducou. Diante disto, José o contratou para analisar a nota devolutiva e informar a solução verbalmente em uma reunião presencial a ser realizada entre vocês.

Resolução da situação-problema

Você deverá informá-lo de que o ato realmente caducou, uma vez que a legislação prevê que o registro deverá ocorrer nos 180 dias subsequentes à emissão. Diante disto, José deverá procurar a

Prefeitura e solicitar a renovação do ato de aprovação, para que possa ter devolvido o prazo decadencial para o registro.

Faça valer a pena

1. A necessidade de divisão do solo para permitir maior aproveitamento ocorre não somente nas zonas urbanas mas também nas rurais, sendo que as grandes cidades se desenvolvem a partir dos parcelamentos organizados e, portanto, regulamentados por leis específicas.

A respeito do parcelamento de solo urbano, marque a alternativa correta.

a) Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

b) Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

c) Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

d) Todas as alternativas.

e) Nenhuma das alternativas.

2. As retificações de área são muito comuns em registros mais antigos e primitivos, nos quais a descrição de limites e confrontações dos imóveis ainda não contava com o sistema de georreferenciamento e coordenadas geográficas ou se baseavam em marcos já inexistentes.

Marque a alternativa correta para o caso em que necessariamente será exigida a retificação de área.

a) Você dispõe de um lote urbano fruto de loteamento recentemente registrado na matrícula do imóvel e pretende aliená-lo a uma construtora.

b) Você recentemente reformou sua casa construída em um condomínio de lotes e pretende averbar a reforma na matrícula do imóvel.

c) Você pretende registrar a aquisição de uma fazenda cujo registro data de 1889 e a descrição dos limites e confrontações tem como referências uma plantação e um córrego.

- d) Você adquiriu um apartamento na planta e agora pretende vendê-lo.
- e) Todas as alternativas.

3. A legislação federal vem sendo cada vez mais atualizada à necessidade da população e aos anseios do mercado imobiliário, de forma que frequentemente são publicadas alterações em diplomas legais visando à evolução do direito civil real e registral.

Marque a alternativa correta.

- a) Tanto o parcelamento de solo como o condomínio de lotes visam à subdivisão de um imóvel.
- b) O condomínio de lotes visa à subdivisão de um imóvel em frações ideais, assim como ocorre com a incorporação imobiliária, sendo criadas, no entanto, vias públicas entre as unidades privativas.
- c) Havendo o condomínio de lotes, há a dispensa de processamento do parcelamento de solo.
- d) Tanto o parcelamento de solo como o condomínio de lotes são regulados em lei federal.
- e) Todas as alternativas.

Referências

BRASIL. **Lei nº 4.591, de 16 de Dezembro de 1964.** Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Brasília, 16 dez. 1964. Disponível em: <<https://bit.ly/2M5S3fw>>. Acesso em: 4 jun. 2018.

_____. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.** Dispõe sobre registros públicos e dá outras providências. Brasília, 1973. Disponível em: <<https://bit.ly/2vPeyt8>>. Acesso em: 14 jun. 2018.

_____. **Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.** Dispõe sobre o Parcelamento do solo urbano e dá outras providências. Brasília, 1979. Disponível em: <<https://bit.ly/2MhqXA8>>. Acesso em: 14 jun. 2018.

_____. **Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990.** Dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família. Brasília, 29 mar. 1990. Disponível em: <<https://bit.ly/1mNECxs>>. Acesso em: 19 jun. 2018.

_____. **Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. Brasília, 2002. Disponível em: <<https://bit.ly/2kRTUCM>>. Acesso em: 14 jun. 2018.

_____. **Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015.** Brasília, 19 jan. 2015. Disponível em: <<https://bit.ly/2nEGBH1>>. Acesso em: 19 jun. 2018.

_____. Supremo Tribunal Federal. **Agravo em Recurso Extraordinário - ARE 973190.** Relator: Min. Cármen Lúcia. 1 jun. 2016. Disponível em: <<https://bit.ly/2KYs8Pq>>. Acesso em: 13 jun. 2016.

_____. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.** Brasília, 11 jul. 2017. Disponível em: <<https://bit.ly/2zDZ1iz>>. Acesso em: 14 jun. 2018.

FARIAS, C. C.; ROSENVALD, N. **Direitos Reais.** 6ª ed. Rio de Janeiro: Ed. Lúmen Júris, 2009. INSTITUTO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL – IRIB. **IRIB Responde:** Cláusula restritiva e a necessidade de justa causa para sua imposição. 1 set. 2011. Disponível em: <<https://bit.ly/2BdfjkD>>. Acesso em: 19 jun. 2018.

_____. **Loteamento. Aprovação – prazo – caducidade.** São Paulo, 13 mar. 2012. Disponível em: <<https://bit.ly/2KSMc5X>>. Acesso em: 14 jun. 2018.

_____. **IRIB Responde:** Cláusulas restritivas – revogação pelos doadores. 26 nov. 2013. Disponível em: <<https://bit.ly/2MujME2>>. Acesso em: 19 jun. 2018.

_____. **Notícias em geral.** Disponível em: <<http://www.irib.org.br/>>. Acesso em: 4 jun. 2018.

PEREIRA, C. M. S. **Instituições de Direito Civil vol. IV: Direitos Reais.** 19ª ed. Rio de Janeiro: Ed. Forense, 2007.

SERRA, M. G., SERRA, M. H.; CASSETARI, C. **Coleção Cartórios – Registro de Imóveis III: procedimentos especiais.** 2ª ed. Saraiva, 2016. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788502621121/cfi/7!4/4@0.00:0.00>>. Acesso em: 19 jun. 2018.

A função social da propriedade

Convite ao estudo

Uma realidade muito comum no Brasil, ainda nos dias de hoje, é a questão fundiária e imobiliária, uma vez que tantos problemas de disputas por terras ainda fazem parte do cenário social, bem como a inexistência de registros, a irregularidade das aquisições e a informalidade das negociações. Seja porque boa parte da população ainda não tem suficiente conhecimento sobre como regularizar seus imóveis, seja porque as pessoas mais humildes ainda possuem pouco acesso às informações e orientações que estão disponíveis e publicadas em diversos veículos de notícias do governo e até mesmo dos registros de imóveis. Mas o fato é que muitas irregularidades ainda são vistas no cenário dos registros imobiliários.

Sendo assim, estudaremos, nesta unidade, a função social da propriedade e seu viés de aquisição, perda e regularização, os quais têm como objetivos transmitir o conteúdo necessário para que você possa assimilar a natureza jurídica dos institutos, como ocorrem as desapropriações, o que são as aquisições por usucapião e para que servem as regularizações fundiárias urbanas.

Para que você possa compreender o conteúdo a seguir, tomemos como contexto o seguinte cenário:

Desde meados do curso de direito você tinha certeza que seu objetivo profissional era atuar enquanto registrador imobiliário, e assim, obstinado, perseguiu esse sonho. Após cinco anos de formado, conseguiu ser aprovado no tão esperado concurso e assumiu uma serventia extrajudicial, um Cartório de Registro de Imóveis no interior da Bahia. Foi

nomeado, tomou posse e entrou em exercício. Já no exercício do cargo, você se deparou com diversas situações fundiárias e imobiliárias típicas na região, mais precisamente rural, que não se revestem dos requisitos formais, devendo estar preparado para a solução dessas demandas dentro da legalidade.

Para tanto, você deverá estar preparado para enfrentar as seguintes problematizações, típicas dos imóveis da circunscrição do cartório que você assumiu:

1. Qual a função social da propriedade?
2. Como regularizar uma propriedade com fundamento na posse?
3. Quais as formas legítimas de perda de uma propriedade por parte do poder público?
4. Existe usucapião contra bem público?

Para que você possa compreender e encontrar as soluções para as situações práticas que lhe ocorrerão nesse cenário, estudaremos nesta unidade as desapropriações, as usucapiões extrajudiciais e as regularizações fundiárias urbanas.

Prontos para iniciar a última unidade desta disciplina?

Bons estudos!

Seção 4.1

Desapropriação

Diálogo aberto

Caro aluno,

Como já é de conhecimento de todos, a situação fundiária no Brasil é uma questão de ordem pública, muitas vezes já trazida à discussão e regulamentação pelos entes públicos na tentativa de proteger e fazer cumprir o princípio constitucional da função social da propriedade.

O questionamento sobre esse princípio traz à tona uma séria e longa discussão acerca dos limites entre o poder público e a esfera privada, entre o individual e o coletivo e entre o que se entende por função social e como alcançá-la.

Sendo assim, estudaremos nesta seção o Instituto da Desapropriação com o objetivo de transmitir a aprendizagem do estudo da função social da propriedade em seu viés de perda, o conteúdo necessário para assimilar a natureza jurídica do instituto e como ocorrem as desapropriações.

Para que esse conteúdo possa ser assimilado, retomemos ao nosso contexto: com o objetivo de atuar como registrador imobiliário, você assumiu um Cartório de Registro de Imóveis no interior da Bahia. No exercício do cargo, você se deparou com diversas situações fundiárias e imobiliárias típicas na região, mais precisamente rural, que não se revestem dos requisitos formais, devendo estar preparado para a solução dessas demandas dentro da legalidade.

Diante desse cenário, após alguns meses como titular do Cartório de Registro de Imóveis, você foi instado a promover o registro de uma sentença de desapropriação de extensa área localizada no município. O escrevente responsável pela qualificação do título lhe consultou se poderia realizar o registro, uma vez que existia na matrícula do imóvel o registro de uma hipoteca. A dúvida do escrevente era se a desapropriação poderia tirar a garantia do credor hipotecário, e, neste caso, quem teria a preferência para a

reserva ou aquisição do imóvel: o credor que já havia averbado sua hipoteca em momento anterior ou o município que desapropriou a área em momento posterior. E mais: se a hipoteca deveria ser previamente cancelada em razão da preferência conferida pelo respectivo registro.

Sendo assim, você deverá esclarecer a ele se haverá ou não pendência ao registro, confeccionando uma circular interna aos demais escreventes do cartório, orientando-os quanto ao procedimento. Para tanto, você deverá também superar as seguintes problematizações:

1. No caso em comento, qual o direito prevalecerá: o direito do credor hipotecário, que averbou sua garantia real antes mesmo da publicação do decreto de utilidade pública para a desapropriação do imóvel, ou do município, considerando que a área é necessária para a coletividade?
2. Há direito de preferência ao credor hipotecário?
3. Caso o imóvel seja desapropriado, restará ao credor hipotecário alguma medida para assegurar sua garantia?

Para a solução dessas questões, pense na contraposição entre os interesses públicos na desapropriação e os interesses privados na manutenção da hipoteca.

Prontos para começar o estudo?

Não pode faltar

Prezado aluno, para a compreensão do contexto desta seção e para a solução da situação problema dele derivado, passemos ao estudo de alguns conteúdos granulares que não podem faltar.

Uma questão frequente da situação fundiária no Brasil é a definição da função social da propriedade e quais são seus limites, quando considerado o direito constitucional à propriedade privada.

