

REGISTRO DE IMÓVEIS

O Registro Imobiliário é regulado pela Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973 e sua atividade está subordinada às Normas de Serviços Extrajudiciais, editadas pela Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Sua função é, principalmente, o de registrar todos os títulos, entre os quais os judiciais, que formalizam a aquisição ou oneração da propriedade imóvel ou direitos a ela correspondentes, assim como alterações que afetam a conformação de tais direitos, visando sempre a segurança das pessoas e das relações jurídicas entre elas estabelecidas.

De acordo com a Lei citada, cada imóvel é objeto de matrícula própria, individual e numerada, onde são lançados não só os registros a ele correspondentes, como também as averbações das alterações eventualmente ocorridas. Antes desta lei ter entrado em vigor, usava-se outro sistema, de acordo com o qual os títulos eram transcritos ou inscritos, daí derivando, em registros antigos, as expressões transcrição e inscrição.

Antigamente admitiam-se certas omissões na qualificação das pessoas interessadas e na descrição dos imóveis objetos dos títulos a serem registrados. Isto não ocorre atualmente face ao rigor da Lei de Registros Públicos, e, também, das normas de serviços supra mencionadas.

Em sendo assim, os tabeliães de notas e os escrivães do Judiciário estão obrigados a exigir das partes interessadas, seja na lavratura de escrituras ou na elaboração de títulos judiciais, elementos precisos de qualificação de cada uma delas, bem como a descrição exata dos imóveis objetivados, mencionado sempre o número da matrícula correspondente ou transcrição de origem.

1. CARACTERÍSTICAS E ATRIBUIÇÕES

O Registro de Imóveis é o cadastro da propriedade imóvel e por ele se constituem, se alteram e se extinguem os direitos reais sobre imóveis. É o repositório de todas as informações da propriedade imóvel, com caráter de autenticidade e eficácia.

Tem por finalidade, ainda, retratar, com segurança, a situação jurídica de cada imóvel. Além de estabelecer o direito de propriedade, arquiva o histórico completo do imóvel, dando conhecimento a todos da titularidade e dos ônus que possam pesar sobre o mesmo.

Assim, todos os atos jurídicos relativos a imóveis devem ser anotados e trasladados para os livros do Registro.

O Código Civil vigente não especificou os modos de aquisição da propriedade imóvel, limitando-se a disciplinar no capítulo “Da aquisição da Propriedade Imóvel” a usucapião, o registro do título e a acessão, nos arts. 1238 a 1259. O direito hereditário também é modo de aquisição da propriedade de imóveis, de acordo com o art. 1784 do citado diploma legal.

Estão sujeitos ao registro os julgados que põem termo à indivisão, as sentenças que adjudicaram bens imóveis nos inventários e partilhas, as arrematações e as adjudicações em hasta pública. Compreende, ainda, o registro dos títulos constitutivos de ônus reais sobre os imóveis, tais com a enfiteuse, servidões, usufruto, uso, habitação, rendas constituídas sobre imóveis, hipoteca e anticrese. São registradas as penhoras, arrestos, sequestros de imóveis, as citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias relativas a imóveis, bem como averbados ou cancelamentos ordenados por decisão judicial.

2. ATOS PRATICADOS PELO REGISTRO DE IMÓVEIS

No Registro de Imóveis são efetuados, além da matrícula, dois atos: o registro e a averbação.

A matrícula é o ato que imprime individualmente ao imóvel, sua situação geográfica e sua perfeita descrição. Nela serão escritos os atos de registro e averbação, espelhando todo o estado do imóvel.

Cada matrícula terá um número de ordem para pronta identificação.

O registro tem por finalidade escriturar os atos translativos ou declaratórios da propriedade imóvel e os constitutivos de direitos reais. Serão efetuados registros para aqueles atos citados no artigo 167, I, da Lei 6.015, de 31.12.1973 (Lei de Registros Públicos).

A averbação é o ato que escritura as alterações e extinções do ato do registro, as ocorrências que venham alterar o registro e a própria matrícula, que estão discriminadas no elenco do mesmo artigo 167, II, da aludida Lei.

Tanto o registro como a averbação são feitos na matrícula, numerados em sequência.

3. COMPETÊNCIA DAS SERVENTIAS DE REGISTROS DE IMÓVEIS

De acordo com artigo 169 da Lei de Registros Públicos, todos os atos de registro e averbação são obrigatórios e efetuar-se-ão no cartório da situação do imóvel.

Esse dispositivo legal define a competência das Serventias, ou seja, a situação do imóvel.

Toda Serventia de Registro de Imóveis tem um limite territorial imposto pela lei de organização judiciária, e o registro imobiliário far-se-á sempre no cartório do lugar onde o imóvel esteja localizado, sob pena de nulidade.

Em comarcas de grande extensão territorial, as leis de organização judiciária dividem o território em circunscrições, como ocorre na Capital de São Paulo, onde existem 18 Registros, cada qual com sua circunscrição territorial bem delimitada.

É possível que um mesmo imóvel esteja situado em mais de uma circunscrição territorial ou comarca. Em cada uma delas será efetuado o registro, procedendo-se como se o imóvel estivesse totalmente situado em cada uma.

4. EXAME DOS TÍTULOS JUDICIAIS

- Os Serviços de Registros de Imóveis são de organização técnica e administrativa, destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficiência dos atos jurídicos (artigos 1º da Lei 8.395/94). O Oficial do registro, ou registrador, é um profissional do direito, dotado de fé pública, a quem é delegado o exercício da atividade pública por delegação.

No desempenho dessa função, de grande importância, porquanto por ela se constituem, se modificam e se extinguem direitos reais sobre os imóveis, tem o registrador necessidade de examinar os títulos e documentos que lhe são apresentados, verificando sua registrabilidade, se são válidos e estão de acordo com as disposições legais.

O oficial verificará a legalidade e a validade do título, procedendo ao seu registro, se o mesmo estiver em conformidade com a lei. Sua competência nesse exame é ampla.

Após o exame do título, o Registrado emite um julgamento, ou o admite como perfeito e apto a gerar o direito real pretendido, determinando o registro, ou o devolve ao apresentante para que o complemente, com as exigências que apontará. Essa função caracteriza o que se denomina “princípio da legalidade”, pelo qual somente podem ser admitidos a registro documentos que estiverem de acordo com a lei.

Esse exame é denominado pelos doutrinadores de “qualificação dos títulos”.

Poderá o registrador examinar o título, qualificá-lo e até devolvê-lo para cumprimentos da exigências? É evidente que sim.

Todos, sem qualquer exceção, submetem-se ao princípio da legalidade.

Os títulos judiciais apresentados a registro submetem-se a qualificação, sobretudo para verificação de sua conformidade com os postulados da lei registrária. O fato de tratar-se de título judicial não o torna imune à qualificação registrária, sob o estrito ângulo da regularidade formal. O exame da legalidade não promove incursão sobre o mérito da decisão judicial, mas sobre a apreciação das formalidades extrínsecas da ordem e a conexão de seus dados com o registro e a sua formalização instrumental (Apelação Cível 31.436-0/1 -capital - Conselho Superior da Magistratura, relator Des. MÁRCIO MARTINS BONILHA).

A origem judicial do título não impede, pois, o controle, quanto aos seus aspectos extrínsecos e formais.

5. PRINCÍPIOS DA ESPECIALIDADE E DA CONTINUIDADE

Dentre os princípios registrários que devem sempre ser observados destacam-se, pela importância, a especialidade e a continuidade.

A especialidade consiste na perfeita e correta identificação do imóvel, de forma a não ser confundido com outro. O requisito da especialidade do imóvel significa que deve ele sempre ser descrito como corpo certo, identificado e caracterizado. Visa esse princípio evitar equívocos que possam confundir as propriedades. Assim, qualquer título que dê entrada no registro, inclusive os judiciais, deverá indicar o imóvel

precisamente e caracterizado. O título que não identifica adequadamente o imóvel, com suas características e confrontações, não pode ser registrado. Em síntese, a descrição do imóvel, constante do título a ser registrado, deve estar em consonância com aquela já existente no registro, na matrícula. Assim, os formais de partilha, cartas de sentença, de adjudicação, de arrematação, certidões e mandados devem descrever os imóveis a que se referem em correspondência com a descrição do registro.

