

USUCAPIÃO ORDINÁRIA: ASPECTOS TEÓRICOS

Ana Caroline Santos Ceolin

Registradora de Imóveis de São João da Ponte

Mestre em Direito Civil

Professora de Direito Civil e Processo Civil

CONCEITO DE USUCAPIÃO

- MODO ORIGINÁRIO DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE MÓVEL OU IMÓVEL POR MEIO DA POSSE QUALIFICADA

que pressupõe uma situação informal e que tem sua razão de ser nessa situação informal

PRESSUPOSTO BÁSICO DA USUCAPIÃO

POSSE

- Situação fática de apreensão física sobre a coisa, de exercício efetivo dos poderes de usar e gozar (dispor e reivindicar), dando destinação econômica à coisa.
- Situação de fato dinâmica e mutável (pela inversão da causa da posse, por exemplo)

FUNDAMENTO DA USUCAPIÃO:

■ FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

“a usucapião dá prêmio a quem ocupa a terra, pondo-a a produzir. É certo que o verdadeiro proprietário perdeu seu domínio **contra sua vontade**. Mas não é injusta a solução legal, porque o prejudicado concorre com sua desídia para a consumação de seu prejuízo. O direito de propriedade é conferido ao homem para ser usado de acordo com o interesse social, e evidentemente, não o usa dessa maneira quem deixa sua terra ao abandono por longos anos”.

Silvio Rodrigues

NOÇÕES DE USUCAPIÃO

■ A USUCAPIÃO, PORTANTO, ESTÁ VINCULADA AS IDEIAS DE:

1) NÃO EXERCÍCIO DO DIREITO DE PROPRIEDADE POR SEU TITULAR (ABANDONO DO BEM)

2) LAPSO TEMPORAL

3) EXERCÍCIO DA POSSE POR OUTRA PESSOA

Aplicação do velho princípio de que “o direito não socorre a quem dorme”, e prestigia aquele que confere utilidade ao bem

EFEITO DA USUCAPIÃO

- LEGITIMAR UMA SITUAÇÃO DE FATO QUE SE CONSOLIDOU NO TEMPO, pouco importando se essa situação (a posse) surgiu legítima ou ilegitimamente
- Ainda que a posse tenha sido adquirida e mantida ilegitimamente, isto é, sem que tenha havido transferência dessa situação de fato para o possuidor/usucapiente, caberá a usucapião (e ainda que inicialmente tenha havido algum vício)

USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA

- É cabível usucapião por aquele que ocupou o imóvel por seus próprios meios (ou invadiu)?

Sim, desde que o usucapiente não fundamente sua aquisição da propriedade na usucapião ordinária (e sim na extraordinária ou na especial ou constitucional).

ESPÉCIES DE USUCAPIÃO

- O Código Civil de 2002 prevê as seguintes espécies de usucapião, em termos gerais:
- Extraordinária (art. 1238 do CC/02) – 15 ou 10 anos
- Ordinária (art. 1242 do CC/02) – 10 ou 5 anos
- Constitucional ou Especial (arts. 1239 e 1240 do CC/02) – 5 anos
- Coletiva (art. 1228 do CC/02) – 5 anos

REQUISITOS GERAIS OU COMUNS A TODAS AS ESPÉCIES

■ POSSE *AD USUCAPIONEM* É
QUALIFICADA PELOS SEGUINTE
REQUISITOS LEGAIS:

1º) Posse mansa e pacífica ou sem oposição
(ou incontestada)

2º) Posse contínua ou sem interrupção

3º) Posse com ânimo de dono

4º) Posse por tempo determinado por lei

Art. 1238 – usucapião extraordinária

- “Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé”
- REDUÇÃO DO PRAZO PARA 10 ANOS:
“se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo”

E a posse injusta? art. 1200

- Ainda que a posse tenha sido adquirida ou mantida, por um certo tempo (que não será contado para fins de usucapião), por meio da violência ou clandestinidade (vícios da posse), o possuidor/usucapiente poderá usucapir o imóvel.

Art. 1208 “Não induzem posse os atos de mera permissão ou tolerância assim como não **autorizam a sua aquisição os atos violentos, ou clandestinos**, senão **depois de cessar a violência ou a clandestinidade**”

USUCAPIÃO ORDINÁRIA

REQUISITOS: GERAIS OU COMUNS
+
JUSTO TÍTULO E BOA-FÉ (art. 1242)

Prazo: 10 anos

O que é justo título?

Enquanto conceito indeterminado, pode-se atribuir sentido restrito ao justo título:

“Diz-se justo o **título hábil em tese para a transferência do domínio**, mas que não a tenha realizado na hipótese por padecer de algum defeito ou lhe faltar qualidade específica”
Caio Mário da Silva Pereira.

Que título é hábil a transferir a propriedade de um bem imóvel?

Se o imóvel for acima de 30 salários mínimos, a escritura pública de um negócio translativo da propriedade (compra e venda, doação, permuta, dação em pagamento) ou um título judicial (formal de partilha, carta de adjudicação ou arrecadação).

Mas se há esse título, para quê a usucapião?

Para sanar eventual vício intrínseco (na vontade das partes, por exemplo) ou extrínseco (escritura feita por alguém que se passou por tabelião, por exemplo)

Qual seria o prazo para essa espécie de usucapião?

10 anos caput do art. 1242

ou

5 anos, se o justo título for: **oneroso e registrado**, e “desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua **moradia**, ou **realizado investimentos de interesse social e econômico**” (parágrafo único do art. 1242)

Para sanar o vício no registro realizado na matrícula – Sistema Registral brasileiro

CONCEITO AMPLO DE JUSTO TÍTULO

- “Para haver usucapião ordinária, é preciso, em primeiro lugar, que a posse seja fundada em justo título. **A expressão é condenada, por ensejar confusão. O vocábulo título pode dar a impressão de que se trata de instrumento, isto é, de escrito. Mas não tem esse sentido.** (...) Todo negócio jurídico apto a transferir o domínio considera-se justo título”. Orlando Gomes

NEGÓCIO JURÍDICO TRANSLATIVO DA PROPRIEDADE

Compra e venda, promessa de compra e venda, permuta, dação em pagamento, imóvel dado a título de arras, carta de adjudicação, doação, formal de partilha

Não serão considerados como *justo título* os negócios jurídicos que transferem apenas a posse (direta), como por exemplo a locação, comodato, usufruto. Inclusive por faltar **ânimo de dono** ao locatário, comodatário, usufrutuário

O que é ânimo de dono?

Animo domini: “requisito psíquico” Caio Mário.

É a posse que se exerce com intenção de dono. Embora seja elemento subjetivo, o ânimo de dono é apurado objetivamente. Se houver relação contratual em que o proprietário/possuidor indireto transfere algum dos poderes inerentes à propriedade para outrem – possuidor direto, tem-se por afastado o ânimo de dono. Presume-se que o possuidor reconhece no outro contratante o verdadeiro titular da propriedade.

E o que é boa fé subjetiva?

Difere-se o ânimo de dono da **boa fé subjetiva**: convicção ou crença de que o usucapiente adquiriu o imóvel (ou a sua posse) legitimamente

Má fé é a ciência do vício da posse ou que se encontra em situação ilegítima (quando a pessoa ocupa o imóvel por seus próprios meios, tem ânimo de dono, mas não tem boa fé)

Justo título em sentido amplo

Em sentido amplo, pode-se dizer que o justo título não precisa sequer estar materializado em instrumento público ou privado.

É preciso apenas a comprovação de que o usucapiente adquiriu legitimamente a posse (ou “o imóvel”) de seu antecessor.

Exemplo: recibo de quitação do preço, nota promissória, transferência bancária, contrato particular

Qual é o verdadeiro alcance do justo título?

- Deve-se ressaltar que não é o “justo título” que confere o direito à usucapião, e sim a posse qualificada. O justo título é apenas um dos elementos ou requisitos da usucapião ordinária. É preciso que aquele que se encontra munido de justo título **comprove por outros meios de prova** (fotos, contas de luz, de água, depoimento de vizinhos, recibos de materiais de construção) que houve efetivo exercício da posse ou que, ao menos, ele deu continuidade à posse de seu antecessor.

Como está no art. 216-A do novo CPC?

- O inciso IV do art. 216-A do novo CPC reforça esse sentido amplo e o verdadeiro alcance do justo título, inserindo-o entre os outros meios de prova da origem, continuidade e natureza da posse:
- “IV - **justo título ou quaisquer outros documentos** que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel”.

O justo título altera a natureza jurídica da usucapião?

- Não é o justo título, isoladamente considerado, que atribuirá o direito de propriedade ao usucapiente, e sim a situação fática em que ele se encontra. Por isso, a usucapião é modo de aquisição **originário** da propriedade que decorrerá da posse.

O que o justo título faz é demonstrar que o usucapiente **adquiriu legitimamente a posse** e que, por esse motivo, ele faz jus a um prazo mais curto: **10 anos** (nem tão curto assim, pois será o mesmo se o usucapiente usar o imóvel como sua moradia na usucapião extrajudicial)

O justo título pode ser gratuito?

Sim, pois não há essa restrição na lei, que exige a onerosidade apenas para reduzir o prazo de 10 para 5 anos.

Então, a doação pode ser justo título?

Sim, desde que fique clara a intenção de doar do proprietário (ou do possuidor antecessor) para o usucapiente, e não de “emprestar”.

O verbo deixar pode ter 2 sentidos: “Deixou para o fulano (doação)” ou “deixou que fulano usasse (detenção)”

Os herdeiros podem usucapir o imóvel?

