

Curso Loteamentos

Aspectos Jurídicos e Registrais

Aula 2 – Viabilidade Legal

Zildete M. R. Medeiros
Advogada



Aula 2 - Viabilidade Legal

Viabilidade legal

Estudo preliminar, que ocorre antes do fechamento do negócio imobiliário para fins de implantação de loteamento, indispensável para segurança jurídica do negócio e regularidade para o registro do futuro loteamento.



Aula 2 - Viabilidade Legal

SUMÁRIO:



- ✓ I - PROPRIEDADE IMÓVEL
- ✓ II - RESTRIÇÃO DA PROPRIEDADE
- ✓ III - POSSE
- ✓ IV - DUE DILIGENCE
- ✓ V - TRANSFORMAÇÃO DA GLEBA RURAL EM ÁREA URBANA
- ✓ VI - RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA DA GLEBA (ART. 212 E 213, LEI 6.015/77)



I - Propriedade

Propriedade é um direito real - Código Civil, art. 1225

São Direitos Reais	
I - <u>a</u> propriedade; II - <u>a</u> superfície; III - as servidões; IV - <u>o</u> usufruto; V - <u>o</u> uso; VI - <u>a</u> habitação; VII - o direito do promitente comprador do imóvel;	VIII - o penhor; IX - <u>a</u> hipoteca; X - <u>a</u> anticrese; XI - a concessão de uso especial para fins de moradia; XII - a concessão de direito real de uso; XIII - a laje.



I - Propriedade

➤ Principais características do direito real.

- oponibilidade contra todos – *erga omnes*;
- Direito de sequência;
- Publicidade
- perpetuidade



I - Propriedade

➤ Quem é o proprietário?

Código Civil, art. 1228: O Proprietário é aquele que tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.”



I - Propriedade

Modos de Aquisição da Propriedade:

- ✓ Pelo registro de Título no Registro de Imóveis
- ✓ Usucapião
- ✓ Acessões



I - Propriedade

- **Aquisição pelo registro de Título no Registro de Imóveis**

“Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código”.

“Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§ 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.”



I - Propriedade

- **Aquisição por Usucapião**

É uma modalidade de aquisição originária da propriedade de coisa alheia, pela posse ininterrupta, de forma mansa e pacífica, com intensão de ter o imóvel, durante o tempo e condições específicas exigidos por lei (Código Civil).



I - Propriedade

Usucapião divide-se em:
Usucapião Extraordinária, Ordinária e Especial

Usucapião Extraordinária: Posse ininterrupta durante 15 anos, de forma mansa e pacífica e intenção de ser dono. Independe de justo título e boa-fé. Reduz para 10 anos ininterruptos, se o possuidor morar no imóvel, ou produzir no local.

Usucapião Ordinária: : Posse ininterrupta durante 10 anos, de forma mansa e pacífica, com justo título e boa fé. Reduz para 5 anos ininterruptos, se o imóvel foi adquirido, onerosamente, com base no registro constante em cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.



I - Propriedade

Usucapião Especial

Usucapião rural: Posse por 5 (cinco) anos ininterruptos e sem oposição, de área rural não superior a 50 hectares, tendo nela sua moradia e tornado a terra produtiva por seu trabalho ou de sua família e, ainda, desde que já não seja possuidor de qualquer outro imóvel, seja este rural ou urbano.

Usucapião urbana: Posse por 5 (cinco) anos ininterruptos e sem oposição, de área de até 250,00 m² utilizando-a como moradia. Este direito será reconhecido uma única vez.



I - Propriedade

Impedimentos de Usucapião

- ✓ Imóveis públicos
- ✓ Entre cônjuges, ascendente e descendente, durante o poder de família
- ✓ Entre tutelados e curatelados e seus tutores e curadores, durante a tutela e a curatela
- ✓ Contra os absolutamente incapazes, enfermos ou com deficiência mental

Soma de posses:

É possível que o possuidor some a posse do antecessor à sua para fins de usucapião.



I - Propriedade

- **Aquisição Por Acesso:**

Decorrem de eventos da natureza ou da ação humana que modificam o imóvel (aumento ou diminuição de área ou valor agregado), nas seguintes modalidades:

Naturais:

- Formação de ilhas
- Aluvião
- Avulsão
- Abandono de álveo

Artificiais:

- Plantações ou construções



I - Propriedade

✓ **Aquisição Por Acesso:**

As acessões artificiais são modos de aquisição originária da propriedade imóvel, consistentes em obras com a formação de coisas novas, que aumentam qualitativa ou quantitativamente o imóvel.

