

FUNDAÇÃO ESCOLA SUPERIOR DO MINISTÉRIO PÚBLICO

**PÓS-GRADUAÇÃO
EM DIREITO
URBANO E AMBIENTAL**

Aspectos do Direito Registral e do Direito
Urbanístico

ESPÉCIES DE EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS
E UTILIZAÇÃO DO SOLO URBANO E RURAL

JOÃO PEDRO LAMANA PAIVA
Registrador e Tabelião de Protesto

www.lamanapaiva.com.br

SISTEMA REGISTRAL

- O Brasil, desde o Código Civil de 1916, adotou um Sistema Registral misto, tendo o atual Código mantido a natureza desse, ou seja:

- Constitutivo e Declarativo.

SISTEMA REGISTRAL

- Atualmente, o Sistema Registral está recebendo a consideração que sempre mereceu, pelos fins a que se destina:
 - de constituir;
 - declarar;
 - modificar;
 - extinguir direitos;
- Gerando publicidade, autenticidade, segurança e eficácia jurídica.
 - O Notário é o receptor da vontade das Partes, na medida em que atua com imparcialidade, saneando, prevenindo litígio e provando os negócios jurídicos.
 - o Registrador atua como se fosse um magistrado, em virtude de que somente a ele cabe exercer o princípio da qualificação do título a ser registrado (independência e autonomia), admitindo ou não o ingresso do documento no fólio real - aliás, nenhuma máquina ou tecnologia substitui-lo-á. Assim, estando o título em ordem, será procedido ao ato, o que gerará publicidade (ficção de conhecimento).

HISTÓRICO DO SISTEMA REGISTRAL BRASILEIRO ANTERIOR AO CÓDIGO CIVIL DE 1916

- **Lei Orçamentária nº 317**, de 21/10/1843, regulamentada pelo **Decreto nº 482**, de 14/11/1846, criou o Registro de Hipotecas (imóveis e semoventes).
 - Essa lei é considerada o Ponto de Partida da História Registral Imobiliária.
- **Lei nº 601**, de 18/9/1850 e **Regulamento nº 1.318**, de 30/1/1854 - instituiu o "Registro do Vigário" nas respectivas paróquias (circunscrição), pois cada paróquia tinha um vigário que registrava os imóveis de propriedade particular.

- Tratava-se do reconhecimento da posse, com o fim meramente declaratório, para diferenciar o domínio particular do domínio público.
- **Lei nº 1.237**, de 24/9/1864, regulamentada pelo Decreto nº 3.453, de 26/4/1865 - o Registro de Hipotecas passou a denominar-se Registro Geral.
 - Assim, foi criado o Registro de Imóveis, substituindo a tradição pela transcrição.
 - Esta lei foi um avanço, pois instituiu o Registro de Imóveis por ato inter vivos e a constituição de ônus reais.
 - A transcrição era necessária para a oponibilidade perante terceiros.
- **Lei nº 3.272**, de 5/10/1885 - tornou obrigatória a inscrição de todas as Hipotecas, inclusive as legais.
- **Decreto nº 370**, de 2/5/1890 - Proclamada a República, veio para substituir a legislação anterior.

HISTÓRICO DO REGISTRO DE IMÓVEIS NO BRASIL

- Atualmente, a lei que regulamenta o Registro Imobiliário é a Lei 6.015, de 31.12.1973, alterada pela Lei 6.216, de 30.06.1975.
- Dentro dos roteiros da Lei 6.015, primou por maior simplificação, condensando no Título V a matéria relativa ao Registro de Imóveis (arts. 167 a 296).

DO REGISTRO DE IMÓVEIS NO BRASIL

- Vigem no país o princípio da territorialidade para fins de registro. De regra, cada Municipalidade tem um registro imobiliário, o órgão isolado, sem conexão com os demais.
- É a competência para a prática dos atos é absoluta. Se o registro for promovido em circunscrição diversa, o ato é considerado inexistente.
- De outro lado, nas escrituras de compra e venda exigem-se muitos documentos fiscais, além do tributo correspondente, o que não acontece com os documentos particulares. Daí porque se opta pela solução mais cômoda. O Brasil real não coincide com o Brasil legal.

- Há um incessante combate entre os documentos públicos e os particulares.
- O principal e mais transcendente está na instituição da *matrícula para cada imóvel* em sua folha, na qual os registros e as averbações dos títulos que tenham por objeto o imóvel matriculado são efetuados, cronologicamente, modificando radicalmente a sistemática tradicional do registro, proporcionando a futura cadastramento imobiliária, aproximando-nos bastante do sistema cadastral germânico, considerado o mais perfeito por todos os especialistas na matéria.
- Outrossim, a matrícula (fólio real), se distingue de outras em países irmãos, porquanto a brasileira mantém todos os requisitos anteriores.
- Um autêntico *curriculum vitae* da propriedade imobiliária.
- O inconveniente está em que ela só foi instituída a partir de 01.01.1976, trasladando-se os atos existentes anteriormente (transcrições e inscrições).
- Não houve obrigação legal de todos os interessados de trasladar para o novo sistema.
- Assim temos propriedades tituladas sob a égide da transcrição, cujos livros obsoletos e manuscritos remanescem e são manuseados, e temos propriedades já lançadas em matrículas abertas sob os auspícios da nova lei, valendo-se dos dados existentes.
- Diferentemente é a sistemática adotada no Georreferenciamento que tem prazo final/fatal até 2011, para que os proprietários regularizem seus imóveis.
- Com efeito, a Física e a Mecânica revogaram a Geografia; o fax revogou a telegrafia e os correios; a informática revogou a máquina de escrever e outros hábitos. A mídia acirrou as tendências sociais.
- Há que se repensar rapidamente em um sistema registral moderno e principalmente abrangente. Daí, a instituição dos sistemas de registros eletrônicos.

SISTEMA TORRENS

Decreto nº 451-B, de 31/5/1890, regulamentado pelo Decreto nº 955-A, de 5/11/1890 e a Lei 6.015/73, artigos 277 e seguintes.

- Criado no Brasil, em 1890.
- Serve para a legalização da propriedade fundiária.
- Processo depurativo do domínio, pelo qual se afastam os vícios, defeitos e anomalias que o mesmo possa apresentar.
- Reconhecido judicialmente.
- **“NENHUMA AÇÃO REIVINDICATÓRIA SERÁ Oponível CONTRA O PROPRIETÁRIO DE IMÓVEL MATRICULADO NO SISTEMA TORRENS”.**

POSTERIOR AO CÓDIGO CIVIL DE 1916

- **Lei nº 3.071**, de 1/1/1916 - instituiu o Código Civil Brasileiro, que previu um Sistema de Registro Comum, mas obrigatório.
- **Decreto nº 12.343**, de 3/1/1917 - deu instruções para a execução dos atos de registros instituídos pelo CC.
- **Lei nº 4.827**, de 7/2/1924; **Decreto nº 18.527**, de 10/12/1928; **Decreto nº 4.857**, de 9/11/1939, modificado pelo **Decreto nº 5.718**, de 26/12/1940 - introduziu novas modalidades de registro.
- **Decreto-lei nº 1.000**, de 21/11/1969 - atualizou as normas da legislação anterior, simplificando os trâmites cartorários.
- **Lei nº 6.015**, de 31/12/1973, alterada pela **Lei nº 6.216**, de 30/6/1975 - atual Lei dos Registros Públicos, regendo por completo a matéria registral.
- **Lei nº 10.406**, de 10/01/2002 - Instituiu o (Novo) Código Civil, revogando a Lei nº 3.071/1916 e a Primeira Parte da Lei nº 556/1850 (Código Comercial), mantendo o sistema registral vigente.

TORRENS	X	CÓDIGO CIVIL
<u>SISTEMA TORRENS</u>		<u>CÓDIGO CIVIL</u>
<u>FACULTATIVO</u>		<u>OBRIGATÓRIO</u>
<u>INATACÁVEL</u> <u>(“JURE ET JURE”)</u>		<u>ATACÁVEL</u> <u>(“JURIS TANTUM”)</u>
<u>PERPÉTUO</u>		-

TORRENS X CÓDIGO CIVIL

- Como se vê o Sistema Torrens é um Instituto Especial da propriedade de imóvel RURAL.
- No Estado do Rio Grande do Sul, é permitida a renúncia da situação jurídica e direitos decorrentes do Sistema Torrens, em virtude do aprimoramento do Sistema Comum (art. 494 e parágrafos da Consolidação Normativa Notarial e Registral – Provimento nº 32/2006-CGJ).

CONCEITO

- “O Registro Imobiliário é uma Instituição, fundamentada num Sistema de Publicidade provocada e estável de situações jurídicas prediais que opera mediante inscrição de fatos jurídicos (*lato sensu*), tendo como finalidade assegurar, formalmente, determinados interesses da Comunidade”. Ricardo Dip

Sistemas Imobiliários Registrais

- Romano
- Francês
- Alemão
- Brasileiro?

Sistema Romano

- A propriedade só se adquiria por um *modo*.
- O domínio das coisas só se transferia por tradição e pela usucapião, jamais por simples pacto.
- O título não era suficiente para transferir o domínio.
- Necessitava que fosse justo.
 - Título – era a causa de efeito remoto.
 - *Modo* – era a causa de efeito próximo.

Sistema Francês

- O título é suficiente para transferir a propriedade;
- O título é decisivo entre as partes nesse sistema, chamado de consensual ou privativista;
- Necessita do registro apenas para a publicidade chegar eficazmente perante terceiros;
- Não há necessidade da *tradição*;
- Os contratos tem efeito translativo;

- A propriedade se transfere *somente pelo consenso*;

Sistema Francês: **Sistema de Título**

- Não vigora neste sistema, o princípio da legalidade, pois não se faz um exame prévio do documento;
- Com efeito, não vigora também a presunção relativa que o conteúdo daquele ato seja verdadeiro;
- Consagra o princípio da prioridade;
- Princípio de efeito relativo da publicidade (princípio da continuidade).

Sistema Alemão

- O ato jurídico pelo qual se cria a obrigação de transferir a propriedade é independente do ato pelo qual a propriedade se transfere. **Sistema publicista**;
- Relação obrigacional do ato;
- Relação de direito real;
- Leva-se o "contrato" ao Registro Imobiliário;
- Será feita a qualificação registrária. Se o Oficial aceitá-la, será transferido o domínio;
- A causa é abstraída do registro;
- Uma vez registrado, não importa o título que lhe deu origem;
- O Registro é essencial à aquisição do Direito de Propriedade e para a constituição de garantia real.
 - O Registro é autônomo e independente do título que lhe deu causa;
 - Princípio da **Presunção Absoluta de Validade**;
 - Princípio da Fé Pública;

Sistema Brasileiro

- Há divergência entre os autores sobre nosso sistema ter adotado o romano ou o germânico.
- Consenso entre todos os autores: Não foi adotado o sistema francês.
 - **Maria Helena Diniz** – germe no sistema germânico.
 - **Orlando Gomes** – sistema romano.
 - **Silvio Venosa** – sistema germânico.
 - **Silvio Rodrigues** – sistema romano.
 - **Darcy Bessone** – inspirado no sistema germânico.
 - **Afranio de Carvalho** – sistema romano, ou mesmo um sistema brasileiro (mais aceita hoje junto aos tribunais de justiça).
- Sistema eclético – combina o título com o modo de adquirir.
- Substitui a tradição pela publicidade registral.
- Antes da publicidade, o ato constitui mera obrigação entre as partes.
- Levado o título ao R.I. haverá mutação jurídica-real, transferindo a propriedade, ou o direito real na pessoa do adquirente, credor, etc., e ao mesmo tempo tornando o direito oponível a terceiros.

Sistemas Registrais Imobiliários

■ Sistema Brasileiro

Classificação

- A aquisição pode ser:
 - A) Originária
 - B) Derivada

Aquisição originária

- Conceito: Quando se adquire o bem, sem que este tenha sido transferido por alguém.
(v.g: usucapião).

- Características:
 - - Não há transmissão
 - - Desvinculação do titular anterior
 - - Incorpora-se no patrimônio do adquirente sem vícios.

Aquisição originária

Tipos:

- usucapião
- acessão

Alguns autores ainda admitem a ocupação e o título expedido pelo Estado.

Aquisição Derivada

- Conceito: Dá-se quando houver a transmissibilidade a título singular ou universal do domínio por ato *inter vivos* ou *causa mortis* respectivamente.
- Características:
 - Carrega os vícios anteriores
 - Há relação jurídica com os antecessores

Da Aquisição pelo Registro do Título

- Art. 1.245 do Código Civil.
- No Brasil para ser proprietário de um imóvel é necessário o binômio: **Título + Modo**
- Arts. 1.245 e ss do CC.
 - Um dos meios de aquisição da propriedade imobiliária no Brasil.
 - Negócios jurídicos: CV, doação, dação, transação.
 - Feito no Serviço de Registro Imobiliário da situação do imóvel.
 - Se o imóvel estiver situado em várias comarcas ou circunscrições, far-se-á em todas elas.
- Qualquer interessado pode fazê-lo;
- É ato unilateral – sem prazo para realização;
- **Tipos de registros:**
 - a) Constitutivo;
 - b) Declarativo;

CÓDIGO CIVIL
O Sistema Registral no Brasil é **MISTO**:

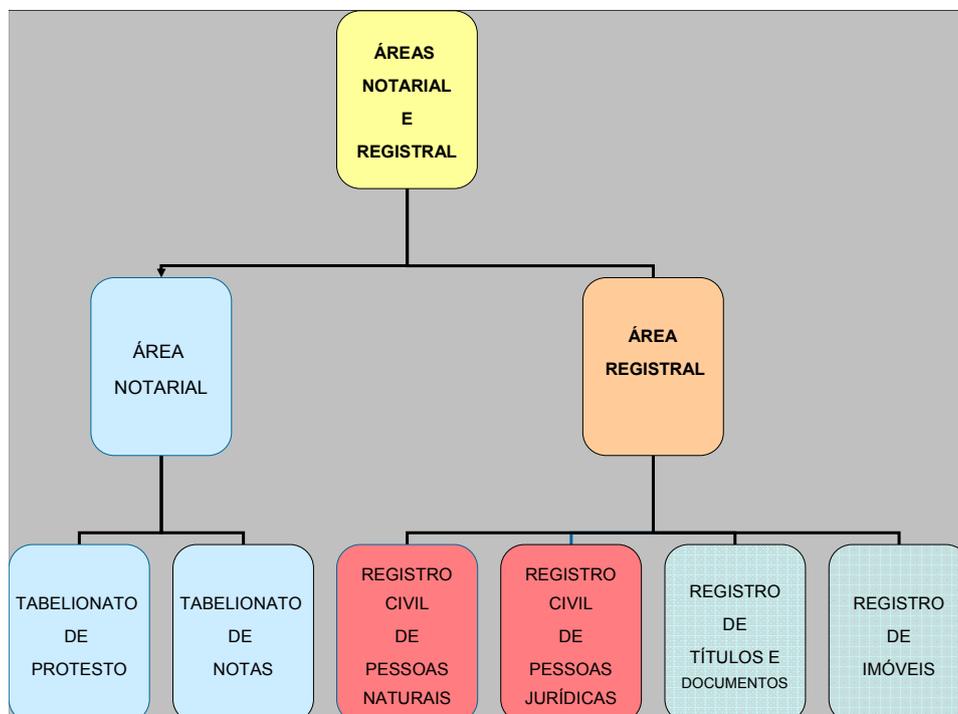
- **CONSTITUTIVO**: cria um direito e gera a ficção de conhecimento para o Brasil e o Mundo. Ex.: compra e venda de imóvel.
- **DECLARATIVO**: declara o direito. Ex.: nascimento.

Sistemas de Publicidade

- **ESPECÍFICOS**:
 - Constitutivo - Ex.: hipoteca e compra e venda de um bem imóvel;
 - Declarativo - Ex.: usucapião (exceção no Registro de Imóveis).
- **PRECÁRIOS ou RESIDUAIS**: quando não há um registro específico-ativo. Ex.: carteira de trabalho (Registro de Títulos e Documentos).

FINALIDADE

- Dar publicidade aos negócios jurídicos ali registrados, a fim de garantir a segurança, autenticidade, publicidade e eficácia dos atos jurídicos.



