



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE TIMÓTEO/MG

UNIFORMIZAÇÃO DE PROCEDIMENTOS EM MATÉRIA CIVIL, IMOBILIÁRIA E REGISTRAL



1º ENCONTRO - 26 DE ABRIL DE 2023



Lara Castro Queirós do Prado

Controladora Interna da Câmara
Municipal de Timóteo

Formação Acadêmica:

- Bacharela em direito | Pelo Centro Universitário Católica do Leste de Minas Gerais (UNILESTE).
- Pós-graduada em Direito Processual Civil. Conhecimentos
- Inscrita no quadro de advogados da Ordem dos Advogados do Brasil - OAB/MG 213.019.
- Inglês avançado | Pela Number One Idiomas.

Experiência:

- Estágio | Justiça do Trabalho - 3ª Região - Coronel Fabriciano/MG | Autuação de processos; Carga para advogados; Andamentos e consultas processuais no sistema PJe; Arquivamento de autos; Protocolização de documentos; Prestação de atendimentos e orientações aos cidadãos.
- Estágio | Núcleo de práticas jurídicas | Unileste-MG | Confeção de peças processuais na área cível e atendimento ao público de baixa renda.
- Trabalho | Cartório de Registro de Imóveis de Timóteo/MG | Atendimento ao público; Análise de documentos (escrituras públicas de compra e venda, doação, inventário e partilha, divórcio e partilha, processos judiciais diversos, entre outros; aplicação de conhecimentos em direito civil, administrativo e tributário; Conferência e finalização de demandas registrais.

Aprovações em concursos públicos

- Aprovada em 4º lugar - Advogada da Prefeitura Municipal de Timóteo/MG.
- Aprovada em 1º lugar - Controladora Interna Câmara Municipal de Timóteo/MG.



Julio Andrade Paulo

Oficial

FORMAÇÃO ACADÊMICA:

1. Bacharel em Direito pela UFMG (2006).
2. Mestre em Filosofia pela UFMG, financiado pelo CNPq (2010).
3. Doutor em Filosofia pela UFMG (2018).
4. Especialista em Direito Imobiliário, Urbanístico e Incorporações pela Faculdade Única (2019).
5. Especialista em Direito Notarial, Registral e Propriedade pela Faculdade Única (2019).

FORMAÇÃO PROFISSIONAL:

- I. Estagiário do Ministério Público Federal, aprovado em seleção pública, alocado nas áreas de direito eleitoral, direito tributário e direitos coletivos (2004 a 2006).
- II. Colaborador Voluntário da Defensoria Pública da União, alocado nas áreas de direito penal e direito previdenciário (2010 a 2013).
- III. Advogado/Consultor Jurídico nas áreas de direito civil e do consumidor (2010 a 2019).
- IV. Juiz Leigo do Juizado Especial de Contagem, aprovado em seleção pública (2016 a 2017).
- V. Nomeado Defensor Público do Estado da Bahia em 10/11/2020, após aprovação em concurso público.
- VI. Registrador Civil das Pessoas Naturais, aprovado em concurso público (2019 a 2021).
- VII. Registrador de Imóveis, aprovado em concurso público (desde 2021).
- VIII. Suplente de Conselheiro Fiscal da Cooperativa de Associados do Cori (desde 2023)



INTRODUÇÃO

Julio Andrade Paulo
Oficial



OBRIGATORIEDADE DE REGISTRO/AVERBAÇÃO

Lei Federal 6.015/1973:

Art. 169. Todos os atos enumerados no art. 167 desta Lei são obrigatórios e serão efetuados na serventia da situação do imóvel, observado o seguinte: (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)

I - as averbações serão efetuadas na matrícula ou à margem do registro a que se referirem, ainda que o imóvel tenha passado a pertencer a outra circunscrição, observado ...;

II - para o imóvel situado em duas ou mais circunscrições, serão abertas matrículas em ambas as serventias dos registros públicos;

III - (revogado)

IV - ...

§ 1º ...

§ 2º ...

§ 3º Na hipótese prevista no inciso II do caput deste artigo, as matrículas serão abertas:

I - com remissões recíprocas;

II - com a prática dos atos de registro e de averbação apenas no registro de imóveis da circunscrição em que estiver situada a maior área, averbando-se, sem conteúdo financeiro, a circunstância na outra serventia.

CONSTITUICAO DE DIREITO REAL E DISPONIBILIDADE

Lei Federal 6.015/1973:

Art. 172 - No Registro de Imóveis serão feitos, nos termos desta Lei, o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, "inter vivos" ou "mortis causa" quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade.

TIPICIDADE

Lei Federal 6.015/1973:

Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos:

I - o registro:

Itens 1 a 47.

II - a averbação:

Itens 1 a 36.

LIVROS FINALÍSTICOS

Lei Federal 6.015/1973:

Art. 173 - Haverá, no Registro de Imóveis, os seguintes livros:

- I - Livro nº 1 - Protocolo;
- II - Livro nº 2 - Registro Geral;
- III - Livro nº 3 - Registro Auxiliar;
- IV - Livro nº 4 - Indicador Real;
- V - Livro nº 5 - Indicador Pessoal.

- Livro de Aquisição e Arrendamento de imóveis rurais por estrangeiros (Lei Federal 5.709/1971)
- Controle de Indisponibilidades (CNJ Prov. 39/2014)
- Controle de Títulos Contraditórios (Prov. Conj. 93/2020/CGJ-MG, art. 745)

ESPECIFICAÇÃO/ESPECIALIZAÇÃO/QUALIFICAÇÃO

Lei Federal 6.015/1973:

Art. 225 - Os tabeliães, escrivães e juizes farão com que, nas escrituras e nos autos judiciais, as partes indiquem, com precisão, os característicos, as confrontações e as localizações dos imóveis, mencionando os nomes dos confrontantes e, ainda, quando se tratar só de terreno, se esse fica do lado par ou do lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, exigindo dos interessados certidão do registro imobiliário.

§ 1º ...

§ 2º Consideram-se irregulares, para efeito de matrícula, os títulos nos quais a caracterização do imóvel não coincida com a que consta do registro anterior.

§ 3º Nos autos judiciais que versem sobre imóveis rurais, a localização, os limites e as confrontações serão obtidos a partir de memorial descritivo assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos ...
. (Incluído pela Lei nº 10.267, de 2001)

Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3.

§ 1º A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas:

I - cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro ato de registro ou de averbação

II - são requisitos da matrícula:

1) o número de ordem, que seguirá ao infinito;

2) a data;

3) a identificação do imóvel, que será feita com indicação:

a - se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área;

b - se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver.

4) o nome, domicílio e nacionalidade do proprietário, bem como:

a) tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou à falta deste, sua filiação;

b) tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda;

5) o número do registro anterior;

6) tratando-se de imóvel em regime de multipropriedade, a indicação da existência de matrículas, nos termos do § 10 deste artigo;

...

Lei Federal 6.015/1973:

Art. 176. (continuação)

§ 14. É facultada a abertura da matrícula na circunscrição onde estiver situado o imóvel, a requerimento do interessado ou de ofício, por conveniência do serviço.

§ 15. Ainda que ausentes alguns elementos de especialidade objetiva ou subjetiva, desde que haja segurança quanto à localização e à identificação do imóvel, a critério do oficial, e que constem os dados do registro anterior, a matrícula poderá ser aberta nos termos do § 14 deste artigo.

§ 16. Se não forem suficientes os elementos de especialidade objetiva ou subjetiva, será exigida a retificação, no caso de requerimento do interessado na forma prevista no § 14 deste artigo, perante a circunscrição de situação do imóvel.

§ 17. Os elementos de especialidade objetiva ou subjetiva que não alterarem elementos essenciais do ato ou negócio jurídico praticado, quando não constantes do título ou do acervo registral, poderão ser complementados por outros documentos ou, quando se tratar de manifestação de vontade, por declarações dos proprietários ou dos interessados, sob sua responsabilidade.

PRIORIDADE

Lei Federal 6.015/1973:

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

Art. 186 - O número de ordem determinará a prioridade do título, e esta a preferência dos direitos reais, ainda que apresentados pela mesma pessoa mais de um título simultaneamente.

CONTINUIDADE

Lei Federal 6.015/1973:

Art. 195 - Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro.

Art. 237 - Ainda que o imóvel esteja matriculado, não se fará registro que dependa da apresentação de título anterior, a fim de que se preserve a continuidade do registro.

LEGALIDADE e qualificação dos títulos

Lei Federal 6.015/1973:

Art. 198. Se houver exigência a ser satisfeita, ela será indicada pelo oficial por escrito, dentro do prazo previsto no art. 188 desta Lei e de uma só vez, articuladamente, de forma clara e objetiva, com data, identificação e assinatura do oficial ou preposto responsável, para que:

...

V - o interessado possa satisfazê-la; ou

VI - caso não se conforme ou não seja possível cumprir a exigência, o interessado requeira que o título e a declaração de dúvida sejam remetidos ao juízo competente para dirimi-la.

Prov. Conj. 93/2020/CGJ-MG:

Art. 863. A fase de qualificação, que se realiza entre a protocolização do título e seu respectivo registro, compreende o exame de caracteres extrínsecos do documento e a observância da legislação e dos princípios registrais.

Art. 864. Incumbe ao oficial de registro impedir o registro de título que não satisfaça os requisitos exigidos pela legislação, quer sejam consubstanciados em instrumento público ou particular, quer em títulos judiciais.

PRESUNÇÃO DE VERACIDADE

Lei Federal 10.406/2002 (Código Civil)

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

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

§ 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.

Art. 1.246. O registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo.

Art. 1.247. Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule.

Parágrafo único. Cancelado o registro, poderá o proprietário reivindicar o imóvel, independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente.

FÉ PÚBLICA

Lei Federal 13.097/2015

Art. 54. ...

§ 1º Não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no registro de imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados o disposto nos arts. 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel.

CINDIBILIDADE



CONTEXTO HISTÓRICO

Pedro Henrique Silva Magalhães
Estagiário de pós graduação





QUESTÕES ADMINISTRATIVAS; E TRAMITAÇÃO DOS TÍTULOS

Mariana Lemes Cardoso Coelho

Escrevente Substituta

Lei 15.424/2004

Emolumentos, TFJ, ISS e RECOMPE

Dispõe sobre a fixação, a contagem, a cobrança e o pagamento de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro, o recolhimento da Taxa de Fiscalização Judiciária e a compensação dos atos sujeitos à gratuidade estabelecida em lei federal e dá outras providências.

Art. 2º, caput: Os emolumentos são a retribuição pecuniária por atos praticados pelo Notário e pelo Registrador, no âmbito de suas respectivas competências, e têm como fato gerador a prática de atos pelo Tabelião de Notas, Tabelião de Protesto de Títulos, Oficial de Registro de Imóveis, Oficial de Registro de Títulos e Documentos, Oficial de Registro Civil das Pessoas Jurídicas, Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Oficial de Registro de Distribuição.

Art. 3º: A Taxa de Fiscalização Judiciária tem como fato gerador o exercício do poder de polícia atribuído ao Poder Judiciário pela Constituição da República, em seu art. 236, § 1º, e legalmente exercido pela Corregedoria-Geral de Justiça e pelo Juiz de Direito Diretor do Foro.

Fiscalização do recolhimento de tributos

Art. 289 da Lei 6015/1973: “No exercício de suas funções, cumpre aos oficiais de registro fazer rigorosa fiscalização do pagamento dos impostos devidos por força dos atos que lhes forem apresentados em razão do ofício.”