- Assim que a pessoa falece, transmite-se automaticamente (ou desde logo, a herança) a posse e a propriedade para seus herdeiros (direito de *saisine*) – art. 1784 do Código Civil
- A sucessão é um dos modos de aquisição da propriedade (aquisição derivada)
- Nessa hipótese, a via adequada é o inventário, e não a usucapião, salvo se passaram anos de posse pelos herdeiros, e que tenha se inviabilizado o inventário

Caberia aos herdeiros aguardar o prazo de 10 anos para alegar usucapião?

- Pelo princípio de *saisine* a transferência da posse e da propriedade dos bens, móveis e imóveis, deixados pelo falecido, são transmitidas aos seus herdeiros com a morte.
- Não cabe usucapião porque eles já são proprietários, por força da sucessão.
- A usucapião seria por todos os herdeiros (condomínio). E se apenas um herdeiro tem a posse de um dos imóveis da herança?
Detenção.

Por que não cabe ação de usucapião sem o transcurso do tempo e posse pelos herdeiros?

- Nesse caso, a ação judicial seria extinta sem resolução de mérito por falta de interesse de agir, já que faltaria a adequação da via judicial ajuizada.
- Os herdeiros não teriam o requisito básico da posse *ad usucapionem*
- E caracterizaria violação às regras tributárias, em especial ao ITCD

Direito de petição de herança

- SÚMULA N. 149 DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL
- “É imprescritível a ação de investigação de paternidade, mas não o é a de petição de herança”.

Qual é o grande receio?

- Que as pessoas passem a querer aguardar o prazo para entrarem com o procedimento extrajudicial de usucapião e, assim, deixarem de lavrar a escritura pública competente.
- Seria uma solução inteligente e boa para o adquirente?

Para isso, é preciso informarmos sobre a atividade extrajudicial

Marketing “é a ferramenta adequada para tornar o Judiciário e o serviço prestado mais conhecido da população”, “divulgar boas ações e minimizar as ameaças” Des. Marcelo Rodrigues

Cessão de Posse é justo título?

- Se o usucapiente demonstrar que houve transferência da posse do imóvel e que ele pagou para adquiri-lo por exemplo, será possível essa espécie de usucapião. Até porque, em termos práticos, as pessoas não fazem essa distinção. Elas compram o imóvel, sem distinguir se é a posse ou a propriedade que está sendo adquirido.

É POSSÍVEL O PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL PARA USUCAPIÃO SEM MATRÍCULA?

Sim, pois não há essa restrição no art. 216-A do CPC, cuja natureza é instrumental e não material. O novo CPC, nas palavras do Des. Marcelo Rodrigues, criou um “procedimento de índole consensual” “pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião”

Entender em sentido diferente seria esvaziar esse procedimento extrajudicial para reconhecimento da usucapião, que será de utilidade prática, social e econômica

Quais documentos devem instruir o pedido de pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião

Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com: I - **ata notarial lavrada pelo tabelião**, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias; II - **planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado**, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, **e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes;**

- III - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente; IV - justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel.

-
- O que importa para fins de usucapião é a posse do imóvel, e não sua situação na Serventia de Registro de Imóveis.
 - A inscrição do imóvel no Registro de Imóveis é o objetivo ou o efeito da usucapião, e não o seu pressuposto.
 - A matrícula é o fólio real do imóvel, a sua inscrição e o seu “retrato jurídico”
 - Princípio da concentração – a matrícula do imóvel não é requisito para usucapião

Se não tiver matrícula, o imóvel será bem público?

“Para os publicistas, trata-se de terras devolutas todas aquelas que não ingressaram no domínio privado por algum título reconhecido como legítimo como legítimo, pois todas as terras do Brasil em sua origem eram públicas, havendo uma presunção juris tantum em favor da propriedade pública, cabendo ao interessado provar que a terra é de propriedade particular. Porém, preferimos corroborar o posicionamento adotado pelo STJ, que vem entendendo que a presunção milita em favor do particular, devendo o Poder Público comprovar a sua titularidade” Nelson Rosenvald e Cristiano Chaves

ENTENDIMENTO RECENTE DO STJ

- Informativo n. 344, de 11/02/08

“Destaca o Min. Relator que, para o estado-membro provar que as terras são devolutas, ele tem de infirmar o domínio particular, embora haja o registro, bem ou mal, em nome do recorrente, daí a via da discriminatória ser adequada” (Resp. 847.397-SP, Rel. Min. Herman Benjamin)

O que será preciso nesses casos?

- Ampla pesquisa no acervo das Serventias Extrajudiciais, principalmente nos Livros do Indicador real e pessoal
- Pesquisa no local para saber se vizinhos não teriam algum título que possa ajudar na localização da origem do imóvel a ser usucapido (pesquisa de campo)

USUCAPIÃO: INSTITUTO SOCIAL

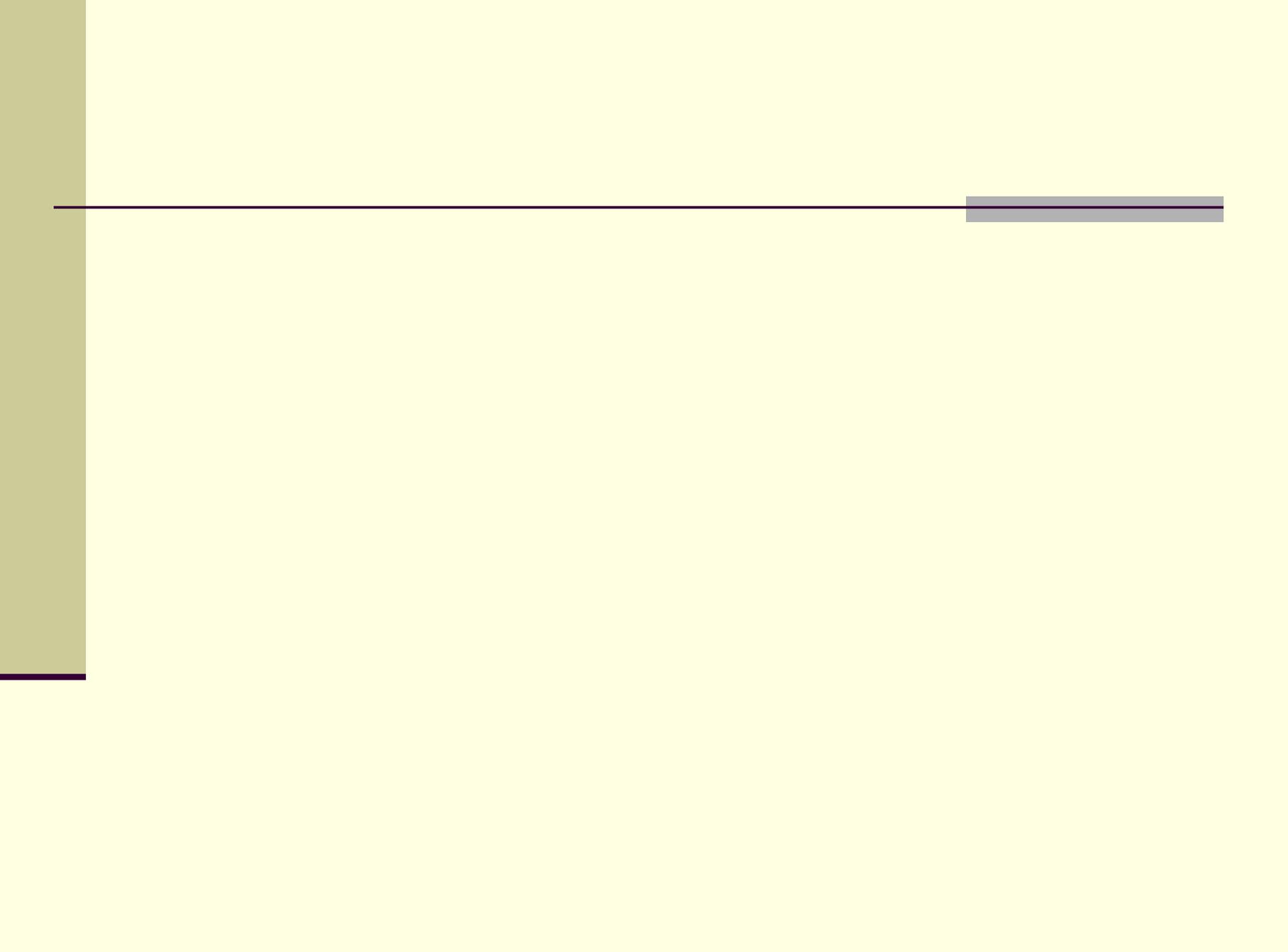
- A USUCAPIÃO titulariza o usucapiente, em termos individuais
- Coletivamente, a usucapião é sobretudo um instrumento social e urbanístico de regularização fundiária
- A segurança jurídica é em prol da sociedade que vive o caos, a completa insegurança jurídica devido à generalizada irregularidade dos imóveis. A segurança jurídica não pode ser vista em prol dos registradores apenas.

Sabedoria indígena

“O homem não teceu a Teia da Vida, ele é dela apenas um fio.

O que ele fizer para a Teia, estará fazendo para si mesmo.

O que ele fizer para si mesmo, estará fazendo para a Teia”



NOVO AVANÇO NA LEGISLAÇÃO

- A inclusão da chamada usucapião extrajudicial no novo Código de Processo Civil, recentemente sancionado pela Presidente da República, Lei nº 13.105 de 16 de março de 2015, em seu art. 1071, que só entrará em vigor em 17 de março de 2016

PRATICIDADE DA USUCAPIÃO

- O procedimento da usucapião será submetido diretamente ao Cartório de Registro de Imóveis com o auxílio de advogado a ser nomeado pelo usucapiente, ter-se-á por dispensada, na maioria dos casos, a etapa mais complexa prevista na Lei n. 11.977/09 que consistia exatamente na outorga pelo Poder Municipal dos títulos aos detentores dos imóveis.