As esferas pública e privada são lineares e coexistem em um sistema que visa a produtividade e a garantia dos princípios básicos de garantia aos direitos individuais, resguardados os direitos coletivos. A linha que separa esses direitos é bastante tênue e já gerou complexas discussões doutrinárias a respeito de até onde é possível impor uma restrição ao particular em prol de uma coletividade.

É nesse contexto que estudamos a Desapropriação, instrumento jurídico por meio do qual o poder público interfere diretamente na propriedade privada ao despojar compulsoriamente a propriedade de alguém.

Consiste na forma mais drástica de intervenção do poder público no domínio privado, podendo se realizar para os fins de política urbana ou para reforma agrária, sendo certo que no caso da reforma agrária não são susceptíveis de desapropriação a pequena e média propriedades rurais, bem como as propriedades produtivas.

Trata-se de um ato administrativo que emana da necessidade pública, do interesse público ou interesse social; e uma vez declarado o interesse ou a necessidade, o proprietário poderá ser expropriado do bem para que a coletividade se beneficie dele.



Exemplificando

Para que você possa melhor assimilar esse instituto, pense em uma cidade que se desenvolveu e cresceu desordenadamente no século passado, sem uma sistemática que beneficiasse ou que previsse os atuais problemas urbanos, tais como o trânsito, a rede de esgotos, a coleta de lixo, dentre outros serviços públicos necessários à qualidade de vida nas cidades. Nessas cidades surgem aglomerados e comunidades de baixa renda comumente chamadas de "favelas", as quais agravam ainda mais a decadência dos grandes centros urbanos.

Pois bem, destinado a resolver ou mitigar em parte os problemas urbanísticos gerados por esse crescimento sem organização, um município convoca um conselho municipal de diretrizes e remodelação urbanística, com a finalidade de elaborar um projeto de correção dos principais gargalos da cidade, com sugestão de aberturas de novas vias, criação de escolas, melhoria do sistema de saúde, dentre outras ações.

Deste conselho é emanado um novo Plano Diretor que passa a prevalecer após sua entrada em vigência, quando os setores executivos do Poder Público se tornam aptos a efetivamente iniciarem a regularização.

A comissão verificou que diversas das novas ruas planejadas para melhorar a circulação do trânsito de automóveis na cidade passam pelo interior da propriedade de terceiros particulares.

Tais terrenos se alternam entre propriedades produtivas e propriedades já abandonadas ou até mesmo invadidas há anos.

Para que as ruas possam ser abertas e executadas nas plantas municipais, o Poder Público deverá emanar atos, formalizados por meio de decretos do executivo, nos quais as áreas privadas são declaradas como sendo de utilidade pública, em decorrência da justificativa já indicada, e, portanto, desapropriadas pelo Município.

O exemplo acima relata exatamente como ocorre boa parte das desapropriações por interesse público, mas também há desapropriações por interesse ambiental, quando, por exemplo, uma determinada área de proteção merece ter tratamento de parque público ou ter determinado investimento que o torne necessário à coletividade.

É importante ressaltar que contra o ato que declara a utilidade ou o interesse público não cabe recurso, uma vez que se trata de benefício coletivo em detrimento de um interesse particular. Há, contudo, problemas que podem ser identificados na formalização dessa declaração, os quais podem ser questionados à administração em questão, mas nunca em relação ao interesse em si, sob pena de investigação do Ministério Público e órgãos judiciários.

O fato é que não importa a destinação que o imóvel estava recebendo antes do decreto de desapropriação, o interesse público sempre prevalecerá em relação ao particular; e o particular, assegurado pela própria Constituição em relação à sua propriedade, se vê sendo expropriado dela sem que disso possa exercer qualquer defesa. Daí a necessidade de pagamento de prévia e justa indenização, conforme dispõe a Constituição da República Federativa do Brasil de 1988:



Art. 5º (...) XXIV - a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos nesta Constituição; (BRASIL, 1988)

Continuaremos este estudo com fundamento no Decreto que dispõe sobre as desapropriações por utilidade pública, qual seja, Decreto-Lei nº 3.365/41 (BRASIL, 1941).

Art. 2º. Mediante declaração de utilidade pública, todos os bens poderão ser desapropriados pela União, pelos Estados, Municípios, Distrito Federal e Territórios.

§ 1º. A desapropriação do espaço aéreo ou do subsolo só se tornará necessária, quando de sua utilização resultar prejuízo patrimonial do proprietário do solo.

§ 2º. Os bens do domínio dos Estados, Municípios, Distrito Federal e Territórios poderão ser desapropriados pela União, e os dos Municípios pelos Estados, mas, em qualquer caso, ao ato deverá preceder autorização legislativa.

§ 3º. É vedada a desapropriação, pelos Estados, Distrito Federal, Territórios e Municípios de ações, cotas e direitos representativos do capital de instituições e empresas cujo funcionamento dependa de autorização do Governo Federal e se subordine à sua fiscalização, salvo mediante prévia autorização, por decreto do Presidente da República. (BRASIL, 1941)

Veja que, dentre os bens particulares, todos podem ser desapropriados pela União, Estados, Municípios, Distrito Federal e Territórios. Todas as ressalvas consistem em bens de domínio público.

Art. 5o Consideram-se casos de utilidade pública:

- a) a segurança nacional;
- b) a defesa do Estado;
- c) o socorro público em caso de calamidade;
- d) a salubridade pública;
- e) a criação e melhoramento de centros de população, seu abastecimento regular de meios de subsistência;
- f) o aproveitamento industrial das minas e das jazidas minerais, das águas e da energia hidráulica;
- g) a assistência pública, as obras de higiene e decoração, casas de saúde, clínicas, estações de clima e fontes medicinais;
- h) a exploração ou a conservação dos serviços públicos;
- i) a abertura, conservação e melhoramento de vias ou logradouros públicos; a execução de planos de urbanização;

o parcelamento do solo, com ou sem edificação, para sua melhor utilização econômica, higiênica ou estética; a construção ou ampliação de distritos industriais; (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999 (BRASIL, 1999))

j) o funcionamento dos meios de transporte coletivo;

k) a preservação e conservação dos monumentos históricos e artísticos, isolados ou integrados em conjuntos urbanos ou rurais, bem como as medidas necessárias a manter-lhes e realçar-lhes os aspectos mais valiosos ou característicos e, ainda, a proteção de paisagens e locais particularmente dotados pela natureza;

l) a preservação e a conservação adequada de arquivos, documentos e outros bens moveis de valor histórico ou artístico;

m) a construção de edifícios públicos, monumentos comemorativos e cemitérios;

n) a criação de estádios, aeródromos ou campos de pouso para aeronaves;

o) a reedição ou divulgação de obra ou invento de natureza científica, artística ou literária;

p) os demais casos previstos por leis especiais.

(BRASIL, 1941)

Esse rol é taxativo, mas é permitido a previsão de casos extras em leis especiais, o que torna a interpretação quanto mais ampla possível.

Importante salientar que o ato que declara a utilidade pública não é por si só título hábil à desapropriação, não tendo força translativa de propriedade ou expropriatória. Senão:

Art. 10. A desapropriação deverá efetivar-se mediante **acordo** ou intentar-se **judicialmente**, dentro de cinco anos, contados da data da expedição do respectivo decreto e findos os quais este caducará. (BRASIL, 1941)



Assimile

Neste sentido, o dispositivo legal acima transcrito determina duas formalidades necessárias à eficácia da desapropriação:

- 1- Prazo decadencial de caducidade.
- 2- Necessidade de constituição de um título hábil à expropriação.

Quanto ao primeiro item, tem-se que não basta que o poder público declarar a necessidade do bem por algum motivo, mas deve pagar a justa e prévia indenização ao proprietário expropriado e formalizar um título hábil ao registro dentro do prazo decadencial de 5 (cinco) anos da publicação do ato. Caso contrário, a utilidade será tida como caduca, ou seja, não mais terá seus efeitos produzidos, mantendo-se a propriedade com o particular, salvo se outro ato declaratório for emanado em momento posterior, devolvendo-lhe o prazo para a desapropriação.

Quanto ao segundo item, verifica-se que a formalização poderá ocorrer por acordo com o poder público ou por força de sentença, sendo as modalidades de desapropriação, amigável ou judicial.

A desapropriação amigável é aquela em que o particular concorda ou renegocia com o poder público as condições da desapropriação, tais como prazo e valor da indenização, e, mediante o pagamento, outorga escritura pública de quitação e desapropriação, a qual constitui título hábil ao registro.

Já a desapropriação judicial é aquela em que o particular não concorda com o valor da indenização que lhe está sendo oferecida ou com outras condições da transferência, de forma que tais conflitos são submetidos a julgamento para que seja mantida a justiça e a razoabilidade de valores. Dessa ação será emitida uma carta de sentença, a qual constitui título hábil ao registro.

Como ressalva acerca da ação judicial, podemos afirmar que ela deverá ser movida dentro do prazo decadencial de 5 anos, sendo que o ajuizamento suspende a caducidade. Reflita que a ação pode ser ajuizada tanto pelo Poder Público, para a constituição de um título de desapropriação quando espontaneamente o proprietário do imóvel não a aceitar, ou pelo proprietário, quando quiser questionar o valor da indenização ou a imissão na posse do imóvel. Veja que a alternativa é dada a ambas as partes como uma forma de assegurar direitos de propriedade x direito de desapropriar.

Ou seja, o Registro de Imóveis competente poderá registrar uma desapropriação tanto mediante uma escritura pública como mediante uma carta de sentença, sendo ambos os registros de igual valor e eficácia em termos legais.

É importante salientar que o título da desapropriação, ao ser protocolado do Registro de Imóveis, será prenotado como outros

títulos quaisquer e passará pela qualificação registral, ou seja, procedimento pelo qual o título é avaliado sob os aspectos formais ao registro.

Ressalvamos, ainda, que a existência de gravames na matrícula não impede o registro da desapropriação, sejam garantias reais ou cláusulas restritivas de direito. Considerando-se que o ato decorre da existência de uma utilidade ou interesse público, social ou ambiental, tem-se que o interesse da coletividade sempre prevalecerá sobre o interesse individual. A prévia e justa indenização devida na desapropriação poderá, inclusive, ser utilizada para a quitação de todas as suas dívidas.



Refleta

Cumpramos discutirmos o caso de um ato de desapropriação já promulgado, mas caduco, e, não obstante, implementado *"in loco"*.

Em outras palavras, o Poder Público publicou o decreto de desapropriação, porém, não constituiu o título dentro dos 5 anos decadenciais nem moveu a ação judicial cabível, a qual, frisa-se, deve ser ajuizada na comarca de localização dos imóveis, eis que a competência territorial é absoluta.

E, apesar de nada ter sido formalizado, o Poder Público já se *"imitiu"* na posse do terreno e já, inclusive, abriu uma via pública no local. Embora alguns requisitos da desapropriação não estejam previstos, você acredita ser válido esse ato do poder público? Reflita a esse respeito!

