

**Ciclo de Debates  
sobre o Direito  
Notarial e Registral**

**(Jan/2017)**  
***Valdecy Gusmão***

*Titular do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Recife*

*vgusmaojr@uol.com.br*

# Objetivo

Estabelecer um espaço de debates sobre o registro imobiliário, apresentando os seus conceitos e requisitos, buscando um melhor entendimento do processo, maior uniformização, eficácia e celeridade.

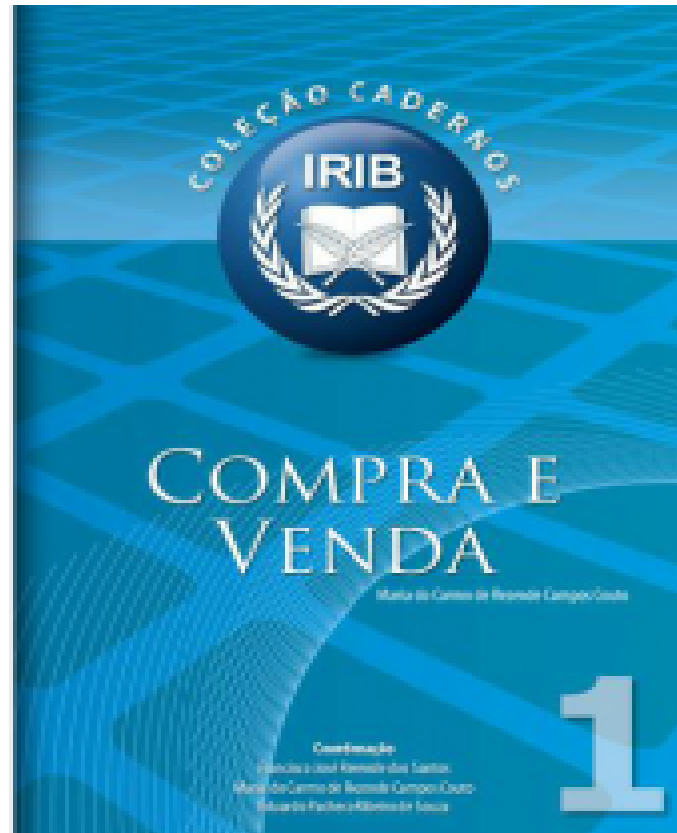
# Temas propostos

- Direiro de laje
- Noções gerais e aspectos práticos
- Usucapião extrajudicial
- Retificação de matrícula
- Registro de Títulos Judiciais
- Alienação fiduciária
- Loteamentos
- Incorporação imobiliária
- Regularização fundiária

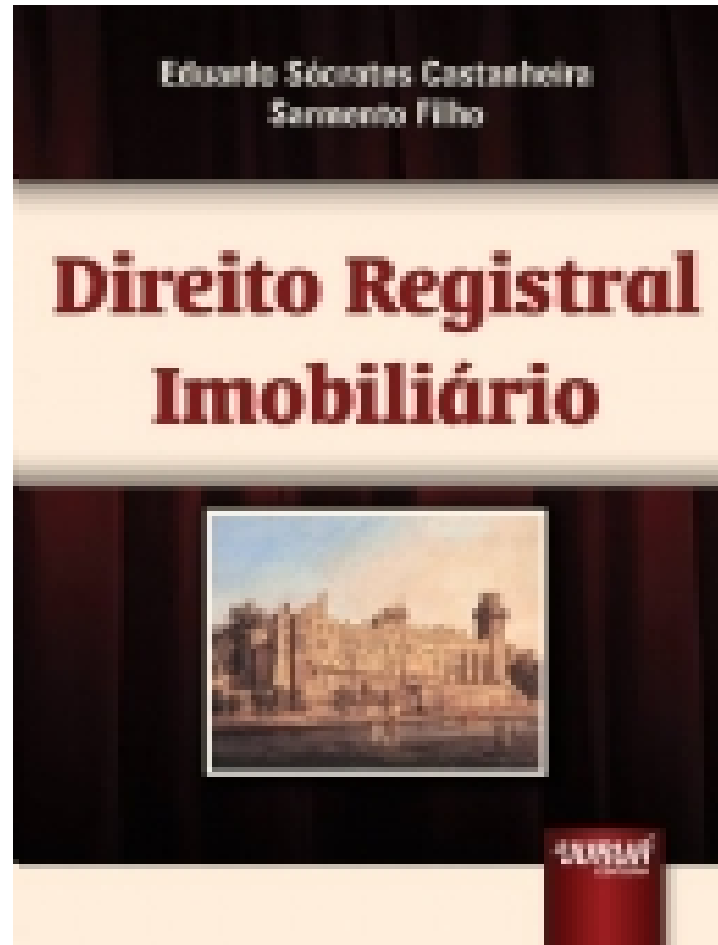
# Bibliografia Indicada



# Bibliografia Indicada



# Bibliografia Indicada



# Sistemas de Registro Imobiliário

- Registro de documentos
  - Sistema francês
  - Sistema norte-americano (seguro de títulos)
- Registro de direitos
  - Sistema alemão
  - Sistema espanhol
  - Sistema australiano ou Torrens
  - Sistema brasileiro

# Sistemas de Registro Imobiliário

- Registro de documentos x de direitos
  - Fólio pessoal (#fólio real)
  - Mera oponibilidade (constitui direitos)
  - Qualificação limitada (# ampla)
  - Ausência do princípio da continuidade
  - Não exclusão de títulos contraditórios



# Ofício de Registro de Imóveis (conceito)

- É um **serviço público**, exercido em **caráter privado**, por **delegação** do Poder Público, com a atribuição de garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos **direitos reais e de alguns direitos obrigacionais com eficácia real** (Eduardo Agostinho Arruda Augusto)

# Ofício de Registro de Imóveis (conceito)

- A **delegação** de serviços notariais e de registro e a **concessão** de serviços públicos são institutos jurídicos que têm acentuados pontos de contacto. O que substancialmente os diferencia é que no primeiro caso está em pauta **atividades jurídicas** e no segundo **atividades materiais**. Sem embargo, sobre serem, igualmente, formas de exercício de atividades públicas por particulares (Celso Antônio Bandeira de Mello)

# Ofício de Registro de Imóveis (competência territorial)

- **Compete a prática dos atos** relacionados na legislação pertinente aos registros públicos, de que são incumbidos, independentemente de prévia distribuição, mas sujeitos os oficiais de registro de imóveis e civis das pessoas naturais às normas que definir as circunscrições geográficas (art. 12, LNR)

# Finalidade

Autenticidade

Segurança

Eficácia

Publicidade

# Efeitos

- **Constituição, declaração, transferência e extinção de direitos reais** para sua **validade** em relação a **terceiros**, ou para a sua **disponibilidade** (art. 172 da LRP)

# Efeitos

- **Publicidade notícia – informar fatos e atos** (ex. Restrições urbanísticas e ambientais)
- **Publicidade declarativa** – para dar disponibilidade em : usucapião, herança, celebração de casamento, registro de bens públicos\*, acessões.
- **Publicidade constitutiva** – para aquisição de imóveis por meio de atos entre vivos (art. 1.245 CC)

# Diferença entre ofício e cadastro

- **Cadastro** => reflete a **realidade física do imóvel** (representação gráfica do bem), contendo, ainda, uma série de informações que permitem à Administração controlar seu território e a sua população.
- **Registro** => **além da representação descritiva, informa a situação jurídica do imóvel.**

# Legislação Associada

- Constituição Federal
- Lei 6.015/73 – Lei de Registros Públicos;
- Lei 8.935/94 – Lei dos Notários e Registradores.
- Provimento n.º 20/2009 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Pernambuco – **Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro do Estado de Pernambuco.**
- Lei n.º 10.169/00 (Emolumentos)
- Código Civil
- Código de Processo Civil
- Lei n.º 13.097/15



# Princípios

- **Fé pública** – a **assegurar autenticidade** dos atos emanados do Registro e dos Serviços, gerando presunção de validade ***juris tantum***. (LNR, arts. 1º e 3º e LRP, art. 2º)
- **Publicidade** – a garantir os direitos submetidos a registro a **oponibilidade *erga omnes***. (LNR, art. 1º; LPR art. 172)
- III – **Obrigatoriedade** – a **impor o registro** dos atos previstos em lei, embora **inexistam prazos** ou **sanções** pelo seu descumprimento. (CC, arts. 1.245 e ss.; LRP, art. 169) (**art. 18 da Lei 6766/79- prazo de 180 dias**)
- IV – **Titularidade** – a submeter a validade do ato registral à condição de haver sido praticado por **agente legitimamente investido na função** (CF, art. 236; LRP, art. 2º; LNR art. 3º)

# Princípios

- **Territorialidade** – a circunscrever o exercício das funções delegadas do Ofício Imobiliário a **área territorial definida** em lei (LRP, art. 169; LRN, art. 12)
- **Continuidade** – a **impedir** o lançamento de ato de registro **sem a existência de registro anterior** que lhe dê suporte formal e a obrigar as referências **originárias, derivadas e sucessivas** (LRP, arts. 195, 222 e 237)
- **Tipicidade** – a afirmar serem registráveis **apenas títulos previstos em lei** (LRP, arts. 167 e 172);

# Princípios

- **Reserva de iniciativa** – a definir o ato registral como de **iniciativa exclusiva do interessado**, vedada a prática de atos de averbação e de registro *ex officio*, com exceção do previsto no art. 167, II, item 13, e no art. 213, I, ambos da Lei dos Registros Públicos (LRP, art. 217)
- **Especialidade objetiva** – a exigir a **plena e perfeita identificação do imóvel** nos documentos apresentados para registro (LRP, arts. 176, § 1º, II, 3 e 225)
- **Especialidade subjetiva** – a exigir a **perfeita identificação e qualificação das pessoas** nomeadas nos títulos levados a registro (LRP, art. 176, § 1º, II, 4).

# Princípios

- **Legalidade** – a **impor prévio exame** da legalidade, validade e eficácia dos títulos, a fim de obstar o registro de títulos inválidos, ineficazes ou imperfeitos (LRP, art. 198 a 204).
- **Unitariedade**=> cada imóvel, **uma matrícula**; (art. 176, §1º, I, da lei 6.015/73)
- **Princípio da cindibilidade** - o ato de registro imobiliário deixou de exigir a reprodução textual dos instrumentos recepcionados no fólio real, cumprindo que ele reflita, **apenas, aquilo que for possível ter ingresso no cadastro**

# Princípios

- **Prioridade e preferência** – a outorgar ao primeiro a apresentar o título a prioridade *erga omnes* do direito e a **preferência na ordem de efetivação do registro** (LRP, arts. 12 e 186)
- **Princípio da inscrição** – **adquire-se a propriedade** imóvel entre vivos **pelo registro** (art. 1.245 do CC)

# Princípios

- **Disponibilidade** – a precisar que **ninguém pode transferir mais direitos do que os constituídos** pelo Registro Imobiliário, a compreender as disponibilidades física (área disponível do imóvel) e a jurídica (a vincular o ato de disposição à situação jurídica do imóvel e da pessoa) (LRP, art. 195).
- **Concentração** – O princípio da concentração tem por objetivo **concentrar todas as informações e direitos que tenham influência no registro imobiliário ou nas pessoas**. A situação jurídica que não estiver na matrícula, não será oponível, pois não atinge o imóvel (fortalecido pela Lei nº 13.097/15)

# Atribuições

- I – Matrículas (arts. 167 e 172 da LRP);**
- II - Registros;**
- III – Averbações;**
- IV – Assentamentos em livros diversos (ex.: aquisição de imóveis rurais por estrangeiro);**
- V – Expedição de certidões;**
- VI – Notificações; e**
- VII – Anotações**

# Atribuições

## I – Matrícula :

- **inscrição inaugural** no sistema da LRP, contendo a **caracterização e individualização do imóvel** (Eduardo Sócrates Castanheira)
- Cadastramento e **especialização do imóvel**.
- É o **ato** pelo qual o imóvel **ingressa na vida tabular do registro**.
- É **pressuposto do registro**. “Nenhum registro poderá ser feito sem que o imóvel a que se referir esteja matriculado.” (art. 236, LRP).



# Atribuições

**Requisitos** da matrícula (art. 176, § 1º, II)

**Número de ordem, data**

**Identificação do imóvel**

- - O nome e a qualificação do proprietário, inclusive do domínio direto, quando houver;
- - O número e a data do **registro anterior**.

# Atribuições

Matrícula (Requisitos) - (176, § 1º, II, da LRP e art. 351)

- - Se não constar do título os elementos indispensáveis à caracterização do imóvel, poderá haver a sua **complementação mediante a apresentação de documentos oficiais;**
- - Para imóveis urbanos, Certidão Narrativa da Prefeitura ou licença de Habite-se;
- - Para imóveis rurais, dados da certidão do CCIR, emitida pelo INCRA.

# Atribuições

- II - **Registros** : atos de constituição da propriedade e demais direitos reais (antes da LRP : inscrições e transcrições – art. 168 da LRP)

# Atribuições

## **Registros :**

- o rol do art. 167, I :
- é **exemplificativo**, mas depende de previsão legal (ex. Renúncia – art. 1.275, II do CC)
- não tem uma distribuição sistemática

# Atribuições

Registros (observações):

- **Não é registrável a cessão de direitos hereditários**
- **Há divergência sobre a penhora** ser objeto de registro ou averbação (§ 4º do art. 659 do CPC c/ alt. L 11.382/06 x art. 167, I, 5 da LRP)

# Atribuições

- III – **Averbação** - é **ato secundário** ou acessório que deve ser lançado na matrícula, e diz respeito à **alteração nas características** do bem imóvel objeto da matrícula ou à mudança na situação pessoal do titular do direito real (art. 167, II e 246 da LRP).

# Atribuições

Averbação :

- O rol do art. 167, II é **meramente enumerativo**.
- Serão averbados na matrícula as subrogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro. (arts. 167, II, 5 e 246 LRP)

Transferências de imóveis a sociedades:

- **Integralização de capital** (art. 167, I, 32 da LRP) **é ato de registro**
- Incorporação, fusão e cisão é ato de **averbação** (art. 234 da L6404/76)



# Atribuições - observações

## CONTRATO DE LOCAÇÃO :

- - **Registra-se** no cartório de Títulos e Documentos para **surtir efeitos** contra terceiros (art. 129 da LRP)
- - **Registra-se** (RI) para a **garantia da vigência** em caso de alienação (art. 167, I, 3).
- - **Averba-se** (RI) para a garantia do **direito de preferência** (art. 167, II, 16)

# Atribuições

Regra geral – cartório da situação do imóvel.

- Imóvel que passou a pertencer a outra circunscrição – averbações são efetuadas na matrícula ou à margem do registro.
- Imóveis em circunscrições limítrofes – são registrados em todas elas com devida observação.

# Atribuições

- Em caso de permuta, e pertencendo os imóveis à mesma circunscrição, serão feitos os registros nas matrículas correspondentes, sob **um único número de ordem no Protocolo**
- **Vias férreas** - Os atos relativos, a vias férreas serão registrados no cartório correspondente à estação inicial da respectiva linha.

# Sintaxe do Registro

R-n-NNN. Protocolo nº XXX, prenotado em  
YY.YY.2012.

TÍTULO (MATERIAL):

Conforme : TÍTULO (FORMAL)

**REGISTRA-SE** o (TÍTULO MATERIAL)

Constando : Declarações e apresentações.

Dou Fé. Local e data. Assinatura ( Nome do Delegatário)

n - Número do ato

NNNN - Número da Matrícula

XXX - Número do Protocolo

YY.YY.2012 - Data do Protocolo

ZZ. ZZ - Data do Registro

# Sintaxe de Averbação

AV-n-NNN. Protocolo nº XXX, prenotado em  
YY.YY.2012.

