

Comissão Direito Imobiliário – Subseção de Joinville
Compilado de Registros Públicos.

- 1. Retificação de área extrajudicial;**
- 2. Parcelamento do solo e as suas modalidades;**
- 3. Adjudicação Compulsória extrajudicial;**
- 4. Aspectos registrais da usucapião extrajudicial;**
- 5. Prazos registrais;**
- 6. Principais alterações da Lei n. 14.382/2022;**
- 7. Informações de onde obter matrículas online, pesquisa de bens e outros;**
- 8. Como funciona a notificação extrajudicial nos protocolos de retificação de área e usucapião administrativo;**
- 9. Aspectos importantes trazidos pelo nosso Código de Normas referentes a estremação de divisas;**
- 10. Aspectos importantes sobre o usufruto;**

Joinville, 10 de novembro de 2022.

1. DA RETIFICAÇÃO DE ÁREA EXTRAJUDICIAL

- Instrumento utilizado para adequar o registro imobiliário à realidade do imóvel. Ou seja: quando a matrícula/transcrição for omissa, imprecisa ou não exprimir a verdade, este procedimento deverá ser adotado;
- A retificação administrativa passou a ser admitida pela Lei n. 10.931/2004, sendo que anteriormente este procedimento se dava apenas na via judicial, de modo que atualmente fica a critério da parte a escolha da via a ser realizada;
- O Oficial de Registro de Imóveis pode retificar de ofício quando houver algum erro ou omissão no título (art. 213, inc. I da Lei n. 6015/73);
- A retificação de área também se fará necessária quando a partir do levantamento topográfico georreferenciado e intramuros ficar identificado que as medidas reais do imóvel não convergem entre si com a matrícula, sendo esta retificação conhecida como retificação complexa (art. 213, inc. II da Lei n. 6015/73);
- Na retificação complexa é necessário instruir os requerimentos e declarações ao Registro de Imóveis 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;
- Caso algum confrontante não seja localizado ou se recuse a prestar a anuência, está deverá ser obtida por notificação extrajudicial, ou em últimos casos, via edital, nos termos dos § 2º e 3º do art. 213, inc. II da Lei n. 6015/73;
- Em Santa Catarina este procedimento vem regulamentado no Capítulo IX do Código de Normas do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, nos arts 700 a 712.

2. DO PARCELAMENTO DO SOLO E SUAS MODALIDADES

- As modalidades mais comuns de parcelamento do solo são: Loteamento, Desmembramento, Desdobro e unificação;
- De acordo com a Lei n. 6766/79, considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;
- No caso do loteamento é necessário a implementação de infraestrutura básica e a destinação de área para: Arruamento; Área Verde e Equipamentos Comunitários, sendo que o percentual a ser destinado deve estar regulamentado em Lei Municipal;
- No caso de desmembramento, este é a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com o aproveitamento do sistema viário existente, ou seja, não se admite neste caso a abertura ou prolongamento de novas vias;
- Já o desdobro, este é a forma mais simplificada de parcelamento do solo e muito se assemelha ao próprio desmembramento, sendo que neste último caso, é quando além de fazer frente para via pública já existente, também não será necessário implementar nenhuma infraestrutura básica, devendo tal informação ser atestada pelo órgão aprovador;
- A unificação de lotes está prevista no art. 234 da Lei n. 6015/73 e ocorre quando dois ou mais imóveis contíguos, são juntados entre si, encerrando as matrículas anteriores e abrindo-se uma nova, com a descrição do somatório dos perímetros, sendo que na unificação é requisito todas as matrículas pertencerem ao mesmo proprietário;
- Em todos os processos destas modalidades é necessário: Planta, memorial descritivo e anotação de responsabilidade técnica devidamente aprovados pelo Órgão Municipal, sendo que a validade destas aprovações é de 180 dias.
- Em Santa Catarina estes procedimentos também veem regulamentados no Código de Normas do Tribunal de Justiça de Santa Catarina.

3. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL

O que é adjudicação compulsória extrajudicial?

A adjudicação compulsória extrajudicial consiste no direito do promitente comprador de promover a adjudicação compulsória diretamente no Cartório de Imóveis, garantindo celeridade e maior segurança a quem adquire imóvel através da promessa de compra e venda.

Quando posso requerer a adjudicação compulsória extrajudicial?