VANTAGENS DA USUCAPIÃO

- Redução dos custos operacionais, no que se refere às despesas, pelo Poder Público, com medição de cada um dos terrenos ou lotes a serem regularizados.
- A usucapião extrajudicial da Lei n. 13.105/15 permitirá que o próprio possuidor requeira diretamente ao Cartório de Registro de Imóveis a regularização de seu imóvel.

VANTAGEM DA USUCAPIÃO

- Isso facilitará o procedimento de regularização fundiária sob dois aspectos: os possuidores de imóveis não mais dependerão da atuação das Prefeituras no que diz respeito à situação individualizada de cada um, o que, por outro lado e por conseguinte, reduzirá consideravelmente os custos com o trabalho de demarcação.

VANTAGENS

- Além de tornar dispensável a medição dos lotes individualmente considerados, a usucapião extrajudicial também torna desnecessária a elaboração e aprovação de lei municipal com o objetivo de conferir ao Município, que não é proprietário da área a ser regularizada, poderes para outorgar título de legitimação de posse aos detentores dos imóveis.

IMPORTÂNCIA DA REGULARIZAÇÃO

- **A erradicação da pobreza e da marginalização e a redução das desigualdades sociais e regionais, e princípio fundamental do Estado Democrático brasileiro o princípio da dignidade da pessoa humana.**
- Essa disparidade entre as regiões do Estado de Minas Gerais pode ser facilmente constatada, inclusive, levando-se em conta o problema da informalidade e irregularidade dos imóveis que, longe de erradicar, acaba por fomentar a pobreza.

DADOS COMPARATIVOS

- Tomando como exemplo dados do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São João da Ponte que é composta por quatro Municípios – São João da Ponte, Varzelândia, Ibiracatu e Lontra – com população total de aproximadamente 60.732 habitantes e território de 3.278,383 km², em comparação com a Comarca de Galiléia com 7.076 habitantes e território de 720,355 km², situada no sul de Minas (dados apurados por pesquisa de 2014 do IBGE), pode-se verificar o que se segue:

RENDIMENTOS DOS CARTÓRIOS

- Enquanto a Serventia de Imóveis de São João da Ponte arrecadou R\$244.946,70 no ano de 2014, a de Galiléia arrecadou R\$277.712,52, conforme declarações publicadas pela Corregedoria Nacional de Justiça. Ou seja, o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca do norte de Minas, cuja população é oito vezes maior e o território cinco vezes maior do que os da Comarca de Galiléia, arrecada igual ou menos do que o Cartório de Imóveis desta Comarca.

IRREGULARIDADE

- Por alto, pode-se dizer otimistamente que apenas 20% (vinte por cento) de todos os imóveis da Comarca de São João da Ponte possuem matrícula no Cartório de Registro de Imóveis. A cidade de São João da Ponte totaliza 17 (dezessete) bairros, desses, apenas 5 (cinco) bairros encontram-se em situação regular.

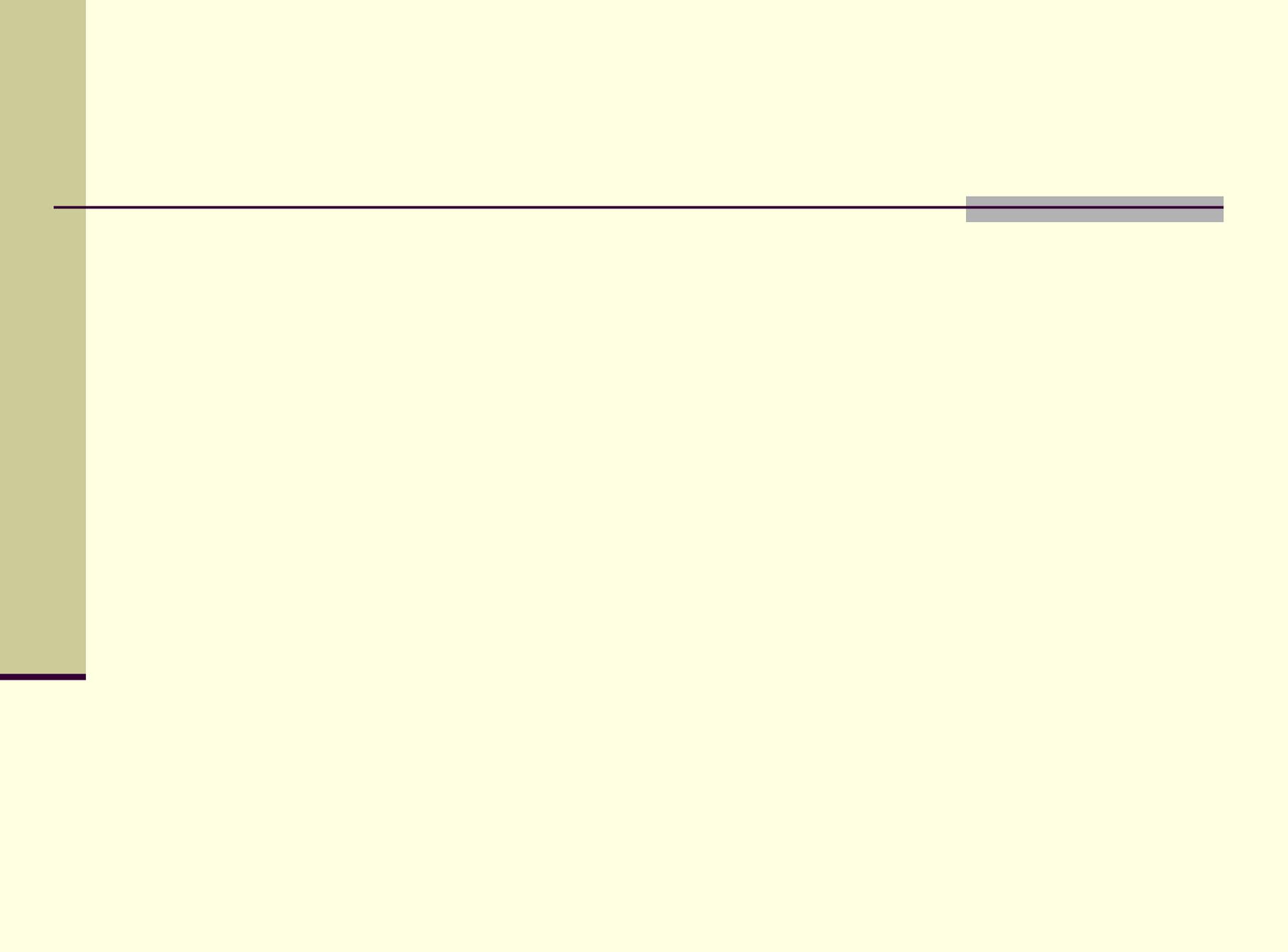
CAUSAS DA IRREGULARIDADE

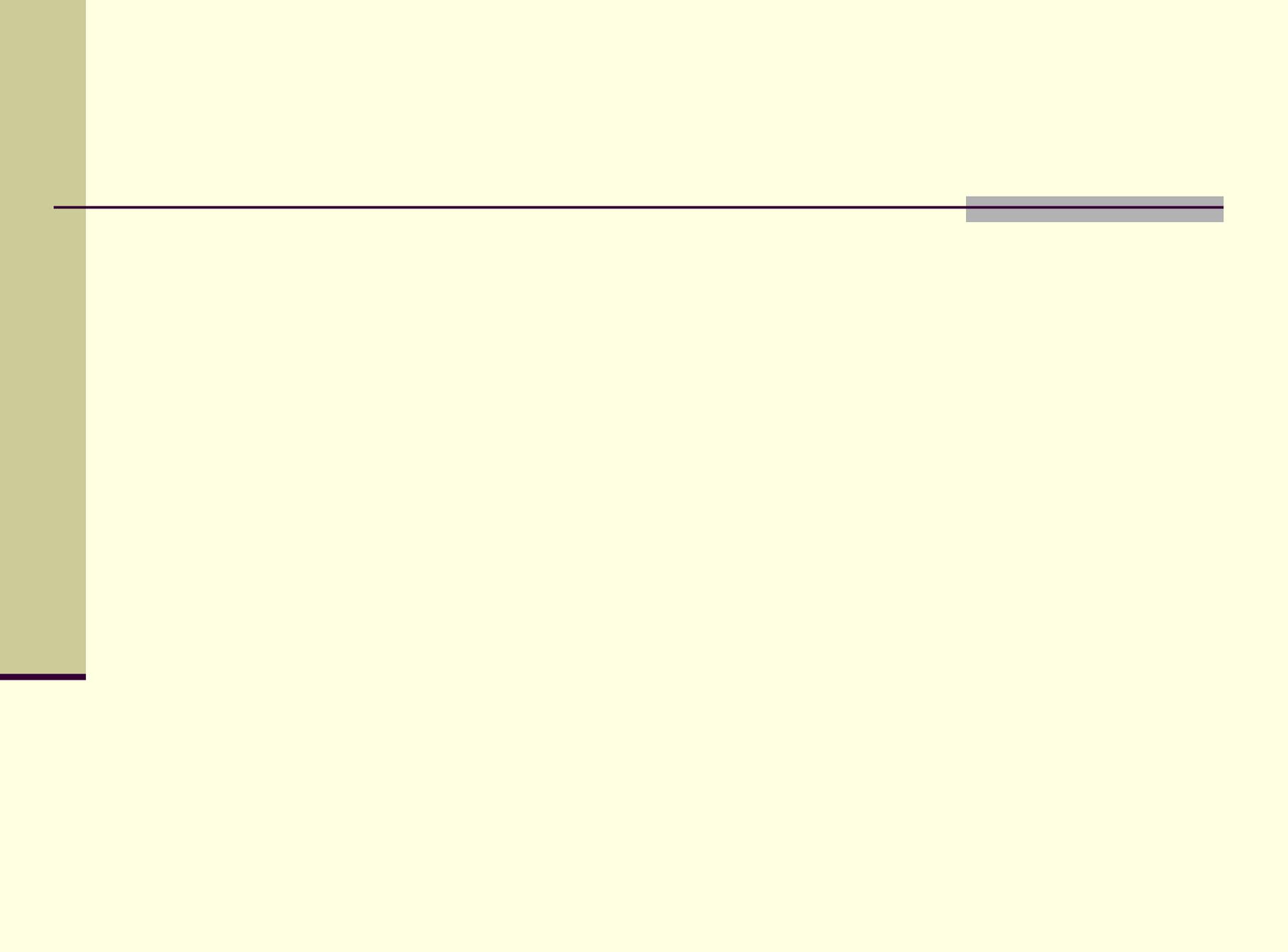
- Cultura do informalismo
- Falta de conhecimento pela população
- Falta de políticas governamentais de âmbito estadual para implementar a regularização fundiária.