TÍTULO (MATERIAL):

Conforme : TÍTULO (FORMAL)

**AVERBA-SE** o (TÍTULO MATERIAL)

Constando : Declarações e apresentações.

Dou Fé. Local e data. Assinatura ( Nome do Delegatário)

n	- Número do ato
NNNN	- Número da Matrícula
XXX	- Número do Protocolo
YY.YY.2012	- Data do Protocolo
ZZ. ZZ	- Data da Averbação

# Exemplo de Registro

**R-1-23.456. Protocolo nº 54321, prenotado em 01.02.2012.**  
**COMPRA E VENDA:** Conforme Escritura Pública de Compra e Venda do Imóvel, Lavrada no Tabelionato X, Livro Y, Fls xx a zz, tendo como **OBJETO** o imóvel da presente matrícula; **REGISTRAR-SE a COMPRA E VENDA** figurando como **VENDEDORA: SEVERINA MARIA DE ARRUDA**, brasileira, viúva, do lar, portadora da Cédula de Identidade sob o nº 1.062.102 - SDS/PE, inscrita no CPF/MF sob o nº 185.712.554-15, residente e domiciliada na Rua São Domingos Sávio, 408, bairro de Alto José Bonifácio, em Casa Amarela, nesta cidade do Recife/PE; e como **COMPRADORA: TEREZA CRISTINA PEREIRA**, brasileira, solteira, técnica de enfermagem, portadora da Cédula de Identidade sob o nº 6.361.023 SDS/PE, inscrita no CPF/MF sob o nº 051.872.214-77, residente e domiciliada na Rua 01, nº 08, bairro Bomba do Hemetério, nesta cidade do Recife/PE; **PREÇO:** a importância de **R\$ 35.000,00** (trinta e cinco mil reais). ITBI, Declarações e apresentações....Dou fé. Recife, 11 de fevereiro de 2012. O OFICIAL: \_\_\_\_\_ . (JOSÉ CARLOS DA SILVA)

# Exemplo de Averbação

**AV-2-2345. Protocolo nº 58321, prenotado em 06.05.2012. DIVÓRCIO POR INSTRUMENTO PÚBLICO:** Conforme requerimento datado de 20.05.12, firmado por **SEVERINO MANOEL DOS SANTOS AVERBA-SE** o Divórcio de **SEVERINO MANOEL DOS SANTOS** com **MARIA DE DEUS CUNHA SANTOS**, consoante cópia reprográfica autenticada da Certidão de Casamento com averbação do divórcio, passada em 5 de abril de 2011, pelo 1º Cartório de Registro Civil do Recife, Registrado no Livro B-112, às Fls. 102, sob nº 62937, ora arquivada. Dou fé. Recife, 10 de maio de 2012. O OFICIAL:  
\_\_\_\_\_ (JOSÉ CARLOS DA SILVA)

# Certidões

**Reprodução dos atos** registrais constantes dos livros de registro.

- Materializam o princípio da **publicidade**.
- Tem **mesmo valor de prova que o original** (autenticidade) (art. 217, CC e art. 365 CPC)
- Podem ser **requeridas por qualquer pessoa** sem indicação da finalidade (art. 17 LRP )



# Certidões

- Espécies (art. 19 LRP ):
  - **Inteiro teor;**
  - **Em resumo;**
  - **Em relatório, conforme quesitos**
- **Prazo de entrega : 5 (cinco) dias** (art. 19 LRP) (dias úteis – doutrina e jurisprudência)  
(§ 2º do art. 827 do CN-BA, estabelece prazo de 10 dias para outros casos diferentes do inteiro teor da ficha da matrícula).

# Certidões

- Sempre que houver **qualquer alteração posterior** ao ato cuja certidão é pedida, deve o Oficial mencioná-la, obrigatoriamente, não obstante as especificações do pedido, sob pena de responsabilidade civil e penal (art. 21 LRP)

# Escrituração no registro de imóveis

## -Livros

Livro 1 – Protocolo

Livro 2 – Registro Geral

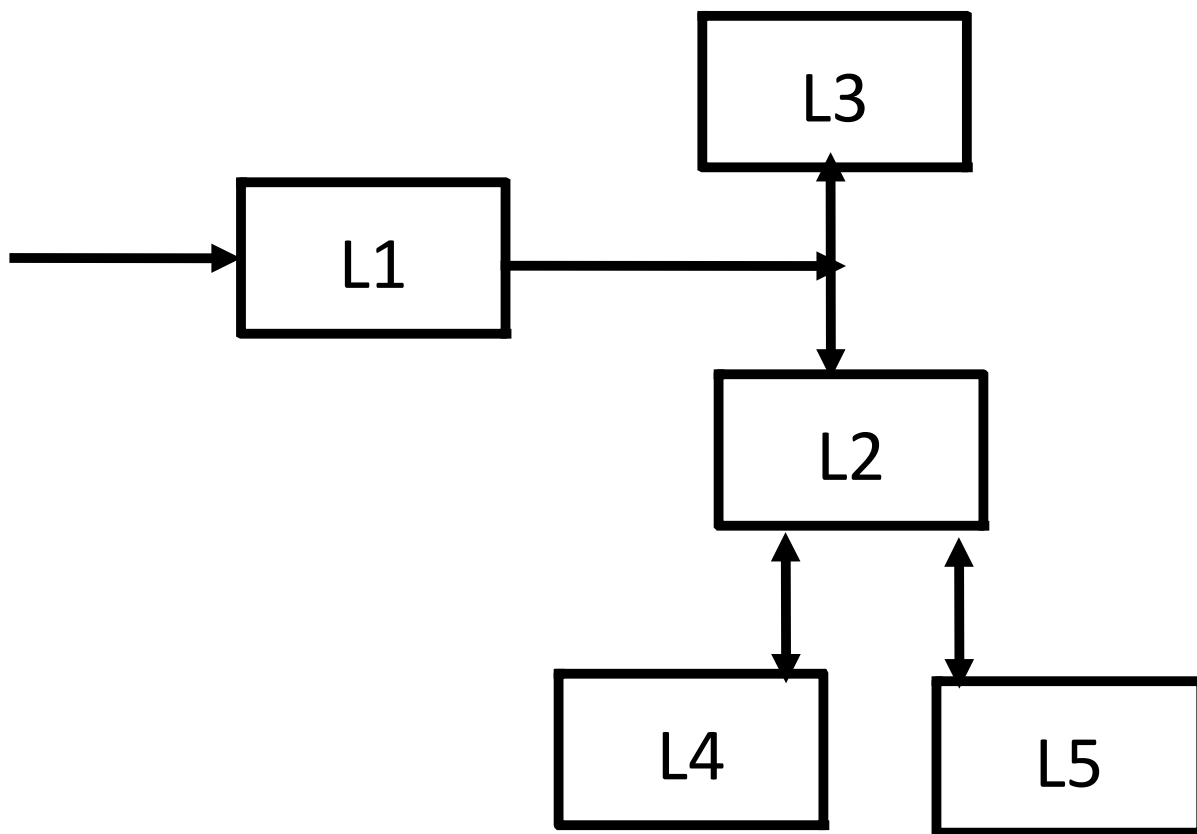
Livro 3 – Registro Auxiliar

Livro 4 – Indicador Real

Livro 5 – Indicador Pessoal

# Escrituração no registro de imóveis

## Interligação entre os Livros



# O que a Certidão do Imóvel pode Mostrar

- O imóvel é um bem de família
- Hipoteca
- Existe um contrato de locação do imóvel
- Penhora, arresto, seqüestro
- Servidão
- Usufruto, uso e direito de habitação
- A constituição de renda sobre o imóvel
- Promessa de compra e venda
- Enfiteuse (inclusive em terrenos de marinha)
- Anticrese

# O que a Certidão do Imóvel pode Mostrar

- Cédula de crédito rural, penhor rural e cédula de crédito industrial
- Incorporações, instituições e convenções de condomínio
- Loteamento
- Citações em ações judiciais
- Demarcações e divisões
- O imóvel foi dado como pagamento de dívidas de um falecido proprietário anterior

# O que a Certidão do Imóvel pode Mostrar

- O imóvel foi adquirido a título de herança
- Aquisição do imóvel em hasta pública
- Usucapião
- Compra, doação, permuta, dote e dação em pagamento
- Desapropriação
- Transferência de imóvel para sociedade como forma de integralização de cota social
- Alienação fiduciária
- Imissão provisória na posse do imóvel

# O que a Certidão do Imóvel pode Mostrar

- Direito de superfície
- Concessão de uso especial para fins de moradia e autorização de uso para fins comerciais
- Concessão de direito real de uso sobre imóveis públicos ou particular
- Legitimação de posse e conversão em propriedade
- Cláusula de inalienabilidade
- Edificação



# Escrituração no registro de imóveis

Livro 1 – Protocolo (art. 175, LRP, art. 346)

I - o número de ordem;

II - a data da apresentação;

III - o nome do apresentante;

IV - a classificação ou natureza formal do título;

V - os atos que formalizar, resumidamente mencionados.

# Escrituração no registro de imóveis

## Livro 1 – Protocolo

- O número de ordem, no Livro 1 - Protocolo, determinará a prioridade do título para efeito de prenotação, e esta, a preferência dos direitos reais, ainda que apresentados pela mesma pessoa mais de um título simultaneamente.

# Escrituração no registro de imóveis

## Livro 1 – Protocolo

- A cada título apresentado corresponderá apenas um número de ordem no protocolo, não importando a quantidade de atos correspondentes que possam ser gerados.
- O prazo de validade da prenotação é de 30 dias, prorrogáveis em caso de suscitação de dúvida. Em regularização fundiária de int. social, o prazo é de 60 dias (p.u art. 205 LRP, int. L12.424/11)

# Escrituração no registro de imóveis

## Livro 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.
- É o livro principal do registro imobiliário.

# Escrituração

Livro 3 – Serão realizados :

I - a emissão de debêntures;

Obs.: a Lei 10.303/01 alterou o art. 62,II da Lei 6.404/76 atribuindo ao registro do Comércio a competência para a inscrição da emissão de debêntures, mas não houve alteração da Lei 6.015/73, art. 167, I e art. 178, I e art. 1068, I. 16.

- O CN-TJES no art. 1082 inclui o registro de emissão de debêntures no rol dos atos do Livro 3.

# Escrituração

Livro 3 – Serão realizados :

II – as Livro 3 – Serão realizados :

II - as cédulas de crédito rural e de crédito industrial, sem prejuízo do registro da hipoteca cedular;

III - as convenções de condomínio;

cédulas de crédito rural e de crédito industrial, sem prejuízo do registro da hipoteca cedular;

III - as convenções de condomínio;

# Escrituração

Livro 3 – Serão realizados :

IV - o penhor de máquinas e de aparelhos utilizados na indústria, instalados e em funcionamento, com os respectivos pertences ou sem eles;

V - as convenções antenupciais;

VI - os contratos de penhor rural;

# Escrituração

Livro 3 – Serão realizados :

VII - os títulos que, a requerimento do interessado, forem registrados no seu inteiro teor, sem prejuízo do ato, praticado no Livro nº 2.



# Escrituração

Livro 4 – Indicador Real :

- Repositório de todos os imóveis que figurarem nos demais livros, devendo conter sua identificação, referência aos números de ordem dos outros livros e anotações necessárias.

# Escrituração

Livro 5 – Indicador Pessoal :

- Repositório dos nomes de todas as pessoas que, individual ou coletivamente, ativa ou passivamente, direta ou indiretamente, figurarem nos demais livros, fazendo-se referência aos respectivos números de ordem.

# Escrituração – Livros

## Suplementares

Livro Cadastro de Estrangeiros (art. 1075, VI do CN-TJES)

Livro de Cadastro de Aquisição de Imóvel Rural por Estrangeiro (para cadastro das aquisições de terras rurais por pessoas estrangeiras físicas ou jurídicas, de acordo com o art. 10 da Lei Federal nº 5.709/71)

# **Escrituração – Livros Suplementares**

## **Provimento CNJ nº 34/2013**

- **Livro de Registro Auxiliar de Receita e da Despesa**
- **Livro de Controle de Depósito Prévio**

# A Remuneração

## Emolumentos

Têm natureza jurídica de taxa.

**Fixação dos Emolumentos-Lei 10.169/00**

## Normas gerais

**Tabelas até o último dia do ano**, princípio da anterioridade

Obrigações de **dar recibo percebidos**

**Tabela de emolumentos, deve estar colocada em lugar público.**

# A Remuneração

**Não existindo fato impeditivo** ao registro e não tendo sido remetido ou informado o **valor dos emolumentos e taxas devidas**, não sendo caso de isenção ou de dispensa do seu adiantamento, **deverá essa situação ser comunicada ao Juízo que expediu o mandado**, esclarecendo que a formalização do registro será efetivada mediante o pagamento dos emolumentos correspondentes, cujo valor deverá ser desde logo indicado (**§1º do art. 970 do CN**)

# Título

- É o instrumento que expressa o negócio jurídico ou direito real apresentado à Serventia de Registro
- Pode ser **público ou particular; judicial ou extrajudicial**
- O rol indicado **no art. 221** da LRP (art. 371) **é taxativo, mas não impede o recebimento para fins de protocolo** e para averbação são admitidos mais outros títulos.

# Título

## (art. 221 da LRP)

I - **Escrituras Públicas** (Tabelionato de Notas ou Consulado)

- Se decorrer de alvará, deve ser explicitado (art. 224 LRP).

II – **Escritos Particulares**

- Para imóveis com valor < **30 sm** (art.108 CC)
- Devem ter **assinatura de 2 testemunhas** (# CC art. 221)
- Devem ter as **assinaturas reconhecidas (exceto se do SFH)**



# **Título**

## **(art. 221 da LRP)**

### **II- Escritos Particulares com força de escritura pública**

- Compra e venda do SFH/SFI/PMCMV**
- Alienação fiduciária**

# **Título**

## **(art. 221 da LRP)**

### **II - Escritos Particulares**

- Promessa de compra e venda, cessão e promessa de cessão**
- Memoriais de incorporação**
- Convenções de condomínio**
- Cartas de arrematação extrajudicial**
- Cédulas de crédito**
- Outros**

# **Título**

## **(art. 221 da LRP)**

### **Promessa de Compra e Venda**

- **O direito do promitente comprador é direito real** (art. 1.225, VII do CC)
- **Pode ser estabelecido por instrumento público ou particular** (art. 1.417 do CC)

# **Título**

## **(art. 221 da LRP)**

### **III - Atos Autênticos de Países Estrangeiros**

- Devem ter **firma reconhecida por autoridade diplomática**
- Devem ser **traduzidos por tradutor público juramentado e registrados em RTD** (art. 129, 6º LRP)
- Devem **ser homologadas pelo STJ** (EC 45/04 e art. 1107, III do CN-TJES)

# Título

## (art. 221 da LRP)

V - **Contratos ou termos administrativos**, assinados com a União, Estados, Municípios ou o Distrito Federal, no âmbito de programas de regularização fundiária e de programas habitacionais de interesse social, dispensado o reconhecimento de firma.

# Título

## (art. 221 da LRP)

IV - Cartas de sentença, formais de partilha, certidões e mandados extraídos de autos de processo.

- Podem ser submetidos à **qualificação registral**
- **Não está elencado ofício** entre as espécies de títulos judiciais.