Quando o vendedor se nega a transferir o bem negociado depois de **quitado** o preço. O contrato de compra e venda não pode conter, **sem cláusula de retratabilidade**,

O que é promessa de compra e venda?

Costuma-se denominar a promessa de compra e venda como contrato preliminar, que estabelece os elementos que constarão em título hábil à transferência de propriedade que será posteriormente lavrado. Trata-se de contrato bilateral, oneroso, de natureza pessoal, que vincula os contratantes à realização de um contrato definitivo.

Em caso de recusa do promitente vendedor em lavrar escritura de transferência do imóvel a lei garante ao promissário comprador o direito de obter a propriedade através da adjudicação compulsória, **desde que não conste no contrato cláusula de arrependimento**. Sua regulamentação é encontrada nos artigos 1.417 e 1.418 do Código Civil, artigos 5º e 22 do Decreto-Lei n. 58/37 e artigo 25 da Lei n. 6766/79.

Quem tem legitimidade para requerer?

O promitente comprador, seus cessionários ou promitentes cessionários e seus sucessores.

Já posso me dirigir ao Cartório de Imóveis e pedir a adjudicação extrajudicial?

A alteração da Lei de Registros Públicos com inserção da adjudicação extrajudicial já está em vigor, porém existe empecilho: **os Tribunais de Justiça terão que definir o valor das custas do procedimento**.

4. ASPECTOS REGISTRIS DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

COMO FAZER O PEDIDO E PRENOTAÇÃO

O procedimento terá início através de requerimento do interessado, representado por advogado e será autuado pelo registrador, conforme se infere do *caput* e § 1º do art. [216-A](#) da [LRP](#).

Ainda, imprescindível compreender o instituto da prenotação e sua importância. Os arts. [182](#) e [183](#) da Lei [6.015/73](#) preveem:

Art. 182 - Todos os títulos tomarão, no Protocolo, o número de ordem que lhes competir em razão da sequência rigorosa de sua apresentação.

Art. 183 - Reproduzir-se-á, em cada título, o número de ordem respectivo e a data de sua prenotação.

Os títulos protocolados no RGI são inseridos no livro 1 da serventia, ao ser prenotado, o título recebe um número de ordem que garantirá o direito de prioridade sobre os títulos posteriormente apresentados que se referirem ao mesmo direito real.

Por exemplo, se uma escritura de compra e venda for apresentada após a prenotação do requerimento de usucapião administrativa, esta não poderá ser registrada até que o procedimento seja rejeitado.

Quais os documentos necessários para o reconhecimento extrajudicial de usucapião?

Apesar de se tratar a usucapião administrativa de um procedimento facultativo (sendo-lhe permitido a parte optar pelo procedimento judicial), na via extrajudicial haverá obrigatoriedade normativa de realização de Ata Notarial quando se requerer a Usucapião, conforme prevê o Provimento do CNJ 65/2017 e mais:

- Ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores;
- Planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes;
- certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente;
- 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.

Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes?

O requerente poderá se prevalecer da notificação extrajudicial. Caso a parte intimada não seja localizada, 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, interpretado o seu silêncio como concordância.

E caso haja discordância por conta de um dos titulares, confrontantes ou ente público?

Para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis para que ocorra a conciliação.

Caso seja rejeitado o pedido extrajudicial?

O oficial de registro deve remeter os autos ao juízo competente, devendo o requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum.

5. PRAZOS REGISTRAIS

Os prazos para prenotações, pagamentos e prática de atos registrais a partir da Lei n. 14.382/2022 serão contados em dias e horas úteis e não corridos, exceto nos casos previstos em lei e naqueles contados em meses e anos.

Foram estabelecidos novos prazos para expedição de documentos:

- i. Certidão de Inteiro teor de matrícula ou registro auxiliar em meio eletrônico: 4 horas.
- ii. Certidão de situação jurídica: 1 dia útil
- iii. Certidão de transcrições e demais casos: 5 dias úteis.

Prazo para cessação dos efeitos da prenotação alterado de 30 para 20 dias úteis da data do lançamento no protocolo, caso o título não tenha sido registrado por omissão do interessado em atender às exigências legais.

Nos procedimentos de regularização fundiária de interesse social, os efeitos da prenotação cessarão decorridos 40 dias úteis de seu lançamento no protocolo.