Art. 134, VI da Lei 5172/1966: Nos casos de impossibilidade de exigência do cumprimento da obrigação principal pelo contribuinte, respondem solidariamente com este nos atos em que intervierem ou pelas omissões de que forem responsáveis:

VI - Os tabeliães, escrevães e demais serventuários de ofício, pelos tributos devidos sobre os atos praticados por eles, ou perante eles, em razão do seu ofício;”

Art. 30, XI da Lei 8935/1994: “São deveres dos notários e dos oficiais de registro:

XI - Fiscalizar o recolhimento dos impostos incidentes sobre os atos que devem praticar;”

Recolhimento: ISS, TFJ e IRPF

Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN): Serviços de registros públicos, cartorários e notariais 5% (item 21 da Lista de serviços conforme LCP 116/2003, extraída da Lei Complementar nº 01, de 27/10/2021, que dispõe sobre o Sistema Tributário do Município de Timóteo e dá outras providências);

Taxa de Fiscalização Judiciária (TFJ): Art. 5º da Lei Estadual 15.424/04: “É responsável pelo recolhimento da Taxa de Fiscalização Judiciária, nos termos do inciso II do parágrafo único do art. 121 da Lei Federal nº 5.172, de 25 de outubro de 1966, que contém o Código Tributário Nacional, o Tabelião de Notas, o Tabelião de Protesto de Títulos, o Oficial de Registro de Imóveis, o Oficial de Registro de Títulos e Documentos, o Oficial de Registro Civil das Pessoas Jurídicas, o Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais ou o Oficial de Registro de Distribuição que praticar ato notarial ou de registro.

Imposto de Renda (IRPF): O Oficial deve recolher mensalmente o IR através do Carnê-Leão, nos termos do art. 118, inciso I, do Decreto nº 9.580/2018.



Câmara de Compensação da Gratuidade - RECOMPE

O fundo de compensação mineiro é alimentado com 5,66% dos rendimentos recebidos por todos os cartórios do estado. Com esta verba são compensados os atos praticados gratuitamente nas serventias.



Calendário mensal

1º e último dia útil do mês

1º dia útil: Geração do boleto e respectivo pagamento do ISSQN referente ao período do mês anterior.

Último dia útil do mês de referência: Geração do boleto e respectivo pagamento do RECOMPE referente ao próprio mês de geração do boleto.

Dias 01, 08, 15, 22 (em regra)

Geração dos boletos de TFJ, cujos recolhimentos se darão em concordância com o art. 2º da Portaria Conjunta nº 03/2005/TJMG/CGJ/SEF-MG: do 1º ao 7º dia do mês, o recolhimento será até o dia 14 do mesmo mês; do 8º ao 14º dia, o recolhimento será até o dia 21 do mesmo mês; do 15º ao 21º dia, o recolhimento será até o dia 28 do mesmo mês; e do 22º até o final do mês, o recolhimento será até o dia 7 do mês subsequente.

05º e 15º dia do mês

05º dia útil: Envio da Declaração de Apuração e Informação da Taxa de Fiscalização Judiciária - DAP-TFJ, até o quinto dia útil do mês subsequente ao da prática dos atos;

05º dia útil: Envio do Relatório de Atos gratuitos praticados pela Serventia para o RECOMPE, referentes ao período do mês anterior;

5º dia útil: Geração do boleto do Operador Nacional de Registro (ONR).

15º dia: Envio da Declaração sobre Operações Imobiliárias (DOI) para a Receita Federal; e envio de Relatório de atividades suspeitas para o Conselho de Controle de Atividades Financeiras (COAF)

Tramitação dos Títulos

Percurso do título no Registro de Imóveis de Timóteo

1) Título hábil para registro/ averbação: Provimento Conjunto nº 93/2020/CGJ-MG, artigos 716 e 717.

1.1) Orçamento inicial de títulos simples;

2) Protocolo: Provimento Conjunto nº 93/2020/CGJ-MG, artigos 739 e 740:

Art. 739: “Apresentado ao Ofício de Registro o título, este será imediatamente protocolizado e tomará o número de ordem que lhe competir em razão da sequência rigorosa de sua apresentação.”

Art. 740: “A cada título corresponderá um número de ordem do protocolo, independentemente da quantidade de atos que gerar.”

Tramitação dos Títulos

Percurso do título no Registro de Imóveis de Timóteo

3) Análise aprofundada: Nota Devolutiva e Orçamento - Provimento Conjunto nº 93/2020/CGJ-MG, Art. 756:

Art. 756 “É dever do oficial de registro proceder ao exame exaustivo do título apresentado, e, havendo exigências de qualquer ordem, estas deverão ser formuladas de uma só vez, articuladamente, de forma clara e objetiva, com data, identificação do preposto responsável e do Ofício de Registro de Imóveis, para que o interessado possa satisfazê-las ou, em não se conformando, requerer a suscitação de dúvida;”

4) Setor de finalização: nota devolutiva ou nota de pendência financeira (se for o caso); finalização - Provimento Conjunto nº 93/2020/CGJ-MG, Art. 760:

Art. 760 “A restituição, total ou parcial, dos valores correspondentes ao depósito prévio somente será realizada em caso de desistência ou após o cancelamento da prenotação.”

Tabela de Emolumentos – Anexo da Lei Estadual 15.424/2004

Lei Estadual 15.424/04, art. 50: “Os valores constantes no texto e nas tabelas que integram o Anexo desta Lei serão atualizados anualmente pela variação da Unidade Fiscal do Estado de Minas Gerais - UFEMG, prevista no art. 224 da Lei n.º 6.763, de 26 de dezembro de 1975, devendo a Corregedoria-Geral de Justiça publicar as respectivas tabelas sempre que ocorrerem alterações.”

Conforme o artigo 2º, parágrafo único, da Portaria Conjunta nº 03/2005/TJMG/SEF-MG, os atos praticados pela Serventia serão cobrados conforme tabela em vigor na data da prática do ato. Deste modo, todo valor pago anteriormente ao ano de finalização do serviço, haverá a necessidade de complementação de valores.

Fiscalização do recolhimento de tributos

Art. 289 da Lei 6015/1973: “No exercício de suas funções, cumpre aos oficiais de registro fazer rigorosa fiscalização do pagamento dos impostos devidos por força dos atos que lhes forem apresentados em razão do ofício.”

Art. 134,VI da Lei 5172/1966: “Nos casos de impossibilidade de exigência do cumprimento da obrigação principal pelo contribuinte, respondem solidariamente com este nos atos em que intervierem ou pelas omissões de que forem responsáveis:
VI - os tabeliães, escrivães e demais serventuários de ofício, pelos tributos devidos sobre os atos praticados por eles, ou perante eles, em razão do seu ofício;”

Art. 30, XI da Lei 8935/1994: “São deveres dos notários e dos oficiais de registro:
XI - fiscalizar o recolhimento dos impostos incidentes sobre os atos que devem praticar;”



PROCEDIMENTO DE DÚVIDA

Julio Andrade Paulo
Oficial





A Dúvida Registral

A dúvida é um procedimento administrativo vinculado por meio do qual o oficial de registro, a pedido do interessado, submete a exigência apresentada, mas não satisfeita, à decisão judicial, cabendo apelação da decisão do juiz

DIGAMOS QUE VOCÊ VÁ ATÉ O CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS LEVAR SEU TÍTULO A REGISTRO, O OFICIAL EXAMINA O TÍTULO E SE RECUSA A EFETUAR O REGISTRO DEVOLVENDO-O COM EXIGÊNCIAS A SEREM CUMPRIDAS

Não se conformando com tais exigências ou então não podendo satisfazê-las, você pode requerer ao oficial que suscite a Dúvida Registral

CASO O OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SE NEGUE A SUSCITAR A DÚVIDA REGISTRAL:

Cabe pedido de Dúvida inversa, efetuado diretamente pelo interessado ao juízo competente, devendo fazer prova de que requereu ao Oficial e que este está descumprindo o seu dever de suscitar essa dúvida

PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS

Se o caso for de averbação, e não de registro, não caberá Dúvida Registral, mas sim pedido de providência de acordo com as normas de organização judiciária e legislação de cada estado.

PRAZO

O PRAZO DO PROTOCOLO É ALTERADO?

- 1) O PROTOCOLO É PRORROGADO POR TEMPO INDETERMINADO;
- 2) NO LIVRO DE PROTOCOLO É INSERIDO O NÚMERO DO PROCESSO ADMINISTRATIVO;
- 3) AS CUSTAS FICAM COM A PARTE VENCIDA;

PROCESSO ADMINISTRATIVO:

- 1) A PARTE INTERESSADA PREENCHE UM REQUERIMENTO NO BALCÃO;
- 2) É MONTADO UM PROCESSO NOS MOLDES DE UMA PETIÇÃO INICIAL;
- 3) ESSE PROCESSO É ENVIADO VIA PROCESSO ADMINISTRATIVO;
- 4) A MATÉRIA É ANALISADA E JULGADA COMO DEFERIDA OU INDEFERIDA;
- 5) TAL DECISÃO É REMETIDA AO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS;

LEI 14382 - SEGURANÇA JURÍDICA DE TODO O PASSO A PASSO, REALIZADO PELO OFICIAL/CARTÓRIO.



CONTRATOS

Núbia Karina Mendes Ferreira

Escrevente Autorizada

INTRODUÇÃO

O Sistema Financeiro de Habitação foi criado pelo Governo Federal através da Lei nº 4.380, de 21/08/1964, para facilitar a aquisição da casa própria. O objetivo, em tese, era favorecer as classes de baixa renda. A Lei do SFH tem como a iniciativa como grande objetivo de reduzir o déficit habitacional do país, oferecendo crédito de longo prazo com juros baixos.

Os tipos de contratos mais utilizados no Cartório:

SFH: o mais comum, mas por apresentar mais vantagens e não cobrar juros abusivos, o Sistema Financeiro de Habitação costuma ser o preferido dos compradores. Logo, isso faz do SFH a modalidade de financiamento imobiliário mais utilizada no país.

Programa Minha Casa Minha Vida (ex-Programa Casa Verde e Amarela): Para serem atendidas pelo MCMV, as famílias selecionadas precisam preencher alguns requisitos sociais e de renda, além de não possuir imóvel em seu nome. Em 14 de fevereiro de 2023, o presidente da República, Luiz Inácio Lula da Silva, anunciou a retomada do programa, com a entrega de 2.745 unidades habitacionais. O Programa Minha Casa Minha Vida foi criado pelo Governo Federal para dar condições de habitação da população de baixa renda, com taxa de juros reduzidas e direito ao subsídio concedido pelo Governo;

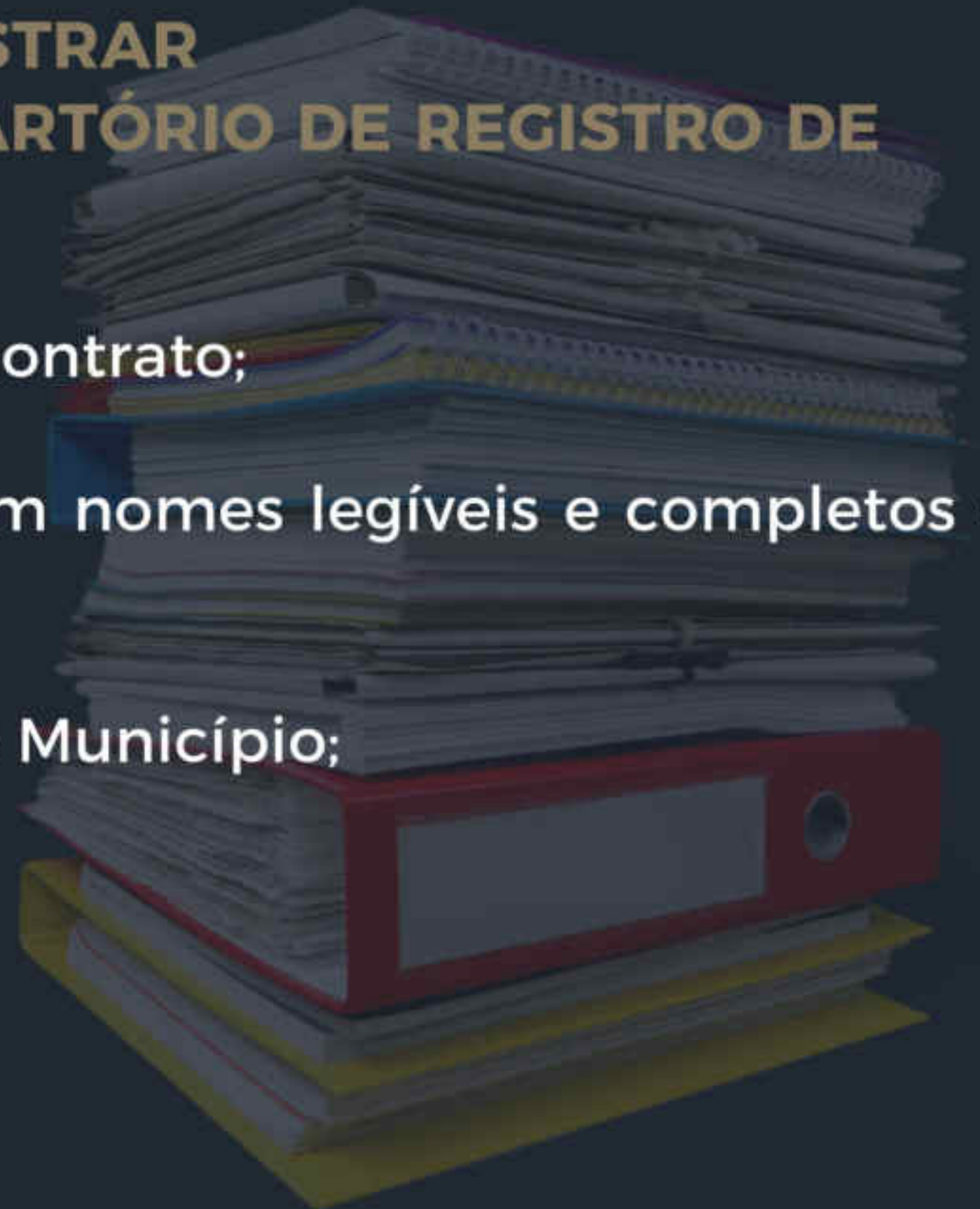
Contrato de Mutuo de Dinheiro: Em contrato de mútuo de dinheiro, o devedor pega um dinheiro emprestado com algum banco, instituição financeira credenciada ou Escritura Pública, e o seu imóvel fica gravado com alienação fiduciária ou hipoteca e está com ônus na matrícula como garantia, até ser quitado;