ATO NOTARIAL X ATO REGISTRAL

- Receptor da vontade (ser imparcial em relação às partes);
- Saneia o negócio jurídico;
- Conserva o documento;
- Prova o negócio jurídico;
- Autentica a assinatura.
- Conserva o documento;
- Prova um direito;
- Gera publicidade (ficção do conhecimento);
- Integra o ato jurídico;
- Autentica a data.

Segurança Jurídica do Sistema

O Sistema Registral Brasileiro admitiu a presunção RELATIVA (*juris tantum*) de verdade ao ato registral, o qual, até prova em contrário, atribui eficácia jurídica e validade perante terceiros (art. 252, da Lei 6.015/73 e arts. 1.245 e segs., do CC).

Terminologia

- Registro Latu Sensu: Compreende os atos de registro, averbação, transcrição e inscrição.
- Registro Stricto Sensu: O ato de transposição do negócio jurídico à matrícula, respeitado os princípios registrares.
- Transcrição: Ato registral anterior a LRP, destinado ao assento dos atos transmissíveis da propriedade no Registro Imobiliário.
- Inscrição: Ato registral anterior a LRP, destinado ao assento dos atos constitutivos de ônus reais.
- Afrânio de Carvalho

Remissões Recíprocas

- Conceito: Ponto de ligação entre os atos praticados.
- Efeitos: Vincular um registro a outro registro quando feitos em livros distintos.
- Características: São efetuados pelo Registrador independentemente de provocação ou percepção de emolumentos.
- Forma: Anotações

Princípios do Direito Registral Imobiliário

- Princípio da Publicidade;
- Princípio da Fé Pública;
- Rogação ou Instância (Reserva de Iniciativa);
- Princípio da Prioridade;
- Princípio da Territorialidade;
- **Princípio do Trato Sucessivo ou Continuidade;**
- Princípio da Disponibilidade;
- Princípio da Especialidade;
- Princípio da Inscrição e Obrigatoriedade;
- Princípio da Legalidade;
- Princípio da Presunção da Validade dos Atos (relativa ou absoluta);
- Princípio da Oponibilidade;
- Princípio da Qualificação;
- Princípio da Não Sucedaneidade dos Órgãos;
- Princípio da Sucessividade;
- Princípio da Concentração;

Princípio da Publicidade (Ficção de Conhecimento)

- A realização de um ato registral (matrícula, registro e/ou averbação) gera publicidade e a ficção do conhecimento à universalidade. Também, garante a oponibilidade *erga omnes* aos direitos originados através do ingresso de um título no Fólio Real.
- DISPOSITIVOS LEGAIS:
 - Art. 16 e seguintes; e, Art. 172, da Lei nº 6.015/73;
 - Art. 1º, da Lei nº 8.935/94.

Princípio da Fé Pública

- A fé pública atribuída aos Notários e Registradores afirma a certeza e a veracidade dos atos registrais/notariais realizados. Os traslados e as certidões são os documentos representativos da fé pública, pois geram autenticidade, segurança e eficácia jurídica aos atos praticados nas Serventias de Notas e de Registros.
- DISPOSITIVOS LEGAIS:
 - Art. 3º, da Lei nº 8.935/94.

Rogação ou Instância (Reserva De Iniciativa)

- Via de regra, o ato registral é de iniciativa exclusiva do interessado, vedado o ato *ex officio*. A exceção está prevista no artigo 167, II, item 13, da Lei dos Registros Públicos.
- DISPOSITIVOS LEGAIS:
 - Arts. 13 e 217, da Lei nº 6.015/73.

Princípio da Prioridade

- Confere ao primeiro que apresentar o título para registro/averbação, a preferência na realização do ato e, assim, a prioridade do direito real oponível *erga omnes*. Vale a máxima que diz: “O Direito não socorre quem dorme”.
- O lançamento do título no Livro Protocolo, com a aquisição do número de ordem, determina a precedência do direito real.
- DISPOSITIVOS LEGAIS:
 - Arts. 174, 182 ao 186, da Lei nº 6.015/73.

Princípio da Territorialidade

- Delimita a atuação do Registrador Imobiliário. O exercício das funções delegadas do Ofício Imobiliário deverão ser realizadas dentro da área territorial definida em lei, sob pena de nulidade.
- DISPOSITIVOS LEGAIS:
 - Art. 169, da Lei nº 6.015/73.

Princípio do Trato Sucessivo ou Continuidade

- Impede o lançamento de qualquer ato registral sem a existência de registro anterior, bem como obriga a menção das referências originárias, derivadas e sucessivas.
- DISPOSITIVOS LEGAIS:
 - Arts. 195, 196, 197, 222, 223, 225, 228, 229 e 237, da Lei nº 6.015/73;
 - Art. 285, VI, do Provimento nº 1/98-CGJ/RS (Consolidação Normativa Notarial e Registral).

Princípio da Disponibilidade

- Tem por finalidade controlar o conteúdo e a qualidade dos direitos transmitidos. Visa respeitar o brocardo jurídico que afirma o seguinte: "*Ninguém pode transferir mais direitos do que os constituídos pelo registro imobiliário*", compreendendo as disponibilidades física (área disponível do imóvel) e a jurídica (a vincular o ato de disposição a situação jurídica do imóvel e da pessoa).
- DISPOSITIVOS LEGAIS:
 - Arts. 172, 196, 225, 227, 228, 236, 237, Lei nº 6.015/73;
 - Art. 1.228 do CC.

Princípio da Especialidade

- Exige a plena e perfeita identificação do imóvel (urbano ou rural) e do titular do direito real nos documentos, através da indicação precisa das medidas, características e confrontações (objetiva), bem como da qualificação completa (subjativa).
- DISPOSITIVOS LEGAIS:
 - Art. 176, §1º, II, itens 3 e 4; e, Arts. 222 e 225, da Lei nº 6.015/73;

Princípio da Inscrição e Obrigatoriedade

- A lançar os atos sujeitos a registro e/ou averbação no Livro próprio, como corolário da eficácia jurídica, tendo por finalidade dar aos atos segurança e oponibilidade perante terceiros. É a aplicação da máxima que estabelece: “*Quem não registra não é dono*”.
- DISPOSITIVOS LEGAIS:
 - Art. 167, I e II; Arts. 168 e 169 da Lei nº 6.015/73;
 - Art. 1.245 e §1º do CC.

Princípio da Legalidade

- Impõe o exame prévio da legalidade, validade e eficácia dos títulos, a fim de obstar o registro de títulos inválidos, ineficazes ou imperfeitos. Os títulos dotados de algum óbice legal não podem ser objetos de registro, podendo o Oficial ou seu preposto fazer exigências por escrito para que o título seja convalidado.
- DISPOSITIVOS LEGAIS:
 - Arts. 198 e 289 da Lei nº 6.015/73.

Princípio da Presunção da Validade dos Atos (relativa ou absoluta)

- A presunção relativa (*juris tantum*), emanada do Sistema Registral Comum, estabelece que o registro, até prova em contrário, atribui eficácia jurídica e validade perante terceiros.
- Já a presunção absoluta da verdade (*jure et jure*), aplicável ao Sistema Torrens, impossibilita que o registro seja atacado.
- DISPOSITIVOS LEGAIS:
 - RELATIVA => Art. 252 da Lei nº 6.015/73 e art. 1.245 e seguintes do CC;
 - ABSOLUTA => Art. 277 e segs. da Lei nº 6.015/73.

Princípio da Oponibilidade

- A oponibilidade é uma característica típica de um direito real. A oponibilidade somente existe quando houver previsão legal, inclusive pela natureza do negócio jurídico, pois existem registros que servem apenas como elemento probatório, sem o condão de ser oponível. Deve-se buscar na “*summa divisio*” qual o negócio que é oponível, e qual o pressuposto para torná-lo eficaz contra terceiros (art. 1.228, do CC).

- DISPOSITIVOS LEGAIS:
 - Artigo 1.228 do CC.

Princípio da Qualificação

- O Registrador Imobiliário é independente para realizar a qualificação dos documentos a ele apresentados, a fim de verificar a sua legalidade para o lançamento do título no Fólio Real. Não estando apto para a realização do ato registral, o Ofício Imobiliário deverá fundamentar por escrito o motivo da devolução, a qual poderá ser submetida ao Processo de Dúvida quando a parte interessada não se conformar com as exigências.

- DISPOSITIVOS LEGAIS:
 - Artigo 198 da Lei nº 6.015/73.

Princípio da Não Sucedaneidade dos Órgãos

- Cada Ofício Registral tem a sua competência determinada por lei. Assim, os atos referentes a um determinado Ofício não poderão ser realizados em outro, de competência diversa.

Princípio da Sucessividade

- No primeiro momento supera-se o plano da existência, e num segundo, o da eficácia "erga omnes". Assim, referentemente ao registro civil, o nascimento é o fato jurígeno; no segundo, sua publicização. Na aquisição imobiliária, há o título, representado pela escritura pública que comprova o negócio jurídico; no segundo, a publicidade da mesma escritura. De regra, os atos notariais e judiciais se constituem no primeiro estágio, sendo que no segundo ocorre o registro, com a geração da publicidade.

Princípio da Cindibilidade

- Permite ao Registrador Imobiliário, com independência, aceitar para a realização de um ato registral, um título onde constam mais de um imóvel para registro, sendo que apenas algum(uns) se apresenta(m) apto(s) para ingressar no Fólio Real, enquanto que outro(s) depende(m) de prévia regularização.
- Recomenda-se, neste caso, a solicitação da apresentação de um requerimento firmado pela parte interessada, indicando os motivos pelos quais pretende ver registrado parcialmente seu título.

Princípio da Concentração

- Se o registro imobiliário constitui-se no único mecanismo confiável para noticiar-se à comunidade o que lhe pode ser oponível, mister que o mesmo seja completo, ágil, seguro e universal.
- Muito interessante seria a conjugação de dados referentes ao bem e a seu titular, daí porque elogiável a exigência legal que manda anotar eventuais inibições ao titular de direitos sobre a coisa. O curador, em caso de interdição, deveria promover, de ofício, as devidas averbações.
- Este princípio afirma, em resumo, que nada referente ao imóvel deve ficar alheio à matrícula.
- Todos os fatos e atos que possam implicar a alteração jurídica do bem, mesmo em caráter secundário, mas que possa ser oponível, sem a necessidade de se buscar alhures informações outras, o que conspiraria contra a dinâmica da vida e contra o próprio ordenamento jurídico.
- DISPOSITIVOS LEGAIS:
 - Artigos 167, II, item 5 e 246, caput da Lei nº 6.015/73.

Livros do Registro de Imóveis

- Livro nº 1 – Protocolo (art. 182 e seguintes da LRP);
- Livro nº 2 - Registro Geral (art. 176 e seguintes da LRP e seguintes);
- Livro nº 3 - Registro Auxiliar (art. 177 e seguintes da LRP);
- Livro nº 4 - Indicador Real (art. 179 e seguintes da LRP) ;
- Livro nº 5 - Indicador Pessoal (art. 180 e seguintes da LRP).

Há, também, o Livro de Registro de Aquisição de Imóveis Rurais por Estrangeiros, previsto em legislação especial e **o Torrens**.

O SISTEMA REGISTRAL E NOTARIAL NESTE SÉCULO

- Percebe-se que as legislações deste novo século ressaltam a importância da Atividade Registral e Notarial, bem assim, a confiabilidade no critério prudente e técnico do Registrador e do Notário, consagrando a independência (Lei nº 8.935/94) e a autonomia funcional (Lei nº 10.931/04, Lei nº 11.441/07, Lei nº 11.481/07 e Lei nº 11.977/09) destes profissionais.

- Essa valorização foi complementada, recentemente, com a reforma do Código de Processo Civil (Leis ns.11.382/06 e 11.419/06) e a promulgação da Lei nº11.481/07, que trata da Regularização Fundiária para Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), as quais acentuaram a necessidade de diálogo entre os registradores/notários com o Poder Judiciário, na busca de assegurar a efetividade da justiça.
- Recentemente, a MP 459/2009 foi convertida na Lei 11.977/09, a qual acentuou a necessidade de diálogo entre os registradores/notários, operadores do Direito e Entes com o Poder Judiciário, na busca de assegurar a efetividade da justiça.

DA PROPRIEDADE IMÓVEL

INTRODUÇÃO

- A Propriedade é, histórica e fatidicamente, um dos direitos mais fortes e tutelados pela sociedade humana.
- De certo modo, ampara-se a propriedade quase tanto como a vida, quando lhe oportuniza o exercício da reivindicatória, que é a legítima defesa exercida pelo proprietário contra todos aqueles que violam ou atentam contra seu direito.
- Assim, destaca-se a importância dos instrumentos de regularização fundiária como meio de prevenir e resolver os aspectos sociais envolvendo a propriedade informal.
- O direito de propriedade no Brasil é reconhecido e garantido no âmbito constitucional, a exemplo do artigo 5º, inciso XXII, que assegura o *direito de propriedade*.
 - *Qual é a modalidade de propriedade protegida pela Constituição? A propriedade formal ou a informal?*
- CC, Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.
- 1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

- Contudo, o inciso XXIII do artigo 5º, da CF, prevê que a propriedade atenderá a sua função social.
- Neste ponto, é que se destaque e se justifica o interesse público na regularização fundiária das propriedades informais.
- Para a construção de um Estado Democrático de Direito é necessário o pálio da propriedade como plenitude do exercício da cidadania e como um dos elementos integrantes da dignidade humana (artigos 1º, inciso III e 170 da CF).
- Neste contexto, para que se possa regularizar a propriedade informal, necessário se faz conhecer alguns aspectos do Direito Registral Imobiliário.

IMÓVEIS RURAIS

- A partir do chamado Estatuto da Terra, de 1964, criou-se um módulo rural, ou seja, uma parcela mínima de fracionamento para se combater o minifúndio.
- Da mesma forma, criou-se um rigoroso cadastro rural para fins administrativos e fiscais, tanto das áreas tituladas como das simplesmente possuídas. Com isso, pretendia-se chegar a uma realidade fundiária.
- Constantemente, os imóveis rurais são recadastrados com objetivos fiscais, cujo valor presta-se, igualmente, para fins de desapropriação, objetivando-se a promoção da Reforma Agrária, além de se identificarem áreas de reserva técnica, com limitações administrativas.
- O controle ambiental passou a ser rigoroso – no plano burocrático -, evitando-se o desmatamento indiscriminado.
- A realidade brasileira, com a concentração urbana, provocou um êxodo urbano, passando o solo rural a ser alternativa para os moradores das cidades, que se transferiram para regiões periféricas, mas em zonas tidas como rurais.
- Instituíram-se condomínios localizados ou geraram-se, de fato, áreas urbanizadas.
- Todavia, tal regularização somente pode se dar com o assentimento do INCRA (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária), mediante o cumprimento de rigorosas exigências administrativas. Afora a costumeira mora de parte da administração.

- A prática dominante consistiu na venda de áreas ideais, dentro de um todo maior, com a localização do condomínio.
- Geraram-se situações de fato e juridicamente irreversíveis, em especial com edificações de expressivo valor. O condomínio estabeleceu uma posse definitiva.
- Com o novo preceito legal, sua regularização passou, também, a ser possível.
- A realidade latino-americana parece-nos ser similar.

FUNDAMENTO LEGAL

- No tocante aos **IMÓVEIS RURAIS**, o procedimento normal de regularização, em caso de loteamento/desmembramento deverá observar as seguintes disposições:
 - a Lei nº 6.766/79, especialmente no que diz respeito ao artigo 53;
 - Instrução nº 17-b, do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, de 22 de dezembro de 1986;
 - Os artigos 93 e seguintes do Decreto nº 59.428, de 27 de outubro de 1966.
- Porém, a exigência de observância do módulo rural (área mínima de exploração que serve de parâmetro para o parcelamento) gerou a formação de condomínios.
- As exigências destas legislações (módulo rural - área mínima de exploração que serve de parâmetro para o parcelamento) gerou a formação de condomínios.
- Como se sabe, quando a propriedade deixa de ser uma e passa a ser de diversos proprietários (condôminos), conflitos são estabelecidos porque, a princípio, cada um tem ingerência sobre a totalidade da área.
- Tais condomínios permitem, na prática, que cada condômino tome posse de área certa e determinada, gerando uma situação de localização, embora no assento registral isto não figure como na realidade.
- Logo, juridicamente vários proprietários são titulares de uma mesma coisa, mas, de fato, cada um se apresenta como dono de parte certa e determinada.