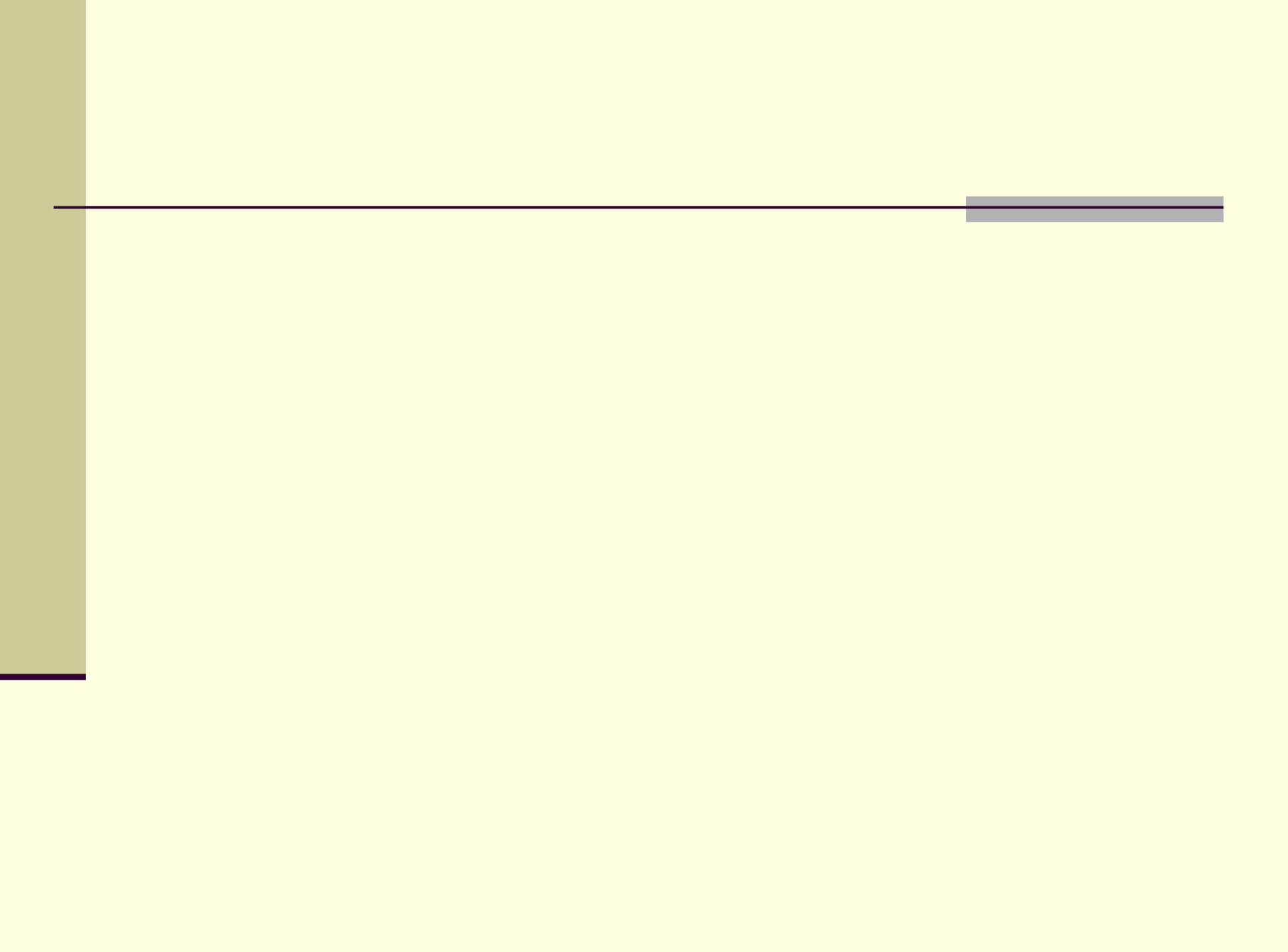
-
- Após quase quatro anos de exercício na função de registradora de imóveis, arrisco-me a dizer que um dos maiores obstáculos à aplicação prática da Lei Minha Casa, Minha Vida, apesar de seus inquestionáveis avanços e préstimos à regularização fundiária, foi o fato de o legislador federal ter deixado a cargo do Poder Municipal a implementação de tal procedimento. Reuniões que não resultaram em nada.

Importância da regularização fundiária

- **1º) A regularização fundiária como instrumento de identificação dos problemas urbanos**
- **2º) A Regularização Fundiária como instrumento de inclusão social – o acesso ao crédito**
- **3º) A regularização fundiária como fonte de arrecadação tributária**