Pelo princípio da continuidade pressupõe-se que deva haver no registro, sempre, uma sequência lógica entre os adquirentes e os transmitentes do direito real.

Haverá, obrigatoriamente, uma cadeia de titularidades em que o transmitente sempre será o titular do direito real constante do registro. Só pode alienar ou impor ônus sobre o imóvel aquele que, nos assentamentos do registro, figura como seu titular ou proprietário.

É necessário, ainda, aponte o título a registro o verdadeiro titular, com sua identificação completa, para que seja possível a conferência da sua identidade com a do titular do domínio. É corriqueiro se apresentar título, inclusive judicial, onde há divergência do estado civil, constando do registro a qualificação de solteiro e do título a de casado, nesse caso será obrigatória a averbação do casamento, antes do registro do título. Outro exemplo é o dos contratos de locação -para seu registro é necessário que o imóvel locado esteja registrado em nome do locador.

Muitas vezes, e isso é facilmente constatável nos registros mais antigos, o titular é identificado apenas pelo nome, sem qualquer outro dado, e há possibilidade de homonímia; da mesma forma, alguns títulos não qualificam adequadamente a pessoa, o que torna a conferência de sua identidade com a do titular do domínio.

6. RECOMENDACÕES GERAIS APLICÁVEIS

- Os títulos judiciais, todos (mandados, cartas de sentença, adjudicação, formais de partilha etc.), deverão conter alguns elementos, imprescindíveis ao seu registro. Dentre eles, constituem requisito de registrabilidade:

I) DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

A descrição do imóvel deve adequar-se aos assentos registrários existentes, ou seja, o título judicial deverá descrever e caracterizar o imóvel coincidentemente com a descrição e caracterização constante do registro. Para tanto, deverá ser solicitada certidão atualizada do registro de Imóveis, na qual constará a descrição à qual se adequará o título a ser expedido. Isso não significa que este deverá repetir literalmente a descrição anterior, bastando apenas que, em se cuidando de imóvel urbano, O identifique com seus caracteres essenciais, como avia pública com a qual confina, o número de emplacamento atribuído pela Prefeitura, o número da matrícula ou da transcrição. Cuidando-se de imóvel rural, é conveniente que a descrição seja a mais completa possível, inclusive com a denominação a ele dada pelo interessado.

Quando do título constar terreno ou prédio e no registro apenas a existência de terreno, o título não poderá ser registrado sem que antes se averbe, junto à matrícula, a construção, quando se exigirá o “habite-se” da Prefeitura Municipal e a certidão negativa de contribuições sociais e do INSS, devida pela construção;

II) INDICAÇÃO DO NÚMERO DA MATRICULA OU DA TRANSCRIÇÃO:

As aquisições dos imóveis até 31 de dezembro de 1975 eram feitas mediante transcrições nos antigos Livros de Transcrição das Transmissões (Livro 3) e, a partir de então, dada a vigência da Lei de registro públicos (Lei 6.015/73), são registradas as matrículas. Não há identidade entre uma e outra.

Muitos imóveis ainda hoje estão matriculados, porquanto a lei exige a abertura da matrícula por ocasião do primeiro registro a ser lançado em sua vigência.

Daí porque registros existem que constam somente do livro de transcrições.

A identificação da matrícula ou da transcrição é essencial para a execução do ato e deve ser sempre mencionada (artigo 222 da lei 6.015/73).

III) IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES:

Pessoa Física:

É preciso que a pessoa física seja identificada pelo nome, estado civil, nacionalidade, profissão, número do cadastro de pessoa física da receita federal (CPF ou CIC), número do registro geral do

Instituto de Identificação (RG -Secretária da Segurança Pública). Quando solteira, deve consignar se é maior ou menor (púbere ou impúbere); se emancipada, deve exibir comprovante do registro de emancipação, constante da certidão do registro de nascimento (a emancipação só tem eficácia com a inscrição no registro Civil, e não apenas com a escritura).

O estado civil é pormenor de suma importância e que causa repercussões no aspecto patrimonial, principalmente quando o indivíduo é ou foi casado. Bem por isso, em caso de aquisição de direitos reais por pessoa casada, deve ser consignado o regime de bens do casamento e se este é anterior ou posterior à lei 6.515, de 26.12.1977, solicitada a exibição da respectiva certidão de casamento. Se diverso do regime comum (comunhão universal para o casamento realizado até 1977 e comunhão parcial para o casamento realizado posteriormente), o pacto antenupcial é obrigatório e deve ser obrigatoriamente registrado no registro de Imóveis do primeiro domicílio conjugal. Assim, mesmo sendo possível a exibição do pacto antenupcial em separado pelo interessado, no caso de aquisição por título judicial é conveniente alertá-lo da necessidade de seu prévio registro ou, caso já o tenha feito, da certidão correspondente .

do Serviço de registro.

A dificuldade maior quando há deficiência ou divergência com o estado civil da pessoa que figura no registro de Imóveis como titular de domínio. Se ausente a indicação do estado civil no registro de Imóveis, é preciso exigir que o interessado supra a omissão, o mesmo sucedendo em caso de alteração, se consta como solteiro no registro e como casado no processo, deve necessariamente ocorrer a anotação da circunstância mediante exibição da certidão de casamento, se consta como casado no registro, quando, na realidade, é solteiro, deve haver retificação processada perante a primeira Vara de Registro Públicos, única competente para tanto. De toda forma, é bom que se destaque a importância dos efeitos patrimoniais do regime de bens adotado com o casamento.

Pessoa Jurídica: Deve esta ser identificada pelo nome, cadastro geral de contribuintes da Receita federal (CGC), inscrição estadual, com indicação da pessoa que a representa e local de sua sede ou representação;

IV) CERTIDÃO DO VALOR VENAL DO IMÓVEL: Em todos os casos de alienação judicial é necessária a exibição de certidão do valor venal do imóvel transmitido ou a apresentação de carnê do IPTU do corrente ano.

V) CERTIDÃO DE MATRICULA -LAUDÊMIO:

V.1) CONCEITO, RECOMENDAÇÕES ESPECÍFICAS E LEGISLAÇÃO:

É a receita patrimonial de responsabilidade do transmitente nas transferências onerosas, entre vivos, de aforamentos, dos direitos sobre benfeitorias existentes e cessões de direitos relativos a ocupação de imóveis da União e benfeitorias existentes, correspondente a 5% (cinco por cento) do valor atualizado do domínio pleno do imóvel e das benfeitorias existentes.

Além da compra e venda, incide ainda o laudêmio nas seguintes transações: na promessa de compra e venda irrevogável e irrevogável, na dação em pagamento, adjudicação ou arrematação judicial, na integralização de capital social, na incorporação, fusão e cisão de pessoas jurídicas e nas desapropriações de domínio útil de imóveis da União.

O laudêmio não incide nas seguintes transações: partilha de bem comum, nos casos de divórcio e separação judicial, e na extinção ou sucessão de sociedades.

V. 1.1) NA TRANSFERÊNCIA DE AFORAMENTO E DE DIREITOS SOBRE BENFEITORIAS EXISTENTES:

As transferências de aforamento e de direitos sobre benfeitorias existentes deverão ser precedidas da obtenção pelo interessado junto GRPU (Gerência Regional do Patrimônio da União) de certidão da Secretaria do Patrimônio da União que declare:

- a) ter o interessado recolhido o laudêmio devido, nas transferências onerosas entre vivos;
- b) estar o transmitente em dia com as demais obrigações junto ao Patrimônio da União;
- c) estar autorizada a transferência do imóvel, em virtude de não se encontrar em área de interesse do serviço público.

V. 1.2) NA CESSÃO DE DIREITOS RELATIVOS À OCUPAÇÃO DE IMÓVEIS DA UNIÃO E BENFEITORIAS EXISTENTES:

A cessão de direitos relativos à ocupação de imóveis da União e as benfeitorias existentes, celebrados por instrumento particular com firma reconhecida, ou lavrada em Tabelião de Notas, deverão ser precedidas da obtenção pelo interessado junto I GRPU (Gerência Regional do Patrimônio da União) de certidão da Secretaria do Patrimônio da I União que declare:

- a) ter o interessado recolhido o laudêmio devido, nas transferências onerosas entre vivos;
- b) estar o transmitente em dia com as demais obrigações junto ao Patrimônio da União;
- c) estar autorizada a transferência do imóvel, em virtude de não se encontrar em área de interesse do serviço público.