Também disciplina que aquele que construir ou plantar em terreno de outrem, perde tais benfeitorias para o dono do terreno. Se agiu de boa-fé, desconhecendo que o terreno era de terceiro, terá direito a indenização (art. 1.225, CC).



II – Restrições da Propriedade

Restrições da Propriedade Imobiliária:

- ✓ Restrição por leis de direito privado (ex. direitos de vizinhança, leis esparsas (Lei 6.766/1979, Lei 4.504/1964, Lei 12.641/2012, Lei de uso do solo municipal).
- ✓ Restrições por leis de direito público (desapropriação, tombamento, requisição temporária, servidões etc).
- ✓ Restrições urbanísticas convencionais do loteador



II – Restrições da Propriedade

Restrições urbanísticas convencionais do loteador

São aquelas desejadas e impostas pelo loteador para fazer parte do plano do loteamento, que devem se submeter os adquirentes de lotes e seus sucessores (*propter ren*) e servem para manter o padrão do loteamento idealizado pelo loteador e referendado por seus moradores.

Discussão polêmica:

Prevalência das restrições convencionais de autonomia do loteador, amparada na Lei 6.766/1979 (art. 26) sobre novas regras urbanísticas e de uso do solo ditadas pelo Município.



II – Restrições da Propriedade

❖ LOTEADOR SAIU VENCEDOR

*“PROCESSUAL CIVIL, ADMINISTRATIVO, AMBIENTAL E URBANÍSTICO. LOTEAMENTO CITY LAPA. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. AÇÃO DE NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA. **RESTRIÇÕES URBANÍSTICO-AMBIENTAIS CONVENCIONAIS ESTABELECIDAS PELO LOTEADOR. ESTIPULAÇÃO CONTRATUAL EM FAVOR DE TERCEIRO, DE NATUREZA PROPTER REM. DESCUMPRIMENTO. PRÉDIO DE NOVE ANDARES, EM ÁREA ONDE SÓ SE ADMITEM RESIDÊNCIAS UNIFAMILIARES. PEDIDO DE DEMOLIÇÃO.** VÍCIO DE LEGALIDADE E DE LEGITIMIDADE DO ALVARÁ. IUS VARIANDI ATRIBUÍDO AO MUNICÍPIO. INCIDÊNCIA DO PRINCÍPIO DA NÃO-REGRESSÃO (OU DA PROIBIÇÃO DE RETROCESSO) URBANÍSTICO-AMBIENTAL. VIOLAÇÃO AO ART. 26, VII, DA LEI 6.766/79 (LEI LEHMANN), AO ART. 572 DO CÓDIGO CIVIL DE 1916 (ART. 1.299 DO CÓDIGO CIVIL DE 2002) E À LEGISLAÇÃO MUNICIPAL. ART. 334, I, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. VOTO-MÉRITO. (Resp Nº 302.906 - SP (2001/0014094-7) RELATOR: MINISTRO HERMAN BENJAMIN”*

Link: [ACORDAO CITY LAPA.pdf](#)



II – Restrições da Propriedade

“EMENTA RECURSO ESPECIAL. NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA CUMULADA COM DEMOLIÇÃO. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA. RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS CONVENCIONAIS DO LOTEADOR. PREVALÊNCIA DE LEGISLAÇÃO MUNICIPAL QUE DISPÕE SOBRE USO E ORDENAÇÃO DO SOLO. AUSÊNCIA”.

RECURSO ESPECIAL Nº 1.774.818 - SP (2018/0205569-4) RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI RECORRENTE : SOCIEDADE AMIGOS DO CANADA 1 A ADVOGADOS : MARCOS VALÉRIO FERRACINI MORCILIO - SP125456 LEANDRO FAZZIO MARCHETTI - SP250150 SOC. de ADV. : ABRAHAO ISSA NETO E JOSE MARIA DA COSTA SOCIEDADE DE ADVOGADOS RECORRIDO : ADVOCACIA J SAULO RAMOS ADVOGADOS : OVÍDIO ROCHA BARROS SANDOVAL - SP015542 OVÍDIO ROCHA BARROS SANDOVAL JUNIOR - SP111280 HENRIQUE AUGUSTO NOGUEIRA SANDOVAL - SP201402 MARIANA CORDEIRO DANTAS - DF054613”

Link: [Resp 1.774.818 - SP 2018.pdf](#)



III - Posse

❖ Posse

O Código Civil defini posse através da identificação do possuidor.

“Art.1.196, CC: Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade.



III - Posse

❖ **Posse**

Posse é a exteriorização da propriedade.

O possuidor tem o poder de fato (estado provisório).

O proprietário tem o poder de direito (direito definitivo).

