

LÂMINA 01

2018 – “Defesa do patrimônio público e proteção ao consumidor no dia a dia dos notários e oficiais registradores: breve reflexão no âmbito da regularização fundiária, da usucapião extrajudicial, da incorporação imobiliária e dos loteamentos urbanos.” **Palestra** proferida em “Workshop sobre Regularização Fundiária” organizado pelo Colégio Registral Imobiliário de Minas Gerais, CORI-MG – 14/04/2018 – Auditório da OAB em Montes Claros/MG.

Felipe Gustavo Gonçalves Caires. Promotor de Justiça de Defesa do Patrimônio Público e do Consumidor do MPMG.

LÂMINA 02

A DEFESA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO na usucapião extrajudicial

Art. 216-A, § 3º da Lei Federal 6.015/73

§ 3º O oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município, pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos, ou pelo correio com aviso de recebimento, para que se manifestem, em 15 (quinze) dias, sobre o pedido.

Ciência às pessoas jurídicas de Direito Público (pessoalmente, ou por Correio, com AR).

Autarquias, fundações públicas, alguns consórcios públicos? Convém também comunicar, em alguns casos específicos, notadamente onde estes entes sejam marcadamente presentes na região.

Necessária cautela para que a comunicação seja efetivada, de maneira completa, a quem de Direito, de modo que o oficial registrador possa comprovar que não foi desidioso, especialmente em se tratando de imóveis usucapiendos sem matrícula anterior.

LÂMINA 03

A DEFESA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO *na usucapião extrajudicial*

Art. 216-A, § 3º da Lei Federal 6.015/73

§ 10. Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, apresentada por qualquer um dos titulares de direito reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, por algum dos entes públicos ou por algum terceiro interessado, o oficial de registro de imóveis remeterá os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum.

Art. 15,§3 do Provimento 65 do CNJ

3º Apresentada qualquer ressalva, óbice ou oposição dos entes públicos mencionados, o procedimento extrajudicial deverá ser encerrado e enviado ao juízo competente para o rito judicial da usucapião.

Logo, se houver impugnação do ente público: remessa ao juízo competente. Proibição constitucional da usucapião de bens públicos (CF, art. 183, §3 e 191, §único; Provimento 65 do CNJ, art. 2º,§4).

LÂMINA 04

A DEFESA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO *na usucapião extrajudicial*

Art. 216-A, § 3º da Lei Federal 6.015/73

Mas: artigo 18 do Provimento 65 do CNJ → se houver impugnação, inclusive do ente público, o oficial tentará promover a conciliação ou a mediação entre as partes.

Contraditório com o que diz a lei. Não se recomenda, em se tratando de ressalva ou oposição de ente público. Melhor comunicar o pretendente da usucapião para que ele, *sem intermediação do oficial*, tente resolver o impasse com o Poder Público. O papel de conciliação ou mediação deve ser exercido mais ativamente pelo oficial quando apenas particulares estiverem envolvidos.

Art. 18. Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião apresentada por qualquer dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, por ente público ou por terceiro interessado, o oficial de registro de imóveis tentará promover a conciliação ou a mediação entre as partes interessadas.

§ 1º Sendo infrutífera a conciliação ou a mediação mencionada no *caput* deste artigo, persistindo a impugnação, o oficial de registro de imóveis lavrará relatório circunstanciado de todo o processamento da usucapião.

LÂMINA 05

A PROTEÇÃO DA PROIBIDADE ADMINISTRATIVA

Lei Federal 8429/92. Atos que geram enriquecimento ilícito, causam dano ao erário, concedem indevidamente benefício financeiro/tributário ou violam princípios da administração pública.

Oficial do cartório é agente público para fins da lei de improbidade. Escreventes e demais colaboradores podem ser partícipes de ato de improbidade para o qual concorra o oficial.

Art. 2º Reputa-se agente público, para os efeitos desta lei, todo aquele que exerce, ainda que transitoriamente ou sem remuneração, por eleição, nomeação, designação, contratação ou qualquer outra forma de investidura ou vínculo, mandato, cargo, emprego ou função nas entidades mencionadas no artigo anterior.

Art. 3º As disposições desta lei são aplicáveis, no que couber, àquele que, mesmo não sendo agente público, induza ou concorra para a prática do ato de improbidade ou dele se beneficie sob qualquer forma direta ou indireta.

LÂMINA 06

A PROTEÇÃO DA PROIBIDADE ADMINISTRATIVA

CUIDADOS PARA NÃO INCORRER EM ATO DE IMPROBIDADE LESIVO AO ERÁRIO (ARTIGO 10, X DA LEI FEDERAL 8429/92), MESMO CULPOSAMENTE, EM USUCAPIÃO DE IMÓVEL QUE POSTERIORMENTE SE DESCUBRA PÚBLICO.