- É sabido que para o retorno ao status em que cada titular detém uma coisa certa e determinada existe o instituto da extinção do condomínio, que pode ocorrer por escritura pública (havendo consenso) ou judicial. Para isso, é mister a manifestação de vontade ou o conhecimento (citação) de todos os condôminos.
- Tratando-se de ato voluntário, todos devem comparecer conjuntamente na escritura pública de extinção de condomínio, o que, não raras vezes, torna o negócio inviável, ou pelo fato de existirem dezenas ou centenas de condôminos, ou porque um ou alguns deles já falecera etc.
- Para agilizar e incentivar que os condôminos em situações localizadas extremem suas divisas e alcancem a matrícula exclusiva de sua terra, retirando-se do condomínio, permitiu-se que fosse celebrada uma escritura pública declaratória com **a anuência apenas dos condôminos lindeiros**.
- Este é o fim do Projeto Gleba Legal.
- Percebe-se que hodiernamente estas situações – consolidada para imóveis urbanos e localizada para imóveis rurais – estão merecendo toda a atenção do Estado, para inseri-las sob o amparo da lei, voltando à normalidade e passando a gerar segurança no Universo Jurídico.
- Portanto, com base nos preceitos constitucionais que consagraram:
 - O direito de propriedade, cujo objetivo visa atender ao interesse social, principalmente em relação àqueles menos afortunados que possuem imóveis em situações irregulares e irreversíveis e
 - Àqueles que não conseguem que o registro de sua propriedade reflita a realidade (condomínios), é que o Poder Judiciário do Estado Rio Grande do Sul, através da Corregedoria-Geral da Justiça, instituiu um plano emergencial;
 - A estratégia objetivou a regularização das propriedades informais, dispensando exigências outras, que não a documentação relativa à boa origem do imóvel e simplificando procedimentos.

PROJETO "GLEBA LEGAL"

Estratégia da Corregedoria-Geral da Justiça do Rio Grande do Sul para mitigar as irregularidades das propriedades rurais

Diploma Legal:

- Arts. 527 e seguintes do Provimento nº 32/06-CGJ/RS, oriundo do Prov. 07/05-CGJ.

Legislação Correlata:

- Lei nº 4.504/64;
- Lei nº 4.947/66;
- Lei nº 5.868/72;
- Lei nº 6.015/73;
- Lei nº 6.739/79;
- Constituição Federal/88;
- Lei nº 9.393/96;
- Lei nº 10.267/01;
- Decreto nº 4.449/02;
- Lei nº 10.931/04.
- Decreto nº 5.570/05

Origem do Problema:

- Ausência de preocupação do legislador com a formação de condomínios *pro diviso*;
- O Estatuto da Terra impôs, pelo estabelecimento da fração mínima de parcelamento, a escrituração e o registro de imóveis rurais como frações/partes ideais, impedindo a sua correta definição/localização e impondo a criação de milhares de condomínios irrealis;
- Até o advento do Estatuto da Terra, por não haver restrição, o imóvel rural poderia ser fracionado, independentemente da área. Tal sistema funcionava perfeitamente.
- Em virtude de terem sido gerados registros deficientes e não correspondentes à realidade (fração ideal), os pequenos proprietários rurais têm enormes dificuldades de **disporem** e de **onerarem** seus imóveis, atitudes imprescindíveis para que possam produzir;
- Tal situação impede o desenvolvimento da política agrícola nacional, contrariando preceitos constitucionais estabelecidos.

O QUE É O PROJETO GLEBA LEGAL?

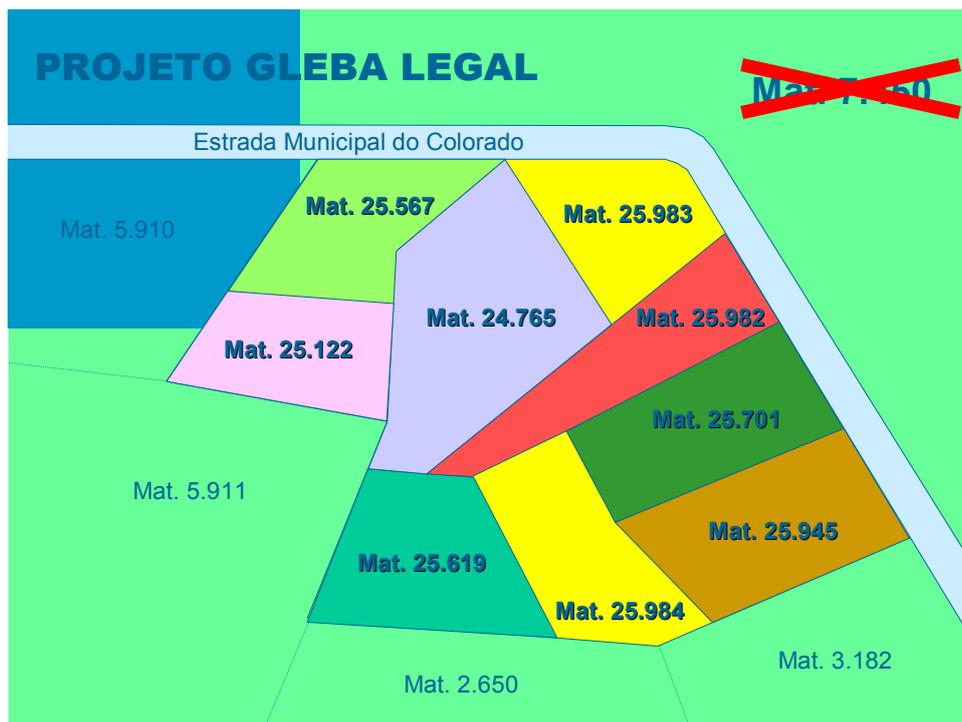
É um Provimento editado pelo Desembargador Aristides Pedroso de Albuquerque Neto, Corregedor-Geral da Justiça do Rio Grande do Sul à época, que tem por finalidade a regularização de parcelas de imóveis rurais registradas em condomínio, porém em situação **consolidada e localizada** (*pro diviso*), através da criação de um mecanismo mais prático, rápido e ágil.

Tal regularização abrangerá quaisquer glebas rurais, sem distinção entre as oriundas de condomínios, em que é impossível definir a área maior e seus respectivos condôminos, daquelas dentro de área maior identificada e da qual sejam eles conhecidos (art. 527, parágrafo único).

Procedimentos para Regularização (artigos 528 e seguintes)

- Deverá ser **respeitada a fração mínima de parcelamento**;
- A identificação da parcela deverá **observar os requisitos da matrícula** (arts. 176, inciso II, nº 3, e 225 da Lei nº 6.015/73 - LRP);
- A localização da parcela será feita mediante **Escritura Pública Declaratória**, por declaração do proprietário, com a anuência de todos os confrontantes da parcela a ser extremada, devendo contar, no mínimo, com cinco (5) anos de posse (arts. 528 e 529);
- **Admite-se *accessio possessionis***: soma da posse com a dos antecessores para fins de contagem do prazo.
- Na falta das anuências, admite-se a notificação dos **lindeiros** (mesmo procedimento criado pela Lei nº 10.931/04), conforme parágrafos do art. 528;
- No caso em que o imóvel (parcela) a ser localizado fizer divisa com vias públicas (estradas, rua, travessa, corredor, etc. ou sanga, arroio, rio, lago e mar) não há necessidade da participação do Município, Estado ou União ou de seus órgãos representativos na escritura pública declaratória (Prov. 01/08-CGJ).
- A simples apresentação do título servirá para a abertura da matrícula e a realização do **REGISTRO DE LOCALIZAÇÃO** da gleba (igual ao caso de divisão);

- Tratando-se de localização cumulada com retificação, o Registrador praticará, primeiramente, a averbação da retificação;
- A adoção do procedimento de localização não impede a realização da divisão, inclusive judicial, nem afasta a aplicação da Lei nº 10.267/01 (exigência do Georreferenciamento), conforme estabelecem os artigos 8º e 10;
- Não será necessária a intervenção do Ministério Público, nem do Poder Judiciário.



Espécies de Localização e Documentação Necessária

- LOCALIZAÇÃO SIMPLES (art. 531):
 - **Desnecessária a retificação da descrição do imóvel;**
 - **Dispensável a apresentação de planta, memorial descritivo, ART** (em imóveis sem medidas lineares, apenas com a área total em metros quadrados ou em hectares);
 - **Necessidade de apresentação das certidões de ações reais e pessoais reipersecutórias, e a de ônus real** (art. 1º, IV, do Decreto nº 93.240/86), **do CCIR e do ITR dos últimos cinco (5) anos.**

■ LOCALIZAÇÃO CUMULADA COM RETIFICAÇÃO (art. 531, §2º):

- **Necessária a apresentação de planta, memorial descritivo e ART;**
- **Necessidade de apresentação das certidões de ações reais e pessoais reipersecutórias, e a de ônus real (art. 1º, IV, do Decreto nº 93.240/86), do CCIR e do ITR dos últimos cinco (5) anos.**
OBS.: Por não se tratar de divisão, não será necessária a apresentação de guia de reconhecimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI).

CAUTELAS DO REGISTRADOR
(art. 535)

- **HIPOTECA: dispensa anuência do credor, mas o Registrador comunicará o ocorrido;**
- **PENHORA COMUM: dispensa autorização judicial, mas o Registrador comunicará o Juízo competente;**
- **PENHORA à favor do INSS: exige a anuência do credor;**
- **ANTICRESE: exige a anuência do credor;**
- **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: deverão comparecer juntos, o fiduciante e o fiduciário;**
- **USUFRUTO: deverão comparecer juntos o nu-proprietário e o usufrutuário;**
- **INDISPONIBILIDADE por ORDEM JUDICIAL: não será possível a localização;**
- **ARROLAMENTO FISCAL: é possível a localização, mas o Registrador comunicará o ocorrido;**
- **OUTROS ÔNUS, CLÁUSULAS E GRAVAMES: aplicável a regra qualificatória inerente às escrituras públicas de divisão.**

BENEFÍCIOS DIRETOS

- a) mitigar a formação e a manutenção de condomínios *pro diviso*;

b) outorgar ao proprietário certeza quanto a coisa que integra seu patrimônio;

c) segurança jurídica para todos;

BENEFÍCIOS INDIRETOS

a) melhorar o acesso aos benefícios previdenciários, porque o INSS exige a vinculação do segurado com a terra e a configuração de condomínios prejudica o segurado;

b) melhor acesso ao crédito fundiário em virtude da certeza da coisa dada em garantia;

c) maior justiça no recolhimento da contribuição sindical rural, em função do cadastro da parcela do imóvel no INCRA.

GLEBA RURAL E FRAÇÃO MÍNIMA

- Existe uma pré-disposição dos Notários e Registradores Gaúchos em reduzir a fração mínima de parcelamento, tendo em vista que o Projeto Gleba Legal objetiva a extremar as situações já consolidadas para fins de regularização de imóvel rural.

Impossibilidade de aplicação do Projeto
Lei nº 5.868/72

- **Glebas inferiores à fração mínima de parcelamento**

- Entendemos que essas Glebas **inferiores à fração mínima de parcelamento** devem ter acesso ao álbum imobiliário, a fim de dar plena eficácia ao Projeto Gleba Legal e a própria definição do imóvel rural fornecido pela Lei nº 5.868/72.
 - Contudo, a regularização desse tipo de gleba requer muito cuidado e cautela, sendo necessária uma regulamentação, com ampla participação do INCRA.
- OBS.: Já está sendo idealizado projeto que permita, também, a regularização destas áreas (vide minuta).

ALGUMAS OBSERVAÇÕES SOBRE O PROJETO GLEBA LEGAL

OBS.: A área titulada não poderá ser alterada quando da LOCALIZAÇÃO, salvo se o procedimento for CUMULADO COM RETIFICAÇÃO.

OBS.: No caso de localização privilegiada, deverá ser realizada a DIVISÃO COM CARÁTER ECONÔMICO e não o PROJETO GLEBA LEGAL.

UM NOVO PARADIGMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA PROPOSTO PELA CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA

É notório que um dos principais objetivos do Governo Federal é a execução de programas de regularização fundiária.

Antecipando-se ao Ministério do Desenvolvimento Agrário (MDA), a Egrégia Corregedoria-Geral da Justiça do Rio Grande do Sul, mais uma vez, inova e edita norma administrativa para tal mister.

Parabéns ao Eminentíssimo Desembargador Aristides Pedroso de Albuquerque Neto e toda sua equipe.

MODELOS DE ATOS REGISTRIS

MATRÍCULA 24.537 (FICTÍCIA)

IMÓVEL - UMA ÁREA DE TERRAS, RURAL, de forma regular, com a superfície de quinze hectares (**15ha**), ou seja: de cento e cinquenta mil metros quadrados (**150.000,00m²**), situada ao norte, na Estrada Municipal De Trás do Morro – SPC 130 e, ao sul, no alinhamento da Estrada Municipal dos Ramires – SPC 300, no lugar denominado “**Costa do Morro**”, neste Município, com as seguintes características, dimensões e confrontações: **AO NORTE**, na extensão de setecentos e cinquenta metros (**750,00m**), com a Estrada Municipal De Trás do Morro – SPC 130; **AO SUL**, na mesma extensão, com a Estrada Municipal dos Ramires – SPC 300; **AO LESTE**, na extensão de duzentos metros (**200,00m**), com imóvel de propriedade de Fulano de Tal; e, **AO OESTE**, na mesma extensão, com imóvel de propriedade de Beltrano de Tal.-

INCRA – Cadastrado no **INCRA**, sob o número **8511590021605**, com a denominação de “**Chácara Verde**”, neste município, área total de **15 ha**, módulo rural **5.0ha**, número de módulos rurais **3.80ha**, número de módulo fiscal **7.0ha**, número de módulos fiscais **2.70**, fração mínima do parcelamento **2.0ha**.-

PROPRIETÁRIOS – **JOSÉ DA SILVA** (qualificar), proprietário da parte ideal equivalente a quatro hectares (4ha) do imóvel objeto desta matrícula; **JOÃO DA SILVA** (qualificar), proprietário da parte ideal equivalente a dois hectares (2ha) do imóvel objeto desta matrícula; **CLÁUDIO DA SILVA** (qualificar), proprietário da parte ideal equivalente a dois hectares (2ha) do imóvel objeto desta matrícula; **ROBERTO DA SILVA** (qualificar), proprietário da parte ideal equivalente a cinco vírgula dois hectares (5,2ha) do imóvel objeto desta

matrícula; **EDUARDO DA SILVA** (qualificar), proprietário da parte ideal equivalente a hum vírgula oito hectares (1,8hectares) do imóvel objeto desta matrícula.-

TÍTULO AQUISITIVO – M-20.992, Livro 2-Registro Geral, de 24 de janeiro de 2001, objeto do **R-3/20.992**, de 20 de junho de 2002, desta Serventia.- Sapucaia do Sul, 7 de maio de 2005.-