V. 1.3) VERIFICAÇÃO DA REGULARIDADE DA CADEIA DOMINIAL OU SUCESSÓRIA:

Deverá o interessado apresentar requerimento, solicitando a expedição de documento de arrecadação de laudêmio, para a transferência de aforamento e de direitos sobre benfeitorias existentes e expedição da correspondente certidão de transferência, cabendo à GRPU:

- a) verificar a regularidade dos apontamentos constantes na GRPU, solicitando ao interessado a apresentação de certidão de matrícula do imóvel atualizada, quando o nome do transmitente não coincidir com aquele constante nos arquivos da GRPU;
- b) constatada a regularidade, ou apresentada a certidão de matrícula do imóvel atualizada, verificar a existência de débitos de responsabilidade do alienante, provenientes de multas, laudêmios, diferenças de laudêmios, quando for o caso, foros ou taxas de ocupação inadimplidos, ainda que em decorrência da utilização de outro imóvel da União sob o regime foreiro ou de ocupação;
- c) existindo débitos, expedir DARF ao interessado para o recolhimento das receitas patrimoniais inadimplidas e do laudêmio devido;
- d) após, observados os procedimentos previstos na Transferência de Aforamento e de Direitos sobre Benfeitorias Existentes, expedir certidão ao interessado.

Deverá o interessado apresentar requerimento, solicitando a expedição de documento de arrecadação de laudêmio, para a cessão de direitos relativos a ocupação de imóveis da União e às benfeitorias existentes e expedição da correspondente certidão de transferência, cabendo à GRPU:

- a) verificar a regularidade dos apontamentos constantes na GRPU, solicitando ao interessado a apresentação dos títulos anteriores (cessões de direitos), quando o nome do transmitente não coincidir com aquele constante nos arquivos da GRPU, compondo a regular cadeia de sucessão de direitos;
- b) constatada a regularidade, ou apresentados os títulos requeridos, verificar a existência de débitos de responsabilidade do alienante ou cedente, provenientes de multas, laudêmios, foros ou taxas de ocupação inadimplidos, ainda que em decorrência da utilização de outro imóvel da União sob o regime foreiro ou de ocupação;
- c) existindo débitos, expedir DARF ao interessado para o recolhimento das receitas patrimoniais inadimplidas e do laudêmio devido;
- d) após, observados os procedimentos previstos na Cessão de Direitos Relativos à Ocupação de Imóveis da União e Benfeitorias Existentes, expedir certidão ao interessado.

V.1.4) RESPONSABILIDADE PELOS PAGAMENTOS DE RECEITAS PATRIMONIAIS INADIMPLIDAS:

Considera-se de responsabilidade do transmitente as multas pelo requerimento de transferência de registros cadastrais para o seu nome, após o prazo de 60 (sessenta) dias.

Nos casos de aforamento e transferência sobre direitos de benfeitorias, considera-se transmissão a data do registro do título no Registro de Imóveis competente.

Considera-se de responsabilidade do transmitente as receitas patrimoniais inadimplidas, vencidas a partir da transmissão ocorrida a seu favor, assim considerada a data de seu registro

no Registro de Imóveis competente, nas hipóteses de aforamento, até a transmissão do aforamento em favor de terceiro.

Nos casos de inscrição de ocupação, considera-se a transmissão a data da celebração do instrumento público ou particular, tendo por objeto a cessão de direitos relativos à ocupação de imóveis da União e às benfeitorias existentes.

Considera-se de responsabilidade do transmitente as receitas patrimoniais inadimplidas, vendidas a partir da data da celebração do instrumento público ou particular tendo por objeto a cessão de direitos relativos à ocupação de imóveis da União e às benfeitorias existentes, até a data da transmissão dos direitos de ocupação em favor de terceiro.

V. 1.5) EXISTÊNCIA DE OUTROS DÉBITOS DE RESPONSABILIDADES DE TERCEIRO:

Expedida a certidão em nome do transmitente, a requerimento deste ou do interessado e uma vez apuradas receitas patrimoniais de responsabilidade daqueles identificados na certidão de matrícula do imóvel, ou a partir dos títulos apresentados, observando-se sempre as regras estipuladas, caberá a GRPU:

- a) promover os registros cadastrais correspondentes, necessários à regularidade da cadeia sucessória do domínial;
- b) apurar os valores devidos pelos responsáveis;
- c) promover os atos de cobrança administrativa e as providências necessárias à inclusão do devedor no CADIN, em conformidade com a orientação normativa aplicável, na hipótese de não recolhimento das correspondentes receitas patrimoniais.
- d) promover os atos necessários à inscrição da Dívida Ativa da União, em conformidade com a orientação normativa aplicável;
- e) autuar cópias dos documentos expedidos no processo administrativo que tenha por objeto o imóvel correspondente (RIP), e promover as anotações no SIAPA.

V. 1.6) APRESENTAÇÃO DOS TÍTULOS LAVRADOS APÓS A EXPEDIÇÃO DE CERTIDÕES DE TRANSFERÊNCIA:

Apresentado pelo adquirente o título lavrado, com a prova de seu registro, quando for o caso, a GRPU deverá promover a transferência dos registros cadastrais para o nome do adquirente, verificando se a apresentação do título foi realizada no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados da transmissão.

Em caso negativo, caberá a GRPU:

- a) promover os atos de cobrança administrativa e as providências necessárias à inclusão do devedor no CADIN, em conformidade com a orientação normativa aplicável, na hipótese de não recolhimento das correspondentes receitas patrimoniais;
- b) promover os atos necessários à inscrição da Dívida Ativa da União, em conformidade com a orientação normativa aplicável;
- c) autuar cópias dos documentos expedidos no processo administrativo que tenha por objeto o imóvel correspondente (RIP) e promover as anotações no SIAPA.

DECRETO N° 3.725. DE 10 DE JANEIRO DE 2001

Regulamenta a Lei no. 9.636, de 15 de maio de 1998, que dispõe sobre a regularização, administração, aforamento e alienação de bens imóveis de domínio da União.

Art. 1º -Identificação, demarcação, cadastramento, regularização e fiscalização das áreas do Patrimônio da União poderão se realizadas mediante convênios ou contratos celebrados pela Secretaria do Patrimônio da União, que observem os limites para participação nas receitas de que trata o parágrafo 2º do art. 4 da Lei 9.636, de 15 de maio de 1998, a serem fixados, em cada caso:

I -para Estados, Distrito Federal e Municípios, e respectivas autarquias e fundações, considerado o universo de atividades assumidas, de 10% (dez) a 50% (cinquenta) por cento; e 11- para as demais entidades, de 10% (dez) a 30% (trinta) por cento.

Art. 2º- Considera-se para a finalidade de que trata o art. 6º da lei 9.636, de 1998:

I - efetivo aproveitamento:

a) a utilização de área pública como residência ou local de atividades comerciais, industriais ou de prestação de serviços, ou rurais de qualquer natureza, o exercício de posse nas áreas contíguas ao terreno ocupado pelas construções correspondentes, até o limite de duas vezes a área de projeção das edificações de caráter permanente; e b) as ocorrências e especificações definidas pela Secretaria do Patrimônio da União;

II -as áreas de acesso necessárias ao terreno: a parcela de imóvel da União utilizada como servidão de passagem, quando possível, definida pela Secretaria do Patrimônio da União;

III -áreas remanescentes que não constituem unidades autônomas: as que se encontrem, em razão do cadastramento de uma ou mais ocupações, da realização de obras ~ ..., , públicas, da existência de acidentes geográficos ou de outras circunstâncias semelhantes, encravadas ou que possuam medidas inferiores às estabelecidas pelas posturas municipais ou à fração mínima rural fixada para a região; e

IV -faixas de terrenos de marinha e terrenos marginais que não possam constituir unidades autônomas por circunstâncias semelhantes às mencionadas no inciso anterior.

Na hipótese de comprovação de efetivo aproveitamento por grupo de pessoas sob a forma de parcelamento irregular do solo, o cadastramento deverá ser realizado em nome coletivo.

Art. 4o- Na concessão de aforamento, será dada preferência, com base no art. 13 da lei 9.636, de 1998, a quem, comprovadamente, em 15 de fevereiro de 1997, já ocupava o imóvel há mais de um ano e esteja, até a data da formalização do contrato de alienação do domínio útil, regularmente inscrito como ocupante e em dia com suas obrigações junto à Secretaria do Patrimônio da União.