Perceba que, apesar da desapropriação ter ocorrido de forma indireta, ou seja, sem revestimento das formalidades legais, a imissão na posse do imóvel já ocorreu e o imóvel já foi *"perdido"* pelo proprietário, sendo que ele não pode ser prejudicado, ainda que seu direito dê espaço ao direito da coletividade.



Pesquise mais

Sugerimos a leitura do artigo do Conjur (2018) sobre Indenização por desapropriação indireta.

IRIB - INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL. **Conjur:** indenização por desapropriação indireta exige título inquestionável, diz TRF-1. 14 maio. 2018. Disponível em: <<http://www.trib.org.br/noticias/detalhes/conjur-indenizacao-por-desapropriacao-indireta-exige-titulo-inquestionavel-diz-trf-1>>. Acesso em: 24 jun. 2018.

Sendo assim, neste caso é cabível a discussão em sede de ação judicial para que seja viável a indenização, ou seja, há a necessidade de constituição de um título hábil ao registro (carta de sentença) para que seja paga a indenização justa, mas não mais prévia, e a depender do caso em comento, podem ser discutidos também os danos morais ou materiais decorrentes do não pagamento da indenização de forma prévia.

Por todo o exposto, assimilado o instituto da desapropriação, passemos à solução da nossa situação-problema.

Sem medo de errar

Sem medo de errar, vamos solucionar nossa situação-problema?

Recapitulando o contexto, você conseguiu ser aprovado no tão esperado concurso para serventias extrajudiciais e assumiu um Cartório de Registro de Imóveis no interior da Bahia. Já no exercício do cargo, você se deparou com diversas situações fundiárias e imobiliárias típicas na região, mais precisamente rural, que não se revestem dos requisitos formais, devendo estar preparado para a solução dessas demandas dentro da legalidade.

Diante desse cenário, deparou-se com a seguinte situação-problema:

Após alguns meses como titular do Cartório de Registro de Imóveis, você foi instado a promover o registro de uma sentença de desapropriação de extensa área localizada no município. O escrevente responsável pela qualificação lhe consultou se poderia realizar o registro, uma vez que existia na matrícula do imóvel o registro de uma hipoteca. A dúvida do escrevente era se a desapropriação poderia tirar a garantia do credor hipotecário e,

neste caso, quem teria a preferência para a reserva ou aquisição do imóvel: o credor que já havia averbado sua hipoteca em momento anterior, ou o município que desapropriou a área em momento posterior, e mais, se a hipoteca deveria ser previamente cancelada em razão da preferência conferida pelo respectivo registro.

Sendo assim, você deverá esclarecer a ele se haverá ou não pendência ao registro, confeccionando uma circular interna aos demais escreventes do cartório, orientando-os quanto ao procedimento. Para tanto, você deverá também superar as seguintes problematizações:

1. No caso em comento, qual direito prevalecerá: o direito do credor hipotecário, que averbou sua garantia real antes mesmo da publicação do decreto de utilidade pública para a desapropriação do imóvel, ou o Município, considerando-se que a área é necessária para a coletividade?
2. Há direito de preferência ao credor hipotecário?

Pois bem, você deverá esclarecer ao escrevente que não é necessária a elaboração de nota devolutiva, uma vez que não há pendências ao registro. Esclareça que a existência de gravames na matrícula não impede o registro da desapropriação. Ainda que tais gravames sejam garantias reais ou cláusulas restritivas de direito, nenhuma dessas situações prevalece sobre o direito da coletividade à desapropriação, considerando-se que o ato decorre da existência de uma utilidade ou de um interesse público, social ou ambiental.

Com a desapropriação, o proprietário receberá uma prévia e justa indenização, a qual poderá ser utilizada para a quitação de todas as suas dívidas. Portanto, a desapropriação não frustra por si só a garantia real pactuada.

Porém a Consultoria do Instituto de Registro de Imóveis do Brasil (IRIB) entende por bem a comunicação ao credor sobre a desapropriação que acometeu sua garantia. Nesse sentido, recomendamos a leitura do artigo *Desapropriação de imóvel gravado com hipoteca cedular*. (IRIB, 2011). Disponível em: <<http://www.irib.org.br/noticias/detalhes/irib-responde-desapropriacao-de-imovel-gravado-com-hipoteca-cedular>>. Acesso em: 24 jun. 2018.

Avançando na prática

Desapropriação indireta

Descrição da situação-problema

Um imóvel teve parte de sua área utilizada pelo município para passagem de uma via pública, porém, sem observância ao procedimento da desapropriação. José pretende adquirir a parte do imóvel remanescente, mas deseja regularizar a transferência da área desapropriada ao município. Na qualidade de registrador, você deverá escrever uma nota de orientação ao José com as opções à regularização pretendida.

Resolução da situação-problema

Perceba que se trata de um caso de desapropriação indireta. Na nota de orientação, você deverá informar ao José que, para que ele consiga o registro da transferência da área da rua para o município, ele deverá possuir um título hábil ao registro. Sendo assim, ele poderá procurar o poder público na tentativa de formalizar a desapropriação mediante lavratura de escritura pública de desapropriação amigável em nome do atual proprietário, ou, ajuizar a ação judicial cabível ao suprimento e à confecção do título de desapropriação. Em ambas as possibilidades, José levará a registro o título de desapropriação previamente ao seu título aquisitivo do remanescente do terreno.

Faça valer a pena

1. A desapropriação é o instrumento jurídico por meio do qual o poder público interfere diretamente na propriedade privada ao despojar compulsoriamente a propriedade de alguém. Trata-se de um ato administrativo que emana da necessidade pública, do interesse público ou interesse social.

Consideram-se casos de utilidade pública nos termos do Decreto-Lei nº 3.365/41 (BRASIL, 1941):

- a) A segurança nacional e a defesa do Estado.
- b) A salubridade pública e a medida punitiva criminal.

- c) A conservação dos serviços públicos e o interesse particular.
- d) O interesse de um particular e a exploração comercial.
- e) Nenhuma das alternativas acima.

2. Consiste na forma mais drástica de intervenção do poder público no domínio privado, podendo se realizar para os fins de política urbana ou para reforma agrária, sendo certo que no caso da reforma agrária não são susceptíveis a pequena e média propriedades rurais, bem como as propriedades produtivas.

O texto acima se refere a qual instituto:

- a) Usucapião extrajudicial.
- b) Regularização fundiária urbana.
- c) Desapropriação.
- d) Condomínio indiviso.
- e) Tombamento.

3. Um imóvel teve parte de sua área utilizada pelo Município para passagem de uma estrada. O decreto de utilidade pública foi publicado, mas nenhum título constituído no prazo de 5 (cinco) anos da sua publicação. Você compareceu ao cartório para a formalização da desapropriação, mas obteve uma nota de pendência diante da inexistência do título.

Considerando a situação acima, o que ocorreu com a desapropriação?

- a) Prescreveu, haja vista a ação de desapropriação que deveria ter sido movida nos 5 anos subsequentes à publicação do decreto.
- b) Perdeu a eficácia, pois independentemente de prazo, a desapropriação depende da formalização por um título hábil ao registro.
- c) Manteve a validade, mas perdeu a eficácia, uma vez que não foi formalizada a transferência da propriedade nem por via judicial, nem por via escritura pública.
- d) O decreto de desapropriação caducou, uma vez que não foi formalizada a transferência da propriedade nem por via judicial, nem por via escritura pública.
- e) Prescreveu e perdeu a eficácia, pois, independentemente de prazo, a desapropriação depende da formalização por um título hábil ao registro.

Seção 4.2

Usucapião

Diálogo aberto

Caro aluno, é sabido que os problemas de posse e propriedade em nosso país não são novos nem estão próximos de serem finalizados, mas o direito imobiliário vem adentrando a seara dos direitos civis, mais especificamente reais, para permitir tratamentos mais simplificados ou céleres aos procedimentos revestidos por instrumentos jurídicos já existentes e regulados em nosso ordenamento jurídico.

Esse é o caso da usucapião extrajudicial, recentemente incorporada ao Novo Código de Processo Civil e regulamentada pelo Conselho Nacional de Justiça com a finalidade de tomar forma e praticidade.

A usucapião como forma de propriedade imobiliária pela posse, já há muito tempo conhecida e formalizada por meio das ações judiciais, atualmente foi beneficiada pelo procedimento mais simplificado na sua forma extrajudicial.

Trata-se de uma estratégia tão segura quanto a judicial, porém, visando seu processamento integral perante os Registros de Imóveis.

Para melhor estudarmos esse procedimento, retomemos brevemente nosso contexto de aprendizagem.

Com o objetivo profissional e o sonho de atuar enquanto registrador imobiliário, assim você persistiu obstinado até conseguir ser aprovado no tão esperado concurso e assumir um cartório de registro de imóveis no interior da Bahia. No exercício do cargo, você se deparou com diversas situações fundiárias e imobiliárias típicas na região, mais precisamente rural, que não se revestem dos requisitos formais, devendo estar preparado para a solução dessas demandas dentro da legalidade.

Diante desse cenário, passemos à nossa situação-problema.

Passados alguns meses na posse do cargo, foi apresentada no cartório uma ata notarial, que constatava a posse exercida sobre

um determinado imóvel, acompanhada de um requerimento solicitando o registro da aquisição em virtude do preenchimento dos requisitos da usucapião. Sendo assim, você deverá elaborar uma nota devolutiva informando ao requerente quais os documentos legalmente exigidos para o processamento do ato.

Para tanto, você precisará estudar: quais os requisitos documentais para o registro da usucapião extrajudicial; quais as formas de comprovação de posse existentes; se existe usucapião sobre bem público e se existe exame e cálculo em usucapião extrajudicial.

Então, pronto para começar a estudar os temas fundamentais para compreender e responder a situação-problema?

Não pode faltar

Caro aluno, para que você possa compreender e solucionar a situação problema desta seção, passemos ao estudo dos conteúdos que não podem faltar referentes ao Instituto da Usucapião.

Trata-se de uma forma de aquisição da propriedade pela posse, de forma a tornar regular e segura juridicamente uma situação fática prolongada no tempo.

Há diversas formas de se conceituar o instituto, mas tomemos como base o disposto na nossa Constituição Federal, senão:



Art. 191. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

Parágrafo único. Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião. (BRASIL, 1988)

Uma vez instituído em uma de suas atuais modalidades pela Carta Magna, nosso atual Código Civil tratou de legislar as demais modalidades cabíveis, senão:

Art. 1.241. Poderá o possuidor requerer ao juiz seja declarada adquirida, mediante usucapião, a propriedade imóvel.