Registrador e/ou Substituto: _____.-EMOLUMENTOS – R\$....-

AVERBAÇÃO DA LOCALIZAÇÃO NA MATRÍCULA DE ORIGEM

AV-1/24.537(AV-um/vinte e quatro mil, quinhentos e trinta e sete), em 4-8-2008.-

LOCALIZAÇÃO DE GLEBA DE PROPRIEDADE DO CONDÔMINO JOSÉ DA SILVA - Nos termos da Escritura Pública datada de três (3) de março (3) de dois mil e oito (2008), lavrada no Tabelionato desta Cidade, pelo Notário Bel. ..., no Livro Número 195, folhas 10/11, sob o número 22.751/21.430, tendo por fundamento o Provimento número 32/06-CGJ/RS, instruída com planta e memorial descritivo elaborados pelo Engenheiro Civil ... – CREA número ...-D, fica constando que o proprietário da parte ideal equivalente a quatro hectares (4ha) do imóvel objeto desta matrícula, José da Silva, já qualificado, **localizou e extremou sua parte ideal pro divisa no condomínio, com a anuência dos lindeiros Roberto da Silva e Fulano de Tal**, a qual apresenta as seguintes dimensões, confrontações e características: **UMA ÁREA DE TERRAS, RURAL**, de forma regular, com a superfície de quatro hectares (**4ha**), ou seja: de quarenta mil metros quadrados (**40.000,00m²**), situada ao norte, na Estrada Municipal De Trás do Morro – SPC 130 e, ao sul, no alinhamento da Estrada Municipal dos Ramires – SPC 300, no lugar denominado “**Costa do Morro**”, neste Município, com as seguintes características, dimensões e confrontações: **AO NORTE**, na extensão de duzentos metros (**200,00m**), com a Estrada Municipal De Trás do Morro – SPC 130; **AO SUL**, na mesma extensão, com a Estrada Municipal dos Ramires – SPC 300; **AO LESTE**, na extensão de duzentos metros (**200,00m**), com imóvel de propriedade de Fulano de Tal; e, **AO OESTE**, na mesma extensão, com imóvel de propriedade de Roberto da Silva, conforme matrícula número **25.000**, Livro 2-Registro Geral, desta Serventia. **PROTOCOLO** - Título apontado sob o número **58.000**, em 4-10-2005.- Sapucaia do Sul, 4 de agosto de 2008.-

Registrador e/ou Substituto: _____.- EMOLUMENTOS - R\$16,60.-

MATRÍCULA DA GLEBA LOCALIZADA

MATRÍCULA 25.000 (FICTÍCIA)

IMÓVEL - UMA ÁREA DE TERRAS, RURAL, de forma regular, com a superfície de quatro hectares (**4ha**), ou seja: de quarenta mil metros quadrados (**40.000,00m²**), situada ao norte, na Estrada Municipal De Trás do Morro – SPC 130 e, ao sul, no alinhamento da Estrada Municipal dos

Ramires – SPC 300, no lugar denominado “**Costa do Morro**”, neste Município, com as seguintes características, dimensões e confrontações: **AO NORTE**, na extensão de duzentos metros (**200,00m**), com a Estrada Municipal De Trás do Morro – SPC 130; **AO SUL**, na mesma extensão, com a Estrada Municipal dos Ramires – SPC 300; **AO LESTE**, na extensão de duzentos metros (**200,00m**), com imóvel de propriedade de Fulano de Tal; e, **AO OESTE**, na mesma extensão, com imóvel de propriedade de Roberto da Silva.-

INCRA – Cadastrado no **INCRA**, sob o número **8162430033742**, com a denominação de “**Chácara Verde**”, neste município, área total de **15.0 ha**, módulo rural **5.0ha**, número de módulos rurais **3.80ha**, número de módulo fiscal **7.0ha**, número de módulos fiscais **2.70**, fração mínima do parcelamento **2.0ha**.-

PROPRIETÁRIOS – **JOSÉ DA SILVA** (qualificar), proprietário da parte ideal equivalente a quatro hectares (4ha) do imóvel objeto desta matrícula; **JOÃO DA SILVA** (qualificar), proprietário da parte ideal equivalente a dois hectares (2ha) do imóvel objeto desta matrícula; **CLÁUDIO DA SILVA** (qualificar), proprietário da parte ideal equivalente a dois hectares (2ha) do imóvel objeto desta matrícula; **ROBERTO DA SILVA** (qualificar), proprietário da parte ideal equivalente a cinco vírgula dois hectares (5,2ha) do imóvel objeto desta matrícula; **EDUARDO DA SILVA** (qualificar), proprietário da parte ideal equivalente a hum vírgula oito hectares (1,8hectares) do imóvel objeto desta matrícula.-

TÍTULO AQUISITIVO – **M-24.537**, Livro 2-Registro Geral, de 7 de janeiro de 2008, objeto da **AV-1/24.537**, 4 de agosto de 2008, desta Serventia.- Sapucaia do Sul, 4 de agosto de 2008.-

Registrador e/ou Substituto: _____.-EMOLUMENTOS – R\$....-

REGISTRO DA LOCALIZAÇÃO (GLEBA LEGAL)

R-1/25.000(R-um/vinte e cinco mil), em 4 de agosto de 2008.-

LOCALIZAÇÃO DE GLEBA DE PROPRIEDADE DO CONDÔMINO JOSÉ DA SILVA - Nos termos da Escritura Pública datada de três (3) de março (3) de dois mil e oito (2008), lavrada no Tabelionato desta Cidade, pelo Notário Bel. ..., no Livro Número 195, folhas 10/11, sob o número 22.751/21.430, tendo por fundamento o Provimento número 32/06-CGJ/RS, instruída com planta e memorial descritivo elaborados pelo Engenheiro Civil ... – CREA número ...-D, fica constando que o proprietário da parte ideal equivalente a quatro hectares (4ha) do imóvel objeto desta matrícula, José da Silva, já qualificado, **localizou e extremou sua parte ideal pro divisa no condomínio, com a anuência dos lindeiros Roberto da Silva e Fulano de Tal**, também já qualificados, cujas dimensões, confrontações e características constam desta matrícula.- **PROTOCOLO** - Título apontado sob o número **58.000**, em 4-8-2008.- Sapucaia do Sul, 4 de março de 2008.-

Registrador e/ou Substituto: _____.- EMOLUMENTOS - R\$....-

GLEBA LEGAL E O ESTATUTO DOS ESTRANGEIROS

- Regulamentação Legal: CF, art. 190; Lei nº 5.709/71).
- Para ser contemplada por esse instituto, a pessoa estrangeira deve estar regularmente inscrita na Receita Federal (CPF);
- A aquisição de áreas rurais por pessoa estrangeira é limitada a 50 módulos de exploração indefinida, em área contínua ou descontínua (art. 3º da Lei nº 5.709/71);
- No entanto, quando se tratar de imóvel de área não superior a 3 módulos, aquisição será livre, independente de qualquer autorização ou licença, **salvo se for imóvel situado na faixa de fronteira (150KM).**
- Diante da estipulação do INCRA de que o módulo rural compreende a área média de 3 hectares, pode-se afirmar que a limitação de propriedade rural está limitada a 150 hectares.
- Ademais, o Art. 12 da mesma lei estabelece que a soma das áreas rurais pertencentes a pessoas estrangeiras, físicas ou jurídicas, não poderá ultrapassar a um quarto da superfície dos Municípios onde se situem, comprovada por certidão do Registro de Imóveis, com base no livro auxiliar de que trata o art. 10.

Por derradeiro é interessante salientar sobre esse tema que:

Art. 7º - A aquisição de imóvel situado em área considerada indispensável à segurança nacional por pessoa estrangeira, física ou jurídica, **depende do assentimento** prévio da Secretaria-Geral do Conselho de Segurança Nacional, **independentemente na área.**

Art. 8º - Na aquisição de imóvel rural por pessoa estrangeira, física ou jurídica, **é da essência do ato a escritura pública.**

Art. 9º - Da escritura relativa à aquisição de área rural por pessoas físicas estrangeiras constará, obrigatoriamente:

I - menção do documento de identidade do adquirente;

II - prova de residência no território nacional; e

III - quando for o caso, autorização do órgão competente ou assentimento prévio da Secretaria-Geral do Conselho de Segurança Nacional.

**ESPÉCIES
DE**

EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Espécies

■ **LOTEAMENTOS:**

- Comum;
- Fechado.

■ **DESMEMBRAMENTO**

■ **FRACIONAMENTO/DESDOBRO**

■ **CONDOMÍNIOS:**

- Geral (entre duas ou mais pessoas);
- Edifício:
 - . De Casas;
 - . De Apartamentos;
 - . De Lotes, de livre construção.

■ **APART-HOTEL OU SERVIÇO DE APARTAMENTO;**

■ **FLAT SERVICE OU RESIDENCE SERVICE;**

■ **PROPRIEDADE TEMPORÁRIA OU TIME-SHARING.**

LOTEAMENTO COMUM

Loteamento Comum

LEGISLAÇÃO:

- Lei nº 6.766/79.

O proprietário de uma área *in natura* resolve parcelar o imóvel, gerando várias outras áreas, seja de natureza particular (lotes, reservas técnicas etc.), seja de natureza pública (vias de circulação, área verde, área institucional etc.).

LOTEAMENTO FECHADO

Loteamento Conceito

- 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.

(artigo 2º, §1º da Lei n. 6.766/79)

LEGISLAÇÃO:

- Lei nº 6.766/79 e artigo 7º do Decreto-lei nº 271/67.

Já há algum tempo passou a existir no Brasil e figura do **loteamento fechado**, no qual o projeto apresentado ao Município e os documentos levados ao Registro de Imóveis obedecem aos ditames da Lei de Parcelamento do Solo (Lei nº 6.766/79). É tratado, no primeiro momento, como um loteamento comum.

CARACTERÍSTICAS DO LOTEAMENTO FECHADO

- O Município autoriza o loteamento e posteriormente, o loteador restringe o uso do bem público pela comunidade (ruas, praças, etc.);
- O Município permite o cercamento/fechamento do perímetro urbano;
- Com instalação de portarias, cancelas, vigias etc;

POLÊMICA

- O fechamento de Loteamento:
Ato ilegal → ausência de prévia desafetação?
OU
Instrumento do exercício do Direito Fundamental de Segurança?

Sílvio de Salvo Venosa

- A Lei n. 4.591/64 albergou expressamente essa modalidade de condomínio em seu artigo 8º. O novo código Civil não se refere expressamente a essa modalidade, o que sugere que de futuro, tenhamos um regramento próprio.

MAURO HENRIQUE RENNER, Ex-Procurador-Geral de Justiça

- “Já o “Loteamento Fechado” vai além do Loteamento tradicional e produz a segregação espacial das classes de alta renda que, no dizer dos arquitetos e urbanistas, não é novidade - ela está presente em todo o processo de urbanização de nossas cidades. O que se apresenta como um fenômeno novo é o isolamento cada vez maior dos seus locais de moradia: “fora da cidade” e fisicamente isolado do entorno, como verdadeiras ilhas.”

Posição de Melhim Namem Chalub

- "Loteamento e Condomínio Urbanístico são figuras jurídicas distintas, inconfundíveis, não se admitindo transmutar um loteamento num condomínio pelo simples "fechamento" do acesso a um local organizado sob a égide da Lei 6.766/1979; tal barreira é prática ilegal, pois importa em vedação de acesso a áreas públicas e em apropriação privada de áreas afetadas ao domínio público; admite-se eventualmente, com base em expressa previsão legal, a concessão de permissão de uso dessas áreas."

Loteamentos especiais' estão surgindo, principalmente nos arredores das grandes cidades, visando a descongestionar as metrópoles. Para esses loteamentos não há, ainda, legislação superior específica que oriente a sua formação, mas nada impede que os Municípios editem normas urbanísticas locais adequadas a essas urbanizações. E tais são os denominados 'loteamentos fechados', 'loteamentos integrados', 'loteamentos em condomínio', com ingresso só permitido aos moradores e pessoas por eles autorizadas e com equipamentos e serviços urbanos próprios, para auto-suficiência da comunidade. Essas modalidades merecem prosperar.

E segue...

Hely Lopes Meirelles

- **Todavia, impõe-se um regramento legal prévio para disciplinar o sistema de vias internas (que em tais casos não são bens públicos de uso comum do povo) e os encargos de segurança, higiene e conservação das áreas comuns e dos equipamentos de uso coletivo dos moradores, que tanto podem ficar com a Prefeitura como com os dirigentes do núcleo, mediante convenção contratual e remuneração dos serviços por preço ou taxa, conforme o caso.** *MEIRELLES, Hely Lopes. Direito municipal brasileiro. 11. ed. São Paulo: Malheiros, 2000, p. 468-469.*

Loteamento Fechado na Jurisprudência

- Um precedente jurisprudencial no Rio Grande do Sul decorre da Ação Direta de Inconstitucionalidade n.º 70.014.703.193, julgada em 2 de outubro de 2006, proposta pelo Procurador-Geral de Justiça, a fim de questionar a Lei Complementar n.º 246, de 6 de dezembro de 2005, do Município de Caxias do Sul, que, no seu Capítulo VIII, prevê a figura do loteamento fechado.
- AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE. LEI COMPLEMENTAR Nº 246/05 QUE OBJETIVA A ALTERAÇÃO DA LEI Nº 2.452/78, QUE DISCIPLINA O USO DO SOLO PARA PROTEÇÃO DE MANANCIASIS,

CURSOS E RESERVATÓRIOS DE ÁGUA E DEMAIS RECURSOS HÍDRICOS DE INTERESSE DO MUNICÍPIO DE CAXIAS DO SUL. ART. 36 E CAPÍTULO VIII. 'LOTEAMENTO FECHADO'. POSSIBILIDADE DE INSTALAÇÃO DE CANCELAS OU CERCAS A ISOLAR LOTEAMENTOS. DISTINÇÃO ENTRE LOTEAMENTO FECHADO E CONDOMÍNIO EDILÍCIO. LEIS FEDERAIS NS. 6.766/79 E 4.591/64. DOUTRINA E JURISPRUDÊNCIA CATALOGADAS. Loteamento Fechado como nova espécie de loteamento, produto híbrido resultante do 'cruzamento' do condomínio edilício (horizontal) do art. 8º da Lei n.º 4.591/64, com o parcelamento regulado pela Lei n.º 6.766/79, face à alteração introduzida pela Lei n.º 9.785/99. Art. 36 da Lei Complementar - Inexiste na Lei n.º 4.591/64 (que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias) qualquer menção acerca de doação de parcela da propriedade para fins de instituição de espaços públicos. AÇÃO JULGADA PARCIALMENTE PROCEDENTE. VOTOS VENCIDOS

- Como se vê, a decisão admitiu a figura do loteamento fechado como uma nova modalidade de loteamento, constituindo um tipo híbrido resultante do "cruzamento" do condomínio edilício horizontal, previsto no artigo 8.º da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, com o parcelamento regulado pela Lei Federal n.º 6.766/1979, desde que haja prévia regulamentação pelo Município.

A prática do registro no Loteamento Fechado

- Com o registro do loteamento, há a transferência para o Poder Público Municipal, do domínio das áreas destinadas ao sistema viário, praças e demais equipamentos comunitários.
- Em ato posterior, a Municipalidade autoriza o fechamento das vias de comunicação - daí a expressão loteamento fechado.
- **Concessão de uso** de todas as áreas públicas exclusivamente aos moradores do loteamento, que ficavam responsáveis pela sua manutenção e conservação.

Esta modalidade do parcelamento do solo urbano vem sendo combatida com vigor pelo Ministério Público, através de Ação Civil Pública, sob o fundamento de burla às regras cogentes estabelecidas na Lei nº 6.766/79, além de que a concessão de uso de um bem público com base no Decreto-lei nº 271/67 exige licitação, que não vem ocorrendo no caso de implantação de loteamentos fechados.

Na orla marítima, esse tipo de loteamento - " fechado" – vem sendo substituído pelo **condomínio horizontal de lotes ou urbanístico**, em função da divergência sobre a sua legalidade.

Para solucionar este impasse, tem-se exigido (i) ou que o empreendedor dê outra área ao Município, em troca das áreas públicas (ruas, praças, área institucional, área verde etc.), (ii) ou que haja a contraprestação periódica pela concessão do uso (onerosa).

É uma alternativa para aplicar esta espécie de empreendimento (loteamento fechado), mas que o torna mais oneroso aos adquirentes dos lotes.

Lei nº 8.736/1996 do Município de Campinas-SP;

Leis Municipais que admitem o loteamento fechado

- Lei Municipal n.º 2.047/2004, do Município de Capão da Canoa;
- Lei Complementar Municipal n.º 12/2005 de Xangri-Lá;
- Lei Municipal n.º 2.351/2005, do Município de Gramado;
- Lei Municipal n.º 2.253/2004, do Município de Gravataí; e Lei Complementar Municipal n.º 246/2005, do Município de Caxias do Sul;
- Lei Complementar nº 390, de 02 de julho de 2008, do Município de Santa Cruz do Sul.
- Ditas legislações autorizam a implantação de "loteamentos fechados", permitindo que o Município conceda, a título precário, o uso de áreas públicas de loteamentos a serem implantados.