I- Previamente à publicação do edital de licitação, dar-se-á conhecimento do preço mínimo de venda do domínio útil ao titular da preferência de que trata este artigo, que poderá adquirir-lo por esse valor, devendo, para este fim, sob pena de decadência, manifestar o seu interesse na aquisição e apresentar a documentação exigida em lei e neste Decreto, e, ainda ,c.] celebrar o contrato de aforamento no prazo de seis meses, a contar da data da notificação.

II -O prazo para celebração do contrato de que trata este artigo poderá ser prorrogado por mais seis meses, desde que o interessado apresente, antes do seu término, junto com a documentação que comprove a sua preferência, requerimento solicitando a prorrogação, situação em que, havendo variação significativa nos preços praticados no mercado imobiliário local, será feita nova avaliação, correndo os custos de suas realização por conta do respectivo ocupante.

Art. 5º -As manifestações de interesse na aquisição serão dirigidas ao Gerente Regional da Secretaria do Patrimônio da União (GRSPU) e deverão ser entregues, acompanhadas dos documentos comprobatórios da preferência, e de planta ou croquis que identifique o terreno, com até 90 dias de antecedência do término do prazo previsto para celebração do contrato de aforamento.

Art. 6º -Apreciados os documentos e as reclamações que tenham sido apresentadas, o GRSPU concederá o aforamento, ad referendum do Secretário do Patrimônio da União, recolhidas as receitas porventura devidas à Fazenda Nacional.

A Secretaria do Patrimônio da União estabelecerá os parâmetros e as condições em que a concessão de aforamento se dará, independentemente de homologação do Secretário do Patrimônio da União.

Art. 7º -Após o ato homologatório ou o despacho concessório, o ocupante com preferência e que tenha manifestado o seu interesse na aquisição do domínio, terá seu nome, juntamente com

os dados que identifiquem o imóvel que ocupa, encaminhado à Caixa Econômica Federal para celebração do contrato de compra e venda, o qual também poderá ser celebrado diretamente pela Secretaria do Patrimônio da União.

Art. 9º -A celebração do contrato dar-se-á, após a comprovação do recolhimento do valor total do domínio útil ou do respectivo sinal, das taxas cartorárias necessárias à realização do registro do contrato e, no caso de vendas a prazo, da garantia hipotecária, e, ainda, do pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis -ITBI e das taxas, emolumentos e despesas incidentes na transação.

Art. 15º -Na hipótese de venda de bens imóveis mediante atuação de leiloeiro oficial, a respectiva comissão será paga pelo arrematante, juntamente com o sinal, e será estabelecida em ato do Secretário do Patrimônio da União.

Art. 16º -O edital de licitação conterá, no preâmbulo, o número de ordem em série anual, o nome do órgão, da repartição interessada e de seu setor, a modalidade da licitação, a menção de que a licitação será regida pela Lei no. 9.636, de 1998, complementarmente pela Lei 8.666, de 21 de junho de 1993, por este decreto, pelo manual de alienação da Secretaria do Patrimônio da União e pelo edital de licitação, o enquadramento legal e a autorização competente para alienação do imóvel, o local, o dia e a hora em que será realizado o pregão ou o recebimento e a abertura dos envelopes contendo a documentação e as propostas e, no seu corpo, dentre outras condições, o seguinte:

I -o objeto da licitação, venda ou permuta de imóveis, com a identificação e descrição de cada imóvel, especificando as suas localizações, características, limites, confrontações ou amarrações geográficas, medidas, ad corpus ou ad mensuram, inclusive de área;

II- a menção da inexistência ou existência de ônus que recaiam sobre cada imóvel e, se for o caso, a circunstância que se encontrar na posse de terceiros, inclusive mediante locação;

III- a obrigatoriedade de cada adquirente de se responsabilizar, integralmente, pela reivindicação de posse do imóvel por ele adquirido, e nada alegar perante a União, em decorrência de eventual demora na desocupação;

IV- o valor de cada imóvel, apurado em laudo de avaliação;

V- o percentual, referente a cada imóvel, a ser subtraído da proposta ou do lance, vencedor, correspondente às benfeitorias realizadas pelo ocupante, quando se tratar de imóvel, que se encontre na situação de que trata o parágrafo 2º do art. 15 da lei 9.636, de 1998; f; VI -as condições de participação e de habilitação, especificando a documentação 'c necessária, inclusive a comprovação do recolhimento da caução exigida, em se tratando de ~ licitação na modalidade de concorrência;

VII -ás condições de pagamento;

VIII- as sanções para o caso de inadimplemento;

IX- o critério de julgamento;

X -os prazos para celebração do contrato de compra e venda, promessa de compra e venda ou de permuta e para a realização do registro junto ao cartório competente;

XI -a obrigatoriedade dos licitantes apresentarem propostas ou lances distintos para cada imóvel;

XII- as hipóteses de preferência;

XIII -os encargos legais e fiscais de responsabilidade do arrematante e, no caso de aforamento, o foro;

XIV -a comissão do leiloeiro a ser paga pelo arrematante;

XV- as sanções cominadas ao arrematante ou licitante vencedor, na hipótese de desistência ou não complementação do pagamento do preço ofertado;

XVI -a possibilidade de revigoração do lance ou proposta vencedora, na hipótese de desistência da preferência exercida;

XVII -a documentação necessária para celebração do respectivo termo ou contrato;e

XVIII- os horários, os dias e as demais condições necessárias para a visitação dos imóveis

Art. 19º -Será disciplinado pelo Secretário do Patrimônio da União, em instrução normativa, a utilização ordenada de imóveis da União e a demarcação dos terrenos de marinha, dos terrenos marginais e das terras interiores.

INSTRUÇÃO NORMATIVA NO.1. DE 31 DE JANEIRO DE 2001

Art. 2º -Os terrenos de marinha são identificados a partir da Linha de Preamar Média de 1831 -LPM (Lei de 15 de novembro de 1831), nos termos do Decreto-Lei no. 9.760, de 5 de setembro de 1946, determinada pela interseção do plano horizontal que contém os pontos definidos pela cota básica, representativa do nível médio das preamares do ano de 1831 , computada a medida correspondente à dinâmica das ondas, onde o terreno, considerando-se, caso tenha ocorrido qualquer alteração, a sua configuração primitiva.

1 -A cota básica da preamar será determinada pela SPU a partir de plantas e documentos de autenticidade irrecusável, relativos ao ano 1831, quando não obtidos, à época que do mesmo mais se aproxime, e de observações de marés.

2 -Na determinação da cota básica relativa à preamar média de 1831, deverão ser consideradas a média aritmética das máximas marés mensais (marés de sizígia) daquele ano, ou do que mais dele se aproximar, considerando a periodicidade das tabelas das marés fornecidas pelos órgãos oficiais; não havendo estas para a região a ser demarcada, deverão ser consideradas observações das preamares de sizígia por no mínimo sessenta dias, em que se eliminem, na medida do possível, as influências não gravitacionais.

3 -Nos terrenos de marinha situados nas margens dos rios e lagoas, quando o ponto que materializa o limite da influência estiver em nível superior ao da cota básica efetiva, o posicionamento da LPM será orientado pela linha que define o leito menor, a margem do rio ou da lagoa.

4 -A influência das marés é caracterizada pela oscilação periódica de cinco centímetros pelo menos do nível das águas, que ocorra em qualquer época do ano.

Art. 3º -A SPU, com vistas a realização dos trabalhos, convidará os interessados, certos e incertos, pessoalmente, mediante carta registrada ou por edital, para que, no prazo de sessenta dias, ofereçam a estudo, se assim lhes convier, plantas, documentos e outros esclarecimentos concernentes aos terrenos compreendidos no trecho a ser demarcado.

Art. 7º -O terrenos marginais são identificados e caracterizados, nas correntes de água fora do alcance das marés, a partir da Linha Média das Enchentes Ordinárias -LMEO (Lei no.1507 I de 26 de setembro de 1867), nos termos do Decreto-Lei no.9. 760, de 1946, determinada pela interseção do plano representativo do nível médio das enchentes ordinárias com o terreno considerando-se, caso tenha ocorrido qualquer alteração, sua configuração em 1867.