Parágrafo único. A declaração obtida na forma deste artigo constituirá título hábil para o registro no Cartório de Registro de Imóveis. (BRASIL, 2002)



- Usucapião na modalidade Extraordinária – 15 anos de posse sobre o imóvel de forma ininterrupta, sem oposição e independentemente de boa-fé. O prazo poderá ser reduzido a 10 anos caso o possuidor estabeleça no imóvel a sua moradia habitual ou nele realizar obras ou serviços de caráter produtivo. Essa modalidade se encontra prevista no art. 1.238 do Código Civil Brasileiro. Lei nº 10.406/02 (BRASIL, 2002).
- Usucapião na modalidade Ordinária – 10 anos de posse sobre o imóvel, contínua, ininterrupta, sem oposição, de boa-fé e mediante justo título. O prazo poderá ser reduzido a 5 anos se o imóvel tiver sido adquirido onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, e cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia ou realizado investimentos de interesse social e econômico. Essa modalidade se encontra prevista no Art. 1.242. do Código Civil Brasileiro. Lei nº 10.406/02 (BRASIL, 2002).
- Usucapião na modalidade Especial Urbana e Rural - 5 anos ininterruptos de posse sobre o imóvel, sem oposição, sendo a posse no caso de imóvel urbano destinada à moradia e limitada a 250m², e em caso de imóvel rural, destinada ao trabalho ou moradia e limitada a 50ha. Essa modalidade se encontra prevista nos Arts. 1.239 e 1.240 do Código Civil Brasileiro. Lei nº 10.406/02 (BRASIL, 2002).



Assimile

Assimile que dentre os requisitos para o pleito da propriedade pela posse estão a continuidade no tempo, a mansidão, a não oponibilidade, a não interrupção, a existência de justo título ou não e, em alguns casos, o tamanho do imóvel, a destinação ou a forma de aquisição.

Cumpra-nos esclarecer as diferenças entre os procedimentos de usucapião processados nas vias judicial, administrativa e extrajudicial, sendo que em todos os casos os requisitos para a configuração da pretensão aquisitiva são os mesmos, já positivados no direito material, conforme modalidades que trabalhamos acima.

1- Aquisição da posse *ad usucapionem* pela via Judicial - Aplicabilidade: qualquer modalidade de usucapião, exceto a prevista pela Lei nº 11.977/2009, cujo reconhecimento ocorre na via administrativa. O procedimento é regulado por meio das seguintes leis:

- Constituição Federal (BRASIL, 1988).
- Código Civil Brasileiro. Lei nº 10.406/02 (BRASIL, 2002).
- Novo Código de Processo Civil. Lei nº 13.105/15 (BRASIL, 2015).

2- Aquisição da posse *ad usucapionem* pela via Administrativa - Aplicabilidade: usucapião especial urbana no contexto de regularização fundiária de interesse social. O procedimento é regulado por meio das seguintes leis:

- Constituição Federal (CF/88) (BRASIL, 1988).
- Lei Federal nº 11.977/09 (BRASIL, 2009).

3- Aquisição da posse *ad usucapionem* pela via Extrajudicial - Aplicabilidade: qualquer modalidade de usucapião, exceto a prevista pela Lei nº 11.977/2009, cujo reconhecimento ocorre na via administrativa. O procedimento é regulado por meio das seguintes leis:

- Constituição Federal (BRASIL, 1988).
- Código Civil Brasileiro. Lei nº 10.406/02 (BRASIL, 2002).
- Novo Código de Processo Civil. Lei nº 13.105/15. (BRASIL, 2015).
- Provimento nº 65/17, do Conselho Nacional de Justiça – CNJ. (CNJ, 2017).
- Lei Federal nº 13.465/17. (BRASIL, 2017).

É importante ressalvamos sobre a possibilidade de transição entre as vias judicial e extrajudicial, ainda que o procedimento já tenha se iniciado em uma das vias:

Art. 2º (...)

§ 2º Será facultada aos interessados a opção pela via judicial ou pela extrajudicial; podendo ser solicitada, a qualquer momento, a suspensão do procedimento pelo prazo de trinta dias ou a desistência da via judicial para promoção da via extrajudicial.

§ 3º Homologada a desistência ou deferida a suspensão, poderão ser utilizadas as provas produzidas na via judicial. Provimento nº 65/17, do Conselho Nacional de Justiça – CNJ. (CNJ, 2017)



Porém tendo em vista a disciplina de Registro de Imóveis, estudaremos a seguir o procedimento realizado única e exclusivamente na via extraordinária.

Podemos apontar como justificativas para a implantação da Usucapião Extrajudicial a busca por celeridade, desjudicialização, cabimento amplo, simplicidade do procedimento, segurança jurídica e conversão de posse em propriedade.



Pesquise mais

Para melhor compreender acerca das justificativas para a implantação da Usucapião Extrajudicial, leia a entrevista publicada pelo Instituto de Registro de Imóveis do Brasil (IRIB), em março de 2018. Disponível em: <<http://www.irib.org.br/noticias/detalhes/usucapiao-extrajudicial-francisco-nobre-responde-ao-irib>>. Acesso em: 4 jul. 2018.

Dentre os aspectos que devemos abordar para o procedimento pretendido, chamamos especial atenção para a competência, a qual, na via extrajudicial, é Territorial Absoluta. Ou seja, a usucapião extrajudicial será processada necessariamente perante o Registro de Imóveis em que o imóvel se encontrar registrado de forma a guardar relação com a eficácia *erga omnes* do registro e com o princípio da continuidade do registro imobiliário. Nesse sentido, as normas que regem a usucapião extrajudicial são convergentes, senão:



Art. 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com: (...)

Novo Código de Processo Civil. Lei nº 13.105/15. (BRASIL, 2015)

Art. 2º Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião formulado pelo requerente – representado por advogado ou por defensor público, nos termos do disposto no art. 216-A da LRP –, que será processado diretamente no ofício de registro de imóveis da circunscrição em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele.

Provimento nº 65/17, do Conselho Nacional de Justiça – CNJ. (CNJ, 2017)

Superada a definição de competência para o processamento da usucapião, passemos ao roteiro das providências que devem ser realizadas de forma prévia ou simultânea à apresentação da documentação para registro junto ao cartório competente.

1º Passo: requerimento

Para que seja iniciado o procedimento e a análise documental pelo cartório, torna-se necessário um requerimento por parte dos posseiros, representados por advogado, no qual deverão constar:

- A modalidade de usucapião requerida e sua base legal ou constitucional.
- A origem e as características da posse, a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo com referência às respectivas datas de ocorrência.
- O nome e estado civil de todos os possuidores anteriores cujo tempo de posse foi somado ao do requerente para completar o período aquisitivo – importante ressaltar neste ponto que aquele posseiro que não possui o tempo de posse necessário para enquadramento nas modalidades de

usucapião descritas acima poderá somar seu tempo de posse ao tempo do possuidor anterior (se houver), de forma que alcance o prazo legal mínimo para o direito à usucapião. Ou seja, a qualificação dos possuidores anteriores somente será necessária no requerimento, caso o posseiro atual precise do tempo de posse anterior para atingir o prazo mínimo legal para a modalidade de usucapião pleiteada.

- O número da matrícula ou transcrição da área onde se encontra inserido o imóvel usucapiendo ou a informação de que não se encontra matriculado ou transcrito.
- O valor atribuído ao imóvel usucapiendo.
- Demais requisitos da petição inicial estabelecidos pelo art. 319 do Novo Código de Processo Civil. Lei nº 13.105/15. (BRASIL, 2015).

Art. 319. A petição inicial indicará:

I - o juízo a que é dirigida;

II - os nomes, os prenomes, o estado civil, a existência de união estável, a profissão, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica, o endereço eletrônico, o domicílio e a residência do autor e do réu;

III - o fato e os fundamentos jurídicos do pedido;

IV - o pedido com as suas especificações;

V - o valor da causa;

VI - as provas com que o autor pretende demonstrar a verdade dos fatos alegados;

VII - a opção do autor pela realização ou não de audiência de conciliação ou de mediação.

Novo Código de Processo Civil. Lei nº 13.105/15. (BRASIL, 2015).



2º Passo: lavratura de uma Ata Notarial

Trata-se da confecção de um Título Hábil ao registro da Posse *Ad Usucapionem*, uma vez que, para a criação, modificação ou extinção de direitos reais e direitos a eles relativos, torna-se necessária a existência de um título hábil ao registro.

A ata notarial nada mais é do que uma escritura pública declaratória do Tabelião de Notas que atesta o tempo de posse do requerente e seus antecessores conforme o caso e suas circunstâncias.

Quando falamos em Tabelião de notas, vem-nos à tona uma dúvida sobre a competência da serventia, se acompanha a lógica territorial do registro de imóveis. Nesse caso, é importante ressaltarmos que a competência territorial não é absoluta, uma vez que as escrituras e atas podem ser lavradas em qualquer cartório de notas do país. Porém nesse caso específico de atas notariais, há vedação legal de um Tabelião de Notas diligenciando *in loco* na comarca fora de sua circunscrição. Ou seja, se para a usucapião for necessária a realização de uma diligência para confirmação de dados e alegações de posse, somente o Tabelião da comarca do imóvel poderá realizar o trabalho.



Art. 9º O tabelião de notas não poderá praticar atos de seu ofício fora do Município para o qual recebeu delegação. Lei Federal nº 8.935/94. (BRASIL, 1994)

São requisitos da Ata Notarial:

- Qualificação, endereço eletrônico, domicílio e residência do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver, e do titular do imóvel lançado na matrícula objeto da usucapião.
- Descrição do imóvel conforme consta na matrícula do registro em caso de bem individualizado ou a descrição da área em caso de não individualização, devendo ainda constar as características do imóvel, tais como a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo.
- O tempo e as características da posse do requerente e de seus antecessores.
- Forma de aquisição da posse do imóvel usucapiendo pela parte requerente.
- Modalidade de usucapião pretendida e sua base legal ou constitucional.
- Número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva e a localização: se estão situados em uma ou em mais circunscrições.

- Valor do imóvel.
- Outras informações que o tabelião de notas considere necessárias à instrução do procedimento, tais como depoimentos de testemunhas ou partes confrontantes.

Cumpre-nos salientar que há, na prática, algumas dificuldades para lavratura da Ata Notarial pautadas nos seguintes aspectos:

1. Livre convencimento do Tabelião de notas, na liberalidade do Cartório em exigir documentos não elencados em lei.

2. Discrepância em relação à natureza jurídica da aquisição originária da posse (uma vez que há registradores entendendo que a aquisição, nesse caso, é derivada, uma vez que conta com a anuência do proprietário).

3. Possibilidade de exigência de certidão de não incidência de ITBI (decorrente da dúvida anterior sobre a natureza jurídica da usucapião extrajudicial). Quanto à dúvida dos registradores sobre o ITBI:

Art. 24. O oficial do registro de imóveis não exigirá, para o ato de registro da usucapião, o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, pois trata-se de aquisição originária de domínio. Provimento nº 65/17, do Conselho Nacional de Justiça – CNJ. (CNJ, 2017)

4. Possibilidade de exigência de certidão expedida por ente público atestando que a aquisição pretendida não constitui parcelamento irregular de solo (uma vez que o registro da aquisição subdivide o imóvel independentemente de parcelamento de solo, em uma forma de exceção ao procedimento).