- ❖ A proteção legal e constitucional do direito de possessório em vista da garantia dos direitos fundamentais de moradia e trabalho e função social da propriedade (art 5º, XXIII, CF).



III - Posse

Classificação da Posse

- ✓ Direta ou Indireta
- ✓ Justa e injusta
- ✓ Boa fé e má fé
- ✓ Posse nova e posse velha



III - Posse

Posse direta:

Se exercida por pessoa que tem o imóvel em seu poder, temporariamente, em virtude de direito pessoal, ou real.

Não anula a posse indireta (de quem foi adquirida), podendo o possuidor direto defender a sua posse contra o indireto.

Ex. comodato (direito pessoal), compromisso de compra e venda (direito real).

Posse Justa:

É justa a posse que não for violenta, clandestina ou precária.

Significa dizer que se a posse for violenta (adquirida por força física), clandestina ou precária (quando não restitui a posse no prazo), a posse contém vícios, a tornam injusta e, conseqüentemente, sem proteção jurídica.



III - Posse

Posse de boa-fé:

Se o possuidor ignora o vício ou o obstáculo que impede a aquisição da coisa. O possuidor com justo título tem por si presunção de boa fé, até provar em contrário ou quando a lei não admite tal presunção.

Posse de Má-Fé:

Aquele possuidor que tem ciência do vício e, ainda assim, mantém a posse.



III - Posse

Posse Nova:

Caracterizada por um lapso temporal menor de um ano e um dia na posse no imóvel.

Posse Velha:

Caracterizada por um lapso temporal maior de um ano e um dia. Nos casos de posse velha, não há possibilidade e que seja concedida a Tutela Antecipada de Reintegração de Posse.



III - Posse

Como se adquire a posse?

A aquisição da posse pode se dar por meio de cessão de direitos possessórios.



III - Posse

Proteção da Posse

O possuidor tem o direito de proteger a posse, seja pela autotutela ou por meio de ações possessórias.

Autotutela:

A autodefesa é praticada pelo legítimo possuidor frente ao terceiro que tentar subtrair a posse que não lhe pertence. A reação deve ser imediata, com ação moderada e proporcional ao ato de desrespeito praticado por terceiro, mediante duas formas:



III - Posse

Proteção da Posse

legítima defesa: Quando o possuidor está presente no momento em que o 3º. tenta a turbação esbulho, pode tentar impedir o êxito.

Desforço imediato: Chegar logo em seguida e tem que ser imediata. possibilidade de autodefesa quando ocorre o esbulho e o possuidor não estava presente e tomou conhecimento imediatamente – posso tomar medidas de trazer de volta a coisa.



III - Posse

Proteção da Posse:

Ação Judicial



Ofensa à Posse	Ação Possessória de Defesa
Esbulho retirar completamente o exercício da posse. Detenção física.	Reintegração de Posse (art. 560, CPC)
Turbação impedimento parcial, atrapalha o exercício da posse	Manutenção de Posse (art. 560, CPC)
Ameaça Comportamento que indica a intensão de esbulhar ou turbar a posse	Interdito proibitório (art. 567, CPC)



IV - Due Diligence

Segurança Jurídica



**PROPRIETÁRIOS E
ANTECESSORES DA GLEBA**

GLEBA

Diretriz Municipal



IV – Due Diligence

Matrícula da Gleba (de inteiro teor)



Lei da Concentração da Matrícula (Lei 13.097/2015)

Princípio: Eficácia da alienação pela ausência de averbação de ações promovidas contra o Avanço: Segurança jurídica.



IV – Due Diligence

Lei da Concentração da Matrícula (Lei 13.097/2015)

Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento sobre a aplicação do Princípio da concentração dos atos na matrícula (RMS 55425 / SP), disciplinado nos **artigos 54 e 55 da Lei nº 13.097/2015**, *“segundo o qual não poderão ser opostas ao terceiro de boa-fé as situações jurídicas que não constarem da matrícula do imóvel, inclusive para fins de evicção”*, confirmando um avanço para a segurança jurídica do adquirente de imóvel. (STJ, Recurso MS 55.425-SP – 2017/0236157).



IV - Due Diligence

Lei da Concentração da Matrícula (Lei 13.097/2015)

Discussão polêmica: Lei 13.105/2015 (Novo CPC) revogou a Lei 13.097/2015 ?

O inciso do IV do Art. 792 dispõe que *“a alienação ou a oneração de bem é considerada fraude à execução, quando, ao tempo da alienação ou da oneração, tramitava contra o devedor ação capaz de reduzi-lo à insolvência.”*

Ônus da prova caberá ao terceiro adquirente quando o bem não possuir registro. O terceiro adquirente deverá comprovar (certidões) que adotou as medidas necessárias para a aquisição de boa-fé.