1 -A Linha Média das Enchentes Originárias será determinada a partir de plantas e documentos de autenticidade irrecusável, relativos ao ano de 1867 ou, quando não obtidos, à época que do mesmo mais se aproxime, e de observações fluviométricas, considerando enchentes com período de recorrência igualou superior a 3 anos.

2 -Para o efeito deste regulamento, período de recorrência é o intervalo médio de tempo entre a ocorrência de enchentes com vazões máximas iguais ou superiores a da enchente em questão.

*PREAMAR -Altura máxima atingida pelas águas do mar durante o fluxo da maré.

*SIZÍGIA- Altura máxima atingida pela maré alta, que se verifica quando a Terra, a Lua e o Sol, se acham em oposição ou em conjunção.

7. ATOS PRATICADOS EM ESPÉCIE

Os atos de registro mais comuns e relevantes para o Registro de Imóveis são:

PENHORA

Penhora é ato determinado judicialmente num processo executório, consistindo na apreensão ou na tomada de bens do devedor para que por eles se cobre o credor do que lhe é devido, garantindo, assim, a execução do crédito.

O registro da penhora é de caráter obrigatório. Será feita através de mandado, ou de certidão extraída dos autos de execução, da qual conste cópia do autos ou termo de penhora.

O mandado ou certidão serão expedidos para seu registro no Cartório de Registro de Imóveis respectivo, cabendo ao exequente o seu cumprimento. O mandado ou certidão deverá conter, obrigatoriamente: I. Nome do juiz e especificação do respectivo cargo; II. Natureza e número do processo; III. Nome e qualificação das partes de forma completa, do exequente e do executado. Deverá haver perfeita coincidência entre o executado e o titular de domínio do imóvel penhorado. O imóvel há que pertencer ao executado. Somente é possível o registro da penhora em nome de terceiro se a ele alienado pelo executado, desde que tenha sido caracterizada, no processo, a fraude de execução, por decisão que reconhecer a ineficácia da alienação em relação ao exequente, circunstância que deverá constar do mandado ou das certidões; IV. Nome do depositário; V. Indicação do imóvel penhorado com suas características essenciais, inclusive o número da matrícula e/ou transcrição; VI.

Especificação do valor da execução e; VII. Autenticação das peças apresentadas e assinatura do juiz.

SEQUESTRO

O sequestro é a apreensão ou depósito judicial um bem específico, que é objeto de algum litígio, com o objetivo de conservar e entregar, em bom estado, a quem lhe cabe por direito, após a solução do litígio. É uma medida de constrição judicial, requerido pela parte adversa.

O registro dessa medida judicial no Registro de Imóveis não torna o bem inalienável, mas interfere na livre disponibilidade física e jurídica do executado sobre o bem sequestrado.

Contudo, se o imóvel sequestrado for alienado, não será cogitada fraude à execução, mas a alienação será considerada ineficaz em relação ao exequente.

Tal registro do sequestro será feito através de mandado, ou de certidão extraída dos autos de execução, que deverá conter cópia do auto ou termo de sequestro. O mandado ou certidão serão registrados no Cartório de Registro de Imóveis competente. Cabe ao exequente o seu cumprimento. O mandado ou certidão deverá conter: I. Nome do juiz e especificação do respectivo cargo; II. Natureza e número do processo; III. Nome e qualificação das partes de forma completa, do exequente e do executado. Deverá haver perfeita coincidência entre o executado e o titular de domínio do imóvel sequestrado. O imóvel há de pertencer ao executado. IV. Nome do depositário, que foi nomeado pelo juiz, verificando-se se a sua assinatura foi aposta aos autos ou termo de sequestro; V. Indicação do imóvel sequestrado com suas características essenciais, inclusive o número da matrícula e/ou transcrição; VI. Especificação do valor da execução e; VII. Autenticação das peças apresentadas e assinatura do juiz.

Como se pode notar, devem ser observados todos os requisitos exigidos para o registro do mandado ou certidão de penhora, apenas com destaque para que, nos arrestos e sequestros, deverá ser consignada a natureza cautelar da medida.

ARRESTO

Arresto é uma medida judicial preventiva, determinada por um juiz, com a finalidade de apreender bens do devedor para garantir e assegurar o credor quanto à cobrança de seu crédito líquido e certo, evitando que este seja prejudicado pelo desvio desses bens.

O registro do arresto impede que o devedor aliene ou grave com direitos reais limitados os imóveis que possui, deixando esses bens livres e desobrigados para que possam servir de garantia ao pagamento efetivo da dívida que tem com o credor. A alienação do bem arrestado não configura fraude à execução, porém, será declarada ineficaz em relação ao credor .

É essencial que se apresente mandado, ou certidão extraída dos autos de execução, da qual conste cópia do auto ou termo de arresto. O mandado ou certidão serão expedidos para seu registro no Cartório de Registro de Imóveis respectivo, cabendo ao exequente o seu cumprimento. Assim, é desnecessária a diligência por oficial de justiça, bastando sua entrega à parte interessada para cumprimento.

Tal mandado ou certidão deve conter os mesmo elementos dos da penhora e do sequestro, já explicitados anteriormente.

VENDA E COMPRA

A venda e compra é feita através de um contrato bilateral, pelo qual um dos contratantes se obriga a transferir bem de sua propriedade ao outro, mediante o pagamento do preço ajustado.

O contrato de venda e compra, por si só, não gera nenhum direito real ao comprador, pois a transferência dos direitos sobre o imóvel se efetivará mediante a transcrição do instrumento contratual no Registro de Imóveis.

O registro de um contrato de venda e compra de bem imóvel deverá, via de regra, ser feito mediante a apresentação de escritura pública, documento esse que reproduz todos termos e ajustes que constam do contrato e que deve estar revestido de todas as formalidades exigidas pela lei.

Todavia, a legislação brasileira admite, em casos específicos, que esse tipo de registro se efetue por instrumento particular, conferindo-lhe força de escritura pública.

No Registro de Imóveis se transcrevem diversas espécies de venda e compra, como: I. Venda e Compra simples; II. Venda e Compra cumprindo compromisso de venda e compra; III. Venda e Compra da nua propriedade; IV. Venda e Compra do usufruto; e V. Venda e Compra por instrumento particular .

ARREMATACÃO

Arrematação é um ato de compra e venda realizado em leilão ou hasta pública que irá transferir a propriedade imóvel ao ofertante que der o lance de maior valor. Após concluída a arrematação, lavrar-se-á um auto de arrematação e será expedida a carta de arrematação a favor do arrematante.

Tal carta é o instrumento hábil e definitivo que transfere o domínio do imóvel a este, de forma que o direito de propriedade, propriamente dito, somente será transferido ao novo dono após a sua efetiva transcrição no Registro de Imóveis.

O registro da arrematação, seja ela judicial ou extrajudicial, será realizado mediante a apresentação da Carta de Arrematação, que deverá conter: I. a descrição do imóvel, constante do título, ou, à sua falta, da avaliação; II. a prova da quitação dos impostos; III. o auto de penhora; IV. o título executivo; V. o auto de arrematação ou leilão e; VI. a conta do leiloeiro.

ATRIBUIÇÃO

A atribuição representa direitos que são assegurados a uma pessoa para que sejam satisfeitas certas condições impostas por uma lei. Através da atribuição da propriedade é que se concede, a alguém, um benefício ou prerrogativa, ou a qualidade de senhor e possuidor da propriedade ou de titular de um direito. O registro de uma atribuição visa afirmar categoricamente a existência do direito inequívoco da propriedade, além de conferir-lhe publicidade, autenticidade e eficácia.

CÉDULA DE CRÉDITO COMERCIAL

A Cédula de Crédito Comercial é um instrumento cedular representativo de um crédito decorrente de financiamento fornecido por uma instituição financeira para custear atividade comercial ou prestação de serviços. Muito embora não elencada, expressamente, no rol dos atos sujeitos a registro perante o Registro de Imóveis na LRP, deve a cédula de crédito ~~~; comercial garantida por penhor cedular nele ser inscrita, no Livro 3, já que, segundo dispõe O art. 5º da Lei nº 6.840, “aplicam-se à Cédula de Crédito Comercial e à Nota de Crédito Comercial as normas do Dec.-Lei n. 413, de 9 de janeiro de 1969, inclusive quanto aos modelos anexos àquele diploma, respeitadas, em cada caso a respectiva denominação e as disposições desta lei”.

