

JACIR ANTONIO RAMBO

**CONTRIBUIÇÃO JURÍDICA PARA A RETIFICAÇÃO
ADMINISTRATIVA GEORREFERENCIADA DE IMÓVEL
URBANO NOS REGISTROS DE IMÓVEIS BRASILEIROS.**

FLORIANÓPOLIS, 2011.

Catálogo na fonte pela Biblioteca Universitária
da
Universidade Federal de Santa Catarina

R167c Rambo, Jacir Antonio

Contribuição jurídica para a retificação administrativa georreferenciada de imóvel urbano nos registros de imóveis brasileiros [dissertação] / Jacir Antonio Rambo ; orientador, Jürgen Wilhelm Philips. - Florianópolis, SC, 2011.

148 p.: il.

Dissertação (mestrado) - Universidade Federal de Santa Catarina, Centro Tecnológico. Programa de Pós-Graduação em Engenharia Civil.

Inclui referências

1. Engenharia civil. 2. Geoprocessamento. 3. Bens imóveis - Registros. I. Philips, Jürgen Wilhelm. II. Universidade Federal de Santa Catarina. Programa de Pós-Graduação em Engenharia Civil. III. Título.

CDU 624



Universidade Federal de Santa Catarina
Centro Tecnológico
Programa de Pós-Graduação em Engenharia Civil

JACIR ANTONIO RAMBO

**CONTRIBUIÇÃO JURÍDICA PARA A RETIFICAÇÃO
ADMINISTRATIVA GEORREFERENCIADA DE IMÓVEL
URBANO NO REGISTRO DE IMÓVEIS.**

Dissertação apresentada ao
Programa de Pós-Graduação em Engenharia
Civil da Universidade Federal de Santa Catarina, como
um dos requisitos para obtenção do título de Mestre em
Cadastro Técnico Multifinalitário e Gestão Territorial.

Orientador: Prof. Dr. Ing. JÜRGEN WILHELM PHILIPS.

FLORIANÓPOLIS, 2011.

AGRADECIMENTOS

Deus nos dá sabedoria e inteligência, cabe a nós usufruirmos da melhor maneira possível. Agradeço a Ele pela oportunidade de transformar as dificuldades em estímulos para as vitórias.

Pela existência de minha família, especialmente a meus avós Arno, Romilda, Zacyr (*in memoriam*) e Otília.

Aos meus Pais Luiz Inácio e Mara Lúcia, pelo amor e dedicação.

Aos Meus irmãos Luiz Augusto e Ana Carolina pela compreensão e incentivo.

Aos Professores, em especial ao meu Orientador Prof. Dr. Ing. Jürgen Wilhelm Philips e aos colegas da Pós-Graduação em Cadastro Técnico Multifinalitário e Gestão Territorial da UFSC.

As diversas pessoas e entidades que de alguma forma contribuíram com a presente pesquisa, entre elas:

Ao Sr. Sabino Busanello, Prefeito Municipal de Itapema;

Ao Sr Carlos Eduardo Germani Santi, Secretário Municipal de Gestão Urbana de Itapema/SC;

Ao Sr. Leziona Pereira, Técnico Agrimensor da Prefeitura Municipal de Itapema/SC;

Ao Sr. Guilherme Torquato de Figueiredo Valente, Oficial do Registro da Propriedade Imobiliária da Comarca de Itapema/SC; e

Ao Sr. Higino Antônio Oltramari, Tabelião de Notas e Protestos da Comarca de Itapema/SC.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	1
1.1 TEMA DA PESQUISA, SEU CONTEXTO E DELIMITAÇÕES .	1
1.2 PROBLEMA, HIPÓTESE E OBJETIVOS DO TRABALHO.....	2
1.3 JUSTIFICATIVA E RELEVÂNCIA	3
1.4 METODOLOGIA	4
1.5 ESTRUTURA DO TRABALHO	6
1.6 CATEGORIAS BÁSICAS (CONCEITOS ADOTADOS)	7
2 SISTEMA IMOBILIÁRIO BRASILEIRO.....	9
2.1 SISTEMA CADASTRAL DO TERRITÓRIO	11
2.1.1 O Imóvel	13
2.1.2 O Imóvel e o Cadastro Técnico Multifinalitário	16
2.1.3 Cadastro Municipal.....	18
2.2 SISTEMA REGISTRAL DA PROPRIEDADE	20
2.2.1 A Propriedade Imóvel.....	21
2.2.2 Escritura Pública e o Contrato Particular	24
2.2.3 Registro da Propriedade.....	26
3 DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS	29
3.1 NO MEMORIAL DESCRITIVO	29
3.2 NA CERTIDÃO CADASTRAL	31
3.3 NAS MATRICULAS DO REGISTRO	36
3.3.1 Histórico da descrição da parcela.....	36
3.3.2 Atual descrição do imóvel na matrícula	39
4 DESCRIÇÃO GEORREFERENCIADA DE IMÓVEIS.....	41
4.1 GEORREFERENCIAMENTO	41
4.1.1 Normativas para o georreferenciamento urbano	44
4.1.2 Aplicação em imóveis urbanos.....	46
4.2 GEORREFERENCIAMENTO NA CERTIDÃO IMOBILIÁRIA	49
5 RETIFICAÇÃO GEORREFERENCIADA DA DESCRIÇÃO DE LIMITES	55
5.1 MODELO DE RETIFICAÇÃO REALIZADO NO PAÍS	55
5.1.1 Legislação aplicada na retificação administrativa.....	55
5.1.2 Procedimentos realizados em todo País para a retificação	58

5.1.3 <i>Retificação realizada pelo proprietário do imóvel</i> <i>estudo de caso</i>	62
5.2 MODELO PROPOSTO DE RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA GEORREFERENCIADA	65
5.2.1 <i>Nos Contratos a serem Publicados</i>	65
5.2.2 <i>No Registro de Imóveis</i>	68
6 CONSIDERAÇÕES FINAIS	71
6.1 CONCLUSÕES	71
6.2 RECOMENDAÇÕES	74
8. REFERÊNCIAS	77
ANEXOS	85

LISTA DE SIGLAS

AR - Aviso de Recebimento.

Art. – Artigo

ART - Anotação de Responsabilidade Técnica.

CC – Código Civil.

CIU – Cadastro de Imóveis Urbanos.

CNMC - Comitê de Normatização do Mapeamento Cadastral.

CONCAR – Comissão Nacional de Cartografia

CPCI - Comitê Permanente sobre Cadastro em Ibero – América.

CREA - Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura.

CRFB – Constituição da República Federativa do Brasil.

CTM - Cadastro Territorial Multifinalitário.

EU – União Européia.

FIG - Federação Internacional dos Geômetras

GNSS – Sistemas Globais de Navegação por Satélite.

INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária.

ITBI – Imposto de Transmissão Inter-vivos de Bens Imóveis.

IRIB – Instituto de Registro Imobiliário do Brasil.

LRP – Lei dos Registros Públicos.

Mcidades – Ministério das Cidades.

ORI – Ofício de Registro da Propriedade Imobiliária de Itapema/SC.

PNCC - Programa Nacional de Capacitação das Cidades.

RI - Registro da Propriedade Imóvel.

SGB - Sistema Geodésico Brasileiro.

SGU – Secretaria de Gestão Urbana do Município de Itapema/SC.

SIG – Sistemas de Informações Geográficas.

SIRGAS2000 - Sistema de Referência Geocêntrico para as Américas.

SIT – Sistemas de Informação Territorial.

SPU - Superintendência do Patrimônio da União.

UFSC – Universidade Federal de Santa Catarina.

UMC - Unidades Municipais de Cadastramento de imóveis rurais.

UTM - Universal Transversa de Mercator.

1º ORBC – Ofício de Registro da Propriedade Imobiliária de Balneário Camboriú/SC.

ANEXOS

ANEXO 01: Modelo de Memorial Descritivo (INCRA)	82
ANEXO 02: Modelo 01 de Certidão Imobiliária	83
ANEXO 03: Modelo 02 de Certidão Imobiliária	84
ANEXO 04: 1ª Certidão Imobiliária	85
ANEXO 05: Certidão de Ônus Reais - Matrícula 28407	86
ANEXO 06: 2ª Certidão Imobiliária	87
ANEXO 07: Modelo proposto de Certidão Imobiliária	88
ANEXO 08: 3ª Certidão Imobiliária	90
ANEXO 09: Modelo proposto de Certidão Imobiliária contendo as informações sobre o imóvel de Itapema/SC	92
ANEXO 10: Lista de procedimentos a serem realizados pelo proprietário que pretende retificar seu imóvel.....	94
ANEXO 11: Declaração de Respeito aos Limites (INCRA).....	98
ANEXO 12: Memorial descritivo do imóvel de Itapema/SC.....	99
ANEXO 13: Planta de situação do imóvel de Itapema/SC	101
ANEXO 14: ART de elaboração do Memorial e Planta	105
ANEXO 15: Requerimento de transferência e abertura da matrícula	107
ANEXO 16: Requerimento de atualização de confrontantes e Retificação do imóvel.....	108
ANEXO 17: Declaração de respeito dos limites	109
ANEXO 18: Declaração de que não optou pelo procedimento judicial de retificação de área ou inserção de medidas	110
ANEXO 19: Requerimento de notificação pessoal dos confrontantes.....	111
ANEXO 20: Ofício de notificação do confrontante Ernesto.....	113
ANEXO 21: Ofício de notificação do confrontante Euclides	114
ANEXO 22: Edital de notificação dos confrontantes.....	115
ANEXO 23: Certidão de Ônus Reais - matrícula 21968.....	116
ANEXO 24: Modelo de Escritura Pública de Retificação e Ratificação.....	118
ANEXO 25: Modelo/Minuta de Escritura Pública de Compra e Venda.....	120
ANEXO 26: Protocolo sob nº 40247.....	123
ANEXO 27: Recibo das custas	124
ANEXO 28: Guia nº 13296 para acompanhamento	125
ANEXO 29: Parecer sobre o protocolo sob nº 40247	126
ANEXO 30: Taxa de cancelamento da guia 13296.....	127
ANEXO 31: Espelho do Cadastro.....	128
ANEXO 32: Boletim do Cadastro Imobiliário	130

RESUMO

Esta pesquisa apresenta uma abordagem técnica e jurídica para avaliar a viabilidade de se implantar o georreferenciamento de imóveis urbanos através da retificação da descrição de área, limites e confrontações em matrículas do Registro da Propriedade Imobiliária. Apresenta conceitos sobre o sistema imobiliário brasileiro. Discute a descrição de imóveis e o georreferenciamento, propondo novo modelo de Certidão Imobiliária testada em estudo de caso junto a municipalidade e aos Cartórios. Analisa a legislação pertinente e propõe simplificações no processo de retificação. A conclusão inclui dispensa da concordância dos confrontantes nas retificações em que os limites dos imóveis são indicados pelas Certidões Imobiliárias.

Palavras chave: Georreferenciamento Urbano. Retificação Administrativa. Registro da Propriedade Imobiliária.

ABSTRACT

This research presents a technical and juridical approach to evaluate the viability to implement the Urban Georeferencing of urban realty through the rectification of area description, boundary and comparison among enrolments of Immovable Properties Register. It presents concepts on the Brazilian immovable system. It discusses the realty description and the georeferencing, offering a new model of Realty Certificate tested on study of case supported by the county and by the Notary Office. It evaluates the pertinent legislation and also proposes abridgment in the rectification process. The conclusion suggests the exemption of agreement between contesters in the rectification whenever the realty boundaries are indicated the Immovable Register.

Keywords: Urban Georeferencing. Administrative Rectification. Immovable Properties Register.

1 INTRODUÇÃO

1.1 TEMA DA PESQUISA, SEU CONTEXTO E DELIMITAÇÕES

O tema da pesquisa é a retificação de limites territoriais e a aplicação do georreferenciamento para imóveis urbanos, com o escopo de evitar a superposição de imóveis, e facilitar a interpretação das descrições de limites e confrontações de imóveis contidos nas matrículas dos Registros da Propriedade Imobiliária.

A contextualização da presente pesquisa se dá com a implantação do sistema de retificação administrativa da descrição de limites, confrontações e áreas de imóveis rurais e urbanos no Brasil. A legislação exige que nas novas descrições dos imóveis rurais, conste as coordenadas georreferenciadas dos vértices dos limites, numa precisão de 0,50 m. Isso foi necessário para resolver o problema da sobreposição de Imóveis, evitando a duplicidade de matrículas e a duplicidade de áreas em imóveis contíguos (incompatibilidade de limites). A grande vantagem do georreferenciamento é a discriminação de cada imóvel, cuja posição não pode mais coincidir com a posição dos demais imóveis, pois cada coordenada georreferenciada delimita a confrontação de dois ou mais imóveis. Para os imóveis urbanos convém que as coordenadas georreferenciadas também sejam exigidas, discutindo-se qual a precisão mínima a ser estabelecida.

Quanto às delimitações da presente pesquisa, aborda-se a possibilidade de o sistema imobiliário conviver com diversas precisões de coordenadas georreferenciadas (diferentes entre urbana e rural), conforme for a necessidade em cada finalidade específica (exigindo um mínimo a ser atendido, viabilizando a aplicação de novas tecnologias que melhoram as precisões dos levantamentos). Aborda a viabilidade técnica e jurídica da exigência do georreferenciamento para retificação da descrição de imóveis urbanos, envolvendo estratégias para facilitar a obtenção das coordenadas dos vértices das parcelas, sem entrar na discussão detalhada sobre métodos de levantamentos. Esta pesquisa refere-se ao procedimento administrativo, não excluindo a prestação jurisdicional a requerimento do prejudicado.

1.2 PROBLEMA, HIPÓTESE E OBJETIVOS DO TRABALHO

O problema da pesquisa é caracterizado pela ocorrência de superposição da descrição dos imóveis, da dificuldade para se caracterizar um imóvel e interpretar as descrições de limites e confrontações de imóveis contidos nas matrículas dos Registros da Propriedade Imobiliária no Brasil.

O problema foi equacionado considerando-se que a retificação da descrição de limites territoriais, deve ser realizada a partir de Certidão Imobiliária, contendo o georreferenciamento dos vértices dos limites territoriais, impedindo a sobreposição de imóveis, o que pode ser viabilizado mediante a elaboração de uma solução para reduzir custos e minimizar a falta de profissionais técnicos habilitados.

A pesquisa foi realizada considerando-se a hipótese de que é tecnicamente viável retificar um imóvel, descrevendo os limites e confrontações com as coordenadas georreferenciadas dos vértices da parcela, o que evita a superposição de imóveis, descrevendo-os de forma única em todo o globo terrestre conforme o ordenamento jurídico brasileiro, desde que seja simplificado o processo administrativo, o que é necessário para reduzir os custos, e evitar o excessivo ou retrabalho dos profissionais envolvidos.

O objetivo geral desta pesquisa é analisar os procedimentos utilizados na retificação administrativa de limites territoriais envolvendo concomitantemente a aplicação do georreferenciamento para imóveis urbanos, propondo nova metodologia à ser implantada, a fim de diminuir os procedimentos e custos para se obter a retificação.

Os objetivos específicos da presente pesquisa são:

I – Esclarecer o imóvel, a propriedade e as instituições que os descrevem.

II – Relatar como é a descrição atual dos imóveis no memorial descritivo, na Certidão Imobiliária e nas matrículas do registro.

III – Estabelecer o georreferenciamento de imóveis e sua aplicação nas Certidões Imobiliárias, propondo a aplicação da legislação e nova metodologia.

IV – Analisar procedimentos utilizados na retificação administrativa de limites territoriais e a aplicação do georreferenciamento para imóveis urbanos, propondo nova metodologia.

1.3 JUSTIFICATIVA E RELEVÂNCIA

O tema da presente pesquisa é complexo, pois envolvem diversos interesses, deste modo, esta pesquisa atinge seu ápice ao integrar os interesses das partes envolvidas, sugerindo novos procedimentos para a retificação administrativa dos imóveis urbanos, tendo em vista a melhoria da descrição destes através do georreferenciamento.

Como se sabe, o serviço dos Oficiais de Registros da Propriedade Imobiliária é efetuar os registros e as averbações de títulos ou atos que constituem, declarem, transmitem ou que extinguem direitos reais sobre imóveis, tanto para sua constituição, transferência e extinção, quanto para sua validade em relação a terceiros ou para sua disponibilidade (art. 172)¹.

A Lei n. 6.015/73 – Lei dos Registros Públicos (LRP), em seu art. 1º, regulamenta que “os serviços concernentes aos Registros Públicos, estabelecidos pela legislação civil para autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos”.

Complementando o acima disposto, a Lei n. 8.935/94 – Lei que dispõe sobre os serviços notariais e de registro, determina em seu art. 1º², que os serviços notariais e de registro são o de organização técnica e administrativa, destinado a garantir a publicidade, a autenticidade, a segurança e a eficácia dos atos jurídicos.

Para cumprir essa tarefa estipulada por lei, os registros tornam-se difíceis de serem realizados, pois os títulos devem estar devidamente adequados perante a legislação, caso contrário, o oficial deve fazer exigências para sua devida regularização, mantendo assim a autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos.

Antigamente o título no Registro da Propriedade Imobiliária era transcrito, sendo apenas uma espécie de espelho do ato negocial, com requisitos nada rígidos; ainda hoje, achamos transcrições imprecisas, quanto às pessoas envolvidas, quanto a localização e principalmente sobre as descrições dos imóveis.

¹Art. 172 da LRP, “No Registro de Imóveis serão feitos, nos termos desta Lei, o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintivos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, inter vivos ou mortis causa, quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para sua disponibilidade”.

²Art. 1º da Lei n. 8.935/94 “Serviços notariais e de registro são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos”.

Todas essas descrições falhas continuaram sendo seguidas e impossibilitaram posteriormente o registro com a situação fática que se passou a existir, em virtude, inclusive, de desmembramentos e parcelamentos sem a devida retificação da descrição dos limites, tanto da área remanescente quanto da área desmembrada.

Essas transcrições foram substituídas (na maioria), pelas matrículas, após o advento da LRP, a matrícula passa a ser uma “certidão demonstrativa” do histórico dos direitos sobre os imóveis (propriedade), ali está contida a “vida” tabular da propriedade, quantos adquiriram, quantas vezes foi hipotecada, qual é o atual proprietário, qual é o direito que este tem sobre o imóvel, quem são os confrontantes, a descrição do imóvel, etc.

Com o surgimento da LRP, a descrição passou a ser pormenorizada, sendo detalhada e dentro do possível precisa. A matrícula passou a ser uma para cada imóvel, assim, cada imóvel passou a ter sua própria matrícula (princípio da unicidade da matrícula).

Para que se possa saber a que imóvel a matrícula se refere, esta deve ser precisa e deve trazer a descrição do imóvel.

Convém que essas descrições (na matrícula) sejam fidedignas, pois o imóvel deve ser descrito tal qual o que o proprietário possui de fato, conforme a realidade física do imóvel, constatada por meio de levantamento técnico.

Esse sistema merece ter a devida atualização, de forma precisa, sendo que o georreferenciamento é mais indicado, isso pela precisão simétrica e harmônica oferecida aos interessados, assim trazendo não só as confrontações, mas sim o devido referenciamento ao globo terrestre.

Após os imóveis estarem devidamente descritos (georreferenciados) e regularizados perante os órgãos competentes, ter-se-á acesso à realidade físico-espacial do município, viabilizando as tomadas de decisão pelos governadores, a elaboração de planos diretores condizentes com a realidade do município e inúmeras outros estudos pontuais e aplicações, pois infelizmente no Brasil não existe um só município que esteja com seu território totalmente regularizado.

1.4 METODOLOGIA

A pesquisa envolve **conhecimento multidisciplinar**, com ênfase nas áreas de conhecimento da **engenharia** (agrimensura, parcelamento do solo, etc.), da **administração pública** (cadastros

territoriais, retificação da descrição de imóveis no Registro de Imóveis, etc.), e do **direito** (direito civil, direito imobiliário, direito registral, direito notarial, direito agrário, urbanístico, etc.), assuntos relacionados a formação ou atividade profissional do pesquisador.

O trabalho foi realizado a partir da **pesquisa bibliográfica**, sendo complementado com a consulta documental referente ao estudo de caso, ligado as fontes primárias (Registro de Imóveis, Prefeitura Municipal, etc.) e para tanto se utilizará o Método **Dedutivo**.

Para as investigações de menor complexidade científica, a pesquisa baseia-se no **Método Indutivo**, que consiste em “pesquisar e identificar as partes de um fenômeno e colecioná-las de modo a ter uma percepção ou conclusão geral” (PASOLD, 1999).

Ao interpretar as informações obtidas, recorre-se ao **Método Sistemático**, procurando-se determinar o conteúdo normativo da ordem jurídica pertinente, mediante interpretação literal, lógica e histórica da lei, buscando-se desvendar o verdadeiro sentido e alcance desejado pelo legislador, pois tanto o Registro de Imóveis, quanto a Prefeitura Municipal e ainda o Cadastro desta, formam sistemas isolados e autônomos, mas todos vinculados às informações territoriais produzidas pelo CTM.

Quanto à pesquisa bibliográfica, os registros foram efetuados através da Técnica de **Fichamento**. Os assuntos específicos foram direcionados ao desenvolvimento de cada etapa, obtendo-se avanços qualitativos ao se utilizar a Técnica do **Conceito Operacional** (PASOLD, 1999).

Quanto ao estudo de caso, trata-se de um único imóvel, localizado a beiramar no Município de Itapema/SC, pois a metodologia e os procedimentos adotados e propostos são os mesmos aplicados em todo o território brasileiro para a retificação administrativa.

Segundo a matrícula, o referido imóvel urbano está situado no bairro Meia Praia da cidade de Itapema/SC, devidamente matriculado sob nº 28407 no 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Camboriú – ORIBC, localizado na Rua Nereu Ramos, zona 1, com uma área total de 673,74m², com frente de 19,85m, a Leste, com terras de marinha; fundos de 19,70m, a Oeste, com terras dos vendedores; lateral Sul, de 33,80m, com uma Servidão de Passagem, que foi destacada da área maior; e lateral Norte, de 34,20m, com terras de Isabel.

Na realidade constata-se que o imóvel urbano objeto de estudo está situado no bairro Meia Praia da cidade de Itapema/SC, devidamente matriculado sob nº 28407 no 1º Ofício de Registro de

Imóveis da Comarca de Balneário Camboriú – ORIBC, localizado na Rua 267, nº 100, zona 1, de 829,99m², frente de 19,76m, a Nordeste, com terras de marinha; fundos de 19,75m, a Sudoeste, com terras de Ernesto e parte com Rua 267; lateral Sudeste, de 41,85m, com uma Servidão de Passagem; e lateral Noroeste, de 42,20m, com terras de Euclides.

1.5 ESTRUTURA DO TRABALHO

A presente dissertação está estruturada em 6 capítulos organizados na seguinte sequência.

Capítulo 1 – **Introdução** explica o objeto da pesquisa, os objetivos e o produto desejado, bem como a identificação dos métodos empregados.

Capítulo 2 – **Sistema Imobiliário Brasileiro** – analisa o ambiente da pesquisa quanto ao imóvel e a propriedade, mediante estudo do Sistema Cadastral do Imóvel e o Sistema Registral da Propriedade existente no Brasil.