IV – Due Diligence

Da análise da Matrícula:

Pesa algum direito real na gleba?

- Servidão
- Superfície
- Usufruto
- Uso
- Habitação
- Direito do promitente comprador do imóvel
- Hipoteca
- Direito de Laje (se houver construção)
- Enfiteuse (aforamento/perpétuo/paga foro)



IV – Due Diligence

Da análise da Matrícula:

Pesam ações judiciais averbadas na matrícula, que pode caracterizar alienação da propriedade em fraude?

- ação fundada em direito real ou com pretensão reipersecutória;
- processo de execução;
- hipoteca judiciária ou outro ato de constrição judicial originário do processo onde foi arguida a fraude;
- ação contra o proprietário que pode levá-lo à insolvência;



IV – Due Diligence

Da análise da matrícula - Artigo 18 da lei 6766/79

- ✓ certidão vintenária da gleba (existência, ou não, de ônus reais, as características, a descrição e a confrontação do imóvel).
- ✓ obter todos os títulos aquisitivos registrados dos últimos 20 (vinte) anos (busca em Cartórios de Notas, Foros em geral etc.)
- ✓ títulos aquisitivos da gleba tais como: escrituras públicas, formal de partilha, sentença de adjudicação proferida em inventário ou arrolamento, sentença declaratória de usucapião, carta de arrematação, de adjudicação etc.
- ✓ Verificar se a gleba está determinada e especificada (conferir sua localização, figura geométrica, perímetro e área, haver correspondência entre as informações constantes nos títulos aquisitivos e no registro imobiliário).
- ✓ se existe menção a outras matrículas ou transcrições anteriores
- ✓ se o imóvel já sofreu alguma modificação jurídica (ex: divisão, desapropriação, parcelamentos, unificação)



IV – Due Diligence

Certidões do Proprietário Pessoa Física:

- ✓ Certidões Cíveis, incluindo ações cíveis, de família , execuções fiscais, falência, concordata, recuperação judicial, juizado especial cível;
- ✓ Certidão da Justiça Federal (1 e 2 instâncias), incluindo a distribuição de feitos criminais;
- ✓ Justiça do Trabalho e Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- ✓ Certidão Criminal;
- ✓ Cartórios de Protesto (residencial e local da gleba);
- ✓ Certidão Negativa de Tributos, expedida pela Prefeitura Municipal competente;
- ✓ Certidão Negativa de Débitos Tributários na Dívida Ativa do Estado, emitida pela Procuradoria da Dívida Ativa;
- ✓ Certidão Negativa conjunta de Quitação de Tributos Federais e da Dívida Ativa da União (obter via internet no site da Receita Federal;
- ✓ Certidão Negativa Ambiental (esfera municipal, estadual, federal)



IV – Due Diligence

Certidões do Proprietário Pessoa Jurídica:

Além das certidões acima citadas, providenciar:

- ✓ Certidão Negativa de Débitos de Tributos Estaduais;
- ✓ Certidão Negativa de Débito do INSS;
- ✓ Certificado de regularidade de recolhimento do FGTS;
- ✓ Cópia digital do cartão de CNPJ, Certidão de Inteiro Teor/Ficha Cadastral Completa expedida pela Junta Comercial na qual estiverem arquivados o Estatuto Social e as respectivas alterações, estatutos sociais dentre outros documentos societários;
- ✓ Certidão Negativa de Débitos Tributários na Dívida Ativa do Estado, emitida pela Procuradoria da Dívida Ativa;
- ✓ Certidão Negativa Ambiental esfera - municipal, estadual, federal);
- ✓ Certidão Negativa conjunta de Quitação de Tributos Federais e da Dívida Ativa da União (obter via internet no site da Receita Federal



IV – Due Diligence

Certidões da Gleba:

- ✓ Escritura ou título de aquisição da gleba (conferir documentos societários do vendedor e comprador, estado civil se pessoa física e procuração, se for o caso, e se existe pendência vinculada ao título, recolhimento de ITBI quando da aquisição do atual proprietário;
- ✓ Planta da Gleba para verificar se a descrição da área fecha;
- ✓ Carnê de IPTU
- ✓ Certidão de zoneamento da Gleba;
- ✓ Contratos de locação, comodato, CTPS de funcionário de possuidor ou detentor da posse do imóvel, se for o caso; (se possível verificar *in locu* as condições da posse);
- ✓ Declaração municipal de Lei de uso do solo e regulamentação que permita a implantação do loteamento (se possível);
- ✓ Declaração de inexistência de interesse em desapropriação ou tombamento.
- ✓ Declaração de inexistência de passivo ambiental ou restrição ambiental que recaia sobre a gleba.
- ✓ Declaração do proprietário que não existe litígio no tribunal arbitral que envolva a imóvel

IV – Due Diligence

Da análise dos documentos dos proprietários

- Verificar regime de bens de casamento do proprietário (pacto antenupcial se houver, união estável), RG, CPF, comprovante de residência;
- verificar a participação dos proprietários em sociedades (junta comercial);
- Certidão de Interdição, Tutela e Curatela da Comarca do domicílio do proprietário.