Participação Popular

- A previsão e admissão de loteamentos fechados em legislação municipal, deve contar com a participação popular, nos termos do art. 29, XII, da CF, que assegura a participação popular, mediante a cooperação das associações representativas, no planejamento municipal, para a instituição do Plano Diretor.
- Tal disposição também é assegurada pelo Estatuto da Cidade, no qual a participação popular se transforma em requisito indispensável para assegurar a legalidade do plano diretor e das

leis que fixam diretrizes gerais de ocupação do território nos municípios (inciso II do artigo 2º, c/c o inciso I, § 4º do artigo 40)

CONDOMÍNIOS

Espécies

CONDOMÍNIOS:

- Geral (entre duas ou mais pessoas);
 - Edifício:
 - De Casas;
 - De Apartamentos;
 - De Lotes, de livre construção.
- Condomínio Geral

LEGISLAÇÃO:

- Artigos 1.314 e seguintes do Código Civil (mais de um proprietário de uma mesma coisa).

Condomínio Edifício

ESPÉCIES E LEGISLAÇÕES:

- **De Casas** (Lei nº 4.591/64, especialmente o artigo 8º, letra "a" e arts. 1.331 e seguintes do Código Civil);
- **De Apartamentos** (Lei nº 4.591/64, especialmente o artigo 8º, letra "b" e arts. 1.331 e seguintes do Código Civil);
- **De Lotes, de livre construção** (artigo 8º da Lei nº 4.591/64 c/c artigo 3º do Decreto-lei nº 271/67).

CONDOMÍNIO HORIZONTAL DE LOTES CONDOMÍNIO HORIZONTAL DE LOTES

- Segundo Gustavo Burgos, em Porto Alegre, há mais de vinte anos, a existência de empreendimentos imobiliários sob a formatação de condomínio horizontal de lotes, fundamentados, sob o prisma de sua validade, no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 271/1967, em combinação com o artigo 8º da Lei Federal n.º 4.591/1964

Legalidade ou Ilegalidade do Condomínio Horizontal de Lotes

INTRODUÇÃO

- Para entendermos o problema que circunstancia o Condomínio Horizontal de Lotes é essencial discorrermos, ainda que brevemente sobre o Direito Urbanístico.

Direito Urbanístico e seu fundamento jurídico

- O artigo 30, inciso VIII da Constituição assim preconiza:
 - Compete aos Municípios:
 - ...
 - VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;
 - Artigo 5º, XXII, XXIII e XXVI;
 - Artigos 6º e 7º;
 - Artigos 170, 182, 184, 185 e 186.

Direito Urbanístico e seu fundamento jurídico

- O cumprimento da função social da propriedade urbana está condicionado ao atendimento das especificações do plano diretor (artigo 182,§ 2º)

- Art. 182. ...

§ 2º - A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

- O Estatuto da Cidade assim prescreve:

- Art. 40. O plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.

- § 1o O plano diretor é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

- § 2o O plano diretor deverá englobar o território do Município como um todo.

Conceito

- Empreendimento imobiliário, no qual o adquirente possui:

- a propriedade individual do lote (unidade autônoma), constrói a sua casa, constituindo uma unidade, edificada, respeitando a convenção e as limitações existentes nas leis municipais;
- uma fração ideal que incidirá sobre as áreas comuns, consistentes nas vias internas, guaritas e clubes esportivos.
- A fração ideal é calculada sobre o lote (**unidade autônoma**) e não sobre área construída.

Legalidade ou Ilegalidade do Condomínio Horizontal de Lotes

■ 1º Tese:

- Sustenta **a legalidade** dos “condomínios horizontais de lotes” desde que, sem prejuízo da aplicação da Lei nº 6.766/79, estes sejam aprovados pela legislação municipal, nos termos do Plano Diretor.
- Essa corrente também argúi que o morador tem direito à segurança (arts. 5º e 6º da Constituição Federal), assim como o Poder Público Municipal tem competência constitucional para disciplinar a utilização do solo urbano (art. 30, VIII) e dos bens públicos municipais.

Enunciado da I Jornada de Direito Civil promovido pelo Conselho da Justiça Federal

- **89** – Art. 1.331: O disposto nos arts. 1.331 a 1.358 do novo Código Civil aplica-se, no que couber, aos condomínios assemelhados, tais como loteamentos fechados, multipropriedade imobiliária e clubes de campo.

Defensores da legalidade

- Clari de Fátima Bottega;
- Décio Antônio Erpen;
- Eduardo Pacheco de Souza;
- Francisco Arnaldo Schmidt;
- Gilberto Valente da Silva
- Gustavo Burgos;
- Hely Lopes Meirelles ;
- João Pedro Lamana Paiva
- Julio Cesar Weschenfelder;
- Mário Pazutti Mezzari
- Melhim Namem Chalhub

Clari de Fátima Bottega
Trabalho de Conclusão para obtenção de aprovação em
Especialização em Direito Imobiliário

- “Todavia, mesmo sem legislação própria, mas com base nas legislações já existentes, conforme vislumbrado no decorrer deste estudo, deve haver a possibilidade de registro desta espécie de condomínio no Ofício Imobiliário, para que os empreendimentos já existentes não continuem às margens da lei.”

Francisco Arnaldo Schmidt

- A interpretação e aplicação conjunta da legislação federal até aqui aludida- Lei 4.591/64 e Decreto-Lei 2.71/67 – visa proporcionar aos adquirentes a necessária segurança jurídica ao aderir a um empreendimento da espécie “condomínio horizontal de lotes.
- A nosso ver, o registrador não deverá opor obstáculo ao ingresso do projeto, desde que venha aprovado pela Prefeitura Municipal, visto que as necessárias equiparações, principalmente das edificações às obras de infra-estrutura, são feitas por força de Lei, e não pela vontade do aplicador do Direito.

Gilberto Valente da Silva

- “É indispensável que as normas de direito urbanístico do município contemplem a possibilidade administrativa da aprovação do projeto, para ser implantado segundo as normas condominiais, porque, em tais casos, as vias de circulação internas, as áreas de lazer, não passam para o domínio público, pois que de loteamento não se trata (art. 22 da Lei nº 6.766/79), e a Prefeitura Municipal que não tem, em contrapartida, o dever de manutenção de tais vias, a coleta de lixo, o saneamento, nem mesmo o poder de fazê-lo.
- Se a Prefeitura Municipal não aprovar o empreendimento para ser implantado como condomínio, nos moldes da Lei nº 4.591/64, portanto, não se pode falar em seu acesso ao registro imobiliário, como regido por esse Diploma. Tratar-se-á de loteamento comum e terá seu registro regulado pela Lei de Parcelamento do Solo Urbano (Lei nº 6.766/79) ainda que, posteriormente, pela concessão de direito real de uso das áreas públicas, possa fisicamente ser fechado, impedindo-se que a malha viária integre a rede de circulação da cidade e que as áreas verdes sejam utilizadas por qualquer cidadão do povo.”

Gustavo Burgos

- Portanto, não se vislumbra qualquer óbice à instituição do condomínio de lotes, realidade já enfrentada por muitos municípios brasileiros (entre eles, o de Porto Alegre/RS).

Julio Cesar Weschenfelder

- No que concerne à matéria urbanística, o papel legislativo da União Federal resume-se à edição de normas gerais, cabendo aos Estados e ao Distrito Federal disciplinar normas regionais pertinentes, suplementares àquelas definidas pela União (art. 24, I).
- Quanto aos municípios, mesmo que tal competência suplementar não lhes coubesse, como de fato lhes cabe, ainda assim restaria garantido seu poder de legislar sobre a matéria, já que a conjugação dos incisos I e VIII do art. 30 com o art. 182, todas da CF/1988, lhes atribui papel importante na normatização urbanística.

Hely Lopes Meirelles

- “Os loteamentos especiais estão surgindo principalmente nos arredores das grandes cidades, visando descongestionar as metrópoles. Para esses loteamentos não há, ainda, legislação superior específica que oriente a sua formação, mas nada impede que os Municípios editem normas urbanísticas adequadas a essas urbanizações. E tais são os denominados ‘loteamentos fechados’, ‘loteamentos integrados’, ‘loteamentos em condomínio’, com ingresso só permitido aos moradores e pessoas por eles autorizadas, e com equipamentos e serviços urbanos próprios, para auto-suficiência da comunidade. Essas modalidades merecem prosperar. Todavia, impõe-se um regramento legal prévio para disciplinar o sistema de vias internas (que em tais casos não são bens públicos de uso comum do povo) e os encargos de segurança, higiene e conservação das áreas comuns e dos equipamentos de uso coletivo dos moradores, que tanto podem ficar com a Prefeitura como com os dirigentes do núcleo, mediante convenção contratual e remuneração dos serviços por preço ou taxa, conforme o caso (...)

Hely Lopes Meirelles

- “(...) o chamado ‘loteamento fechado’ constitui modalidade especial de aproveitamento condominial de espaço para fins de construção de casas residenciais térreas ou assobradadas ou edifícios. Caracteriza-se pela formação de lotes autônomos com áreas de utilização exclusiva de seus proprietários, confinando-se com outras de utilização comum dos condôminos. O terreno assim ‘loteado’ não perde sua individualidade objetiva, conquanto sofra profunda transformação jurídica (...).”³⁷

Melhim Namem Chalhub

- O registro dos condomínios de lotes, efetivado com fundamento no art. 3º do Decreto-Lei nº 271/1967 e nos arts. 28 e seguintes da Lei nº 4.591/1964, confere segurança às relações jurídicas oriundas dessa espécie de empreendimento e afasta o risco de disseminação de ocupações irregulares e das freqüentes intervenções estatais para regularização fundiária, que a prática demonstra serem absolutamente infrutíferas e de elevado custo para a toda a sociedade.

Legalidade ou Ilegalidade do Condomínio Horizontal de Lotes

- 2º Tese:
 - Defende **a ilegalidade** dos “condomínios horizontais de lotes”, em função de que este tipo de empreendimento imobiliário constitui burla a Lei nº 6.766/79, sendo um loteamento disfarçado de condomínio de casas.
 - Alegam ainda a inconstitucionalidade das leis e normas administrativas municipais que prevêem os Condomínios Urbanísticos, por ferir o princípio da isonomia e da liberdade de ir e vir, agredindo o planejamento urbano que depende da integração do loteamento à cidade.

Recepção pela Constituição dos fundamentos jurídicos do Condomínio Urbanísticos

- O Condomínio Horizontal de lotes é harmonioso com os artigos 6º, 7º e 182 da CF, tendo em vista a garantia constitucional de moradia digna, a qual compreende segurança, lazer, abrigo, sistema de esgoto, coleta de lixo, iluminação...

Em defesa do registro do Condomínio Horizontal de Lotes

- “Nem se diga que a inexistência de área útil construída em cada terreno é obstáculo ao registro da incorporação, porque a fração ideal correspondente à unidade será encontrada em função da área desta mesma unidade, sem vinculação à futura edificação (...) Interpreta-se esse diploma (refere-se ao DL 271/67) no sentido de que ele produza efeitos e atenda aos reclamos da sociedade, que ganha em segurança. Condiciona-se o registro de tais empreendimentos à aprovação, pelas Prefeituras Municipais, para que sejam regidos, em conjunto com a Lei n. 4.591/64 (agora com os arts. 1.331 e seguintes do novo código Civil) e pelo Decreto-Lei citado, satisfazendo-se, assim, todos os critérios urbanísticos

impostos pela legislação municipal. **Ao registrador não é dado, portanto, negar a validade à aprovação de um projeto nesse sentido que a Prefeitura aceite e autorize a implantação.**"

Gilberto Valente da Silva citado por Melhim Namem Chalub.

- **Ao registrador não é dado, portanto, negar a validade à aprovação de um projeto nesse sentido que a Prefeitura aceite e autorize a implantação.**

- Será que não? E o princípio da qualificação?

- Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza:

- "Constituindo uma realidade, podemos dizer que num caminho sem volta, devem os registros imobiliários fechar as portas para os condomínios sem construção, mantendo-os à margem da legalidade, ou buscar a referida interpretação mais flexível das normas inerentes ao condomínio? Penso que não interessa ao tráfico imobiliário e à segurança jurídica fazer vista grossa a um movimento que exige um novo modelo habitacional. O registrador, se assim atuar, contribuirá para a produção informal das cidades por apego a uma interpretação ortodoxa."

- Ainda afirma o ilustre registrador e tabelião do Estado do Rio de Janeiro:

- A negativa de acesso dos condomínios sem construção ao registro imobiliário não exterminará tal espécie de empreendimento.

A derrogação parcial do Decreto n. 271/1967

- A promulgação da Lei 6.766/79, posteriormente ao Decreto não implicou a sua derrogação por completo.

- Não vigem mais no País, as disposições daquele diploma legal que disciplinava os loteamentos convencionais, isto é, aqueles em que se constituía ou se aproveitava o sistema viário oficial da cidade (artigos 1º, 2º e 4º a 6º do Decreto 271/67).

- Os demais dispositivos continuam em vigor.

- Nesse sentido:

- Décio Antônio Erpen;
 - João Pedro Lamana Paiva;
 - Mário Pazzuti Mezzari;

- Melhin Namem Chalhub;

Jurisprudência

- TJ/RS. Apelação Cível NÚMERO: 70020348199, Relator: José Aquino Flores de Camargo.
 - Admite a figura do "Loteamento Fechado", justificando-o com o mesmo fundamento do Condomínio Horizontal de Lotes.
 - No entanto, não admite o chamando Condomínio Urbanístico em razão da ausência de transferência de bens públicos ao Ente Administrativo, bem como pelo fundamento de que o Decreto-Lei n.º 271/67 fora revogado pela Lei n.º 6.766/79, sendo necessário respeitar as restrições da legislação ambiental (licenciamento ambiental) e federal (artigo 4º da Lei n.º 6.766/79) que estabelecem a reserva de espaços públicos.[1]

Comentários sobre Apelação Cível Número 70020348199

- Apesar de contarmos com decisão proferida nos autos da Apelação Cível n. 70020348199, pela 20ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do RS, quando solucionou apelo decorrente de procedimento de dúvida argüido por DHZ Construtora Ltda. contra sentença proferida em processo de dúvida manejado pelo Oficial do Registro de Imóveis da 3ª Zona de Porto Alegre, versando sobre a matéria, na qual, após uma argumentação no mínimo contraditória, e que admite a formação de loteamentos fechados, foi decidido pela impossibilidade da instituição do condomínio de lotes, sob a alegação de que se estaria, com ele, permitindo aos empreendedores, a implantação de loteamentos sem a necessária reserva de área pública e sem a necessária documentação (querendo referir-se ao licenciamento) destinada a garantir a preservação ambiental exigida na legislação do parcelamento do solo urbano.
- Ora, tal decisão jurisprudencial afigura-se-nos divorciada da realidade e até mesmo do real alcance do que seja, juridicamente, a instituição de um condomínio de lotes, pelos seguintes aspectos:
 - O condomínio de lotes já é uma realidade praticada em todo o país, decorrendo da legislação que há muito admitiu essa figura em nosso direito;
- 2 . Para a instituição do condomínio de lotes, ao contrário do afirmado, há que se observar toda a legislação exigível à

implantação de um loteamento, observados não só os critérios do parcelamento em si, mas aqueles relativos ao licenciamento ambiental exigível ao empreendimento;

3. A única diferença que se tem a acentuar entre a instituição de um loteamento convencional e um condomínio de lotes é o fato de que as vias públicas e outros espaços públicos originados pelo primeiro constituem, no segundo, áreas de uso comum dos condôminos, integrativas do cálculo de suas frações ideais;
4. Entender-se como razoável o loteamento fechado é muito mais contraditório do que admitir o condomínio de lotes, porque, no primeiro, ou tem-se o fechamento ilegal de uma área pública, ou o fechamento de discutível legalidade de áreas públicas (de uso comum do povo e, como tais, insuscetíveis de concessão de uso pelo Poder Público) para fruição exclusiva por certas e determinadas pessoas – moradores do loteamento;
5. O condomínio de lotes, assim, representa uma forma de fruição da propriedade privada juridicamente mais adequada à realidade da estruturação urbanística e do parcelamento do solo na atualidade das cidades brasileiras;

Comentários sobre Apelação Cível Número 70020348199

- Há autorização estatal para a prática do instituto no âmbito do Rio Grande do Sul, na forma do que dispõem os artigos 25 e 26 da Lei Estadual n. 10.116, de 23.03.1994, que utilizou a feliz expressão “instituição de condomínios por unidades autônomas” para a designação dos condomínios de lotes, afeiçoando-se, assim, à escorreita doutrina apregoada por Melhim Namem Chalhub (1), uma das maiores autoridades no tema em nosso país.
- Nessas disposições legais, ficam autorizados os Municípios a regularem supletivamente essa matéria, de modo a promover a melhor adequação das disposições à realidade das cidades.