Capítulo 3 – **Descrição dos Imóveis** – aprofunda a análise do ambiente da pesquisa quanto à descrição dos imóveis nos memoriais descritivos, nas certidões imobiliárias e nas matrículas.

Capítulo 4 – **Descrição Georreferenciada de Imóveis** - aprofunda a análise do ambiente da pesquisa quanto ao georreferenciamento, suas normativas e aplicação em imóveis urbanos, propondo modelo de certidão imobiliária a ser adotado pela municipalidade de Itapema/SC.

Capítulo 5 – **Retificação Georreferenciada da Descrição de Limites** – analisa os procedimentos utilizados na retificação da descrição de imóveis, propondo a retificação por intermédio da certidão imobiliária com descrição georreferenciada.

Capítulo 6 – **Considerações Finais** – contém a síntese dos resultados e da discussão do trabalho, seguida de sugestões e/ou de estímulos ao prosseguimento de novas pesquisas sobre o tema.

Referências Bibliográficas – contém as fontes utilizadas na pesquisa.

Anexos – contem os documentos que compoem a pesquisa.

1.6 CATEGORIAS BÁSICAS (CONCEITOS ADOTADOS)

Para uma melhor compreensão desta pesquisa se faz necessário abordar alguns termos, os quais serão conceituados a seguir:

Cadastro é o órgão/entidade que registra os imóveis, competente para descrevê-los, ou o conjunto de dados relativos a imóveis.

Contrato Particular é o contrato formalizado entre as partes, sem a presença de um Tabelião, não tendo fé pública.

Escritura Pública é o contrato revestido de fé pública, fazendo prova plena do Ato ou Negócio Jurídico (art. 215 do CC).

Georreferenciamento é a determinação precisa de um ponto na superfície terrestre, e consiste em distinguir as coordenadas num dado sistema de referência oficial, adotado pelo país. No Brasil, é a determinação das coordenadas em SIRGAS2000.

Gleba é o terreno (porção do solo) relativamente extenso, passível de parcelamento segundo a Legislação aplicável em cada caso.

Imóvel é o lote (porção do solo) e tudo que lhe incorporar natural ou artificialmente (Art. 79 do CC).

Lote é o terreno (porção do solo) urbano servido de infraestrutura básica definidas pelo plano diretor ou lei municipal para a zona que se situe (art. 2º § 4 da Lei 6.766/79).

Medição é o ato de medir algo.

Medida é o resultado (distância/extensão) obtido na medição.

Parcelamento ou ato de parcelar, é a subdivisão de gleba que resulta em lotes, destinados a edificação, mediante loteamento ou desmembramento (art. 2º *caput* e §§ 1º e 2º da Lei 6.766/79).

Propriedade, embora exista a propriedade móvel, só será abordado nesta pesquisa o conceito de propriedade imobiliária, que é um '*direito*' (abstrato) sobre o bem fisicamente constituído (imóvel) (Art. 1.228 e 1.229 do CC), desconsiderando-se, portanto, os casos em que a propriedade móvel equipara-se a imobiliária.

Registro de Imóveis é a entidade competente para registrar os direitos das pessoas relativos aos imóveis cadastrados. Portanto a nomenclatura utilizada está incorreta, pois o mesmo não registra os imóveis, utilizando-se para esta pesquisa a terminologia adequada a sua finalidade: "Registro da Propriedade Imobiliária"

Retificação é o ato de corrigir os dados, relativos aos imóveis, constantes no Registro da Propriedade Imóvel.

Tabelionato de Notas é a entidade com atribuição de formalizar a vontade das partes (elaborar contratos), revestidos de forma pública (Escritura Pública).

2 SISTEMA IMOBILIÁRIO BRASILEIRO

O Sistema Imobiliário brasileiro foi elaborado nos moldes internacionais, sendo formado por dois componentes, o Cadastro Territorial e o Registro da Propriedade Imobiliária que devem ter suas informações conectadas, assim como na União Européia – UE:

A combinação da informação incluída tanto no Cadastro como no Registro da Propriedade permite o exercício pacífico dos direitos de propriedade, protegendo e facilitando o mercado imobiliário e os investimentos nos países da UE. As informações contidas (inscritas) nos Cadastros e nos Registros da Propriedade devem estar adequadamente conectadas (Loch e Erba, 2007).

Neste mesmo sentido, em doze de maio de dois mil e seis, criou-se o Comitê Permanente sobre Cadastro em Ibero-américa – CPCI que aprovou a Declaração sobre Cadastro para a Ibero-américa, tendo como um de seus princípios “7º - [...] *A informação inscrita nos Cadastros e Registros da Propriedade deve ser devidamente coordenada e conectada.*”¹

Estes dois componentes do Sistema Imobiliário brasileiro tratam de matérias distintas, mas conexas, isto é, se relacionam em diversos momentos, mas há uma diferença “fundamental” entre essas instituições:

O cadastro e o registro se relacionam. O cadastro serve ao registro e o registro ao cadastro. O registro vai prover o cadastro de informações relativas à titularidade; o cadastro vai prover o registro de informações relacionadas aos limites físicos do objeto. Há uma interconexão entre as duas instituições. Não se trata de integração – porque a idéia pressupõe a absorção de uma instituição pela outra. [...] O registrador não vai a campo para fazer a medição de limites, confinança, etc., porque existe uma instituição encarregada dessa função, a serviço de uma necessidade social prevista na Constituição, qual seja o cadastro. De outra parte, o profissional que está medindo a terra não vai tentar interpretar a

¹Disponível em http://www.cadastrolatino.org/documentos/principios_basicos_do_cadastro_em_iberoamerica.pdf

vontade das partes e produzir os títulos que vão acarretar direitos para todos os envolvidos. São, portanto, duas instituições distintas com objetivos claramente definidos, mas que têm um elemento de ligação, o imóvel. (JACOMINO, 2.006a)

A interconexão do registro com o cadastro, está introduzida em nossa legislação pelas intenções do legislador de 1916, que segundo o mesmo autor:

[...] mirou muito claramente o sistema alemão em que há uma coordenação entre o cadastro e o registro imobiliário. Na Alemanha não houve a absorção do cadastro pelo registro, mas também não houve uma consolidação do registro no cadastro. Há, pura e simplesmente, interconexão. É genial porque é simples assim. (JACOMINO, 2.006a)

Assim podemos concluir que a “res immobiles” (coisa imóvel) a ser matriculada pelo Oficial no Registro da Propriedade Imobiliária é o mesma que foi 'levantada' por um geodesta ou agrimensor no Campo. Se de fato existe apenas a necessidade da troca de informações, que ainda não foi contemplada ou, se existe uma efetiva troca de informações entre as instituições, é porque elas versam sobre temas distintos a propósito de um objeto, afinal o Cadastro 'cadastra' os imóveis e o Registro 'registra' o “Jus personarum” (Direitos das pessoas) relativos ao imóvel cadastrado.

Rambo (2000a) já iniciou sua dissertação de mestrado afirmando que:

A certidão do registro imobiliário (sinônimo de certidão do CI) citada no **artigo** (Art.) 225 da LRP deve ser emitida pela prefeitura municipal, cujo CI é o verdadeiro Registro Público Urbano responsável pelos imóveis, onde registram-se os fatos. O RI na verdade é o **Registro público de direitos sobre os imóveis**, onde registram-se apenas os atos, por determinação da LRP, Art. 1º. Os dados do imóvel no RI não representam o registro público desse imóvel, mas apenas uma escrituração para indicar a qual imóvel se referem os direitos registrados e modificados por averbações na Matrícula, conforme determina a LRP, Art. 176, II, 3 e Art. 231, I.

2.1 SISTEMA CADASTRAL DO TERRITORIO

No Brasil existem cadastros de diversas instituições/órgãos, como o INCRA e a SPU, contudo os constituintes de 1988 definiram no Art. 30º, VIII que compete aos Municípios promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, portanto cada Município deve implementar seu Cadastro.

Com a adoção em 2005 do novo Referencial Geodésico, , o SIRGAS2000, e a futura definição da CONCAR do modelo de projeção a ser adotada pelo Brasil, os dados poderão ser compatibilizados a nível internacional, integrando os dados por meio de parcerias. Entretanto esta integração pode ainda levar alguns anos para ser concluída, pois a maioria da Cartografia brasileira está elaborada em SAD69.

Para o Cadastro, podemos utilizar a definição da Federação Internacional dos Geômetras - FIG², como sendo um inventário público de dados metodicamente organizados concernentes a parcelas territoriais, dentro de certo país ou distrito, baseado no levantamento dos seus limites:

O Cadastro é um inventário público, metodicamente ordenado, de dados concernentes a imóveis de um determinado País ou distrito, baseado na medição de seus limites. Os imóveis são identificados de maneira sistemática por meio de alguma designação distinta. Os limites do imóvel e o identificador da parcela se indicam normalmente em planos e escala grande, que, junto com outros registros, podem mostrar para cada imóvel distinto, a natureza, o tamanho, o valor e os direitos legais associados a parcela. O Cadastro responde as perguntas de onde e quanto.³

²FIG – Fédération Internationale des Géomètres. **Cadastro 2.014**. Disponível em: http://209.85.135.104/translate_c?hl=pt-BR&u=http://www.fig.net/cadastre2014/index.htm&prev=/search%3Fq%3D%2522FIG%2522%26hl%3Dpt-BR acessado em 10/01/2008.

³No original: “*El Catastro es un inventario público, metódicamente ordenado, de datos concernientes a propiedades de un determinado país o distrito, basado en la mensura de sus limites. Lãs propiedades son identificadas de manera sistemática por médio de alguna designacion distintiva. Los limites de la propiedad y el identificador de la parcela se indican normalmente en planos a escala grande, que, junto com otros registros, pueden mostrar para cada propiedad distinta, la naturaleza, el tamanõ, el valor y los derechos legales asociados com la parcela. El Cadastro responde a lãs preguntas de donde y cuánto.*”

A função fundamental do Cadastro Público é fornecer aos donos de imóveis a publicidade, segurança e eficácia quanto aos limites de seus imóveis. Deste modo, o Cadastro Público é uma instituição de caráter técnico encarregada de demonstrar qual é o *tamanho*, a *localização precisa* de um imóvel, qual o seu *uso, ocupação* e quais as *restrições administrativas* que recaem sobre o imóvel, afastando-se desta instituição as prerrogativas relacionadas à determinação dos '*direitos reais*' do proprietário ou de terceiros sobre o imóvel.

Quanto ao conteúdo, o cadastro deve servir como um instrumento da gestão pública para solucionar possíveis problemas, tanto para o planejamento como para o uso e controle de ocupação do solo⁴.

Uma coisa é certa, para que o Cadastro público sirva efetivamente como ferramenta de melhoria na gestão pública, ele deve abranger sua base cadastral em 100% do território de sua competência, mantendo sempre a sucessão histórica-cadastral.

Neste sentido, o Ministério das Cidades criou o Programa Nacional de Capacitação das Cidades - PNCC⁵, que tem como uma de suas importantes diretrizes promover a modernização e atualização dos sistemas de informação, Cadastros e Cartografia. Entre os objetivos específicos do programa, pode-se destacar a elaboração e execução de uma política de capacitação baseada nos princípios e diretrizes do Estatuto da Cidade, a disseminação de instrumentos do Estatuto da Cidade e a implantação de sistemas de informação, destinados a apoiar as atividades voltadas para o desenvolvimento Municipal.

Seguindo esta mesma linha, pode-se destacar a Comissão Nacional de Cartografia – CONCAR que em 2007 instituiu o Comitê de Normatização do Mapeamento Cadastral – CNMC⁶ que tem por objetivo propor normas para mapeamento cadastral, suprimindo as municipalidades e demais órgãos governamentais que se incumbem da

⁴ Art. 30 da CRFB: “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”.

⁵ “Apoio aos municípios na implementação de ações de modernização institucional na área de desenvolvimento urbano, capacitação e treinamento de equipes técnicas e atores sociais sobre legislação e gestão urbanística e ambiental; cartografia; cadastro técnico; processamento de dados; elaboração, acompanhamento e avaliação de projetos, participação comunitária; aquisição de equipamentos de informática para modernização do setor da administração municipal responsável pelo desenvolvimento urbano”. Acessado em 26/01/2008, disponível em <http://www.cidades.gov.br/secretaria-executiva/programas-e-acoas/programa-nacional-de-capacitacao-das-cidades-pncc/>

⁶ Disponível em <http://www.concar.ibge.gov.br/detalheEntidades.aspx?cod=2>.

produção/contratação de serviços, uso e gestão de informações relacionadas com infraestrutura urbana e municipal.

Na vanguarda, o Ministério das Cidades instituiu em 2009 as Diretrizes sobre o Cadastro (Portaria Nº 511), normatizando a criação, instituição e atualização do Cadastro Territorial Multifinalitário-CTM nos municípios brasileiros.

Segundo Arruda (1999) que segue os ensinamentos de Afrânio de Carvalho, com o cadastro obtêm-se vantagens que podem auxiliar as instituições (públicas/privadas), entre elas os Registros da Propriedade Imobiliária, das quais pode-se relacionar as seguintes:

- a) dá a posição física dos imóveis, evitando questões derivadas da incerteza das linhas que os configuram;
- b) cria uma base para a imposição tributária sobre os imóveis;
- c) facilita o loteamento dos latifúndios e a união dos minifúndios;
- d) favorece tanto a assistência financeira, mormente o crédito hipotecário, como a assistência técnica aos imóveis rurais;
- e) permite o planejamento da eletrificação rural pelo conhecimento prévio dos imóveis;
- f) indica o melhor traçado de estradas e a melhor localização de barragens hidrelétricas;
- g) auxilia o levantamento da carta geral do país.

Por outro lado, o Registro da Propriedade oferece ao Cadastro e às instituições (públicas/privadas), o(s) nome(s) do(s) proprietário(s) que consta(m) em seu(s) registro(s), assim como os direitos que este(s) exerce(m) sobre o imóvel e o respectivo número da matrícula.

2.1.1 O Imóvel

O termo “*res immobiles*” (coisas imóveis) é tratado na legislação brasileira como sendo os bens que não podem ser transportados sem que se altere a sua essência. Portanto, os *bens imóveis* são formados pelo solo e tudo o que lhe incorporar natural ou artificialmente (art. 79 CC)⁷, incluindo as edificações ou conjunto de

⁷CC. Art. 79. São bens imóveis o solo e tudo quanto se lhe incorporar natural ou artificialmente.

edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob forma de unidades isoladas entre si (imóveis independentes, art. 1º da lei nº 4591/64)⁸.

No Brasil, em relação a posse e a propriedade, a palavra “imóvel” tem diversos sentidos, podendo ser ora entendida como um lote vazio (sem edificação construída), ora como uma casa (lote mais acessório - edificação construída), e ora como uma sala/loja comercial ou um apartamento (lote mais acessório - unidade autônoma conforme lei 4.591/64), mas sempre vinculada ao território.

Assim, pode-se extrair um conceito básico de que uma porção do território é “imóvel”, independente de ser ou não área juridicamente titulada.

Há quem confunda a palavra *imóvel* como sendo sinônimo de *propriedade*, mas isso é um equívoco que jamais será uma verdade, pois tratam-se de dois conceitos distintos⁹. O primeiro termo é o bem em si, fisicamente constituído, o qual deve ser descrito no Cadastro e indicado na Matrícula do imóvel. O segundo nada mais é do que um '*direito*' sobre o bem fisicamente constituído, ou seja, é uma invenção abstrata criada pelo homem, demonstrando à sociedade que sobre certo imóvel podem ser exercidos os direitos de determinada pessoa¹⁰.

O Código Civil Brasileiro define imóvel como sendo o solo e tudo quanto se lhe incorporar (Art. 79)⁷. Bem por isso a propriedade (direito) do solo abrange a do espaço aéreo e subsolo correspondentes (Art 1.229)¹¹, já que é permitido incorporar bens acima e abaixo do solo, portanto a propriedade (direitos) abrange a altura e profundidade

⁸L. 4.591/64 Art. 1º As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei.

⁹Um exemplo disso em nossa legislação é a Lei 4.591/64 em seu Art. 32 alínea c) “histórico dos **títulos de propriedade do imóvel**, abrangendo os últimos 20 anos, acompanhado de certidão dos respectivos registros;” (grifo do autor).

Ora, se os títulos de propriedade **são do imóvel**, isso significa que ambos são coisas distintas e que o direito de propriedade é relativo ao imóvel; no Código Civil Brasileiro, em seu art. 1.225, a propriedade pertence ao Direito Das Coisas (Livro III), sendo o Direito Real principal, que abrange todo o domínio sobre o imóvel, e, seu desmembramento é a origem dos demais direitos reais.

¹⁰O reconhecimento público de que certo imóvel pertence a determinada pessoa, se dá através da publicação dos títulos no Registro da Propriedade, cujo ato é efetuado através das antigas Transcrições e dos Registros Torrens ou nas Matrículas.

¹¹CC. Art. 1.229. A propriedade do solo abrange a do espaço aéreo e subsolo correspondentes, em altura e profundidade úteis ao seu exercício, não podendo o proprietário opor-se a atividades que sejam realizadas, por terceiros, a uma altura ou profundidade tais, que não tenha ele interesse legítimo em impedi-las.

úteis ao seu exercício.

O Registro da Propriedade cuida dos “direitos reais¹²” e não do “cadastro territorial”. Assim, nesta instituição, um dos princípios de grande relevância é o da *Unicidade da Matrícula*, caracterizando que os direitos sobre cada imóvel são descritos a partir de Matrícula própria, pois cada Matrícula refere-se a um único imóvel (art. 176, § 1º, I da Lei nº. 6.015 de 1.973)¹³.

Respeitando este princípio, dois ou mais imóveis contíguos, ao serem unificados no Cadastro Público, resultarão na abertura de Matrícula única para o imóvel unificado e no encerramento das Matrículas de origem ou, se for o caso, na averbação ao lado das respectivas Transcrições, indicando a Matrícula aberta para o novo imóvel (art. 235, I e II da Lei nº. 6.015 de 1.973)¹⁴.

A *unificação de imóveis* acima mencionada, prevista no art. 235, não deve ser confundida com a *unificação de Matrículas* prevista no art. 234, segundo o qual as Matrículas de imóveis contíguos e pertencentes ao mesmo proprietário, podem ser fundidas em uma única e nova Matrícula com seu respectivo nº de ordem, resultando no encerramento das Matrículas de origem (art. 234 da Lei nº. 6.015 de 1.973)¹⁵, sem que os imóveis fiquem unificados e podendo, portanto, serem vendidos em separado na medida em que o proprietário desejar. Isso costuma ocorrer automaticamente na averbação inicial dos lotes de um loteamento ou na averbação dos apartamentos pertencentes a uma incorporação imobiliária com a obra já concluída. Convém salientar que a unificação de Matrícula só poderá ser realizada para imóveis já matriculados (interpretação literal e restritiva), não sendo permitida a

¹² CC. Art. 1.225. São direitos reais: I - a propriedade; II - a superfície; III - as servidões; IV - o usufruto; V - o uso; VI - a habitação; VII - o direito do promitente comprador do imóvel; VIII - o penhor; IX - a hipoteca; X - a anticrese. XI - a concessão de uso especial para fins de moradia; XII - a concessão de direito real de uso.

¹³L. 6.015/73 Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3.

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

I - cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro registro a ser feito na vigência desta Lei; [...]

¹⁴L. 6.015/73 Art. 235 - Podem, ainda, ser unificados, com abertura de matrícula única:

I - dois ou mais imóveis constantes de transcrições anteriores a esta Lei, à margem das quais será averbada a abertura da matrícula que os unificar;

II - dois ou mais imóveis, registrados por ambos os sistemas, caso em que, nas transcrições, será feita a averbação prevista no item anterior, as matrículas serão encerradas na forma do artigo anterior.

¹⁵L. 6.015/73 Art. 234 - Quando dois ou mais imóveis contíguos pertencentes ao mesmo proprietário, constarem de matrículas autônomas, pode ele requerer a fusão destas em uma só, de novo número, encerrando-se as primitivas.

unificação de Transcrições.

Ocorre que unificação de Matrículas é uma exceção a regra do *Princípio de Unicidade da Matrícula*, dependendo de vontade do proprietário para condensar sua documentação e/ou reduzir custos processuais em cartório, pois consiste em se escriturar em uma única Matrícula dois ou mais imóveis contíguos e pertencentes ao mesmo proprietário. O ato é previsto para a *unificação de Matrículas* e não para quem deseja a *unificação dos imóveis*, o que dependeria de aprovação no órgão de Cadastro Público competente.

2.1.2 O Imóvel e o Cadastro Técnico Multifinalitário

O Cadastro para ser multifinalitário deve estar estruturado sobre uma base cadastral confiável. Segundo Loch R. (1994) a base Cartográfica é a representação topográfica da superfície terrestre, adequada ao planejamento. A base cadastral, também conhecida por Carta Cadastral, é a representação cartográfica do levantamento sistemático territorial do município, conforme o Art. 8º da portaria nº 511 do Ministério das Cidades.

A Base Cartográfica é uma representação que contém os elementos planialtimétricos fundamentais de uma porção do território, desenhada de acordo com convenções predeterminadas e com alta precisão métrica para servir de referência a estudos, projetos e à elaboração de Cartas Temáticas. (Loch e Erba, 2007)

Para integrar os usuários do Cadastro e para uma fácil compreensão e visualização dos dados cadastrais, utiliza-se o SIG - Sistemas de Informações Geográficas, “quando os SIG’s são utilizados para gerenciar dados cadastrais, geralmente recebem o nome de Sistemas de Informações Territoriais – SIT.” (ERBA, 2005).

Entre as funções principais dos SIT’s estão as de:

integrar informações espaciais de dados cartográficos, censitários e de cadastro, de imagens de satélite, redes de pontos e modelos numéricos do terreno, utilizando uma base única de dados; cruzar informações através de algoritmos de manuseio para gerar mapeamentos derivados; consultar, recuperar, visualizar e

permitir saídas gráficas da base de dados.

Dentro da estrutura polivalente que atualmente se dá aos Cadastros Territoriais, os SIT são muito apropriados para relacionar dados provenientes de diferentes fontes, bem como para gerenciá-las por meio de camadas (layers) de dados, facilitando a organização e distribuição. Este último ponto reforça a importância que tem o georreferenciamento das parcelas e de todos os elementos urbanos na estruturação de um cadastro multifinalitário. (ERBA, 2005).

No Brasil ocorre uma problemática entre as instituições e usuários dos cadastros (CTM, SICART e SIT)¹⁶, sobre a 'abrangência' do termo imóvel. Como exemplo pode-se citar o 'imóvel', que para a municipalidade (cadastro) é um e para o Registro da Propriedade pode ser outro, ou seja, no caso de um imóvel pertencente ao Sr. Fulano de Tal estar Escriturado e devidamente registrado no Registro da Propriedade competente, com 12m (doze metros) de frente e 30m (trinta metros) de profundidade, mas na realidade física este mesmo imóvel têm 12m (doze metros) de frente e 40m (quarenta metros) de profundidade.

Neste caso chega-se a duas interpretações: a primeira, mais corriqueira, considera que ocorreu um erro de registro, devendo ser retificado urgentemente; na segunda, considera-se que há um acréscimo de área. Neste caso convém que o termo imóvel envolva não só a área de propriedade, mas também área de posse (área invadida ou concessão de uso de área pública – exemplo: terreno de marinha). Mesmo sendo área de posse, ela deve constar no cadastro, pois este deve demonstrar 100% (cem por cento) do território municipal e os direitos correspondentes devem constar no Registro da Propriedade Imobiliária.