# **Títulos**

## **(art. 222 da LRP)**

- **Em todos os títulos, deverá ser indicada a matrícula ou registro anterior.**
- **Os títulos particulares devem ser apresentados em original**

# Título Judicial - Carta de Sentença em Separação Judicial ou Divórcio e Dissolução de União Estável

- Conteúdo (art. 1.171 do CN)
  - **folha de rosto e encerramento;**
  - nome e **qualificação completa** das partes;
  - **relação completa** e individualizada dos **bens**, com a indicação dos eventuais **ônus** que os gravam e a descrição de conformidade com o disposto no art. 225, da Lei nº 6.015/1973;
  - **valor de avaliação dos bens** atribuído pelas partes;
  - modo de **partilha dos bens;**
  - sentença e certificação do **trânsito em julgado.**
  - Eventual tributo associado **ICD ou ITBI**



# Procedimento do Registro

- Títulos ingressam pela recepção da Serventia ;
  - **Protocolo - Prenotação – validade por 30 dias ou 60 em caso de Reg. Fund. I.S. (pár. Único art. 205 da LRP)**
- Qualificação registrária;
  - Estando o título apto, transposição dos dados para matrícula do imóvel;
- -Não estando => Nota de Devolução
  - » Exame em 15 dias (§ 1º do art. 1073 do CN-TJES)

# PRAZOS NO RI

O mestre Eduardo Sócrates indica os seguintes prazos :

**30 dias** - Regra geral (art. 188 LRP)

**15 dias** -

No **SFH** (Lei 4.380/64)

No **SFI** (L 9.514/97)

**CCI e CCB** (art. 52, L 10.931/04)

**Aquisição de Imóvel Rural por estrangeiro** (L 5.709/71)

**PMCV** (art. 44 L 12.424/11)

# Escrituração no registro de imóveis

5 dias – emissão de **certidões** (art. 19 da LRP)  
**úteis**

**3 dias**

- **Cédulas de Crédito** rural, industrial ou comercial (DL 167/62; art. 38; DL 413/69, art. 38; Lei 6.840/80)

**48 h** para informar a Fazenda Pública sobre alienação **sujeito arrolamento** (art. 5º IN RF 264/02)

# Procedimento do Registro

- Prazos dos Registros/averbações:
- Título de **segunda hipoteca com referência à primeira, aguarda-se 30 dias pelo registro da primeira** (art. 189 da LRP)
- Não são registrados no mesmo dia duas hipotecas, ou uma hipoteca e outro direito real sobre o mesmo imóvel, em favor de pessoas diversas, salvo se as escrituras, do mesmo dia, indicarem a hora em que foram lavradas (art. 1.494 CC # 190 e 191 da LRP)

# Procedimento de Suscitação de Dúvida

- **É direito do interessado caso não concorde com a exigência** da Nota de Devolução ou **não possa cumprila**, podendo requerer a Suscitação de Dúvida ao Oficial de Registro (art. 198 e ss da LRP );
  - O que é de “impossível atendimento” precisa ser entendido com cautela. Ex.: necessidade de apresentação de CND em caso de adjudicação compulsória.
    - **Natureza Administrativa**, não eliminando via judicial
  - Competência
    - de acordo com **Lei Estadual**.
    - Para procedimentos de discriminação de bens da União, competência da Justiça Federal (Lei nº 5.972/73)

# Procedimento de Suscitação de Dúvida

Etapas: (arts. 198 a 204 da LRP)

- **Anotar à margem do Protocolo** do Título a Suscitação da Dúvida, prorrogando os efeitos do protocolo até a solução final.
- **Certificar no título a suscitação** de dúvida, rubricando todas as folhas
- **Dar ciência dos termos da dúvida ao apresentante**, notificando-o para impugnar perante o juízo na prazo de 15 dias
- Após, **encaminhar ao Juízo competente**, com ou sem impugnação, com toda a documentação apresentada ao RI;

# Procedimento de Suscitação de Dúvida

- Após o prazo para a impugnação, é dada **vista ao Ministério Público, no prazo de 10 dias** (art. 200 LRP)
- A não impugnação não implica revelia.
- Não cabe dilação probatória.
- **Podem ser requeridas diligências.**
- **Só cabe prova documental,**
- **Após, o juiz decidirá no prazo de 15 dias** (art. 201 da LRP)

# Procedimento de Suscitação de Dúvida

- A doutrina entende que **não cabe antecipação de tutela no procedimento de dúvida**
- **Não faz coisa julgada material**, podendo ser apresentada nova suscitação diante de uma mudança de entendimento.



# Procedimento de Suscitação de Dúvida

- Oficial não pode registrar qualquer título na matrícula enquanto há procedimento de dúvida em andamento;
  - **Recurso : apelação, efeito devolutivo e suspensivo, sendo legitimados o apresentante, o terceiro prejudicado e o MP (art. 202 LRP )**
- Não cabe recurso extraordinário ou especial.
- Cabe agravo de instrumento para seguimento de apelação.
- Cabem embargos de declaração.

# Procedimento de Suscitação de Dúvida

- **Custas pelo interessado, se julgada procedente a dúvida**
- **Não cabe irresignação parcial.** Deve haver a impugnação de todos às exigências apresentada
- É aceito que o tabelião que lavrou a escritura rejeitada possa recorrer da decisão que julgar a dúvida.

# Procedimento de Suscitação de Dúvida

- **Se procedente a dúvida, Oficial cancela a prenotação**; se improcedente, efetua o registro;
- **Dúvida Inversa** – parte vai diretamente ao Juiz competente (jurisprudencial);
- Aplica-se aos serviços de RCPN, RCPJ e RTD (art: 296 LRP).

# REQUISITOS DOS TÍTULOS JUDICIAIS (LRP)

- Art. 222 Em todas as escrituras e em todos os atos relativos a imóveis, bem como **nas cartas de sentença** e formais de partilha, o tabelião ou escrivão deve **fazer referência à matrícula ou ao registro anterior, seu número e cartório.**
- Art. 225. Os tabeliães, escrivães e juízes farão com que, **nas escrituras e nos autos judiciais, as partes indiquem, com precisão, os característicos, as confrontações e as localizações dos imóveis, mencionando os nomes dos confrontantes e, ainda, quando se tratar só de terreno, se esse fica do lado par ou do lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, exigindo dos interessados certidão do registro imobiliário.**

# REQUISITOS DOS TÍTULOS JUDICIAIS

- Serão observados apenas os **requisitos formais ou extrínsecos, sem entrar no mérito da decisão.**
- Os títulos judiciais serão recepcionados e prenotados para surtir todos os efeitos legais, atendidos os **requisitos essenciais de qualificação** registral, em particular os da **especialidade objetiva e subjetiva e da continuidade (Art. 969, do Código de Normas).**

# QUALIFICAÇÃO DOS TÍTULOS JUDICIAIS

- **O registrador exigirá** que, dos **títulos judiciais** e extrajudiciais, públicos ou particulares, destinados à matrícula, registro ou averbação, **constem todos os requisitos e elementos previstos nos Capítulos III e IV do presente título deste Código de Normas, bem como os da Lei nº 6.015/1973** (§ 1º art. 962)

# QUALIFICAÇÃO DOS TÍTULOS JUDICIAIS

- O mandado assinado por chefe, diretor de secretaria ou escrivão, quando autorizado pelo Juiz, **devendo esta informação constar do próprio mandado (§ 4º do art. 970 do CN)**

# COMUNICAÇÃO DOS TÍTULOS JUDICIAIS

- **Não** é necessária a expedição de **carta precatória**.
  - **Problema verificação de autenticidade.**
- Entendemos que pode ser utilizado o **Malote Digital**
- Existe o Sistema **“Penhora on Line”**



# QUALIFICAÇÃO DOS TÍTULOS

- Se o título não apresenta os elementos exigidos em lei, caberá ao Oficial devolver o título, com exigência, constante de um documento denominado **NOTA DEVOLUTIVA OU NOTA DE DEVOLUÇÃO**.
- Para o caso de título encaminhado diretamente pelo Juízo, eventual exigência será resolvida pelo **Juiz que prolatou a decisão (art. 971 do CN)**

# CARTA DE ADJUDICAÇÃO

- **No processo de execução**, quando o bem penhorado é transferido para o credor, **fora da arrematação**.
- No caso de **inventário** judicial onde **não houver partilha**.
- **Proveniente do não cumprimento de contrato de promessa** de compra e venda de bens imóveis, quando o promitente comprador poderá obter uma sentença judicial para suprir uma obrigação de fazer que seria atribuível ao promitente vendedor .

# ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA

- No caso de compra e venda voluntária, lavra-se uma escritura hábil de ser registrada no Registro de Imóveis para a aquisição da propriedade. **No título judicial extrai-se a Carta de Adjudicação dos autos que equivaleria a uma escritura pública, no que tange à possibilidade de registro no Registro de Imóveis competente.**
- Existem vários aspectos da escritura pública que precisam ser avaliados : **Débitos de IPTU, Certidões de feitos ajuizados, ITBI, CND da vendedor etc**

# CARTA DE ADJUDICAÇÃO

- Conforme dispõe o **parágrafo único do artigo 685-B do CPC** a carta de adjudicação conterà a **descrição do imóvel, com remissão a sua matrícula e registros, a cópia do auto de adjudicação e a prova de quitação do imposto de transmissão.**”

# CARTA DE ARREMATACÃO

O art. 703, do CPC, traz o que deve conter a carta de arrematação:

- **Descrição do imóvel**, com **remissão à matrícula** e registros;
- Cópia do **auto de arrematação**
- Prova da **quitação do imposto de transmissão**.

# CARTA DE ARREMATACÃO

- **a qualificação completa das partes;**
- **o valor da arrematação;**
- **e, se for caso, a parcela do preço paga à vista, o saldo devedor, a forma de pagamento e demais condições estabelecidas.**

# CARTA DE ARREMATACÃO

- Havendo a incidência de alguma penhora ou hipoteca sobre o bem, além da carta de arrematação, deve ser apresentada a autorização para baixa das penhoras ou hipotecas. **É importante salientar que, se a execução não é do credor hipotecário ou do credor cautelar, e estes não integram a lide, sem a apresentação do mandado de cancelamento, o imóvel permanece com os gravames** (inteligência dos arts. 252, LRP e 1501 do CC).

## DA ARREMATACÃO E ADJUDICAÇÃO EM HASTA PÚBLICA (**Arts. 1.181 do CN**)

- O juiz, antes de proceder à venda judicial de imóvel, deve **verificar a existência de outras penhoras, ônus etc.**
- As certidões (exceto em gratuidade) serão providenciadas pelo exeqüente com **pagamento dos emolumentos, da TSNR e do FERC.**
- No caso de justiça gratuita, **os valores das certidões serão satisfeitos por ocasião da arrematação ou adjudicação**



## DA ARREMATAÇÃO E ADJUDICAÇÃO EM HASTA PÚBLICA (**Arts. 1.181 do CN**)

- Nas cartas de arrematação ou adjudicação **serão mencionados os ônus ou gravames que incidam sobre o bem levado a hasta pública**, em conformidade com a certidão positiva emitida pelo Registro de Imóveis, bem como os emolumentos e TSNR devidos.
- A carta de adjudicação indicará **o Juízo que a expediu, o número e a natureza do processo, o nome do Juiz e a data do trânsito em julgado e deverá determinar, expressamente, o cancelamento da penhora** que originou aquela execução.

# PENHORA

Consiste na constrição judicial destinada à plena satisfação do quanto é devido pelo executado, incidindo em tantos bens quantos bens para o pagamento do principal atualizado, juros, custas e honorários advocatícios.

Efeitos:

- a) Estabelece preferência para o exequente;
- b) Ineficácia de alienação;
- c) Faz prova quanto à fraude de transação posterior (art. 240 da LRP)
- **Indisponibilidade no caso de execução fiscal** (§1º, art. 53, Lei 8.212/91 e art. 305, §2º do CN).

# PENHORA

Requisitos do **Mandado Judicial** de Penhora:

- **Natureza** do processo;
- O **nome do juiz**;
- O **nome das partes** com a qualificação do exequente;
- O nome do **depositário**;
- O Requisito importante: necessária intimação do cônjuge casado por regime diverso da separação de bens.

# PENHORA

□ Procedimento: quando a constrição incidir sobre imóveis, a lei processual autoriza o procedimento registral específico, nos termos do art. 659, §4º do CPC: § 4º A penhora de bens imóveis realizar-se-á mediante **auto ou termo de penhora, cabendo ao exeqüente**, sem prejuízo da imediata intimação do executado (art. 652, § 4º), providenciar, para presunção absoluta de conhecimento por terceiros, a **respectiva averbação** no ofício imobiliário, mediante a apresentação de certidão de inteiro teor do ato, independentemente de mandado judicial.

□ **Não se permite a realização do ato registral por meio de OFÍCIO.**

# PENHORA

**Desde que o conteúdo do ofício possa ser enquadrado como tendo a mesma intensidade e força do mandado, ainda que equívoco de forma, nada impede a sua recepção.** (CHICUTA, Kioitsi. “Títulos Judiciais – Questões Controvertidas e Aspectos Práticos” in Títulos Judiciais e o Registro de Imóveis, Coord. Diego Selhane Pérez, IRIB, São Paulo, 2005, p. 431).

# PENHORA

A finalidade dessa providência é o estabelecimento de uma **PRESUNÇÃO ABSOLUTA** de conhecimento por terceiros acerca da constrição determinada sobre os bens do executado.

**Penhora: averbação ou registro?**

O CPC utiliza o termo **averbação**.

Porém, não foi alterado o art. 167, I, item X, da LRP, que permanece estabelecendo que a penhora é noticiada no registro por meio de registro.

O CN estabelece que a penhora é efetivada por meio de registro.

# PENHORA (CN)

Art. 169. O registro da penhora, arresto ou sequestro **somente será efetuado mediante o pagamento dos emolumentos, da TSNR e do FERC devidos**, salvo nos casos de execução fiscal, ações trabalhistas e ordem judicial de indisponibilidade, quando o recolhimento destes encargos deve ser realizados de acordo com o previsto neste Código de Normas.

# PENHORA (CN)

Art. 170. **Não será exigível a antecipação no pagamento dos emolumentos** para o registro de penhoras, arrestos e sequestros, decorrentes de executivos fiscais ou de reclamações trabalhistas, bem como de indisponibilidade judicial.

§1º Na hipótese prevista neste artigo, **o Registrador deverá remeter cópia da conta de emolumentos, da TSNR e FERC discriminados em valores, a fim de ser anexada ao processo fiscal, trabalhista ou judicial de outra natureza, para inclusão na conta geral** da execução do processo ou poderá exigir o pagamento quando do cancelamento do registro, pela prática dos dois atos.



# PENHORA

Art. 1.150, CN: **se o imóvel objeto da penhora, arresto ou sequestro não estiver em nome do executado constante na respectiva ordem, auto ou mandado, o registro não deve ser efetuado**, cabendo ao Oficial devolver a ordem ao Juízo de origem, nos termos do art. 969, acompanhada de certidão com a informação, justificando a impossibilidade do registro, sempre observando os princípios da continuidade registral e da especialidade subjetiva.

# PENHORA

- Penhora em **bem de família** (art. 1.154, CN).
- **Impossibilidade** de penhora do imóvel **hipotecado por Cédula de Crédito Rural, Industrial, Comercial, à exportação ou de Produto Rural** (art. 1.155, CN).
- **Possibilidade de alienação** de imóvel penhorado (art. 1.156, CN), **exceto nos casos de execução por dívida ativa da União** (parágrafo único do art. 1.156, CN).