IV – *Due Diligence*

Da análise das certidões:

- Importante fazer uma análise cautelosa das certidões e documentos dos proprietários, pois havendo indícios ou suspeitas de um possível cenário de insolvência, a alienação da gleba poderá caracterizar fraude contra credores ou fraude à execução, podendo o negócio ser anulado ou declarado ineficaz através de ação judicial própria.
- Atualmente o portal do registro de Imóveis do Brasil – www.registrodeimoveis.org., tem a ferramenta “guichê de certidões”, onde se extrai de forma gratuita e em pedido único, grande parte das certidões necessárias <https://www.registrodeimoveis.org.br/guiche-certidoes>



IV – Due Diligence

Importante

- ✓ Certidões negativas devem ser extraídas em nome dos Proprietários e Antecessores, nos períodos em que eram os titulares da propriedade.
- ✓ Certidões do Período último 10 (dez) anos, contados do pedido do registro, da comarca da situação da gleba e do domicílio dos proprietários e antecessores.
- ✓ Certidões emitidas pela comarca da situação do imóvel e domicílios do loteador e os antecessores
- ✓ Se o proprietário for casado, solicitar as certidões também em nome de seu cônjuge.
- ✓ Se pessoa jurídica, as certidões dos distribuidores criminais deverão referir-se, além da loteadora, também aos respectivos representantes legais.



IV – *Due Diligence*

Da análise Da Posse da Gleba

Além da necessária e indispensável análise jurídico documental da gleba e do proprietário, deve o empreendedor conhecer a realidade concreta dos atos possessórios exercidos no imóvel, procurando saber quem está na posse da gleba.

- A propriedade da gleba, ainda que preserve uma boa origem aquisitiva, com títulos e registros incontestáveis, será sempre vulnerável quando o proprietário não a possuir de forma plena, mansa e pacífica.
- se o imóvel (gleba) está determinado e devidamente especificado (conferir sua localização, figura geométrica, perímetro e área, haver correspondência entre as informações constantes nos títulos aquisitivos e no registro imobiliário)



IV – *Due Diligence*

Da análise da situação fiscal da gleba

certidão negativa de tributos*:

- ✓ Caso o imóvel seja urbano – CND IPTU;
- ✓ Caso o imóvel seja rural, recolhendo portanto ITR, a certidão será requerida na Receita Federal (obter via *internet*) - confrontar se a área de ITR confere com a área do CCIR

* Se o imóvel tiver sido rural há menos de 05 anos, deverá ser apresentada certidão negativa de imóvel rural (ITR), da Receita Federal.



IV – *Due Diligence*

Da análise de passivo ambiental e desapropriação

- ✓ realizar pesquisas nos órgãos públicos para verificar se existe dano ambiental no imóvel e verificar – esfera municipal, estadual e federal
- ✓ Verificar se existe algum projeto para a sua desapropriação do imóvel



IV – *Due Diligence*

Ônus que Não impedem registro do loteamento

Art. 18, VII, § 2º: “A existência de protestos, de ações pessoais ou de ações penais, exceto as referentes a crime contra o patrimônio e contra a administração pública, não impedirá o registro do loteamento se o requerente comprovar que esses protestos ou ações não poderão prejudicar os adquirentes de lotes. Se o Oficial de Registro de Imóveis julgar insuficiente a comprovação feita, suscitará a dúvida perante o juiz competente”.



IV – Due Diligence

NORMAS DA CORREGEDORIA DO ESTADO DE SP – TOMO II

“176. As certidões de ações pessoais e penais, inclusive da Justiça Federal, e as de protestos devem referir-se ao loteador e a todos aqueles que, no período de 10 (dez) anos, tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel; serão extraídas, outrossim, na comarca da situação do imóvel e, se distintas, naquelas onde domiciliados o loteador e os antecessores abrangidos pelo decênio, exigindo-se que as certidões tenham sido expedidas há menos de 6 (seis) meses”.

176.2. Tratando-se de pessoa jurídica constituída por outras pessoas jurídicas, as certidões criminais deverão referir-se aos representantes legais destas últimas, não se exigindo outras certidões das sócias ou de seus representantes legais” .