Contrato por SFI: O Sistema de Financiamento Imobiliário é um sistema de financiamento mais recente, surgido em 1997 pela Lei 9.514. O motivo de criação foi o de oferecer um sistema de financiamento para o grupo de pessoas que não se enquadravam no proposto pelo SFH. As pessoas se encaixam neste financiamento são pessoas de poder aquisitivo mais alto, pois o prazo de amortização é bem menor do que SFH;

Contrato de FGTS: Contrato que utiliza o FGTS do trabalhador para comprar o imóvel à vista, sem financiamento do Banco. O comprador não pode possuir outro imóvel no município onde trabalha ou tem residência. Ele também não pode ter outro financiamento ativo no Sistema Financeiro de Habitação (SFH).

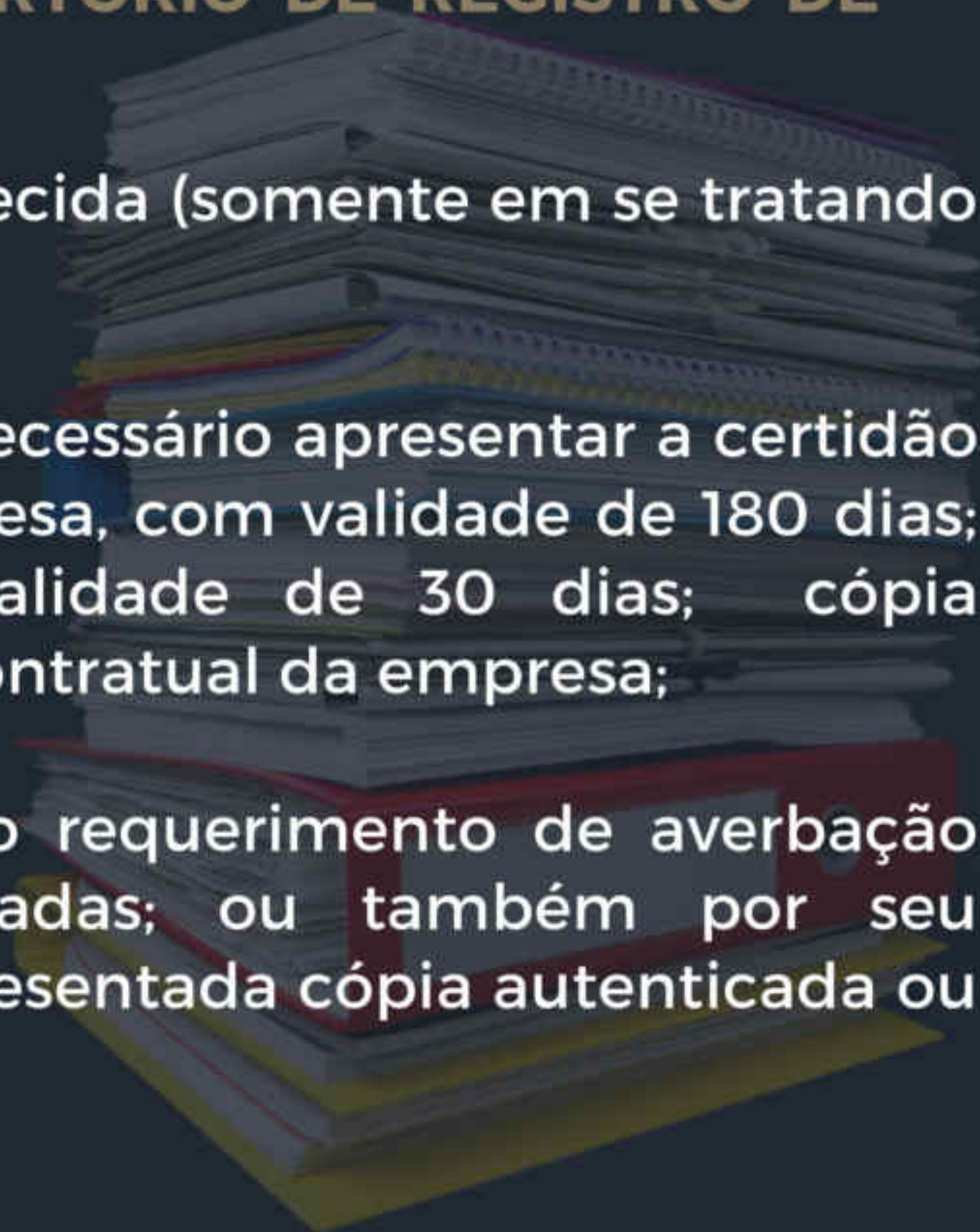
DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA REGISTRAR O CONTRATO DE FINANCIAMENTO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS:

- 1) No mínimo 3 vias originais completas do contrato;
- 2) Colher assinaturas de 2 testemunhas com nomes legíveis e completos e CPF nas 3 vias do contrato;
- 3) ITBI completo emitidos pela Prefeitura do Município;



DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA REGISTRAR O CONTRATO DE FINANCIAMENTO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS:

- 4) Declaração de desconto com firma reconhecida (somente em se tratando de primeiro imóvel do(s) adquirente(s);
- 5) Se o (a) vendedor(a) for pessoa jurídica é necessário apresentar a certidão negativa de débitos previdenciários da empresa, com validade de 180 dias; certidão simplificada da empresa com validade de 30 dias; cópia autenticada ou original da última alteração contratual da empresa;
- 6) Em alguns casos, poderá ser solicitado o requerimento de averbação assinado por uma das partes interessadas; ou também por seu procurador(a), no caso em que deverá ser apresentada cópia autenticada ou procuração pública original.





Motivos de notas devolutivas

- a)** Certidão de ITBI emitida pela Prefeitura Municipal, com a porcentagem errônea dos transmitentes ou adquirentes (principalmente quando tem muitos proprietários);
- b)** Erro material na qualificação dos compradores e/ou vendedores; e também na descrição do imóvel;
- c)** Apresentação de cópias simples das cadeias de procurações e substabelecimentos do(a) gerente responsável pela assinatura do contrato.



Considerações finais

Os bancos e as instituições financeiras analisam o perfil de cada cliente (pessoa física ou jurídica) para verificar qual é o financiamento ou empréstimo mais adequado, de modo a não comprometer a renda financeira da família ou da empresa. A parcela da prestação do financiamento não pode comprometer mais do que 30% da renda bruta mensal da família. Essa regra é importante para um maior controle financeiro e para evitar a inadimplência.

O prazo máximo para financiamento de imóvel vem crescendo no Brasil, acompanhando o aumento na longevidade dos brasileiros, e hoje está em 35 anos (420 meses).



CÉDULAS; ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E HIPOTECA

Mateus Jael Santos Lott Machado
Escrevente Autorizado



Cédulas Rurais

A cédula de crédito rural é um título executivo extrajudicial, que tem por objetivo representar o crédito decorrente de financiamento para produção rural.

Decreto-Lei nº 167/1967 (dispõe sobre títulos de crédito rural).

Cédula de Crédito Bancário e Cédula Hipotecária

A Cédula de Crédito Bancário é título executivo extrajudicial que tem por objetivo representar o crédito emitido por pessoa física ou jurídica, em favor de instituição financeira ou de entidade a esta equiparada, ou seja, representa promessa de pagamento em dinheiro, decorrente de operação de crédito, de qualquer modalidade.

Lei 10.931/2004

A Cédula Hipotecária é um título executivo extrajudicial que representa um crédito de financiamento bancário lastreado em garantia real sobre determinado imóvel.

Decreto-Lei 70/66

Alienação Fiduciária

Lei 9.514/97, Artigo 22: A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel.

X

Hipoteca

A hipoteca é um direito real de garantia que grava coisa imóvel, pertencente ao devedor ou a terceiro, para assegurar o pagamento de uma obrigação.

Previsão nos artigos 1.473 ao 1.505 do Código Civil de 2002

Notas Devolutivas - Principais motivos

No caso de existir usufruto na matrícula gravada com Alienação Fiduciária ou Hipoteca, será necessário o colhimento da assinatura do usufrutuário como forma de anuência.

Caso o emitente seja pessoa jurídica, serão necessários os seguintes documentos:

- 1 - Certidão Simplificada com validade de 30 dias, emitida pela Junta Comercial do Estado responsável;
- 2 - Alteração contratual que habilita o representante da pessoa jurídica;
- 3 - Último arquivamento que constar na Certidão Simplificada apresentada.

Dentre as vias apresentadas, somente a via do credor será negociável, devendo constar nas demais vias a expressão "não negociável".

Tanto na Cédula de Crédito Bancário ou Cédula Hipotecária, quanto nas Cédulas de Créditos Rurais, não há necessidade da assinatura do credor, tendo em vista que este não é um dos requisitos previstos na Lei Federal 10.931/2004, no Decreto-Lei 70/66, e no Decreto-Lei 167/67. Deste modo, pode ser dispensada a apresentação das procurações correspondentes.



NOTIFICAÇÃO DE MUTUÁRIO; CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE

Rafaela Cristina Souza Reis

Escrevente Autorizada



Alienação Fiduciária

A Lei 9.514/77 trouxe a Alienação Fiduciária e o SFI.

Alienação Fiduciária significa “transferir algo com confiança”.

Fidúcia: o devedor, fiduciante, entrega a propriedade de um bem ao credor ficando, apenas, com sua posse direta, a fim de assegurar o Negócio Jurídico.

Sendo assim, podemos dizer que o devedor passa o bem ao credor, de forma com que ambos definam que o bem é a garantia de pagamento da dívida.

O maior risco da alienação fiduciária é justamente o que faz com que ela seja economicamente vantajosa para o devedor: o bem alienado como garantia do pagamento não é mais do devedor, e sim do credor.

Notificação de mutuário

Art. 26 §1º a §8º da Lei 9.514/77

Art. 960 a 966 do Provimento Conjunto 93/CGJ/2020

Ocorre quando o devedor deixa inadimplente as prestações do contrato. Documentos necessários para a intimação:

Art. 961. Do requerimento do credor fiduciário dirigido ao oficial do registro competente deverão constar, necessária e discriminadamente, no mínimo, as seguintes informações:

I - nome e qualificação dos devedores fiduciantes (e de seus cônjuges, se forem casados);

II - endereço completo para realização das intimações;

III - declaração de que já decorreu o prazo de carência estipulado no contrato;

IV - planilha com demonstrativo do débito e projeção de valores atualizados para pagamento da dívida;

V - comprovante de representação legal do credor fiduciário pelo signatário do requerimento, se for o caso.



CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

ART. 26 - A AO ART. 33 DA LEI 9.514/77

ART. 967 A 972 DO PROVIMENTO

CONJUNTO 93/CGJ/2020

De acordo com os dispositivos legais, para haver a consolidação da propriedade deverá ser apresentado requerimento e as guias do ITBI no Registro de Imóveis competente.

Caso o credor não tome as providências necessárias para que seja realizada a averbação da Consolidação da Propriedade, os autos serão arquivados, devendo começar o procedimento de intimação novamente.

Se houver no imóvel constrições, como, penhoras, arrestos, sequestros e indisponibilidade, não impedem que haja a consolidação da propriedade.

Após consolidada a propriedade, o credor deve, no prazo de 30 dias realizar o 1º Leilão.

O devedor tem o direito de preferência na compra do imóvel.

Passo a Passo

Inadimplência do devedor
(geralmente a partir da 3ª
parcela)

Banco encaminha
solicitação de intimação
para o registro de Imóveis

Intimação é feita para
todos os devedores

Prazo de 15 dias para
pagar a dívida ou negociar
com o banco

Se recusarem a assinar ou
estiverem em local incerto ou
não sabido, publicar edital

Banco recolhe ITBI e
Laudêmio se for o caso

Banco apresenta requerimento
para consolidação da propriedade
no Registro de Imóveis

Ocorre o 1º Leilão no
prazo de 30 dias, após
registro da consolidação

Ocorre o 2º Leilão no
prazo de 15 dias, após o
1º Leilão



COHAB; CERTIDÕES EM GERAL

Flaviane Júlia Amorim

Escrevente Autorizada

EXISTEM VARIADOS TIPOS DE CERTIDÕES QUE ATENDEM A DIFERENTES PROPÓSITOS. DENTRE ELAS TEMOS:

CERTIDÃO DE ÔNUS AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS:

Atesta se há ônus ou ações judiciais constantes na matrícula do imóvel. Essa certidão pode ser negativa ou positiva, conforme o caso.

CERTIDÃO DE PROPRIEDADE:

Nega ou afirma que determinada pessoa é proprietária ou não de bens imóveis.

CERTIDÃO QUINZENÁRIA, VINTENÁRIA OU TRINTENÁRIA:

Mostra o histórico do imóvel por, respectivamente, quinze, vinte ou trinta anos. É por meio dela que se obtém conhecimento de toda a cadeia dominial do imóvel e suas mudanças durante o período solicitado.

CERTIDÃO EM INTEIRO TEOR OU CERTIDÃO DE REGISTRO:

Traz o texto integral da matrícula do imóvel. É usada para ter conhecimento de todo o histórico do imóvel. Ela é indispensável para lavratura de escrituras públicas, contratos bancários, e outros títulos de transmissão de bens imóveis.

Essas certidões são necessárias para comprovar o histórico do proprietário do imóvel e se há dívidas ou não envolvidas na atual situação do imóvel. Sendo assim, esses documentos proporcionam maior segurança jurídica e documental aos atos.

Cohab Minas



Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais.

É uma sociedade de economia mista, com a finalidade de combater a carência habitacional e urbanizar vilas e favelas no Estado, atendendo principalmente as famílias de baixa renda, responsável por construção e financiamento de habitações populares diversas nas cidades brasileiras.

Seus contratos de vendas de imóveis são regidos pela constituição federal e pela lei 6766/79, que estabelecem normas gerais de sobre parcelamento do solo urbano.

Foi instituída pela Lei nº 3.403, de 02 de julho de 1965, proposta pelo então governador José de Magalhães Pinto e aprovada pela Assembleia Legislativa do Estado de Minas Gerais.

Em 1º de novembro de 1967, foi inaugurado o primeiro conjunto habitacional "Vale do Jatobá", em Belo Horizonte, com 1.312 moradias.

PRINCIPAIS ITENS EM NOTA DEVOLUTIVA:

Contratos apresentados onde consta que a aquisição foi através de um título anterior tais como: Inventários, Promessas, quando verificado tal informação deverá ser apresentado no ato do protocolo, os demais títulos, para que seja feita uma análise mais completa.



Qualificação subjetiva



Qualificação Objetiva (habite-se, medidas e confrontações)

Temos constatado que o habite-se foi averbado na época do loteamento, através das transcrições anteriores no Cartório e Registro de Imóveis de Coronel Fabriciano.



ITBI completo



CRI E VISUALIZAÇÃO DE MATRÍCULA

Erasmu Ferreira Vidal Rangel
Estagiário





INÍCIO

FALE CONOSCO

DÚVIDAS

DOWNLOADS

Matrícula online

Pesquisa eletrônica

Pedido de certidão

e-Protocolo

RCDE

Monitor registral

Nova

Pedidos efetuados

EDITAL ELETRÔNICO!

Todas as publicações eletrônicas do cartório em um só lugar.



Pesquisa eletrônica de bens e direitos

Esta ferramenta possibilita a pesquisa da ocorrência de determinado CPF ou CNPJ na base de dados da CRI-MG, conforme informações disponibilizadas pelos cartórios.



Matrícula online

Este módulo possibilita ao usuário o acesso à visualização do inteiro teor das matrículas e/ou registros auxiliares informados pelos cartórios ao banco de dados da central. Neste caso, o arquivo disponibilizado não possui assinatura, sendo nem validade jurídica.



Certidão Eletrônica

Este módulo permite que o usuário solicite certidões eletrônicas ou físicas, que serão emitidas pelos cartórios de registro de imóveis de Minas Gerais. Alguns dos tipos disponíveis são: Certidão de matrícula inteiro teor, certidão de propriedade, certidão de ônus e ações, dentre outras.

INÍCIO

FALE CONOSCO

DÚVIDAS

DOWNLOADS

Matrícula online

Pesquisa eletrônica

Pedido de certidão

e-Protocolo

RCDE

Monitor registral

Nova

Pedidos efetuados

Novo

Novo (Lote)

Pedidos efetuados

SOLICITAR CERTIDÃO



CERTIDÃO DE CERTIDÃO

Este módulo permite que o usuário solicite certidões eletrônicas ou físicas, que serão emitidas pelos cartórios de registro de imóveis de Minas Gerais. Alguns dos tipos disponíveis são: Certidão de matrícula inteiro teor, certidão de propriedade, certidão de ônus e ações, dentre outras.

Tipos de Certidão:

Certidão de Documento Arquivado: Esta certidão corresponde a documentos constantes do acervo do cartório e que foram utilizados para a realização de um registro ou averbação relativos a imóveis. A título de exemplo, poderá ser solicitada as cópias de convenção de condomínio, contratos particulares diversos, baixa de construção, memorial de incorporação, plantas, entre outros.

Certidão de Matrícula – De Inteiro Teor, de Ônus e de Ações Relpersecutórias: Esta certidão contempla a emissão da cópia da matrícula do imóvel, em inteiro teor, onde também será certificada a existência/inexistência de ônus e ações.

Certidão de Matrícula – Inteiro Teor: Esta certidão contempla os registros lavrados após 1976. Através dela é possível obter a reprodução integral e fiel das matrículas efetuadas no Livro 2 – Registro Geral. Popularmente, também é conhecida como matrícula atualizada, certidão do registro e matrícula do imóvel.

Certidão de Propriedade: Esta certidão tem por finalidade informar a existência de imóveis e/ou direitos reais em nome de determinada pessoa física ou jurídica. Se requerido pela parte, as certidões podem conter quesitos, como por exemplo, a indicação dos imóveis já transmitidos ou a indicação de propriedade de imóveis referente a um edifício ou bairro específico.

CERTIDÃO DE PROPIEDADES (QUESITOS) R\$57,71. CERTIDÃO COMUM (SEGUE A TABELA DO CARTÓRIO)

certidão - Novo

AJUDA MEUS PEDIDOS EFETUADOS

1 Selecionar Certidão 2 Preencha a Certidão 3 Cartório Responsável 4 Forma de Recabimento

Escolha um Tipo de Certidão:

* Selecione uma certidão, em seguida será solicitado as informações necessárias para continuar o pedido.

Certidões Mais Solicitadas:

- Certidão de Matrícula - De Inteiro Teor, de Ônus e de Ações Reipersecutórias
- Certidão de Matrícula - Inteiro Teor
- Certidão de Propriedade

Todas as Certidões:

- Certidão de Registro Auxiliar - Inteiro Teor
- Certidão de Registro Auxiliar - Por Quesito
- Certidões de Ônus e de Ações Reipersecutórias
- Certidão de Transcrição - Inteiro Teor
- Certidão de Documento Arquivado
- Certidão de Matrícula - De Inteiro Teor, de Ônus e de Ações Reipersecutórias
- Certidão de Matrícula - Inteiro Teor
- Certidão de Propriedade**
- Certidão de Registro do Imóvel

Tem que especificar o quesito.

Pedido de Certidão - Novo

AJUDA

MEUS PEDIDOS EFETUADOS

1

Selecionar Certidão

2

Preencha a Certidão

3

Cartório Responsável

4

Forma de Recebimento

Informações para Emissão da Certidão:

Tipo de Certidão Selecionada: Certidão de Matrícula - De Inteiro Teor, de Ônus e de Ações Reipersecutórias

* Estas certidões em conjunto são indispensáveis à alienação ou oneração do imóvel, uma vez que comprovam a titularidade do mesmo e a existência/inexistência de ônus.

• Pelo menos um campo obrigatório deve ser preenchido

• Preencher o maior número de informações disponíveis

Matrícula

00000

Letra (Se houver)

Descrição do Imóvel:



Urbano



Rural

Descrição

VOLTAR

PRÓXIMO

Pedido de Certidão - Novo

[AJUDA](#)[MEUS PEDIDOS EFETUADOS](#)

1

Selecionar Certidão

2

Preencha a Certidão

3

Cartório Responsável

4

Forma de Recebimento

Selecionar Cartório

Tipo de Certidão Selecionada: Certidão de Matrícula - De Inteiro Teor, de Ônus e de Ações Reipersecutórias

UF

MG

Cidade

Timóteo

Cartório

Cartório Timóteo

[VOLTAR](#)[PRÓXIMO](#)

1

Selecionar Certidão

2

Preencha a Certidão

3

Cartório Responsável

4

Forma de Recebimento

Selecionar Cartório

Tipo de Certidão Selecionada: Certidão de Matrícula - De Inteiro Teor, de Ônus e de Ações Reipersecutórias

A presente certidão será emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº 11.977/2009. Sua emissão e conferência poderão ser confirmadas pelo site <https://www.crimg.com.br>, em consulta do código de validação, disponibilizado na plataforma quando o pedido é finalizado. Esta certidão poderá ser materializada em qualquer cartório de Imóveis de Minas Gerais, onde será impressa e assinada fisicamente, mesmo que não tenha sido expedida por aquele cartório, devendo ser utilizado o respectivo selo de fiscalização e observado os emolumentos correspondentes a certidão. A certidão materializada terá a mesma validade e será revestida da mesma fé pública da certidão eletrônica que lhe deu origem.

Tipo Entrega

Entrega eletrônica (Arquivo será disponibilizado no site para download do usuário)

VOLTAR

ENVIAR

VISUALIZAÇÃO DE MATRÍCULA

- A VISUALIZAÇÃO DE MATRÍCULA É A FORMA MAIS BARATA (R\$ 8,52) E RÁPIDA DE SOLICITAR OS DADOS DE UM IMÓVEL;
- NÃO TEM VALOR DE CERTIDÃO – SERVE APENAS PARA CONSULTA;
- MOTIVOS PAGOS & GRATUITOS (ESTADO, MP, AGE) – PAGOS: R\$8,52



INSTITUIÇÃO E CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO; INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA; E PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

Mariana Lemes Cardoso Coelho
Escrevente Substituta



Lei 4591/1964; Lei 10.406/2002 e Provimento Conjunto nº 93/2020/CGJ-MG

Lei 4591/1964:

Art. 7º O condomínio por unidades autônomas instituir-se-á por ato entre vivos ou por testamento, com inscrição obrigatória no Registro de Imóvel, dele constando; a individualização de cada unidade, sua identificação e discriminação, bem como a fração ideal sobre o terreno e partes comuns, atribuída a cada unidade, dispensando-se a descrição interna da unidade.