# PENHORA

- **Cancelamento** do registro de penhora: apenas por decisão judicial do juízo que determinou o registro.
- Essa decisão deve **estar transitada em julgado** (art. 250, I LRP e art. 259, LRP).
- Quando for o caso de **decisão interlocutória, deverá constar** do mandado que contra a referida decisão **não houve interposição de recurso.**

# PENHORA

- **a notícia de penhora**, quando não for possível a realização do registro por falta de requisitos formais no título apresentado, exigidos pela legislação em vigor, a qual será feita de ofício independentemente do recolhimento de taxas e emolumentos;

# USUCAPIÃO

- Nas decisões ou cartas de sentença de usucapião, que se trata de forma de **aquisição originária** da propriedade, a observância das exigências do dispositivo legal se torna mais razoável e imprescindível, principalmente porque tais elementos não constam no fôlio real. Essa atividade (da perfeita caracterização do imóvel com os requisitos mínimos da matrícula) está disciplinada **no art. 226 da Lei 6.015/73, o qual reza: “Tratando-se de usucapião, os requisitos da matrícula devem constar do mandado judicial.”**

# USUCAPIÃO

- Principais problemas:
  - **Não descrição** das características do imóvel, bem como a qualificação completa dos beneficiários.
  - Concessão do usucapião com área incompatível com a legislação

# USUCAPIÃO

□ Principais problemas identificados nos títulos:

Ausência da indicação de :

- indicação do trânsito em julgado;
- identificação do autor;
- caracterização do imóvel;
- imóvel não tem habite-se
- CND da construção

# USUCAPIÃO

- Ementa :
- REGISTRO DE IMÓVEIS – Mandado judicial – Usucapião – **Princípio da especialidade objetiva inobservado – Desqualificação mantida – Dúvida procedente** – Recurso desprovido.
- Fonte: 0048265-36.2010.8.26.0405; Tipo: Acórdão CSM/SP ; Data de Julgamento: 18/10/2012
- Estado: São Paulo - Cidade: Osasco (1º SRI) - Relator: José Renato Nalini



# ADJUDICAÇÃO EM INVENTÁRIO

- No caso de inventário judicial, decorrente do falecimento de pessoa que deixou bens, haverá ao final a partilha desses bens, no caso de vários herdeiros, ou haverá adjudicação dos bens ao único herdeiro.
- Nesse caso, também é expedida Carta de Adjudicação a esse herdeiro (no caso de vários herdeiros, é expedido formal de partilha).
- **IMPORTANTE: não é forma de aquisição originária, sendo imprescindível que haja registro anterior.**

# INVENTÁRIO JUDICIAL (FORMAL DE PARTILHA)

- Cessão de direitos hereditários: herança como um todo unitário (art. 1.791, CC). Até a partilha, o direito dos coerdeiros, quanto à propriedade e posse da herança, será indivisível, e regular-se-á pelas normas relativas ao condomínio.
- **Impossibilidade de registro da cessão de direitos.** Além de não estar relacionada nas hipóteses de registro estabelecidas no art. 176, I, da LRP, em razão da natureza unitária da herança, não se concebe a retirada de bens individualizado, para fim de cessão.

# INVENTÁRIO JUDICIAL (FORMAL DE PARTILHA)

- **Formal de Partilha: é o título judicial** trasladado da sentença de partilha, no processo de inventário ou arrolamento.
- Requisitos: art. 1025, CPC
  - a) Auto de orçamento, que conterà os nomes do autor da herança, do inventariante, do cônjuge sobrevivente, dos herdeiros, dos legatários e dos credores; o ativo, o passivo e o líquido partível, com as necessárias explicações; o valor de cada quinhão.
  - b) Uma folha de pagamento para cada parte, declarando a cota a pagar-lhe, a razão de pagamento, a relação dos bens que compõem o quinhão, as características que os individualizam e os ônus que os gravam.

# INVENTÁRIO JUDICIAL

- Ainda deve constar (art. 1.027, CPC):
  - a) Termo de inventariante e o título de herdeiros;
  - b) Avaliação dos bens que constituíram o quinhão do herdeiro;
  - c) Pagamento do quinhão hereditário;
  - d) Quitação dos impostos;
  - e) Sentença.

# INVENTÁRIO JUDICIAL

- Julgamento da partilha e a prova de quitação dos impostos (arts. 1.026 e 1.027 do CPC). A regra do art. 1.026 do CPC **condiciona o julgamento da partilha ao prévio pagamento do imposto causa mortis e juntada aos autos da certidão negativa de dívida com a fazenda pública.**

# INVENTÁRIO JUDICIAL (FORMAL DE PARTILHA)

- ▣ O imposto de transmissão “causa mortis” (ITCMD)
  - Fato gerador: a) sucessão legítima ou testamentária, inclusive sucessão provisória (arrecadação de bens do ausente); b) doação de bens, mesmo com encargo. O imposto tem incidência específica sobre a herança. Não se considera o total de bens, se houver cônjuge ou companheiro com direito à meação.

# INVENTÁRIO JUDICIAL (FORMAL DE PARTILHA)

- Renúncia da herança. Não há incidência do imposto em caso de renúncia em favor do monte. Em favor de terceira pessoa (renúncia translativa ou imprópria) há incidência do imposto causa mortis, em decorrência da sucessão, e do imposto “inter vivos”, em decorrência da transmissão da herança ao beneficiário.
- Contribuintes: Os beneficiários da transmissão dos bens
- **Responsável solidário: O tabelião, o registrador, o doador, o cedente etc.**
- Base de cálculo: O valor venal do bem ou direito transmitido

# ARROLAMENTO (FORMAL DE PARTILHA)

- Arrolamento (art. 1.034 do CPC). Prevalece a declaração do inventariante, sem intervenção da Fazenda, podendo esta discordar do valor atribuído ao bem e instaurar procedimento próprio.



# MEDIDAS CAUTELARES

- Providência concreta tomada pelo órgão judicial para eliminar uma situação de perigo para direito ou interesse de um litigante, mediante conservação do estado de fato ou de direito que envolve as partes, durante o tempo necessário para o desenvolvimento do processo (Humberto Theodoro).
- **ARRESTO:** é a medida cautelar de garantia de futura execução por quantia certa. Consiste na apreensão judicial de bens indeterminados do patrimônio do devedor.
- **O auto de arresto deve conter os mesmos requisitos do ato de penhora.**

# MEDIDAS CAUTELARES

- Sequestro: é a medida cautelar que assegura futura execução para entrega de coisa, que consiste na apreensão de bem determinado, objeto do litígio para lhe assegurar a entrega, em bom estado, ao que vencer a causa.
- **Para fins registrais, a penhora, o arresto e o sequestro possuem pontos em comum.**

# MEDIDAS CAUTELARES

□ Ingressam no fólio real sob duas formas:

a) **mandado, subscrito pelo juiz**

b) **Certidão, firmada pelo escrivão.**

Em ambos os títulos devem conter os requisitos exigidos para o registro, nomes do juiz/escrivão, do depositário, nome das partes e a natureza do processo.

○ registro do arresto ou sequestro não impede a alienação do bem pelo réu. Ocorre, por outro lado, a ineficácia de atos de transferência dominial frente ao processo em que se deu a constrição.

# CAPITAL DE GARANTIA

- O art. 533 trata da sistemática da ‘**constituição de capital**’ prevista no art. 475-Q do CPC de 1973, sem trazer substanciais alterações àquela disciplina, ressalvada a ampliação do § 1º e alterações redacionais.

# CAPITAL DE GARANTIA

- Lamana Paiva leciona que: é facultado ao exequente requerer a constituição de capital por parte do executado (art. 533), devendo ser averbada na matrícula, para a publicidade e segurança jurídica, que se torna **INALIENÁVEL E IMPENHORÁVEL** enquanto durar a obrigação do executado.

# Retificação

- A Retificação de registro imobiliário , de acordo com o regime vigente após a Lei nº10.931/04, **permite a sua efetivação por procedimento administrativo, mesmo implicando alteração da área do imóvel retificando, se houver a anuência expressa dos confrontantes, todos tabularmente identificados.**

# Retificação

- Resulta do fato de que o conteúdo do registro imobiliário pode ser consertado para corresponder à verdade art. 1.247 do CC).

# Retificação

Espécies :

- **Retificação de ofício** ou a requerimento (art. 213, I LRP) - **Unilateral**
- **Retificação consensual** (art. 213, II LRP), bilateral; e
- **Retificação judicial**



# Retificação

- É chamada retificação administrativa **BILATERAL** aquela realizada em Registro de Imóveis competente no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte ou não em alteração de área (art. 213, II da LRP)

# Retificação

- A Retificação administrativa de Registro Imobiliário **BILATERAL**, deve ser iniciada e requerida sempre pelo interessado (segundo Walter Ceneviva, só o titular do domínio ou sucessor -princípio da instância ou rogação)

# Retificação

- **Não havendo dúvida quanto à identificação do imóvel**, o título anterior à retificação poderá ser levado a registro desde que requerido pelo adquirente, promovendo-se o registro em conformidade com a nova descrição.
- A retificação do registro imobiliário, de acordo com o regime vigente após a Lei nº 10.931/04, permite a sua efetivação por procedimento administrativo, mesmo implicando alteração da área do imóvel retificando, se houver a anuência

# RECONHECIMENTO EXTRAJUDICIAL DA USUCAPIÃO

Art. 1.071. O Capítulo III do Título V da Lei n o 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), passa a vigorar acrescida do seguinte art. 216-A:

“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:

# RECONHECIMENTO EXTRAJUDICIAL DA USUCAPIÃO

## ESPÉCIES DE USUCAPIÃO:

- Usucapião Extraordinária - 15 Anos CC, art. 1.238
- Usucapião Extraordinária Habitacional - 10 anos CC, art. 1.238, §único
- Usucapião Ordinária/comum-10 anos CC, art. 1.242
- Usucapião de Servidões - 10 anos CC, art. 1.379
- Usucapião Ordinária Pro Labore- 5 anos CC, art. 1.242, §único
- Usucapião Especial Rural - 5 anos CF, art. 191; CC, art.1.239
- Usucapião Especial Urbana - 5 anos CF, art. 183; CC, art. 1.240 e Lei 10.257, Art. 9.
- Usucapião Especial Urbana Coletiva 5 anos Lei 10.257, Art. 10.

# RECONHECIMENTO EXTRAJUDICIAL DA USUCAPIÃO

## DOCUMENTOS:

I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias;

II - planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes;

# RECONHECIMENTO EXTRAJUDICIAL DA USUCAPIÃO

- SURGE NO CONTEXTO DA DESJUDICIALIZAÇÃO
- O REGISTRADOR DE IMÓVEIS DEVE ANALISAR PROFUNDAMENTE OS ELEMENTOS
- A ATA NOTARIAL, NESSE CASO, TEM NATUREZA HÍBRIDA: ATA E ESCRITURA DECLARATÓRIA
- HÁ QUESTIONAMENTO QUANTO A NECESSIDADE DA ATA
- NÃO HÁ PARTICIPAÇÃO DO MINISTÉRIO PÚBLICO
- PARA O CASO DE IMÓVEIS RURAIS, O GEORREFERENCIAMENTO DEPENDERÁ DOS PRAZOS ESPECIFICADOS EM DECRETO

# RECONHECIMENTO EXTRAJUDICIAL DA USUCAPIÃO

- POSSÍVEL APLICAR POR ANALOGIA QUANDO CABÍVEL, AS REGRAS DO PROCEDIMENTO DE RETIFICAÇÃO E DO PROCEDIMENTO JUDICIAL
- EM PRINCÍPIO, PARA TODAS AS MODALIDADES É POSSÍVEL A USUCAPIÃO, MAS DEFENDE-SE QUE PARA A USUCAPIÃO COLETIVA OU FAMILIAR NÃO CABERIA PORQUE NO PROCEDIMENTO NÃO HÁ A PARTICIPAÇÃO DO MP
- SERVE PARA AQUISIÇÃO DA PROPRIERADE E OUTROS DIREITOS REAIS
- DEFENDE-SE



# RECONHECIMENTO EXTRAJUDICIAL DA USUCAPIÃO

IMPOSSIBILITAM O RECONHECIMENTO:

- BEM IMÓVEL INALIENÁVEL POR FORÇA DE LEI OU DETERMINAÇÃO JUDICIAL
- EXISTÊNCIA DE AÇÃO DO PROPRIETÁRIO
- EXISTÊNCIA DE PRÉVIO PROCESSO QUE FOI JULGADO IMPROCEDENTE
- MATRÍCULA BLOQUEADA

# **RECONHECIMENTO EXTRAJUDICIAL DA USUCAPIÃO**

**CANCELAMENTO DOS ÔNUS:**

**- A HIPOTECA NÃO DEVERIA SER RISTRADA**

# **RECONHECIMENTO EXTRAJUDICIAL DA USUCAPIÃO**

**- A PRENOTAÇÃO DO PEDIDO DE RECONHECIMENTO  
DA USUCAPIÃO GERA DIREITO DE PRIORIDADE**

# Alienação Fiduciária (Conceito)

**-Negócio Jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel (Lei 9514, art. 22)**

# Alienação Fiduciária (Objeto)

- **propriedade plena**
- **bens enfitêuticos** (pagto laudêmio na consolidação do domínio útil no fiduciário)
- **direito de uso especial para fins de moradia**, limitada à duração da concessão
- **direito real de uso**, desde que suscetível de alienação, limitada à duração da concessão
- **propriedade superficiária**, limitada à duração do direito de superfície

# Alienação Fiduciária (Título)

-Os atos e contratos referidos nesta Lei ou resultantes da sua aplicação, mesmo aqueles que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis, poderão ser celebrados por **ESCRITURA PÚBLICA OU POR INSTRUMENTO PARTICULAR COM EFEITOS DE ESCRITURA PÚBLICA** (art. 38 da Lei 9.514/97)

# Alienação Fiduciária (Atribuições do RI)

- **Registro da alienação fiduciária** em garantia de coisa imóvel (item 35, do inciso I do art. 167 do LRP; art. 23 da L9514;
- **Averbação do cancelamento da propriedade resolúvel** (item 2, do inciso II do art. 167 da LRP; §2º do art. 25 L9514)

# Alienação Fiduciária (Atribuições do RI)

- **Intimação (Notificação)** 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 (§1º do art. 26 da L9514)



# Alienação Fiduciária (Atribuições do RI)

## A Intimação (Notificação) (§3º do art. 26 da L9514.

- É feita **pessoalmente** ao fiduciante ou representante legal ou constituído;
- Pode ser promovida a critério do **Oficial do RI**:
  - Pelo **RTD**;
  - Pelo **correio com AR**
- **Não localizado** o fiduciante ou representante, intimação por **edital**, publicado em três dias (§ 4º art. 26 L9514)
- **Averbação da consolidação da propriedade** em favor do credor fiduciário (§ 7º do art. 26 da L9514)

# Alienação Fiduciária - Atribuições

## ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (art. 167, II, 30 da LRP)

da sub-rogação de dívida, da respectiva garantia fiduciária ou hipotecária e da alteração das condições contratuais, em nome do credor que venha a assumir tal condição na forma do disposto pelo [art. 31 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997](#), ou do [art. 347 da Lei nº 10.406, de 10 de março de 2002](#) - Código Civil, realizada em ato único, a requerimento do interessado instruído com documento comprobatório firmado pelo credor original e pelo mutuário. (Redação dada pela Lei nº 12.810, de 2013 de 15 de maio de 2013).

# Alienação Fiduciária (Atribuições do RI)

**AVERBA-SE** a substituição de contrato de financiamento imobiliário e da respectiva transferência da garantia fiduciária ou hipotecária, em ato único, à instituição financeira que venha a assumir a condição de credora em decorrência da portabilidade do financiamento para o qual fora constituída a garantia. (Acrescentado pela L-012.703-2012, art. 167, II, Item 30 LRP)

# Alienação Fiduciária

## (Elementos do Contrato – art. 24, da Lei 9.514/97)

- I - **Valor** do principal da **dívida**;
- II - **Prazo** e as condições de reposição do empréstimo ou do crédito do fiduciário;
- III - **Taxa de juros** e encargos incidentes;
- IV- **Cláusula de constituição da propriedade fiduciária**, com a descrição do imóvel objeto da alienação fiduciária e indicação do título e do modo de aquisição;

# Alienação Fiduciária

## (Elementos do Contrato – art. 24, da Lei 9.514/97)

V - **Cláusula** assegurando ao fiduciante, enquanto adimplente, **a livre utilização**, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária;

VI - **Indicação**, para efeito de venda em público **leilão**, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão;

VII - **Cláusula** dispondo sobre os **procedimentos de leilão** do imóvel, em caso de inadimplemento do devedor.