IV – *Due Diligence*

NORMAS DA CORREGEDORIA DO ESTADO DE SP – TOMO II

178. A certidão esclarecedora poderá ser substituída por cópias autenticadas das partes mais importantes do processo ou por print do andamento da ação, quando o tribunal correspondente fornecer esta informação por meio eletrônico, devendo sua autenticidade ser confirmada pelo oficial ou seu proposto autorizado”.

Link Normas Corregedoria do Estado de São Paulo:
<https://api.tjsp.jus.br/Handlers/Handler/FileFetch.ashx?codigo=125110>



IV – Due Diligence

Alterações do art. 18, Lei 6.766/1979, pela MP nº 1.085/2021.

IV - certidões:

- a)** dos cartórios de protestos de títulos, em nome do loteador, pelo período de cinco anos; (Redação dada Pela Medida Provisória nº 1.085, de 2021) - **Antes 10 anos**
- b)** de ações cíveis relativas ao loteador, pelo período de dez anos; (Redação dada Pela Medida Provisória nº 1.085, de 2021) - **Antes, ações pessoais**
- c)** da situação jurídica atualizada do imóvel; e (Redação dada Pela Medida Provisória nº 1.085, de 2021) - **Antes, de ônus reais**

§ 6º Na hipótese de o loteador ser companhia aberta, as certidões referidas na alínea “c” do inciso III e nas alíneas “a”, “b” e “d” do inciso IV do caput poderão ser substituídas por exibição das informações trimestrais e demonstrações financeiras anuais constantes do sítio eletrônico da Comissão de Valores Mobiliários. (Incluído Pela Medida Provisória nº 1.085, de 2021) - **novo**

§ 7º Quando demonstrar de modo suficiente o estado do processo e a repercussão econômica do litígio, a certidão esclarecedora de ação cível ou penal poderá ser substituída por impressão do andamento do processo digital. (Incluído Pela Medida Provisória nº 1.085, de 2021) - **novo**



V – DESCARACTERIZAÇÃO DE IMÓVEL RURAL PARA URBANO

Lei 6.766/1979 – Transformação da Gleba rural em urbana

Art. 3º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal.

Art. 53. Todas as alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, do Órgão Metropolitano, se houver, onde se localiza o Município, e da aprovação da Prefeitura municipal, ou do Distrito Federal quando for o caso, segundo as exigências da legislação pertinente.



V – DESCARACTERIZAÇÃO DE IMÓVEL RURAL PARA URBANO

Revogação da IN 17b, de 22.12.1980

A Instrução Normativa INCRA nº 17b. de 22.12.1980 foi revogada pela Instrução normativa INCRA nº 82, de 27.03.2015 e respectivo parecer do INCRA, por edição da Nota Técnica INCRA/DF/DFC/Nº 02/2016

Instrução Normativa 17b de 22 de dezembro de 1980, disciplinava o parcelamento, para fins urbanos, de imóvel rural localizado fora da zona urbana ou de expansão urbana (item 3) e tratava do parcelamento, para fins agrícolas, de imóvel rural localizado fora de zona urbana ou de expansão urbana.



V – DESCARACTERIZAÇÃO DE IMÓVEL RURAL PARA URBANO

Revogação da IN 17b, de 22.12.1980

Existiam 3 categorias de parcelamento de imóveis rurais:

Parcelamento, para fins urbanos, de imóvel rural localizado na zona urbana ou de expansão urbana (item). INCRA: apenas providenciava a atualização cadastro do imóvel a requerimento do interessado (IN 17b, item 2).

Parcelamento, para fins urbanos, de imóvel rural localizado fora na zona urbana ou de expansão urbana (item). INCRA: Prévia anuência. (IN 17b, item 3).

Parcelamento, para fins agrícolas, de imóvel rural localizado fora na zona urbana ou de expansão urbana (item). INCRA: Prévia aprovação do projeto. (IN 17b, item 4).



V – DESCARACTERIZAÇÃO DE IMÓVEL RURAL PARA URBANO

Revogação da IN 17b, de 22.12.1980

Com a IN 82, de 27.03.2015, foi disciplinado os procedimentos para atualização cadastral no Sistema Nacional de Cadastro Rural – SNCR, que possibilita a Declaração para Cadastro Rural via internet e apresentou inovações que acabaram revogando a IN 17-b, conforme Nota Técnica INCRA/DF/DFC/Nº 02/2016 editada pelo própria INCRA. Quais sejam:

- a) Todo parcelamento para fins urbanos deve ocorrer nas áreas adequadamente delimitada pelo zoneamento municipal;
- b) participação do INCRA no processo de parcelamento urbano está restrito à execuções cadastrais (cancelamento do cadastro ou atualização do remanescente)



V – DESCARACTERIZAÇÃO DE IMÓVEL RURAL PARA URBANO

Instrução Normativa INCRA nº 82/2015:

Execução de parcelamentos: O papel do INCRA:

fixação de fração mínima de parcelamento (que já consta do Certificado de Cadastro do Imóvel Rural – CCIR, dispensando consulta prévia);
realização e atualização de cadastros.