Para que o cadastro alcance a totalidade da área de um município, e com dados confiáveis, além da base cartográfica única, convém salientar que deve ser adotado um sistema conceitual presente e permitido em nossa legislação ha décadas, mas pouco utilizado: é a

¹⁶ Segundo os artigos 1º, 4º e 5º da portaria nº 511 do Ministério das Cidades, o Cadastro Territorial Multifinalitário (CTM) é o inventário territorial oficial e sistemático do município, embasado no levantamento dos limites de cada parcela.

Quando os dados do CTM forem correlacionados às informações constantes no Registro de Imóveis (Registro da Propriedade Imobiliária) constituem o Sistema de Cadastro e Registro Territorial - SICART.

Quando os dados do SICART forem acrescidos aos cadastros temáticos, constituem o Sistema de Informações Territoriais (SIT).

“*separação do uso e ocupação*” e a “*divisão dos direitos*” que recaem em cada setor da parcela cadastral (imóvel).

Apesar de a divisão dos direitos de propriedade (regimes jurídicos diferentes) serem abstratos e a separação de uso (tipo de atividade) e ocupação (espaço até onde cada atividade vai), serem de fácil representação geométrica, convém que estes fatores sejam representados cartograficamente nos Cadastros Públicos.

Cada parcela territorial (imóvel) deve conter as representações cadastrais dos diversos regimes jurídicos eventualmente existentes em cada setor da parcela (imóvel), demonstrando cada regime jurídico existente na parcela (imóvel), bem como as separações de uso e de ocupação constante em cada imóvel, descrevendo-se o imóvel como ele realmente é.

Estas representações cartográficas consistem em delinear e georreferenciar as peculiaridades de cada imóvel, trazendo para a sociedade uma maior segurança jurídica e 'flexibilidade administrativa', gerando uma melhora na prestação dos serviços públicos pelo conhecimento detalhado de cada parcela territorial.

Como exemplos pode-se citar as servidões, a ocupação parcial decorrente dos direitos de usufruto, as reservas legais, a destinação de uma área ou da totalidade da parcela para a edificação de futuras unidades autônomas, a preferência de compra de frações ideais por determinada pessoa (após pagamento do ITBI), a passagem da tubulação de imóvel vizinho, o uso de terreno de marinha, restrições ambientais, tombamento, restrições administrativas, etc.

Utilizando-se de tal conceito, compatibiliza-se o gerenciamento de informações entre várias instituições, onde cada uma publica dados distintos para o mesmo objeto *imóvel*, diferenciando as informações utilizadas em cada caso.

2.1.3 Cadastro Municipal

À Municipalidade cabe “promover no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano” (art. 30, VIII da CRFB). Este ordenamento territorial se dá inicialmente através do cadastro, o qual viabiliza o adequado planejamento da Cidade (leis, Plano Diretor, e outros Planos), solucionando conflitos territoriais, sejam eles públicos ou particulares, dentre outros benefícios.

Segundo Loch (2005), pode-se afirmar que o Cadastro Urbano tem como seus principais objetivos:

- Coletar e armazenar dados descritivos das características das cidades;
- Manter atualizado o sistema cartográfico de detalhe;
- Fornecer dados físicos para o planejamento urbano através de bases alfanuméricas e cartográficas;
- Tornar as transações imobiliárias mais confiáveis, através da definição precisa das parcelas;
- Propiciar a integração de dados provenientes de múltiplas fontes através da nomenclatura cadastral e da base cartográfica únicas;
- Facilitar o acesso rápido e confiável dos diversos órgãos públicos e particulares aos dados e informações, dentro do marco que estabeleça a lei.

Com base nesses objetivos, o mesmo autor nos diz que normalmente inicia-se a identificação de uma parcela cadastral com:

[...] o trabalho de demarcação, [...] Posteriormente, procede-se ao levantamento das características que permitem descreve-la desde o ponto de vista físico (localização, forma e dimensões), jurídico (relação de tenência com as pessoas físicas e jurídicas) e econômicas (valor cadastral). (LOCH, 2005)

O Cadastro deve ser multifinalitário, atendendo diversos usuários de seus produtos, devendo ser de fácil atualização, desde que mantenham os registros históricos cadastrais do município.

Seguindo o preceito acima, o cadastro municipal deve conter informações sobre a totalidade do território, devendo a Municipalidade requerer a competência do Cadastro Rural, segundo o art. 30, V e VIII¹⁷ da CRFB e §2º do art.46¹⁸ Lei nº 4.504/64. Deste modo poderá repassar

¹⁷ Art. 30. Compete aos Municípios:

V - organizar e prestar, diretamente ou sob regime de concessão ou permissão, os serviços públicos de interesse local, incluído o de transporte coletivo, que tem caráter essencial;

VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;

¹⁸ Lei 4.504/64 - Art. 46. O Instituto Brasileiro de Reforma Agrária promoverá levantamentos, com utilização, nos casos indicados, dos meios previstos no Capítulo II do Título I, para a elaboração do cadastro dos imóveis rurais em todo o país, mencionando:

[...]

§ 2º Os cadastros serão organizados de acordo com normas e fichas aprovadas pelo Instituto Brasileiro de Reforma Agrária na forma indicada no regulamento, e poderão ser executados centralizadamente pelos órgãos de valorização regional, pelos Estados ou pelos Municípios,

as informações rurais ao INCRA, assim como, deverá informar a Secretaria ou Departamento Estadual quais são os imóveis de propriedade do Estado constantes no Município, devendo proceder da mesma forma com os Imóveis Federais, informando a Superintendência do Patrimônio da União – SPU do seu Estado.

Para que os Municípios atendam os requisitos constantes no parágrafo anterior, estes devem buscar parcerias para viabilizar as trocas de informações com os diversos departamentos/órgãos/entidades sejam eles Municipais, Estaduais ou Federais.

2.2 SISTEMA REGISTRAL DA PROPRIEDADE

O Sistema Registral da Propriedade é composto pelos Registros da Propriedade, atuando apenas na área jurídica, tendo como escopo dar autenticidade, publicidade e segurança aos atos jurídicos. Bem por isso é inadequada a atual denominação de Registro de Imóveis, já que não registra estes, mas apenas os direitos a eles relativos.

O sistema brasileiro de transferência da propriedade é misto, ou seja, um sistema intermediário¹⁹ entre o sistema adotado na França e o sistema da Alemanha. Portanto, a aquisição²⁰ ocorre no registro, como na Alemanha e a perda²¹ da propriedade na alienação do imóvel, como na França. O negócio jurídico é realizado através de escritura pública translativa dos direitos reais, inerentes ao imóvel vendido (ou em casos especiais por contrato particular²²)²³.

caso em que o Instituto Brasileiro de Reforma Agrária lhes prestará assistência técnica e financeira com o objetivo de acelerar sua realização em áreas prioritárias de Reforma Agrária.

¹⁹“O sistema de registro adotado em nosso país é intermediário aos existentes na França e na Alemanha. No Brasil, apesar da aquisição da propriedade ocorrer no registro do título, é viável defender que perde-se a propriedade por alienação do imóvel” (RAMBO, 2005).

²⁰**Art. 1.227 do CC** “Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.47), salvo os casos expressos neste Código”.

²¹Art. 1.275 do CC. “Além das causas consideradas neste Código, perde-se a propriedade: I – por alienação; [...]”.

²²Art. 108 do CC. “Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País”.

²³Texto baseado na obra de CARVALHO (1998). e de RAMBO (2005).

2.2.1 A Propriedade Imóvel

No Ordenamento Jurídico Brasileiro o direito de propriedade é abordado nos dois principais diplomas legais, na CRFB temos a garantia do direito de propriedade²⁴ aos cidadãos, e na Legislação Civil a propriedade é conduzida com destaque entre os direitos reais²⁵ e que estes, quando recaem sobre imóveis (constituídos ou transmitidos por atos entre vivos), só se adquirem com o registro no competente²⁶ Cartório de Registro da Propriedade.

O direito de propriedade é abstrato não sendo palpável, ou seja, não é o imóvel, e sim o “direito” que uma ou mais pessoas detem sobre o bem Cadastrado e adequadamente descrito.

Presume-se pleno e exclusivo o direito de propriedade, que admite prova em contrário (ROSEVALD, 2003)²⁷, abrangendo a propriedade do espaço aéreo e subsolo correspondentes²⁸, tendo o

²⁴CRFB Art. 5: “Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:”, XXII: “é garantido o direito de propriedade;”

CRFB Art. 170: “A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:” II- “propriedade privada” e III- “função social da propriedade”.

CRFB Art. 182, § 2º - “A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.” (grifo do autor).

²⁵CC. Art. 1.225. São direitos reais: I - a propriedade; II - a superfície; III - as servidões; IV - o usufruto; V - o uso; VI - a habitação; VII - o direito do promitente comprador do imóvel; VIII - o penhor; IX - a hipoteca; X - a anticrese. XI - a concessão de uso especial para fins de moradia; XII - a concessão de direito real de uso.

²⁶CC. Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.

CC. Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis. § 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

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

²⁷CC. Art. 1.231. A propriedade presume-se plena e exclusiva, até prova em contrário.

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

²⁸CC. Art. 1.229. A propriedade do solo abrange a do espaço aéreo e subsolo correspondentes, em altura e profundidade úteis ao seu exercício, não podendo o proprietário opor-se a atividades que sejam realizadas, por terceiros, a uma altura ou profundidade tais, que não tenha ele interesse legítimo em impedi-las.

proprietário o poder de usar, gozar e dispor do seu patrimônio²⁹, desde que exerça seu direito de propriedade seguindo as finalidades econômicas e sociais, de modo que sejam preservados o meio ambiente, o patrimônio histórico e artístico³⁰.

O direito patrimonial é dividido em duas categorias, os direitos obrigacionais ou pessoais e os direitos reais (propriedade imobiliária). Na primeira, uma pessoa requer “primeiramente uma prestação de outra pessoa, como condição de acessibilidade aos bens almejados” (ROSENVOLD, 2003). e na segunda, conforme Beviláqua (1916)³¹, é “o complexo das normas reguladoras das relações jurídicas referentes às coisas suscetíveis de apropriação pelo homem”, onde “os seus titulares apoderam-se dos bens e os utilizam diretamente” (ROSENVOLD (2003)

O Código Civil Brasileiro, em seu artigo 1.225³², elegeu uma relação taxativa de quais são os direitos reais, e que estes devem ser registrados no Registro da Propriedade (art. 1.227³³); a LRP tratou de tornar a escrituração destes atos obrigatória (art. 169³⁴), através de registro e a averbação dos títulos constitutivos, declaratórios, translativos e extintivos de direitos reais sobre os imóveis(art. 172³⁵).

Rambo (2005) salienta que a propriedade, assim como outros direitos reais são considerados privilégios e estão relacionados no CC, art. 1.225, e os títulos atributivos à esses direitos reais devem ser registrados no RI, em seguida complementa que “quaisquer outras

²⁹CC. 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.

³⁰CC. Art. 1.228 § 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.

CRFB Art. 5, XXIII: “a propriedade atenderá sua função social;”

³¹Beviláqua (1916) apud . ROSENVOLD (2003)

³²Art. 1.225 do CC “São direitos reais: I- a propriedade; II- a superfície; III- as servidões; IV- o usufruto; V- o uso; VI- a habitação; VII- o direito do promitente comprador; VIII- o penhor; IX- a hipoteca; X- a anticrese”.

³³Art. 1.227 do CC “Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.47), salvo os casos expressos neste Código”.

³⁴Caput do art. 169 da LRP “Todos os atos enumerados no artigo 167 são obrigatórios e efetuar-se-ão no cartório da situação do imóvel”.

³⁵Art. 172 da LRP “No registro de imóveis serão feitos, nos termos desta Lei, o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintivos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, *inter vivos* ou *mortis causa*, quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade”.

ocorrências que alterem os direitos reais registrados, são conhecidas como ônus, e devem ser averbados nas matrículas (LRP, art. 246³⁶)”.

Beviláqua (1946) traz em sua obra que os títulos de “constituição, transferência e modificações dos direitos reais, em geral, devem refletir-se no registro, a fim de que ele dê, na medida do possível, exatas informações a respeito do estado dos bens de raiz e suas alterações, assim como direitos reais que os ampliam ou destroem”.

Segundo MEIRA (1983) o juriconsulto Teixeira de Freitas ensina que a propriedade plena (art. 1.231 do CC) pode ser limitada pela existência de enfiteuse ou de direitos reais incidentes sobre o imóvel. Rambo (2005) concorda:

os direitos reais desmembram (usufruto, uso, habitação, superfície), gravam (servidões) ou afetam (hipoteca, anticrese) a propriedade, limitando (reduzindo) o domínio do proprietário sobre o imóvel. Atualmente o direito do promitente comprador do imóvel também é direito real que limita a propriedade. (Rambo. 2005)

O direito da propriedade e os direitos reais registrados no RI sofrem alterações, manifestadas pela vontade dos detentores desses direitos, através de obrigações (ônus reais³⁷) que recaem diretamente sobre o bem, deste modo acompanhando a coisa através de seus sucessores³⁸. Rambo (2005) aborda este tema de uma forma esclarecedora:

Os ônus reais correspondem à limitação da propriedade e dos direitos reais registrados e são decorrentes da vontade dos titulares de direitos, manifestada através de obrigações que, por disposição legal especificada, incidem (vinculam-se) imediatamente sobre a coisa, e acompanham o imóvel na transferência do domínio ao comprador ou sucessor Rambo (2005).

Na lavratura de atos notariais e nos documentos particulares

³⁶**Caput do art. 246 da LRP** “Além dos casos expressamente indicados no item II do art. 167, serão averbadas na matrícula as sub-rogações e *outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro*” (grifo meu).

³⁷“Os ônus são encargos, gravames, obrigações, dívida”. (BUENO, francisco da Silva et al. **Dicionário Escolar da Língua Portuguesa**. 11.ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: FENAME, 1976. p. 799)

³⁸**Art. 6, § 3** da Lei n. 1.237/1864. “Os ônus reais passam com o imóvel para o domínio do comprador ou sucessor”. e art. 677 do CC/1916 “Os direitos reais passam com o imóvel para o domínio do adquirente”.

relativos a imóveis, o outorgante é obrigado³⁹ a apresentar certidão de ônus reais, expedida pelo RI competente, além de declarar, no título, a existência de outros ônus reais incidentes sobre o imóvel. A certidão de ônus reais é a conhecida certidão de matrícula do imóvel, a qual deve conter os direitos registrados e os ônus averbados.

2.2.2 Escritura Pública e o Contrato Particular

Os “Contratos”, em regra, possuem forma livre, contudo, alguns tem forma prescritas em Lei (como a Fiança, o Seguro ou a Compra e Venda), podendo ser preliminares ou definitivos. Sendo preliminares, devem conter todos os requisitos essenciais do contrato a ser celebrado definitivamente (Art. 462 do CC). Estes atos podem ser instrumentalizados de forma pública (Escritura Pública) ou particular (Contrato Particular), contudo, a validade (art. 104 do CC) do negócio jurídico requer:

I - agente capaz;

II - objeto lícito, possível, determinado ou determinável;

III - forma prescrita ou não defesa em lei.

Deste modo os Contratos não podem contrariar (Arts. 122 e 425 do CC) à lei, à ordem pública ou aos bons costumes.

Quanto as Escrituras Públicas, estas são realizadas pelos Tabeliões de Notas, este serviço esta disposto na CRFB em seu art. 236 e regulamentado pela Lei nº 8.935/94 que versa sobre serviços notariais e de registro, dispendo em seus arts 6 e 7 a competência dos Notários:

Art. 6º Aos notários compete:

I - formalizar juridicamente a vontade das partes;

II - intervir nos atos e negócios jurídicos a que as partes devam ou queiram dar forma legal ou autenticidade, autorizando a redação ou redigindo os instrumentos adequados, conservando os originais e expedindo cópias fidedignas de seu conteúdo;

III - autenticar fatos.

Art. 7º Aos tabeliões de notas compete com exclusividade:

I - lavrar escrituras e procurações, públicas;

[...].

³⁹Arts. 1º, IV e 4º do Decreto n. 93.240/1986.

As Escrituras Públicas lavradas por Tabelião, sempre redigidas em língua nacional (português), são documentos dotados de fé-pública, fazendo prova plena do Ato ou Negócio Jurídico (art. 215 do CC).

Quanto aos requisitos para a lavratura de escrituras públicas relativas a imóveis podemos destacar a obrigatoriedade de apresentação dos seguintes documentos:

I - De identificação das partes (Art 1º da Lei nº 7.433/85).

II - Do pagamento do Imposto de Transmissão inter vivos – ITBI (§ 2º do Art 1º da Lei nº 7.433/85).

III – Fiscais (§ 2º do Art 1º da Lei nº 7.433/85).

IV – Feitos ajuizados (§ 2º do Art 1º da Lei nº 7.433/85).

V – Ônus reais (§ 2º do Art 1º da Lei nº 7.433/85).

A obrigatoriedade da apresentação dos documentos acima descritos se dá pela necessidade de garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos realizados pelos Notários, assim como o controle fiscal do Poder Público.

Na lavratura do Ato Notarial o Tabelião deverá atender os requisitos mínimos para a validade do Ato (§1º do art. 215 do CC):

I – data e local de sua realização;

II – reconhecimento da identidade e capacidade das partes e de quantos hajam comparecido ao ato, por si, como representantes, intervenientes ou testemunhas;

III – nome, nacionalidade, estado civil, profissão, domicílio e residência das partes e demais comparecentes, com a indicação, quando necessário, do regime de bens do casamento, nome do outro cônjuge e filiação;

IV – manifestação clara da vontade das partes e dos intervenientes;

V – referência ao cumprimento das exigências legais e fiscais inerentes à legitimidade do ato;

VI – declaração de ter sido lida na presença das partes e demais comparecentes, ou de que todos a leram;

VII – assinatura das partes e dos demais comparecentes, bem como a do tabelião ou seu substituto legal, encerrando o ato.

Para imóveis urbanos fica dispensada (Art 2º da Lei nº 7.433/85) a sua descrição e caracterização, desde que constem na escritura pública (§ 1º do Art 2º da Lei nº 7.433/85):

I – o número do registro ou matrícula no Registro de Imóveis

II – O Logradouro e Número

III – O Bairro

IV – A Cidade

V – O Estado

Estes elementos citados acima serão extraídos da certidão do Cartório do Registro da Propriedade competente (Art 2º da Lei nº 7.433/85).

Isto exposto, mormente os contratos possuem forma prescrita em lei, como por exemplo, nos Contratos de Compra e venda a forma exigida é a escritura pública, contudo podemos citar a existência de algumas hipóteses de exceção da regra:

I – O compromisso de compra e venda de imóveis loteados (Lei nº 6.766/79, art. 26 (urbano); e art. 7º, Dec.Lei 2.375/87 (rural)).

II – A compra e venda de imóvel de qualquer valor com financiamento mediante a contratação da alienação fiduciária em garantia, o mútuo com alienação fiduciária em garantia imobiliária, nos termos do SFI (Lei nº 9.514/97, arts. 38 e Parágrafo único do art. 22)

III – A compra e venda de imóvel de qualquer valor com financiamento do SFH (art. 61 da Lei nº 4.380/64)

IV – Compromisso de compra e venda de futuros apartamentos ou frações ideais de terrenos vinculados a incorporações imobiliárias ou a condomínios, bem como promessa, cessão e outros contratos preliminares envolvidos nesses tipos de empreendimentos (Lei nº 4.591/64) (Art. 1225, VII do CC)⁴⁰.

Podemos citar ainda qualquer negócio jurídico envolvendo imóvel de valor igual ou inferior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País, por força da exceção trazida no artigo 108 do Código Civil.

2.2.3 Registro da Propriedade

A missão fundamental do Registro da Propriedade é oferecer aos atos jurídicos (relativos aos imóveis), publicidade, autenticidade, segurança e eficácia. Portanto, é uma instituição de caráter jurídico encarregada de demonstrar qual é o direito pertencente a uma determinada pessoa, em relação a um determinado imóvel e possíveis ônus que recaiam sobre esta propriedade (direito abstrato), afastando-se desta instituição (como demonstrado anteriormente) toda e qualquer prerrogativa relacionadas à determinação física dos imóveis.

⁴⁰ Art. 1.225. São direitos reais: [...]VII - o direito do promitente comprador do imóvel;

Para Jacomino (2006a), as descrições dos imóveis eram muito pobres, pois aos registradores imobiliários não cabem a função de cuidar da determinação do imóvel. A função do registro nunca foi a de determinar fisicamente o imóvel, principalmente com as minúcias que hoje o geodesta/agrimensor tem para determinar claramente qual é o objeto da medição. Assim podemos citar:

Pode-se dizer, latamente, que o registro de imóveis é um registro de direitos, teleologicamente consideradas as coisas. Para não perder de perspectiva a necessária precisão técnica da afirmação, o registro no Brasil é de títulos, relevando a teoria do título e modo. Todavia, o foco está na situação jurídica, nos direitos que o registro proclama. O registro não é uma agência cadastral, não é uma agência de avaliação e apuração de limites com apoio em critérios técnicos de agrimensura. (JACOMINO, 2006a)

Segundo o mesmo autor, estamos falando de especificidades e de instituições que se organizam com uma lógica diferenciada:

Uma coisa é a determinação física do bem, o que é propriamente a função essencial de um bom cadastro; outra muito diferente é a determinação dos direitos que incidem sobre esse determinado bem, algo que diz respeito a um outro profissional, um jurista encarregado do registro imobiliário. Nossa atribuição como registrador é própria de um jurista, de alguém que maneja com proficiência os temas de direito imobiliário e do direito registral, profissionais não necessariamente versados nos temas geodésicos, de engenharia e agrimensura. (JACOMINO, 2006a)

Como demonstramos acima, o registro sempre teve por missão identificar os direitos e as pessoas relacionadas aos imóveis⁴¹ e não a parcela; com isso, o registro deve responder as perguntas Quem? e Como? Os conflitos existentes são de direito e as imperfeições do

⁴¹L. 6.015/73 Art. 172 - “No Registro de Imóveis serão feitos, nos termos desta Lei, o registro e a averbação dos **títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintos de direitos** reais sobre imóveis reconhecidos em lei, " *inter vivos*" ou " *mortis causa*" quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade.”

Se no Registro da Propriedade somente será feito averbação e registro de títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintos **de direitos**, isso significa que eles são relativos as pessoas citadas e sobre os imóveis descritos nos títulos. Portanto afasta-se desta instituição todo e qualquer ato relacionado à determinação física da parcela (imóvel).

registro sempre foram resolvidas judicialmente, ou seja, os problemas relacionados com o nome do proprietário ou a extensão dos direitos que este exerce sobre o objeto (constantes nos contratos), são questões de direito, devendo ser resolvidas judicialmente⁴² ou administrativamente, quando a Lei assim permitir.

⁴²Existem meios de se corrigir Administrativamente estes “erros” (art. 213 e seguintes da Lei nº 6.015/73), mas isto não ocorre em todos os casos, alguns acabam alongando ainda mais a extensa lista de ações existentes no Poder Judiciário.