Por esta razão, as Normas de Serviço dos Cartórios Extrajudiciais -Tomo II, criadas pela Egrégia Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, completando o disposto no art. 167, I, 14, da citada Lei nº 6.015/73 (LRP), estabelecem, dentre as atribuições do Registro de Imóveis, o registro de cédulas de crédito industrial, à exportação e comercial (Livro 3), , conforme disposto no Capítulo XX, Seção I, item 1., a),14), bem como na Seção II, item 70, b, das referidas Normas de Serviço.

CÉDULA DE CRÉDITO INDUSTRIAL

Cédula de crédito industrial é um título de crédito consistente numa promessa de pagamento em dinheiro, com garantia real, constituída cedularmente, emitida pelo devedor, em razão de um financiamento dado pelo credor. Visa, assim, garantir o financiamento concedido por instituições financeiras a pessoas físicas ou jurídicas que se dediquem à atividade industrial.

Esta cédula de crédito é garantida por uma hipoteca cedular, que oferece um bem imóvel como garantia, devendo, deste modo, ser registrada no respectivo Serviço de Registro Imobiliário.

Tal título, para poder ser registrado, deve se revestir dos seguintes requisitos: I.Denominação “Cédula de Crédito Industrial”; II. Data do pagamento; III. Nome do credor e cláusula “à ordem”; IV. Valor do crédito deferido, lançado em algarismos e por extenso, e a forma de sua utilização; V. Indicação da situação, dimensões, confrontações, benfeitorias, título e data de aquisição do imóvel e anotações (número, livro e folha) do Registro Imobiliário; VI. Taxa de juros apagar e comissão de fiscalização, se houver, e épocas em que serão exigíveis, podendo ser capitalizadas; VII. Obrigatoriedade de seguro do imóvel objeto da garantia; VIII. Local do pagamento; IX. Data e lugar da emissão e; X. Assinatura do emitente ou de seu representante com poderes especiais.

CESSÃO DE DIREITOS

A cessão de direitos é ato jurídico exteriorizado através de um contrato pelo qual uma pessoa cede ou transfere a outrem, a título gratuito ou oneroso, direitos imobiliários de garantia que incidem sobre o bem imóvel, tais como hipotecas, penhores, arrendamentos, anticrese.

O objeto da cessão de direitos, portanto, nunca poderá ser a propriedade imóvel, nem os direitos reais sobre ela. A lei não exige forma especial para a cessão, podendo ser reduzida a instrumento público ou particular, mas para que possa valer contra terceiros deve vir subscrita por duas testemunhas e ser registrado no Registro de Títulos e Documentos, inscrito, posteriormente, no Registro de Imóveis.

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

A convenção do condomínio é uma declaração de vontade plurilateral, de caráter instrumental, que visa regular os direitos e obrigações dos consortes de uma coletividade condominial, obrigando todos os condôminos, atuais e futuros, além de estabelecer normas para a utilização das coisas comuns, para administração do condomínio, suas despesas e receitas.

Este instrumento descreve as partes de propriedade exclusiva e comuns do condomínio, informa o destino destas partes, estabelece modo de uso das coisas e serviços comuns, prevê encargos, o modo e a proporção das contribuições dos condôminos para as despesas comuns e extraordinárias, apresenta o modo de escolha do síndico e do conselho consultivo, dá as atribuições destes, trata da remuneração do primeiro e do tempo de duração do mandato de ambos.

Além disto, na convenção está expresso o modo e prazo da convocação das assembléias gerais, o quorum para as votações, o procedimento de contribuição para um fundo de reserva, a forma e quorum para a alteração dela própria e para aprovação do regimento interno.

O registro da convenção condominial é efetuado no Livro 3 (Registro Auxiliar) segundo o art. 178, III da LRP, devendo serem averbadas suas alterações. Sem o registro, as normas da convenção de condomínio somente valerão em relação a seus signatários, excluindo, portanto, os estranhos e os que não a assinaram. Em contrapartida, uma vez registrada a convenção, os terceiros adquirentes das unidades aderem tacitamente à ela no momento em obtêm o domínio do imóvel.

DAÇÃO EM PAGAMENTO

A dação em pagamento é ato que objetiva de extinguir uma obrigação, pela qual o devedor dá coisa diversa da contratada para liberar-se de seu débito, desde que o credor tenha consentido essa substituição. A transferência da propriedade imóvel dada como pagamento somente poderá ser efetivada após a lavratura de escritura pública e sua transcrição no Registro de Imóveis.

DOAÇÃO

A doação é realizada através de um contrato que expressa liberalidade do doador, que dispõe de seus bens patrimoniais, beneficiando outra pessoa, denominado donatário. Contudo, a doação depende da aceitação do donatário, consentimento esse que deverá constar do contrato ou ser manifestado posteriormente, dentro de um prazo fixado pelo doador.

Por ser um ato de liberalidade, a doação de bem imóvel há de ser feita através de escritura pública, devendo esta ser transcrita no Registro de Imóveis para que se consuma a transferência da propriedade ao donatário.

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Incorporação imobiliária é atividade de um empresário que visa a realização de um projeto de edificação, enquadrando-o na lei nº 4.591/64, fazendo oferta de alienação das unidades futuras, acompanhando e responsabilizando-se por esse empreendimento até o término da construção da propriedade vertical.

O registro da incorporação imobiliária no Registro de Imóveis é obrigatório, constituindo em requisito essencial para que o incorporador possa negociar as unidades autônomas que futuramente existirão. Se a incorporação não for levada a registro, constituirá esse fato em contravenção em face à economia popular, conforme prescreve a lei.

Para poder registrar a incorporação imobiliária, o incorporador deverá apresentar o memorial da incorporação, que é o documento que contém todas as informações prévias que os interessados necessitam saber antes de aderir à incorporação. Nesse memorial, devem estar presentes: I. O nome e qualificação completa do titular do terreno; II. O nome e qualificação completa do incorporador; III. A descrição do terreno e a indicação de seu registro anterior e; IV. A descrição das unidades autônomas. Junto com esse memorial, deverá o incorporador apresentar, ao Registro de Imóveis: A. O título de propriedade, previamente registrado; B. Histórico vintenário da propriedade; C. Certidões negativas de impostos federais, estaduais e municipais, de protestos de títulos, de ações cíveis e criminais e de ônus reais, relativas ao imóvel, aos alienantes do terreno e ao incorporador; D. O projeto de construção, devidamente aprovado; E. O cálculo das áreas das edificações, apontando, além da área global, também as das partes de uso comum, com a

indicação da metragem de área construída de cada tipo de unidade; F. Certidão negativa débito para com a Previdência Social; G. Avaliação do custo global da obra; H. Discriminação das frações ideais do terreno, com as unidades autônomas correspondentes; I. A minuta da futura Convenção de Condomínio; J. O valor de cada metro quadrado do empreendimento, para que se discrimine as partes que compõem o preço; L. Prazo de carência; M. Certidão de procuração dada ao incorporador, quando este não for proprietário do terreno e; N. Atestado de idoneidade financeira do incorporador .

INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO

É ato de registro que possui a finalidade de identificar cada unidade autônoma e estabelecer sua autonomia em relação às outras. Isso porque, quem constrói um edifício de apartamentos será proprietário de um único imóvel, então, para que cada apartamento possa ser considerado uma unidade autônoma, deverá ser registrada no Registro de Imóveis a instituição de condomínio.

A instituição de condomínio conterà a identificação das unidades isoladamente consideradas, além da disposição das partes comuns do condomínio.

Esse tipo de registro é regido pela Lei nº 4.591/64, lei esta que não exigiu forma especial para a instituição desse tipo de propriedade horizontal. Assim, não importa a forma: a instituição poderá ser instrumentalizada em escritura pública ou instrumento particular. A única exigência dessa lei é que ela seja feita por escrito. A lei 4.591/64 elencou as exigências mínimas que devem constar do instrumento de instituição, devendo, entretanto, serem observados outros requisitos presentes em outros diplomas legais, inclusive na LRP. Devem constar nesse instrumento: I. A identificação completa das partes instituidoras; II. A descrição do terreno sobre o qual se instituiu o condomínio; III. Referência à matrícula ou ao registro anterior; IV. Breve descrição do empreendimento, com sua designação cadastral na Prefeitura Municipal, área total construída, número de pavimentos e a destinação pretendida de cada unidade e o fim a que estas se destinam; V. A descrição de cada unidade autônoma; VI.