Art. 9º Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, elaborarão, por escrito, a Convenção de condomínio, e deverão, também, por contrato ou por deliberação em assembleia, aprovar o Regimento Interno da edificação ou conjunto de edificações.

Código Civil de 2002 (artigos 1.331 e seguintes):

“Art. 1.332. Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:

- I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;
- II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;
- III - o fim a que as unidades se destinam.”

Documentos necessários para o registro de Instituição de Condomínio

PROVIMENTO CONJUNTO N°93/2020/CGJ-MG

Art. 1.039. O proprietário ou os proprietários deverão, para o registro da instituição do condomínio, apresentar os seguintes documentos, que serão autuados e numerados:

- I** - memorial de instituição de condomínio, que poderá ser por instrumento público ou particular com firmas reconhecidas, subscrito por todos os proprietários;
- II** - projeto arquitetônico de construção, devidamente aprovado pelas autoridades competentes;
- III** - da NBR 12.721/2006 a folha preliminar e os quadros I, II, III, IV-A, IV-B (ou quadro IV-B.1, se for o caso) e V, subscritos por um ou mais proprietários e pelo profissional responsável pelos cálculos, com firmas reconhecidas;
- IV** - ART/CREA ou RRT/CAU, relativamente aos cálculos e os correspondentes comprovantes de pagamento, quando a anotação o exigir;
- V** - alvará de construção em vigor para o empreendimento, quando este estiver em fase de construção, ou, caso as obras já estejam concluídas, os documentos previstos no art. 1.040 deste Provimento Conjunto.”

Alteração de Instituição/Convenção de Condomínio: Provimento Conjunto nº 93/2020/CGJ-MG

“Art. 1.052. Quando da apuração do quórum necessário para a aprovação ou alterações da convenção de condomínio, para fins de registro, serão considerados apenas os nomes dos figurantes no registro como proprietários ou promitentes compradores ou cessionários destes, presumindo-se representante do casal qualquer um dos cônjuges signatários.

Art. 1.054. A alteração da convenção de condomínio edilício depende de aprovação, em assembleia regularmente convocada, de pelo menos **2/3 (dois terços)** dos titulares dos direitos reais registrados, salvo se a convenção a ser alterada exigir quórum superior.

Art. 1.055. A alteração da instituição exige a **anuência da totalidade** dos condôminos, presumindo-se representante do casal qualquer um dos cônjuges signatários.”

Incorporação Imobiliária – Lei 4591/1964

“Art. 30. Estende-se a condição de incorporador aos proprietários e titulares de direitos aquisitivos que contratem a construção de edifícios que se destinem a constituição em condomínio, sempre que iniciarem as alienações antes da conclusão das obras.

O incorporador somente poderá alienar ou onerar as frações ideais de terrenos e acessões que corresponderão às futuras unidades autônomas após o registro, no registro de imóveis competente, do memorial de incorporação composto pelos documentos previstos no artigo 32 da Lei 4591/64.

A incorporação imobiliária será registrada na matrícula matriz, após o registro da instituição de condomínio e das atribuições de unidades autônomas, se houver, e será informada por averbação nas matrículas das unidades autônomas. (Provimento Conjunto nº 93/2020/CGJ-MG, artigo 1.057)”



Patrimônio de Afetação - Lei 4591/1964

Art. 31-A. A critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

Art. 31-B. Considera-se constituído o patrimônio de afetação mediante averbação, a qualquer tempo, no Registro de Imóveis, de termo firmado pelo incorporador e, quando for o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição sobre o terreno.



NOTAS DEVOLUTIVAS EM INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO

Sávia Loren Clume

Escrevente Autorizada

1) Qualificação Subjetiva dos Proprietários;

2) Qualificação Objetiva do imóvel, havendo situação que na matrícula ou a transcrição do imóvel não informe seus limites e confrontações ou as áreas constantes do projeto sejam divergentes da constante da matrícula ou da certidão de origem, deverá ser procedida à prévia retificação de área do imóvel, nos termos do art. 213 da Lei nº 6.015, de 1973.

3) Qualificação Objetiva do imóvel, havendo demolição, título de propriedade de terreno, ou de promessa, irrevogável e irretratável, de compra e venda ou de cessão de direitos ou de permuta do qual conste cláusula de imissão na posse do imóvel, não haja estipulações impeditivas de sua alienação em frações ideais e inclua consentimento para demolição e construção, devidamente registrado, nos termos do art. 32 “a” da Lei nº 4.591, de 1964,

4) Habite-se/Certidão de Área, com área divergente da instituição de condomínio;

5) Certidão negativa de débitos relativos a contribuições previdenciárias e de terceiros referente à obra;

6) Tela de Valor Venal de todas as unidades, assinadas e carimbadas;

7) Projeto arquitetônico de construção, com **alvará de construção** vigente estando divergente da Instituição de Condomínio, principalmente referente às vagas de garagem/estacionamento, que havendo divergência nos projetos arquitetônico, juntamente com o entendimento do Oficial solicitamos a apresentação do croqui de área, para que podemos nos respaldar de desconforto entre os futuros proprietários das matrículas, e uma futura alteração de condomínio;

**Na Constância da análise da Instituição de condomínio,
os principais pontos, são entre eles:**

A fração ideal das unidades, não fecharem em 1, 000, e somatória da área que a edificação ocupa o solo não fecha na área total do lote, área de terreiro, quintal e jardim, o valor do custo de cada unidade, é obtido com a multiplicação do custo total do empreendimento pela fração ideal da unidade.

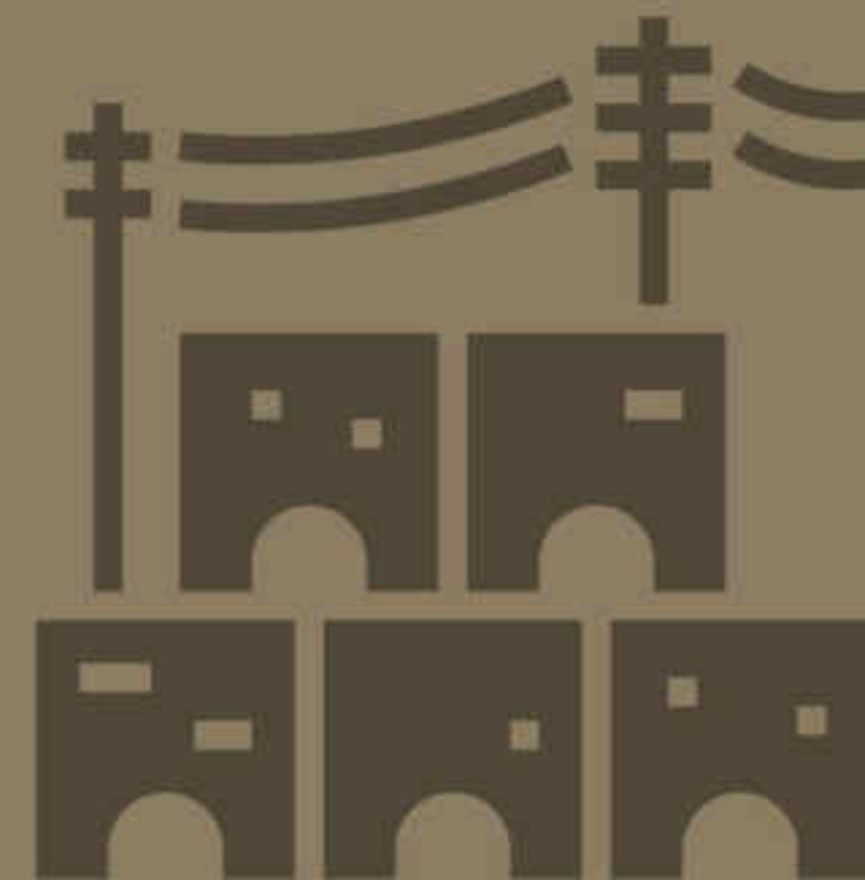
NBR 12.721/2006 a folha preliminar e os quadros I, II, III, IV-A, IV-B (ou quadro IV-B.1, se for o caso) e V, e /ou declaração de fração ideal, assinada pelo proprietário e pelo responsável técnico;



DIREITO DE LAJE

Bárbara Ribeiro Pires

Escrevente Autorizada



DIREITO REAL DE LAJE



Medida Provisória 759/16

Lei 13.465/17

LRP - Art. 176. § 9º: A instituição do direito real de laje ocorrerá por meio da abertura de uma matrícula própria no registro de imóveis e por meio da **averbação desse fato na matrícula da construção-base e nas matrículas de lajes anteriores**, com remissão recíproca.

MATRÍCULA 10.000 DATA: 20.10.2017 IMÓVEL: (Direito de laje denominado) **LAJE 01 (um)**, situada na rua X, n. XX, do Bairro X, município de X, com área construída de 150,00m², composta de sala, três quartos, banheiro, cozinha e área de serviço, **edificada no 2o. Pavimento, sobre a superfície da construção existente no lote 01** da quadra 01 do Bairro XX. Índice Cadastral: XXXX. PROPRIETÁRIO (DA LAJE): FULANO DE TAL, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, CPF, RG, residente e domiciliado na rua XX, bairro, cidade/Estado. **REGISTRO ANTERIOR: Matrícula XXX**, livro 02, do Registro de Imóveis de XXX. AV-1. Mt. 10.000 – 20.10.2017 - A presente matrícula se refere a direito de laje instituído no R-X da matrícula X, tendo sido estipulado que no instrumento de instituição que as despesas serão rateadas na proporção de X% para a construção base e X% para a laje 01. Foi estipulada renúncia ao direito de preferência. O titular da construção-base reservou para si o direito de instituição de laje sucessiva.

Art. 63. No caso da **Reurb-S**, a averbação das edificações poderá ser efetivada a partir de mera notícia, a requerimento do interessado, da qual constem a área construída e o número da unidade imobiliária, **dispensada a apresentação de habite-se** e de certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias.



Multipropriedade

Ana Luiza Costa e Silva

Escrevente Autorizada



Fundamentação Legal

Lei 13.777/18, CC (arts. 1.358- B a 1.358-U) e Lei 6.105/73

Conceito legal e doutrinário

Art. 1.358-C do CC

"Multipropriedade é o regime de condomínio em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, à qual corresponde a faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada.

Algumas das especificidades da lei brasileira

- Limita a quantidade de frações de tempo que poderão ser utilizadas por um mesmo coproprietário;
- Administração da multipropriedade;
- O imóvel objeto da multipropriedade é indivisível, assim como a fração de tempo de cada um dos coproprietários;
- Multipropriedade é instituída por Instrumento adequado, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo conter cada fração de tempo, uma convenção de condomínio já instituída locação ou comodato da sua fração de tempo;

Multipropriedade e CRI de Timóteo/MG

- Casas de campo adquiridas de forma condômina;
- + de 5 anos de regulamentação pela Lei e ainda não temos registro;
- Segurança jurídica dos cooproprietários e dos herdeiros;
- Elevação da qualidade do serviço prestado;
- Diminuição de custos

considerações finais

A multipropriedade imobiliária é uma alternativa para a capitalização. O CRI pode conferir segurança jurídica a essa ferramenta jurídica pouco explorada



TÍTULOS JUDICIAIS E ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA

Ana Flávia Nogueira Abrão
Estagiária

Títulos Judiciais admitidos para registro

Art. 221 da lei 6015/73 - Somente são admitidos registro:

IV - cartas de sentença, formais de partilha, certidões e mandados extraídos de autos de processo

As qualificações dos Títulos Judiciais

PROVIMENTO CONJUNTO N° 93/2020: Art. 864 e 880.

PROVIMENTO CONJUNTO N° 93/2020: Art. 150 § 2º. Em se tratando de título judicial, a qualificação deverá se ater aos seguintes aspectos:

- I - verificação da competência judiciária;
- II - apuração da congruência do registro com o processo respectivo;
- III - obstáculos registrais, segundo os princípios informativos da atividade;
- IV - formalidades documentais.