3 DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

Na atualidade, com requisitos exigentes, poderíamos assim dizer, é praticamente impossível encaixar em uma planta dois ou mais desenhos que representam as antigas descrições de imóveis contidos nas matrículas. Enquanto não ocorrer a retificação destas descrições, com base em um cadastro bem elaborado e informações cartográficas de qualidade, as distorções, as falhas, as imperfeições, etc., (como queiram chamar), serão perpétuas pelo tempo, ou pior ainda, poderão se multiplicar por ocasião dos desmembramentos, parcelamentos, etc.

O ideal é chegarmos a um Cadastro Técnico Multifinalitário com indicação por georreferenciamento e com precisão centimétrica, repleto de informações temáticas, algumas devendo ser parcialmente públicas, disponibilizadas na Internet. No entanto, como todo o trabalho deve ser remunerado, os usuários devem pagar por estas informações, antes de ser emitida a respectiva Certidão Imobiliária. A partir de um Cadastro desta magnitude, poder-se-ia apenas representar a descrição do imóvel na matrícula, através do número da designação cadastral. (chamado juridicamente de registro imobiliário)¹.

Contudo, esta indicação do imóvel na matrícula feita somente pelo número cadastral, o que só poderia ocorrer em um sistema dito “perfeito” e como a “extrema” perfeição é inatingível, deve-se ter também, por segurança, uma breve descrição do imóvel, ou seja, reduzir a descrição somente ao número cadastral, seria “pecar” pela imperfeição humana à que todos estamos sujeitos, pois nenhum sistema será tão perfeito que mereça tanta confiança.

3.1 NO MEMORIAL DESCRITIVO

O Memorial Descritivo de um Imóvel Rural deve ser realizado por profissional habilitado para esta finalidade deverá recolher a Anotação de Responsabilidade Técnica – ART junto ao Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA do Estado onde se localiza o imóvel.

¹Decreto n. 99.672/1990, art. 10, Parágrafo único. A cada imóvel incluído no Cadastro será atribuído um registro cadastral numérico, denominado **Registro Imobiliário** [...]. (Grifo autor).

Como base pode-se utilizar o modelo (anexo 01) de Memorial Descritivo contido na 2ª Edição revisada (em setembro de 2010) da Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais, desenvolvida pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, onde se propõe alguns requisitos para o presente instrumento, sendo eles o Cabeçalho e a Descrição do Perímetro.

O Cabeçalho deverá incluir dez (10) atributos, sendo eles: Imóvel; Proprietario; Município; Comarca; Circunscrição; Área (ha); Perímetro (m); Matrícula(s) do imóvel; Código do imóvel no INCRA (SNCR); Unidade Federativa.

Quanto a Descrição do Perímetro, esta deverá descrever os Limites por distâncias, azimutes e coordenadas calculadas no plano de projeção UTM, vinculadas ao SIRGAS2000, de cada um dos vértices e as respectivas confrontações. Contudo a descrição do imóvel deve respeitar as faixas de domínio das estradas, rodovias e ferrovias, assim como a faixa de propriedade da união das margens de rios navegáveis (15m, art. 14 do Decreto nº 24.643/34) ou de terrenos de marinha (33m).

O problema do atual georreferenciamento que está sendo feito por esses profissionais é que os levantamentos não estão sendo efetuados pela mesma equipe de profissionais e são realizados em épocas e de formas diferentes, com a aplicação de métodos e técnicas diversas

Quanto aos imóveis urbanos, Hasenack (2000) demonstra que na prática profissional, um lote é medido em uma oportunidade diferente de medição ocorrida com o lote vizinho, originando a descrição de medidas diferentes para o mesmo limite pertencente a dois imóveis contíguos. A diferença ocorre devido aos erros de cada medição:

Os limites das parcelas de imóveis vizinhos não são comparados entre si nos Registros de Imóveis, permanecendo quase sempre uma lacuna técnica (oriunda dos levantamentos duplos em sistemas diferentes) tendo como resultado, uma divisória com azimute e distância descritos de forma diferente em cada título de propriedade.

Para não ocorrer a descrição incompatível com a de imóvel contíguo, Rambo (2000 e 2005) recomenda que seja respeitada a legislação (Lei n. 6.015/73) efetuando-se a retificação administrativa da descrição do imóvel na matrícula a partir de Certidões Imobiliárias (baseadas em Cartografia) emitidas pelo Cadastro Municipal e não diretamente a partir de plantas do agrimensor, tanto na área urbana

quanto na rural.

Convém lembrar que este cadastro deve ser direcionado ao cadastro multifinalitário, viabilizando que outras instituições utilizem seus dados, inclusive pelo Registro da Propriedade Imobiliária, utilizando-os em uma possível retificação da descrição de imóveis constantes nas matrículas.

3.2 NA CERTIDÃO CADASTRAL

A Carta Magna Brasileira estabelece em seu art. 5º a obrigatoriedade do Poder Público prestar informações e esclarecer situações a qualquer pessoa que as solicitar²:

CRFB Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

XXXIII - todos têm direito a receber dos órgãos públicos informações de seu interesse particular, ou de interesse coletivo ou geral, que serão prestadas no prazo da lei, sob pena de responsabilidade, ressalvadas aquelas cujo sigilo seja imprescindível à segurança da sociedade e do Estado;

XXXIV - são a todos assegurados, independentemente do pagamento de taxas:

² Quanto ao sigilo de dados: a CRFB no Art. 5º X estabelece que “são invioláveis a intimidade, a vida privada, a honra e a imagem das pessoas, assegurado o direito a indenização pelo dano material ou moral decorrente de sua violação” já a LEI Nº 11.111/05 que regulamenta a parte final do disposto no inciso XXXIII do caput do art. 5º da CRFB, em seu Art. 7º dispõe que “Os documentos públicos que contenham informações relacionadas à intimidade, vida privada, honra e imagem de pessoas, e que sejam ou venham a ser de livre acesso poderão ser franqueados por meio de certidão ou cópia do documento, que expurgue ou oculte a parte sobre a qual recai o disposto no inciso X do caput do art. 5º da Constituição Federal”, complementando o parágrafo único do mesmo art. diz que “As informações sobre as quais recai o disposto no inciso X do caput do art. 5º da Constituição Federal terão o seu acesso restrito à pessoa diretamente interessada ou, em se tratando de morto ou ausente, ao seu cônjuge, ascendentes ou descendentes, no prazo de que trata o § 3º do art. 23 da Lei nº 8.159, de 8 de janeiro de 1991”.

- a) o direito de petição aos Poderes Públicos em defesa de direitos ou contra ilegalidade ou abuso de poder;
- b) a obtenção de certidões em repartições públicas, para defesa de direitos e esclarecimento de situações de interesse pessoal;

O requerimento de Certidão Imobiliária deve obrigatoriamente constar, por força do art. 2º da Lei nº 9.051/95³, esclarecimentos relativos aos fins e razões do pedido.

A Municipalidade, antes de fornecer a Certidão Imobiliária, deve prestar atenção a duas questões: a primeira quanto ao prazo estabelecido em lei para a resposta (15 dias⁴), e a segunda, de maior importância, segundo Rambo (2000 e 2005), não se recomenda fornecer a Certidão somente com os dados constantes no Cadastro Municipal, devendo sempre atualizar⁵ previamente os dados antes da Certificação do Imóvel.

A prefeitura não pode negar o fornecimento de certidão do CI, alegando que seus dados são incorretos, uma vez que deveria corrigi-los de imediato, pois é ilegal taxar ou tributar sobre o imóvel com base em dados que não lhe pertencem. Além do mais, devem-se corrigir os erros constatados em serviços que o município praticou e pelos quais é responsável, sob pena de responsabilizar-se também pelas conseqüências da omissão (CT, Art. 33; CF, Art. 5º, XXXIV, b). (Rambo, 2000)

A atualização cadastral realizada de forma sistemática exige que todos os projetos de edificação ou de parcelamento sejam ligados a rede cadastral do município, ou ainda, que pode ser realizada quando um

³ LEI Nº 9.051/95 Art. 2º Nos requerimentos que objetivam a obtenção das certidões a que se refere esta lei, deverão os interessados fazer constar esclarecimentos relativos aos fins e razões do pedido.

⁴ LEI Nº 9.051/95 Art. 1º As certidões para a defesa de direitos e esclarecimentos de situações, requeridas aos órgãos da administração centralizada ou autárquica, às empresas públicas, às sociedades de economia mista e às fundações públicas da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, deverão ser expedidas no prazo improrrogável de quinze dias, contado do registro do pedido no órgão expedidor.

⁵ Técnico vai a campo para medir o terreno e confrontar com os dados do cadastro, atualizando, verificando possíveis alterações no imóvel.

responsável técnico da própria prefeitura efetua o levantamento das quadras com uma precisão maior do que as anteriormente cadastradas, ou quando solicitada pelo administrado uma guia para recolhimento de ITBI ou quando solicitada a certidão cadastral do imóvel.

O técnico da prefeitura não deve aprovar projeto e conceder alvará de construção sobre terreno com limites duvidosos na sua Matrícula, apresentados com informações diferentes daquelas que o imóvel de fato possui, representadas no CI. Caso contrário, o proprietário estaria autorizado a construir sobre um terreno diferente daquele que realmente possui. (Rambo, 2000)

Afinal, os projetos e alvarás de construção não podem ser liberados para lotes descritos de modo diferente daqueles que existem na realidade. As guias de ITBI, autorizando as alienações de imóveis particulares, também não poderão incidir sobre áreas diferentes daquelas existentes nos imóveis alienados. (Rambo, 2005)

Nos casos de ser solicitada pelo administrado uma guia para recolhimento de ITBI ou quando solicitada a certidão cadastral do imóvel, realizar-se-á vistoria local, a fim de constatar as reais dimensões da parcela e das eventuais construções existentes no imóvel, atualizando o cadastro e corrigindo possíveis erros, analisando não somente o imóvel, mas a quadra como um todo, dirimindo possíveis erros, geradores de conflitos.

Quando a vistoria for efetuada no interesse do particular e por iniciativa do administrado, torna-se adequada à cobrança de uma justa taxa pela prestação pública do serviço de vistoria, exceto quando o Município aceitar que esses serviços sejam realizados pela iniciativa privada, caso em que deve ser adotada a mesma sistemática dos imóveis rurais, onde um profissional é habilitado junto ao CREA e credencia-se no município competente, obtendo a autorização para realizar a atualização cadastral, mediante planta e memorial descritivo à ser certificados.

De Paula Neto (2002) ratifica os procedimentos descritos acima, e, demonstrou as discrepâncias existentes entre os dados do Cadastro e do Registro da Propriedade Imobiliária, em relação aos dados do levantamento topográfico dos imóveis de uma quadra em Florianópolis/SC; e ainda, sugeriu com propriedade procedimentos

legais que devem ser seguidos na prefeitura, para fins de atualizar os limites no Cadastro e repassar essas informações ao RI:

I – Investir na implantação de uma rede cadastral municipal amarrada ao sistema geodésico brasileiro, monumentalizando-a até ao nível de levantamento e publicitando suas coordenadas.

II – Exigir que todos projetos sejam ligados a essa rede cadastral, devendo ser assinados por profissionais de medição credenciados junto ao CREA, e que tenham título de procuração pública, pelo qual o Município autoriza a realização desses serviços ao CIU, atendendo aos pedidos dos interessados.

III – Que o CIU archive os registros de campo cartograficamente atualizados, sendo o único fornecedor das informações referentes a real forma (geométrica e analítica) e ao posicionamento do terreno aos Cartórios e outros usuários.

IV – Que o Cartório Notarial só possa fazer escritura do imóvel mediante a apresentação da certidão imobiliária expedida pelo cadastro da prefeitura, indicando principalmente a lista de coordenadas dos pontos limites da propriedade.

Dentre os procedimentos elencados acima, pode-se destacar o “I” que está contemplado no Art. 10º e seguintes da portaria nº 511 do Ministério das Cidades, assim como o item “II” que está contemplado na Norma nº 14.166 da ABNT que traz um modelo de Decreto para que os Municípios obriguem que os projetos sejam ligados a rede cadastral, e por último, o item “IV” que está contemplado no Art. 225 da Lei nº 6.015/73 com binado com parágrafo único do Art. 1º do Decreto nº 99.672/1990.

Uma questão que merece ser retratada é que o Município pode e deve fiscalizar os usos dos imóveis, cadastrando as transformações que ocorrem de forma dinâmica:

As transformações dos imóveis podem ser ocorrências de fato e/ou de direito. As ocorrências de fato são aquelas existentes na realidade, envolvendo mudanças realizadas no próprio imóvel, tais como o deslocamento da divisa dos imóveis, a alteração de limites devida ao parcelamento do solo e a construção incorporando ao solo as edificações ou suas ampliações.

A aprovação de um projeto encaminhado pelo proprietário do imóvel constitui transformação de direito, cuja constituição depende de autorização do município competente. Assim, os imóveis sofrem transformações de direito pela simples aprovação dos projetos para o parcelamento ou para a construção de edificações. (Rambo et all, 2006)

Segundo Rambo e Loch (2002), o Município deve cadastrar de imediato os projetos de construções aprovadas, atribuindo inscrições imobiliárias próprias para as frações ideais de cada futura unidade autônoma (apartamento, loja, sala, etc.). Quando houver incidência de ITBI, as guias serão emitidas para as novas inscrições cadastrais, não constando o lote que já foi transformado, mas as frações ideais de terreno correspondentes às futuras unidades autônomas da construção aprovada a pedido do proprietário, de mesmo modo deve-se cadastrar as transformações advindas do parcelamento/remembramento do imóvel; devendo este fato constar na certidão cadastral.

Para este trabalho a Certidão Imobiliária que interessa é com a finalidade de Retificar a descrição dos Limites do Imóvel no Registro da Propriedade Imobiliária. Portanto a Certidão deve apenas conter as informações referentes ao “Lote”, ou seja, nº da inscrição cadastral, nº do lote, nº da quadra, loteamento, logradouro, nº da edificação (nº postal), bairro, área total constante no RI, área construída da edificação, nº da Matrícula no RI, área total que o lote possui de fato, limites e confrontações. De acordo com Rambo (2000), as certidões imobiliárias devem seguir a formatação dos modelos constantes nos anexos 02 e 03; salienta ainda que:

As certidões por si só não geram direitos, apenas certificam os fatos já existentes, de modo que emitem-se certidões a respeito do mesmo imóvel, sempre que for necessário para melhor representar a realidade constatada a qualquer momento, mesmo que a última informação certificada contrarie dados de outra certidão que continha erros (CC, Art. 530 e 1025-1030).

Quando o cadastro for georreferenciado, poderá conter os vértices dos limites com suas respectivas coordenadas georreferenciadas⁶.

⁶ Ver item 4.1.2

3.3 NAS MATRICULAS DO REGISTRO

3.3.1 Histórico da descrição da parcela

A descrição da parcela contida na matrícula nunca foi cartográfica, é apenas uma indicação do imóvel de forma descritiva, que para os padrões de exigências modernos, mesmo após o advento da Lei nº 10.26.7/2001, é falha, mas isso não significa que sempre tiveram esta característica, antigamente elas eram coerentes com o “nível” de exigência na descrição dos imóveis.

Segundo Costa Porto *apud* Jacomino (2006) embora na atualidade a descrição do imóvel é aparentemente falha, antigamente estas descrições cumpriam suas finalidades de determinação do imóvel, como veremos neste trecho extraído de sua obra *Sistema Sesmarial no Brasil*:

Em alguns casos, a carta de sesmaria já valia, de si mesmo, uma demarcação, pois, embora não determinando expressamente a área, de tal modo lhe fixava as confrontações que ninguém tinha dúvidas quanto à delimitação

Vejamos mais alguns exemplos, extraídos do livro de Costa Porto e da coleção de Cartas de Datas de Terra⁷ *apud* Jacomino (2006):

a terra que está da banda de bayxo do caminho que vay do outeiro que está sobre o Varadouro, onde se faz huma casa, onde está um marco de pedra (omissis) irá correndo pelo camynho abayxo, direyto ao outeiro que está sobre o Varadouro, onde se faz huma casa, onde está um marco de pedra... irá correndo pelo camynho abayxo, direto ao oiti, que está ao passo onde mataram o Varela, e dali irá correndo ao sudoeste athe entrestar nos mangues e Rio Beberibe e dali irão ao rio asima athe o Varadouro. (Sesmaria dada em 1556 por D. Beatriz a Diogo Lopes).

⁷Coleção de Cartas de Datas de Terra, editada pelo Departamento de Cultura da Prefeitura do Município de São Paulo, em 1937 *in* BE n. 2625 de 04 de setembro de 2006. disponível em <http://www.irib.org.br>.

Ou ainda:

a descrição “partia da feitiçaria dos Índios até onde se mete o ryo... Ayamá e daí athe a riba de casa velha que foi de Christovão Índio e outra casa que foi de um índio que se cha Aberama, onde estão huns cajus muito grandes etc. (Sesmaria doada ao almoxarife Vasco Lucena).

Um exemplo datado de 1618:

Manuel Luiz morador nesta villa casado com mulher e filhos dos mais antigos della que sempre a sustentaram nas guerras e bonanças que na dita villa de São Paulo houve que elle tem necessidade de uns chãos que estão partindo com Ascenso Ribeiro até chegar a um ribeiro correndo pelo dito ribeiro arriba até chegar ao caminho de Piratininga e o dito ribeiro se chama Ahangabahi. (Ato notarial - Carta de data de terra passada em 31 de outubro de 1618 a Manuel Luiz).

Outro datado de 1815, referente a imóvel na cidade de São Paulo:

havemos por bem dar-mos, e conseder-mos de hoje para todo o sempre cinco braças de terras de frente na dita paragem (Tabatinguera)... cujo terreno tem de frente cinco braças concordando do fim do muro da propriedade do mesmo inpretante conforme o alinhamento que a de fazer o Juiz Almotacel com o arruador deste Senado e o fundo desde o lugar onde findão as cinco braças defrente correndo a endireitura do alinhamento que se fizer the o segundo arbusto que existe a beira do rio para lá da ponte assima deznada (“Ponte do Ferrão”). (Data de terras que a Câmara de São Paulo concedei a Jozé Pinto da Silva).

Podemos observar que ao progredir no tempo, as descrições não eram esclarecedoras e sempre serviam de referência aos elementos possessórios, que na época eram a publicidade efetiva do exercício dos direitos e da posse, indicando pessoas como “marcos” dos limites da posse.

O aspecto mais importante da atual “precariedade” da descrição dos imóveis que encontramos nos registros da propriedade imobiliária, segundo Jacomino (2006a), se dá pelo fato da descrição do bem ser, á época, reconhecida e respeitada socialmente; havendo um respeito aos

limites territoriais por conta da posse efetiva que se exercia. Como exemplo pode-se citar as propriedades dos coronéis, que qualquer pessoa sabia onde ficavam.

Estas descrições dos bens constituíam uma referência secundária, pois a posse era o elemento essencial de publicidade efetiva; esta posse efetiva representava a situação jurídica, a qual era respeitada socialmente, politicamente e economicamente.

Segundo Sérgio Jacomino (2006b) a referência que se fazia nos livros de registro era um elemento secundário de determinação dos direitos que se exerciam sobre aquele específico bem, como podemos ver na citação a seguir:

Na descrição do bem a confrontação não se fazia com os elementos físicos, acidentes e sinais geodésicos. A confrontação se fazia com pessoas, por intermédio das quais se obtinha uma determinação do bem e a determinação dos direitos. As descrições que hoje nos parecem imperfeitas, à época eram perfeitamente adequadas, atendiam às necessidades econômicas e sociais. Tanto é assim que, desde os séculos XVI e XVII, esses livros continuaram rendendo todos os efeitos jurídicos sem que houvesse uma inviabilização completa da vida econômica e social da colônia, do Império e, mais tarde, da própria República.

Com o advento da Lei 6.015/73, que entrou em vigor em 1976, aperfeiçoou-se tecnicamente o registro da propriedade imobiliária, com a adoção do fôlio real, um sistema que organizou a publicidade registral com base no imóvel e não mais nas pessoas ou na ordem cronológica da apresentação dos títulos a registro.

Para cada imóvel passou a existir uma matrícula, contendo um número próprio a cada imóvel matriculado, passando a constar todas as transações posteriores e as anteriores, desde que vigentes, neste novo modelo – “matrícula”.

Contudo, esta mudança ocorrida no sistema registral, não alterou o conteúdo das antigas descrições, que foram transcritas nas matrículas, as quais consolidaram-se até os dias atuais nos cartórios imobiliários.

Para Jacomino (2006b), seria uma crítica equivocada imaginar que estas descrições chamadas atualmente de “imperfeitas”, as quais encontramos ainda hoje nos registros de imóveis tenham sido feitas de

tal modo que inviabilizariam toda e qualquer determinação dos bens objeto das transações.

Não sendo possível deitar um olhar crítico ao passado, servindo-se de referências modernas. Grosseiramente, seria o mesmo que criticar a manuscrição dos livros na Colônia lamentando que os registros não tenham sido feito por máquinas de escrever. Jacomino (2006b).

3.3.2 Atual descrição do imóvel na matrícula

Sato (1996) concluiu que é grave a confusão de limites e a sobreposição de títulos, decorrentes do desacordo constatado entre a cartografia cadastral e as informações descritivas encontradas nas matrículas. Essa problemática está sendo resolvida com base na lei 10.267/01 e Lei 10.931/04, através da retificação administrativa da descrição dos limites de imóveis nas matrículas, implantadas com o apoio decisivo do INCRA, IRIB e UFSC, envolvendo o aproveitamento de diversas produções científicas, especialmente Carneiro e Loch (2000), Rambo (2000), Rambo e Loch (2000b e 2004) e Rambo e Philips (2002), dentre tantas outras.

As informações descritivas ingressam no RI através das Certidões Imobiliárias emitidas pelo cadastro, mas Rambo (2000) recomenda que essas certidões venham acompanhadas das plantas de quadra correspondentes, já constando o número da matrícula de cada lote/parcela, de modo a provocar a formação do Livro Indicador Real.

Com o georreferenciamento de imóveis rurais (Lei 10.267/01) criado para elucidar definitivamente as situações de imóveis particulares e de terras públicas com uma revitalização do cadastro, ocorreu um avanço do antigo modelo descritivo constante na matrícula para o modelo descritivo georreferenciado, cujos vértices definem o imóvel; radicalizando, de certa forma a idéia de interconexão e relacionamento entre os dados do cadastro técnico e os do Registro da Propriedade imobiliária.

A partir da Lei 10.267/01, para toda e qualquer transação imobiliária com imóveis rurais deve ser feito um levantamento geodésico com base no georreferenciamento, de forma que o cadastro, antes incompleto, seja recomposto e ajude a reduzir o número de fraudes nos cartórios. O Decreto n.º 4.449/02, e depois o Decreto n.º 5.570/05,

que alterou a lei, estabeleceu um cronograma para que todos os imóveis rurais se sujeitem ao georreferenciamento, o que vai delimitar as fronteiras entre o registro da propriedade imobiliária que é “jurídico” e o cadastro técnico que é “físico”.