Descaracterização do imóvel rural: O papel do INCRA:

prévia anuência do INCRA para alteração de uso do solo rural para fins urbanos, a que se refere-se o art. 53, da Lei 6.766/1979, deve ser interpretada como realização das operações cadastrais pertinentes, nos termos do Capítulo VI da IN INCRA 82/2015.



V – DESCARACTERIZAÇÃO DE IMÓVEL RURAL PARA URBANO

Procedimento para descaracterização de Imóvel Rural em Urbano:

PM: Requerimento do proprietário do Imóvel à Prefeitura Municipal, para alteração da classificação do imóvel rural para urbana e respectivo zoneamento.

- Anexar planta do imóvel, memorial descritivo e matrícula.

REGISTRO DE IMÓVEIS: Requerimento da descaracterização do imóvel junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Apresentar Certidão do órgão municipal que ateste a inclusão do imóvel em perímetro urbano e CCIR da área.

INCRA: Requerer a baixa da inscrição do CCIR ou atualização de cadastro (em caso de descaracterização parcial).



VI - Retificação Administrativa da Gleba

A utilização da via administrativa junto ao Cartório de Registro de Imóveis, resulta:

- ✓ Celeridade;
- ✓ dinamismo do procedimento retificatório;
- ✓ maior disponibilidade e circulação dos bens imóveis;
- ✓ segurança aos negócios jurídicos e segurança jurídica à sociedade.
- ✓ atende aos interesses pessoais e coletivo



VI - Retificação Administrativa da Gleba

Situação jurídica real do Imóvel não confere com a realidade



procedimento retificatório

- Art. 212 e 213 Lei 6015/1973 – Lei Registro Público



VI - Retificação Administrativa da Gleba

I - Retificação Unilateral (art.213, I da lei 6.015/77)

De ofício ou a requerimento do interessado, nos casos de:

- ✓ Omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título;
- ✓ Indicação ou atualização de confrontação;
- ✓ Alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial;
- ✓ Retificação que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georreferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais



VI - Retificação Administrativa da Gleba

I - Retificação Unilateral (art.231, I da lei 6.015/77)

De ofício ou a requerimento do interessado, nos casos de:

- ✓ Alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro;
- ✓ Reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação;
- ✓ Inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais, ou mediante despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas (deve haver prova suficiente para afastar o risco de homônimo).



VI - Retificação Administrativa da Gleba

II - Retificação Bilateral - (art.213, II da lei 6.015/77)

- ✓ no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área.

III – Retificação de Ofício

- ✓ erro evidente ou erro material, decorrente de equívoco ou omissão quando do lançamento no respectivo registro.



VI - Retificação Administrativa da Gleba

Observações:

- ✓ Não é forma de aquisição de propriedade
- ✓ Trata-se de procedimento administrativo puro, o que não exclui a análise do caso pelo Judiciário
- ✓ A retificação unilateral e bilateral não podem apresentar potencial de dano a terceiros confrontantes.



VI - Retificação Administrativa da Gleba

➤ **Procedimento:**

Requerimento instruído com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, bem assim pelos confrontantes.

- Depende de anuência dos confrontantes:
 - ✓ Expressa
 - ✓ Tácita – após notificado - com prazo de 15 dias para resposta - o confrontante não apresenta impugnação
 - ✓ Presumida – notificação ou citação por edital



VI - Retificação Administrativa da Gleba

Não contém a assinatura do confrontante

Notificação pelo Oficial de Registro de Imóveis, para manifestação em 15 dias:

- ✓ Pessoalmente
- ✓ Correio, com aviso de recebimento
- ✓ Oficial de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio do confrontante (por solicitação do Oficial de Registro de Imóveis)



VI - Retificação Administrativa da Gleba

- notificação será encaminhada ao endereço do confrontante constante do Registro de Imóveis, podendo ser encaminhada ao próprio imóvel contíguo ou àquele fornecido pelo requerente.
- Se em local incerto ou não sabido, notificação por edital, a ser publicado por 2x em jornal de grande circulação.