Indicação das áreas construídas e dos equipamentos de uso comum; VII. Documento que esclareça o modo de se utilizar a garagem; VIII. Declaração de vontade de instituir o regime condominial; IX. As assinaturas da unanimidade dos instituidores, consignando data e local onde o documento foi firmado. Contudo, para o registro da instituição de condomínio, juntamente com o seu instrumento, deverão ser apresentados: A. o memorial acima descrito; B.

a carta de “habite-se” e CNDs do INSS e da SRF; C. o projeto arquitetônico, quadro de custos, áreas e frações ideais; D. outros documentos que possam elucidar a instituição, de acordo com as peculiaridades de cada empreendimento.

LOCAÇÃO

De acordo com nova lei civil vigente, todos os contratos de locação de bens imóveis, contenham ou não cláusula de vigência, devem ter ingresso no Registro de Imóveis através do ato de registro.

Locação de imóvel é realizada por meio de um contrato pelo qual uma pessoa dá a outra, em caráter temporário, o uso e o gozo do bem, mediante pagamento de um preço entre elas ajustado.

O contrato de locação, para ser registrado, não necessita ser feito por instrumento público, devendo ser por escrito e conter, em linhas gerais: I. Qualificação das partes contratantes; II. Descrição do imóvel objeto do contrato; III. Indicação do fim a que se destina a locação; IV. Cláusulas que estabeleçam os direitos e obrigações de cada um dos contratantes; V. O preço que deve ser pago ao locador; VI. Menção ao prazo contratado para a locação; VII. Qualificação dos fiadores, se houver e; VIII. Assinatura das partes e fiadores.

O conteúdo de um contrato de locação de imóvel urbano pode variar de acordo com o tipo de locação, que pode ser: A. Não-residencial, quando a locação destina o imóvel a atividades comerciais, industriais, de sociedades qualquer espécie e de lojas em shopping centers; B. Para temporada, quando a locação do imóvel se destina à residência temporária do locatário ou; C. Residencial, quando o imóvel locado se destinar à residência fixa do locador.

PACTO ANTENUPCIAL

É ato de registro no Livro 3.

É convenção estabelecida pelos nubentes, antes do casamento, com a finalidade de estabelecer o regime matrimonial ou para regular, respeitando as disposições legais, as relações econômicas entre eles, após o casamento.

Esses pactos devem ser realizados por ato solene, feitos por meio de escritura pública, e registrados no Registro de Imóveis onde se encontra o assento do imóvel onde irá residir o casal logo após o casamento, ou seja, na circunscrição em que se encontra o primeiro domicílio do casal.

PARTILHA

Partilha, de modo geral, é um processo que visa a composição de quinhões, que serão distribuídos ou atribuídos às pessoas que possuem direitos sobre eles. Nela se mostra o resultado final da distribuição dos bens que se encontravam em comum, exprimindo, portanto, a formação e a distribuição de quinhões. Ela pode ser em inventário ou em separação.

A Partilha em Inventário, ou partilha de herança, é o processo final do inventário, em razão do qual se atribui ao cônjuge sobrevivente e aos herdeiros do de cujus a parte que corresponde a cada um, segundo seus direitos ou determinação do próprio inventariado. Uma vez julgada a partilha, dela se extrairá o formal de partilha. Será este formal de partilha que deverá ser apresentado no Registro de Imóveis para que efetue seu registro, uma vez que esse é o título que investe os herdeiros na qualidade de senhores dos bens que lhes foram aquinhoados. Do formal de partilha constarão, necessariamente, as seguintes peças: I. Termo de inventariante e título de herdeiros; II. Avaliação dos bens que constituíram o quinhão de cada herdeiro; III. Pagamento do quinhão hereditário; IV. Quitação dos impostos; V. Sentença; VI. Petição inicial de abertura do inventário ou do arrolamento; VII. Certidão de óbito; VIII. Certidão de trânsito em julgado da sentença; IX. Identificação correta das pessoas beneficiadas com a transmissão de domínio, em decorrência da morte.

Os imóveis devem ser individuados e bem caracterizados, de acordo com o que conste das transcrições e matrículas do Registro de Imóveis.

Já a Partilha em Separação ou em Divórcio é feita ao término da sociedade conjugal, em razão de separação judicial ou amigável, acarretando a extinção da comunhão de bens que se estabeleceu de acordo com o regime de bens instituído. Esta partilha deve ser transcrita para que os bens sejam divididos entre os cônjuges na separação judicial e no divórcio, e o instrumento que deve ser levado ao Registro de Imóveis é o formal de partilha. Este formal deverá conter: I. Petição inicial; II. Auto de partilha ou equivalente, podendo estar contido até na inicial; III. Descrição individuada dos imóveis, bem caracterizada, de acordo com as transcrições e matrículas do Registro de Imóveis; IV. Sentença homologatória; V. Certidão de trânsito em julgado da sentença; VI. Identificação correta e completa dos cônjuges e; VII. Recolhimento do ITBI em caso de um dos cônjuges ter sido aquinhoado com porção maior em imóveis que o outro.

A partilha de bens em separação judicial e em divórcio costuma ser instrumentada mediante carta de sentença. Nada mais errôneo. Carta de sentença é instrumento destinado à execução, em juízo, de sentença ainda não transitada em julgado, sujeita a recurso recebido somente no efeito devolutivo. É instrumento a ser usado em juízo, nas hipóteses de execução provisória. Inadmissível, assim, seu ingresso no Registro de Imóveis, ainda que a ela faça referência a Lei de Registro Públicos.

PERMUTA

Permuta é negócio jurídico realizado por meio de um contrato pelo qual um dos contraentes se obriga a dar uma coisa para receber outra.

Através da permuta se realizam duas transferências de propriedades, e as partes contratantes são ao mesmo tempo comprador e vendedor. Comprador e vendedor fazem entre si recíproca transferência de coisas, que se equivalem. Não há um preço, pois a troca de valores se dá pela equivalência das coisas permutadas. Não pode haver contra prestação em dinheiro, caso contrário, o que estaria sendo celebrado seria uma venda e compra.

O contrato de permuta de bem imóvel deverá ser feito através de escritura pública, e essa escritura deverá ser transcrita no Registro de Imóveis, não havendo a necessidade da apresentação de dois traslados, eis que ocorrem duas transferências de propriedade recíprocas, inseparáveis,

devido à própria natureza do contrato. A nota dos dois números do Protocolo e do Livro das Transmissões será lançada no traslado único que será apresentado.

PROMESSA DE CESSÃO DE DIREITOS

É um contrato preliminar em que o promitente cedente se obriga a ceder créditos ou direitos que detém sobre um determinado bem ao promissário cessionário, gratuita ou onerosamente, sob as condições e modo avençados, outorgando-lhe a escritura pública definitiva assim que ocorrer o pagamento do preço e/ou cumprimento das demais condições estipuladas no contrato

PROMESSA DE VENDA E COMPRA

É ato registrado no próprio assento onde se encontra a transcrição do título de aquisição do imóvel comprometido.

O compromisso de venda e compra é um contrato, revestido dos requisitos formulados pela lei, pelo qual os compromitentes comprador e vendedor assumem obrigações recíprocas de vender e comprar a coisa mencionada no contrato, pelo preço, no prazo e sob as condições que foram instituídas no compromisso.

O compromissário comprador poderá exigir do compromitente a escritura definitiva do imóvel, mas para que isso possa ocorrer, compromisso de venda e compra deverá ter sido anteriormente registrado no Registro de Imóveis e, ainda, todos os requisitos legais deverão ter sido observados e devidamente obedecidos.

USUCAPIÃO

O usucapião é a aquisição do domínio pela posse continuada do imóvel. É um meio hábil de aquisição embasado na posse ininterrupta e pacífica da coisa e na boa-fé do possuidor, que adquire o domínio pelo lapso do tempo estabelecido em lei.

O usucapião de bens imóveis é uma forma originária de se adquirir a propriedade, após a posse continuada desses bens. Ainda que meramente declaratória, e não constitutiva, a sentença proferida na ação de usucapião, é necessário se proceda ao seu registro, para efeito da publicidade e disponibilidade do imóvel.