Outra questão de relevância é o fato de hoje termos à nossa disponibilidade a ferramenta do georreferenciamento, inclusive para imóveis urbanos⁸, surgindo à hipótese de se inserir na matrícula dois quadros, um com as informações técnicas e outro com desenho demonstrando o imóvel e suas confrontações, com isso surgiram algumas facilidades como: Visualização integral do imóvel, Compreensão dos limites por técnicos e pessoas leigas, e alguns problemas como: Quem poderá fazer tal desenho?, Quem será responsabilizado por eventuais erros na representação cartográfica?

⁸Para o georreferenciamento de imóveis urbanos, ainda falta uma Legislação específica, embora em dezembro de 2009, com o advento das diretrizes do CTM pela portaria nº 511 do Ministério das Cidades, este tenha sido o pontapé inicial desta normatização, mas que ainda falta muito para sua efetiva utilização e adequação a todos os municípios brasileiros.

4 DESCRIÇÃO GEORREFERENCIADA DE IMÓVEIS

Dentro do Sistema Imobiliário Brasileiro, após a adoção de novas tecnologias para o levantamento do imóvel, segundo Jacomino (2006), verifica-se que as descrições levantadas por métodos anteriores são aparentemente falhas, contudo elas cumpriam com suas finalidades de determinação do imóvel, que na época servia de referência aos elementos possessórios, indicando pessoas como “marcos” dos limites da posse.

Após o advento da Lei 6.015/73, que aperfeiçoou tecnicamente o registro imobiliário, surgiu a necessidade da identificação precisa das parcelas, com a adoção do sistema que organizou os registros com base no imóvel e não mais nas pessoas, o fôlio real.

Nas descrições contemporâneas estabelecidas pela atual cultura Mundial, exige-se que o imóvel seja caracterizado de forma precisa, com descrição única, determinando sua localização e confrontações, dando maior segurança jurídica às pessoas, dirimindo conflitos fundiários, trazendo benefícios econômicos às pessoas e ao Poder Público.

4.1 GEORREFERENCIAMENTO

O georreferenciamento é a determinação de um ponto na superfície terrestre, e consiste em distinguir as coordenadas num dado sistema de referência adotado pelo país, no caso do Brasil o Sistema Geodésico Brasileiro – SGB que utiliza como referencial geodésico o SIRGAS 2000.

Atualmente existe uma demanda mundial dos Cadastros terem suas bases e dados georreferenciados, obtendo a delimitação precisa da realidade de uma determinada área, pois auxilia na gestão do território. No Brasil a principal aplicação é na área rural, retificando a descrição de limites nas Matrículas do Registro da Propriedade, dirimindo conflitos fundiários, evitando a sobreposição de áreas.

o cadastro de coordenadas tem por base a determinação da posição geodésica de todos os pontos definidores dos limites (estremas) das parcelas territoriais. A posição geodésica dos pontos é definida pelas suas respectivas

coordenadas em um único sistema de referência e de indicadores estatísticos de sua qualidade métrica. (Brandão, 2003)

A Lei 10.267/01, entrou em vigor na data de 29 de agosto de 2001. Segundo Carneiro (2002) esta lei efetuou alterações em outras leis preexistentes, constando na referida Lei apenas 6 artigos, sendo que cada artigo alterou as seguintes leis:

- art. 1º lei 4.497/66 (normas gerais de direito agrário);
- art.2º lei 5.868/72 (sistema nacional de cadastro rural);
- art. 3º lei 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos - LRP);
- art. 4º lei 6.739/79 (retificação referente a imóvel público);
- art. 5º lei 9.393/96 (legislação do ITR); e
- art. 6º trata da vigência das alterações (Lei). (Carneiro, 2002)

Com a imposição legal das alterações dos arts. 176, 212, 213 e 225 da Lei dos Registros Públicos, surgiu a obrigatoriedade do georreferenciamento para imóveis rurais:

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

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

[...]II - são requisitos da matrícula:

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

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

[...]§ 3º Nos casos de **desmembramento, parcelamento ou remembramento** de imóveis rurais, **a identificação** prevista na alínea a do item 3 do inciso II do § 1º **será** obtida a partir de memorial descritivo, assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, **geo-referenciadas** ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de

custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais.

§ 4º A **identificação** de que trata o § 3º **tornar-se-á obrigatória para** efetivação de registro, em qualquer **situação de transferência** de imóvel rural, nos prazos fixados por ato do Poder Executivo.

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

[...]§ 3º **Nos autos judiciais** que versem sobre **imóveis rurais**, a localização, os limites e as confrontações serão obtidos a partir de memorial descritivo assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, **contendo as coordenadas** dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais. (grifo autor)

Portanto, somente na Lei dos Registros Públicos é encontrada a norma impositiva para o georreferenciamento dos imóveis rurais, ficando sujeito as demais normas da referida Lei.

A Lei do Georreferenciamento consiste num marco na organização territorial brasileira, destacando-se três principais aspectos:

1- a criação do Cadastro Nacional de Imóveis Rurais – CNIR, pertencente ao Sistema Nacional de Cadastro Rural – SNCR (lei 5.868/72), com base comum de informações gerenciada conjuntamente pelo INCRA e Receita Federal, produzida e compartilhada por instituições públicas produtoras e usuárias de informações

rurais (CARNEIRO 2003).

Fazem parte da Rede Nacional de Cadastro Rural a Sede INCRA, a Superintendências Regionais INCRA, as Unidades Avançadas do INCRA, as Unidades Municipais de Cadastramento – UMC e demais Orgãos que possam vir a integrar a rede (IN n. 24/2005 - INCRA).

2- A exigência de responsabilidade técnica – ART, com profissionais habilitados para este fim, passíveis de responder judicialmente por eventuais falhas ocorridas nos procedimentos técnicos, contribuindo para a isenção de responsabilidade do profissional do registro imobiliário sobre possíveis superposições que venham a ocorrer (CARNEIRO 2002).

3- o estabelecimento de uma efetiva integração entre Cadastro (INCRA) e Registro de Imóveis. Esse intercâmbio de informações foi estabelecido pela Lei 10.267 através da alteração da Lei n. 4.947/66, que fixa normas de Direito Agrário (CARNEIRO, 2002 e 2003).

Desta forma, aumentam-se as garantias das transações imobiliárias, evitando-se a ampliação ou redução de fato do imóvel, identificando-se erros e limites, resolvendo-se os litígios, atualizando-se as informações cadastrais e inviabilizando as grilagens de terras (OLIVEIRA 2007).

4.1.1 Normativas para o georreferenciamento urbano

Como preceitua Carneiro (2003), as inúmeras discussões sobre as questões técnicas, administrativas e legais relacionadas ao georreferenciamento, associadas a novas leis voltadas para o ambiente urbano, levaram à valorização do cadastro multifinalitário. Deste modo, cresce a importância das informações georreferenciadas para diversos processos de intervenção.

E qual a situação do cadastro urbano? Sem uma legislação específica que estabeleça diretrizes para seu estabelecimento e manutenção, o cadastro urbano desenvolve-se em cada prefeitura segundo as necessidades e interesses locais, muitas vezes de maneira improvisada, copiando-se modelos

adotados por outros municípios. (CARNEIRO, 2002)

Com a implantação do Georreferenciamento para os Imóveis Rurais, começou-se a discutir a sua aplicabilidade no meio urbano. Enquanto isso, a legislação pertinente à áreas Urbanas evoluía. Dentre as alterações mais importantes, podemos destacar o surgimento do Estatuto da Cidade (lei 10.257/2001), o qual regulamenta instrumentos urbanísticos e jurídicos para a regularização fundiária, além da exigência de plano diretor para os municípios com mais de 20 mil habitantes¹.

O cadastro multifinalitário passa, assim, a ser valorizado como um instrumento importante para um planejamento eficiente, principalmente para o aperfeiçoamento do uso de recursos sempre escassos. (CARNEIRO, 2002)

No Brasil discute-se a necessidade de uma precisão mínima a ser atendida no georreferenciamento de imóveis urbanos. A questão da precisão deve ser tratada com cuidado, tendo-se em vista que métodos de medição diferentes têm precisões diferentes, além de que as tecnologias aplicadas evoluem continuamente, resultando em rápido aumento da precisão obtida para as coordenadas georreferenciadas. Inclusive pode ser conveniente que a precisão permaneça em aberto, conforme inicialmente previsto nos §§ 1 e 2 do Art. 13 da Portaria nº 511 do Ministério das Cidades.

Ao institucionalizar as Diretrizes para a Criação, Instituição e Atualização do Cadastro Territorial Multifinalitário (CTM) nos Municípios Brasileiros, com a publicação da Portaria nº 511 de 7 de dezembro de 2009, o Ministério das Cidades estipula que o CTM é o inventário territorial oficial e sistemático do Município e será embasado no levantamento dos limites de cada parcela², a qual deve receber uma

¹ Lei nº 10.257/01 Art. 41. “O plano diretor é obrigatório para cidades:” I – “com mais de vinte mil habitantes;” II – “integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas;” III – “onde o Poder Público municipal pretenda utilizar os instrumentos previstos no § 4º do art. 182 da Constituição Federal;” IV – “integrantes de áreas de especial interesse turístico;” V – “inseridas na área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional.” § 1º “No caso da realização de empreendimentos ou atividades enquadrados no inciso V do caput, os recursos técnicos e financeiros para a elaboração do plano diretor estarão inseridos entre as medidas de compensação adotadas.” § 2º “No caso de cidades com mais de quinhentos mil habitantes, deverá ser elaborado um plano de transporte urbano integrado, compatível com o plano diretor ou nele inserido.”

² Portaria nº 511 Ministério das Cidades/09 Art. 13 “Os vértices que definem os limites de cada parcela devem constituir uma figura geométrica fechada.”

§ 1º “Os limites legais das parcelas devem ser obtidos, com precisão adequada, por meio de levantamentos topográficos e geodésicos.”

identificação numérica inequívoca³, e ser referenciado ao Sistema Geodésico Brasileiro - SGB⁴. Salientando no Art. 14, que:

a cartografia cadastral deve obedecer aos padrões estabelecidos para a Infraestrutura Nacional de Dados Espaciais - INDE e às normas relativas à Cartografia Nacional, de acordo com o artigo 4º do Decreto 6.666/2008.

A mesma portaria ainda estabelece que o CTM deve abranger todo o território do município⁵, contendo no mínimo⁶ as informações, que permitam sua atualização sistemática⁷, referentes a caracterização da parcela, seu uso, identificador único, localização e proprietário, detentor do domínio útil ou possuidor.

A Lei de Registros Públicos, Lei nº 6.015/73, não apresenta qualquer restrição para o georreferenciamento de imóveis urbanos, permitindo que as coordenadas dos vértices ingressem no Sistema Registral através da certificação da descrição de imóveis que, ao serem averbadas, retificam o registro.

4.1.2 Aplicação em imóveis urbanos

São vários os métodos convenientemente utilizados para a definição dos limites e vértices dos imóveis. Entre eles existem os Métodos Clássicos, os Sistemas Globais de Navegação por Satélite (GNSS)⁸ e o Sensoriamento Remoto.

§ 2º “Os limites físicos das parcelas podem ser obtidos por métodos topográficos, geodésicos, fotogramétricos e outros que proporcionem precisões compatíveis.”

³Portaria nº 511 Ministério das Cidades/09 Art. 1º “O Cadastro Territorial Multifinalitário (CTM), quando adotado pelos Municípios brasileiros, será o inventário territorial oficial e sistemático do município e será embasado no levantamento dos limites de cada parcela, que recebe uma identificação numérica inequívoca.”

⁴Portaria nº 511 Ministério das Cidades/09 Art. 10 “O levantamento cadastral para a identificação geométrica das parcelas territoriais deve ser referenciado ao Sistema Geodésico Brasileiro - SGB.”

⁵Portaria nº 511 Ministério das Cidades/09 Art. 27 “A abrangência da multifinalidade é potencializada pelo levantamento sistemático das parcelas, compreendido pelo cadastramento de todo o território do município, incluindo lotes, glebas, rios, lagos e vias, entre outros.”

⁶Portaria nº 511 Ministério das Cidades/09 Art. 20 § 1º “Considera-se como conteúdo mínimo do CTM a caracterização geométrica da parcela, seu uso, identificador único, localização e proprietário, detentor do domínio útil ou possuidor;”

⁷Portaria nº 511 Ministério das Cidades/09 Art. 20, § 3º “O CTM deve conter apenas as informações necessárias e que permitam a sua atualização de forma simples.”

⁸ Sistemas Globais de Navegação por Satélite em inglês Global Navigation Satellite Systems (GNSS) trata-se de um termo genérico para referir os sistemas de navegação por satélite.

Segundo Loch e Erba (2007), atualmente o GNSS fornece dados de navegação bem como a posição de pontos em três dimensões (latitude, longitude e altitude) sobre a superfície terrestre, ou seja, um aparelho móvel recebe a posição do mesmo, assim como informação horária, sob quaisquer condições atmosféricas, a qualquer momento e em qualquer lugar na Terra, desde que o receptor se encontre no campo de visão de uma determinada quantidade de satélites, conforme o sistema utilizado e a precisão de coordenadas que se pretende obter.

O Sensoriamento Remoto contempla os produtos e os sistemas fotogramétricos e imageadores⁹ que permitem gerar dados cartográficos (normalmente temáticos) (Loche e Erba, 2007). Hideo Araki traz a classificação quanto à localização da câmara fotográfica¹⁰:

O CTM pode ser elaborado de diferentes formas, com técnicas e métodos diversos, o que cabe salientar é que estas informações sejam sistematicamente atualizadas, e na medida das necessidades aperfeiçoadas, mantendo em seu banco de dados as informações antigas, respeitando-se a seqüência da descrição do imóvel no tempo.

Seguindo a doutrina de Nascimento e as recomendações da Mision Técnica Alemana, a base cadastral deve ser cartográfica e efetuada através de um levantamento conjunto dos imóveis, não podendo ser formada por medições individuais:

[...]é mais importante a posição relativa do imóvel (ao que se poderia chamar de suas ‘relações de vizinhança’) do que a sua posição absoluta na rede geodésica. (NASCIMENTO, 1984).

A Mission Técnica Alemana (1971) recomenda especificamente as conveniências de se realizar o cadastro através da aerofotogrametria:

Não se pode exigir um cadastro perfeito, nem mesmo um provisório, como o chamado ‘Cadastro Fiscal’. O conveniente é levantar um Cadastro que admita seu desenvolvimento, aperfeiçoamento e que seja eficaz para o cumprimento dos fins da

⁹ Loch e Erba (2007) salientam que “apesar dos avanços produzidos nos últimos anos, as imagens de satélites não são apropriadas para a atualização de bases cartográficas cadastrais, servindo, porém, para a identificação de construções não declaradas, novos loteamentos e assentamentos informais, estudos ambientais entre outros.”

¹⁰ Existe ainda a - Fotogrametria terrestre que segundo Araki(2004) são: “as fotografias são tomadas de uma posição fixa e usualmente conhecida, normalmente próxima do solo, com o eixo ótico do sistema de lentes aproximadamente horizontal.”

administração e da economia que se espera dele.

¹¹.

A aerofotogrametria tradicionalmente gera as coordenadas georreferenciadas dos vértices dos imóveis, embora a precisão obtida normalmente não seja adequada para realizar eventuais levantamentos, locações de edificações¹², parcelamento do solo e utilização das informações pelo Registro da Propriedade Imobiliária, inclusive não atendendo a precisão em torno de 6 a 10 cm preceituados por Carneiro (2006) para imóveis urbanos.

Rambo (2000 e 2005) propõe uma solução para o problema da precisão do georreferenciamento urbano, afirmando inicialmente que o meio-fio costuma se apresentar bem alinhado em todos os municípios. Em seguida, recomenda que o meio-fio deve ser a base de referência a partir da qual se definem os alinhamentos prediais ao longo de todas as vias, resultando na implantação de marcos nos vértices de todas as quadras. Convém que estes serviços se orientem em conjunto por plantas de loteamentos e por imagens de satélite ou levantamentos aerofotogramétricos, de maneira a reduzir custos e viabilizar o necessário planejamento das operações de campo.

Para se obter uma precisão adequada e homogênea à realidade urbana, basta, então, que se faça o levantamento por GNSS sobre cada marco dos vértices de todas as quadras, obtendo-se as coordenadas georreferenciadas com a precisão adequada, as quais devem ser corrigidas no cadastro.

Conhecendo-se previamente as coordenadas dos vértices das quadras, torna-se fácil a realização da medição dos limites territoriais de cada parcela e a definição de suas coordenadas, conforme as vistorias locais¹³ forem necessárias, por ocasião de parcelamento, edificação ou em alienação de imóveis.

¹¹ Tradução autor, no original: “No se puede exigir un catastro perfeccionado, pero tampoco uno provisorio, como el llamado ‘Catastro Fiscal’. Lo conveniente es levantar un Catastro que admita su desarrollo y perfeccionamiento y que sea eficaz para el cumplimiento de los fines de la administración y la economía que se esperan de él.”

¹² Portaria nº 511 Mcidades/09 Art. 11 Os municípios que adotarem o CTM, no âmbito de sua autonomia, implantarão, conservarão e manterão a inviolabilidade dos marcos vinculados ao SGB, de acordo com as recomendações do IBGE.

Parágrafo único - **Levantamentos e locações de obras e novos loteamentos devem ser referenciados ao SGB, apoiados nos marcos municipais correspondentes.**(grifo autor)

¹³ Os serviços que forem efetuados no interesse do particular e por iniciativa do interessado, torna-se adequada à cobrança de uma justa taxa pela prestação pública do serviço de vistoria, exceto quando o Município aceitar que esses serviços sejam realizados pela iniciativa privada, caso em que deve ser adotada a mesma sistemática dos imóveis rurais, onde o profissional

Antes de elaborar uma certidão imobiliária, solicitada pelo administrado, a municipalidade deve realizar vistoria local prévia, a fim de constatar e descrever nesta certidão as reais dimensões da parcela e das eventuais construções existentes. Esse procedimento atualiza sistematicamente o cadastro e corrige possíveis erros, devendo os limites territoriais desses imóveis serem analisados em conjunto, englobando a totalidade da quadra, a fim de dirimir possíveis conflitos.

4.2 GEORREFERENCIAMENTO NA CERTIDÃO IMOBILIÁRIA

Este item contém estudo do caso de um lote em Itapema/SC, em cujo município foi testada a implantação de um modelo proposto para Certidão Imobiliária Georreferenciada.

A Municipalidade de Itapema possui cadastro georreferenciado em Sad69, elaborado por aerofotogrametria no ano de 2001.

Quanto ao caso prático (lote nº 531 da quadra 26, situado na rua 267, Meia Praia) verifica-se que na 1ª certidão emitida em 07/06/2010 pelo Município de Itapema/SC (anexo 04) encontram-se os dados referentes a área total do imóvel (673,74), nº da matrícula do RI (M nº 28407 do 1º ORIBC), logradouro (rua 267), nº da inscrição cadastral (nº 01.01.026.0531.001), com as seguintes medidas e confrontações: FRENTE LESTE confrontando com terras de marinha, onde mede 19.85m, FUNDOS AO OESTE confrontando com terras de Ernesto e parte da Rua 267, onde mede 19.70m, LATERAL SUL confrontando com uma servidão de passagem, onde mede 33.80m e LATERAL NORTE confrontando com terras de Euclides, onde mede 34.20m.

A Certidão Imobiliária inicial foi utilizada pelo proprietário do imóvel, por instrução do Oficial do Registro da Propriedade Imobiliária de Itapema/SC, para retificar inicialmente o nome dos confrontantes, para depois se retificar área e limites (anexo 11)¹⁴.

Ocorre que os dados constantes tanto na Certidão inicial (anexo 04) como no RI (anexo 05) coincidem, contudo, ambas estão com a descrição do imóvel incorretas, reforçando a necessidade de que antes de atender ao pedido de certidão do administrado, seja realizada pela

habilitado junto ao CREA credencia-se no município competente, obtendo a autorização para realizar a atualização cadastral, mediante planta e memorial descritivo.

¹⁴ Este anexo foi entregue pelo Oficial do Registro da Propriedade Imóvel de Itapema, nele encontram-se os procedimentos a serem realizados pelo proprietário que pretende retificar seu imóvel.

municipalidade, uma vistoria local para constatar as reais dimensões da parcela e das eventuais construções existentes, conforme estabelecido no item anterior.

Após a retificação ser concluída pelo proprietário, solicitei a 2ª certidão cadastral (anexo 06) do imóvel em questão, junto a SGU, a qual foi expedida em 09/11/2010. A Certidão Imobiliária contém a descrição do imóvel já retificada, a área total, sem indicação do nº de matrícula e a que Ofício do Registro da Propriedade Imobiliária pertence, contudo, ocorre um erro na descrição das indicações de referências geográficas (Norte, Sul, Leste e Oeste, onde tecnicamente, deveria ser representado respectivamente por Noroeste, Sudeste, Nordeste e Sudoeste). O mesmo erro foi constatado na 1ª certidão (anexo 04), Este erro é corriqueiro em todo o país e, segundo Rambo (2000 e 2005), nas descrições de imóveis utilizam-se somente os pontos Norte, Sul, Leste e Oeste, para facilitar a compreensão da localização do imóvel a qualquer pessoa.

O que de fato deveria estar caracterizado na 2ª certidão Imobiliária (anexo 06), além do já estabelecido no item 3.2, é que a descrição do imóvel relativa às confrontações dos imóveis contíguos, deveria ser georreferenciada e amarradas às distâncias dos vértices de quadra.

Isto exposto pode-se chegar a um modelo básico proposto (anexo 07) de Certificação do imóvel a ser emitido pelo Cadastro Municipal, contendo a indicação dos seguintes dados:

- 1) Dados iniciais da Certidão:
 - I – Nome do Município;
 - II – Nome do Departamento Municipal de Cadastro;
 - III – O nº da certidão (em nº crescente, seguindo-se a ordem de expedição das certidões no departamento);
 - IV – O nº de protocolo e data;
 - V – A finalidade (para retificação o caso é de averbação no Registro da Propriedade Imobiliária).

- 2) Caracterização do imóvel (igual aos dados da matrícula):
 - I – O nº da inscrição imobiliária;
 - II – O nº do lote, nº da quadra e nome do Loteamento ou se foi desmembrado de outro lote ou chácara;
 - III – Nome do logradouro;
 - IV – O nº total da área matriculada (sempre em “m²”);
 - V – O nº total da área edificada (sempre em “m²”);
 - VI – O nº da matrícula e nome do Registro da Propriedade.

3) Nova descrição do imóvel (igual a realidade):

3.1) Que o respectivo imóvel passará a ser lote urbano com:

I – Novo nº do lote (formado pelo SQL – Setor, Quadra e Lote, adotado pelo Cadastro);

II – Novo nº da quadra (formado pelo SQL – Setor, Quadra e Lote, adotado pelo Cadastro);

III – Nome atual do logradouro;

IV – O nº postal da edificação (quando tiver);

V – Nome do bairro.

3.2) Que de fato este imóvel possui:

I – O nº total da área do imóvel (constatado em campo, sempre em “m²”);

II – O nº total da área edificada (constatado em campo, sempre em “m²”).