Art. 25. Em virtude da consolidação temporal da posse e do caráter originário da aquisição da propriedade, o registro declaratório da usucapião não se confunde com as condutas previstas no Capítulo IX da Lei n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (BRASIL, 1979), nem delas deriva. Provimento nº 65/17, do Conselho Nacional de Justiça – CNJ. (CNJ, 2017)

3º Passo: confecção de planta e memorial descritivo da área a ser usucapida

O requerimento de usucapião ainda será instruído com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitados, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes.

Importante ressaltarmos que em caso de unidade autônoma de condomínio edilício ou loteamento regularmente instituído, a planta e o memorial descritivo são dispensados, uma vez que todas as áreas já se encontram registradas na matrícula.

Devem assinar a documentação técnica:

- Responsável técnico pela confecção da documentação (acompanhado de anotação de responsabilidade, Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU).
- Possuidor.
- Proprietário(s).
- Detentores de direitos reais e outros direitos registrados/ averbados no registro do imóvel – possibilidade de assinatura por confrontante também possuidor mediante declaração de ocupação ou posse.

As assinaturas podem ser espontâneas, com reconhecimento de firmas em cartório de notas, ou supridas/provocadas pessoalmente, por meio da notificação dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo, e pelo correio, com aviso de recebimento para manifestarem seu consentimento expresso em 15 (quinze) dias, cujo silêncio poderá ser interpretado como concordância.

4º Passo: apresentação das certidões exigidas e Justo Título, se houver

Além do requerimento, ata notarial e documentos técnicos e comprobatórios de posse, devem ser apresentadas algumas certidões comprobatórias de inexistência de ações judiciais que

tenham por objeto o imóvel, sua propriedade ou posse, bem como o justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel.



Refleta

Acerca das assinaturas mencionadas acima, reflita: seria, então, possível a dispensa da notificação do titular do imóvel em caso de Justo título ou de instrumento que demonstre a existência de relação jurídica com o titular registral, acompanhado de prova da quitação das obrigações e de certidão do distribuidor cível expedida até trinta dias antes do requerimento que demonstre a inexistência de ação judicial contra o requerente ou contra seus cessionários envolvendo o imóvel usucapiendo?

5º Passo: ciência dos entes públicos e terceiros Interessados

Após recebida a documentação na serventia, são determinadas as notificações dos entes públicos via registro de títulos e documentos ou via correio com aviso de recebimento, bem como a notificação dos Terceiros Interessados via edital em jornal de grande circulação, sendo o prazo de todos eles, para manifestação, de 15 dias. Por fim:

- ✓ Havendo Impugnações, o registrador indeferirá o pedido ou chamará as partes para uma audiência de conciliação ou mediação por ele mesmo.
- ✓ Não havendo impugnações, mas se a documentação for julgada insuficiente pelo Registrador, este determinará Diligências e emitirá uma Nota devolutiva.
- ✓ Não havendo impugnações e a documentação estando em ordem, o registro é efetivado.



Exemplificando

Exemplificando o procedimento, podemos imaginar um caso em que o senhor José adquire por meio de uma promessa de compra e venda por instrumento particular uma área de

terreno, parte de um terreno maior, vindo a receber a posse na data da assinatura do contrato, sendo o preço do imóvel parcelado ao longo de 2 anos.

Quitado o preço e diante de sua simplicidade e humildade, José acreditava que o imóvel já seria de sua propriedade, guardando todos os recibos das parcelas já pagas em sua casa.

Passados mais de 20 anos, seus filhos convenceram José a vender o terreno para adquirir outro mais próximo da cidade, chegando a encontrar, inclusive, um comprador para a área.

Ao comparecerem ao cartório de notas para a lavratura da escritura de compra e venda, José foi cientificado de que ainda não teria a propriedade e que, dessa forma, não poderia aliená-lo como pretendia, devendo, então, regularizar a propriedade a priori.

Sendo assim, José contratou um advogado que iniciou o procedimento: elaboração de requerimento, ata notarial, compilação de provas de posse, confecção de material técnico, assinatura de vizinhos e apresentação ao cartório para início do processamento do pedido de reconhecimento da propriedade pela posse, ou seja, reconhecimento da usucapião extrajudicial.

Finalizado o conteúdo necessário para a compreensão da usucapião extrajudicial, passemos à solução da situação problema desta seção. Pronto para continuar?

Sem medo de errar

Você foi aprovado em um concurso público e assumiu um Cartório de Registro de Imóveis no interior da Bahia. No exercício do cargo, você se deparou com diversas situações fundiárias e imobiliárias típicas na região, mais precisamente rural, que não se revestem dos requisitos formais, devendo estar preparado para a solução dessas demandas dentro da legalidade.

Passados alguns meses na posse do cargo, foi apresentada no Cartório uma ata notarial que constatava a posse exercida sobre um determinado imóvel, acompanhada de requerimento solicitando o

registro da aquisição em virtude do preenchimento dos requisitos da usucapião. Sendo assim, você deverá elaborar uma nota devolutiva informando ao requerente quais os documentos legalmente exigidos para o processamento do ato. Você precisará verificar: quais os requisitos documentais para o registro da usucapião extrajudicial; quais as formas de comprovação de posse existentes; se existe usucapião sobre bem público e se existe exame e cálculo em usucapião extrajudicial.

Sua nota deverá informar inicialmente que, por se tratar de bem particular, é possível o processamento da usucapião na via extrajudicial, caso cumpridos os demais requisitos legais, uma vez que não há hipótese legal de usucapião de bens públicos. Referido processamento é feito mediante o pagamento de emolumentos conforme tabela do Tribunal de Justiça em questão, sendo certo que não há exame e cálculo de forma gratuita pelo cartório. Quanto às formas de comprovação de posse, informe que podem ser provas documentais, testemunhas, depoimentos, dentre outras provas não abusivas que demonstrem ao registrador o exercício da posse, suas condições e características, e por quanto tempo. Em seguida, informe a lista de documentos a serem apresentados para o processamento da usucapião, sua nota deverá exigir a apresentação dos seguintes documentos, conforme o Provimento 65/CNJ (CNJ,2017):

Art. 4º O requerimento será assinado por advogado ou por defensor público constituído pelo requerente e instruído com os seguintes documentos:

I – ata notarial com a qualificação, endereço eletrônico, domicílio e residência do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver, e do titular do imóvel lançado na matrícula objeto da usucapião que ateste:

- a) a descrição do imóvel conforme consta na matrícula do registro em caso de bem individualizado ou a descrição da área em caso de não individualização, devendo ainda constar as características do imóvel, tais como a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo;**
- b) o tempo e as características da posse do requerente e de seus antecessores;**
- c) a forma de aquisição da posse do imóvel usucapiendo pela parte requerente;**

- d) a modalidade de usucapião pretendida e sua base legal ou constitucional;
- e) o número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva e a localização: se estão situados em uma ou em mais circunscrições;
- f) o valor do imóvel;
- g) outras informações que o tabelião de notas considere necessárias à instrução do procedimento, tais como depoimentos de testemunhas ou partes confrontantes;
- II – planta e memorial descritivo assinados por profissional legalmente habilitado e com prova da Anotação da Responsabilidade Técnica – ART ou do Registro de Responsabilidade Técnica – RTT no respectivo conselho de fiscalização profissional e pelos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou pelos ocupantes a qualquer título;
- III – justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a cadeia possessória e o tempo de posse;
- IV – certidões negativas dos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal do local da situação do imóvel usucapiendo expedidas nos últimos trinta dias, demonstrando a inexistência de ações que caracterizem oposição à posse do imóvel, em nome das seguintes pessoas:
 - a) do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;
 - b) do proprietário do imóvel usucapiendo e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;
 - c) de todos os demais possuidores e respectivos cônjuges ou companheiros, se houver, em caso de sucessão de posse, que é somada à do requerente para completar o período aquisitivo da usucapião;
- V – descrição georreferenciada nas hipóteses previstas na Lei n. 10.267, de 28 de agosto de 2001 (BRASIL, 2001), e nos decretos regulamentadores;
- VI – instrumento de mandato, público ou particular, com poderes especiais e com firma reconhecida, por semelhança ou autenticidade, outorgado ao advogado pelo requerente e por seu cônjuge ou companheiro;
- VII – declaração do requerente, do seu cônjuge ou companheiro que outorgue ao defensor público a capacidade postulatória da usucapião;
- VIII – certidão dos órgãos municipais e/ou federais que demonstre a natureza urbana ou rural do imóvel

usucapiendo, nos termos da Instrução Normativa Incra n. 82/2015 (INCRA, 2015) e da Nota Técnica Incra/DF/DFC n. 2/2016 (INCRA, 2016), expedida até trinta dias antes do requerimento.

§ 1º Os documentos a que se refere o caput deste artigo serão apresentados no original.

§ 2º O requerimento será instruído com tantas cópias quantas forem os titulares de direitos reais ou de outros direitos registrados sobre o imóvel usucapiendo e os proprietários confinantes ou ocupantes cujas assinaturas não constem da planta nem do memorial descritivo referidos no inciso II deste artigo.

§ 3º O documento oferecido em cópia poderá, no requerimento, ser declarado autêntico pelo advogado ou pelo defensor público, sob sua responsabilidade pessoal, sendo dispensada a apresentação de cópias autenticadas.

§ 4º Será dispensado o consentimento do cônjuge do requerente se estiverem casados sob o regime de separação absoluta de bens.

§ 5º Será dispensada a apresentação de planta e memorial descritivo se o imóvel usucapiendo for unidade autônoma de condomínio edilício ou loteamento regularmente instituído, bastando que o requerimento faça menção à descrição constante da respectiva matrícula.

§ 6º Será exigido o reconhecimento de firma, por semelhança ou autenticidade, das assinaturas lançadas na planta e no memorial mencionados no inciso II do caput deste artigo.

§ 7º O requerimento poderá ser instruído com mais de uma ata notarial, por ata notarial complementar ou por escrituras declaratórias lavradas pelo mesmo ou por diversos notários, ainda que de diferentes municípios, as quais descreverão os fatos conforme sucederem no tempo.

§ 8º O valor do imóvel declarado pelo requerente será seu valor venal relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou do imposto territorial rural incidente ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado.

§ 9º Na hipótese de já existir procedimento de reconhecimento extrajudicial da usucapição acerca do mesmo imóvel, a prenotação do procedimento permanecerá sobrestada até o acolhimento ou rejeição do procedimento anterior.

§ 10. Existindo procedimento de reconhecimento extrajudicial da usucapição referente a parcela do imóvel

usucapiendo, o procedimento prosseguirá em relação à parte incontroversa do imóvel, permanecendo sobrestada a prenotação quanto à parcela controversa.

§ 11. Se o pedido da usucapião extrajudicial abranger mais de um imóvel, ainda que de titularidade diversa, o procedimento poderá ser realizado por meio de único requerimento e ata notarial, se contiguas as áreas.