PENHORA DA JUSTIÇA DO TRABALHO

A penhora é um **instrumento judicial** que tem como objetivo segurar um bem de um devedor para que o mesmo seja utilizado para **pagamento de determinada dívida**; Na Justiça do trabalho da mesma forma, a penhora é utilizada com o **objetivo de sanar a dívida trabalhista**.

Em determinados casos, quando há o esgotamento dos recursos da empresa para o pagamento da dívida trabalhista, a justiça recorre aos bens dos sócios, que representam a empresa.

Cobrança

- **Art. 12-A – Lei 15424/04:** Os valores devidos na apresentação e distribuição a protesto de documentos de dívida pública serão pagos exclusivamente pelo devedor no ato elisivo do protesto ou, quando protestado o título ou documento, no ato do pedido de cancelamento do seu respectivo registro, observados os valores vigentes à época deste pedido.
- **Art. 13 – Lei 15424/04:** Os valores devidos pelos registros de penhora e de protesto decorrente de ordem judicial serão pagos, na execução trabalhista, ao final, pelo executado, de acordo com os valores vigentes à época do pagamento.

ARREMATACÃO

É o ato que consuma a **expropriação** de bens do devedor mediante alienação em **hasta pública**. Trata-se de **transferência forçada** dos bens do devedor ao arrematante para pagamento do crédito do exequente.

CARTA DE ARREMATACÃO

A carta de arrematação é o **instrumento hábil e definitivo** que **transfere o domínio do imóvel** ao arrematante. O direito de propriedade somente será transferido ao novo dono após a sua transcrição no Registro de Imóveis..



ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA

Visa o registro da propriedade de um imóvel, em favor de alguém que possui o direito real adquirido, mas que não tem a documentação correta exigida em lei.

Casos Práticos: Quando o vendedor não puder ser localizado para realizar a outorga; Quando o comprador, mesmo tendo realizado a aquisição do bem, não cooperar para a lavratura da escritura, causando transtornos ao vendedor;



JUDICIAL

Arts. 1.417 e 1.418 do
Código Civil

Ação para a realização do registro de um bem imóvel em nome de uma pessoa que possua direito real ou pessoal, mas que não possui os documentos necessários exigidos em lei.

Carta de adjudicação

É o documento que por força de decisão judicial permite a propriedade de determinado bem imóvel ou móvel a alguém



EXTRAJUDICIAL

Lei nº14.382 de 2022

Art. 216-B. Sem prejuízo da via jurisdicional, a adjudicação compulsória de imóvel objeto de **promessa de venda** ou de **cessão** poderá ser efetivada extrajudicialmente no serviço de registro de imóveis da situação do imóvel, nos termos deste artigo.

**Pode ser feita diretamente
em Cartório**

Principais itens pedidos em NOTA DEVOLUTIVA

- Título Judicial hábil para registro;
- ITBI completo;
- Certidão de Trânsito em Julgado;
- Procuração que forneça os poderes necessários ao representante legal da parte;
- Petição inicial ou Documento particular a títulos de Justo Título;
- Certidões do imóvel;

A large, warm photograph of a family of four. A father and mother are smiling and embracing two young children. The father is on the left, holding a child, while the mother is on the right, holding another child. The scene is intimate and joyful, with soft lighting.

BENS DE FAMÍLIA

Pedro Henrique Silva Magalhães
Estagiário de pós-graduação

REAL

LEI 8.009/90



VOLUNTÁRIO

Art.1711 a 1722 CC



INVENTÁRIO/ FORMAL DE PARTILHA; PARTILHA EM DIVÓRCIO

Gabriela Alves Novaes

Escrevente Autorizada

Gina Alice Pereira Lana

Escrevente Autorizada



Previsão legal:

Artigos 48 e 611 do CPC; bem como o 664 e 666 também do CPC; e Artigos 731, 733, 1784, 1785, 1796 e 1581 do CC.

O inventário é a descrição detalhada do patrimônio de pessoa falecida, e tem por objetivo apurar e partilhar, entre os sucessores, os bens do falecido.

O inventário e partilha (mais de 01 beneficiário) ou a adjudicação (único beneficiário) de bens do falecido podem ser feitos judicialmente ou extrajudicialmente (nos cartórios de notas), neste último caso somente se o cônjuge sobrevivente e o(s) herdeiro(s) for(em) maior(es) e capaz(es) e se o falecido não tiver deixado testamento válido. Em ambos os procedimentos, a presença do advogado é indispensável.

Documentação inicial para análise

Escritura Pública de Inventário e Partilha, Formal de Partilha, Carta de Adjudicação ou Certidão de Partilha (art. 221, IV, da Lei 6.015/73 e art. 861, IV, do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/ TJMG), expedidos pelo Juízo em que tramitou a ação, em via original, assinados e com todas as suas folhas rubricadas pelo Chefe de Secretaria ou pelo Juiz; Certidão de óbito do falecido e Certidão do ITCD, caso não conste do título.

Base de Cálculo dos Emolumentos

Conforme **DECISÃO N° 21619**, extraída dos **Autos n° 0100369-67.2020.8.13.0000**, proferida pela Juíza Auxiliar da Corregedoria, Dra. Aldina de Carvalho Soares, a **nova redação do inciso XV do §3° do artigo 10 da Lei Estadual n° 15.424/2004 [...]**, determina que a base de cálculo é “o valor dos bens e direitos a serem registrados”, e não “transmitidos”, como na redação original, reforçando o entendimento de que a base de cálculo de emolumentos recai sobre o valor integral da unidade imobiliária.

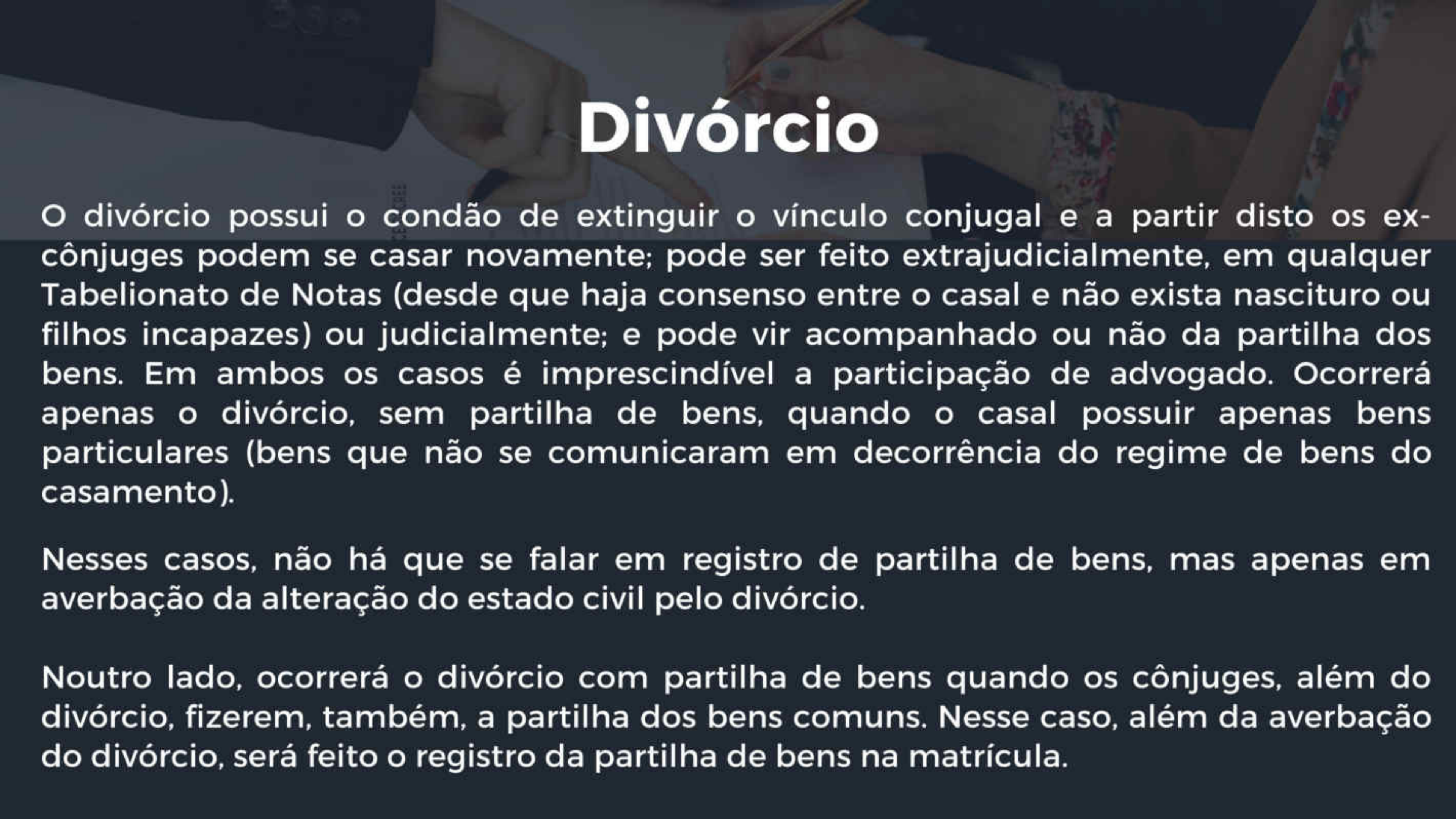
[...] O registro de partilha decorrente de inventário (judicial ou extrajudicial) ou de divórcio (judicial ou extrajudicial), deve ser feito tomando por base o valor do bem a ser registrado, independentemente da parte transmitida, inexistindo previsão legal para a exclusão de eventual meação.

Casos recorrentes que implicam Nota Devolutiva

Qualificação precária das partes envolvidas. Art. 176, § 1º:II da Lei de Registros Públicos, dispõe sobre o Princípio da Especialidade Subjetiva, que determina que as partes constantes do ato ou negócio jurídico têm que estar perfeitamente determinadas e identificadas com todos os requisitos que a lei determina.

Qualificação precária do Imóvel, o qual tem respaldo legal também na Lei de Registros Públicos, em seu Art. 176, § 1º, II:II, onde todo imóvel objeto de registro deve estar precisamente descrito.

Não apresentação da Certidão de ITCD, e, Incongruência entre o Plano de Partilha e o ITCD;

A background image showing a close-up of two hands signing a document. One hand is holding a pen and writing on the document, while the other hand is holding the document steady. The image is slightly blurred and has a dark overlay.

Divórcio

O divórcio possui o condão de extinguir o vínculo conjugal e a partir disto os ex-cônjuges podem se casar novamente; pode ser feito extrajudicialmente, em qualquer Tabelionato de Notas (desde que haja consenso entre o casal e não exista nascituro ou filhos incapazes) ou judicialmente; e pode vir acompanhado ou não da partilha dos bens. Em ambos os casos é imprescindível a participação de advogado. Ocorrerá apenas o divórcio, sem partilha de bens, quando o casal possuir apenas bens particulares (bens que não se comunicaram em decorrência do regime de bens do casamento).

Nesses casos, não há que se falar em registro de partilha de bens, mas apenas em averbação da alteração do estado civil pelo divórcio.

Noutro lado, ocorrerá o divórcio com partilha de bens quando os cônjuges, além do divórcio, fizerem, também, a partilha dos bens comuns. Nesse caso, além da averbação do divórcio, será feito o registro da partilha de bens na matrícula.



CESSÃO DE DIREITOS HEREDITÁRIOS

Gina Alice Pereira Lana

Escrevente Autorizada



Lei 10.406/02

Lei 15.424/04

Provimento Conjunto 93/CGJ/2020

Nota Técnica nº 04/2020 CORIMG

A cessão de direitos hereditários, prevista no art. 1.793 do Código Civil, consiste na transferência ou alienação da totalidade ou de parte da porção que cabe a um determinado herdeiro a outro herdeiro ou a terceiro.

Artigos 1.784 e 1.793 da Lei 10.406/02

Artigo 1.784 da Lei 10.406/02

“Aberta à sucessão, a herança transmite-se desde logo aos herdeiros legítimos e testamentários”

Artigo 1.793 da Lei 10.406/02

“O direito à sucessão aberta, bem como o quinhão de que disponha o coerdeiro, pode ser objeto de cessão por escritura pública.”