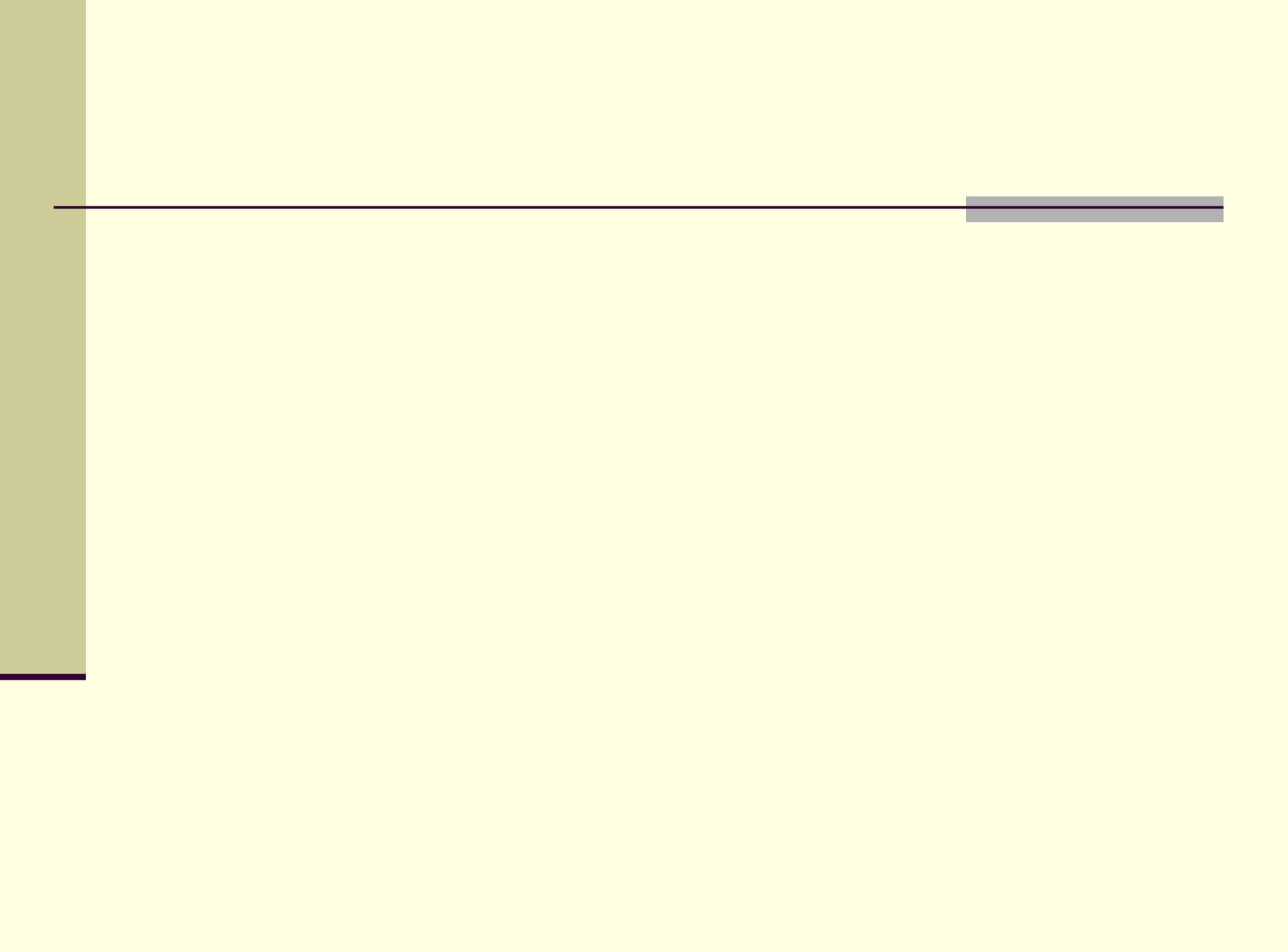


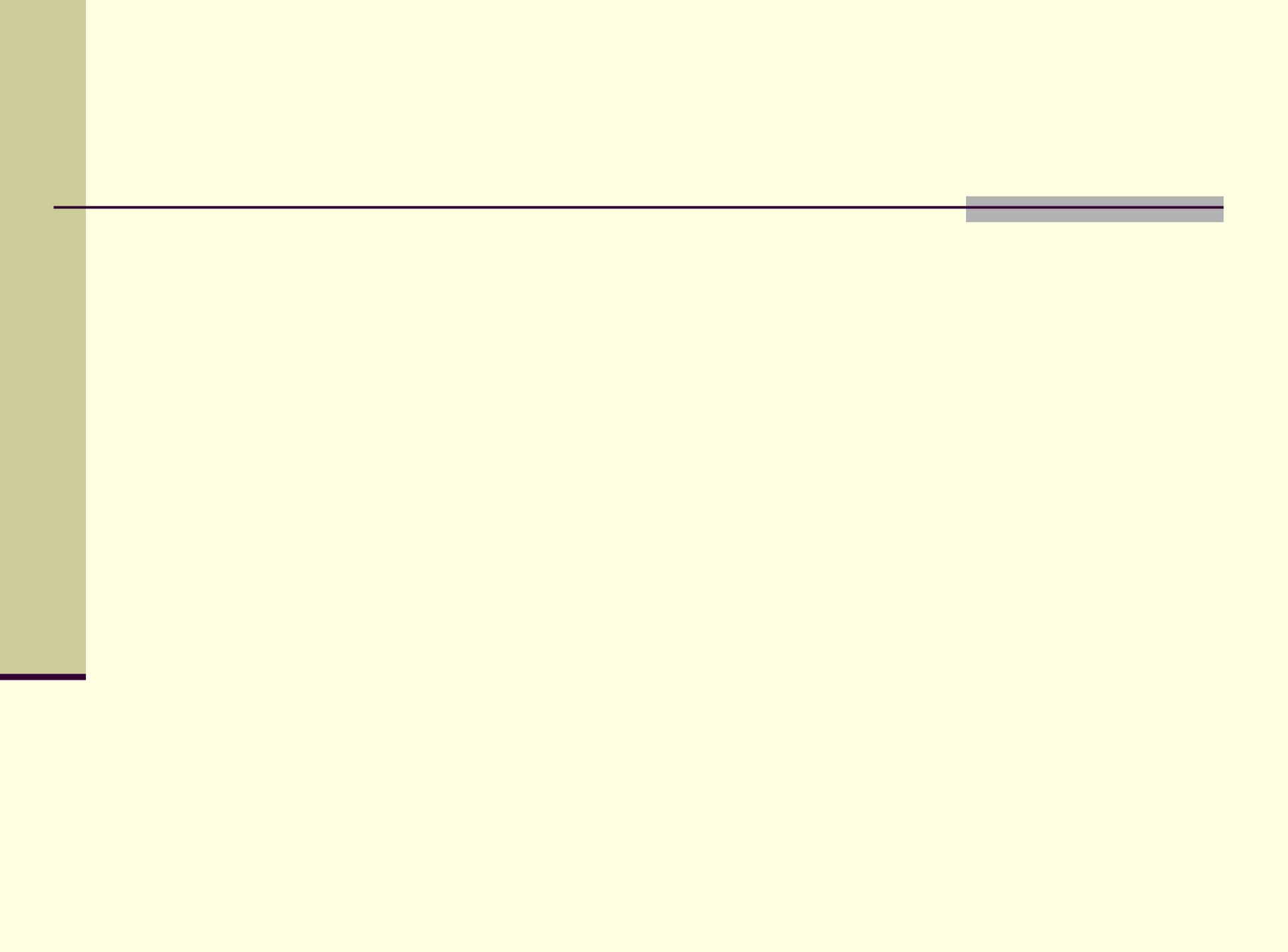
NOÇÕES GERAIS

O Registro Público compreende atividades desenvolvidas por **notários (ou tabeliães)** e por **registradores (ou oficiais)**.

No que consiste as atividades notariais e de registro?

- são funções públicas não executadas diretamente pelo Estado, por força do art. 236 da Constituição Federal;
- são funções públicas executadas por particulares por meio de delegação;
- são atividades ou funções públicas desempenhadas em caráter privado.





ESPÉCIES OU TIPOS DE SERVENTIAS

- 1) Registro Civil das Pessoas Naturais
- 2) Registro Civil das Pessoas Jurídicas
- 3) Registro de Títulos e Documentos
- 4) Tabelionato de Notas
- 5) Registro de Imóveis
- 6) Tabelionato de Protesto

QUEM SÃO OS NOTÁRIOS E OS REGISTRADORES

- São profissionais do direito que exercem uma função pública delegada pelo Estado;
- São agentes públicos;
- São delegatários de serviço público;
- Mas, não integram o corpo orgânico do Estado, não são funcionários públicos em sentido estrito;
- Não são servidores públicos, nem titulares de cargos públicos efetivos, logo não se submetem à aposentadoria compulsória;
- São pessoas alheias ao aparelho estatal, particulares em colaboração com a Administração

Do Ingresso na Atividade Notarial e de Registro

O provimento das serventias é realizado por concurso público de ingresso e de remoção:

2/3 das vagas são providas por concurso de ingresso

1/3 das vagas são providas por concurso de remoção.

Os concursos são realizados pelo Poder Judiciário e no prazo de 6 meses após a vacância da serventia.

REQUISITOS PARA O CONCURSO

- Brasileiros natos ou naturalizados;
 - Maiores de 18 anos;
 - Bacharéis em Direito, ou
 - Que tenham sido prepostos de notários e registradores por mais de 10 anos.
-
- Concurso de remoção: apenas para notários e registradores que exerçam a atividade por mais de 2 anos.

Diferenças entre a DELEGAÇÃO e a concessão e permissão

A Delegação depende de **prévio concurso público de provas e títulos**; ao contrário da concessão e permissão que têm natureza contratual e dependem de prévio procedimento licitatório.

A atividade notarial e de registro é **remunerada por emolumentos pagos pelos particulares** e são considerados **taxas** (e, portanto tributo); diferentemente da concessão e da permissão que são remuneradas por tarifa ou preço público.

INDEPENDÊNCIA DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES

- Os Notários e os Registradores gozam de independência no exercício de suas atribuições;
- Devem obediência apenas à lei e aos regulamentos editados pelo Poder Judiciário;
- Não são subordinados ao Poder Judiciário que tem apenas a atribuição de fiscalizar a atividade notarial e de registro, e de editar normas reguladoras da atividade notarial e de registro

FUNÇÕES GERAIS

Os notários e registradores desempenham importante papel para garantir:

- a) validade;
- b) eficácia,
- c) segurança e
- d) controle dos atos negociais

São encarregados de conferir maior **transparência, estabilidade e confiança** a diversos aspectos e situações da vida jurídica dos cidadãos.

PERDA DA DELEGAÇÃO

- Hipóteses em que ocorre a perda da delegação (arts. 35 e 39 da Lei n. 8.935/94):
 - 1) por sentença judicial transitada em julgado;
 - 2) por decisão decorrente de processo administrativo assegurada ampla defesa;
 - 3) por morte ou invalidez;
 - 4) por renúncia;
 - 5) por aposentadoria facultativa.

Responsabilidade civil do notário e do registrador

- Tema controvertido na doutrina e na jurisprudência refere-se à aplicabilidade ou não do § 6º do art. 37 que prevê a **responsabilidade civil objetiva da Administração Pública** (teoria do risco administrativo) à atividade notarial e de registro.
- Afinal, os notários e registradores respondem ou não **objetivamente** pelos danos causados a terceiros em razão do exercício de suas funções?

OPINIÃO DE HELY LOPES MEIRELLES:

■ Para Hely Lopes Meirelles:

“Pessoas físicas ou jurídicas que exercem funções públicas delegadas também respondem objetivamente pelos danos que seus empregados, nessa qualidade, causarem a terceiros”.

A só transferência da execução da função pública ao particular não descaracteriza a sua intrínseca natureza estatal e não libera o executor privado das responsabilidades que teria o Poder Público se o executasse diretamente.

INEXISTÊNCIA DE SUCESSÃO

entre o novo delegatário e o antigo

- O novo notário ou registrador recebe uma nova delegação, após aprovação em concurso público;
- A nova delegação não constitui mera continuação da delegação anterior;
- O novo delegatário adquire direito originário e diretamente do Estado (e não do antigo titular ou preposto interino);
- Não há aquisição de acervo do antigo titular.
- Logo, o novo delegatário não responde por atos ou omissões do anterior.

INEXISTÊNCIA DE PERSONALIDADE JURÍDICA

- O Cartório ou unidade de serviço notarial e de registro não possui personalidade jurídica distinta daquela da pessoa física do delegado.
- Embora tenha CNPJ, o Cartório não é considerado pessoa jurídica.

EMOLUMENTOS

- Emolumentos são os dispêndios ou despesas referentes aos atos realizados pelo notário e pelo registrador no desempenho de suas atividades profissionais, devidamente previstos em lei;
- Constituem a retribuição pelo exercício da atividade profissional;
- Têm natureza tributária
- São taxas
- Apenas a lei pode conceder isenção ou postergar o momento do recolhimento.

REGISTRO DE IMÓVEIS

A Serventia de Registro de Imóveis é aquela que tem por função básica a de constituir o **repositório fiel da propriedade imóvel** e dos negócios jurídicos a ela referentes, segundo as palavras de Walter Ceneviva em sua obra Lei dos Registros Públicos Comentada.

FUNÇÃO PRIMORDIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS

A razão de ser do Direito Registral consiste em:

- a) diminuir o risco dos adquirentes de imóveis ou direitos a eles relativos,
- b) por meio de uma maior segurança jurídica no tráfico imobiliário e, conseqüentemente,
- c) diminuindo os custos da transação e
- d) contribuindo para a diminuição de litígios envolvendo imóveis.