Novos prazos para conclusão do registro ou emissão de nota devolutiva de títulos:

- i. 10 dias úteis: Documentos em geral;
- ii. 5 dias úteis:
 - a. Escrituras de compra e venda sem cláusulas especiais, os requerimentos de averbação de construção e de cancelamento de garantias;
 - b. documentos eletrônicos apresentados por meio do SERP; e
 - c. Títulos que reingressarem na vigência da prenotação com o cumprimento integral de exigências formuladas anteriormente.

Havendo necessidade de retificação pelo oficial de registros a requerimento do interessado, a prenotação do título anterior à retificação será prorrogada durante a análise da retificação solicitada.

6. PRINCIPAIS ALTERAÇÕES DA LEI n. 14.382/2022

a) Serviço Eletrônico de Registros Públicos - SERP

Instituição do SERP, que é o serviço eletrônico de Registros Públicos. O SERP irá ligar todas as atribuições da Lei Federal 6.015/73, quais sejam, o Registro de Imóveis, o de Títulos, Documentos, Civil de Pessoas Jurídicas e o Civil de Pessoas Naturais.

b) Identificação de pessoas no mundo eletrônico

A nova legislação permite que o cidadão se identifique perante os Registros Públicos por reconhecimento facial, na leitura de sua biometria, tecnologia que é a mesma que utilizamos em nossos celulares para "desbloquear" o aparelho.

c) Redução de prazos

d) Papel ativo ao Registrador para gerar o registro

e) A revolução das certidões

Houve muitas mudanças nas certidões, o oficial agora poderá ser requisitado a analisar a matrícula e dar um parecer sobre a sua situação jurídica, com todas as informações relevantes do imóvel aos interessados. Essa certidão passou a ser necessária para os registros da incorporação e do loteamento.

Além de ter reduzido todos os prazos de emissão de certidão, o interessado poderá solicitar a qualquer serventia certidões eletrônicas relativas a atos registrados em outra serventia. Isto quer dizer que uma pessoa entra em um cartório e solicita qualquer certidão de qualquer outro Registro do país, obtendo ali mesmo o seu resultado.

f) Regularização da propriedade e ação social como ferramenta de desjudicialização por meio da Retificação de Área, Regularização Fundiária e Adjudicação Compulsória, instrumentos admitidos na forma extrajudicial por meio da Lei n. 6015/73.

7. INFORMAÇÕES DE ONDE OBTER MATRÍCULAS ONLINE, PESQUISA DE BENS E OUTROS

Como puxar uma matrícula de imóvel?

- É possível solicitar a certidão de imóvel atualizada de maneira online. Para isso, basta acessar o site Cartório Online Brasil e fazer o pedido, de forma fácil e prática. A maioria dos Cartórios de Registro de Imóveis já estão integrados a essa funcionalidade: [tps://registradores.onr.org.br/Acesso.aspx](https://registradores.onr.org.br/Acesso.aspx)

Como conseguir a matrícula de um imóvel pela internet?

A matrícula online pode ser solicitada no site da Central dos Registradores de Imóveis, para isso basta criar um cadastro no site e pagar o valor da matrícula para fazer o pedido. O pagamento é feito por meio de créditos que você tenha. [tps://registradores.onr.org.br/Acesso.aspx](https://registradores.onr.org.br/Acesso.aspx)

Como saber os bens de uma pessoa pelo CPF online?

Caso você precise saber os bens imóveis e outros direitos reais ligados a um CPF ou CNPJ, você pode obter as informações por meio do serviço “Pesquisa de Bens” ou “Certidão Negativa de Bens”, oferecido pelos Cartórios de Registro de Imóveis dos Estados.

Obs: Após fazer o cadastro no site [tps://registradores.onr.org.br/Acesso.aspx](https://registradores.onr.org.br/Acesso.aspx)

- a) visualização de matrículas, tem um valor menor, que não poderá utilizá-la para fins válidos apenas para ter conhecimento do teor da matrícula.
- b) Certidão digital. Poderá solicitar por número da matrícula ou endereço do imóvel. Poderá solicitar apenas inteiro teor ou já com Ônus e Ações
- c) caso queira juntar que não possui bens imóveis pode solicitar a Certidão Negativa de Bens, através do site.
- d) também é possível fazer transferência online e até pedido de usucapião neste site.

Como saber o número da matrícula do imóvel pelo endereço?

Caso não possua ou não saiba o código de matrícula, apenas com o endereço completo é possível descobrir o número de inscrição do imóvel.