3.3) Que o imóvel esta dentro dos seguintes limites e confrontações (para cada Limite do imóvel):

I – Indicação se o limite é frente, fundos ou lateral, com a orientação Geográfica (lado: Norte, etc.);

II - O nº do vértice da primeira extrema do limite e suas respectivas coordenadas (quando este vértice for da frente do imóvel, deve-se descrever a distancia ao vértice da quadra, seu nº e coordenadas);

III – Comprimento do limite, o nº da inscrição imobiliária e o nº da matrícula do imóvel contíguo (quando existentes, pois, por exemplo, na maioria dos municípios brasileiros as vias públicas ainda não possuem inscrição imobiliária e nem tão pouco matrícula própria);

IV - O nº do vértice da segunda extrema do limite e suas respectivas coordenadas (quando este vértice for da frente do imóvel, deve-se descrever a distancia do vértice da quadra, seu nº e coordenadas)¹⁵.

¹⁵ A LRP em seu Art. 225 estipula que quando se tratar só de terreno, este deverá ser indicado: “se esse fica do lado par ou do lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima”, mediante Certidão Imobiliária. Contudo acho conveniente a indicação da distância dos dois vértices da quadra, mesmo para imóveis edificados, demonstrando sua relação de vizinhança.

4) Observações:

4.1) Quanto as transformações dos imóveis:

I – Se para o imóvel tem algum projeto protocolado ou aprovado para edificação, parcelamento, etc.;

II – Data e nº do protocolo ou aprovação;

III – a fase em que se encontra (aprovação /implantação);

IV – Documento comprobatório, com nº e data (licença de implantação, alvará de construção, habite-se, etc.).

4.2) Quanto aos dados cartográficos:

I – Referencial geodésico (SAD69/SIRGAS2000);

II – Sistema de projeção (UTM) e fuso (SG22 ou SH22 para o estado de Santa Catarina, com meridiano central de -51° com Greenwich).

III – Anexar na certidão a planta de quadra, demonstrando a atual situação do imóvel.

5) Dados finais da Certidão:

I – Declaração: “por ser verdade firmo a presente certidão em 03 vias de igual forma e teor para que surta os efeitos legais”;

II – Cidade e data;

III – Assinatura, Nome completo, Cargo e CREA.

O técnico responsável pelo fornecimento da certidão deve apenas completar os dados referente a cada imóvel, sem subtrair qualquer informação ou adicionar novos dados desnecessários á este modelo, pois o mesmo encontra-se de acordo com a Portaria do Mcidades nº511/10, Lei de Registros Públicos¹⁶ e com a Lei nº 10.931/04¹⁷ que trata da retificação da descrição do imóvel no Registro de Propriedade Imobiliária competente. Juntamente com esta certidão, deve ser anexada a planta de quadra demonstrando a atual situação do imóvel, contendo os limites do imóvel, a indicação das distâncias dos vértices de quadra e as respectivas coordenadas georreferenciadas.

Após sugerir à SGU a adoção do Modelo Proposto (anexo 07) solicitou-se nova Certidão Imobiliária, à qual foi expedida em

¹⁶ Lei nº 6.015/73.

¹⁷ Alterou a Lei nº 6.015/73, intuiu o processo de retificação de área e inserção de medidas em imóvel através do procedimento administrativo.

29/11/2010 (anexo 08), faltando várias informações a respeito do imóvel, vejamos:

I – Falta de dados referentes à origem do imóvel (Parcelamento ou desmembramento).

II – Consta na certidão área edificada de 196,43m², sendo que de fato e no cadastro fiscal consta área de 396m² (anexos 31 e 32).

III – Nas descrições dos limites e confrontações não consta distância dos vértices de quadra, sugeridos no modelo e ainda constata-se erro de digitação, estando “m²” onde deveria estar apenas “m”.

IV – A observação referente ao referencial geodésico e projeção foi acatada de forma diversa à proposta, porém cumpriu seu objetivo.

V – Deveria ser incluído a 3ª observação pelo fato do Município não possuir quaisquer dados referentes à origem do imóvel.

Quanto a origem do imóvel, verifica-se na matrícula (anexo 05) que o imóvel surgiu do desmembramento da gleba constante no Registro nº 7.131, fls. 53 do livro 3-I, do Ofício de Registro da Propriedade Imobiliária de Tijucas/SC.

O erro da área edificada, constante na Certidão (anexo 08), ocorreu por falta de um cadastro multifinalitário, pois o município não tem a disposição de um sistema que integre de forma adequada as secretarias e departamentos do município, isto está sendo resolvido pelo novo cadastro com sistema que permita esta integração, a ser concluído até março de 2011; nas descrições dos limites e confrontações não consta a distância dos vértices de quadra, pois o sistema não possui esta informação.

Deste modo a Certidão Cadastral emitida pela SGU deveria estar completa, nos moldes da apresentada no anexo 10.

5 RETIFICAÇÃO GEORREFERENCIADA DA DESCRIÇÃO DE LIMITES

5.1 MODELO DE RETIFICAÇÃO REALIZADO NO PAÍS

Na legislação Brasileira, em especial na Lei dos Registros Públicos, não se encontra nenhum impedimento para o georreferenciamento de imóveis urbanos. Entretanto a descrição contendo as coordenadas dos vértices do imóvel só poderá ingressar no Registro da Propriedade Imobiliária por meio da Retificação, corrigindo-se a antiga descrição do imóvel contida na matrícula, podendo ser por procedimento administrativo ou judicial, a Lei nº 10.267/01 que altera a Lei nº 6.015/73, prevê a atualização sistemática destas coordenadas, a medida que novos levantamentos, com maior precisão, ingressarem na matrícula.

Esta pesquisa refere-se ao procedimento administrativo, não excluindo a prestação jurisdicional a requerimento do prejudicado (LRP, parágrafo único do art. 212)¹.

Czajkowski (1990) ao tratar da atualização de informações na matrícula, já afirmava que o procedimento de retificação se restringe a aprimorar o conteúdo e os fatos descritos no RI, quando estes estão em discordância com a realidade, afirmando que “não se parte do pressuposto de que haja um conflito de interesses, daí porque o procedimento é, de início, administrativo.” (CZAJKOWSKI, 1990).

5.1.1 Legislação aplicada na retificação administrativa

A legislação civil brasileira estabelece em seu Art. 1.247, que se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique. A Lei dos Registros Públicos (Lei nº 6.015/73) complementa este preceito jurídico ao garantir que o registro ou a averbação poderão ser retificados pelo Oficial do Registro da

¹ LRP, parágrafo único do Art. 212: “A opção pelo procedimento administrativo previsto no art. 213 não exclui a prestação jurisdicional, a requerimento da parte prejudicada”.

Propriedade Imobiliária competente², por meio do procedimento administrativo previsto no art. 213:

Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação:

I - de ofício ou a requerimento do interessado nos casos de:

[...]

b) **indicação** ou atualização de confrontação;

[...]

d) retificação que vise a **indicação** de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georreferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais;

[...]

II - a requerimento do interessado, no caso de **inserção ou alteração de medida perimetral** de que resulte, ou não, **alteração de área**, instruído com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, bem assim pelos confrontantes.

[...] (grifos do autor)

Inicialmente devemos enfatizar o que difere os casos do inciso “I” do inciso “II”. Nos casos previstos pelo inciso “I”, a distância/extensão do terreno sempre foi a mesma, nunca foi alterada, utilizando-se a denominação “intra muros”. Contudo, o resultado da medição é que se altera, conforme métodos, técnicas e precisão adotada. Os “dados” referentes a estes imóveis, constantes nas matrículas, são exclusivamente e tão somente, meras descrições do resultado obtido no ato de medição.

No segundo caso, inciso II do Art. 213 da LRP, existe alteração da medida (distância/extensão) no terreno. A **insersão de medida perimetral**³ implica em nova medida e não correção das medidas já

² LRP Art. 212. Se o registro ou a averbação for omissa, imprecisa ou não exprimir a verdade, a retificação será feita pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, por meio do procedimento administrativo previsto no art. 213, facultado ao interessado requerer a retificação por meio de procedimento judicial.

³ Não é correção de medida. Exigindo-se a planta, memorial descritivo, ART e assinatura dos confrontantes, pois mesmo que a planta esteja aprovada, não tem o mesmo valor do produto certificado pelo órgão competente (cadastro municipal).

matriculadas. Provoca a ocorrência de deslocamento do limite, agora podendo incluir área de posse que ainda não tinha sido medida⁴ ou que tenha se incorporado por deslocamento da cerca, o que altera a área do imóvel (e não a medição dela). Assim, há necessidade de que os confrontantes concordem com as alterações, assinando a planta do imóvel, já que a mesma área não pode constar em mais de uma matrícula.

O Registro da Propriedade Imobiliária, como elucidado anteriormente, é o local onde se registram e averbam os “Jus personarum” (Direitos das pessoas) relativos ao imóvel, incluindo a propriedade. Portanto, o Registro pode e deve conter todos os direitos relativos ao imóvel, incluindo a área de posse, da qual se adquirirá a propriedade pelo registro da próxima alienação ou pelo prazo da usucapião. Este fato gera apenas a expectativa de adquirir a propriedade, não alterando quaisquer outros direitos que os confrontantes possuem.

Antes de publicar a posse, o Oficial do Registro da Propriedade Imobiliária deverá consultar o Livro Indicador Real e, se a área de posse já constar em outra matrícula, a posse só poderá ser averbada nesta. Averbada a posse (demonstrando o ônus existente na propriedade), e, caso o proprietário não tenha assinado a planta, o Oficial deverá notificá-lo para que defenda seus interesses.

Nos casos onde a “cerca” não foi alterada, previstos no inciso “I” do Art. 213 da LRP, a retificação será realizada mediante requerimento do administrado, anexando a Certidão Imobiliária, a qual **indica** as confrontações arquivadas no Cadastro, não necessitando da assinatura dos confrontantes, pois o ato é de ofício⁵ (Art. 213, I). Por precaução exagerada, há quem considere necessária a declaração (anexo 17) de respeito aos limites (*in loco*) com os confrontantes. Assim, na falta da Certidão Imobiliária cadastral, sempre será necessária a concordância dos confrontantes, em respeito à legislação, pois falta a certidão **indicando** que as medidas certificadas encontram-se no Cadastro.

Os casos do inciso “I” do Art. 213 da LRP, podem ser subdivididos em outros dois. No primeiro (alínea “b” I do artigo 213), os casos onde ocorre alteração da descrição do resultado da medição efetuada (valor em metros), inserindo as novas descrições dos limites e **confrontações**. No segundo (alínea “d” I do artigo 213), onde **não há**

⁴ É “intra-muros” demonstrando a realidade do domínio exercido no imóvel, contendo além da área de propriedade, a área de posse.

⁵ Averbação efetuada de ofício pelo Oficial, não é gratuita.

alteração das medidas (relativa ao ato de medir, “intra-muros”) **perimetrais**, apenas a inserção das respectivas coordenadas georreferenciadas dos vértices do imóvel.

Nos casos onde a “cerca” foi alterada, previstos no inciso “II”, a retificação será realizada mediante requerimento do administrado, anexando Planta, memorial descritivo, assinatura do técnico e dos confrontantes⁶ e a ART com respectiva guia de quitação.

Neste caso a retificação não deve ser realizada sem que a planta esteja “aprovada” pela municipalidade, respeitando-se a Constituição, que estabelece competência Municipal para o controle da ocupação do solo urbano. Assim, os dados serão confrontados com o cadastro, que possui a descrição dos limites do imóvel com a “amarração” aos vértices de quadra e compatibilidade com os imóveis vizinhos, podendo a prefeitura fazer uma análise adequada a cada caso, sempre levando em consideração a quadra como um todo.

Caso não for exigida a aprovação, estaria aceitando-se as descrições dos imóveis que, em muitas vezes, não atingem a precisão desejada, sendo elaboradas em levantamentos técnicos não sistemáticos e sem padronização da precisão, tudo conforme Hasenack (2000), De Paula Neto (2002), Rambo (2000) e Sato (1996).

5.1.2 Procedimentos realizados em todo País para a retificação

Este item aborda os procedimentos para se realizar a retificação administrativa de imóveis urbanos, delineando breves comentários sobre a retificação de imóveis rurais. Em anexo (anexo 10), encontram-se os procedimentos a serem realizados pelo proprietário que pretende retificar seu imóvel. Este roteiro foi entregue pelo Registro da Propriedade Imóvel de Itapema.

O proprietário de imóvel urbano, ao constatar o erro na descrição de seus limites, contrata profissional técnico habilitado para realizar o levantamento topográfico, elaborando memorial descritivo e plantas de situação do imóvel. Este profissional, ao realizar o mesmo

⁶ § 2º, II do Art. 213 da Lei nº 6.015/73: “Se a planta não contiver a assinatura de algum confrontante, este será notificado pelo Oficial de Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, para se manifestar em quinze dias, promovendo-se a notificação pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou, ainda, por solicitação do Oficial de Registro de Imóveis, pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la.”

serviço em área rural, deve estar previamente credenciado junto ao INCRA.

As peças técnicas (memorial e plantas) devem ser protocoladas junto a municipalidade, para aprovação e anuência da nova descrição do imóvel. Antes de aprovar a planta e o memorial descritivo, a municipalidade deve realizar a vistoria local, a fim de atualizar o cadastro e comprovar a nova descrição. Este procedimento também é adotado para os imóveis rurais, onde o memorial e as plantas são aprovados e depois certificados pelo INCRA.

De posse do memorial e da planta já aprovada, o proprietário do imóvel urbano solicita ao Oficial do Registro da propriedade, mediante requerimento próprio, que se averbe a retificação. Este procedimento é adotado para imóveis rurais.

Se a planta não contiver a assinatura (anuência⁷) de todos os confrontantes, o proprietário deve requerer ao Oficial do Registro, que notifique os demais confrontantes pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento – AR. Este procedimento é adotado para imóveis rurais⁸.

Caso o confrontante não seja localizado, a notificação se dará por edital, a ser publicado duas vezes em jornal local de grande circulação. Este procedimento é adotado para imóveis rurais⁹.

Presumir-se-á a anuência do confrontante que deixar de apresentar impugnação no prazo de 15 dias, devendo o Oficial, averbar a retificação, estando a seu critério a realização de diligências no imóvel

⁷ Art. 213 § 10. Entendem-se como confrontantes não só os proprietários dos imóveis contíguos, mas, também, seus eventuais ocupantes; o condomínio geral, de que tratam os arts. 1.314 e seguintes do Código Civil, será representado por qualquer dos condôminos e o condomínio edilício, de que tratam os arts. 1.331 e seguintes do Código Civil, será representado, conforme o caso, pelo síndico ou pela Comissão de Representantes.

Art. 213 § 16. Na retificação de que trata o inciso II do **caput**, serão considerados confrontantes somente os confinantes de divisas que forem alcançadas pela inserção ou alteração de medidas perimetrais.

⁸ Art. 213 § 2º Se a planta não contiver a assinatura de algum confrontante, este será notificado pelo Oficial de Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, para se manifestar em quinze dias, promovendo-se a notificação pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou, ainda, por solicitação do Oficial de Registro de Imóveis, pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la.

⁹ Art. 213 § 3º A notificação será dirigida ao endereço do confrontante constante do Registro de Imóveis, podendo ser dirigida ao próprio imóvel contíguo ou àquele fornecido pelo requerente; não sendo encontrado o confrontante ou estando em lugar incerto e não sabido, tal fato será certificado pelo oficial encarregado da diligência, promovendo-se a notificação do confrontante mediante edital, com o mesmo prazo fixado no § 2º, publicado por duas vezes em jornal local de grande circulação.

para constatar sua situação em face aos confrontantes e a localização na quadra. Este procedimento também é adotado para imóveis rurais¹⁰.

Atualmente, com a publicação da 2ª edição revisada da Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais, o INCRA não está mais solicitando as assinaturas dos confrontantes, exigindo apenas a “Declaração de Respeito aos Limites” (anexo 11), declarando que não há litígio em relação a posição das divisas e que a descrição do imóvel apresentada corresponde aos limites existentes do imóvel.

A exigência de assinatura dos confrontantes como anuentes, à posição da “cerca” descrita no memorial descritivo e representada na Planta, não se faz necessária, pois não se está fazendo mais do que a pergunta: “você concorda que a “cerca” está nesta posição descrita?”. Mesmo que a pessoa assine (respondendo que “sim”), isto não significa que a “cerca” está na posição correta e este fato não gera mais ou menos direito a qualquer confrontante.

O confrontante do imóvel retificando, sempre tem os seus direitos assegurados, mesmo que ele perca o prazo para a impugnação (Art. 213 §§ 5 e 6)¹¹ que é de 15 dias, pois poderá a qualquer tempo contestar o memorial descritivo, respondendo civil e criminalmente os requerentes e o profissional que elaborou o memorial descritivo (Art. 213 §14)¹². Este procedimento é adotado para imóveis rurais.

O legislador ainda instituiu a adequação sistemática das coordenadas georreferenciadas para os imóveis urbanos, estabelecendo que independe¹³ de retificação a adequação das coordenadas entre os

¹⁰ Art. 213 § 1º Uma vez atendidos os requisitos de que trata o caput do art. 225, o oficial averbará a retificação.

Art. 213 § 5º Findo o prazo sem impugnação, o oficial averbará a retificação requerida; [...].

Art. 213 § 4º Presumir-se-á a anuência do confrontante que deixar de apresentar impugnação no prazo da notificação.

Art. 213 § 12. Poderá o oficial realizar diligências no imóvel para a constatação de sua situação em face dos confrontantes e localização na quadra.

¹¹ Art. 213 § 5º [...] se houver impugnação fundamentada por parte de algum confrontante, o oficial intimará o requerente e o profissional que houver assinado a planta e o memorial a fim de que, no prazo de cinco dias, se manifestem sobre a impugnação.

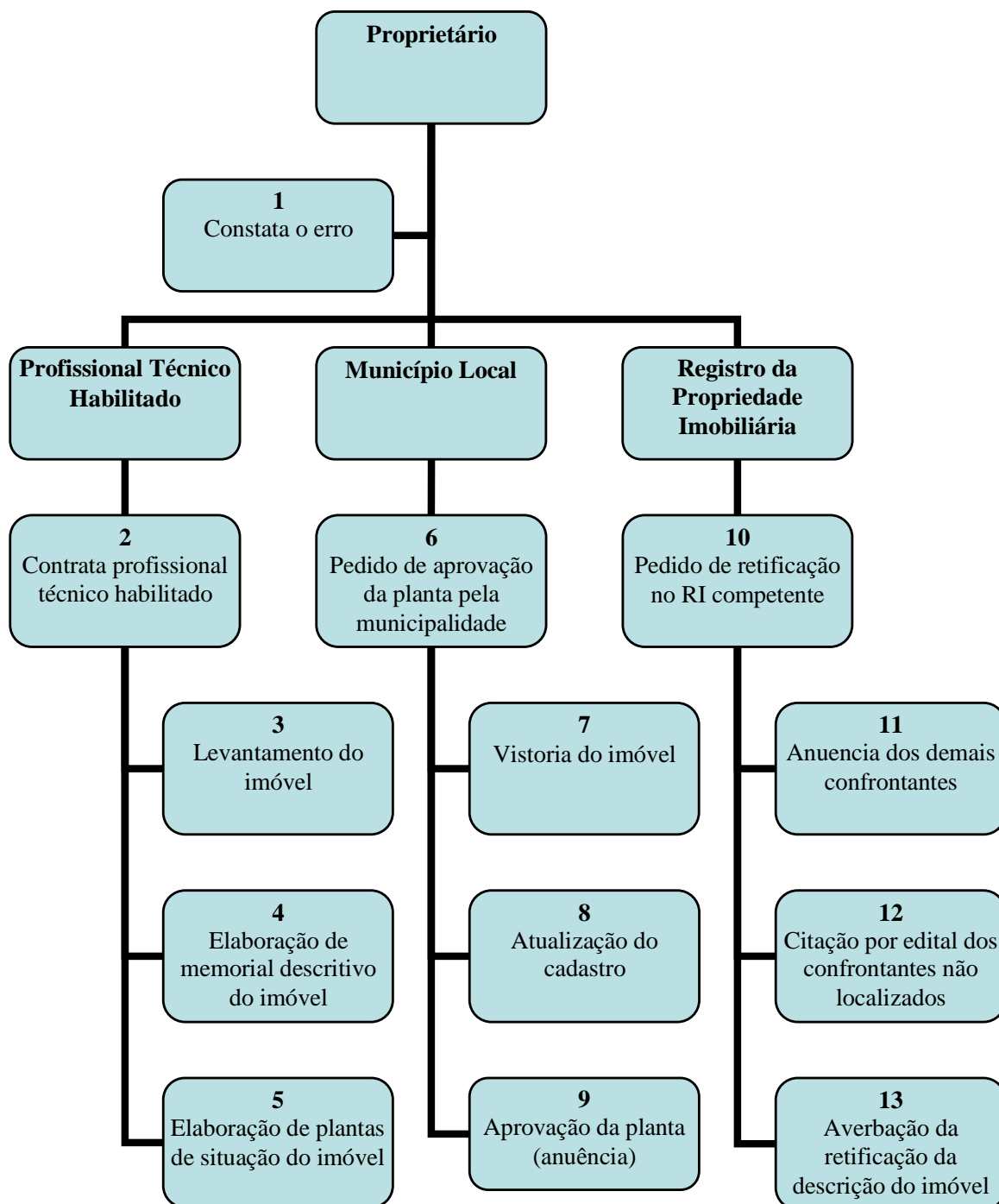
Art. 213 § 6º Havendo impugnação e se as partes não tiverem formalizado transação amigável para solucioná-la, o oficial remeterá o processo ao juiz competente, que decidirá de plano ou após instrução sumária, salvo se a controvérsia versar sobre o direito de propriedade de alguma das partes, hipótese em que remeterá o interessado para as vias ordinárias.

¹² § 14. Verificado a qualquer tempo não serem verdadeiros os fatos constantes do memorial descritivo, responderão os requerentes e o profissional que o elaborou pelos prejuízos causados, independentemente das sanções disciplinares e penais.

¹³ § 11. Independe de retificação: III - a adequação da descrição de imóvel urbano decorrente de transformação de coordenadas geodésicas entre os sistemas de georreferenciamento oficiais;

sistemas de georreferenciamento oficiais, dependendo apenas de averbação das novas coordenadas.

Isto exposto pode-se chegar a um roteiro de procedimentos a serem realizados para a obtenção da retificação administrativa:



Isto exposto pode-se chegar a um roteiro de procedimentos a serem realizados para a obtenção da retificação administrativa:

I - Constatação do erro

II - Proprietário contrata profissional

III - Levantamento do imóvel

IV - Elaboração do memorial descritivo e plantas de situação do imóvel

V - Pedido de aprovação junto a municipalidade da planta de retificação

VI - Vistoria do imóvel e atualização do cadastro

VII - Aprovação da planta pela municipalidade - anuência

VIII - Pedido de retificação no RI competente

IX - Anuência dos demais confrontantes

X - Citação por edital dos confrontantes não localizados

XI - Averbação da retificação da descrição do imóvel

5.1.3 Retificação realizada pelo proprietário do imóvel estudo de caso

O proprietário do imóvel (lote nº 531 da quadra 26, situado na rua 267, Meia Praia), constatou o erro na descrição de seu imóvel **(I)**, contratou profissional técnico habilitado **(II)** que realizou o levantamento do imóvel **(III)**, elaborando memorial descritivo **(IV)** (anexo 12) em 14/03/2010 e planta de situação do imóvel **(V)** (anexo 13).