Provimento 65 do CNJ. Tabelião de notas. Lavratura da ata notarial. Comparecimento pessoal no local. Não pode apenas se basear nas declarações do requerente.

Art. 5º A ata notarial mencionada no art. 4º deste provimento será lavrada pelo tabelião de notas do município em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele, a quem caberá alertar o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa no referido instrumento configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei.

§ 1º O tabelião de notas poderá comparecer pessoalmente ao imóvel usucapiendo para realizar diligências necessárias à lavratura da ata notarial.

§ 2º Podem constar da ata notarial imagens, documentos, sons gravados em arquivos eletrônicos, além do depoimento de testemunhas, não podendo basear-se apenas em declarações do requerente.

LÂMINA 07

A PROTEÇÃO DA PROBIDADE ADMINISTRATIVA

CUIDADOS PARA NÃO INCORRER EM ATO DE IMPROBIDADE LESIVO AO ERÁRIO (ARTIGO 10, X DA LEI FEDERAL 8429/92), MESMO CULPOSAMENTE, EM USUCAPIÃO DE IMÓVEL QUE POSTERIORMENTE SE DESCUBRA PÚBLICO.

Provimento 65 do CNJ. Oficial de registro do cartório. Comparecimento pessoal, ou por meio do escrevente, para diligências no local, em caso de dúvidas.

Art. 17. Para a elucidação de quaisquer dúvidas, imprecisões ou incertezas, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis ou por escrevente habilitado.

Especialmente quando o imóvel usucapiendo não possuir matrícula anterior!

Consolidação de Normas – Provimento 260/CGJ- TJMG/2013

Art. 1.018-A, § 6º. Admite-se o reconhecimento extrajudicial de usucapião de imóvel não matriculado, devendo o oficial de registro de imóveis adotar **todas as cautelas necessárias** para se certificar de que não se trata de área pública. (§ 6º acrescentado pelo Provimento nº 325, de 20 de maio de 2016)

LÂMINA 08

A PROTEÇÃO DA PROBIDADE ADMINISTRATIVA

Cuidado com outros possíveis atos de improbidade, passíveis de serem praticados pelo oficial registrador mesmo sem haver lesão ao erário!

Oficial de registro não exigirá ITBI para ato de registro de usucapião (modo originário de aquisição da propriedade, logo não há transmissão de bem imóvel).

Se exigir, possível crime de excesso de exação. Artigos 24 do Provimento 65 do CNJ e 316, § único do CP. Se exigir, também é ato de improbidade, doloso e violador do princípio da legalidade (artigo 11 da Lei Federal 8429/92).

Mesma hipótese de Prefeitura ou cartório exigirem pagamento de ITBI antes de efetivada transferência da propriedade decorrente de compromisso de compra e venda. Posição pacífica no STF.

“Nos termos da legislação civil, a transferência do domínio sobre o bem torna-se eficaz a partir do registro. Assim, pretender a cobrança do ITBI sobre a celebração de contrato de promessa de compra e venda implica considerar constituído o crédito antes da ocorrência do fato imponible. Agravo regimental a que se nega provimento” (STF, ARE 805.859-AgR/RJ, Rel. Min. Luís Roberto Barroso)

LÂMINA 09

A PROTEÇÃO DA PROBIDADE ADMINISTRATIVA

Cuidado com outros possíveis atos de improbidade, passíveis de serem praticados pelo oficial registrador mesmo sem haver lesão ao erário!

Crimes, logo, também atos de improbidade, se praticados dolosamente pelo oficial do cartório:

Lei de Incorporações Imobiliárias (Lei Federal 4591/64)

Art. 32. O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, os seguintes documentos:

§ 7º O Oficial de Registro de Imóveis responde, civil e criminalmente, se efetuar o arquivamento de documentação contraveniente à lei ou der certidão ... (VETADO) ... sem o arquivamento de todos os documentos exigidos.

LÂMINA 10

A PROTEÇÃO DA PROBIDADE ADMINISTRATIVA

Cuidado com outros possíveis atos de improbidade, passíveis de serem praticados pelo oficial registrador mesmo sem haver lesão ao erário!

Crimes, logo, também atos de improbidade, se praticados dolosamente pelo oficial do cartório:

Lei de Parcelamento Urbano do Solo (Lei Federal 6766/79)

Art. 52. Registrar loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direitos, ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não registrado.

Pena: Detenção, de 1 (um) a 2 (dois) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País, sem prejuízo das sanções administrativas cabíveis.

Falsidades, estelionatos, concussão, excesso de exação etc.

LÂMINA 11

A ciência e oportunidade de manifestação dos interessados. **Cautelas para evitar responsabilidade civil** do oficial do cartório.

Artigo 216-A, §2,§ 4, §5 e §13 da Lei Federal 6.015/73

§ 2º Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, o titular será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar consentimento expresso em quinze dias, interpretado o silêncio como concordância.