O artigo 945 do Código de Processo Civil dispõe que a sentença que julgar procedente a ação de usucapião será registrada, mediante mandado, no Registro de Imóveis, e o artigo 226 da Lei de Registros Públicos acrescenta que os requisitos da matrícula devem constar do mandado judicial. Segue-se que, combinados ambos os dispositivos, a sentença há de conter os requisitos para o seu registro e/ou abertura de matrícula. O título para o registro será o mandado, que conterá todo o teor da sentença, devendo, também, ser apresentada a certidão do trânsito em julgado desta decisão judicial. Em síntese, o mandado deverá conter: I. Nome do juiz e especificação do respectivo cargo; II. Natureza e número do processo; III. Nome e qualificação do autor ou autores, de forma completa; IV. Indicação do imóvel, com suas características, confrontações e localização; V. Sentença e certidão de seu trânsito em julgado; VI. Autenticação das peças que acompanharem o mandado e assinatura do juiz. A transcrição da sentença declaratória de usucapião no Registro de Imóveis visa apenas dar publicidade ao ato, para prevenir a boa-fé de terceiros e assegurar a continuidade do registro.

Não objetiva a transmissão do domínio, já que este já foi transferido; visa apenas dar publicidade à sua individualização e fornecer a prova do direito do usucapiente sobre determinado bem.

USUFRUTO

Usufruto é um direito real sobre coisa alheia em que se atribui ao usufrutuário o direito de usá-la temporariamente, podendo retirar utilidade e frutos desta coisa sem que lhe destrua a substância.

A instituição do usufruto pressupõe a existência de dois sujeitos: 1. O Nuproprietário, que é o proprietário da coisa e a quem cabe o direito de senhor da mesma, porém, lhe foi retirado

o direito de usá-la e gozá-la; e 2. O Usufrutuário, que é a quem se confere o direito de usar e gozar a coisa por um certo tempo.

O usufruto pode nascer de uma disposição expressa da lei, de um ato inter vivos, ou de disposição causa mortis.

Se instituído entre vivos, o usufruto pode assumir diferentes formas, como: I. Pode o doador alienar pura e simplesmente a propriedade, retirando o uso e gozo da coisa, reservando-os para si; II. Pode dispor do uso e gozo, reservando-lhe a propriedade; e III. Pode instituir concomitantemente dois titulares, dispondo a propriedade a um e o uso e gozo ao outro. A doação deve ser feita por meio de escritura pública ou particular, observando sempre os requisitos legais. Existe, também, a figura da reserva de usufruto, que ocorre no caso em que doador reserva para si o usufruto, e o processo de registro consistirá na transcrição do ato que transfere a propriedade ao nu-proprietário e na inscrição do usufruto.

Já a instituição do usufruto mortis causa dá-se em razão de disposição testamentária, que será apreciada, para efeito de inscrição no Registro de Imóveis, mediante a apresentação do formal de partilha, do qual conste referido direito.

ADJUDICAÇÃO

A adjudicação é ato judicial que estabelece e declara que a propriedade imóvel deve ser transferida de seu primitivo dono para o credor, para que este satisfaça seu crédito. Possui natureza constitutiva, gerando direitos de domínio e posse ao credor.

As sentenças de adjudicação e as cartas de adjudicação devem ser, obrigatoriamente, transcritas no Registro Imobiliário, para que se possa transferir efetivamente o domínio do imóvel ao adjudicatário. Nessa linha, dá-se a adjudicação: I. no caso de condômino, quando exerce o seu direito de preferência; II. ao credor, no caso de inventário, independente de hasta pública; III. ao inventariante ou a qualquer herdeiro, para pagamento de impostos e custas; IV. ao exequente, quanto aos bens objeto da execução, salvo o caso de haver protesto por preferência de outros credores.

O registro de adjudicação será feito através de da apresentação de uma carta de adjudicação, carta essa que deverá conter: A. a descrição do imóvel, constante do título, ou, à sua falta, da avaliação; B. aprova da quitação dos impostos; C. o auto de adjudicação; D. o título executivo.

CITAÇÕES EM AÇÕES REAIS OU PESSOAS

REIPERSECUTÓRIAS

Ajuizada ação real a imóvel ou a direito real sobre o imóvel (hipoteca, usufruto, enfiteuse etc.) ou ação pessoal reipersecutórias que se refira a imóvel, permite a Lei de Registro Públicos, em seu artigo 167, I, n. 21, o REGISTRO do ato da CITAÇÃO DO RÉU junto à respectiva matrícula do imóvel.

Esse registro se presta tão-só, para advertir de que aquele bem e seu domínio está sub judice. O registro da citação será feito à vista de MANDADO ou CERTIDÃO do escrivão, dos quais conste: I. Data da citação; II. Qualificação completa das partes; III. Cópia da petição inicial; IV. Descrição do imóvel, conforme àquela do registro; V. Valor da causa (para permitir a fixação das custas e emolumentos).

HIPOTECA

Hipoteca é um contrato acessório que se forma para garantir uma dívida firmada no contrato principal. Constitui um direito real do credor sobre o bem imóvel dado em garantia pelo devedor.

Para que a hipoteca possua validade contra terceiros, e para que se assegure ao credor seu direito de preferência, é necessário que ela seja especializada e publicada. Isto somente será possível após sua inscrição no Registro de Imóveis.

A hipoteca pode ser convencional, legal ou judiciária.

A Hipoteca Convencional é aquela livremente constituída pelo proprietário, mediante contrato, por mútuo acordo entre credor e devedor da obrigação principal. Logo, contratos de hipoteca, para efeitos de registro, deverão apresentar: I. o total da dívida ou sua estimação; II. O prazo fixado para pagamento; III. a taxa de juros, se houver; IV. a coisa dada em garantia, I com as suas especificações.

A Hipoteca Legal é imposta por lei, conferida a determinados credores, para sua proteção, por se encontrarem em situação especial e seus bens confiados à administração alheia. A

especialização da hipoteca legal se dá em juízo e consiste na individuação dos bens dados em garantia. O procedimento, em juízo, se encerra com a sentença. O título para o seu registro na competente Serventia de Registro de Imóveis é o mandato judicial.

A Hipoteca Judicial está prevista no artigo 466 do Código de Processo Civil, que diz que “a sentença que condenar o réu no pagamento de uma prestação, consistente em dinheiro ou em coisa, valerá como título constitutivo de hipoteca judiciária, cuja inscrição será ordenada pelo juiz na forma prescrita na Lei de Registros Públicos”. O título para seu registro é, também, o mandato judicial.

Requisitos do mandato para o registro da hipoteca legal ou judicial: I. nome do juiz e a especificação do respectivo cargo; II. natureza e número do processo; III. nome e qualificação das partes envolvidas, de forma completa; IV. indicação do imóvel, com suas características essenciais, inclusive o número da matrícula e/ou transcrição; V. especificação do valor do débito que se pretende garantir e; VI. autenticação das peças que acompanham o mandato e assinatura do juiz.

OBSERVAÇÕES:

-A AVERBAÇÃO DE DECISÕES E RECURSOS JUDICIAIS

Qualquer decisão judicial que diga respeito a atos do registro de Imóveis pode ser averbada, bem como o recurso que dela houver sido interposto.

O interesse dessa averbação está em dar publicidade ao fato de o judiciário ter emitido pronunciamento ou ordenado providencia acerca dos atos objeto do registro.

O recurso de decisão poderá ser averbado, independente do registro ou averbação da decisão recorrida. Essa averbação será feita através do MANDADO JUDICIAL, do qual constará: I. Nome do juiz e especificação do respectivo cargo; II. Natureza e número do processo; III. Nome e qualificação das partes envolvidas, de forma completa; IV. Indicação do imóvel com suas características, número da matrícula e/ou transcrição, junto ao qual será efetuada a averbação e; V. Autenticação das peças que acompanham o mandato e assinatura do juiz.

CANCELAMENTO DO REGISTRO

O registro pode ser cancelado na sua totalidade ou parcialmente. O cancelamento, se ordenado por decisão judicial, será feito na competente Serventia de Registro de Imóveis, mediante mandato. Há possibilidade de cancelamento de registro, averbações, inscrições, matrículas e até de anteriores cancelamentos. De acordo com o disposto nos artigos 250, I, e 259 da lei de Registros Públicos, é preciso que a sentença que ordenar o cancelamento, para ser executada, tenha transitado em julgado, ou seja, dela não mais caiba recurso ou já interpostos todos os cabíveis. O mandato discriminará o ato a ser cancelado, com toda a sua especificação, para que não parem ao registrador sobre seu alcance.