Como saber quem é o proprietário de um imóvel?

Se você não sabe quem é o dono de um determinado imóvel ou apenas quer confirmar essa informação, de Registro de Imóveis responsável pela localidade ou bairro do imóvel que você deseja pesquisar e peça uma certidão da matrícula pelo endereço do imóvel pesquisado ou se tiver o próprio número da matrícula.



SANTA CATARINA

SUBSEÇÃO
JOINVILLE

COMISSÃO DE
DIREITO IMOBILIÁRIO

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Serviços Online

e-CPF: REGINA

Créditos: R\$ 153,35

Último acesso: às 10:17 - 13/10/2022

ENCERRAR SESSÃO

MEUS DADOS

 Visualização de Matrícula + Opções	 Certidão Digital + Opções
 Pesquisa Prévia + Opções	 E-Protocolo + Opções
 Pesquisa Qualificada + Opções	
 Monitor registral + Opções	

8. COMO FUNCIONA A NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL NOS PROTOCOLOS DE RETIFICAÇÃO DE ÁREA E USUCAPIÃO ADMINISTRATIVO

Notificação extrajudicial nos processos de retificação de área

- Se a planta não contiver a assinatura de algum confrontante, este será notificado pelo Oficial de Registro de Imóveis, a requerimento do interessado.
- O prazo para manifestação do confrontante é de 15 dias.
- A união, Estado Município e suas autarquias e fundações poderão ser notificadas por intermédio de sua Advocacia-Geral ou Procuradoria que tiver atribuição para receber citação em ação judicial.
- As pessoas jurídicas de direito público serão notificadas, caso não tenham manifestado prévia anuência, sempre que o imóvel objeto do registro a ser retificado confrontar com outro público, ainda que dominical.
- As notificações serão feitas para o endereço fornecido pela parte, para o constante no Registro de Imóveis, e para o do imóvel.
- Na hipótese de não ser encontrado o confrontante ou estando este em lugar incerto e não sabido, a notificação será efetivada por edital, publicado por duas vezes em jornal local de grande circulação, com prazo de 15 dias a contar da primeira publicação.

Notificação extrajudicial nos processos de usucapião extrajudicial

- A notificação poderá ser feita pessoalmente pelo oficial de registro de imóveis ou por escrevente habilitado se a parte notificanda comparecer em cartório.
- 2º Se o notificando residir em outra comarca ou circunscrição, a notificação deverá ser realizada pelo oficial de registro de títulos e documentos da outra comarca ou circunscrição, adiantando o requerente as despesas.
- A notificação poderá ser realizada por carta com aviso de recebimento, devendo vir acompanhada de cópia do requerimento inicial e da ata notarial, bem como de cópia da planta e do memorial descritivo e dos demais documentos que a instruíram.
- Se os notificandos forem casados ou conviverem em união estável, também serão notificados, em ato separado, os respectivos cônjuges ou companheiros.

- Deverá constar expressamente na notificação a informação de que o transcurso do prazo previsto no caput sem manifestação do titular do direito sobre o imóvel consistirá em anuência ao pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião do bem imóvel.
- Se a planta não estiver assinada por algum confrontante, este será notificado pelo oficial de registro de imóveis mediante carta com aviso de recebimento, para manifestar-se no prazo de quinze dias, aplicando-se ao que couber o disposto nos §§2º e seguintes do art. 213 e seguintes da LRP.
- O consentimento expresso poderá ser manifestado pelos confrontantes e titulares de direitos reais a qualquer momento, por documento particular com firma reconhecida ou por instrumento público, sendo prescindível a assistência de advogado ou defensor público.
- A concordância poderá ser manifestada ao escrevente encarregado da intimação mediante assinatura de certidão específica de concordância lavrada no ato pelo preposto.
- Tratando-se de pessoa jurídica (requerente, confrontante ou titular de direitos), a notificação deverá ser entregue a pessoa com poderes de representação legal (§ 9º do art. 10 do Prov. CNJ 65/2017). Neste caso, necessário apresentar cópia autenticada da última alteração contratual, na qual conste o nome do sócio administrador / representante da empresa, devidamente registrada no órgão competente, bem como a Certidão Simplificada atualizada expedida pela Junta Comercial, em atenção ao art. 483 do CNECJSC. Caso a última alteração não seja o último arquivamento perante a Junta Comercial, apresentar Certidão Específica expedida pela Junta Comercial, sem necessidade de apresentação da Certidão Simplificada.