SISTEMA REGISTRAL BRASILEIRO

Para o sistema registral brasileiro, tem-se por necessária a **prática de dois atos** para se transferir a propriedade de bens imóveis:

1º) O ato translativo da propriedade – em geral, a Escritura Pública lavrada no Tabelionato de Notas;

2º) O registro desse ato translativo no Cartório de Registro de Imóveis.

Noções básicas do sistema registral

Matrícula: é a primeira inscrição do imóvel nos cadastros da Serventia.

Cada imóvel possui uma matrícula própria e todos os títulos que lhe concernem são registrados nesta inscrição original.

Basta o exame desta matrícula para conhecer toda a filiação dominial e a realidade jurídica do imóvel concernente.

MATRÍCULA DO IMÓVEL

Na matrícula de um imóvel deve constar:

- a) A descrição e individuação do imóvel;
- b) A identificação e qualificação do proprietário do imóvel;
- c) A informação sobre a inscrição (transcrição ou matrícula) anterior.

MODELO DE MATRÍCULA

Terreno urbano com **área de 133,00 m²** (cento e trinta e três metros quadrados), situado na Rua Humberto, bairro Centro, no Município de Varzelândia/MG, com os seguintes limites e metragens: Limitando pela frente com a rua Humberto Gomes, na distância de 9,50 m; pelos fundos com a área A3, na mesma distancia 9,50 m, pelo lado direito, ainda com a área A3, na distancia de 14,00 m; e pelo lado esquerdo, com as áreas A1 e A3, na distância de 13,00 m e 0,78 m, respectivamente. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula de nº 1351, Livro 2-F, fl. 65, do Cartório de Registro de Imóveis de São João da Ponte. **PROPRIETÁRIO:** JOSÉ MARIA FERREIRA, brasileiro, advogado, casado, RG: 14.453.826, CPF: 149.079.096-91, residente na Rua Brasília, nº 86, bairro Centro, Município de Varzelândia/MG. Emol: R\$14,14 + Rec: R\$0,85 + TFJ: R\$4,72 = R\$19,71. Dou fé. A Oficial Ana Caroline Santos Ceolin:

ATOS PRATICADOS NA MATRÍCULA

Dois tipos de atos podem ser praticados na matrícula:

1º) O ato de **REGISTRO**: que se destina a constituição ou transferência da propriedade ou de outros direitos reais (registra-se a Escritura Pública de Compra e Venda, os atos judiciais como o Formal de Partilha, etc).

2º) O ato de **AVERBAÇÃO**: que é a inscrição concernente a qualquer modificação ou extinção dos atos de registros (averba-se a mudança do estado civil, a edificação, o cancelamento de hipoteca, etc).

MODELO DE AVERBAÇÃO

INCLUSÃO DE NOME DE CÔNJUGE - Procede-se a esta averbação a requerimento datado de 29 de julho de 2013, ao qual juntou Certidão de Casamento expedida, em 04/11/2009, pelo Cartório de Paz e Registro Civil do Distrito de Bonança, Município de Ibiracatu/MG, Livro n. B-4, fl. 130, sob termo de nº 351, para constar o nome de MARIA DAS DORES ALMEIDA, que passou a assinar MARIA DAS DORES ALMEIDA COUTINHO, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, desde 27 de maio de 1984, com o proprietário JOSÉ MARIA FERREIRA. Emol: R\$11,25 + Rec: R\$0,67+ R\$3,75 = R\$15,67. Dou fé. A Oficial Ana Caroline Santos Ceolin:

MODELO DE REGISTRO

COMPRA E VENDA - Escritura Pública de Compra e Venda datada de 06 de agosto de 2010, lavrada no Cartório de Paz e Notas do Município de Ibiracatu/MG, Livro nº 19, fls. 03 e 04.

TRANSMITENTE[S]: JOSÉ MARIA FERREIRA, brasileiro, advogado, RG: 14.453.826, CPF: 149.079.096-91, e MARIA DAS DORES ALMEIDA COUTINHO, brasileira, lavradora, casados entre si pelo regime da comunhão parcial de bens, residente na Rua Brasília, nº 86, bairro Centro, Município de Varzelândia/MG. **ADQUIRENTE[S]:**

JOAQUIM FELICIO FILHO, brasileiro, encarregado de obras, casado, RG: 117.206-18, órgão expedidor: SSP/SP, CPF: 003.241.988-09, residente na Rua B, nº 86, Bairro Tancredo Neves, Município de Montes Claros/MG. VALOR: R\$40.000,00 (quarenta mil reais).

OBJETO: O imóvel objeto da presente matrícula com área de 133,00 m². CONDIÇÕES: Não tem. Foram mencionados no título que deu origem a este registro o recolhimento dos tributos incidentes sobre o ato e as certidões exigidas por Lei. Emol.: R\$566,50 + Rec: R\$33,99 + TFJ: R\$231,37 = R\$831,86. Dou fé. A Oficial Ana Caroline Santos

Coelin:

EFEITOS DO REGISTRO

São dois efeitos básicos do registro:

1º) **Constitutivo:** somente se adquire a propriedade ou outro direito real mediante o registro do título (negócios jurídicos *inter vivos*).

2º) **Declarativo:** para conferir publicidade às alterações ocorridas no imóvel e assegurar a continuidade dos registros, de modo a conferir o poder de disposição da propriedade (nas transmissões *causa mortis* e na usucapião).

PRINCÍPIOS DO REGISTRO DE IMÓVEIS

Podem ser destacados os seguintes princípios do sistema registral brasileiro:

1º) Princípio da Rogação ou da Instância: a atividade registral depende de provocação verbal ou por escrito.

2º) Princípio da Legalidade: os documentos devem ser submetidos a um exame de qualificação pelo registrador que faz o controle da legalidade.

3º) Princípio da Continuidade: os registros promovidos na matrícula formam a cadeia dominial.

Consequências do Princípio da Continuidade

Pelo Princípio da Continuidade, o título translativo da propriedade deve **espelhar** a matrícula do imóvel a ser transferido.

A pessoa que figura como alienante no título translativo da propriedade deve coincidir com aquela em cujo nome encontra-se registrado o imóvel.

É, por isso, que os herdeiros, embora proprietários do imóvel do falecido (princípio da *saisine*), devem registrar o formal de partilha junto à matrícula do imóvel, antes de o alienarem a terceiro.

Cobrança dos emolumentos e a subavaliação dos imóveis

Em Minas Gerais, junto com os emolumentos devidos aos notários e registradores, cobra-se:

a) a **Taxa de Fiscalização Judiciária** – TFJ, devida ao Poder Judiciário Estadual pela fiscalização do serviço (art. 236, § 1º da Constituição Federal), e

b) o **RECOMPE**, fundo de compensação dos atos gratuitos no âmbito do serviço (art. 236, § 2º da CF c/c art. 8º da Lei Federal 10.169/2000).

As três parcelas – emolumentos, TFJ e RECOMPE – são disciplinadas pela Lei Estadual 15.424/2004.

PARÂMETROS DE COBRANÇA

- A base de cálculo das três parcelas é regulada no art. 10, § 3º da Lei Estadual de n. 15.424/2004.
- O dispositivo estabelece parâmetros para a cobrança e contém nada menos do que **DOZE incisos**. O “caput” é claro ao dizer que deve **prevalecer o maior valor**.
- Portanto, numa interpretação ao mesmo tempo **literal e teleológica**, busca o Estado cercar-se de todos os parâmetros possíveis a fim de que **o ato notarial e registral seja praticado com base no valor mais próximo do real**.

Responsabilidade Tributária dos Notários e Registradores

Notários e registradores são obrigados a fiscalizar o pagamento dos tributos e têm, inclusive, responsabilidade solidária por isso (**artigos 134, VI do Código Tributário Nacional e 289 da Lei Federal 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos)**).

O serviço notarial e registral é atividade **plenamente vinculada por lei, não havendo nenhum espaço para discricionariedade.**

Fiscalização da Correta Cobrança dos Emolumentos pelos Cartórios

Em Minas Gerais, o serviço é fiscalizado pelo Juiz Diretor do Foro, pela Corregedoria-Geral de Justiça e também pela Receita Estadual.

O não recolhimento ou recolhimento a menor da TFJ ou de qualquer outro tributo é punido: deve o notário e registrador recolhê-lo com correção monetária, multa e juros.

É expressamente vedada, por exemplo, a concessão de descontos (art. 16, VIII da Lei Estadual referida; art. 30, VIII e 31, III da Lei Federal 8.935/1994 – Lei dos Notários e Registradores).

Crime contra a ordem tributária

A subavaliação de imóveis configura **crime contra a ordem tributária – sonegação fiscal** (art. 1º e 2º da Lei Federal nº 8.137/90 e art. 299 do Código Penal).

Feita em escritura pública, configura **crime de falsidade ideológica** (art. 179 do Código Penal).

A pena é prisão de até 5 anos (art. 1º e 2º da Lei 8.137/1990 e art. 299 do Código Penal).

Dos prejuízos decorrentes da subavaliação

Com a prática de se subavaliar os imóveis, ocorre a perda de arrecadação:

- 1) pelos Municípios (IPTU, ITBI e ISS),
- 2) pelo Estado de Minas Gerais (TFJ e ITCD),
- 3) pelo RECOMPE,
- 4) pelos cartórios (emolumentos),
- 5) pela União (IR sobre o lucro imobiliário).

Dos prejuízos para as partes envolvidas no negócio

A transferência de imóveis por preço abaixo do seu valor real, em geral, pode:

- a) criar sérios embaraços e prejuízos incalculáveis para adquirentes de boa-fé,
- b) gerar conflitos judiciais,
- c) obstar a eficácia de execuções judiciais,
- d) impedir a fixação de justa indenização em caso de algum sinistro no imóvel ou em caso de desapropriação, entre inúmeras outras situações.