(1) CHALHUB, Melhim Namem. Condomínio de Lotes de Terreno Urbano. p. 28.

8. Havendo, por outro lado, legislação edilícia editada em muitos Municípios proporcionando a harmonização do sistema, entendemos, SMJ, que essa legislação local, juntamente com as ações de ordenamento territorial levadas a efeito pelos gestores municipais, constituem os instrumentos mais legítimos à definição dos juízos valorativos destinados a orientar o desenvolvimento das cidades.

- Por derradeiro, é interessante lembrar que nos termos do art. 2º da Resolução Conama nº 237, de 19 de 1997, publicada no DOU de 22 de dezembro de 1997, expedida pelo Conselho Nacional do Meio Ambiente, é imprescindível a apresentação do licenciamento ambiental, senão vejamos:
- “Art. 2º. A localização, construção, instalação, ampliação, modificação e operação de empreendimentos e atividades utilizadoras de recursos ambientais consideradas efetiva ou potencialmente poluidoras, bem como os empreendimentos capazes, sob qualquer forma, de causar degradação ambiental, dependerão de prévio licenciamento do órgão ambiental competente, sem prejuízo de outras licenças legalmente exigíveis.
- § 1º. Estão sujeitos ao licenciamento ambiental os empreendimentos e as atividades relacionados no Anexo I, parte integrante desta Resolução.
 - (...)
 - Anexo I
 - Atividades ou empreendimentos
 - Sujeitos ao licenciamento ambiental
 - (...)
 - Atividades diversas
 - - parcelamento do solo”44
- Logo, embora não possamos considerar esse empreendimento um tipo de parcelamento do solo regulado pela Lei nº 6.766/79, por o condomínio horizontal de lotes configurar-se em fracionamento do solo, é essencial que o Registrador Imobiliário e o Empreendedor verifiquem o impacto ambiental que causará.

Jurisprudência

- APELAÇÃO CÍVEL. ABERTURA DE MURO EM **CONDOMÍNIO** DE FATO.1 - Os imóveis integrantes de um mesmo loteamento **fechado**, dotados de individualização e autonomia, embora não constituam **condomínio** legal, que pressupõe co-propriedade pelo menos de solo, caracterizam, todavia, o **condomínio** de fato, porque ressalvado o aspecto da co-propriedade, no mais equiparam-se ao condomínio.2 - ***Diante desta realidade, considerando que a figura do condomínio horizontal especial está prevista no art. 8º, da Lei 4591/64, entendeu-se, de forma majoritária, que o aludido dispositivo deveria ser interpretado em consonância com as necessidades e exigências da vida moderna e do fenômeno jurídico da comunhão de superfície, para alcançar os chamados condomínios de fato.***3 - O fato de não ter sido registrada a convenção no RGI não é suficiente para afastar o direito do

Condomínio de vir defender o seu domínio ou posse.⁴ - Não socorre aos apelantes a circunstância do **Condomínio** autor estar situado em área pública para garantir-lhes o direito de abrir o muro para entrada e saída pelo **condomínio**, haja vista que foi a própria municipalidade quem aprovou o projeto.⁵ - Desprovemento do recurso.

- Para os estudiosos do Direito que pretendem aprofundar o estudo sobre o assunto, recomenda-se a leitura da **Apelação nº 149.638.4/3-00** da Quinta Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.
- O Voto é no sentido de caracterizar **minuciosamente** o condomínio horizontal de lotes, esclarecendo divergências sobre este importante mecanismo jurídico para o fracionamento da propriedade imobiliária urbana.

Requisitos para instituição do condomínio horizontal de lotes

- No Brasil vige o princípio da autonomia municipal; o Município, respeitadas normas gerais de nível federal, pode planejar e comandar seu próprio processo de urbanização.
- Como não existe regulamentação expressa na lei federal a respeito do condomínio horizontal de lotes - trata-se de construção doutrinária, já acolhida por alguns Tribunais - é preciso, como leciona GILBERTO VALENTE DA SILVA (Consultor Jurídico do IRIB), que "*... as normas de direito urbanístico do município contemplem a possibilidade administrativa da aprovação do projeto, para ser implantado segundo as normas condominiais.*"
- Subsidiariamente à legislação municipal que aprovar essa modalidade de empreendimento, há também que se estabelecer os direitos e deveres dos condôminos através de uma minuciosa Convenção Condominial, contendo as normas que vigerão entre os condôminos, bem como as limitações edilícias e de uso do solo relacionadas com cada unidade.
- Assim, são requisitos para a configuração do condomínio de lotes, nos quais não haja a prévia construção do prédio (casa/edifício):

- 1) que o empreendimento seja projetado nos moldes da Lei nº 4.591/64 (com as alterações ditadas pelo novo Código Civil), em que cada lote será considerado como unidade autônoma, a ele atribuindo-se uma fração ideal da gleba e coisas comuns, sendo que nesse todo existirão também as áreas e edificações de uso comum;
- 2) que o Município disponha de legislação específica, prevendo a possibilidade legal de implantação de condomínio de lotes; e
- **Obs: Em Sapucaia do Sul, em 2004, foi sancionada a Lei Municipal nº 2.641, que expressamente admite o Condomínio Horizontal de Lotes.**

- Para a implantação desta espécie de parcelamento do solo, entendo que o proprietário/empreendedor deva apresentar ao Ofício de Registro de Imóveis, os seguintes documentos:
 - Um requerimento solicitando o registro da instituição condominial em que conste referência expressa aos dispositivos legais supracitados e à legislação municipal específica;
 - Roteiro para o registro da incorporação de condomínio de lotes;
 - Um projeto devidamente aprovado pela Municipalidade, a qual deverá conter:
 - a legislação que autorize a aprovação deste tipo de empreendimento, contendo o que segue:
 - um memorial descritivo informando todas as particularidades do empreendimento (descrição dos lotes autônomos contendo especialmente as áreas privativa, comum e total e a fração ideal correspondente na área total etc.);
 - planta de lotes;
 - planilha de cálculo de áreas;
 - planilha de custos da realização da infra-estrutura (documentos exigidos pela NB 140);
 - uma convenção de condomínio (grande protagonista desta modalidade de empreendimento), na qual deverão constar, entre outras cláusulas previstas em lei, as formas e características que cada construção poderá apresentar, os direitos e deveres de cada condômino etc. (arts. 1.332 e 1.334, do Código Civil);
 - a anotação de responsabilidade técnica (ART) do responsável pelo projeto;

- aprovação das autoridades competentes (Ex.: Município, FEPAM, METROPLAN etc.).

Da Incorporação

- Frise-se que a criação deste empreendimento se dará com a incorporação imobiliária (artigo 32, da Lei nº 4.591/64), com posterior individualização e instituição condominial, ou diretamente com a individualização e instituição condominial (ocorrerá quando o empreendimento já estiver pronto).

Fundamento Legal

- O Condomínio Horizontal de Lotes tem como fundamento legal os seguintes dispositivos:

Artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 271/67, combinado com o artigo 8.º da Lei Federal n.º 4.591/1964.

- Por oportuno, é de se ressaltar que a Lei nº 10.406/02 (Novo Código Civil) alterou dispositivos da Lei nº 4.591/64, ao prever um capítulo denominado "Do Condomínio Edifício" (arts. 1.331 e segs.).
- Porém, entende-se que o art. 8º, da Lei nº 4.591/64, ainda permanece em vigor, eis que não há previsão em contrário no NCC.

Hely Lopes Meirelles

- A lei aplicável aos loteamentos fechados ou condomínios horizontais é a Lei 4.591/64, e os loteamentos abertos ou convencionais é a Lei n. 6.766/79.

A prática do registro do condomínio horizontal de lotes

- **Os procedimentos registrais serão:**
 - a) a incorporação imobiliária e a instituição do condomínio serão registradas junto à matrícula da gleba (livro 2 - Registro Geral);
 - b) a conclusão das obras de infra-estrutura será averbada também junto à matrícula da gleba;
 - c) a convenção de condomínio será registrada em livro próprio (livro 3 (Registro Auxiliar)) e, em ato contínuo, será averbada na matrícula;

A prática do registro do condomínio horizontal de lotes

- d) serão abertas matrículas para as unidades autônomas - lotes
 - para nela serem lançadas as transferências dominiais, as constituições de ônus, as edificações, a referência ao registro da convenção de condomínio e todos os demais atos de registro relativos a cada unidade.
- **Quando da averbação, na matrícula do lote, da existência do registro da convenção condominial, é de bom alvitre que sejam consignadas as principais regras estabelecidas quanto ao uso do solo e restrições edilícias, para sua plena publicidade.**



Projeto de Lei n.º 20/2007

- O condomínio horizontal de lotes consta incorporado pela nova Lei de Responsabilidade Territorial (Projeto de Lei n.º 20/2007) na forma de condomínio urbanístico, estando disciplinado no artigo 3.º, XII, do referido diploma legal.

Tipos	Formas de Instituição	Conceitos	Peculiaridades	Fundamento legal
Condomínio Geral	pode ser voluntário ou necessário	Uma ou mais pessoas proprietários de um bem	A propriedade é exercida plenamente por todos os condomínios, não havendo área privativa e de uso comum	Código civil artigos 1.314 a 1.330
Condomínio Edifício	ato entre vivos ou por testamento;	Assume a forma de edifício ou de casas e é construído sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, havendo uma co-propriedade e uma propriedade individual(unidade autônoma) que vivem juntas.	Edificação prévia. Existe uma unidade autônoma e áreas de uso comum. Não há necessidade de repasse das áreas de circulação, praças etc. ao Poder Público.	Código Civil, artigos 1331 a 1358; Lei 4.591/1964
Condomínio de Casas	ato entre vivos ou por testamento;	É uma espécie de condomínio edifício, no qual as casas assobradas ou térreas são as unidades autônomas.	Edificação prévia.	Código Civil, artigos 1331 a 1358; Lei 4.591/1964
Loteamento Comum/"Fechado"	Ato entre vivos	O loteamento torna cada lote inteiramente independente dos demais. O proprietário de um lote em um loteamento não é, portanto, um condômino da área global que foi subdividida, mas, sim, proprietário absoluto da área que adquiriu e que constitui o lote, não estando sujeito a quaisquer das restrições que a comunhão impõe. Pode usar, fruir e dispor do seu bem, como melhor lhe aprouver, sem estar sujeito às regras de condomínio.	Aqui, após o repasse do percentual estabelecido pela lei municipal ao Ente Público, do domínio das áreas destinadas ao sistema viário, praças e demais equipamentos comunitários. Em ato posterior, a Municipalidade autoriza o fechamento das vias de comunicação - daí a expressão loteamento fechado - concedendo o uso de todas as áreas públicas exclusivamente aos moradores do loteamento. Assim, o custeio dos serviços e manutenção dos bens públicos concedidos deverão ser suportados pelos moradores.	Lei 6.766/1979
Condomínio Horizontal de Lotes Ou Urbanístico	Ato entre vivos	Constitui um Condomínio, no qual a unidade autônoma é o lote e não a construção. Dessa forma, o proprietário de um dos lotes poderá utilizá-lo livremente, estando;entretanto submetido às normas ditadas pelo Instituidor, pela convenção e pelas leis municipais	Não há necessidade de repasse das vias de circulação, praças, piscinas etc. para o Poder Municipal, tampouco existe a exigência legal de que porcentagem da gleba seja destinada a equipamentos públicos. O acesso as vias de circulação e as áreas de lazer é restrita aos condomínios.	artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 271/67, combinado com o artigo 8.º da Lei Federal n.º 4.591/1964.

VANTAGENS DESSE TIPO DE CONDOMÍNIO				
	Loteamento Comum e Desmembramento	Loteamento "Fechado"	Condomínio Horizontal de Casas ou de Apartamentos.	Condomínio Horizontal de Lotes Ou Condomínio Urbanístico
SEGURANÇA	Não LIVRE ACESSO - Por manter vias e equipamentos públicos, encontra-se prejudicado tal requisito.	Sim Em razão do muro, portão etc., ainda que exista insegurança jurídica.	Sim Sem vias públicas. Equipamentos e infraestrutura privados.	SIM Vias e equipamentos privados.
PRIVACIDADE	Não LIVRE ACESSO - Por manter vias públicas, encontra-se prejudicado tal requisito.	Sim Contudo priva do uso geral, bens públicos. Logo, as ruas e as áreas de lazer são do Município. Cessão de Uso?	Sim Sem vias públicas. Equipamentos e infraestrutura privados.	SIM Vias e equipamentos privados, pertencentes aos condôminos.
LIVRE ESCOLHA	Sim, Dependendo da restrição urbanística	Sim Dependendo da restrição urbanística	Não As casas são padronizadas	SIM Liberdade de construção.

AS TRANSFORMAÇÕES SOCIAIS E ECONÔMICAS COMO DETERMINANTES DE NOVAS FORMAS CONDOMINIAIS

- Segundo Elvino Silva Filho*, os aglomerados urbanos, cada vez maiores, geram uma concentração humana exagerada nas grandes cidades constituindo causas determinantes de mudanças de costumes, ocasionando dificuldades para obtenção de habitações adequadas às mais diversas necessidades humanas.

* Trabalho sobre as Novas Formas de Propriedade Condominial.

APART-HOTEL OU SERVIÇO DE APARTAMENTO

FLAT SERVICE OU RESIDENTE SERVICE

APART-HOTEL

- Com alimentação, rouparia, lavanderia etc.
- O jurista EROS ROBERTO GRAU publicou na Revista dos Tribunais, vol. 546, 1981, pp. 36-47, o seguinte entendimento:

“O conjunto de considerações até este ponto expostas pode ser sumariado nas seguintes conclusões:
- a) o contrato de hotel é o celebrado entre o hotel e o usuário de seus serviços, tendo por objeto a hospedagem remunerada;
- b) o contrato de hotel implica, em sua essência, uma locação de coisa imóvel, uma locação de coisas móveis, uma locação de serviço, um depósito e, potencialmente, um penhor;
- c) como tal - como contrato de hotel - se configura o contrato celebrado entre o designado 'hotel-residência' e os usuários de seus serviços;
- d) o contrato de hotel, contrato típico - inclusive o de 'hotel-residência' - consubstancia um negócio singular, ao passo que o contrato de 'apart-hotel' consubstancia um negócio misto;
- e) no contrato 'apart hotel', a parte que figura em uma das pontas da relação jurídica não está no exercício de indústria de hotelaria, mas no exercício da atividade de prestador de um serviço de locação de imóvel, à qual se agrega a prestação de outros serviços, por agente diverso;
- f) diferem fundamentalmente, assim, o contrato de hotel e o contrato de 'apart-hotel'; g) destarte, não podem os 'apart-hotels', que não celebram contratos de hotel - mas de 'apart-hotel' - com os usuários de suas unidades ser entendidos como meios de hospedagem;
- h) não obstante, se e quando o autodenominado 'apart-hotel' celebrar com aqueles usuários contrato de hotel, nesta hipótese (e apenas hipótese) há de ser entendido como estabelecimento similar a 'hotel-residência'; portanto, como meio de hospedagem.”

- “Para todos os efeitos, a utilização, neste parecer, da expressão “apart-hotel” é usada como sinônimo de “hotel residencial”, significando: “Hotel ou assemelhado com cozinha (ou kitchenette) própria nos apartamentos, independentemente da razão social ou nome de fantasia utilizado”
- (item 3.49, do art. 3º do Código de Edificações de Porto Alegre - LC 284/92)”
- Desse modo - **e justamente por ser da essência do “apart-hotel” a existência de condomínio horizontal** - o pedido, uma vez atendidos os requisitos legais previstos na legislação municipal urbanística e na legislação civil, deve ser atendido. Não há qualquer razão que justifique o empeco à iniciativa do particular, no caso.
- *Parecer nº 193/99, de lavra do Procurador Gustavo Nygaard, que versa sobre a natureza jurídica dos “Apart-hotéis” ou “Hotéis-residência”, aprovação de projetos para construir, individualização das unidades, possibilidade e tratamento tributário.