De posse do memorial descritivo e da planta de situação do imóvel, o proprietário solicitou (protocolo sob nº 097/10 em 23/03/2010) à Secretaria de Gestão Urbana do Município de Itapema (SGU) a aprovação da planta **(VI)**. Após vistoria no imóvel **(VII)**, o Secretário Sr. Carlos Eduardo Germani Santi, representando o Município, outorgou sua anuência como confrontante do imóvel **(VIII)** (assinatura na planta, anexo 13).

Em seguida, o proprietário solicitou Certidão Atualizada da Matrícula nº 28407 **(IX)** (anexo 05), ao Oficial do 1ºOfício do Registro da Propriedade Imobiliária de Balneário Camboriú/SC, obtendo sua expedição **(X)**, pois o imóvel de sua propriedade estava matriculado desde 09/03/1984 no respectivo Ofício.

No Ofício de Registro da Propriedade Imobiliária de Itapema/SC, o proprietário, possuindo o memorial descritivo, planta e Certidão da Matrícula, apresentou em 17/05/2010 uma série de documentos:

I – Requerimento de transferência e abertura da matrícula **(XI)** (anexo 15), anexando a certidão da matrícula do 1º Ofício de Balneário Camboriú.

II – Requerimento de atualização de confrontantes e Retificação do imóvel **(XII)** (anexo 16), anexando os seguintes documentos:

- a) Certidão Imobiliária, emitida pela SGU (anexo 04), para atualização do nome dos confrontantes.
- b) Memorial descritivo, planta e ART (anexo 14), para a retificação.
- c) Declaração de responsabilidade civil e criminal que a retificação é “intra-muros”, respeitando-se os limites existentes do imóvel (anexo 17), para a retificação.
- d) Declaração de que não optou pelo procedimento judicial de retificação de área ou inserção de medidas, inexistindo qualquer ação judicial neste sentido (anexo 18), para a retificação.
- e) Requerimento de notificação pessoal dos confrontantes da retificação pretendida, via correio com aviso de recebimento ou por edital (anexo 19).

O Oficial iniciou os procedimentos internos para atender aos requerimentos do proprietário:

I – Em 05/07/2010 elaborou os Ofícios de notificação dos confrontantes **(XIII)** (anexos 20 e 21)¹⁴, enviando-os via correio. Os confrontantes não foram encontrados.

II – Em 22/07/2010 elaborou o edital de notificação dos confrontantes norte e oeste **(XIV)** (anexo 22), publicando-o por duas vezes.

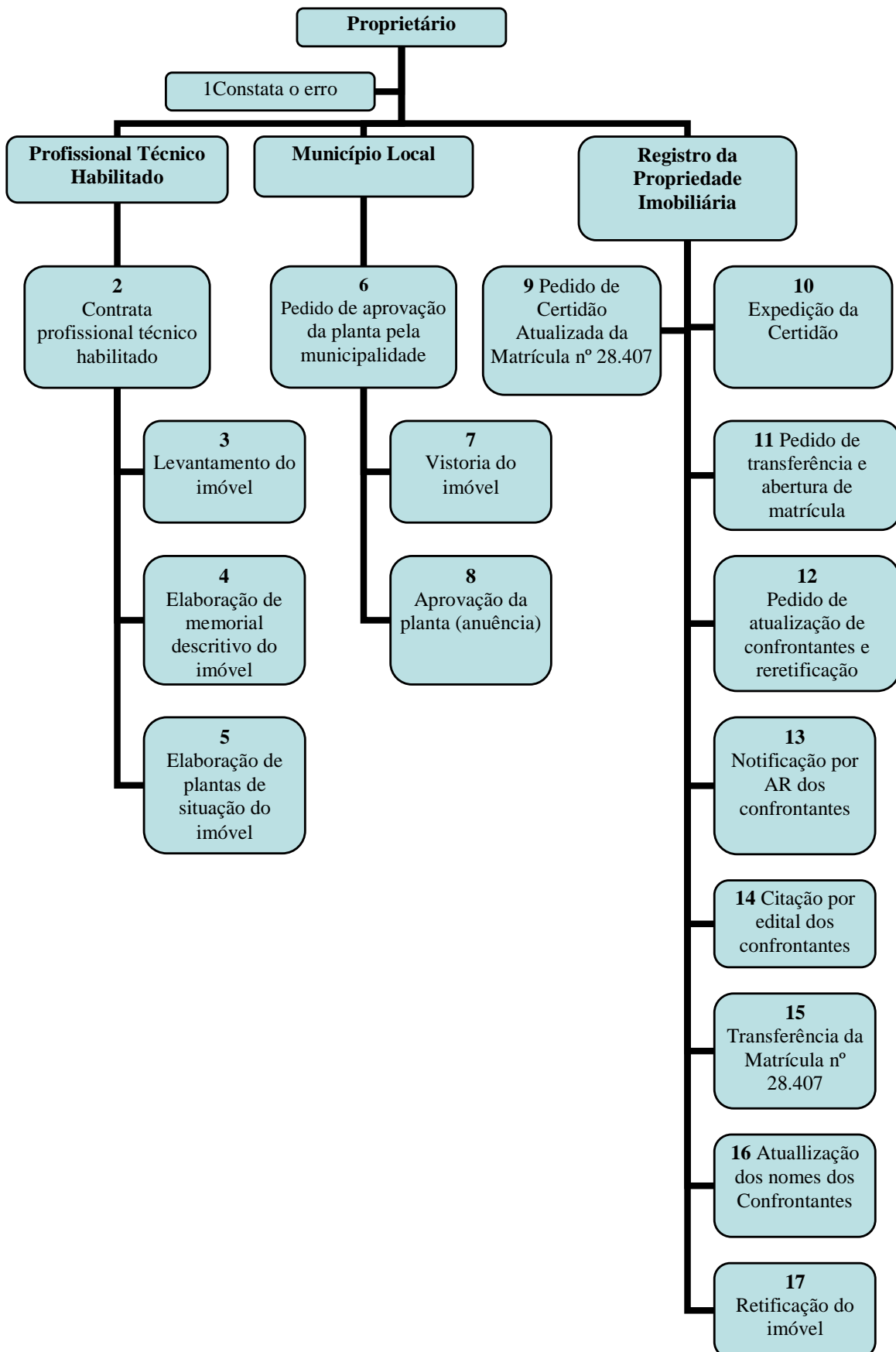
Como não houve impugnação dos confrontantes do imóvel retificando, o Oficial do Registro da Propriedade Imobiliária de Itapema, na data de 10/08/2010, realizou os seguintes atos:

I – Transferência da Matrícula nº28407 do 1º Ofício de Balneário Camboriú para Itapema e abertura da matrícula 21968 em Itapema **(XV)** (anexo 23).

II – Atualização dos nomes dos confrontantes **(XVI)** (anexo 23).

III – Retificação da área **(XVII)** (anexo 23).

¹⁴ Não foi entregue pelo Ofício de Registro da Propriedade Imobiliária de Itapema o ofício de notificação da Secretaria de Patrimônio da União – SPU.



5.2 MODELO PROPOSTO DE RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA GEORREFERENCIADA

5.2.1 Nos Contratos a serem Publicados

As Escrituras Públicas e os Contratos Particulares devem, por força de lei, descrever de forma precisa as características, confrontações e localização do imóvel, mediante Certidão Imobiliária:

Lei nº 6.015/73, Art. 225 - Os tabeliães, escrivães e juizes farão com que, nas escrituras e nos autos judiciais, as partes indiquem, com precisão, os característicos, as confrontações e as localizações dos imóveis, mencionando os nomes dos confrontantes e, ainda, quando se tratar só de terreno, se esse fica do lado par ou do lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, **exigindo dos interessados certidão do registro imobiliário**.

§ 1º As mesmas minúcias, com relação à caracterização do imóvel, devem constar dos instrumentos particulares apresentados em cartório para registro. (grifo do autor)

Prevedo que as informações cadastrais seriam sistematicamente aperfeiçoadas, o legislador exigiu que as informações territoriais dos imóveis objeto dos atos fossem descritos pelo Tabelião de forma precisa, em todas as escrituras¹⁵, exigindo-se dos interessados a certidão do Registro Imobiliário. Os administrados também devem constar nos contratos particulares as descrições dos imóveis de forma idêntica à descrição estabelecida na respectiva certidão.

Como visto anteriormente no capítulo 2, a instituição responsável pela determinação do imóvel é o Cadastro Municipal, sendo esta instituição a única competente para emitir Certidão Imobiliária, conforme ratificada, a terminologia de “Registro Imobiliário” em definição legal:

¹⁵ O Município ao emitir a guia de recolhimento do ITBI, deve aproveitar a oportunidade para exigir a atualização cadastral e registral.

Decreto n. 99.672/1990, art. 1º, Parágrafo único. A cada imóvel incluído no Cadastro será atribuído um registro cadastral numérico, **denominado Registro Imobiliário** [...]. (grifo do autor)

O tabelião, além de exigir a Certidão Imobiliária, deve obrigatoriamente constar no ato a respectiva descrição ali estabelecida, observando a determinação legal referente a caracterização do imóvel. Em via de regra, isso é atendido pelas certidões, sendo irrelevante coincidir os limites e confrontações, pois a caracterização e princípio da continuidade se dá pela indicação do nº da matrícula/ofício de registro de imóveis, nº do lote, nº da quadra e área total.

§ 2º do Art. 225 da Lei nº 6.015/73 Consideram-se irregulares, para efeito de matrícula, os títulos nos quais a caracterização do imóvel não coincida com a que consta do registro anterior.

Devemos lembrar que as coordenadas georreferenciadas e a respectiva vinculação a distância dos vértices de quadra, diminuem os riscos de erros sobre as caracterizações e confrontações dos imóveis, caracterizando-os de forma única, pois os pontos são extraídos de um sistema (cadastro) elaborado de forma homogênea em todo o território do município.

Isto exposto, pode-se citar o modelo de Escritura Pública elaborada segundo Rambo (2000 e 2005), com a mesma metodologia desta pesquisa, ainda não contendo as coordenadas georreferenciadas. Ela está apta a ser publicada no Registro da Propriedade Imobiliária competente, retificando a descrição do imóvel:

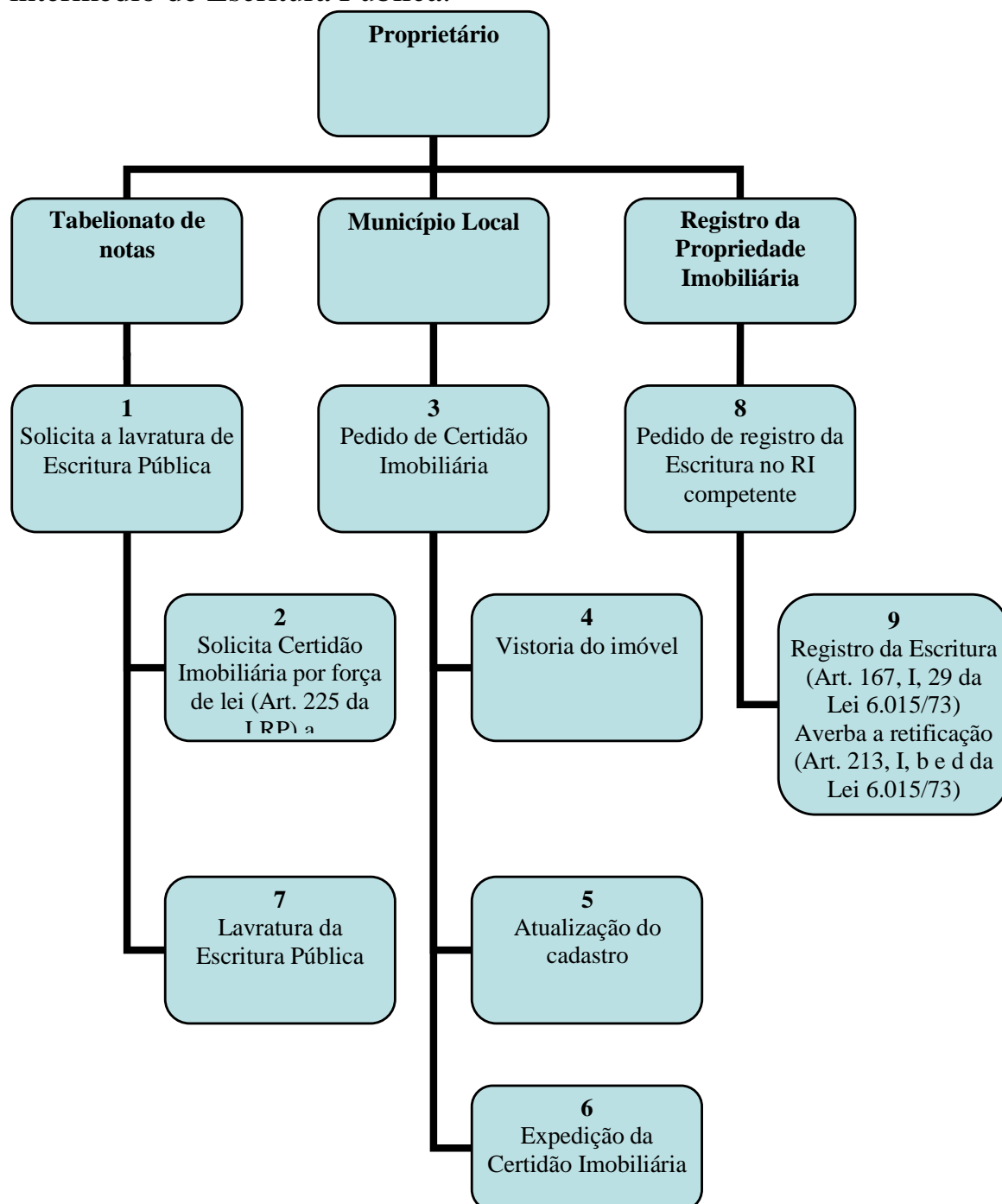
I - Escritura Pública de Retificação e Ratificação, lavrada em 28/05/1991, pelo Tabelião Dario Lopes de Brito na Comarca de Campo Erê/SC (anexo 24).

A minuta de Escritura Pública de Compra e Venda (anexo 25) elaborada em 21/12/2010 pelo Tabelionato de Notas e Protestos Ultramarí da Comarca de Itapema/SC, foi baseada na Certidão Imobiliária (anexo 08) expedida pela SGU. Ocorreu após o proprietário obter a retificação de seu imóvel em 10/08/2010, apenas com o escopo de demonstrar outro método de retificação administrativa, com o registro da escritura (Art. 167, I, 29)¹⁶ e a imediata averbação (Art. 213, I, b e d)¹⁷ da nova descrição do imóvel e seus confrontantes.

¹⁶ Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos. I - o registro: [...] 29) da compra e venda pura e da condicional; [...].

¹⁷ Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação: I - de ofício ou a requerimento do interessado nos casos de: [...] b) indicação ou atualização de confrontação; [...] d) retificação

Isto exposto, pode-se chegar a um roteiro de procedimentos a serem realizados para a obtenção da retificação administrativa por intermédio de Escritura Pública:



I – Proprietário dirige-se ao Tabelionato de Notas para a lavratura da Escritura Pública.

II – Tabelião solicita por força de lei (Art. 225 da LRP) a Certidão Imobiliária.

que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georeferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais;

III – Proprietário solicita Certidão Imobiliária junto a Municipalidade.

IV – Municipalidade realiza vistoria no imóvel a fim de constatar a realidade.

V – Municipalidade atualiza o cadastro.

VI – Expedição da Certidão Imobiliária.

VII – De posse da Certidão Imobiliária o proprietário retorna ao Tabelionato de Notas, lavrando-se a Escritura Pública.

VII – De posse da Escritura Pública, o proprietário dirige-se até o Registro da Propriedade Imobiliária.

VIX – Oficial registra a escritura (Art. 167, I, 29) e averba (Art. 213, I, b e d) a nova descrição do imóvel e seus confrontantes.

5.2.2 No Registro de Imóveis

Com a expedição da Certidão Imobiliária (anexo 08) pela SGU em 29/11/2010, e com o escopo de demonstrar outro método de retificação administrativa, solicitou-se em 02/12/2010 ao Oficial de Registro da Propriedade Imobiliária de Itapema, que retificasse o imóvel de matrícula 28407 do 1º Ofício de Balneário Camboriú/SC, desconsiderando a transferência da matrícula e a retificação já realizada pelo proprietário. A solicitação foi protocolada sob nº 40247 (anexo 26), anexando-se cópia da Certidão Imobiliária (que destinou-se apenas a fins acadêmicos).

Após o pagamento das custas, mediante recibo (anexo 27), e guia nº 13296 (anexo 28) para acompanhamento do processo administrativo de retificação.

Em 17/12/2010, o Oficial Titular Sr. Guilherme Torquato Figueiredo Valente, emitiu parecer (anexo 29), concordando com a retificação administrativa por intermédio da Certidão Imobiliária:

Conforme análise da documentação apresentada verificou-se a possibilidade da inscrição da retificação do imóvel, [...] conforme preceitua o artigo 213, inciso I, alínea “d”, da Lei nº6.015/73 [...]. (anexo 29)

O Oficial salientou a necessidade da complementação da documentação apresentada:

para que esta Serventia proceda a inscrição da retificação na matrícula, a parte interessada deverá apresentar os seguintes documentos:

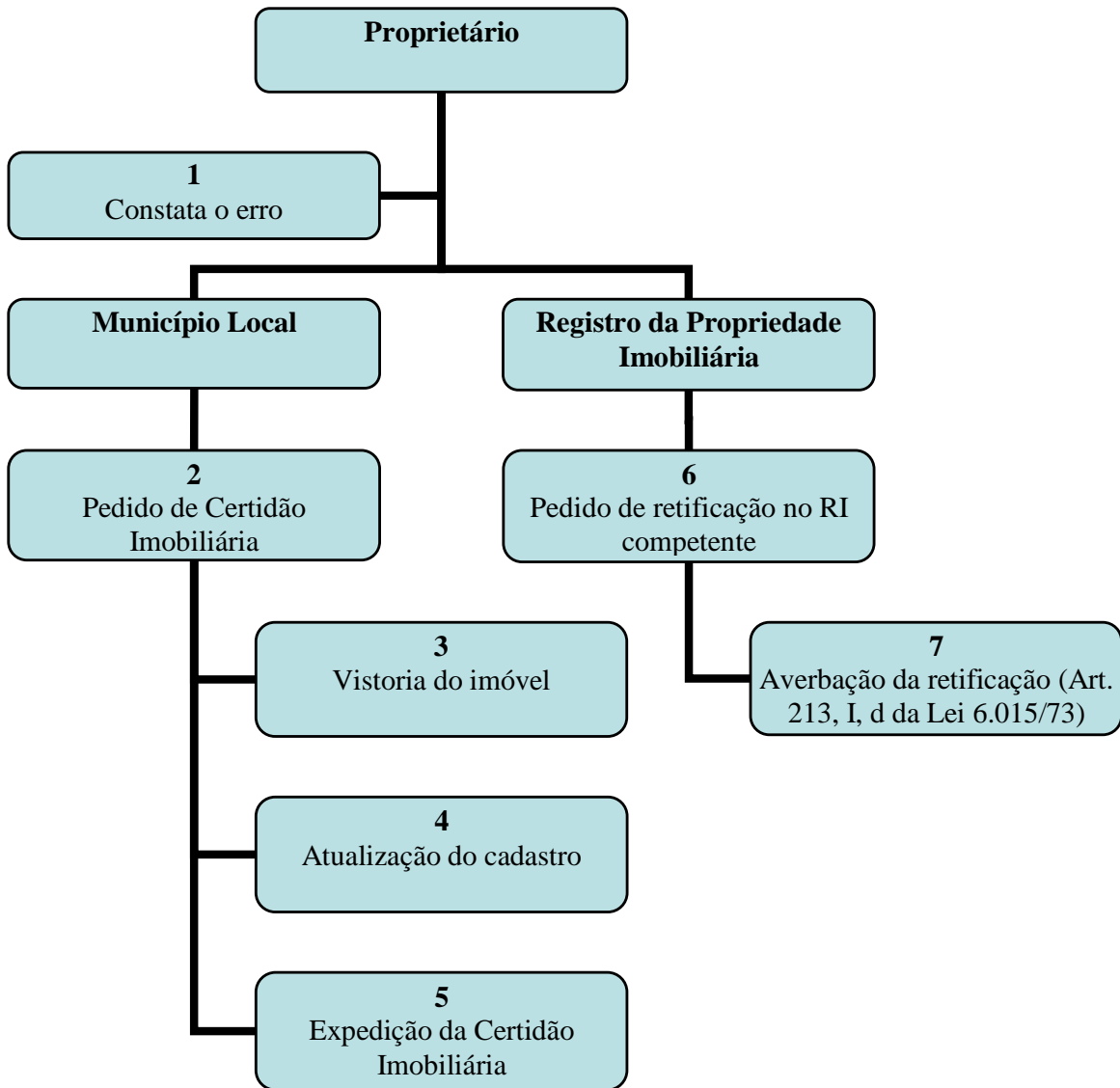
1. Requerimento devidamente assinado e com reconhecimento de firma por autenticidade do proprietário do imóvel [...].
2. A Certidão datada de 29/12/2010, expedida pela Secretaria Municipal de Gestão Urbana de Itapema-SC, deverá ser apresentada em sua via original ou em cópia autenticada. (anexo 29)

Como estes atos não tinham o intento de retificar novamente o imóvel, e sim o escopo de demonstrar os procedimentos a serem realizados e a viabilidade de aplicação do modelo proposto, não se apresentou o requerimento assinado pelo proprietário, tampouco a Certidão Imobiliária original. Em 22/12/2010 solicitou-se o cancelamento (anexo 30) do pedido de retificação por ter alcançado o objetivo acadêmico proposto.

Isto exposto pode-se chegar a um roteiro de procedimentos a serem realizados para a obtenção da retificação administrativa por intermédio de Certidão Imobiliária:

- I – Constatação do erro
- II – Proprietário solicita Certidão Imobiliária junto a Municipalidade.
- III – Municipalidade realiza vistoria no imóvel a fim de constatar a realidade.
- IV – Municipalidade atualiza o cadastro
- V – Expedição da Certidão Imobiliária.
- VI – De posse da Certidão Imobiliária o proprietário dirige-se até o Registro da Propriedade Imobiliária, requerendo a retificação por intermédio da Certidão Imobiliária.
- VII – Oficial Averba (Art. 213, I, d) a nova descrição do imóvel e seus confrontantes, retificando o imóvel.

O roteiro acima disposto está representado graficamente pelo organograma a seguir:



6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

6.1 CONCLUSÕES

O tema pesquisado é amplo e com implicações em diversas atividades particulares e governamentais relacionadas aos imóveis. Após estabelecer os fatores e causas que diminuem a qualidade da descrição dos limites e os argumentos jurídicos pertinentes à obtenção da retificação da descrição de limites de imóveis de forma administrativa, apresentou-se proposta de retificação georreferenciada, seguindo-se a tentativa de implantação em um estudo de caso.

Considera-se atingido o Objetivo Geral da Pesquisa tendo em vista a constatação de que a proposta apresentada promoveu a retificação georreferenciada de limites por meio da Certidão Imobiliária, conforme as necessidades e competências legalmente atribuídas a cada sistema (Cadastral e Registral), mostrando-se adequada para a eficácia das normas de direito registral, mesmo mediante influência de barreiras discutíveis contra a publicação (no Registro da Propriedade Imobiliária) de documentos que contém novas informações cadastrais.