LEI 15.424/04/PROVIMENTO 93/2020/CGJ/NOTA TÉCNICA Nº 04/2020 CORIMG

As Cessões de Direitos Hereditários, devem ser averbadas na matrícula do imóvel em atenção ao princípio da continuidade nos termos do artigo 862 do Provimento 93/2020/CGJ;

Se a partilha contemplar cessionário de direito hereditário, as cessões darão ensejo a quantas averbações forem necessárias para a fiel observância do princípio da continuidade registral;

Se o Título contemplar mais de um imóvel, a averbação será lançada em cada matrícula, independentemente, se o cessionário for adquirente naquele imóvel;

A base de cálculo dos emolumentos para a averbação da Cessão, corresponde ao percentual do monte cedido calculados sobre o valor do bem objeto de partilha;

FORMAS DE CESSÃO DE DIREITOS HEREDITÁRIOS



PRINCIPAIS MOTIVOS DE NOTA DEVOLUTIVA

1

Falta informação no título sobre a cessão de direitos hereditários e qualificação das partes incompleta;

2

Não se observa o estado civil do herdeiro na data do óbito do autor da herança;

3

Plano de partilha incongruente com o ITCD;

4

Diversos atos ocorrendo no mesmo título sem que haja uma sequencia ordenada dos fatos.



IMÓVEIS RURAIS

Matheus Araújo da Silva

Escrevente Autorizado



Documentos comuns

ITR

O imposto sobre a propriedade territorial rural é um imposto brasileiro federal, previsto no artigo 153, VI, da Constituição Federal.

CAR

O Cadastro Ambiental Rural – CAR é um registro público eletrônico nacional, obrigatório para todos os imóveis rurais, com a finalidade de integrar as informações ambientais das propriedades e posses rurais, compondo base de dados para controle, monitoramento, planejamento ambiental e econômico e combate ao desmatamento.

CCIR

O Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) é o documento expedido pelo Incra que comprova a regularidade cadastral do imóvel rural.

RETIFICAÇÃO DE ÁREA

Lei de Registro Públicos - (Lei 6.015/73, art. 213, II)

De acordo com o que dispõe o artigo 212, da Lei 6.015/73, é necessário realizar a retificação de área quando a descrição da propriedade presente na sua Matrícula no Registro de Imóvel for, de alguma forma, omissa, não contendo informação precisa, útil ou não condizente com a realidade.

LISTA SIMPLIFICADA DOS DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

- Requerimento;
- Planta do imóvel assinada pelos proprietários, Responsável Técnico e confrontantes com firmas reconhecidas;
- Memorial descritivo elaborado pelo responsável técnico e se for acima de 100ha precisa do memorial emitido pelo Incra;
- ART, RRT ou TRT, assinada pelo proprietário e Responsável Técnico, com firmas reconhecidas;

Fração Mínima de Parcelamento de Imóvel Rural

A fração mínima de parcelamento de imóvel rural nada mais é do que a área mínima com a qual um lote ou gleba pode ser parcelado.

DECRETO Nº 62.504, DE 8 DE ABRIL DE 1968

Desmembramentos decorrentes de desapropriação X
Desmembramentos de iniciativa particular

Exceções à FMP

A legislação estabeleceu algumas situações em que não se exige a observância da FMP para o parcelamento do solo rural. O Decreto nº 62.504/68 determina que os desmembramentos de imóvel rural que visem a constituir unidades com destinação diversa da de exploração da terra não estarão sujeitos à vedação do artigo 65 do Estatuto da Terra e à FMP, desde que se destinem a alguma das finalidades indicadas nos incisos do artigo 2º:

Decreto nº 62.504/68

Art. 2º Os desmembramentos de imóvel rural que visem a constituir unidades com destinação diversa daquela referida no Inciso I do Artigo 4º da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, não estão sujeitos às disposições do Art. 65 da mesma lei e do Art. 11 do Decreto-lei nº 57, de 18 de novembro de 1966, desde que, comprovadamente, se destinem a um dos seguintes fins:

I – Desmembramentos decorrentes de desapropriação por necessidade ou utilidade pública, na forma prevista no Artigo 390, do Código Civil Brasileiro, e legislação complementar.

II – Desmembramentos de iniciativa particular que visem a atender interesses de Ordem Pública na zona rural, tais como:

a) Os destinados a instalação de estabelecimentos comerciais, quais sejam:

1 – postos de abastecimento de combustível, oficinas mecânicas, garagens e similares;

2 – lojas, armazéns, restaurantes, hotéis e similares;

3 – silos, depósitos e similares.

b) os destinados a fins industriais, quais sejam:

1 – barragens, represas ou açudes;

2 – oleodutos, aquedutos, estações elevatórias, estações de tratamento de água, instalações produtoras e de transmissão de energia elétrica, instalações transmissoras de rádio, de televisão e similares;

3 – extrações de minerais metálicos ou não e similares;

4 – instalação de indústrias em geral.

c) os destinados à instalação de serviços comunitários na zona rural quais sejam:

1 – portos marítimos, fluviais ou lacustres, aeroportos, estações ferroviárias ou rodoviárias e similares;

2 – colégios, asilos, educandários, patronatos, centros de educação física e similares;

3 – centros culturais, sociais, recreativos, assistenciais e similares;

4 – postos de saúde, ambulatórios, sanatórios, hospitais, creches e similares;

5 – igrejas, templos e capelas de qualquer culto reconhecido, cemitérios ou campos santos e similares;

6 – conventos, mosteiros ou organizações similares de ordens religiosas reconhecidas;

7 – Áreas de recreação pública, cinemas, teatros e similares.



USUCAPIÃO JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL

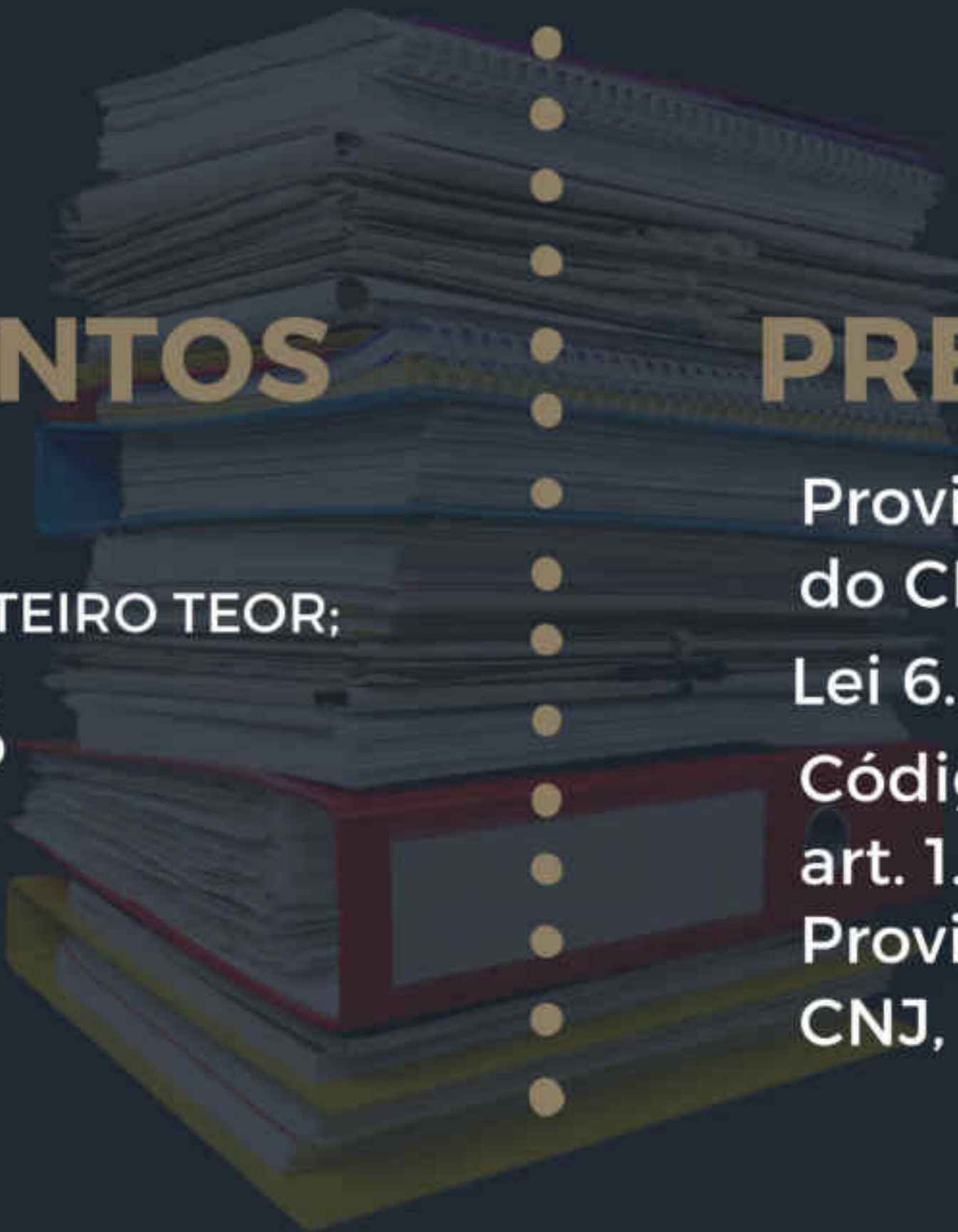
Isteicy Silva

Escrevente Autorizada

Laís Silva Barros

Escrevente Substituta





EMOLUMENTOS

TABELA 4

4701 - PRENOTAÇÃO;

8401- CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR;

8101- ARQUIVAMENTO;

8-A) PROCESSAMENTO
ADMINISTRATIVO.

PREVISÃO LEGAL

Provimento N° 65/2017
do CNJ;

Lei 6.015/73, art.216-A;

Código de Processo Civil
art. 1.071;

Provimento N° 93/20 do
CNJ, art. 1.157 ao art. 1.165;

ESPÉCIES

TEMPO	ESPÉCIE DE USUCAPIÃO	REQUISITOS
15 anos	Extraordinária	Posse ininterrupta e sem oposição, independentemente de justo título e boa-fé.
10 anos	Extraordinária Habitacional ou Pro Labore	Posse ininterrupta e sem oposição para fins de moradia habitual ou que tenha o possuidor realizado obras ou serviços de caráter produtivo, independentemente de justo título e boa-fé.
	Ordinária	Posse ininterrupta e sem oposição, <u>com justo título</u> e boa-fé.
	Indígena	Índio, integrado ou não, que ocupe como próprio, por 10 anos consecutivos, trecho de terra inferior a 50 hectares.
05 anos	Ordinária Habitacional ou Pro Labore	Posse ininterrupta, de boa-fé e sem oposição, <u>com justo título</u> , se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelado posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos rurais de interesse social e econômico.
	Constitucional Urbana	Posse ininterrupta e sem oposição de área urbana de até 250m ² para fins de sua moradia e sua família, desde que o possuidor não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.
	Constitucional Rural	Posse ininterrupta e sem oposição de área de terra em zona rural não superior a 50 hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia e desde que o possuidor não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.
	Especial Urbana Coletiva	05 anos de posse ininterrupta e sem oposição de área urbana com mais de 250m ² , ocupada por população de baixa renda para sua moradia, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, desde que o possuidor não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.
02 anos	Especial Urbana por abandono de lar	02 anos de posse direta, ininterrupta e sem oposição, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250,00m ² cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

REQUISITOS

- Requerimento (petição inicial);
- Procuração ad judicium outorgada ao advogado;
- Ata Notarial;
- Planta; Memorial Descritivo; ART/RRT;
- Justo Título;
- Documentos que comprovatórios da posse mansa e pacífica;
- Certidões do Ofício de Registro de Imóveis;
- Certidões Judiciais;
- Certidão de Pagamento ou Desoneração do ITBI;

ACCESSIO POSSESSIONIS / SUCESSIO POSSESSIONIS

O artigo 1.243 do CC permite que o tempo de posse do antecessor possa ser somado ao tempo de posse do atual possuidor, desde que as posses sejam continuas (sem interrupção) e homogêneas (mesma qualidade). A sucessão possessória pode se dar a título singular (accessio possessionis), por meio de algum vínculo jurídico entre os possuidores (v.g. contrato, mesmo que verbal, ou arrematação) ou pode se dar a título universal (sucessio possessionis), por direito de herança, a qual se dá ex lege. O possuidor que recebe a posse a título singular pode optar em somar o tempo anterior, se lhe convier, ou desprezá-lo, conforme a qualidade da posse de seu antecessor, já que a posse viciada do antecessor pode contaminar e prejudicar a posse atual para fins de contagem do prazo da usucapião.