Avançando na prática

Assinatura do requerimento de usucapião

Descrição da situação-problema

João era casado sob o regime da comunhão universal e requereu perante o registro de imóveis, em seu nome apenas, o reconhecimento da propriedade de um imóvel sobre o qual exerceu posse por 15 anos.

Analisada a documentação apresentada, o cartório exigiu, dentre outros documentos, que o requerimento fosse assinado também pela esposa de João.

Acreditando não fazer diferença, eis que seu casamento foi celebrado sob o regime de comunhão universal de bens, João lhe procurou como advogado para esclarecer-lhe por meio de uma carta de orientação se a exigência do cartório procede ou não.

Resolução da situação-problema

Você deverá esclarecer na carta de orientação que nos termos do Código Civil é necessária a outorga do cônjuge para o pleito de direitos reais sobre bens imóveis, sendo que a legislação somente abre ressalva para casos de casamentos sob o regime de separação absoluta de bens, o que não é o caso de João.

Portanto, a exigência procede sim.

Art. 1.647. Ressalvado o disposto no art. 1.648, nenhum dos cônjuges pode, sem autorização do outro, exceto no regime da separação absoluta:

I - Alienar ou gravar de ônus real os bens imóveis.

II - Pleitear, como autor ou réu, acerca desses bens ou direitos.

III - Prestar fiança ou aval.

IV - Fazer doação, não sendo remuneratória, de bens comuns ou dos que possam integrar futura meação.

Parágrafo único. São válidas as doações nupciais feitas aos filhos quando casarem ou estabelecerem economia separada.

Faça valer a pena

1. Uma vez instituída a usucapião em uma de suas atuais modalidades pela Carta Magna, nosso atual Código Civil tratou de legislar as demais modalidades cabíveis, senão:

Art. 1.241. Poderá o possuidor requerer ao juiz seja declarada adquirida, mediante usucapião, a propriedade imóvel.

Parágrafo único. A declaração obtida na forma deste artigo constituirá título hábil para o registro no Cartório de Registro de Imóveis. (BRASIL, 2002)



A respeito das modalidades de usucapião, marque a alternativa correta

a) A Usucapião na modalidade Extraordinária requer a comprovação de 10 anos de posse sobre o imóvel, sendo ela de forma ininterrupta, sem oposição e independentemente de boa-fé. O prazo poderá ser reduzido a 5 anos, caso o possuidor estabeleça no imóvel a sua moradia habitual ou nele realizar obras ou serviços de caráter produtivo.

b) A Usucapião na modalidade Ordinária requer a comprovação de 15 anos de posse sobre o imóvel, sendo ela de forma contínua, ininterrupta, sem oposição, de boa-fé e mediante justo título. O prazo poderá ser reduzido a 10 anos se o imóvel tiver sido adquirido onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia ou realizado investimentos de interesse social e econômico.

c) A Usucapião na modalidade Especial Urbana e Rural requer 5 anos de posse sobre o imóvel, sendo ela de forma ininterrupta e sem oposição. No caso de imóvel urbano, destinada à moradia, e em caso de imóvel rural, ao trabalho ou moradia.

d) A Usucapião na modalidade Ordinária requer a comprovação de 10 anos de posse sobre o imóvel, sendo ela de forma contínua, ininterrupta, sem

oposição, independentemente de justo título. O prazo poderá ser reduzido a 5 anos se o imóvel tiver sido adquirido onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia ou realizado investimentos de interesse social e econômico.

e) A Usucapião na modalidade Ordinária requer a comprovação de 10 anos de posse sobre o imóvel, sendo ela contínua, ininterrupta, sem oposição, independentemente de boa-fé. O prazo poderá ser reduzido a 5 anos se o imóvel tiver sido adquirido onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, e cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.

2. Podemos apontar como justificativas para a implantação da Usucapião Extrajudicial a busca por celeridade, a desjudicialização, o cabimento amplo, a simplicidade do procedimento, a segurança jurídica e a possibilidade de conversão de posse em propriedade.

A respeito da usucapião extrajudicial, marque a alternativa correta.

a) A usucapião processada na via extrajudicial é uma forma de desjudicialização do procedimento visando a celeridade, considerando que o registrador detém as mesmas condições que o judiciário para julgar a presença dos requisitos da pretensão aquisitiva.

b) A usucapião processada na via extrajudicial visa a celeridade do procedimento, eis que na via judicial o feito tramita perante as diversas varas cíveis existentes, independentemente de especialização, o que sobrecarrega o sistema e torna o procedimento muito moroso.

c) Pode-se afirmar que a usucapião processada na via extrajudicial é mais simples do que a processada na via judicial, inclusive dispensando certas formalidades e certos requisitos que somente seriam válidos quando perante o juízo competente.

d) Uma vez iniciado o procedimento da usucapião processada na via extrajudicial, não há mais possibilidade de retorno à via judicial, apenas o movimento contrário é legalmente previsto.

e) Nenhuma das alternativas acima.

3. A ata notarial é a confecção de um Título Hábil ao registro da Posse *Ad Usucapionem*, uma vez que para a criação, modificação ou extinção de direitos reais e direitos a eles relativos, torna-se necessária a existência

de um título hábil ao registro. Nada mais é do que uma escritura pública declaratória do Tabelião de Notas que atesta o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias.

A respeito da ata notarial para a usucapião extrajudicial, marque a alternativa correta.

- a) Torna-se necessário constar na ata a declaração do tabelião sobre todas as condições da posse que a enquadram como *ad usucapionem*, bem como a indicação da modalidade da usucapião.
- b) A ata notarial somente poderá ser lavrada pelo Tabelião localizado na comarca de situação do imóvel, independentemente da necessidade de realização de vistoria no local.
- c) A ata notarial adquire força de escritura pública quando levada a registro e, se contiver toda a descrição da posse, dispensa a necessidade de apresentação de requerimento perante o Registro de imóveis.
- d) Todas as alternativas acima.
- e) Nenhuma das alternativas acima.

Seção 4.3

Regularização fundiária urbana

Diálogo aberto

Caro aluno, nesta seção estudaremos a Regularização fundiária urbana, forma de regularização da situação fática de assentamentos irregulares e ocupação não organizada das cidades, típicas e decorrentes do desenvolvimento abrupto e muito rápido dos grandes centros urbanos.

Comumente encontramos bairros e regiões das cidades brasileiras, tanto interioranas como capitais, em que a ocupação dos imóveis ocorre de forma desordenada e sem a preocupação com a atenção ao adensamento, às necessidades que o crescimento populacional desencadeia, às necessidades viárias ou de outros serviços públicos necessários, de forma que a população habitante dessas regiões tem que enfrentar diversos problemas de saneamento básico, iluminação, esgoto, disponibilidade de escolas, saúde pública, problemas de segurança, dentre outros.

A questão se torna negativa tanto em aspectos residenciais como comerciais, bem como o crescimento desordenado ainda esbarra na crônica ocupação de imóveis sem necessariamente o título de propriedade, o que dificulta ainda mais a intervenção estatal na melhoria dessas condições de bem-estar da população.

Daí a importância do desenvolvimento do instituto da regularização fundiária urbana, antigamente já existente para as áreas rurais, mas cada vez mais demandado nos centros urbanos.

Para melhor trabalharmos o conteúdo desta seção, retomemos nosso caso contexto. Com o objetivo de atuar enquanto registrador imobiliário, você perseguiu esse sonho e foi aprovado no tão esperado concurso, vindo a assumir uma serventia extrajudicial de Imóveis no interior da Bahia. Já no exercício do cargo, você se deparou com diversas situações fundiárias e imobiliárias típicas na região, mais precisamente rural, que não se revestem dos requisitos formais, devendo estar preparado para a solução dessas demandas dentro da legalidade.

Neste cenário, após dois anos de titularidade, o prefeito da cidade lhe procurou pedindo auxílio e orientações para promover a regularização de um centro urbano ocupado de forma irregular, no qual os possuidores não estavam titulados, o que gerava prejuízos inclusive de arrecadação tributária para a cidade. Você deverá indicar ao prefeito um procedimento adequado à regularização da situação. Para tanto, você deverá estudar e responder às seguintes questões:

1. O que é o instituto da regularização fundiária?
2. Qual a legislação que institui e define o procedimento?
3. Há necessidade de regulamentação municipal sobre o procedimento de regularização fundiária urbana?
4. A regularização fundiária urbana é suficiente para solucionar títulos de propriedade, parcelamento do solo e questão tributária municipal referente à propriedade predial e territorial urbana?

Com esses questionamentos em mente, convidamos você agora a estudar os conteúdos que não podem faltar à solução da situação problema.

Não pode faltar

Prezado aluno, com o crescente movimento de urbanização da população brasileira, decorrente de oferta de empregos, mão de obra, serviços públicos e maiores oportunidades de melhoria na qualidade de vida nas cidades, é possível observar nas últimas décadas uma forte tendência ao fluxo populacional residencial direcionado para as áreas urbanas.

Ocorre que, uma vez que esse fluxo se direciona para as cidades não preparadas para o recebimento desse acúmulo populacional, verifica-se o surgimento de diversos problemas de adensamento, seja em decorrência da falta ou escassez dos serviços públicos básicos, seja em relação à ocupação irregular e sem titulação dos imóveis, muitas vezes invadidos há muitos anos por famílias e até mesmo pessoas jurídicas que fixam domicílio em locais fora das zonas regularizadas das cidades.

Cumprе esclarecer que, dentre as preocupações para que as cidades se desenvolvam e possuam os requisitos básicos de

qualidade de vida – e aqui ressaltando o que nos importa para os registros de imóveis – podemos destacar o parcelamento de solo.

O parcelamento de solo, regido pela Lei Federal nº 6.766/1979, (BRASIL, 1979) conforme estudamos na Seção 3 da Unidade 3, visa a subdivisão de um imóvel em parcelas menores de terreno, com a necessidade ou não da abertura de novas vias públicas capazes de absorver a necessidade de tráfego de pessoas, veículos, bem como com a necessidade de desenvolvimento e implantação de infraestrutura básica e demais serviços públicos.

Porém nem sempre os imóveis são ocupados e desempenham função social vinculada e decorrente de um parcelamento de solo, o que pressupõe que o adensamento foi estruturado propositalmente para a necessidade populacional.

Muitas vezes, pelo contrário, a ocupação ocorre de forma desordenada e sem qualquer planejamento por parte dos órgãos municipais aptos à estruturação das cidades. E como se não bastasse, a situação irregular costuma se arrastar no tempo sem qualquer medida eficaz por parte dos proprietários, possuidores, detentores de direitos reais sobre o imóvel, e até mesmo da própria municipalidade.

Daí o desenvolvimento e a instituição legal da Regularização Fundiária Urbana (Reurb).