# Alienação Fiduciária

## (Elementos do Contrato – art. 24, da Lei 9.514/97)

VIII - **Elucidar com clareza as penalidades pela mora, os procedimentos de intimação** para abertura de oportunidade para purgação da mora, os termos em que se dará a consolidação da propriedade no credor, **os valores a serem considerados nos dois leilões, as condições em que deve ser restituído o imóvel**, com a estipulação de taxa de ocupação a ser devida a partir da consolidação da propriedade, a contratação de seguros, além de outros aspectos que as características peculiares de cada negócio recomendarem.

# Alienação Fiduciária (Inadimplemento)

- Intimação

- **Intimação para purga da mora**, cujo pagamento deve ocorrer no RI, com a entrega ao credor no prazo de 3 dias
- **Não purgada a mora**, cientificação do credor para **requerer a consolidação** com **pagamento do ITBI e Laudêmio** se couber
- **Consolidação da propriedade para o credor**
- **Venda do imóvel em leilão** (30 dias)
- **Primeiro leilão: Preço mínimo** constante do contrato B

# Alienação Fiduciária (Inadimplemento)

- **Segundo leilão: saldo devedor e acrescidos**
- **Exoneração do devedor** pelo saldo remanescente
- **Reintegração de posse:** fiduciário ou sucessores
- **Liminar com 60** dias para desocupação



# Alienação Fiduciária

- **Consolidação da propriedade resolúvel é ato de averbação ou registro ?**
- O § 7º do art. 26 da L9514/26 com a redação da Lei 10.931/04 prescreve : Decorrido o prazo de que trata o § 1º sem a purgação da mora, 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, à vista da prova do pagamento por este, do imposto de transmissão **inter vivos** e, se for o caso, do laudêmio.

# Alienação Fiduciária

-Consolidação da propriedade resolúvel é ato de averbação ou registro ?

-A redação original do § 7º do art. 26 prescrevia que : Decorrido o prazo de que trata o § 1º, sem a purgação da mora, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá, à vista da prova do pagamento, pelo fiduciário, do imposto de transmissão *inter vivos*, o **registro**, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário.

# Alienação Fiduciária

-Consolidação da propriedade resolúvel é ato de averbação ou registro ?

-Redação dada pela Medida Provisória nº 2.223, de 2001):

Decorrido o prazo de que trata o § 1º sem a purgação da mora, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá o registro, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário, à vista da prova do pagamento, pelo fiduciário, do imposto de transmissão inter-vivos e, se for o caso, do laudêmio.

# Alienação Fiduciária

## Propriedade Fiduciária x Propriedade Resolúvel

- A propriedade fiduciária é espécie de propriedade resolúvel (art. 1.361 do CC)
- A **propriedade fiduciária (resolúvel) constituída por meio da alienação fiduciária é diferente da propriedade resolúvel obtida após a consolidação em caso de inadimplência.**

# Alienação Fiduciária

## Cancelamento da Consolidação pelo acordo

- **requerimento** do devedor fiduciante e do credor fiduciário com base nos **arts. 250 e 251 da LRP.**
- Há divergência se, nesse caso, **haveria ou não necessidade de novo registro da Alienação Fiduciária.**

Lamana Paiva, Julio Wenchenferder e Tiago Machado, por exemplo, defendem que **sim.**

Mezzari, defende que **não.**

# Alienação Fiduciária

## DAÇÃO EM PAGAMENTO

- §8º do art. 26 da L9154 **introduzido** pela L10.931
- modalidade de **consolidação da propriedade**
- É necessário **requerimento a apresentação da Guia do ITBI paga**
- **não há leilão** a ser realizado
- Ato - **averbação da consolidação da propriedade**

# Alienação Fiduciária

## LEILÕES

- 1º - 30 dias
- 2º - 15 dias

## VENDEA EM LEILÃO

- entrega ao devedor dos valores que sobejarem
- quitação da dívida (diferente da hipoteca)
- entrega em 30 dias de recibo

# Alienação Fiduciária

## CESSÃO DO CRÉDITO

- a transferência do crédito **transfere junto a propriedade fiduciária**
- **dispensada a notificação do devedor**
- imposto de transmissão – **não incidência**  
(CF, artigo 156)



# Alienação Fiduciária

## TRANSMISSÃO DOS DIREITOS DO FIDUCIANTE

- **anuência** expressa do fiduciário
- pode ocorrer por cessão de direitos ou compra e venda? Ou doação, permuta, dação em pagamento, partilha entre casal etc (**ITBI ou ICD**)
- **assunção** da dívida

# Alienação Fiduciária

## TRANSMISSÃO DOS DIREITOS DO FIDUCIANTE

- **anuência** expressa do fiduciário
- pode ocorrer por cessão de direitos ou compra e venda? Ou doação, permuta, dação em pagamento, partilha entre casal etc (**ITBI ou ICD**)
- **assunção** da dívida

# Alienação Fiduciária

**Enunciado 506 do CJF** - Estando em curso contrato de alienação fiduciária, é possível a **constituição concomitante de nova garantia fiduciária** sobre o mesmo bem imóvel, que, entretanto, **incidirá sobre a respectiva propriedade superveniente que o fiduciante vier a readquirir**, quando do implemento da condição a que estiver subordinada a primeira garantia fiduciária; a nova garantia poderá ser registrada na data em que convencionada e será eficaz desde a data do registro, produzindo efeito *ex tunc*.

# Alienação Fiduciária (constitucionalidade do Decreto-Lei 70/66)

RE 556520 - RECURSO EXTRAORDINÁRIO

origem: SP - SÃO PAULO

Relator: MIN. MARCO AURÉLIO

RECTE.(S) BANCO BRADESCO S/A

ADV.(OA/S) JOSÉ MANOEL DE ARRUDA ALVIM NETO E

OUTRO(A/S)

RECDO.(A/S) JOÃO SÉRGIO DE SOUZA NETO

ADV.(A/S) JOÃO BOSCO BRITO DA LUZ E

OUTRO(A/S)

**Decisão:** Após os votos dos Senhores Ministros Luiz Fux, Cármen Lúcia e Ayres Britto, que acompanhavam o voto do Senhor Ministro Marco Aurélio (Relator), negando provimento ao recurso extraordinário, e os votos dos Senhores Ministro Dias Toffoli e Ricardo Lewandowski, dando-lhe provimento, pediu vista dos autos o Senhor Ministro Gilmar Mendes. Ausente, licenciado, o Senhor Ministro Joaquim Barbosa. Presidência do Senhor Ministro Cezar Peluso. Plenário, 18.08.2011.

# Bibliografia

MEZZARI, Mário Pazutti: Alienação Fiduciária: questões controvertidas. 34º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis. Belém do Pará : maio 2015.

# Parcelamento do Solo Urbano

**-O parcelamento do solo urbano tem por finalidade: ordenar o espaço urbano destinado a habitação.**

-Para o professor José Afonso da Silva, o parcelamento do solo urbano visa "a urbanificação de uma gleba, mediante sua divisão ou redivisão em parcelas destinadas ao exercício das funções elementares urbanísticas."

# Parcelamento do Solo Urbano

- PARCELAMENTO é a forma de divisão ou fracionamento de um terreno.
- As leis que disciplinam o parcelamento do solo visam proteger os adquirentes e o meio ambiente
- **O parcelamento do solo urbano está disciplinado na Lei 6766/79**
- **O parcelamento de imóveis rurais segue o disposto no Decreto nº 58/37**

# Parcelamento do Solo Urbano (conceitos)

A subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação pode ocorrer por meio de :

- LOTEAMENTO - com **abertura de novas vias** de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes (§1º do art. 2º da L6766/79)
- DESMEMBRAMENTO - 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 (§2º do art. 2º PSU)



# Parcelamento do Solo Urbano (conceitos)

- **DESDOBRO** - é a **subdivisão do lote** não se alterando a sua natureza (ou seja, ele continuará sendo lote).

# Parcelamento do Solo Urbano (Requisitos – arts. 4º e 5º PSU)

- **Destinação de áreas** a sistemas de circulação, a implantação de **equipamentos** urbanos e comunitários, bem como a espaços livres de uso público;
- **Áreas mínimas** dos lotes (**125m<sup>2</sup>**) e frente de **5m** (art. 4, II da Lei n 6.766)
- reserva de faixa não-edificável de **15m** de cada lado (art. 4, III da Lei n 6.766)
- **articulação e harmonização** das vias do loteamento

# Parcelamento do Solo Urbano (Processo do Registro)

- Requerimento ao RI acompanhado de projeto aprovado e documentos, **dentro do prazo de 180 dias a contar da aprovação (art. 18 LPU)**
- **A existência de protesto, ações cíveis ou de ações penais, exceto as referentes a crimes contra o patrimônio e contra a administração, não impedirão o registro se for comprovado que não prejudicarão os adquirentes (§ 2º do art. 18 LPU)**

# Parcelamento do Solo Urbano (Processo do Registro)

- **Publicação de edital em 3 dias consecutivos**, com possibilidade de impugnação no prazo de 15 dias (art. 19 da LPU)
- **Sem impugnação => registro**
- **Com impugnação => manifestação do requerente e da Prefeitura** e depois encaminha para o Juízo
- **ouvido o MP** no prazo de **5 dias**, o juiz decidirá

# Parcelamento do Solo Urbano (Atribuição)

- Quando a **área loteada estiver situada em mais de uma circunscrição imobiliária, o registro será requerido primeiramente perante aquela em que estiver localizada a maior parte da área** loteada (art. 21 da LPU)
- **Depois** o registro será efetivado **nas demais serventias**
- **Pode registro parcial** se for reformulado o projeto e com nova aprovação (§ 4º art. 21 da LPU)

# Parcelamento do Solo Urbano (Efeitos do Registro)

- **Possibilidade de comercialização** (art. 37 LPU)
- Definição das **características do loteamento**
- Passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo (art. 22 da LPU)

# Parcelamento do Solo Urbano (Responsabilidade)

- O Oficial do Registro de Imóveis que efetuar o registro em desacordo com as exigências desta Lei ficará sujeito a **multa equivalente a 10 (dez) vezes os emolumentos regimentais fixados para o registro, na época em que for aplicada a penalidade pelo juiz corregedor do cartório, sem prejuízo das sanções penais e administrativas cabíveis** (§ 4º do art. 19 da LPU)

# Parcelamento do Solo Urbano (Título)

- Os **compromissos de compra e venda**, as cessões ou promessas de cessão poderão ser feitos por **escritura pública ou por instrumento particular**, de acordo com o modelo depositado na forma do inciso VI do art. 18 (art. 26 da LPU)
- Os **compromissos de compra e venda**, as cessões e as promessas de cessão **valerão como título para o registro da propriedade do lote adquirido, quando acompanhados da respectiva prova de quitação.**  
(§ 6º do art. 26 da LPU)



# Parcelamento do Solo Urbano

## (Notificações)

### - **Do loteador**

- **para outorga do contrato.** Se não cumprir, registra-se o que pré-contrato ao qual serão aplicadas as regras do contrato-padrão (art 27 e VI, do art. 18 da LPU)
- **em caso de cessão pelo adquirente sem a anuência** daquele (§ 2º do art. 31 da LPU)
- que se **recusa a receber as prestações do adquirente** (art. 33 LPU)

### - **Do adquirente**

- **em mora**, com prazo de 30 dias, após o que, o contrato é rescindido
- **para retornar a pagar as parcelas após a regularização** do loteamento (§ 4º do art. 38 da LPU)

# Parcelamento do Solo Urbano

## (Intimações e Cancelamento)

- As intimações podem **ser realizadas pelo Oficial ou por meio do RTD e Correio por AR**
- **Não sendo possível** a intimação, será a mesma **feita por edital**
- **O pagamento deve ocorrer em até 30 dias após a intimação (art. 32 da LPU)**
- **O devedor fiduciante terá direito às benfeitorias necessárias ou úteis realizadas em consonância com a Lei e com o contrato (art. 34 LPU)**

# Parcelamento do Solo Rural

- Os projetos de loteamentos de imóveis rurais, além da **prévia aprovação pelo INCRA** para poderem ser registrados, deverão atender a todas as demais **exigências do Decreto-Lei nº 58/1937** e seu regulamento e alterações posteriores, e também, da Lei nº 4.504/64.

Parágrafo único. No caso de áreas florestadas de loteamentos rurais e urbanos, estes ficarão sujeitos às normas da Lei nº 4.771/1965, sobremodo ao disposto no Art. 17.

# Parcelamento do Solo Urbano (Cancelamento do Registro)

- O registro do loteamento só poderá ser cancelado:

I - por **decisão judicial**;

II - a **requerimento do loteador, com anuência da Prefeitura**, ou do Distrito Federal quando for o caso, **enquanto nenhum lote houver sido objeto de contrato**;

III - a **requerimento conjunto do loteador e de todos os adquirentes de lotes, com anuência da Prefeitura**, ou do Distrito Federal quando for o caso, e do Estado.

(art. 23 da LPU)

# Parcelamento do Solo Urbano

## (Condomínio de Lotes)

- É possível a adoção do condomínio de Lotes
- Existem projeto de Lei Federal com previsão para tal adoção (PLS 208/2015)
- Existem vários municípios com leis próprias a respeito da matéria:

Niterói/RJ; Paço do Lumiar/MA; Manhuaçu/MG;

Sapucaia do Sul/RS; Porto Alegre/RS; Fernandópolis/

SP; Araquari/SC; Curitibanos/SC ; Concórdia/SC;

Otacílio Costa/SC; Penha/SC

# Parcelamento do Solo Urbano (Condomínio de Lotes)

## Artigo 3º do Decreto-lei 271/67

Art. 3º Aplica-se aos loteamentos a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, equiparando-se o loteador ao incorporador, os compradores de lote aos condôminos e as obras de infraestrutura à construção da

# Condomínio Geral (Conceito)

- Ocorre quando temos a mesma coisa pertencendo a mais de uma pessoa (Caio Mário Pereira)
- O condomínio pode ser (Maria Helena Diniz):
- Condomínio Geral
- Condomínio de paredes
- Condomínio edilício
- Multipropriedade
- Condomínio fechado (art. 8º da LII)

# Condomínio Geral (Classificação)

-Comunhão voluntária:

Aquisição da coisa a 2 ou + pessoas

Ocupação da coisa por 2 ou + pessoas

Disposição de última vontade (testamento)

-Comunhão legal:

Fortuita: Sucessão hereditária de bem indivisível

-Forçada: Relações de vizinhança





# Condomínio Geral (Classificação)

- Condomínio *pro diviso e pro indiviso*
- Condomínio Geral x Comunhão de bens

# Condomínio Geral

## (Direitos dos Condôminos)

-Dispor dela livremente, independentemente do consentimento dos demais – art. 1.314. resguardado o direito de preferência art. 1.322.

As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio (§1º art. 1.331 com redação dada pela Lei nº 12.607, de 2012)

# Condomínio Edilício

## (Instituição)

**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.** (art. 1.332. CC)
- **É registrada no Livro 2 na matrícula do terreno** (art. 167, I, 17 da LRP)

# Condomínio Edilício (Convenção)


- Pode ser **elaborada por instrumento público ou particular**
- Deve ser **subscrita pelos titulares de no mínimo 2/3 das frações ideias** (art. 1.333 do CC)
- **Torna-se desde logo obrigatória para aqueles;**
- **Para valer contra terceiros, requer o registro no livro 3 e a comunicação por averbação nas matrículas das unidades autônomas** (parág. Único art. 1.333 do CC c/c art. 167, I, 17 e art. 178, III da LRP).