§ 4º O oficial de registro de imóveis promoverá a publicação de edital em jornal de grande circulação, onde houver, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão se manifestar em 15 (quinze) dias.

§ 5º Para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis.

§ 13. Para efeito do § 2º deste artigo, caso não seja encontrado o notificando ou caso ele esteja em lugar incerto ou não sabido, tal fato será certificado pelo registrador, que deverá promover a sua notificação por edital mediante publicação, por duas vezes, em jornal local de grande circulação, pelo prazo de quinze dias cada um, interpretado o silêncio do notificando como concordância.

LÂMINA 12

A ciência e oportunidade de manifestação dos interessados. **Cautelas para evitar responsabilidade civil** do oficial do cartório.

Provimento 65 do CNJ.

Artigo 5º, §1º, §2º. Diligências do tabelião de notas.

Artigo 17. Diligências do oficial registrador.

Artigos 10 e 11. Comunicação dos interessados.

LÂMINA 13

A PROTEÇÃO DO CONSUMIDOR

Aprovação e registro do loteamento

Artigos 12, 18, 19, 37, 50 e 52 da Lei Federal 6766/79.

Art. 12. O projeto de loteamento e desmembramento deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, a quem compete também a fixação das diretrizes a que aludem os arts. 6º e 7º desta Lei, salvo a exceção prevista no artigo seguinte.

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

Art. 19. Examinada a documentação e encontrada em ordem, o Oficial do Registro de Imóveis encaminhará comunicação à Prefeitura e fará publicar, em resumo e com pequeno desenho de localização da área, edital do pedido de registro em 3 (três) dias consecutivos, podendo este ser impugnado no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da última publicação.

Art. 37. É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado.

LÂMINA 14

A PROTEÇÃO DO CONSUMIDOR

Importância da aprovação e do registro do loteamento. Consequências para o consumidor adquirente de loteamento não aprovado ou não registrado.

Art. 50. Constitui crime contra a Administração Pública.

I - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes do Distrito Federal, Estados e Municípios;

II - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença;;

III - fazer ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.

Pena: Reclusão, de 1(um) a 4 (quatro) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País.

LÂMINA 15

A PROTEÇÃO DO CONSUMIDOR

Importância da aprovação e do registro do loteamento. Consequências para o consumidor adquirente de loteamento não aprovado ou não registrado.

Art. 51. Quem, de qualquer modo, concorra para a prática dos crimes previstos no artigo anterior desta Lei incide nas penas a estes cominadas, considerados em especial os atos praticados na qualidade de mandatário de loteador, diretor ou gerente de sociedade.

Art. 52. Registrar loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direitos, ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não registrado.

Pena: Detenção, de 1 (um) a 2 (dois) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País, sem prejuízo das sanções administrativas cabíveis.

Se souber de venda ou tentativa de venda de unidades de loteamento não aprovado ou não registrado, denuncie à Prefeitura local, ao Procon Municipal, ao Procon Estadual/MPMG e ao CRECI! Proteja o consumidor! Oficial registrador, exerça sua função social!

LÂMINA 16

A PROTEÇÃO DO CONSUMIDOR

Identificação do incorporador.

Art. 31, 2º da Lei Federal 4591/64

Registro da incorporação imobiliária.

Art. 32, alíneas e §1º da Lei Federal 4591/64.

Indicação do cartório e do registro da incorporação em publicidades, menos classificados.

Art. 32, §3 da Lei Federal 4591/64.

A importância destas regras para proteção do consumidor.

Se souber de venda ou tentativa de venda de unidades autônomas em incorporação imobiliária não registrada, ou de publicidade que não identifique o cartório e o número de registro da incorporação, denuncie ao Procon

*Municipal, ao Procon Estadual/MPMG e ao CRECI! Proteja o consumidor!
Oficial registrador, exerça sua função social!*

LÂMINA 17

A PROTEÇÃO DO CONSUMIDOR

Informação ao consumidor: o papel do oficial registrador e do notário no esclarecimento dos direitos do consumidor de lotes.

Cuidados ao comprar um lote

Cartilha “Meu lote legalizado”. MPMG: Promotoria de Justiça da Habitação e Urbanismo e Promotoria de Justiça de Defesa do Consumidor. Pesquisar sobre a empresa vendedora. Visitar o lote. Consultar a Prefeitura. **Ir ao Cartório de Registro de Imóveis.** Examinar e ler muito bem o contrato antes de assinar. Verificar o andamento da infraestrutura urbana básica de responsabilidade do loteador.

Esclarecimentos quanto à obrigação de dotar loteamentos de infraestrutura.

Art. 2º, §5 da Lei Federal 6.766/79

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

Obrigação do loteador, no prazo definido pelo Município e previsto em contrato com os adquirentes!

No caso de usucapião extrajudicial de área objeto de loteamento clandestino ou irregular, ao comunicar o Poder Público municipal para eventual impugnação, fazer expressamente menção a esta circunstância!