Trata-se de uma inovação recente da legislação federal que instituiu a Reurb, a qual, nos seus expressos termos, abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

Em outras palavras, é uma forma de regularização por meio da qual o poder Público reconhece a situação de ocupação do solo irregular, formalizando-a como regular em seu território.



Art. 9º Ficam instituídas no território nacional normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (REURB), a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

§ 1º Os poderes públicos formularão e desenvolverão no espaço urbano as políticas de suas competências de acordo com os princípios de sustentabilidade econômica, social e ambiental e ordenação territorial, buscando a ocupação do solo de maneira eficiente, combinando seu uso de forma funcional.

§ 2º A Reurb promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma desta Lei, até 22 de dezembro de 2016.(BRASIL, 2017).

Nos termos da legislação acima mencionada, a Reurb tem como objetivos:

1. Identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior.
2. Criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes.
3. Ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados.
4. Promover a integração social e a geração de emprego e renda.
5. Estimular a resolução extrajudicial de conflitos em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade.
6. Garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas.
7. Garantir a efetivação da função social da propriedade.
8. Ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.
9. Concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo.
10. Prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais.

11. Conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher.
12. Franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

A Reurb compreende duas modalidades:

(i) Reurb de Interesse Social (Reurb-S) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal.

(ii) Reurb de Interesse Específico (Reurb -E) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese anterior.

É importante ressaltar que ambos os casos visam a regularização da situação fática de uma coletividade e não de um caso isolado de um imóvel – para o que seria necessário o procedimento regular de parcelamento de solo e regularização do título de propriedade do terreno.



Exemplificando

Para melhor entendermos a Reurb, trabalhemos com o seguinte exemplo:

José possui 70% de um imóvel de grande extensão localizado em um movimentado centro urbano industrial. Os outros 30% pertencem a uma das fábricas vizinhas. Ao redor de seu terreno existem fábricas de diversos tipos, largas avenidas, ruas movimentadas e até mesmo um importante Shopping da cidade. Porém o terreno também é confrontante de uma favela, tendo sido invadido há muitos anos por diversas famílias de baixa renda que se instalaram no local levantando muros e casas humildes.

Diante da dificuldade de retirar as famílias do local, José e a Fábrica convivem e aceitam que “perderam” a parte do imóvel invadida, reconhecendo que as pessoas que lá residem adquiriram a propriedade por meio da posse contínua e sem oposição no tempo.

Ademais, a área líquida que lhe restou é suficiente à destinação que José pretende dar ao imóvel, qual seja, a construção de um galpão comercial para aluguel a uma das outras fábricas vizinhas.

Sendo assim, José procurou o Registro de Imóveis competente para tratar da regularização de seu imóvel, já pensando na situação em que terá individualizado o registro de seus 70% da área líquida do imóvel, já decotada a área invadida.

Após a análise documental e inclusive a realização de vistorias no local do imóvel, o registrador procurou José e lhe informou quais seriam suas duas alternativas de regularização:

Alternativa 1 – Reconhecimento da propriedade dos invasores e extinção do condomínio com a Fábrica com a divisão amigável, seguida do parcelamento do solo. A divisão amigável é um meio de extinção de condomínio existente sobre coisa divisível, por meio do qual os coproprietários estabelecem o fim do exercício conjunto do domínio do bem, sendo definidas e vinculadas as áreas correspondentes à cada fração ideal do imóvel e seus proprietários. Não se trata de um negócio jurídico, mas tão somente de atribuição de direitos de domínio pleno sobre o bem, motivo pelo qual não incidem impostos de transmissão de propriedade. Pressupõe-se a existência de um título legítimo que seja registrado na matrícula do imóvel, tal como uma escritura pública declaratória.

Importante ressaltar que, para que seja efetivada a divisão amigável, deverá ocorrer a apuração da área e medidas perimetrais por meio do sistema geodésico brasileiro com georreferenciamento via satélite, com a consequente apuração do remanescente do terreno.

E a retificação de área, por sua vez, implica na coleta das assinaturas de todos os confrontantes do terreno, e não somente da área que se pretende desmembrar – o que contará com a dificuldade de se coletar as assinaturas dos demais confrontantes ao fundo do terreno, eis que se trata de uma favela.

Alternativa 2 – Promoção da Regularização Fundiária em ambas as modalidades, social em relação à área ocupada pela comunidade de baixa renda e especial em relação ao restante do terreno, parcelado irregularmente e ocupado por população que não se enquadra como de baixa renda.

Veja que no exemplo citado acima a Reurb é alternativa mais viável e factível à realidade do terreno.

Importante ressaltar que na Reurb, por interesse especial, todos os custos com o procedimento serão arcados pelos particulares, sendo que somente na modalidade social é que o poder público se encarrega das despesas.



Assimile

Diante do exemplo mencionado acima, assimile que a aplicação das modalidades da Reurb não está necessariamente vinculada ao registro imobiliário, mas à situação fática de localização, ocupação e condições urbanísticas de uma determinada área.

Por essa razão, seria possível a aplicação de duas modalidades distintas de Reurb em um único imóvel extenso.

Ainda sobre a regularização fundiária rural e urbana, em:



Art. 13. (...)

§ 1º Serão isentos de custas e emolumentos, entre outros, os seguintes atos registrais relacionados à REURB-S:

I - o primeiro registro da REURB-S, o qual confere direitos reais aos seus beneficiários;

II - o registro da legitimação fundiária;

III - o registro do título de legitimação de posse e a sua conversão em título de propriedade;

IV - o registro da CRF e do projeto de regularização fundiária, com abertura de matrícula para cada unidade imobiliária urbana regularizada;

V - a primeira averbação de construção residencial, desde que respeitado o limite de até setenta metros quadrados;

VI - a aquisição do primeiro direito real sobre unidade imobiliária derivada da Reurb-S;

VII - o primeiro registro do direito real de laje no âmbito da REURB-S; e

VIII - o fornecimento de certidões de registro para os atos previstos neste artigo. (BRASIL, 2017)

Outra questão de suma importância é a definição das áreas de interesse especial e social. Pode-se afirmar que as áreas de interesse social devem ser assim classificadas pelo legislativo municipal, sendo

pertencentes a zoneamentos tratados como regiões que merecem a solução municipal.



Refleta

Diante da necessidade de definição das áreas, reflita: é possível afirmar, então, que as áreas de interesse especial são todas as outras remanescentes, porém, tão problemáticas como as de interesse social, sem a caracterização da população de baixa renda? A classificação seria então por exclusão?

Poderão ser empregados, no âmbito da Reurb, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, os seguintes institutos jurídicos:

1. A legitimação fundiária e a legitimação de posse.
2. A usucapião.
3. A desapropriação em favor dos possuidores.
4. A arrecadação de bem vago.
5. O consórcio imobiliário.
6. A desapropriação por interesse social.
7. O direito de preempção.
8. A transferência do direito de construir.
9. A requisição, em caso de perigo público iminente.
10. A intervenção do poder público em parcelamento clandestino ou irregular.
11. A alienação de imóvel pela administração pública diretamente para seu detentor.
12. A concessão de uso especial para fins de moradia.
13. A concessão de direito real de uso.
14. A doação.
15. A compra e venda.

A Reurb se inicia mediante requerimento dos interessados seguida de um procedimento administrativo que ocorre internamente

na municipalidade (quando devem ser confirmados os requisitos legais e instruída a documentação com o projeto pretendido da regularização fundiária). Após o processamento municipal da Reurb, deverá ser publicada uma decisão pelo Poder Público acompanhada da CRF – Certidão de Regularização Fundiária.

A eficácia da Reurb se dá com seu registro, ao final de todo o procedimento, senão:



Art. 42. O registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado será requerido diretamente ao oficial do cartório de registro de imóveis da situação do imóvel e será efetivado independentemente de determinação judicial ou do Ministério Público.

Parágrafo único. Em caso de recusa do registro, o oficial do cartório de registro de imóveis expedirá nota devolutiva fundamentada, na qual indicará os motivos da recusa e formulará exigências nos termos desta Lei. (BRASIL, 2017)

Caso a Reurb abranja imóveis situados em mais de uma circunscrição imobiliária, o procedimento será efetuado perante cada um dos oficiais dos cartórios de registro de imóveis.

Ressalva-se que o registro da Reurb implica:

1. Abertura de nova matrícula.
2. Abertura de matrículas individualizadas para os lotes e áreas públicas resultantes do projeto de regularização aprovado.
3. Registro dos direitos reais indicados na CRF junto às matrículas dos respectivos lotes, dispensada a apresentação de título individualizado.

Outra questão que merece atenção é que a Reurb, na qualidade de instrumento que reconhece a situação fática de irregularidade de um imóvel, também dispensa as formalidades legais e tributárias decorrentes da regularização pelas vias tradicionais, tais como Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana (IPTU), Imposto sobre Propriedade Territorial Rural (ITR) e Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) anteriores.

O procedimento registral deverá ser concluído no prazo de sessenta dias, prorrogável por até igual período, mediante justificativa fundamentada do oficial do cartório de registro de imóveis.

O Incra, o Ministério do Meio Ambiente e a Secretaria da Receita Federal do Brasil deverão ser oficiados pelo Registro de Imóveis competente para que cancelem, parcial ou totalmente, os respectivos registros existentes relativamente às unidades imobiliárias regularizadas.



Pesquise mais

Pesquise mais sobre a Reurb por meio das seguintes leituras:

1. Decreto nº 9.310/2018 (BRASIL, 2018), que regulamenta a legislação federal que institui a Reurb e trabalha as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana. (BRASIL. **Decreto nº 9.310, de 15 de março de 2018**. Brasília, 2018. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/decreto/D9310.htm>. Acesso em: 14 jul. 2018).
2. Páginas 168 a 170 do Capítulo 6 do Livro *Registro de imóveis III: procedimentos especiais*. (SERRA, M. G.; SERRA, M. H.; CASSETARI, C. Col. Cartórios - Registro de imóveis III: procedimentos especiais, 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2016. Disponível em:
<<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788502621121/cfi/9!/4/4@0.00:51.1>>. Acesso em: 24 jul. 2018).
3. Páginas 415 a 423 do Capítulo 5 do Livro *Registro de imóveis, retificação de registro e georreferenciamento*. (AUGUSTO, E. A. Série direito registral e notarial: registro de imóveis, retificação de registro e georreferenciamento: fundamento e prática, 1 ed. São Paulo: Saraiva, 2013. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788502181045/cfi/15!/4/4@0.00:45.0>>. Acesso em: 24 jul. 2018).

Considerando tudo o que aprendemos acima e todo o contexto de aplicabilidade da regularização fundiária urbana, convidamos você agora a solucionar a situação problema desta unidade. Pronto para continuar?

Sem medo de errar

Retomamos o contexto em que, com o objetivo de atuar enquanto registrador imobiliário, você perseguiu esse sonho e foi aprovado no tão esperado concurso, vindo a assumir uma serventia extrajudicial de Imóveis no interior da Bahia. Já no exercício do cargo, você se deparou com diversas situações fundiárias e imobiliárias típicas na região, mais precisamente rural, que não se revestem dos requisitos formais, devendo estar preparado para a solução dessas demandas dentro da legalidade.