# Incorporação Imobiliária

## (conceito)

A incorporação imobiliária é a **atividade empresarial**, de natureza mercantil ou comercial, exercida com a finalidade de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas, **para oferta ao público antes da conclusão do empreendimento**, sendo regulada nos termos da Lei nº 4.591/1964.


# Incorporação Imobiliária (objeto)

- Edifício de unidades autônomas
  - Conjunto de edifícios de dois ou mais pavimentos
  - Conjunto de casas assobradadas
- 

# Incorporador (conceito)

Considera-se **incorporador a pessoa física ou jurídica, empresário ou não**, que embora não efetuando a construção, **compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno**, objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e **responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras.**


# Incorporação Imobiliária (ações do incorporador)

- **Coordena** os fatores de produção
  - **Assume os riscos** do empreendimento
  - **Promove a captação de recursos** do público destinados à execução da obra
  - **Regulariza a propriedade** junto ao RI
- 



# Incorporação Imobiliária

(legitimidade para ser incorporador,  
art. 31 da LII)

- Proprietário do terreno (promitente comprador, cessionário ou promitente cessionário)
  - O construtor ou corretor de imóveis
  - Ente da Federação imitado na posse**
- 

# Incorporação Imobiliária

## (Da construção)

-A construção **pode ser contratada** por:

### **Regime de empreitada**

preço fixo;

a preço reajustável por índices previamente determinados.


### **Regime de administração**

# Incorporação Imobiliária

## (fases)

- **Apresentação de requerimento** de registro da Incorporação Imobiliária
- **Registro da Incorporação**
- **Construção**
- **Averbação da construção**
- **Instituição do condomínio**
- **Registro da Convenção (Livro 3)**, averbado no Livro 2
- **Abertura das matrículas das unidades autônomas**

# Incorporação Imobiliária (Registro)

- Para o **registro da incorporação** imobiliária, o incorporador deverá elaborar o requerimento de incorporação, contendo as informações necessárias e os documentos exigidos pelo Registro Imobiliário.
  - Só **após o registro da incorporação pode haver comercialização** das unidades
- 


# Incorporação Imobiliária

## (memorial de incorporação)

- É elemento fundamental para a incorporação imobiliária estabelecendo **características e identificações do empreendimento**
- **É registrado na matrícula do terreno** no qual será construída as edificações do futuro condomínio (art. 167, I, 17 da LRP)
- **É registrado com todos os documentos previstos no art. 32 da Lei 4.591/64 (LII)**


# Incorporação Imobiliária

## (Documentos para o Registro Imobiliário)

- **Título de propriedade do terreno ou promessa de compra e venda irretratável e irrevogável** devidamente registrado
  - **Certidões negativas** de impostos federais, estaduais e municipais relativas ao imóvel, ao incorporador e aos alienantes
- 


# Incorporação Imobiliária

## (Documentos para o Registro Imobiliário)

- **Certidões negativas** de cartórios de protestos, de ações cíveis e criminais e de ônus reais relativos ao imóvel, aos alienantes (compradores) e ao incorporador;
  - **Histórico dos títulos de propriedade** do imóvel (20 anos);
- 

# **Incorporação Imobiliária**


## **(Documentos para o Registro Imobiliário)**

- Projeto de construção aprovado pela Prefeitura Municipal;**
  - Cálculo das áreas edificadas (parte comum, global e área construída para cada unidade);**
  - Negativa de débito com a previdência social;**
- 




# Incorporação Imobiliária

## (Documentos para o Registro Imobiliário)

- **Memorial descritivo** da obra projetada;
  - **Avaliação do custo global** da obra atualizada à data do arquivamento;
  - **Discriminação das frações ideais** do terreno, com as unidades autônomas correspondentes;
- 

# Incorporação Imobiliária

## (Documentos para o Registro Imobiliário)

- **Minuta da futura Convenção** de Condomínio;
  - **Declaração que define a parcela do preço da quota** parte da área das unidades autônomas;
  - Declaração acompanhada da planta elucidativa do **número de veículos que a garagem comporta e o local de sua guarda.**
- 

# Incorporação Imobiliária

## (Prazo de Carência – art. 34 LII)

- É aquele no qual o incorporador poderá desistir da incorporação.
- É uma opção do incorporador.
- Deve ser declarada por ocasião do registro da Incorporação Imobiliária
- O prazo máximo de Carência é de 180 dias, único e improrrogável
- As condições que permitem a desistência devem ser indicadas na respectiva declaração de opção (§ 1º do art. 34 da LII)

# Incorporação Imobiliária

## (Prazo de Validade do Registro)

- Art.33 - O Registro da incorporação será válido pelo prazo de 120 dias, o findo o qual, se ele ainda não se houver concretizado, o incorporador só poderá negociar unidade depois de atualizar a documentação a que se refere o art. 32 desta lei, revalidando o registro por igual prazo.
- A Lei 4.864/65 por meio do art. 12 elevou para 180 (cento e oitenta) dias o prazo de validade de registro da incorporação.

# Incorporação Imobiliária

## (Prazo de Validade do Registro)

- Mesmo não havendo qualquer registro relativo à incorporação dentro desse prazo de 180 dias, o Oficial do cartório de imóveis não pode, por iniciativa própria, declarar inválida a incorporação, dependendo de provocação.
- Somente admite-se como prova da concretização da incorporação o registro de um título que tenha acesso à matrícula imobiliária respectiva, dentre aqueles referidos no art. 167, inciso I, da Lei 6.015/1973.


# Incorporação Imobiliária (Denúncia)

-Resolvendo desistir do empreendimento, o incorporador deverá denunciar o fato por escrito ao registrador para que seja averbado no registro, e comunicará por escrito a cada um dos interessados.

# Incorporação Imobiliária

## (Patrimônio de Afetação)

Segundo Lamana Paiva, corresponde à **segregação de bens do incorporador para uma atividade específica, com a finalidade de assegurar a continuidade e a entrega das unidades em construção aos futuros adquirentes.**



# Incorporação Imobiliária (Patrimônio de Afetação)

- **A adoção** do regime de patrimônio de afetação **é opcional**.
- Patrimônio de afetação é constituído do **patrimônio próprio de cada empreendimento imobiliário**, não se confundindo com o restante do patrimônio da empresa.



# Incorporação Imobiliária

## (Patrimônio de Afetação)

- O patrimônio de cada empreendimento imobiliário **é contabilmente apartado do patrimônio total da empresa** responsável pela incorporação do imóvel.
- O patrimônio de afetação de cada empreendimento **objetiva evitar que o incorporador utilize recursos de um empreendimento em outros**, visando resguardar o regular andamento do empreendimento em questão.

# Incorporação Imobiliária

## (Patrimônio de Afetação)

- **Os valores** desembolsados pelo adquirente do imóvel na planta ou fase de construção de determinado empreendimento **ficam obrigatoriamente vinculado apenas à própria edificação**, não havendo possibilidade de desvio destes recursos para outras obras ou despesas do incorporador.

# Incorporação Imobiliária

## (Patrimônio de Afetação)

- Os bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação somente poderão ser objeto de garantia real se **o benefício se reverter integralmente em prol do respectivo empreendimento.**
- Os recursos necessários à execução do empreendimento objeto do patrimônio de afetação **deverão ser mantidos em conta de depósito, a ser aberta especificamente para este empreendimento.**

# Incorporação Imobiliária

## (Patrimônio de Afetação)

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

# Cédulas de Crédito Rural, Industrial, Comercial, Bancário, à Exportação e de Produto Rural

São **títulos representativos de operações de financiamento**, tendo por negócio de base empréstimos concedidos por instituições financeiras ou entidade a essas equiparadas, a quem se dedique a determinadas áreas econômicas, com atividades rurais, indústrias, comerciais, imobiliárias, exportação e/ou importação.

# CÉDULAS DE CRÉDITO

-São utilizados para a **constituição de garantias reais (se cédula rural a alienação fiduciária não pode ser a única garantia)**

Exteriorizam uma **promessa de pagamento em dinheiro** (exceto a cédula de produto rural)

- Se **não há garantia real, temos nota de crédito** (exceto a cédula de crédito bancário que podem não ter garantia real)

# CÉDULAS DE CRÉDITO

## Requisitos

- Rol estabelecido em lei específica
- Devem ser apresentadas, regra geral, em duas vias (uma não negociável, que será arquivada).

# LEGISLAÇÃO

- Cédula **rural** pignoratícia, hipotecária, pignoratícia e hipotecária (**Decreto-lei nº 167/67**)
- Cédula de crédito **industrial** (**Decreto-lei nº413/69**)
- Cédula de **crédito à exportação** (**L. 6.313/75**)
- Cédula de **crédito comercial** (**Lei nº 6.840/90 e DL413/69**)
- Cédula de **produto rural** (**Lei nº 8.929/94**)
- Cédula de **crédito bancário** (**Lei nº 10.931/04**)
- Cédula de **crédito imobiliário** (**L nº 10931/04**)
- - Cédula de **crédito hipotecário** (**CC/DL70/66**)



# CÉDULAS DE CRÉDITO

## Registro imobiliário

Toda cédula deve ser registrada **no Livro 3 do local onde estão situados os bens** (exceto a cédula de **produto rural que é registrada no domicílio do emitente**, a cédula de **crédito bancário (não registrada)** e a cédula de **crédito imobiliário (emissão é averbada)**)

**Se houver garantia hipotecária ou alienação fiduciária, esta deve ser registrada no Livro 2, na matrícula do imóvel dado em garantia.**

# Cédulas de Crédito Rural, Industrial, Comercial, Bancário, à Exportação e de Produto Rural

## Efeitos do Registro

- **Impenhorabilidade do imóvel** (exceto para execuções trabalhistas, fiscais e do próprio crédito garantido pela hipoteca)
- Necessidade de **anuência do credor para a sua alienação do imóvel**
- **O prazo para registro** de uma cédula de crédito rural, comercial, industrial a exportação é de **3 dias**.

# Cédulas de Crédito Industrial

- A cédula de crédito industrial é título líquido e certo, exigível pela soma dela constante ou do endosso, além dos juros da comissão de fiscalização, se houver, e demais despesas que o credor fizer para segurança, regularidade e realização de seu direito creditório.

# Cédulas de Crédito Industrial e Comercial

Por meio das cédulas de crédito industrial, comercial e de exportação submetidas ao Decreto n° 413/69, poderão ser empenhadas: **máquinas e aparelhos utilizados no empreendimento, com ou sem os respectivos pertences, matérias-primas, produtos industrializados etc.**

# Característica de Cédulas de Crédito Bancário

CC Bancário – Lei 10.931/04 – destinada à operações de crédito de qualquer modalidade

-Promessa de Pagamento em favor de Instituição Financeira ou Equiparada

-Título de Crédito Representativo de Dívida.

-Possibilidade de vinculação de garantia real ou fidejussória

# Característica de Cédulas de Crédito Bancário

- Denominação “Cédula de Crédito Bancário”
- Promessa de Pagamento
- Data e lugar do pagamento
- Credor
- Data e lugar de emissão
- Assinatura do emitente e garantidor

# Bibliografia

BURTET, Tiago Machado. Cédulas de Crédito no Registro de Imóveis.  
XLIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil.  
Setembro de 2015. Salvador-BA.

# Aquisição de Imóvel Rural por Estrangeiro (Condições)

- Regulada pela Lei nº 5.709/71

A pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil só poderá adquirir imóvel rural mediante a aprovação do Ministério da Agricultura na forma prevista em lei - ( art. 1º da lei nº 5.709/71 e art. 1º do decreto 74.965/74)

- Na aquisição de imóvel rural é de essência o ato a escritura pública – tanto para pessoa física quanto para pessoa jurídica (art. 8º da Lei 5.709/71)



# Aquisição de Imóvel Rural por Estrangeiro (Condições)

-As pessoas jurídicas só poderão adquirir imóveis rurais destinados à implantação de projetos: agrícolas, pecuários, industriais ou de colonização, vinculados aos seus objetivos estatutários (art. 5º, lei nº 5.709/71)

-A aquisição de imóvel rural por pessoa física não poderá exceder a 50 MEI, em área contínua ou descontínua. ( art. 3º - lei nº 5.709/71, art. 7º - decreto 74.965/74)

# Aquisição de Imóvel Rural por Estrangeiro (Condições)

- A soma das áreas não poderá ultrapassar  $\frac{1}{4}$  do território do município (art. 12)

As pessoas de mesma nacionalidade não poderão ter mais de 40 % de  $\frac{1}{4}$  , ou seja, 10 % do território do município (art. 12, §1º)

Em loteamentos rurais efetuados por empresas particulares, mínimo de 30% aquisição e ocupação por brasileiro.

# Aquisição de Imóvel Rural por Estrangeiro (Condições)

- Há determinação de livro auxiliar específico (art. 10 da Lei 5.709/71)

- A aquisição de imóvel rural, que viole as prescrições da Lei nº 5.709 é nula de pleno direito;

- O tabelião que lavrar a escritura e o oficial de registro que a transcrever responderão civilmente pelos danos causados aos contratantes;

# Aquisição de Imóvel Rural por Estrangeiro (Condições)

-O alienante ficará obrigado a restituir ao adquirente o preço do imóvel (art. 15 da lei nº 5.709/71)

-A validade da autorização do INCRA é de 30 dias, dentro do qual deverá ser lavrada a escritura pública, seguindo-se o registro na circunscrição imobiliária, no prazo de 15 dias (art. 10 do Decreto 74.965/74)

# Georreferenciamento

- Técnica de agrimensura baseada em marcos geodésicos georreferenciados por satélite (Sistema Geodésico Brasileiro).

Tem como finalidade a descrição do imóvel rural quanto ao seu perímetro, com precisão absoluta de limites e confrontações, para individuação da propriedade na matrícula => **Princípio da Especialidade Objetiva**

Imóvel rural – **critério da destinação** : art. 4º da L 8.629/93;

- A Certificação do Imóvel Rural foi criada pela Lei 10.267/01 e é realizada pelo INCRA.

# Georreferenciamento

## Hipóteses de Exigibilidade

- Nos casos de DESMEMBRAMENTO, PARCELAMENTO REMEMBRAMENTO DE IMÓVEIS RURAIS, a identificação prevista na alínea a do item 3 do inciso II do § 1º do Art. 176, será obtida a partir de memorial descritivo, assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georeferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais (§3º do art. 176)

# Georreferenciamento

## Hipóteses de Exigibilidade

- A identificação de que trata o § 3º do Art. 176, tornar-se-á obrigatória para efetivação de registro, em qualquer situação de transferência de imóvel rural, nos prazos fixados por ato do poder executivo ( § 4º do art. 176).