Já o possuidor que recebe a posse a título universal não pode deixar de somar a posse anterior à sua posse, recebendo-a com seus vícios e virtudes. A sucessio possessionis deve aproveitar a todos os herdeiros em conjunto, não podendo um deles usá-la para requerer individualmente a usucapião

PROCEDIMENTO

CONFERÊNCIA DOS DOCUMENTOS
COMPROBATÓRIOS;

NOTIFICAÇÃO DOS ENTES FEDERAIS
(UNIÃO, ESTADO E MUNICÍPIO);

PUBLICAÇÃO DO EDITAL;

NOTA DE DEFERIMENTO;

NOTAS DEVOLUTIVAS

Ausência de CPF para notificação dos
proprietários tabulares (originários) e para
emissão das Certidões Judiciais;

Existência de edificação;

Art. 1.164 do Provimento N° 93/20 do CNJ;

Art. 247-A da Lei 6.015/73



LOTEAMENTO E REURB

Laís Silva Barros
Escrevente Substituta



REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Um marco na garantia do direito social à moradia e na construção de uma cidade mais planejada.



CONCEITO

Reurb é o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.



PREVISÃO LEGAL

Lei N° 13.465/2017.

Decreto N° 9.310/2018.



MODALIDADES

Reurb-E

APLICÁVEL AOS NÚCLEOS
URBANOS INFORMAIS
OCUPADOS POR POPULAÇÃO
QUE NÃO SE ENQUADRA EM
BAIXA RENDA.

Reurb-S

APLICÁVEL AOS NÚCLEOS
URBANOS INFORMAIS
OCUPADOS
PREDOMINANTEMENTE POR
POPULAÇÃO DE BAIXA
RENDA, ASSIM DECLARADOS
EM ATO DO PODER
EXECUTIVO MUNICIPAL.



NOTA DEVOLUTIVA

Diferença entre o mapa e o memorial descritivo

Sugestão: uma revisão antes de realizar a entrega do projeto.

Averbação de mera notícia

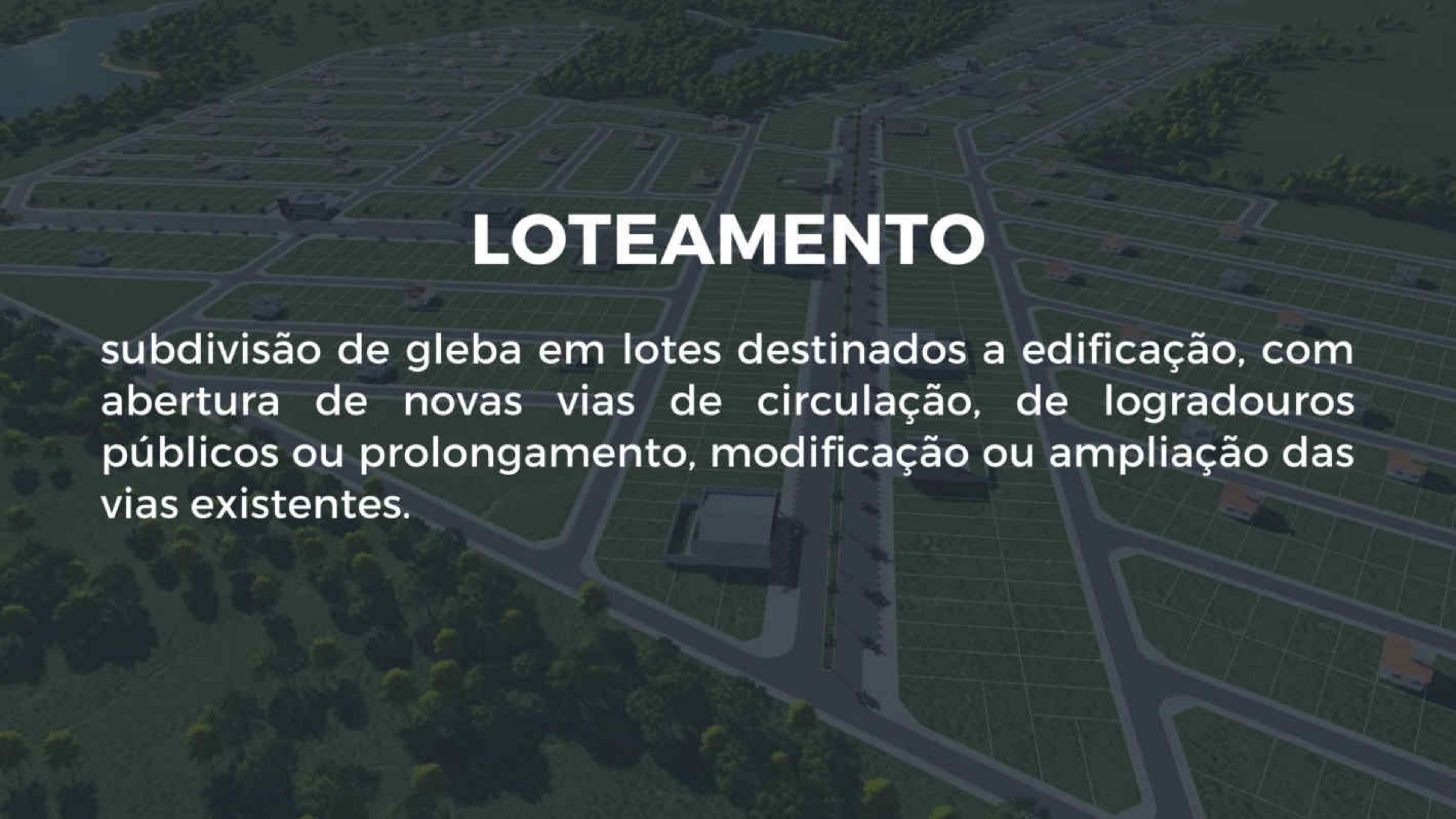
Sugestão: apresentar apenas um documento com todos os requisitos.

Planejamento

Sugestão: decidir as fases do procedimento com antecedência.

Divergência entre os documentos

Sugestão: realizar uma revisão antes de entregar a documentação.

An aerial, top-down view of a city grid. A river flows along the left edge. A large, dark, rectangular building is situated in the lower-middle part of the grid. The streets are light gray, and the blocks are green, representing grass or trees. The overall image has a dark, muted color palette.

LOTEAMENTO

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.

LEGISLAÇÃO

LEI Nº 6.766/1979	PROVIMENTO 93/2020/CGJ- MG	LEI Nº 6.015/1973	LEGISLAÇÃO MUNICIPAL
Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Artigos importantes para o registro de um loteamento: arts. 18, 26 e 26-A.	Capítulo III – “Do Loteamento”	Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências.	Legislação municipal



NOTA DEVOLUTIVA

Certidões

Projeto

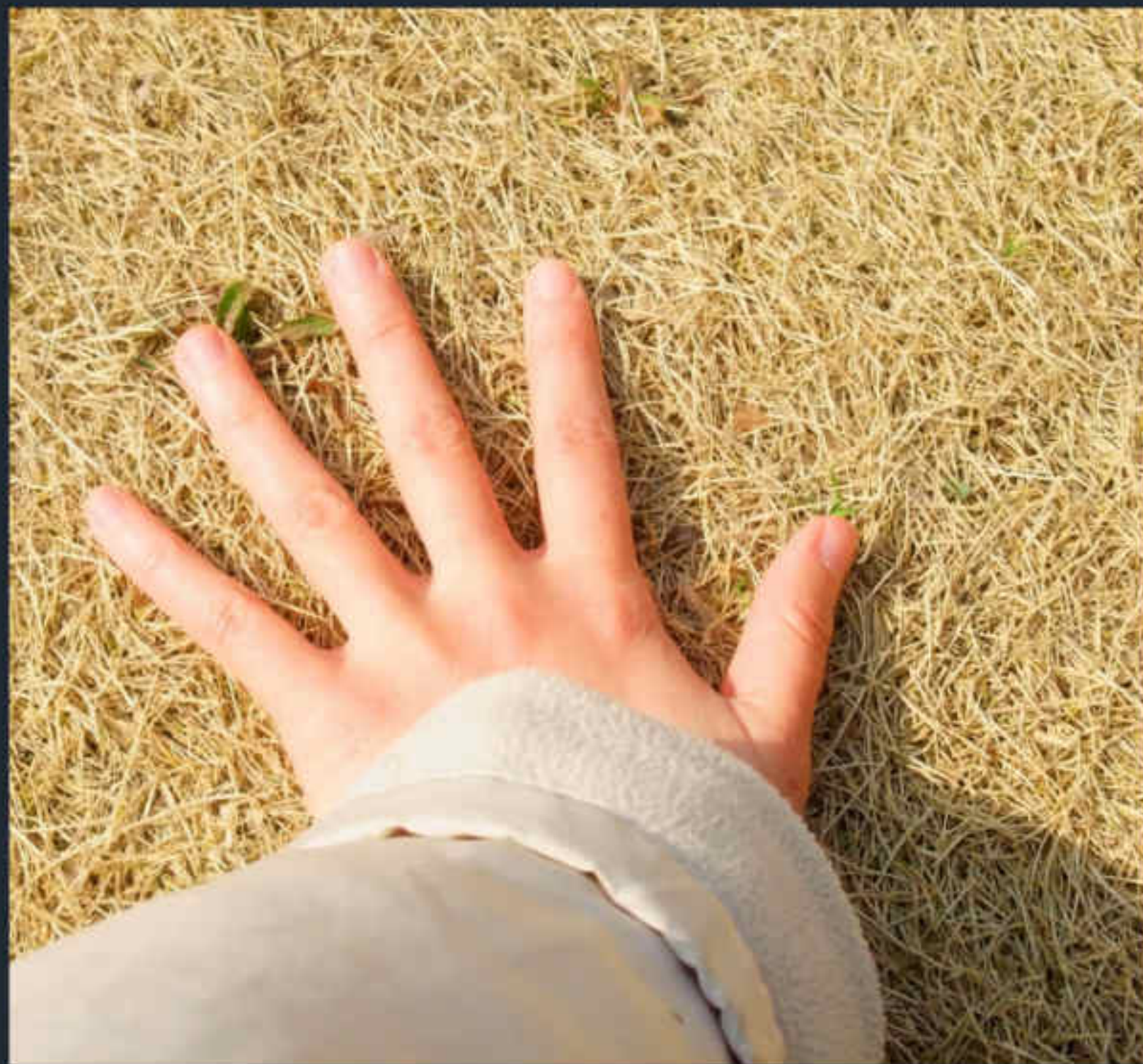
Contrato

**Instrumento de
garantia para a
execução das obras**



DIREITO DE SUPERFÍCIE

Erasmo Ferreira Vidal Rangel
Estagiário



DIREITO DE SUPERFÍCIE

ART.1369 CC

- É UMA CONCESSÃO POR MEIO DE ESCRITURA PÚBLICA QUE UM PROPIETÁRIO DE UM TERRENO FAZ A UM TERCEIRO;
- ESSE TERCEIRO É CHAMADO: SUPERFICIÁRIO;
- O PROPIETÁRIO FAZ A CONCESSÃO DO DIREITO DE SUPERFÍCIE, ENQUANTO O SUPERFICIÁRIO USUFROI DO TERRENO;
- O SUPERFICIÁRIO ARCA COM TODOS OS IMPOSTOS E TRIBUTOS DO TERRENO;
- ELE AGE COMO SE FOSSE PROPIETÁRIO, MAS, NÃO É!;
- CASO O SUPERFICIÁRIO APÓS VENCER O CONTRATO DESEJAR COMPRAR PARTE DO BEM CEDIDO, ELE TEM DIREITO DE PRIORIDADE;



ENCERRAMENTO

Oficial Julio Andrade Paulo

**O Cartório de Registro de Imóveis de Timóteo/MG
agradece sua presença!**