FLAT SERVICE

- Para solteiros, viúvos, divorciados, separados, idosos etc.
- O **conceito de flat** traduz um empreendimento imobiliário composto por apartamentos, destinados a indivíduos que não querem ou não dispõem de tempo para executar os serviços domésticos.
- Semelhante ao empreendimento de hotelaria, com perspectiva de diárias mensais, quinzenais etc.

DA MULTIPROPRIEDADE

TIME SHARING; TIMESHARE; TIME-SHARE

OU AINDA

PROPRIEDADE TEMPORARIA

TIME SHARING

- Outra forma, agora, sob o aspecto de propriedade condominial, tem sido, há pouco tempo divulgado no Brasil, com a denominação de "PROPRIEDADE TEMPORÁRIA" ou " TIME SHARING" (dividindo o tempo), onde a quota da parte ideal é aferida ou estimada por período ou unidades de tempo, isto é, o exercício de direito de propriedade de cada um dos condôminos que se estende sobre a totalidade no mesmo imóvel, se delimita por um determinado período.

Aspectos Conceituais

- Periodicidade: o fator "tempo" exerce a grande importância conceitual nesse tipo de condomínio, uma vez que como o próprio o nome diz, time-share é (tempo dividido).
- Pluralidade de Proprietários: há mais de um proprietário sobre o mesmo objeto, sendo que estes utilizam o bem apenas em determinada época e não conjuntamente ou sobre determinada parte.
- O titular pode exercer o seu direito exclusivamente durante um período pré-determinado ou até em outro local.

Gustavo Tepedino

- "com o termo multipropriedade designa-se, genericamente, a relação jurídica de aproveitamento econômico de uma coisa móvel ou imóvel, repartida em unidades fixas de tempo, de modo que diversos titulares possam, cada qual a seu turno, utilizar-se da coisa com exclusividade e de maneira perpétua."

(Multipropriedade imobiliária, Editora Saraiva, São Paulo: 1993,p.1).

Marcelo Augusto Santana de Melo

DA MULTIPROPRIEDADE

- Espécies - *Marcelo Augusto Santana de Melo*
- “ a) Multipropriedade acionária
 - Nessa espécie de multipropriedade, a princípio utilizada na Itália, é constituída uma sociedade anônima, que será proprietária do imóvel no qual será repartida a utilização, sendo que a chave dessa espécie é a criação de ações específicas representativas da fração de tempo que o detentor poderá desfrutar no imóvel.
 - Observa-se que não existe direito real algum e a natureza jurídica resulta na dependência do multiproprietário à condução social da empresa e a seu estatuto. A relação acaba por se tornar complexa e sempre atrelada ao destino da empresa.
- b) Multipropriedade imobiliária
 - A multipropriedade imobiliária, modelo no qual estamos tentando defender a utilização no Brasil, se baseia na possibilidade de outorga de direito real pleno ou limitado ao titular ou co-proprietário. Basicamente, destacamos duas espécies: a primeira consiste em outorgar um direito real limitado a título de habitação, usufruto ou a criação própria de um instituto que permita o compartilhamento da propriedade. A segunda, figura na possibilidade de outorgar direito real de propriedade, mas condicionando-se à utilização ou, ainda, prevendo a representatividade dos direitos como condomínio civil ou ordinário de fração de tempo.
- c) Multipropriedade hoteleira
 - Gustavo Tepedino nos ensina que a modalidade conhecida como hoteleira não constitui por si só uma espécie de multipropriedade. A rigor, trata-se da conjugação do sistema multiproprietário, concebido ora mediante a modalidade imobiliária, ora através da fórmula societária, com os serviços de hotelaria desenvolvidos por empresa do ramo hoteleiro (op. cit., p. 19).
- d) Multipropriedade obrigacional
 - Embora a doutrina acabe por não enunciar essa espécie de multipropriedade, parte da jurisprudência nacional mais conservadora acaba por classificar contratos de aproveitamento por tempo como mero direito obrigacional, alguns classificando o instituto como arrendamento:

- "Time sharing. Sistema de multipropriedade imobiliária. Direito Real de Habitação Periódica que garante ao proprietário e consumidor espaço temporal de uso de cada multipropriedade. Contrato que não garante direito real, mas sim mero direito obrigacional ou pessoal de multipropriedade" (Rio de Janeiro, Tribunal de Justiça. Recurso n. 2002.700.023695-8, 11/03/2003.
- "Multipropriedade. Natureza jurídica de arrendamento" (São Paulo, Tribunal de Justiça. Apelação Cível n. 149.666.4/0-00, 04/05/2004)"

DA MULTIPROPRIEDADE - Jurisprudência

- Multipropriedade. *Time sharing*. Enquadramento entre os direitos reais. Inviabilidade Constituição do empreendimento como condomínio especial disciplinado pela Lei 4.591/1964, com instituição de condomínio tradicional, regido pelo Código Civil, sobre as diversas unidades autônomas. Possibilidade. Alteração de convenção condominial que traz disposições de natureza obrigacional. Recusa acertada de averbação. Condomínio tradicional sobre as unidades autônomas, com inserção nas matrículas correspondentes de elementos de ordem obrigacional, tendentes a tornar reais direitos pessoais. Inadmissibilidade – Processo CG 686/2007 – Campos do Jordão – rel. *Álvaro Luiz Valery Mirra*
- *Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo*

FUNDAMENTO LEGAL

- Salvo melhor juízo, entendo que todas as formas de condomínio têm embasamento legal na Lei 4.591/64, inclusive as espécies ora comentadas.

"MORE LEGAL"

PROJETO MORE LEGAL: DIREITO À MORADIA

Projeto MORE LEGAL

Estratégia da Corregedoria-Geral da Justiça do Rio Grande do Sul para a regularização do solo urbano

Fundamentos Constitucionais do Projeto

- **Função Social de Propriedade**
(art. 5º, XXIII, CF: "A propriedade atenderá a sua função social):
 - a propriedade tem que ser usada adequadamente;
 - restrição do caráter absolutista.

- **Direito à Moradia**
(art. 6º, CF: "São direitos sociais a educação, a saúde, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição."):
 - direito fundamental do cidadão;
 - direito social fundamental.

- **Construção de um Estado Democrático de Direito:**
 - plenitude do exercício da cidadania;
 - dignidade humana (arts. 1º, III e 170, CF).

- **Política Urbana Consistente (Lei nº 10.257/01):**
 - criação de mecanismos jurídicos;
 - ordenação e controle do uso do solo.

- **Sistema Registral Eficaz:**
 - participação dos Registradores e Notários no processo de regularização;
 - agilidade nos procedimentos de retificação de registro;
 - isenção de custas e emolumentos nos casos de regularização fundiária de interesse social, reconhecida pela Administração Pública.

DIPLOMAS LEGAIS (HISTÓRICO)

- Provimento nº 35/95-CGJ/RS (versão I);
- Provimento nº 1/98-CGJ/RS (arts. 532 e segs. da Consolidação Normativa - CNNR);
- Provimento nº 17/99-CGJ/RS (versão II);
- Provimento nº 28/04-CGJ/RS (versão III).
- Provimento nº 32/06-CGJ/RS

LEGISLAÇÃO CORRELATA

- Constituição Federal;
- Lei nº 6.766/79;
- Lei nº 9.785/99;
- Lei nº 10.257/01;

- Lei nº 10.931/04.

ORIGEM DO PROBLEMA

População no Brasil (**1900**): 17.438.434 habitantes

- 10% urbana;
- 90% rural.

População (**2001**): 169.799.170 habitantes

- 81% urbana;
- 19% rural.

CAUSA: **ÊXODO RURAL**

PROBLEMA: A expansão desordenada das cidades gerou situações clandestinas e irregulares nas propriedades (favelas, cortiços etc.).

OBS.: a população favelada no Brasil aumentou 42% nos últimos 15 anos e alcança quase 7 milhões de pessoas, segundo análise do Ipea (Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada) com base na Pnad (Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios, do IBGE) de 2007 .

<http://www.centrovivo.org/node/1008>

Estima-se que hoje, no Brasil, 35% da população urbana mora em locais inadequados e existe uma carência de mais de 2,5 milhões de domicílios.

O QUE É O PROJETO MORE LEGAL?

É um Provimento editado pela Corregedoria-Geral da Justiça do Rio Grande do Sul (Prov. nº 39/95), que tem por escopo imediato a regularização do solo urbano pelo registro de loteamento, desmembramento, fracionamento ou desdobro de imóveis urbanos ou urbanizados, ainda que localizados em zona rural, que apresentam situações de posse consolidada e irreversível.

Foi idealizado pelo eminente Des. Decio Antonio Erpen e encontra-se na sua terceira edição (Projeto MORE LEGAL III - Prov. nº 32/06 – com atualizações nas gestões do Des. Aristides Pedroso de Albuquerque Neto.

FINALIDADE DO PROJETO

O Projeto MORE LEGAL visa atender ao princípio constitucional previsto no art. 5º, XXIII, estabelecendo que “a propriedade atenderá sua função social”.

Também, pretende solucionar um problema social, mitigando o número de propriedades informais, atribuindo um título domínial ao possuidor do terreno que se encontra em situação consolidada.

CONCEITO DE "SITUAÇÃO CONSOLIDADA"

Considera-se **situação consolidada** aquela em que o prazo de ocupação da área, a natureza das edificações existentes, a localização das vias de circulação ou comunicação, os equipamentos públicos disponíveis, urbanos ou comunitários, dentre outras situações peculiares, indique a **irreversibilidade da posse titulada que induza ao domínio**.

Exemplos de Situações Consolidadas/Irreversíveis



Foto ilustrativa da rua João de Souza Garcia esq Benjamin Constant (asfaltada), sentido SULESTE/NORDESTE.



Rua João de Souza Garcia, lado ímpar, sentido NOROESTE/SULESTE, no fundo Rua Benjamin Constant (asfaltada).

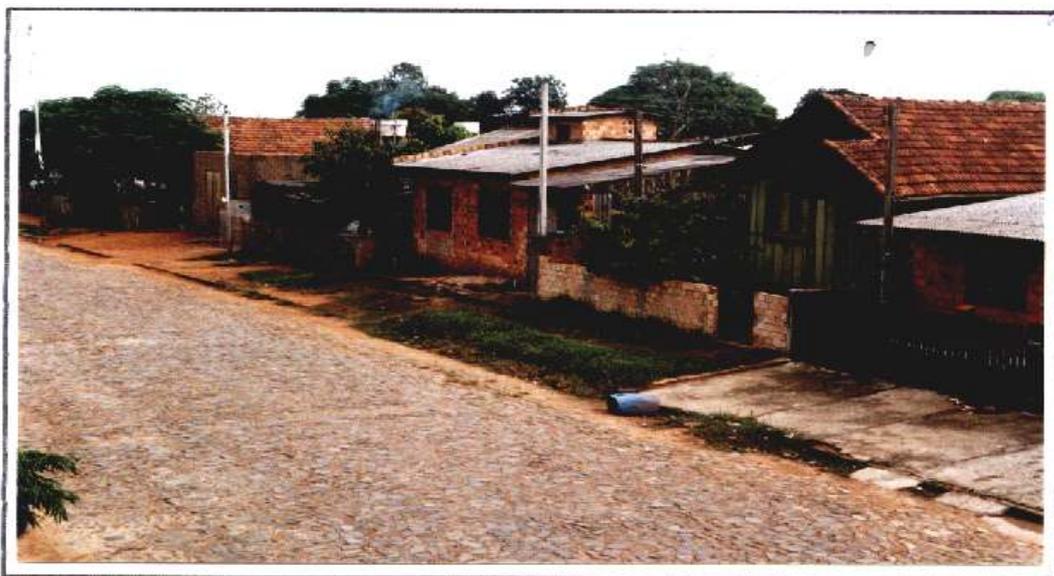


Foto ilustrativa da rua João de Souza Garcia, sentido SULESTE/
NORDESTE, lado ímpar, em direção a Av. Américo Vespúcio.

- Para a confirmação de situação jurídica consolidada será valorado qualquer documento proveniente do poder público.
- Hodiernamente, esta situação está merecendo toda a atenção dos Entes Federativos (União, Estados, Distrito Federal e Municípios), os quais lançam mão de novos diplomas legais para inseri-la sob o palio da lei, passando a gerar efeitos no Universo Jurídico.
- Um exemplo típico dessa afirmação é a nova definição de situação consolidada trazida pela Lei nº 11.977/2009.

Novo Conceito de Situação Consolidada

Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009 que estabelece no artigo 47 o seguinte:

Para efeitos da regularização fundiária de assentamentos urbanos, consideram-se:

I - ...

II - área urbana consolidada: parcela da área urbana com densidade demográfica superior a 50 (cinquenta) habitantes por hectare e malha viária implantada e que tenha, no mínimo, 2 (dois) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados:

- a) drenagem de águas pluviais urbanas;
- b) esgotamento sanitário;
- c) abastecimento de água potável;
- d) distribuição de energia elétrica; ou

e) limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos;

Como se vê, o Projeto More Legal deverá sofrer modificação, a fim de adequar-se ao novo conceito trazido pela Lei que exige, no mínimo, dois dos 5 equipamentos dispostos no inciso II.

- Para que ocorra a regularização, necessariamente, a propriedade informal deverá transmutar, ingressando nos Registros Públicos e tornando-se regular, atribuindo direitos e garantias aos possuidores, agora proprietários ou titulares de direitos reais.
- Assim, os requisitos urbanísticos e exigências fiscais não seriam motivos impeditivos a permitir o acesso ao registro imobiliário para os terrenos que apresentassem a característica de situação jurídica consolidada, cuja posse, com início de prova escrita vinda do proprietário, fosse inatacável.

FORMAS DE REGULARIZAÇÃO

- **Pelo Proprietário/Loteador** (art. 38, da Lei nº 6.766/79): quando notificado para cumprir com sua obrigação de regularizar o empreendimento;
- **Pelo Possuidor** de qualquer documento que identifique a presença no local (Projeto MORE LEGAL);
- **Pela Municipalidade** (art. 40, da Lei nº 6.766/79): compete ao Município o direito/dever de proceder à regularização quando o loteador não o fizer.
- O Projeto More Legal ainda pode ser implantado em imóvel desapropriado por utilidade pública, cujo processo esteja em tramitação no poder judiciário.

DOCUMENTAÇÃO (ART. 512, DO PROV. 32/06)

I – título de propriedade do imóvel ou, nas hipóteses dos §§ 3º e 4º deste artigo, apenas a certidão atualizada da matrícula;

II – certidão negativa de ação real ou reipersecutória, de ônus reais e outros gravames, referente ao imóvel, expedida pelo Ofício do Registro de Imóveis;

III – planta do imóvel e memorial descritivo, emitidos ou aprovados pelo Município.

PROCEDIMENTO DE REGULARIZAÇÃO

- O interessado deverá apresentar um requerimento dirigido ao Oficial do Registro de Imóveis (artigo 519, “ caput”), instruído com a documentação necessária;
- Exame e Qualificação do Registrador, a fim de verificar sua regularidade em atenção aos princípios registrais:
 - Se favorável, remessa ao juízo competente;
O pedido de regularização será encaminhado ao juízo competente: em Porto Alegre, na Vara dos Registros Públicos; no interior, na Vara da Direção do Foro (artigo 519, § 1º).
 - Se houver impugnação, devolução para correção.

OBS.: Neste caso, quando a parte não se conformar com as exigências do Oficial/Registrador, o apresentante deverá requer a suscitação da Dúvida, a qual será julgada concomitantemente com o pedido de regularização.

- Autuado e processado no Cartório Judicial...
- O Magistrado ouvirá a manifestação do Órgão do Ministério Público;
- Em seguida, o juiz **poderá** suspender o julgamento e determinar a para publicação de edital para conhecimento de terceiros;
- Decisão judicial;
- Transitada em julgado a sentença, os autos do processo serão remetidos ao Registro de Imóveis para cumprimento das determinações e arquivamento.
- No Registro Imobiliário, o Oficial fará o lançamento dos atos de registro e/ou averbação e arquivamento, comunicando o fato à Municipalidade.