# Georreferenciamento

## Hipóteses de Exigibilidade

- **Nos autos judiciais** que versem sobre imóveis rurais, a localização, os limites e as confrontações serão obtidos a partir de memorial descritivo assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georeferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais (§3º do art. 225 da LRP)



# Georreferenciamento ( Novos prazos para exigência - Decreto nº 7.620/2011 )

Área do Imóvel Rural	Prazo Carenencial
Acima de 500 ha	já em exigência
250 ha – 500 ha	20/11/2013
100 ha – 250 ha	20/11/2016
25 ha – 100 ha	20/11/2019
Abaixo de 25 há	20/11/2023

# Georreferenciamento

## Procedimento

- Obter certidão da matrícula do imóvel;
- Contratar o profissional credenciado junto ao INCRA;
- Realização de medições;
- Requerimento ao INCRA acompanhado de memorial descritivo com ART, planta (3 vias), declaração dos confinantes sobre respeito aos limites com firma reconhecida (art. 9º, §6º do D-4449/02; NTGIR – Portaria 69/10 INCRA)

# Georreferenciamento

## Procedimento

- Apresentar requerimento ao RI acompanhado (art. 9º, §5º do D 4449/02):
  - da Certificação do INCRA (validade 30 dias);
  - CCIR;
  - quitação do ITR do últimos 5 anos;
  - Memorial descritivo do imóvel;
  - Declaração expressa dos confinantes de respeito aos limites com firma reconhecida;
  - Declaração, com firma reconhecida, de que não houve alteração das divisas do imóvel registrado e de respeito aos direitos dos confrontantes.

# Georreferenciamento

## Observações

- Georreferenciamento sem certificação – imóveis ainda não atingidos pela exigência – podem criar a falsa impressão de que o imóvel está conforme a Lei nº 10.267/2001
- **A certificação pelo INCRA não implicará em reconhecimento do domínio ou a exatidão dos limites indicados pelo proprietário.**
- ausente a anuência de algum confrontante ou condômino ele deverá ser notificado nos termos do art. 213 LRP

# Georreferenciamento

## Legislação Aplicável

Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001

Decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002

Decreto nº 5.570, de 31 de outubro de 2005

Portaria nº 954, de 13 de novembro de 2002

Portaria nº 1.101, de 17 de novembro de 2003 – Norma  
técnica para georreferenciamento de imóveis rurais –  
2ª. Edição([http://www.incra.gov.br/portaria/imagens/arquivos/norma\\_norma\\_tecnicageorreferenciamento.pdf](http://www.incra.gov.br/portaria/imagens/arquivos/norma_norma_tecnicageorreferenciamento.pdf)). Instrução

Normativa nº 25, de 28 de novembro de 2005

Instrução Normativa nº 26, de 28 de novembro de 2005

Norma de Execução INCRA/DF/ nº 92, de 22 de  
fevereiro de 2010

Decreto nº 7.620/2011, de 21 de novembro de 2011

# Registro Torrens

- Foi introduzido no Brasil pelo decreto 451-b de 1890
- **É uma forma especial de registro imobiliário prevista na LRP (arts. 277 a 288)**
- **É aplicável apenas para imóveis rurais (art. 277 da LRP)**
- **Estabelece a propriedade de forma absoluta**
- Teve maior aplicação nos Estados Rio Grande do Sul, Goiás e Minas Gerais

# **REGISTRO TORRENS**

## **(procedimento)**

- **Requerimento para o oficial de RI**
- **Se irregular => prazo 30 dias para regularizar**
- **Envio para o juiz para despacho**
- **Publicação de edital e notificação**
- **Ouvida do Ministério Público**
- **Impugnação**
- **Sem impugnação, juiz determina o registro com efeito Torrens**
- **Se houver impugnação => vias ordinárias**
- **Julgado por sentença**

# Sistema Financeiro da Habitação

- Lei nº 4.380 – Criação do Sistema Financeiro da Habitação (SFH)
  - Não é necessária escritura pública
  - Há redução de 50 % dos emolumento (art. 290 da LRP)
  - interveniência obrigatória da instituição financiadora na formalização de contratos de transferência (pár. ún. do art. § 1º da Lei 8.004/90) (v. art. 1119 do CN-TJES c/c art. 292 da LRP).




# Compromisso de Compra e Venda

- É contrato preliminar => obrigação de firmar o contrato definitivo
- Pode ser firmado por instrumento particular (art. 462 e art.

# Bem de Família (conceito)

-Constitui o bem da família como um meio de garantir um asilo à família tornando o imóvel onde ela se instala como domicílio impenhorável e inalienável.

# Bem de Família (conceito)

- Legal – previsto na L8009/90 não requer registro e corresponde ao de menor valor
  - Voluntário – corresponde a uma afetação de um imóvel específico dentre os existentes no patrimônio, que não pode exceder a  $\frac{1}{3}$  do valor líquido daquele (arts. 1.711 a 1.722 do CC)
- 

# **Bem de Família**

## **(pessoas que podem instituir)**

-O bem de família pode ser feito pelo cônjuges, companheiros, chefes de família monoparental ou terceiros através de instrumentos públicos ou testamentos.

# Bem de Família (requisitos)

- Prédio urbano ou rural destinado a domicílio familiar (art. 1.712 CC)

- Condição de proprietário com título aquisitivo e definitivo registrado, que o bem esteja a salvo de ônus ou gravames, em condições de solvência e ocupação pela família

Pode ser instituído por escritura pública ou por testamento (art. 1.711 CC)

# Bem de Família (Constituição)

- Constitui-se o bem de família pelo registro (art. 1.714 CC e art. 167, I, 1 da LRP, com registro no Livro 2 e no Livro 3 – art. 263 da LRP)

# Bem de Família (Constituição)

*Art. 263 da LRP - Findo o prazo do nº II do artigo anterior, sem que tenha havido reclamação, o oficial transcreverá a escritura, integralmente, no livro nº 3 e fará a inscrição na competente matrícula, arquivando um exemplar do jornal em que a publicação houver sido feita e restituindo o instrumento ao apresentante, com a nota da inscrição.*

# Bem de Família (Constituição)

- É necessária a publicação do edital prevista no art. 261 da LRP (art. 389 do CN-TJRS # § 2º do art. 1.128 do CN-TJPE)
- Após instituído o bem de família é isento de execução por dívidas posteriores, exceto as tributárias e as de condomínio (e trabalhistas) (art. 1.715 CC) e só pode ser alienado com autorização judicial (art. 1.717 CC e art. 1.130 CN)



# Bem de Família (Extinção)

- Extingue-se o bem de família com a morte de ambos os cônjuges e a maioria dos filhos, desde que não sujeitos a curatela (averbação)
- A dissolução da sociedade conjugal não extingue o bem de família.

# Reserva Legal (Conceito)

Área localizada no interior de uma propriedade ou posse rural, delimitada nos termos do art. 12 da Lei 12.651/12 (CF), com a função de assegurar o uso econômico de modo sustentável dos recursos naturais do imóvel rural, auxiliar a conservação e a reabilitação dos processos ecológicos e promover a conservação da biodiversidade, bem como o abrigo e a proteção de fauna silvestre e da flora nativa.

# Reserva Legal

O antigo Código Florestal de 1965, por meio do § 8º do artigo 16, com a redação dada pela Medida Provisória 2.166-67, de 2001, determinava que a área de Reserva Legal deveria ser averbada à margem da inscrição de matrícula do imóvel no registro de imóveis competente.

O Novo Código Florestal, Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, revogando o antigo Código, expressamente afastou a necessidade de averbação da Reserva Legal à margem da matrícula do imóvel, mas, sim, perante o órgão ambiental competente por meio de inscrição no CAR - Cadastro Ambiental Rural (art. 18 do NCF)

# REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

“A regularização fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado” (Lei nº 11.977/2009, art. 46).

# REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

É um processo de natureza administrativa cujo rito procedimental é dotado de duas fases distintas:


1ª Fase: de *legitimação de posse* sobre o imóvel regularizando;

2ª Fase: de *aquisição da propriedade* sobre esse imóvel, com base na *usucapião extrajudicial*.

# REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA


## (modalidades)

a) a **regularização fundiária de interesse social**, artigos 53 a 60-A da Lei n. 11.977/2009, destinando-se à regularização de imóveis urbanos, públicos ou privados, ocupados de forma consolidada e irreversível, por população de baixa renda, predominantemente para moradia;



# REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA


b) a **regularização fundiária de interesse específico**, prevista pelos artigos 61 e 62 da Lei n. 11.977/2009, destinada à regularização de parcelamentos surgidos já sob a vigência da atual Lei de Parcelamento do Solo (Lei n. 6.766/1979), mas que permaneceram em situação de irregularidade quanto ao seu registro de parcelamento perante o Registro de Imóveis;



# REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

## (modalidades)

c) a **regularização fundiária inominada**, prevista pelo art. 71 da Lei n. 11.977/2009, sendo destinada à regularização de antigos loteamentos surgidos na vigência da legislação **anterior** à atual Lei de Loteamentos (Lei n. 6.766/1979);





# REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

## (modalidades)

d) a **regularização fundiária de interesse social em imóveis públicos**, autorizada pela Lei n. 11.481/2007, destinada à regularização de imóveis do patrimônio da União, dos Estados, do Distrito Federal ou dos Municípios quanto à sua ocupação por população de baixa renda para garantia do exercício do direito à moradia, por meio de concessões de uso especial para fins de moradia.

# Imposto de Transmissão Causa Mortis


-O ITCMD têm como fato gerador toda transmissão de bem ou direitos a título gratuito, por *causa mortis* ou ato inter vivos, na modalidade Doação.

-O fato gerador ocorre tantas vezes forem o número de herdeiros, legatários ou donatários.


-Conforme art. 35, § único do CTN.

“Nas transmissões *causa mortis*, ocorrem tantos fatos geradores distintos quantos sejam os herdeiros ou legatários.

# Imposto de Transmissão Causa Mortis (Princípios constitucionais aplicáveis)

- Legalidade: Todo Tributo deve ser instituído através de lei;
  - Anterioridade: A majoração do imposto somente surtirá efeito a partir do exercício financeiro subsequente ao da publicação da lei tributária;
  - Irretroatividade: A lei não se aplica a situações jurídicas ocorridas anteriormente ao seu advento;
- 


# Imposto de Transmissão Causa Mortis (Competência)

- É estadual através da Secretaria da Fazenda  
– art. 155, I, CF.
  - OBS: O fundamento da instituição do ITCMD pelos Estados está no art. 24, § 3º da CF.
  - Aos Estados caberão a competência para legislar.
  - As alíquotas variam de Estado para Estado.
- 

# Imposto de Transmissão Inter Vivos

-CF/88 – Art. 156: Compete aos Municípios instituir imposto sobre:

II – Transmissão “inter vivos”, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição.



# **Tombamento (conceito)**

- É a declaração pelo poder público do valor artístico, paisagístico, turístico, cultural ou científico de coisa que, por essa razão, devem ser preservadas de acordo com a inscrição no livro próprio (Hely Lopes Meirelles)

# Tombamento (conceito)

-É uma limitação administrativa ou restrição ao direito de propriedade.

-A averbação de tombamento de imóvel será realizada a pedido do interessado, instruído com certidão expedida pela autoridade competente ou com cópia da publicação do ato oficial correspondente, ou mediante iniciativa de órgão público.

# Tombamento (base legal)

- *Provimento n° 01/98-CGJ, art. 414;*
- *Decreto-Lei n° 25/37;*
- *Lei n° 6.292/75, art. 13*



# Tombamento (atos)

- *Registro no Livro 3, se solicitado pelo órgão responsável ou pelo interessado (art. 178, VII da LRP, c/c art. 13 da Lei 6.292/75, art. 835 CN-TJPI)*
- *Averbação na matrícula do imóvel, Livro 2 (art. 246 da LRP, c/c art. 13 da Lei 6.292/75, art. 835 CN-TJPI)*


# **Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/01)**

-Regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988


-Diretrizes (art. 1º ao 3º)

- Garantir a função social da propriedade
- Gestão democrática
- Justa distribuição dos benefícios e ônus da urbanização

# **Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/01)**

- Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios
  - IPTU progressivo no tempo
  - Desapropriação com pagamentos de títulos da dívida
  - Usucapião especial urbano
  - Direito de superfície
- 

# **Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/01)**

- Direito de preempção
  - Outorga onerosa do direito de construir
  - Transferência do direito de construir
  - Concessão de uso especial para fins de moradia
  - Consórcio imobiliário
  - Estudo de impacto de vizinhança
- 

# **Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/01)**

-Principais instrumentos previstos

- Zonas especiais de interesse social (ZEIS)
- Operação urbana

# Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis - SREI

A Sociedade da Informação exige que as Serventias de Registro Imobiliário atinja patamares de excelência na prestação dos serviços delegados

# Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis - SREI

A determinação para a implantação do Sistema de Registro Eletrônico – SREI ocorreu em três momentos :

- Medida Provisória 2.200 de 28 de junho de 2001
- Lei 11.977 de 7 de julho de 2009
- Provimento 47/2014 do CNJ de 18/06/15– prazo 13 de junho de 2016 (360 dias)

# **Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis - SREI**

O Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis – SREI deve ser implantado pelos próprios registradores de imóveis (art. 37 da Lei nº 11.977/09)



# Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis - SREI

A Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis – SREI corresponde à utilização da Tecnologia de Informação e Comunicação (TIC), desmaterializando procedimentos registrais, bem como, promovendo a internexão entre órgão públicos, empresas e cidadãos.

# Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis - SREI

Compõem o SREI os registradores de imóveis as centrais de serviços eletrônicos compartilhados, os órgãos judiciais fiscalizadores e o conjunto de princípios, leis, normas e regulamentos que informam a atividade registral.

# Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis - SREI

As centrais de serviços eletrônicos compartilhados operacionalizarão todo o intercâmbio de documentos e títulos entre os agentes do SREI, coordenando-se entre si para que se universalize o acesso ao tráfego eletrônico e se prestem os mesmo serviços em todo o País.

# Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis - SREI

Para o usuário o SREI corresponde ao acesso pela internet de informações e certidões registrais e a remessa eletrônica de títulos para as serventias.

# Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis - SREI

Para o usuário o SREI corresponde ao acesso pela internet de informações e certidões registrais e a remessa eletrônica de títulos para as serventias.

# **Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis - SREI**

Deverão ser mantidos os livros 2 e 3 ainda em papel.

# **Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis - SREI**

O Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis - SREI corresponde à essa necessária modernização do Estado.

# Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis - SREI

Os ofícios de registro de imóveis é vedado recepcionar ou expedir documentos, postar ou baixar documentos e prestar serviços fora do SREI



# O Princípio da Concentração

O adquirente procura na instituição registral a eliminação dos riscos, no que diz respeito à verdadeira situação jurídica das propriedades territoriais.

Nessa linha a matrícula ganha relevo pois corresponde a um verdadeiro “*curriculum vitae*” de cada unidade imobiliária.

# O Princípio da Concentração

Origem :

Construção resultante dos estudos realizados por Décio Antônio Erpen (Desembargador aposentado do TJRS) e João Pedro Lamana Paiva (Registrador Imobiliário no RS), com a adesão do Registrador de Imóveis gaúcho Mario Pazutti Mezzari.

# O Princípio da Concentração

Positivação :

Inicialmente foi previsto na Medida Provisória 656/2014, a qual foi convertida na Lei 13.097/2014, publicada no dia 20/01 2015

# O Princípio da Concentração

Finalidade :

- Desburocratizar o processo de registro imobiliário;
- Trazer maior segurança para as negociações imobiliárias.

# O Princípio da Concentração

Inovação (art. 54) :

- Estabelece a ineficácia de negócios jurídicos precedentes que não tenham sido noticiados na matrícula imobiliária.
- Atua, então no plano da eficácia dos negócios jurídicas anteriores.

# O Princípio da Concentração

Permanecem eficazes (P. únic. art. 54) :

- 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 (. ex.: usucapião e sucessão mortis causa)

# O Princípio da Concentração

Outra hipótese é a prevista no art. 55 que prescreve que a alienação ou oneração de unidades autônomas integrantes de incorporação imobiliária, parcelamento do solo ou condomínio edilício, devidamente registrada, não poderá ser objeto de evicção ou de decretação de ineficácia.