9. ASPECTOS IMPORTANTES TRAZIDOS PELO NOSSO CÓDIGO DE NORMAS REFERENTES A ESTREMAÇÃO DE DIVISAS

A estremação imobiliária nada mais é do que a regularização fundiária, urbana ou rural, de um condomínio imobiliário de fato e dividido em frações, por meio do qual os proprietários/condôminos fazem a demarcação/divisão da cota parte de cada um.

A estremação deve ser realizada extrajudicialmente, direto no cartório, não sendo necessária a participação de todos os condôminos e está prevista no art. 571 do Código de Processo Civil:

“Art. 571. A demarcação e a divisão poderão ser realizadas por escritura pública, desde que maiores, capazes e concordes todos os interessados, observando-se, no que couber, os dispositivos deste Capítulo.”

Seu processamento e admissibilidade esta previsto nos artigos 712-A à 712-H do Código de Normas de Santa Catarina.

10. ASPECTOS IMPORTANTES SOBRE O USUFRUTO

O que é usufruto?

Usufruto é o direito real sobre coisas alheias, conferindo ao usufrutuário (pessoa para quem foi constituído o usufruto) a capacidade de usar as utilidades e os frutos (rendas) do bem, ainda que não seja o proprietário. O usufrutuário tem direito à posse, uso, administração e percepção dos frutos (rendas).

Quais os participantes do usufruto?

Existem, necessariamente, dois participantes: o nu-proprietário, aquele que tem a propriedade da coisa; e o usufrutuário, aquele que usa a coisa e goza dos seus frutos.

Quais as espécies de usufruto?

Existem cinco espécies de usufruto, estas se classificam em relação à origem, à duração, ao objeto, à extensão e aos titulares. Quanto à origem, o usufruto poderá ser legal (instituído por lei) ou convencional (constituído por negócio jurídico).

Quais as vantagens do usufruto?

A vantagem da doação com reserva de usufruto é que não haverá necessidade de se realizar inventário no caso de falecimento do usufrutuário, isso porque basta averbar o óbito na matrícula do imóvel que a propriedade será consolidada no nu-proprietário.

Pode vender um imóvel com usufruto?

Enquanto o imóvel estiver na fase de usufruto, ele não pode ser vendido. Dessa forma, quando acontece a venda do bem doado com usufruto significa que o direito de o indivíduo usufruir do imóvel se extinguiu devido ao falecimento do indivíduo.

Como reverter o usufruto?

Havendo o falecimento, o usufruto será extinto conforme previsto no art. 1.410, I do CC e fala-se que a propriedade foi consolidada em nome do proprietário, que agora poderá utilizar o bem totalmente, inclusive percebendo aluguel que antes não lhe era permitido.

É possível cancelar um contrato de usufruto?

Sendo o usufruto vitalício e falecido o usufrutuário, basta apresentar um requerimento e a certidão de óbito original (ou cópia autenticada) no Cartório de Registro de Imóveis para que o usufruto seja cancelado na matrícula do imóvel.

Como fazer inventário com usufruto?

A partilha de bens com usufruto é um procedimento que deve ter o aval daquele que fará a doação dos bens e cabe a este a palavra final de quais bens serão destinados a quem. É um procedimento que antecipa um futuro inventário, resolvendo ou sanando conflitos e desavenças.

Qual o prazo para usufruto?

O usufruto pode ser vitalício (tempo indeterminado) ou temporário (tempo determinado). O mais usual é o vitalício, quando não há prazo estipulado para seu fim e encerra-se com a morte do usufrutuário. Para pessoa jurídica o usufruto tem duração de no máximo 30 anos.

Qual a diferença entre doação e usufruto?

Doação é o ato de dar alguma coisa para uma outra pessoa, tornando a pessoa que recebeu dona desta coisa. Você pode doar um livro, uma roupa, uma casa ou dinheiro, por exemplo. Já usufruto é o direito da pessoa poder usar e fruir do bem que não é seu.

Precisa fazer inventário de usufruto?

Se o usufruto for vitalício, quando o usufrutuário falecer, basta apresentar um requerimento e a certidão de óbito no Cartório de Registro de Imóveis para que o usufruto seja cancelado, sem necessidade do inventário do imóvel.