XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:

IRIB
Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

apoio:

ANOREG/PR
Associação dos Notários e Registradores do Estado do Paraná

ABDRI
ACADEMIA BRASILEIRA DE DIREITO REGISTRAL IMOBILIÁRIO

Usucapião: uma visão urbanística

José Carlos de Freitas

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização: IRIB Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

apoio: ANOREG/PR Associação dos Notários e Registradores do Estado do Paraná

ABDRI Academia Brasileira de Direito Registral Imobiliário

Código Florestal - A averbação de reserva legal na matrícula do imóvel permanece hígida pela Lei de Registros Públicos (art. 167, inciso II, nº 22 e art. 169). Desembargador Marcelo Berthe - 1ª Câmara Reservada ao Meio Ambiente do TJSP - Apelação nº 0000977-55.2013.8.26.0060, j. 15.12.2016:

"No tocante à averbação da reserva legal, cumpre destacar que muito embora a legislação ambiental vigente contenha previsão específica acerca do cadastramento da reserva legal florestal em órgão ambiental competente, **certo é que esta previsão de cadastramento no âmbito administrativo não exclui a obrigatoriedade da averbação da reserva legal na matrícula do imóvel no competente Registro de Imóveis**.

(...)

Importante, neste ponto, assentar a diferença conceitual que há entre cadastro e registro. O primeiro tem função meramente administrativa, proporcionando-se conhecer a base geodésica da área afetada. É só isso.

O registro, todavia, é o único ato revestido constitucional e legalmente da função de assegurar a publicidade, impor a restrição sobre domínio, de sorte a vincular terceiros.

Por isso que apenas a publicidade registral produz efeitos que permitem considerar a área afetada no cálculo da produtividade do imóvel, assegurar isenção tributária sobre as áreas de reservas inscritas e restringir o domínio propriamente dito.

(...)

Deste modo, a falta de averbação no caso de desapropriação poderia levar o Poder Público a pagar por área produtiva de maior extensão, porque não poderia se valer do cadastro administrativo para calcular a área produtiva, descontando uma reserva legal não produtiva que constasse apenas de um cadastro administrativo que não afeta o domínio.

(...)

Um desmembramento de matrícula, v.g., onde deva existir uma reserva legal, parece certo, não poderia ser feito se não se conhecesse a base geodésica da reserva, porque, com o desmembramento, a reserva poderia ficar numa ou noutra matrícula, ou até mesmo nas duas.

A especialização da área de reserva legal no registro imobiliário também se mostraria necessária para que se conhecesse o real valor do imóvel, considerando a área aproveitável, sendo isso relevante no caso de desapropriação, nos casos de ser pretendida isenção do ITR na forma preconizada na lei, ou em caso de alienação, uma vez que a averbação da reserva legal faz incidir sobre a propriedade imobiliária inscrita uma restrição ao uso do bem.

(...)

É exatamente por tudo isso que não se confunde o cadastro administrativo da área de reserva com a sua inscrição no registro imobiliário, apenas este impõe uma limitação na propriedade e permite se conheça a base imobiliária da reserva no interior do perímetro do imóvel registrado."

Apelação nº 1000891-63.2015.8.26.0362

- Comarca de Mogi Guaçu –

Conselho Superior da Magistratura do TJSP

São Paulo, 2 de junho de 2016.
PEREIRA CALÇAS
CORREGEDOR GERAL DA JUSTIÇA E RELATOR

REGISTRO DE IMÓVEIS – Dúvida registral – Sentença de usucapião – Não especialização da reserva legal no CAR – Mera inscrição no CAR sem identificação da reserva legal é insuficiente para desobrigar a averbação na serventia predial – A regra do art. 67 da Lei n.º 12.651/2012 não exclui a obrigação de localização da reserva legal – Suavização da obrigação de recuperação da área de reserva legal que não se confunde com a isenção afirmada pelos recorrentes/ interessados – Desqualificação registral e sentença confirmadas – Recurso desprovido.

Anotação publicitária – existência de IC, IP ou ACP

Possibilidade, em demanda coletiva sobre loteamento ilegal, ao juízo por onde tramita ação civil pública, comunicar seu ajuizamento por meio de ofício ao registro predial, como nova modalidade de **averbação publicitária** na Lei de Registos Públicos, prestigiando o art. 6º, inciso VI do Código do Consumidor, que dispõe seja o consumidor informado de tudo aquilo que possa representar "*a efetiva prevenção e reparação de danos patrimoniais e morais, individuais, coletivos e difusos*".(Mandado de Segurança nº 232.080-1/5 - São Paulo - TJSP, 3ª Câm. Civil - j. 07/03/95 - v.u. - Rel. Des. Toledo Cesar.)