A SIMULAÇÃO E A FRAUDE

diante das subavaliações

É pelo valor ou preço que o imóvel foi negociado que se pode, diante de um caso concreto, verificar se houve **fraude contra credores**, ou **fraude à execução**, ou **fraude à meação do cônjuge**, ou até mesmo **simulação**, entre tantas outras práticas abusivas e ilícitas, como as sobreavaliações ou “super-avaliações” para fins de financiamento imobiliário.

O valor do imóvel negociado é elemento de suma importância para se concluir pela **liceidade** e **regularidade** de uma transação imobiliária.

Em suma: A prática de se negociar e pretender o registro de imóveis com base em avaliações que não refletem o valor real dos imóveis,

a) lesa os cofres públicos,

b) gera **enorme e pernicioso insegurança jurídica**,

c) configura prática abusiva e,

d) acarreta a responsabilidade criminal dos contratantes.

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

O art. 49 da Lei n. 11.977/2009 assim define a regularização fundiária:

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

O que significa regularizar imóveis?

Observa-se, do conceito acima transcrito, que regularizar significa:

- a) aplicar medidas previstas em leis com o objetivo de legalizar terrenos urbanos ocupados por várias pessoas, de modo a
 - b) garantir a essas pessoas a titulação referente à propriedade, ou seja, conceder às pessoas o título de propriedade sobre as áreas informalmente e, muitas vezes, desordenadamente ocupadas.
-
-

Assentamentos ou loteamento irregulares

A Lei n. 11.977/2009, também denominada de Lei da Minha Casa, Minha Vida, trata dos **assentamentos irregulares**, sendo assim consideradas:

“aquelas ocupações inseridas em parcelamentos informais ou irregulares, localizadas em áreas urbanas públicas ou privadas, utilizadas predominantemente para fins de moradia”, nos termos do inciso VI, do art. 47.



Fatores a serem considerados

As medidas legais a serem aplicadas com o intuito de legalizar os imóveis do Município procuram conjugar fatores:

- a) urbanísticos,
- b) ambientais
- c) sociais,

que retratam a realidade do município, e que devem ser levados em consideração pelas autoridades municipais.

IMPORTÂNCIA

da Regularização Imobiliária

A Constituição Federal de 1988 traçou como objetivos da República Federativa do Brasil a erradicação da pobreza e da marginalização e a redução das desigualdades sociais e regionais, estabelecendo como princípio fundamental do Estado Democrático brasileiro o princípio da dignidade da pessoa humana.

A regularização fundiária dos imóveis, na medida em que: **a)** propicia aos cidadãos moradia digna e **b)** acesso ao crédito com juros baixos, tornou-se um dos **instrumentos mais importantes na concretização dos direitos fundamentais**, constitucionalmente assegurados aos cidadãos.

Devido a sua enorme importância para o **desenvolvimento de políticas urbanas** voltadas para o objetivo de **garantir moradia digna às pessoas**, a regularização fundiária tem sido objeto de inúmeras leis promulgadas recentemente no Brasil.

LEGISLAÇÃO

sobre Regularização de Imóveis

Leis que estabelecem **medidas práticas** para se promover a regularização dos imóveis e que dotaram os Municípios de **instrumentos hábeis** a concretização desse objetivo:

- 1) Lei de Parcelamento do Solo Urbano, Lei n. 6.766/79;
- 2) O Estatuto da Cidade - Lei n. 10.257/01,
- 3) A Lei Minha Casa, Minha Vida – Lei n. 11.977/09, e
- 4) A Lei n. 12.424/11 que alterou a Lei de Registros Públicos – Lei n. 6.015/73.

Da complexidade de se promover a regularização

Não é nada fácil aplicar os inúmeros dispositivos legais à realidade de cada um dos Municípios.

Trata-se de trabalho complexo a ser desempenhado pelo Poder Público **em parceria com outros setores da sociedade**, a começar com a participação da própria população local.

Prefeitos de vários Municípios de todo o país já estão se esforçando no cumprimento da meta constitucional de regularização dos imóveis.

Da necessidade de se conscientizar a população

Apesar de ser vista com bons olhos pela população em geral, a regularização dos imóveis de uma cidade se esbarra no **generalizado desconhecimento de sua extrema e essencial relevância para os interesses pessoais dos cidadãos,** e principalmente para o desenvolvimento do próprio Município.

“Outro aspecto que se deve acentuar é que o urbanismo reflete um sistema de cooperação entre o Estado e a sociedade. Não adianta que somente o Estado procure a concretização dos fatores de melhoria social, mas, ao contrário, é importante que os indivíduos tenham a consciência social de que só com a interação dos interesses público e privado se poderá ter êxito na missão urbanística” (José dos Santos Carvalho Filho. Comentários ao Estatuto da Cidade. pg. 05).

Consequências da falta de conhecimento

Por não terem conhecimento de que é preciso exigir o respectivo registro antes de adquirirem determinado imóvel, as pessoas acabam por:

a) fomentar o mau e generalizado costume local de se adquirir lote, casa residencial ou comercial, e até áreas rurais, por meros **contratos de cessão de direito**, inclusive sem o devido formal de partilha, em caso de morte do antigo proprietário do imóvel.

b) o incentivo à criação de loteamentos irregulares, sem que o loteador tenha a mínima preocupação em respeitar os dispositivos legais que lhe impõem a responsabilidade pela infraestrutura de urbanização de seu empreendimento, o que acaba por transferir para o Município os inúmeros e altos gastos com a efetiva instalação dos equipamentos urbanos, de modo a suprir a falta de tal infraestrutura;

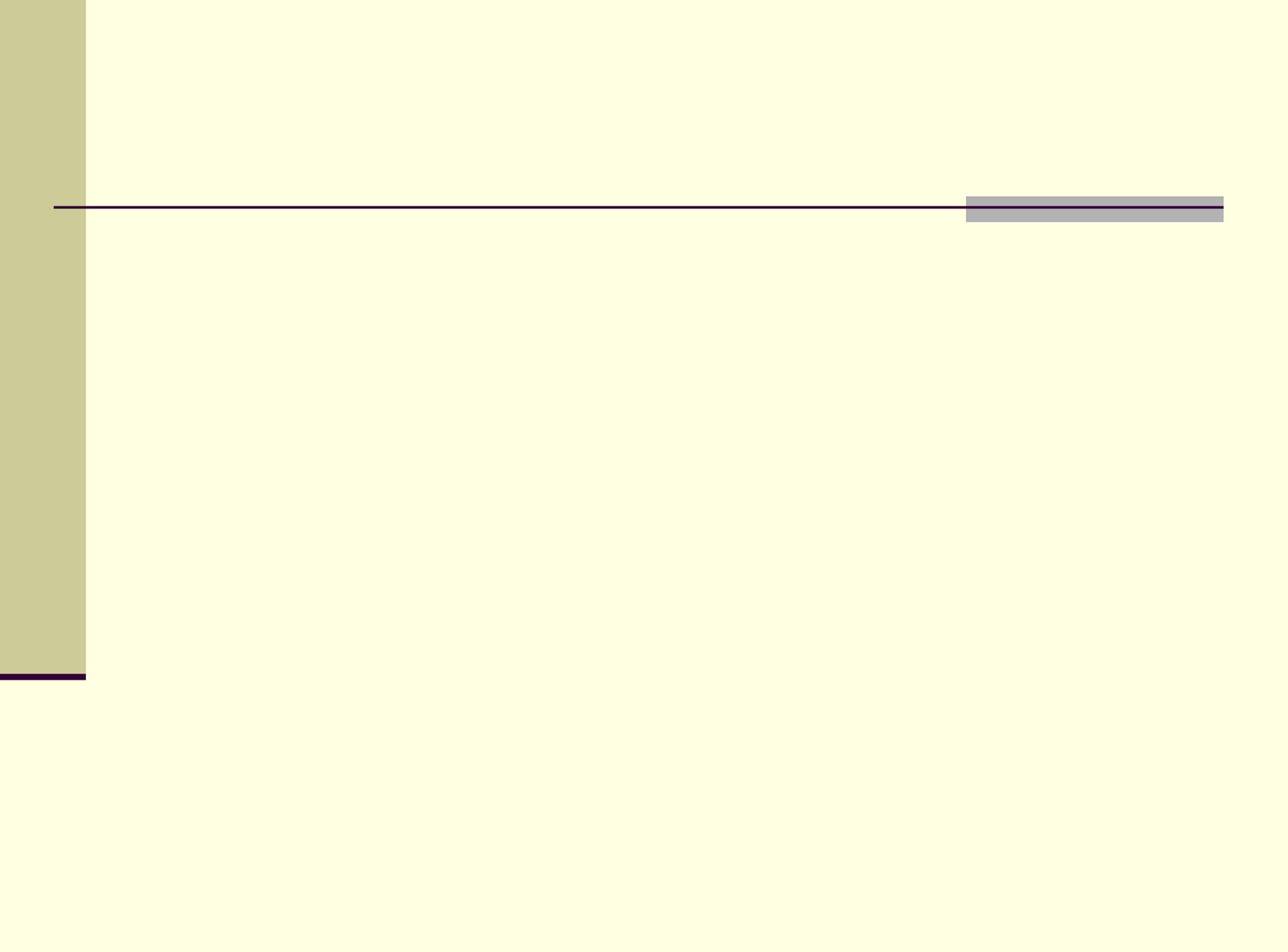
b) a insegurança para os adquirentes de imóveis no Município que correm sérios riscos de perderem todo o investimento aplicado na compra de imóveis irregulares, o que pode inclusive vir a gerar conflitos judiciais;

c) a impossibilidade de acesso a financiamentos com juros baixos para a própria aquisição de imóveis, ou para outros fins como o de construir ou reformar a casa residencial, de investir em negócios próprios, de plantar ou criar gado nas zonas rurais, etc.;