PROCEDIMENTOS REGISTRAIS APÓS A REGULARIZAÇÃO

Regularizado o parcelamento (loteamento, desdobramento, fracionamento ou desdobro) na matrícula do imóvel, os adquirentes de lotes poderão requerer o registro/averbação dos seus contratos.

Os contratos poderão ser ou não padronizados. Também, poderá ocorrer o registro/averbação de um pré-contrato (recibo, ou arras etc.), gerando direitos reais, quando aquele que se obrigou a concluir o contrato não cumprir a obrigação.

Finalmente, registrado/averbado o contrato ou o pré-contrato, para a aquisição da **propriedade plena**, faz-se mister a outorga da Escritura Pública definitiva ou, na impossibilidade, a obtenção de sentença em processo de adjudicação, salvo nos casos de parcelamentos populares.

BENEFÍCIOS

- a) coibir a propriedade informal;
- b) regularizar qualquer imóvel, ainda que rural, ou em condomínio sobre área determinada;
- c) a regularização da totalidade da área, ou a subdivisão de apenas uma quadra ou mais;
- d) a simplificação documental, tanto sobre o imóvel, como do beneficiário;
- e) conferir o direito de propriedade para quem detém apenas título de posse, podendo aliená-lo ou onerá-lo (com acesso ao crédito);
- f) a proteção jurídica dos adquirentes;
- g) atualizar o cadastro das Municipalidades, para fins tributários;
- h) o incremento da economia, pela inserção de novos negócios no Mundo Jurídico Formal;
- i) a segurança jurídica e a paz social geradas pelo Sistema Registral Imobiliário.

IMPOSSIBILIDADE DE APLICAÇÃO DO PROJETO

Ficam excluídas as seguintes áreas (§1º do art. 511):

- Áreas de preservação permanente e legal;
- Unidades de conservação de proteção integral;
- Terras indígenas;
- Outros casos previstos em lei.

Ações de Usucapião

Na impossibilidade de regularização pelo Projeto MORE LEGAL, poderão ser ajuizadas ações de usucapião, individual ou coletivo.

Neste sentido, o MORE LEGAL antecipou-se ao Estatuto da Cidade, que introduziu no ordenamento jurídico nacional a possibilidade de intentar ações de usucapião coletiva.

CONTROLE DA LEGALIDADE EXERCIDO PELO REGISTRADOR IMOBILIÁRIO

O Registrador, ao receber título para registro em sua Serventia, cujo conteúdo contenha indícios ou evidências de loteamento irregular ou clandestino, deverá impugná-lo, noticiando o fato imediatamente ao representante do Ministério Público local.

19.508-
MATRÍCULA



SERVIÇOS DE REGISTROS PÚBLICOS
REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SAPUCAIA DO SUL - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Sapucaia do Sul, 6 de julho de 1998.

FICHA - MATRÍCULA

-1- -19.508-

IMÓVEL - TERRENO URBANO constituído dos lotes números dezessete (17) a vinte e seis (26) da quadra "D", da planta de João Paulo Pereira de Vargas e Aldeyr Candido Pereira de Vargas, lugar denominado "Vila Vargas", que no mapeamento geral corresponde a quadra número quatro (4) do setor 04H25, de esquina, de forma regular, com a área superficial de três mil, trezentos e sessenta metros quadrados (3.360,00m²), situado na rua Maurício Cardoso, lado IMPAR, esquina com a rua Rosinha Joaquina Silveira, lado IMPAR, Bairro Vargas, nesta cidade, com as seguintes dimensões e confrontações: AO SUDOESTE, na extensão de trinta metros (30,00m), com o alinhamento da rua Rosinha Joaquina Silveira; AO NORDESTE, na mesma extensão, com o lote número dezesseis (16); AO NOROESTE, na extensão de cento e doze metros (112,00m), com os lotes números um (1) a dez (10); e, AO SULESTE, na mesma extensão com o alinhamento da rua Maurício Cardoso.-

QUARTEIRÃO - É formado pelas ruas Rosinha Joaquina Silveira, Maurício Cardoso, Gaspar de Lemos e São Gaetano.-

PROPRIETÁRIO - MUNICÍPIO DE SAPUCAIA DO SUL, com endereço na Avenida Leônidas de Souza número 957 e com C.G.C.MF sob o número 88.185.820/0001-25.-

TÍTULO AQUISITIVO - M-2.625, ficha 1, do Livro 2-Registro Geral, objeto do R-1/2.625, de 23 de junho de 1977 e M-2.626, ficha 1, do Livro 2-Registro Geral, objeto do R-1/2.626, de 23 de junho de 1977 (UNIFICAÇÃO).-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número 45.433, em 6-7-1998.-

Sapucaia do Sul, 9 de julho de 1998.-

Substituto: _____

EMOLUMENTOS - R\$4,70.-

AV-1/19.508 (AV-um/dezenove mil, quinhentos e oito), em 31-3-1999.-

DESAFETAÇÃO - Nos termos do requerimento datado de 31 de março de 1999, instruído com a Lei Municipal Número 2.071, de 23 de abril de 1998, assinada pelo Prefeito Municipal, Walmir dos Santos Martins, pelo Procurador Geral do Município, Dr. Milton Pinheiro dos Santos, pelo Secretário Municipal Especial de Governo, Dr. Livaldino Fagan e pelo Secretário Municipal de Habitação e Trabalho, Roberto Fischer Ströher, fica constando que o imóvel objeto desta matrícula, foi **desafetado da categoria dos bens de uso comum**, passando a integrar a categoria dos bens dominiais do Município de Sapucaia do Sul.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número 46.709, em 31-3-1999.-

Sapucaia do Sul, 19 de abril de 1999.-

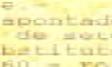
Substituto: _____

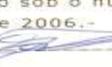
EMOLUMENTOS - R\$9,40.-ek

AV-2/19.508 (AV-dois/dezenove mil, quinhentos e oito), em 10 de setembro de 2002.-

RETIFICAÇÃO DO MAPEAMENTO GERAL (NÚMERO DA QUADRA) - Nos termos do requerimento datado de 6 de setembro de 2002, instruído com a Certidão número 9.376, expedida pela Prefeitura Municipal desta

CONTINUA NO VERSO

FICHA		MATRÍCULA	
-1-		-19.508-	
<p>cidade, em 5 de setembro de 2002. Fica constante que o imóvel objeto desta matrícula é constituído dos lotes números dezenove (17) e vinte e seis (26), da quadra "D", da planta de João Paulo Pereira de Vargas e Aldeyr Camilo Pereira de Vargas, que no mapeamento geral corresponde a quadra número dois (2) do Setor 04H25, e não a quadra número quatro (4) do Setor 04H25, como surgiu erroneamente.</p> <p>PROTOCOLO - Título apontado sob o número 53.452, em 10-9-2002.- Sapucaia do Sul, 11 de setembro de 2002.- Registrador e/ou Substituto:  EMOLUMENTOS - R\$12,60.- fo</p> <p>AV-2/19.508(AV-três/dezenove mil, quinhentos e oito), em 31 de maio de 2006.- LOCALIZAÇÃO NA QUADRA - Nos termos do Projeto de Regularização do Loteamento Popular denominado "Maurício Cardoso", procedido em conformidade com o Provimento 17/99, da Corregedoria-Geral da Justiça, de onze (11) de outubro (10) de um mil, novecentos e noventa e nove (1999), atual More Legal 3, Provimento 28/2004-CG), devidamente aprovado pela Lei Municipal número 2.572, de quinze (15) de julho (7) de dois mil e três (2003), assinado pelo Exmo. Sr. Walmir dos Santos Martins, Prefeito Municipal, Vanir Mattos, Procurador Geral do Município, Livaldino Fagan, Secretário Municipal Especial do Governo e José Carlos Dutra dos Santos, Secretário Municipal de Habitação e Trabalho, instruído com planta e laudo técnico elaborados pelo Engenheiro Civil, João Carlos Figueira - CREA número 67876-D, Processo Número 7127/03, aprovado em de treze (13) de agosto (8) de dois mil e três (2003), fica constante que em face à inserção do imóvel objeto desta matrícula no mapeamento geral do município, o mesmo passou a integrar uma somente parte da quadra número dois (2) do Setor 04H25 e de consequência a ter a seguinte descrição: TERRENO URBANO constituída de parte da quadra número dois (2) do Setor 04H25, do mapeamento geral, de esquina de forma regular, com a área superficial de três mil, trezentos e sessenta metros quadrados (3.360,00m²), situado na rua Maurício Cardoso, lado IMPAR, esquina com a rua Rainha Joaquina Silveira, lado IMPAR, no Bairro Vargas, nesta cidade, com as seguintes dimensões e confrontações: AO SUL, na extensão de trinta metros (30,00m), com o alinhamento da rua Rainha Joaquina Silveira; AO NORDESTE, na mesma extensão, com o lote número dezesseis (16); AO NOROESTE, na extensão de cento e dois metros (112,00m), com os lotes números um (1) ao dez (10); e AO SUESTE, na mesma extensão, com o alinhamento da rua Maurício Cardoso, sendo o quarteirão formado pelas ruas Maurício Cardoso, Rainha Joaquina Silveira, Caspar de Lemos e São Costana.</p> <p>PROTOCOLO - Título apontado sob o número 53.171, em 31-5-2006.- Sapucaia do Sul, 5 de maio de 2006.- Registrador e/ou Substituto:  EMOLUMENTOS - R\$42,00.- fo</p> <p>R-4/19.508(R-quatro/dezenove mil, quinhentos e oito), em 31 de maio de 2006.- LOTEAMENTO - REGULARIZAÇÃO - "PROJETO MORE LEGAL" - Nos termos do Projeto de continuação na ficha "02"</p>			
CONTINUA NA FICHA Nº 2			

FICHA		MATRÍCULA	
-2-		-19.508-	
<p>Regularização do Loteamento Popular denominado "Maurício Cardoso", procedido em conformidade com o Provimento 17/99, da Corregedoria-Geral da Justiça, de onze (11) de outubro (10) de um mil, novecentos e noventa e nove (1999), atual More Legal 3, Provimento 28/2004 - CG), devidamente aprovado pela Lei Municipal número 2.572, de quinze (15) de julho (7) de dois mil e três (2003), assinado então pelo Exmo. Sr. Walmir dos Santos Martins, Prefeito Municipal, Vanir Mattos, Procurador Geral do Município, Livaldino Fagan, Secretário Municipal Especial do Governo e José Carlos Dutra dos Santos, Secretário Municipal de Habitação e Trabalho, instruído com planta e laudo técnico elaborados pelo Engenheiro Civil, João Carlos Figueira - CREA número 67876-D, Processo Número 7127/03, aprovado em de treze (13) de agosto (8) de dois mil e três (2003), e ainda, com a determinação da Exma. Sra. Dra. Michele Scherer Becker, Juíza de Direito Substituída da Direção do Foro desta Comarca, exarada no Processo número 10400006338, em onze (11) de abril (4) de dois mil e seis (2006), com o parecer favorável do Ministério Público, de vinte e sete (27) de dezembro (12) de dois mil e cinco (2005), fica constando que o MUNICÍPIO DE SAPUCAIA DO SUL, Pessoa Jurídica de Direito Público, com sede nesta cidade, na Avenida Leônidas de Souza número 947 e com CNPJ sob o número 88.185.020/0001-25, representado por seu Prefeito Municipal, Walmir dos Santos Martins, REGULARIZOU o terreno urbano constante desta matrícula, face à situação jurídica consolidada e REGULARIZOU/LOTEOU TOTALMENTE a área, com a denominação de "LOTEAMENTO POPULAR RUA MAURÍCIO CARDOSO", assim distribuído: a área de três mil, trezentos e sessenta metros quadrados (3.360,00m²), ocupada por vinte (20) terrenos urbanos, sendo que as descrições dos lotes constam do memorial descritivo. Tudo em conformidade com o Processo de Regularização de Loteamento (Projeto More Legal), devidamente aprovado pela Lei Municipal número 2.572/2003.-</p> <p>PROTOCOLO - Título apontado sob o número 60.121, em 31-5-2006.- Sapucaia do Sul, 5 de junho de 2006.- Registrador e/ou Substituto:  EMOLUMENTOS - R\$42,00.- fo</p> <p>AV-3/19.508(AV-cinco/dezenove mil, quinhentos e oito), em 31 de maio de 2006.- ABERTURA DE MATRÍCULAS COM ENCERRAMENTO - Procedem-se a esta averbação para ficar constando que os lotes do Loteamento Popular "Rua Maurício Cardoso", objeto do R-4/19.508, foram matriculados nesta Serventia sob os números 25.438 a 25.457, Livro 2-Registro Geral, com o que SE ENCERRA a presente escrituração.-</p> <p>PROTOCOLO - Título apontado sob o número 60.121 em 31-5-2006.- Sapucaia do Sul, 5 de junho de 2006.- Registrador e/ou Substituto:  EMOLUMENTOS - Nihil.- fo</p>			
CONTINUA NO VERSO			

Novos Instrumentos em prol do direito à moradia

A regularização fundiária:

- Lei 11.481/07;
- Lei 11.977/09-PMCMV;
- Usucapião Extrajudicial;

MUITO OBRIGADO !!!
JOÃO PEDRO LAMANA PAIVA
WWW.LAMANAPAIVA.COM.BR

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- BOTTEGA, Clari de Fátima. Condomínio de Lotes. Monografia apresentada ao Curso de especialização em Direito Imobiliário. Orientador: João Pedro Lamana Paiva. Ulbra, Canoas, 2008.

- CHALHUB, Melhim Namem. CONDOMÍNIO DE LOTES DE TERRENO URBANO. Artigo enviado antes da publicação pelo autor.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ERPEN, Décio Antônio; PAIVA, João Pedro Lamana; MEZZARI, Mário Pazutti. Condomínio Horizontal de Lotes: edificação de livre escolha do condômino. Trabalho apresentado em Morelia/Michoacan/Mexico em 2003 no XVII Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral. Disponível em <<http://www.lamanapaiva.com.br/novidades.php>> acessado em 2 de outubro de 2009.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- MEIRELLES, Hely Lopes. Urbanismo e proteção ambiental. Revista de Direito Público. São Paulo.
- Melo, Marcelo Augusto Santana de. Multipropriedade imobiliária e o registro de imóveis XXXIV Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, no dia 25 de setembro.
- OLIVEIRA, Gustavo Burgos de. Parcelamento do Solo Urbano, desdobro, loteamento fechado e condomínio...Disponível em http://www.mp.rs.gov.br/atuacaomp/not_artigos/id15041.htm. Acesso em: 16 de jun. 2009.
- PAIVA. João Pedro Lamana Paiva. Espécies de Empreendimentos. Disponível em <<http://www.lamanapaiva.com.br>>.
- RIZZARDO, Arnaldo. Promessa de Compra e Venda e Parcelamento de Solo Urbano editora: Rt;Ano: 1987

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- SCHMIDT, Francisco Arnaldo. Condomínio Horizontal de Lotes. Novo Direito Imobiliário e Registral. Tutikian, Claudia Fonseca; TIMM, Luciano Benetti; PAIVA, João Pedro Lamana (coord.). Quartier Latin, 2008.
- SILVA, Gilberto Valente da. "Condomínio sem Construção". In: Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, XXII, Cuiabá, 1995.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de. Condomínio Edilício no Brasil: noções e algumas questões controvertidas. Novo Direito Imobiliário e Registral. Tutikian, Claudia Fonseca; TIMM, Luciano Benetti; PAIVA, João Pedro Lamana (coord.). Quartier Latin, 2008.
- _____. Condomínio Edilício no Brasil: noções e algumas questões controvertidas. Revista do 2º Seminário Luso-Brasileiro de Direito Registral.Coimbra, 2009.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. Apelação nº 70020348199. Relator: Des. José Aquino Flôres de Camargo. Vigésima Câmara Civil. Partes: DHZ Construções Ltda. e Registro de Imóveis da 3º Zona de Porto Alegre.
- Weschenfelder, Julio Cesar. Condomínio de lotes: uma perspectiva ajustada às necessidades contemporâneas

Muito Obrigado!!!

João Pedro Lamana Paiva
www.lamanapaiva.com.br