"...Essa lei é posterior à lei registrária e não há proibição de que uma nova modalidade publicitária seja admitida na Lei de Registros Públicos, mesmo porque como bem esclareceu o Exmo. Dr. Juiz de Direito em suas informações há uma orientação no sentido de se considerar 'como comunicação oficial, para fins registrários, os ofícios da Promotoria da Habitação e Urbanismo, da espécie, conhecidos, pois, como elementos tabulares e, como tal, arquivados são e, por sua vez recebem a publicidade ínsita aos registros, por força do artigo 18, da Lei 6.015/73, e item 136, Capítulo XX, do Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, de tal sorte que acaso tivesse o Ministério Público singelamente oficiado à Serventia Predial, o ofício seria recepcionado e o Oficial Registrador, salvo melhor juízo, não poderia subtrair seus informes de eventual certidão de inteiro teor, de maneira que, a informação afloraria, ainda que não houvesse o ato de averbação, cujo fundamento maior, sem dúvida, é levar ao conhecimento de terceiros interessados..."

PROTOCOLADO CG 8.505/00 - PIRACICABA
(PUBLICIDADE DO INQUÉRITO CIVIL)

EMENTA OFICIAL:

Registro de Imóveis - Recepção e arquivamento, pelo oficial de registro de imóveis, de **ofício expedido pelo Ministério Público com notícia da instauração de procedimento ou ação que versa sobre irregularidade no parcelamento do solo** - Inclusão dessa informação nas certidões imobiliárias referentes aos registros correspondentes - Possibilidade - **Medida que não se confunde com ato de averbação, nem impede a prática de atos de registro ou averbação nos registros atingidos.**

São Paulo, 16 de junho de 2000.
LUIS PAULO ALIENDE RIBEIRO
(a) Juiz Auxiliar da Corregedoria
DECISÃO: Aprovo, por seus fundamentos, o parecer do MM. Juiz Auxiliar desta Corregedoria. Publique-se, inclusive a ementa. São Paulo, 04.7.00.
(a) LUÍS DE MACEDO - Corregedor Geral da Justiça

Processo CG nº 2.588/00

Registro de Imóveis – **Alienação de partes ideais quantificadas em metragem quadrada** – Indícios registrários de que se trata de expediente para irregular desmembramento do imóvel – **Fraude à lei que impede o registro** – Situação evidenciada na verificação das certidões das matrículas, e que deve ser necessariamente observada pelos tabeliães de notas, dada a irregularidade administrativa da lavratura de instrumentos públicos cujo registro se mostra inviável – Necessidade da inclusão, em todos os instrumentos públicos que envolvam a alienação de partes ideais que possam caracterizar fraude à lei de parcelamento do solo, de advertência às partes quanto ao fato de que não está sendo transmitida a propriedade de área certa e localizada – Alteração das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça.

Por tais razões, aprovo, por seus fundamentos, o parecer dos MM. Juízes Auxiliares desta Corregedoria e determino, *em caráter normativo*: a) aos notários e registradores do Estado de São Paulo, sempre que, no exercício de sua atividade, vierem a ter ciência de fundados indícios da efetivação de parcelamento irregular, que promovam a remessa das informações relativas ao fato para o Juiz Corregedor Permanente, para o Ministério Público e para a Prefeitura Municipal, e b) **aos tabeliães de notas, que se abstenham de lavrar atos notariais que tenham por objeto negócios jurídicos de alienação de frações ideais sempre que a análise de elementos objetivos revelem a ocorrência de fraude à legislação cogente disciplinadora do parcelamento do solo, determinando, quando da insistência dos interessados na lavratura do ato notarial, a obrigatória inserção, no instrumento público que formaliza o negócio jurídico, de expressa declaração das partes da ciência de que a transmissão de fração ideal para a formação de condomínio tradicional não implica na alienação de parcela certa e localizada de terreno.**.

Publique-se, juntamente com o parecer.

São Paulo, 05 de junho de 2001.

LUÍS DE MACEDO

Corregedor Geral da Justiça

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL
DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR
organização: IRIB Instituto de Registro Imobiliário do Brasil
apoio: ANOREG/PR ABDRI Academia Brasileira de Direito Registral Imobiliário

Usucapião e tamanho mínimo de lote

RECURSO EXTRAORDINÁRIO 422.349 - RIO GRANDE DO SUL
RELATOR MIN. DIAS TOFFOLI – j. em 29.04.2015

EMENTA Recurso extraordinário. Repercussão geral. Usucapião especial urbana. Interessados que preenchem todos os requisitos exigidos pelo art. 183 da Constituição Federal. Pedido indeferido com fundamento em exigência supostamente imposta pelo plano diretor do município em que localizado o imóvel. Impossibilidade. A usucapião especial urbana tem raiz constitucional e seu implemento não pode ser obstado com fundamento em norma hierarquicamente inferior ou em interpretação que afaste a eficácia do direito constitucionalmente assegurado. Recurso provido.

1. Módulo mínimo do lote urbano municipal fixado como área de 360 m2. Pretensão da parte autora de usucapir porção de 225 m^2, destacada de um todo maior, dividida em composse.

2. Não é o caso de declaração de inconstitucionalidade de norma municipal.

3. **Tese aprovada: preenchidos os requisitos do art. 183 da Constituição Federal, o reconhecimento do direito à usucapião especial urbana não pode ser obstado por legislação infraconstitucional que estabeleça módulos urbanos na respectiva área em que situado o imóvel (dimensão do lote). 4. Recurso extraordinário provido**.

FIM