O edital já pode ser eletrônico (Estado SP): *“Normas CGJ SP: Art.418.17.7. Aplicam-se as disposições dos subitens precedentes, no que couber, às publicações de editais previstas neste Capítulo, incluídas as notificações por edital em execução de contratos de alienação fiduciária, retificação do registro de imóveis, registro de loteamentos, 1 Prov. CG 32/2018 2 Prov. CG 32/2018 3 Prov. CG 32/2018 4 Prov. CG 21/2019 5 Prov. CG 21/2019Cap. – XX desmembramentos e bem de família. (Acrescentado pelo Provimento CG Nº 28/202”*



VI - Retificação Administrativa da Gleba

- Havendo impugnação fundamentada por parte de algum confrontante, o Oficial Registrador intimará o requerente e o profissional que houver assinado a planta e o memorial a fim de que, no prazo de 05 (cinco) dias, se manifestem sobre a impugnação.
- O procedimento somente será solucionado junto ao Registro de Imóveis se houver acordo entre as partes, com a desistência da impugnação ou aditamento do pedido.
- Não havendo acordo, o procedimento será submetido à apreciação do Juiz Corregedor para decisão final.



VI - Retificação Administrativa da Gleba

Não havendo impugnação, ou estando ela desprovida de fundamentação, o Oficial Registrador averbará a retificação



Presume-se a anuência do confrontante – Anuência Tácita



VI - Retificação Administrativa da Gleba

Confrontante – pode ser o ocupante:

*“Art. 213, Lei 6.015, § 10. Entendem-se como confrontantes não só os proprietários dos imóveis contíguos, mas, também, seus eventuais **ocupantes**”;*



VI - Retificação Administrativa da Gleba

Anuências do pedido de retificação:

- a) o condomínio geral, art. 1.314 do Código Civil, será representado por qualquer dos condôminos;
- b) o condomínio edilício, artigo 1.331 do Código Civil - representado pelo síndico ou Comissão de Representantes;
- c) sendo os proprietários ou os ocupantes dos imóveis contíguos casados entre si - anuência ou a notificação de um dos cônjuges;



VI - Retificação Administrativa da Gleba

Anuências do pedido de retificação:

- d) sendo o casamento pelo regime da separação de bens - bastará a notificação do cônjuge que tenha a propriedade ou a posse exclusiva;
- e) a União, o Estado, o Município, suas autarquias e fundações poderão ser notificadas por intermédio de sua Advocacia-Geral ou Procuradoria que tiver atribuição para receber citação em ação judicial.
- f) no espólio - o inventariante. Caso não haja inventário em andamento, o administrador provisório será legitimado a dar anuência, comprovando-se sua condição.



VI - Retificação Administrativa da Gleba

Retificação de Área – Imóvel Rural

- ✓ Requerimento escrito do interessado com reconhecimento de firma.
- ✓ Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR);
- ✓ Cadastro Ambiental Rural (CAR);
- ✓ Número do Imóvel na Receita Federal (NIRF);
- ✓ Certidão Negativa do ITR, emitida no site da Receita Federal;
- ✓ Planta e memorial descritivo assinados pelo requerente (georreferenciado), pelos confrontantes e por profissional legalmente habilitado com prova de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) e/ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura–CREA.



VI - Retificação Administrativa da Gleba

*“RETIFICAÇÃO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO. PROCEDIMENTO ESPECIAL PREVISTO NA LEI 6.015/73. DÚVIDA QUANTO AOS REAIS CONFRONTANTES. PROCEDIMENTO INADEQUADO PARA MAJORAÇÃO DA ÁREA REGISTRADA. CARÊNCIA DE AÇÃO. RECURSO DESPROVIDO. Se o registro ou a averbação for omissa, imprecisa ou não exprimir a verdade, a retificação poder ser pretendida pelo interessado, por meio do procedimento administrativo previsto no art. 213 da Lei 6.015/73 ou por meio de procedimento judicial. Havendo dúvida fundada quanto à identificação do imóvel e aos seus reais confrontantes, **não há como se afirmar, categoricamente, que eventual procedência do pedido retificatório voluntário não venha a acarretar prejuízo a terceiros**, mormente se for substancial a pretendida alteração da área registrada. Dadas as peculiaridades do caso, com atenção às reconhecidas modificações das divisas e confrontações, é de se concluir pela carência de ação dos requerentes em relação ao procedimento retificatório voluntário utilizado”. Retificação de registro. Confrontantes - dúvida. Área majorada TJMG - Acórdão: 1.0223.05.170634-7/0 Localidade: Divinópolis Data de Julgamento: 02/10/2007*

[retificacao-de-registro-confrontantes-duvida-area-majorada-potencial dano a terceiros.pdf](#)



Obrigada pela atenção

Contato:

zildete@durazzomedeiros.adv.br
www.durazzomedeiros.adv.br