Nesse cenário, após dois anos de titularidade, o prefeito da cidade lhe procurou pedindo auxílio e orientações para promover a regularização de um centro urbano ocupado de forma irregular, no qual os possuidores não estavam titulados, o que gerava prejuízos inclusive de arrecadação tributária para a cidade. Você deverá indicar ao prefeito, por meio de uma nota de esclarecimento ao município, um procedimento adequado à regularização da situação. Para tanto, você deverá estudar e responder às seguintes questões:

1. O que é o instituto da regularização fundiária?
2. Qual a legislação que institui e define o procedimento?
3. Há necessidade de regulamentação municipal sobre o procedimento de regularização fundiária urbana?
4. A regularização fundiária urbana é suficiente para solucionar títulos de propriedade, parcelamento do solo e a questão tributária municipal referente à propriedade predial e territorial urbana?

Você deverá elaborar uma nota de esclarecimento ao município indicando ao Prefeito a Regularização Fundiária Urbana como solução à regularização da ocupação do centro urbano. Você deverá esclarecer a ele que a Regularização Fundiária Urbana se trata de uma inovação recente da legislação federal que instituiu a Regularização Fundiária Urbana (Reurb), a qual, nos seus expressos termos, abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes. Em outras palavras, é uma forma de regularização por meio da qual o poder público reconhece a situação de ocupação do solo irregular, formalizando-a como regular em seu território.

Esclareça, ainda, que o registro da Reurb implica: abertura de nova matrícula; abertura de matrículas individualizadas para os lotes e as áreas públicas resultantes do projeto de regularização aprovado e registro dos direitos reais indicados na CRF junto às matrículas dos respectivos lotes, dispensada a apresentação de título individualizado.

Dessa forma, o prefeito poderia ter o centro regularizado por meio da Reurb.

Avançando na prática

Regularização fundiária urbana (Reurb)

Descrição da situação-problema

O centro de uma cidade é caracterizado por diversos assentamentos populares irregulares, típicos de favelas. No local há inúmeras casas de população de baixa renda, muitas delas inacabadas, não servidas por saneamento básico, nem por serviços básicos urbanos como iluminação pública, calçamento ou vias pavimentadas.

A situação da região se agrava ainda mais com animais vivendo e atravessando as vias públicas ao redor desse assentamento, bem como com o não conhecimento dos proprietários dos imóveis, de forma que a prefeitura municipal não tem a quem atuar pelas infrações à lei orgânica da cidade.

Seu professor de Registro de Imóveis lhe relata a situação acima e lhe questiona em prova oral qual a modalidade de Regularização Fundiária Urbana mais viável à reestruturação do centro dessa cidade.

Resolução da situação-problema

Você deverá responder que a solução à questão é a regularização fundiária urbana na modalidade de interesse social, regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal. Esclareça sobre a inviabilidade da modalidade especial, uma vez que essa versão se aplica por exclusão à questão social de baixa renda, caso em que as pessoas que ocupam a região devem arcar com todos os custos da regularização.

Complemente informando que registro da Reurb implica:

1. Abertura de nova matrícula.
2. Abertura de matrículas individualizadas para os lotes e áreas públicas resultantes do projeto de regularização aprovado.
3. Registro dos direitos reais indicados na CRF junto às matrículas dos respectivos lotes, dispensada a apresentação de título individualizado.

A Reurb, na qualidade de instrumento que reconhece a situação fática de irregularidade de um imóvel, também dispensa as formalidades legais e tributárias decorrentes da regularização pelas vias tradicionais, tais como IPTU, ITR e CCIR anteriores.

O procedimento registral deverá ser concluído no prazo de sessenta dias, prorrogável por até igual período, mediante justificativa fundamentada do oficial do cartório de registro de imóveis.

O Incra, o Ministério do Meio Ambiente e a Secretaria da Receita Federal do Brasil deverão ser oficiados pelo Registro de Imóveis competente para que cancelem, parcial ou totalmente, os respectivos registros existentes relativamente às unidades imobiliárias regularizadas.

Faça valer a pena

1. Poderão ser empregados, no âmbito da Reurb, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, diversos institutos jurídicos, sendo que na Reurb por interesse especial, todos os custos com o procedimento serão arcados pelos particulares.

Marque a alternativa que descreve um instituto jurídico da Reurb.

- a) Divisão amigável.
- b) Alienação fiduciária.
- c) Composse.
- d) Usucapião.
- e) Hipoteca.

2. Muitas vezes a ocupação urbana ocorre de forma desordenada e sem qualquer planejamento por parte dos órgãos municipais aptos à

estruturação das cidades. A situação costuma se arrastar no tempo sem qualquer medida eficaz por parte dos proprietários, possuidores, detentores de direitos reais sobre o imóvel e até mesmo da própria municipalidade.

Marque a alternativa correta acerca dos objetivos da Reurb.

- a) A Reurb tem como objetivo identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior.
- b) A Reurb tem como objetivo criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano, mas não constitui sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes.
- c) A Reurb tem como objetivo ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados, mas não guarda relação com a função social da propriedade.
- d) Todas as alternativas acima.
- e) Nenhuma das alternativas acima.

3. A Regularização Fundiária Urbana é uma inovação recente da legislação federal que instituiu a Regularização Fundiária Urbana (Reurb), a qual, nos seus expressos termos, abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

Marque a alternativa correta acerca da Reurb.

- a) A Regularização Fundiária Urbana é uma forma de regularização por meio da qual o poder Público reconhece a situação de ocupação do solo irregular, formalizando-a como regular em seu território.
- b) A Regularização Fundiária Urbana é a única forma de consolidação da situação fática irregular de um assentamento urbano tipicamente irregular.
- c) A Regularização Fundiária Urbana é uma forma de regularização por meio da qual o poder Público reconhece a situação de ocupação do solo irregular mediante o pagamento de todos os custos e emolumentos com o registro em qualquer hipótese.
- d) A Regularização Fundiária Urbana não admite o perdão de impostos e taxas devidas e não recolhidas no passado irregular dos imóveis em questão.
- e) Todas as alternativas acima.

Referências

AUGUSTO, E. A. **Série direito registral e notarial**: registro de imóveis, retificação de registro e georreferenciamento: fundamento e prática. 1. ed. São Paulo: Saraiva, 2013. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788502181045/cfi/15!/4/4@0.00:45.0>>. Acesso em: 24 jul. 2018.

BRANDELLI, L. **Usucapião administrativa**: de acordo com o novo código de processo civil. 1. ed. São Paulo: Saraiva, 2015. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788502637009/cfi/0!/4/4@0.00:34.1>>. Acesso em: 24 jul. 2018.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm>. Acesso em: 4 jul. 2018.

BRASIL. **Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941**. Dispõe sobre desapropriações por utilidade pública. Brasília, 1941. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del3365.htm>. Acesso em: 24 jun. 2018.

BRASIL. **Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979**. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Brasília, 1979. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/l6766.htm>. Acesso em: 14 jul. 2018.

BRASIL. **Lei nº 9.785, de 1999**. Brasília, 1999. Disponível em: <<http://www.camara.gov.br/sileg/integras/318218.pdf>>. Acesso em: 26 jul. 2018.

BRASIL. **Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001**. Brasília, 2001. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Eis/LEIS_2001/L10267.htm>. Acesso em: 6 jul. 2018.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Brasília, 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/2002/l10406.htm>. Acesso em: 4 jul. 2018.

BRASIL. **Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009**. Brasília, 2009. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm>. Acesso em: 4 jul. 2018.

BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Brasília, 2015. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm>. Acesso em: 4 jul. 2018.

BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017**. Brasília, 2017. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm>. Acesso em: 14 jul. 2018.

BRASIL. **Decreto nº 9.310, de 15 de março de 2018**. 2018. Institui as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana e estabelece os procedimentos para a avaliação e a alienação dos imóveis da União. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/decreto/D9310.htm>. Acesso em: 14 jul. 2018.

CNJ – CONSELHO NACIONAL DA JUSTIÇA. **Provimento Nº 65 de 14/12/2017**. Brasília, 2017. Disponível em: <<http://www.cnj.jus.br/busca-atos-adm?documento=3394>>. Acesso em: 4 jul. 2018.

FARIAS, C. C. de; ROSENVALD, N. **Direitos Reais**. 6. ed. Rio de Janeiro: Ed. Lúmen Júris, 2009.

INCRA – INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA. **Instrução Normativa INCRA Nº 82 DE 27/03/2015**. Brasília, 2015. Disponível em: <http://www.incra.gov.br/sites/default/files/uploads/institucional/legislacao--/atos-internos/instrucoes/in_82_df.pdf>. Acesso em: 6 jul. 2018.

_____. **Nota Técnica INCRA /DF/ DFC Nº 02/2016.2016**. Brasília, 2016. Disponível em: <http://www.colegioregistrals.org.br/_upload/Nota%20Tecnica%20Incra_14707693598_147611385691.pdf>. Acesso em: 6 jul. 2018.

IRIB – INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIARIO DO BRASIL. **IRIB Responde: Desapropriação de imóvel gravado com hipoteca cedular**. São Paulo, 2011. Disponível em: <http://www.ibr.org.br/noticias/detalhes/irib-responde-desapropriacao-de-imovel-gravado-com-hipoteca-cedular>>. Acesso em: 24 jun. 2018.

_____. **Usucapião extrajudicial: Francisco Nobre responde ao IRIB**. São Paulo, 2018. Disponível em: <<http://www.ibr.org.br/noticias/detalhes/usucapiao-extrajudicial-francisco-nobre-responde-ao-irib>>. Acesso em: 4 jul. 2018.

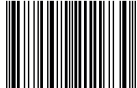
MACULAN, L. F. **A Usucapião Extrajudicial e o Provimento 65/CNJ**. Colégio notarial do Brasil. Conselho Federal. Belo Horizonte, 2017. Disponível em: <<http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=MTA0NDQ>>. Acesso em: 4 jul. 2018.

MAUX, F. G. B. **Regularização Fundiária Urbana (Reurb) – conceitos, objetivos, pressupostos e efetivação registral**. 2017. Disponível em: <<http://www.anoregrn.org.br/noticia/regularizacao-fundiaria-urbana-reurb-conceitos-objetivos-pressupostos-e-efetivacao-registral/5065>>. Acesso em: 14 jul. 2018.

PEREIRA, C. M. da S. **Instituições de Direito Civil**. v. 4, 19. ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2007.

SERRA, M. G.; SERRA, M. H.; CASSETARI, C. **Col. Cartórios - Registro de imóveis III: procedimentos especiais**, 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2016. [Minha Biblioteca]. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788502621121/cfi/9!4/4@0.00:51.1>>. Acesso em: 24 jul. 2018.

ISBN 978-85-522-1173-0



9 788552 211730 >