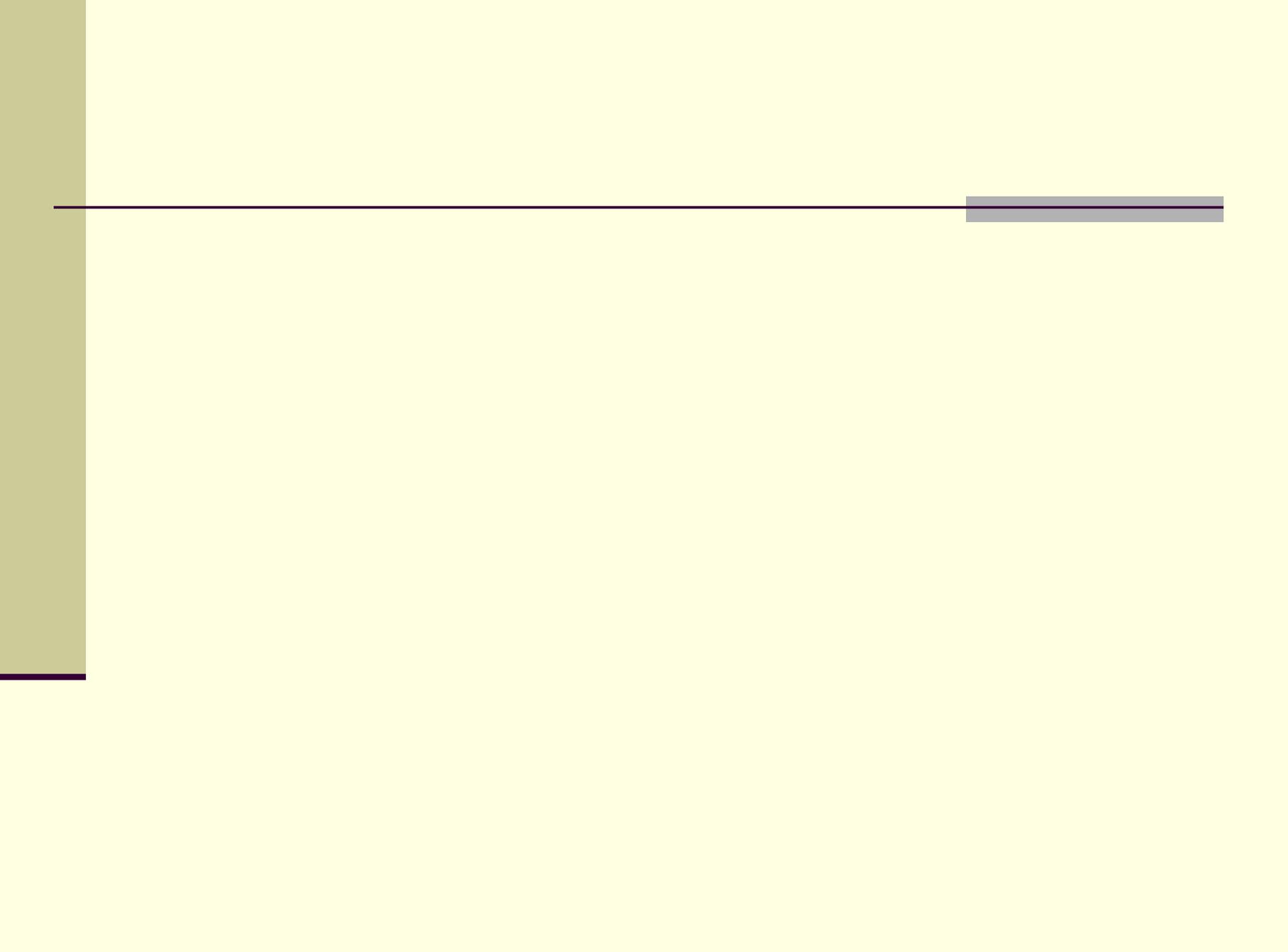
d) a baixa arrecadação pelo Município de Varzelândia de impostos como IPTU, e ITBI, que acaba ficando na dependência de recursos provindos da União ou do Estado para implementar ou melhorar outras políticas sociais;

e) a escassez de recursos financeiros circulando no Município que prejudica todos os setores do Município, principalmente o comércio local; e) a dificuldade para o Município e outros entes públicos de encontrar imóveis para construção de prédios públicos, tais como escolas, postos de saúde, entre outros



Diferença entre as duas hipóteses de morte presumida:

--	--



Espécies de incapacidade e suas diferenças:

ABSOLUTA

- Os absolutamente incapazes são totalmente inaptos à prática dos atos da vida civil.
- Não participam, direta e pessoalmente, dos negócios jurídicos.
- São representados
- art. 3º

RELATIVA

- Os relativamente incapazes não são completamente privados de capacidade de fato.
- Seus direitos são exercidos na sua presença. Eles participam da vida jurídica.
- São assistidos
- art. 4º

Fatores que determinam a incapacidade

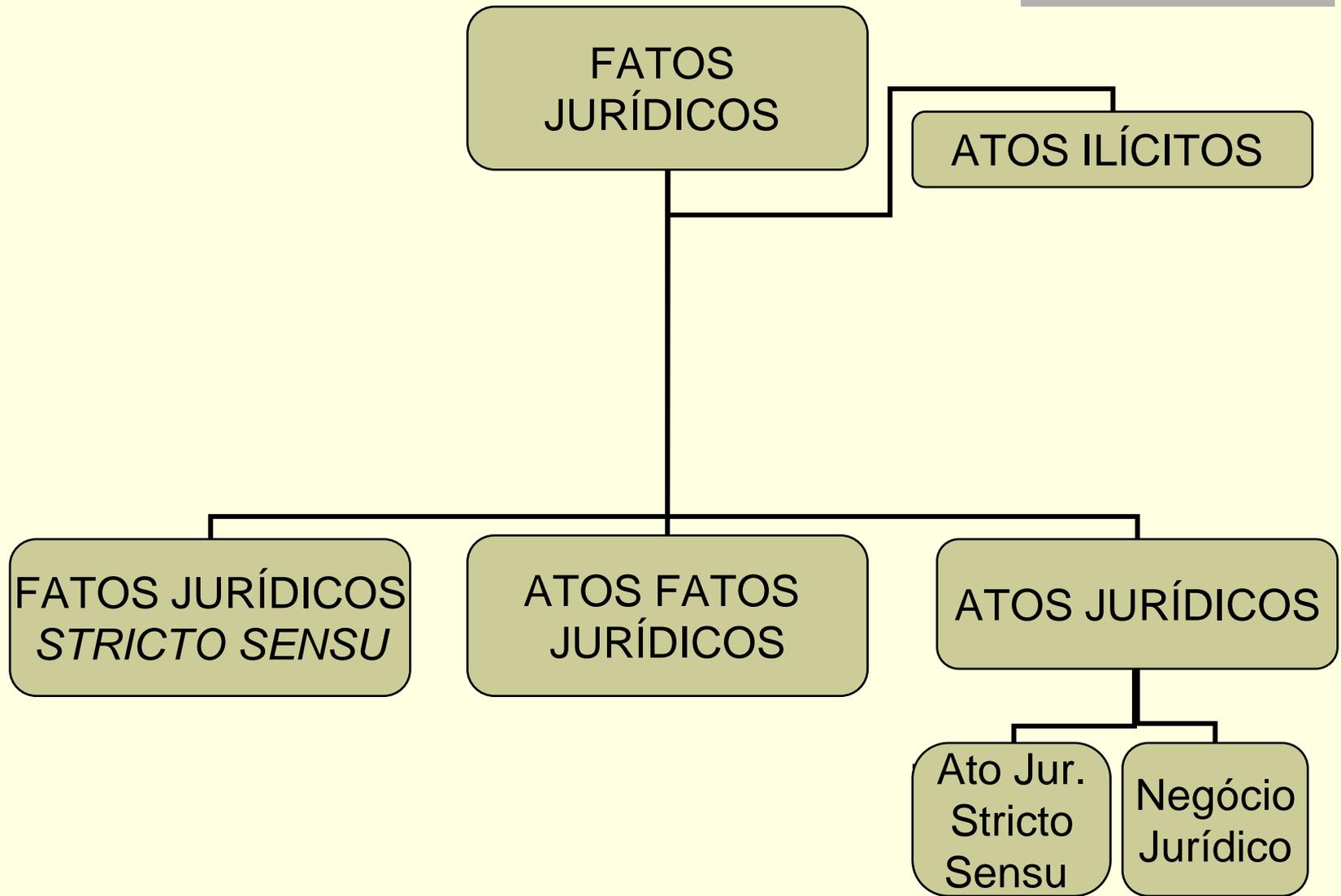
- São dois fatores que determinam a incapacidade: a *idade* e o *mental*.

a) pelo fator idade: os incapazes são denominados de *menores*.

São os menores de dezoito anos. Por esse fator, não é preciso qualquer reconhecimento judicial da incapacidade.

b) pelo fator mental: são os maiores que sofrem de distúrbio mental. A declaração dessa incapacidade depende da propositura de um procedimento judicial: **a ação de interdição**.

Classificação dos fatos jurídicos



Planos do Negócio Jurídico

PLANO DA EXISTÊNCIA	PLANO DA VALIDADE	PLANO DA EFICÁCIA
<p>Elementos de existência:</p> <ul style="list-style-type: none">■ vontade■ objeto■ forma	<p>Requisitos de validade:</p> <p>a) vontade livre e por agente capaz</p> <p>b) objeto lícito, possível e determinável.</p> <p>c) forma prescrita ou não proibida.</p>	<p>Fatores de eficácia:</p> <ul style="list-style-type: none">■ condição■ termo■ encargo <p>(elementos acidentais do negócio jurídico)</p>