# MULTIPROPRIEDADE (time-sharing)

Relação jurídica de aproveitamento econômico de uma coisa móvel ou imóvel, repartida em unidades fixas de tempo, de modo que diversos titulares possam, cada qual a seu turno, utilizar-se da coisa com exclusividade e de maneira perpétua (Gustavo Tepedino, Multipropriedade imobiliária, Editora Saraiva, São Paulo: 1993, p. 1).



# MULTIPROPRIEDADE (time-sharing)

- surgiu na França, chamado inicialmente de *multipropriété*,
- Depois, na Itália, *proprietà spazio-temporale*.  
Gustavo Tepedino
- Em Portugal, direito real de habitação periódica
- na Espanha, como *multiproiedad*
- nos Estados Unidos, como *time-sharing*.

# MULTIPROPRIEDADE (time-sharing)

- O imóvel é registrado em nome de uma pessoa (jurídica), organizadora, mas é relacionado a cotas que dão aos seus titulares o direito de utilização em períodos distintos, em turnos fixo de tempo.
- Defende-se que é direito real pois o Código Civil não traz nenhuma vedação nem faz qualquer referência à inviabilidade de se consagrarem novos direitos reais.

# **MULTIPROPRIEDADE**

## **(espécies)**

- Multipropriedade acionária
- Multipropriedade imobiliária
- Multipropriedade hoteleira
- Multipropriedade obrigacional

# MULTIPROPRIEDADE (time-sharing)

- é também denominado aproveitamento por turno
- corresponde a uma alternativa de efetivação da função social da propriedade
- tem grande aplicação para áreas turísticas

# SÚMULAS – STF e STJ

Súmula 621, STF: Não enseja embargos de terceiro à penhora a promessa de compra e venda **não inscrita** no registro de imóveis.

Súmula 442, STF: A **inscrição do contrato de locação no Registro de Imóveis**, para a validade da cláusula de vigência contra o adquirente do imóvel, ou perante terceiros, **dispensa a transcrição no Registro de Títulos e Documentos.**

# SÚMULAS – STF e STJ

Súmula 167, STF: **Não se aplica** o regime do Dl. 58, de 10.12.37, ao compromisso de compra e venda **não inscrito** no registro imobiliário, salvo se o promitente vendedor se obrigou a efetuar o registro.

Súmula 496, STJ: **Os registros de propriedade particular de imóveis situados em terrenos de marinha não são oponíveis à União.**

# SÚMULAS – STF e STJ

Súmula 167, STF: **Não se aplica** o regime do Dl. 58, de 10.12.37, ao compromisso de compra e venda **não inscrito** no registro imobiliário, salvo se o promitente vendedor se obrigou a efetuar o registro.

Súmula 496, STJ: **Os registros de propriedade particular de imóveis situados em terrenos de marinha não são oponíveis à União.**

# SÚMULAS – STF e STJ

Súmula 449, STJ: **A vaga de garagem** que possui matrícula própria no registro de imóveis **não constitui bem de família para efeito de penhora.**

Súmula 375, STJ: O reconhecimento da **fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado** ou da prova de má-fé do terceiro adquirente.



# SÚMULAS – STF e STJ

Súmula 260, STJ: A convenção de condomínio aprovada, **ainda que sem registro**, é eficaz para regular as relações entre os condôminos.

Súmula 239, STJ: O direito à adjudicação compulsória **não se condiciona ao registro** do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis.

# QUESTÕES TRIBUTÁRIAS

- O art. 1º, § 2º da Lei 7.433/1985 prescreve que o tabelião consignará a apresentação do comprovante de pagamento do imposto de transmissão.
- Como a transmissão só ocorre com o registro (arts. 1.227 e 1.245 do CC/02), seria inconstitucional tal exigência.

# Bibliografia

GUEDES, Barroso Guedes. Comprovação do Recolhimento do ITBI: Perante o tabelionato de notas ou do registro de imóveis ? *In* Revista de Direito Imobiliário – RDI, Ano 39 – 80 – janeiro-junho – 2016. São Paulo: 2016.

# Bibliografia

PAIVA, Lamana. Palestra: *A importância do princípio da concentração ou do prédio funcional (“finca funcional”)*. VIII – Seminário Luso-brasileiro Espanhol de Direito Registral Imobiliário. Rio de Janeiro: 2013.

MELO, Marcelo; DE LIMA, Frederico H. Viegas; ALVES, Lincoln Bueno. *Multipropriedade imobiliária e o registro de imóveis*. IRIB. BE3156.

# Bibliografia

## Livros Consultados

AVVAD, Pedro Elias. Direito imobiliário. - 2ª ed. - Rio de Janeiro: Renovar, 2009.

BALBINO FILHO, Nicolau. Registro de imóveis : doutrina prática e jurisprudência. - 13. ed. rev. E atual. - São Paulo : Saraiva, 2008.

BORGES, Antonino Moura. Registros de imóveis no direito brasileiro. 2ª edição, Editora Contemplar-Campos Grande / MS – Edição 2009.

CENEVIVA, Walter. Lei dos registros públicos comentada – 18. ed. rev.e atual. - São Paulo: Saraiva, 2008.

CRIADO, Francisco de Asís Palacios. MELO, Marcelo Augusto Santana. JACOMINO, Sérgio. Registro de imóveis e meio ambiente. - São Paulo : Saraiva, 2010.

# Bibliografia

## Livros Consultados

DINIZ, Maria Helena. Sistemas de registros de imóveis – 7. ed. rev. e atual. - São Paulo: Saraiva, 2007.

DIP, Ricardo Henry Marques. Direito administrativo registral. - São Paulo: Saraiva, 2010.

FIGUEIREDO, Ivanildo. Direito imobiliário. - São Paulo : Atlas, 2010.

FIORANELLI, Ademar. Das cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade. - São Paulo : Saraiva, 2009.

# Bibliografia

## Livros Consultados

LOUREIRO, Luiz Guilherme. Registros públicos: teoria e prática. 3. ed. - Rio de Janeiro : Forense ; São Paulo, 2012.

OLIVEIRA, Marcelo Salaroli de. Publicidade registral imobiliária. - São Paulo : Saraiva, 2010.

MESQUITA, Márcio Pires de, GARCIA, Wander. Coletânea de questões de concursos de cartório. Campinas, SP : Foco Jurídico, 2011.

PAIVA, João Pedro Lamana. Procedimento de dúvida no registro de imóveis: aspectos práticos e possibilidade de participação do notário e a evolução dos sistemas registral e notarial no século XXI – 3. ed. - São Paulo: Saraiva, 2011.

# Bibliografia

## Livros Consultados

PÉREZ, Diego Selhane. Títulos judiciais e o registro de imóveis – Rio de Janeiro, 2005.

RIOS, Arthur. Manual de direito imobiliário. / 3ª ed. - Curitiba: Juruá, 2008.

SILVA, Franciny Beatriz Abreu de Figueiredo. Prática de registros de imóveis. Florianópolis: Conceito Editorial, 2008.

SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de. Noções fundamentais de direito registral e notarial. - São Paulo : Saraiva, 2011.



# Bibliografia

## Artigos Consultados

ERPEN DÉCIO ANTÔNIO e PAIVA, PEDRO LAMANA PAIVA - O REGISTRO TORRENS BRASILEIRO e o SISTEMA IMOBILIÁRIO ATUAL - XVIII ENCONTRO DO COMITÊ LATINO AMERICANO DE CONSULTA REGISTRAL - Santo Domingo/República Dominicana - De 22 à 26 de março de 2004

# Bibliografia

## APRESENTAÇÕES

APENOR – Material elaborado pelos associados para o curso sobre registro de imóveis

CAMPOS, Rodrigo Silva Ferraz de, Aspectos Gerais do Registro De Imóveis- Advogado e professor de Pós Graduação na área Registral/Imobiliária.

WESCHENFELDER, Júlio Cesar. **Georreferenciamento dos Imóveis Rurais, IRIB- XXXVII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil.**

# Bibliografia

## Livros Indicados

AGHIARIAN, Hércules. Direito Imobiliário – Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009.

AUGUSTO, Eduardo Agostinho Arruda. Registro de Imóveis, Retificação de Registro e Georreferenciamento: Fundamento e Prática.

BRANDELLI, Leonardo. Direito Civil e registro de imóveis – São Paulo: Método, 2007.

# Bibliografia

## Livros Indicados

COSTA, Sebastião Rodrigues da. Registro de Imóveis: roteiro registral imobiliário – Belo Horizonte: Del Rey, 2008.

DENARDI, Volnei Luiz. Execuções judicial e extrajudicial no sistema financeiro da habitação – São Paulo: Revista dos Tribunais, 2009.

# Bibliografia

## Livros Indicados

- FOLLE, Francis Perondi. Georreferenciamento de imóvel Rural. Doutrina e Prática no Reistro de Imóveis. São Paulo: Quartier Latin, 2010

# Bibliografia

## Livros Indicados

- DIP, Ricardo e JACOMINO, Sérgio. Registro Imobiliário Dinâmica Registral – São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011.
- LIMA, Frederico Henrique Viegas de. Condomínio em Edificações – São Paulo: Saraiva, 2010.
- MEZZARI, Mario Pazutti. Condomínio e Incorporação no Registro de Imóveis – Porto Alegre: Norton, 2010.

# Bibliografia

- PILATTI, Marlou Santos Lima. Manual Prático de Incorporação Imobiliária – Curitiba: Juruá, 2004.
- RIBEIRO, Luiz Gustavo Leão. Registro de Imóveis x Custi Brasil – Disponível em [www.irib.org.br/sala\\_imprensa/artigo10.asp](http://www.irib.org.br/sala_imprensa/artigo10.asp).
- SANTOS, Francisco Cláudio de Almeida. Direito do Promitente Comprador e Direitos Reais de Garantia – São Paulo: Revista dos Tribunais, 2006.
- SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. Direito Registral Imobiliário – Curitiba: Juruá, 2013.
- SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. Loteamento Fechado ou Condomínio de Fato – Curitiba: Juruá, 2009.

# Bibliografia

- **SILVA**, Bruno Mattos. Compra de Imóveis - Aspectos Jurídicos, Cautelas Devidas e Análise de Riscos. São Paulo : Atlas.



# CONTEXTO FUNDIÁRIO

**Segundo dados do IBGE/2010:**

- **11.425.644** pessoas que vivem no País em aglomerados subnormais;
- há **3,224** milhões de domicílios nesse aglomerados;
- **49,8 %** desses domicílios localizam-se na região Sudeste com **5,580** milhões de pessoas;
- Em São Paulo, existem **23,2%** desses domicílios;

# CONTEXTO FUNDIÁRIO

**Segundo dados do IBGE/2010:**

- **28,7 % dos domicílios localizam-se no Nordeste;**
- **Salvador tem o maior índice com 970.940 pessoas residindo em imóveis irregulares;**
- **Pernambuco tem 875.378 pessoas residindo em imóveis irregulares;**
- **Dentre as 10 maiores favelas do Brasil, encontramos na 6ª posição o bairro de Casa Amarela.**

# CONTEXTO FUNDIÁRIO

- **IBGE/2008: do total de 5.564 municípios brasileiros, cerca de 33% declararam ter favelas;**
- **para os municípios com 100 mil e 500 mil habitantes, o percentual chega a 84,7%**
- **37 municípios com população acima de 500 mil habitantes, todos, exceto Cuiabá (MT), informaram a existência de favelas.**
- **Favelas - regiões Norte e Nordeste (41%)**
- **Loteamentos irregulares nas regiões Sul (62,4%) e Sudeste (59,0%).**

# MP N° 759 (23-12-16)

- **MP nº 759, que abandona a forma e os conceitos trazidos pela Lei nº 11.977/2009, uma vez que revoga completamente o seu capítulo III, adotando um novo modelo de regularização tanto urbana como rural.** (Lamana Paiva

:<http://www.irib.org.br/noticias/detalhes/artigo-a-nova-medida-provisoria-no-759-2016-e-seus-reflexos-no-registro-de-imoveis>)

# MP Nº 759 (23-12-16)

- A MP instituiu a **legitimação fundiária** como forma **originária de aquisição** de propriedade (conferido por ato discricionário do Poder Público àquele que possuir, como sua, área pública ou privada que constitua unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado). Mitiga o uso da legitimação de posse (anterior fase obrigatória para a aquisição da propriedade pela regularização **fundiária**). (Lamana Paiva :<http://www.irib.org.br/noticias/detalhes/artigo-a-nova-medida-provisoria-no-759-2016-e-seus-reflexos-no-registro-de-imoveis>)

# DIREITO DE LAJE

- Também denominado pela doutrina de direito de **sobrelevação**.
- Foi introduzido pela MP nº 759/16 (art. 25)
- Lamana Paiva leciona que “que consiste na possibilidade de coexistência de unidades imobiliárias autônomas de titularidades distintas. Assim, o dono do terreno, público ou privado, poderá ceder a superfície para que terceiro edifique unidade distinta. Esse instituto já é utilizado na Espanha.” (Lamana Paiva

:<http://www.irib.org.br/noticias/detalhes/artigo-a-nova-medida-provisoria-no-759-2016-e-seus-reflexos-no-registro-de-imoveis>)

# MP Nº 759 (23-12-16)

- A Regularização Fundiária Urbana – Reurb contempla **duas modalidades: de interesse social e de interesse específico**. A regularização de interesse social conta com uma série de isenções de emolumentos, e os investimentos de infraestrutura necessários para sua realização serão feitos pelo Poder Público. Já a de interesse específico não conta com isenção de emolumentos, e os investimentos são realizados pelo interessado na regularização.

# DIREITO DE LAJE

- Também denominado pela doutrina de direito de **sobrelevação**.
- Foi introduzido pela MP nº 759/16 (art. 25)
- Lamana Paiva leciona que “que consiste na possibilidade de coexistência de unidades imobiliárias autônomas de titularidades distintas. Assim, o dono do terreno, público ou privado, poderá ceder a superfície para que terceiro edifique unidade distinta. Esse instituto **já é utilizado na Espanha.**” (Lamana Paiva -

<http://www.irib.org.br/noticias/detalhes/artigo-a-nova-medida-provisoria-no-759-2016-e-seus-reflexos-no-registro-de-imoveis>)



# DIREITO DE LAJE

- Direito **real autônomo** (art. 1.510-A “coexistência de unidades imobiliárias autônomas de titularidades distintas”)
- **Permanente**
- somente se aplica quando se constatar a **impossibilidade de individualização de lotes** (§ 1º do art. 1.510 – A)
- **Escritura Pública** (art. 108 do CC)
- **Registro** (§ 1º, VII do art. 11 da MP 759)
- Implica **abertura de matrícula própria** (§ 5º do art. 1.510 – A do CC)

# DIREITO DE LAJE

- Contempla o **espaço aéreo ou o subsolo** (§ 2º do art. 1.510 – A do CC)
- Pode ser constituído de forma **onerosa ou gratuita**
- **Responsabilidade tributária do titular do direito real de laje** (§ 4º do art. 1.510 – A)
- **Não há direito de preferência** (§ 5º do art. 1.510 – A)
- **Não há direito à fração ideal do terreno**
- **Não é exigida a instituição nem convenção de condomínio**

# DIREITO DE LAJE

- **Não há limitação de que seja estabelecido em sede de regularização fundiária.**
- **É necessário que haja a sobreposição de edificações (§ 1º do art. 1.510 – A).**
- **contempla o espaço aéreo ou o subsolo de terrenos públicos ou privados, tomados em projeção vertical, como unidade imobiliária autônoma, não contemplando as demais áreas edificadas ou não pertencentes ao proprietário do imóvel original. (§ 2º do art. 1.510 – A).**

# DIREITO DE LAJE

- **possuam isolamento funcional e acesso independente (§ 5º do art. 1.510 – A).**
- **não podendo o adquirente instituir sobrelevações sucessivas, observadas as posturas previstas em legislação local (§ 5º do art. 1.510 – A).**