A pesquisa demonstra que o Sistema Imobiliário Brasileiro é composto pelo Sistema Cadastral do Imóvel e pelo Sistema Registral da Propriedade, concluindo-se que:

- a) O Sistema Cadastral é encarregado de definir e descrever os imóveis. Segundo a CRFB/88, compete aos Municípios Brasileiros a elaboração do Cadastro Imobiliário urbano, podendo optar pelas atribuições do Cadastro Imobiliário rural.
- b) Os imóveis são o solo e tudo o que lhe incorporar naturalmente ou artificialmente.
- c) O Sistema Registral é encarregado de registrar os direitos relativos aos imóveis, sendo imprópria a nomenclatura utilizada de “Registro de Imóveis”, estando adequada a utilização da nomenclatura “Registro da Propriedade Imobiliária”.
- d) Todo imóvel deve possuir nº da inscrição cadastral e nº da matrícula (mesmo que este imóvel seja uma rua pública).
- e) A propriedade é abstrata (um direito), que recai sobre o bem cadastrado e indicado nas matrículas.

- f) As descrições constantes nas matrículas são indicações descritivas dos imóveis e estão, normalmente em desacordo com os dados cadastrais, devendo ser retificadas.
- g) O Cadastro Georreferenciado é a ferramenta ideal para a gestão pública do território.
- h) Com o georreferenciamento dos vértices de imóveis, impede-se a sobreposição de áreas.
- i) A obrigatoriedade de se georreferenciar imóveis rurais na legislação brasileira é encontrada na LRP, não encontrando-se imposição, nem impedimento para o georreferenciamento de imóveis urbanos.
- j) Com o georreferenciamento dos vértices de quadra realizado com precisão adequada por profissional especificamente credenciado, torna-se fácil a medição dos limites territoriais de parcelas e a definição de suas coordenadas internas à quadra, o que pode ser realizado por quaisquer profissionais com atribuição profissional na topografia tradicional. Conforme for conveniente, realizar-se-á novo levantamento dos marcos de vértices de quadra, obtendo-se as coordenadas com melhor precisão.
- k) O Município de Itapema/SC não possui cadastro multifinalitário, sendo somente com mera finalidade fiscal. Atualmente o município está desenvolvendo um cadastro imobiliário destinado a fins fiscais (IPTU e ITBI), ao planejamento territorial e visando transferência de informações entre suas diversas secretarias e outros órgãos externos.
- l) Houve êxito na tentativa de implantação do modelo de Certidão Imobiliária proposto à Municipalidade de Itapema, basta saber se continuará a ser utilizado.
- m) A Certidão Imobiliária **indica** as confrontações arquivadas no Cadastro, dispensando-se da anuência dos confrontantes, pois o ato é de ofício (Art. 213, I, “b” e “d” da LRP).
- n) Existe a obrigatoriedade legal (Art. 225 da LRP) de o Tabelião exigir do interessado em se lavrar Escrituras Públicas, a apresentação da Certidão Imobiliária, a qual é expedida pelo Cadastro Municipal Competente; contrariando o entendimento errôneo de que a certidão imobiliária é a certidão de ônus reais, expedida pelo Registro da Propriedade Imobiliária.

- o) A Escritura Pública elaborada com base na Certidão Imobiliária, ao ser registrada, provoca de ofício a retificação da descrição do imóvel (Art. 213, I da LRP), mediante pagamento das custas do ato.
- p) A **inserção de medidas perimetrais** implica a ocorrência de deslocamento do limite, podendo incluir área de posse, devendo-se aprovar a planta perante a municipalidade e obter a anuência dos confrontantes. A posse transforma-se em propriedade após o registro da aquisição por outra pessoa (Art. 213, II da LRP) ou após o transcurso de prazo da usucapião.
- q) Houve êxito na retificação georreferenciada do imóvel objeto do estudo de caso, sendo obtida por intermédio da Certidão Imobiliária.
- r) A retificação georreferenciada efetuada a partir do Memorial Descritivo e Planta (Art. 213, II da LRP), requer no mínimo 13 procedimentos distintos, a serem realizados pelo proprietário do imóvel, no caso prático o proprietário executou 17 procedimentos, enquanto a retificação georreferenciada pela Certidão Imobiliária requer apenas 10 procedimentos através de Escritura Pública e 7 diretamente no Registro da Propriedade Imobiliária, agilizando o processo e reduzindo os custos.
- s) Esta pesquisa, para a aplicação do georreferenciamento na retificação da descrição de limites no Registro da Propriedade Imobiliária, atendeu todo o ordenamento jurídico brasileiro, diminuindo drasticamente os riscos de erros sobre a caracterização e confrontação dos imóveis, descrevendo-os de forma única em todo o território.
- t) Pelo fato de inserir as coordenadas georreferenciadas, por meio de retificação administrativa, nas descrições de imóveis constantes nas matrículas, consegue-se, no cadastro, elaborar um mapa temático da situação das propriedades e posses existentes, criando uma ótima ferramenta para subsidiar o planejamento e a implantação da regularização fundiária com qualidade no município, abolindo a duplicidade de matrículas, promovendo que o território, em sua totalidade, obtenha matrícula, atingindo a “perfeição” do sistema registral.
- u) Com a atualização cadastral e o surgimento de novas tecnologias que aperfeiçoam a qualidade de precisão das

medidas e das coordenadas, se faz necessário repetir sistematicamente o processo de retificação, averbando-se a nova descrição do imóvel contida em cada Certidão Imobiliária, as quais têm emissão obrigatória por ocasião das alienações.

6.2 RECOMENDAÇÕES

Constatou-se que o sistema registral atualmente vigente para imóveis urbanos não está sendo corretamente aplicado. Esse equívoco causa problemas ao sistema cadastral e ao sistema registral. Mediante interpretação adequada das normas e mediante estudos para solucionar os problemas apontados, propõe-se a implantação efetiva do sistema vigente, respeitados alguns procedimentos estratégicos que são relacionados a seguir, os quais devem ser respeitados tanto no Cadastro quanto no Registro da Propriedade Imobiliária. Deste modo recomenda-se:

- a) Órgãos, Departamentos e Entidades Públicas, adotem a presente proposta, com base nos modelos aqui estabelecidos, especialmente quanto ao modelo proposto de Certidão Imobiliária.
- b) O Cadastro deve ser Municipal, abrangendo a totalidade de seu território. Assim, os municípios devem buscar convênios com a União e os Estados Federativos, com o escopo de repassar as informações referentes as propriedades ou imóveis de suas competências. Como exemplo, podemos destacar que o município pode requerer a competência do Cadastro Rural, segundo o art. 30, V e VIII da CRFB e §2º do art.46 Lei nº 4.504/64, desse modo repassará as informações dos imóveis rurais ao INCRA.
- c) Pelo fato de o cadastro possuir múltiplas finalidades, deve-se buscar convênios com os Tabelionatos e Registros da Propriedade Imobiliária e outros Órgãos, com o intento de trocar informações relativas aos imóveis, conforme diretrizes da portaria nº 511/09 do Ministério das Cidades.
- d) O cadastro Municipal de Itapema/SC deve ser multifinalitário, viabilizando a conexão das informações de outros órgãos/entidades com as informações internas da prefeitura.

- e) Uma Entidade/Orgão Nacional poderá receber atribuição para credenciar técnicos, habilitando-os após prova, para elaborarem o Georreferenciamento de imóveis urbanos, a exemplo do que o INCRA já faz em relação aos técnicos que executam o georreferenciamento de imóveis rurais.
- f) A realização de estudos técnicos específicos sobre a precisão mínima a ser estabelecida para o georreferenciamento de imóveis urbanos, devendo considerar a viabilidade de se adotar a exigência de uma precisão específica para cada tipo de necessidade, mantendo-se no urbano e admitindo-se no rural, a validade do Cadastro Imobiliário, elaborado a partir de aerofotogrametria para fins de tributação e de planejamento territorial, exigindo-se maior precisão apenas para a aprovação de parcelamento do solo e da construção de edificações.
- g) Antes de emitir a Certidão Imobiliária e nos casos de recolhimento da guia de ITBI (alienações) e nas aprovações de projetos, a municipalidade deve realizar vistoria local prévia, a fim de constatar a realidade do imóvel, atualizando o cadastro sistematicamente.
- h) A não inclusão de desenhos e/ou representações gráficas do imóvel na matrícula, uma vez que compete ao cadastro a definição do imóvel e a emissão da Certidão Imobiliária, contendo em anexo referida ilustração gráfica.

8. REFERÊNCIAS

ARAKI, Hideo. **FOTOGRAMETRIA**. UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ – Curitiba, 2004.

ARRUDA, Ridalvo Machado de. **O Registro de Imóveis e o Cadastro**. *in*: Revista Dataveni@ da Universidade Estadual da Paraíba, Ano IV, n. 29. novembro de 1999. disponível em <http://www.datavenia.net/opiniao/rivmach.html> acessado em 12/01/2007.

AUGUSTO, Eduardo Agostinho Arruda. **A Aplicabilidade da Lei do Georreferenciamento**. Boletim Eletrônico do IRIB, n. 1.742 de 13 de maio de 2005. São Paulo-SP.

_____. **Georreferenciamento de Imóveis Rurais**: Carta de Araraquara prospera, Governo dilata prazos e aperfeiçoa decreto. Boletim Eletrônico do IRIB, n. 2134 de 03 de novembro de 2005. São Paulo-SP.

BALBINO FILHO, Nicolau. **Registro de Imóveis**: Doutrina, Prática e Jurisprudência. 9 ed. São Paulo: Saraiva, 1999.

BEVILÁQUA, Clóvis. Código Civil de 1916. Apud ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 2 ed. Rio de Janeiro: Impetus, 2003.

_____. **Direito das coisas**. 4. ed. v II. Rio de Janeiro : Forense, 1946.

BRASIL. Constituição da Republica Federativa do Brasil. 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/>, acesso em: 16/07/2010.

_____. Decreto N° 4.449, de 30 de outubro de 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/>, acesso em: 16/07/2007.

_____. Decreto N° 24.643, de 1934. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/>, acesso em: 10/05/2008.

_____. Decreto N° 93.240, de 1986. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/>, acesso em: 10/05/2008.

_____. Decreto N° 99.672, de 1990. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/>, acesso em: 16/07/2008.

_____. Decreto Lei Nº 2.375, de 1987. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/>, acesso em: 15/07/2009.

_____. Lei Nº 1.237, de 1964. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/>, acesso em: 12/08/2009.

_____. Lei Nº 4.380, de 1964. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/>, acesso em: 18/07/2008.

_____. Lei Nº 4.591, de 1964. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/>, acesso em: 12/08/2009.

_____. Lei Nº 5.570, de 2005. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/>, acesso em: 12/08/2009.

_____. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. **Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências.** Disponível em <http://www.planalto.gov.br/>. Acesso em 01 nov. 2008.

_____. Lei Nº 6.766, de 1979. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/>, acesso em: 12/08/2009.

_____. Lei Nº 7.433, de 1985. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/>, acesso em: 12/08/2007.

_____. Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994. **Dispõe sobre os serviços notariais e de registros, e dá outras providências.** <http://www.planalto.gov.br/>. Acesso em 01 nov. 2008.

_____. Lei Nº 9.514, de 1997. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/>, acesso em: 16/07/2008.

_____. Lei Nº 9.051, de 1995. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/>, acesso em: 16/07/2008.

_____. Lei Nº 10.257, de 2001. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/>, acesso em: 16/07/2008.

_____. Lei Nº 10.267, de 2001. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/>, acesso em: 16/07/2008.

_____. Código Civil Lei Nº 10.406, de 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/>, acesso em: 16/07/2010.

_____. Lei Nº 10.931, de 2007. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/>, acesso em: 16/07/2008.

_____. Portaria nº 511. Diretrizes para a criação, instituição e atualização do Cadastro Territorial Multifinalitário nos municípios brasileiros. Ministério das Cidades. 2009.

BRANDÃO, Artur Caldas. O PRINCÍPIO DA VIZINHANÇA GEODÉSICA NO LEVANTAMENTO CADASTRAL DE PARCELAS TERRITORIAIS. Jürgen Wilhelm Philips (Orient.) 2003. Tese. (Doutor em Engenharia de Produção) - UFSC, Florianópolis, 2003

BUENO, francisco da Silva et al. **Dicionário Escolar da Língua Portuguesa**. 11.ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: FENAME, 1976.

CARNEIRO, Andrea: **Cadastro Imobiliário e Registro de Imóveis**: A Lei 10.267/2001; Decreto 4.449/2002 e Atos Normativos do INCRA. safE/IRIB, Porto Alegre, 2003.

_____. **A Lei 10.267/2001 e sua Regulamentação**. Cobrac 2002, Florianópolis SC, Anais (CD), 2002.

_____; LOCH, Carlos ; JACOMINO, Sérgio. **Tendências do Cadastro Imobiliário**. In: REVISTA DE DIREITO IMOBILIÁRIO/IRIB, n. 48, jan-jun/2000. São Paulo : RT, 2000. 275 p. p. 233-244.

CARVALHO, Afrânio de. **Registro de Imóveis**: comentários ao sistema de registro em face da Lei n. 6.015, de 1973, com alterações da Lei n. 8.009, de 29.03.1990, e Lei n. 8.935, de 18.11.1994. 4. ed. ver. e atual. Rio de Janeiro : Forense, 1998.

CENEVIVA, Walter. **Lei dos registros públicos comentada**. 2. ed. São Paulo : Saraiva, 1980.

COLEÇÃO CARTAS DE DATAS DE TERRA, editada pelo Departamento de Cultura da Prefeitura do Município de São Paulo, em 1937 *apud* JACOMINO, Sergio. Cadastro, Registro e algumas confusões históricas. BE n. 2625 de 04 de setembro de 2006. Disponível em www.irib.org.br

Comitê de Normatização do Mapeamento Cadastral. CONCAR. 2007. Disponível em <http://www.concar.ibge.gov.br/detalheEntidades.aspx?cod=2>.

COMITÊ PERMANENTE SOBRE CADASTRO EM IBERO-AMÉRICA. **Declaração sobre Cadastro para a Ibero-américa**. 2006. Disponível em

http://www.cadastralatino.org/documentos/principios_basicos_do_cadastro_em_iberamerica.pdf

COSTA PORTO, José. Sistema Sesmarial no Brasil. Brasília: UnB, s/d. *apud* JACOMINO, Sergio. Cadastro, Registro e algumas confusões históricas. BE n. 2625 de 04 de setembro de 2006. Disponível em www.irib.org.br

CZAJKOWSKI, Rainer (Dir.). **A Retificação de Registro Imobiliário**. EDITORIAL. p. 13-16. In: Retificação de Registro Imobiliário. Curitiba : Juruá, set./out. 1990, 412 p. (Série Jurisprudência Brasileira - Cível e Comércio, vol. 159).

DE PAULA NETO, Leonel Euzébio. **Confrontações do levantamento topográfico cadastral urbano com os dados do Cadastro Imobiliário e o Registro de Imóveis - estudo de caso: uma quadra no bairro Centro de Florianópolis-SC**. Jürgen Wilhelm Philips (Orient.). 2002. 147 p. Dissertação (Mestre em Engenharia Civil) - Área de Concentração em Cadastro Técnico Multifinalitário, UFSC, Florianópolis, 2002.

ERBA, Diego Alfonso. **Cadastro Territorial: presente, passado e futuro** *in* **Cadastro multifinalitário como instrumento de política fiscal e urbana**. Organizadores ERBA, Diego Alfonso, *et all*. Rio de Janeiro. 2005.

FIG – Fédération Internationale des Géomètres. **Cadastro 2.014**. disponível em http://209.85.135.104/translate_c?hl=pt-BR&u=http://www.fig.net/cadastre2014/index.htm&prev=/search%3Fq%3D%2522FIG%2522%26hl%3Dpt-BR acessado em 10/01/2008.

JACOMINO, Sergio. **Seminário Regional sobre Cadastro Técnico Territorial Multifinalitário**. Programa Nacional de Capacitação das Cidades – PNCC, Campinas. 2006 *in* Boletim Eletrônico IRIB n. 2625, Ano VI, São Paulo 2006 disponível em www.irib.org.br/be/BE2625.html. 2006a

_____. **Interconexão entre cadastro e registro de imóveis**. *in*: Seminário Regional sobre Cadastro Técnico Territorial Multifinalitário. Programa Nacional de Capacitação das Cidades – PNCC, Manaus. 2006 *in* Boletim Eletrônico IRIB n. 2776, Ano VI, São Paulo 2006 disponível em www.irib.org.br/be/BE2776.html. 2006b

HASENACK, Markus. **Originais do levantamento topográfico cadastral: possibilidade de sua utilização para a garantia dos limites**

geométricos dos bens imóveis. Jürgen Wilhelm Philips (Orient.). 2000. 130 p. Dissertação (Mestre em Engenharia Civil) - Área de Concentração em Cadastro Técnico Multifinalitário, UFSC, Florianópolis, 2000.

INCRA. **Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais**. 2ª edição revisada. Ministério do Desenvolvimento Agrário. 2010.

KLOSTER, João Carlos. **Retificação Extrajudicial de Registro: Aspectos práticos**. Boletim Eletrônico do IRIB, n. 1.748 de 16 de maio de 2005. São Paulo-SP.

LOCH, Carlos. **Cadastro Técnico Multifinalitário: Instrumento de Política Fiscal e Urbana in Cadastro Técnico Multifinalitário como Instrumento de Política Fiscal e Urbana**. Organizadores: ERBA, Diego Alfonso; [et all]. Rio de Janeiro, 2005.

_____ ; ERBA, Diego Alfonso. **Cadastro Técnico Multifinalitário: rural e urbano**. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy, 2007.

LOCH, Ruth Emília Nogueira. **Algumas considerações sobre a base cartográfica**. In: CONGRESSO BRASILEIRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO, 1º, 1994, Florianópolis. **Anais...** Florianópolis : Lab. FSG / UFSC, 1996,825 p. p. 142II-151II.

MANUAL DE APOIO - CTM. **Diretrizes para a criação, instituição e atualização do cadastro territorial multifinalitário nos municípios brasileiros**. Organizadores: Eglaisa Micheline Pontes Cunha e Diego Alfonso Erba. Brasília: Ministério das Cidades, 2010.

MEIRA, Sílvio Augusto de Bastos. Teixeira de Freitas – o jurisconsulto do império: vida e obra. 2 ed. rev. e aum. Brasília: Cegraf, 1983.

MISSION TECNICA ALEMANA. **Del levantamiento de Cadastro**. Bajo dirección y responsabilidad del director Rudolf Elstner. San José : Edición Provisional, 1971. 182 p.

NASCIMENTO, Renato. **Cadastro e registro de terras**. In: SIMPÓSIO INTERNACIONAL DE EXPERIÊNCIA FUNDIÁRIA, 1984, Salvador. **Anais...** Brasília : INCRA, 1984. 614 p. p. 427-432.

OLIVEIRA, Gustavo: **Georreferenciamento dos imóveis rurais: aspectos relevantes.** Disponível em: <http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=9648> acesso em: 30/07/2007.

PAIVA, João Pedro Lamana. **Direito registral imobiliário: O Georreferenciamento.** Boletim Eletrônico do IRIB, n. 1.761 de 19 de maio de 2005. São Paulo-SP.

PASOLD, Cesar Luiz. **Prática da pesquisa jurídica: idéias e ferramentas úteis para o pesquisador do direito.** 3. ed. Florianópolis : OAB/SC, 1999.

PHILIPS, Jürgen W. **Conceito de imóvel e parcela no cadastro georreferenciado.** IRIB em revista, nº. 325 – março e abril de 2006. Acessado em 11/10/2007, disponível em <http://www.irim.org.br/birib/birib325x.asp>

Programa Nacional de Capacitação das Cidades – PNCC ”. Acessado em 26/01/2008, disponível em <http://www.cidades.gov.br/secretaria-executiva/programas-e-acoes/programa-nacional-de-capacitacao-das-cidades-pncc/>

RAMBO, Luiz Inácio. **Uma Proposta para Conexão do Registro de Imóveis ao Cadastro Imobiliário Urbano.** Carlos Loch (Orient.); José Isaac Pilati (Co-Orient.). 2005. Tese. (Doutor em Engenharia Civil) - Área de Concentração em Cadastro Técnico Multifinalitário, UFSC, Florianópolis, 2005

_____. **Retificação administrativa de limites, confrontações e áreas de terrenos urbanos junto ao Registro de Imóveis, a partir de dados do Cadastro Imobiliário Urbano.** Carlos Loch (Orient.). 2000. 175 p. Dissertação (Mestre em Engenharia Civil) - Área de Concentração em Cadastro Técnico Multifinalitário, UFSC, Florianópolis, 2000a.

_____; LOCH, Carlos. **Retificação administrativa de limites, confrontações e áreas de terrenos urbanos junto ao Registro de Imóveis, a partir de dados do Cadastro Imobiliário Urbano.** In: GT Cadastro e Lab FSG. CONGRESSO BRASILEIRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO, 4º.; ENCONTRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO PARA OS PAÍSES DO MERCOSUL, 2º; ENCONTRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO PARA OS PAÍSES DO CONESUL, 1º, 2000,

Florianópolis. Anais... Florianópolis : Lab. FSG/UFSC, 2000. 1 CD-ROM. 2000b.

_____ ; _____. **O Registro de Adquirentes e o Registro de Proprietários dos Imóveis Urbanos.** In: GT Cadastro e Lab FSG. CONGRESSO BRASILEIRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO, 5º.; ENCONTRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO PARA OS PAÍSES DO MERCOSUL, 3º; ENCONTRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO PARA OS PAÍSES DO CONESUL, 2º, 2002, Florianópolis. **Anais...** Florianópolis: Lab FSG / UFSC, 2002. v. CDROM.

_____ *et al.*. **Transformação de Imóveis e Atualização de Matrículas nas Incorporações Imobiliárias não Registradas.** In: GT Cadastro e Lab FSG. CONGRESSO BRASILEIRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO, 7º.; ENCONTRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO PARA OS PAÍSES DO MERCOSUL, 5º; ENCONTRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO PARA OS PAÍSES DA AMÉRICA LATINA, 2º, 2006, Florianópolis. **Anais.** Florianópolis: Lab FSG / UFSC, 2006. v. CDROM.

_____ ; *et al.* **Os limites reais dos imóveis urbanos.** In: GT Cadastro e Lab FSG. CONGRESSO BRASILEIRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO, 6º.; ENCONTRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO PARA OS PAÍSES DO MERCOSUL, 4º.; ENCONTRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO PARA OS PAÍSES DA AMÉRICA LATINA, 1º., 2004, Florianópolis. **Anais...** Florianópolis: Lab. FSG. / UFSC, 2004. 1 CD - ROM.

_____ ; PHILIPS, Jürgen Wilhelm. **Legalidade da Descrição do Imóvel no Cadastro.** In: GT Cadastro e Lab FSG. CONGRESSO BRASILEIRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO, 5º.; ENCONTRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO PARA OS PAÍSES DO MERCOSUL, 3º; ENCONTRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO PARA OS PAÍSES DO CONESUL, 2º, 2002, Florianópolis. **Anais...** Florianópolis: Lab. FSG. / UFSC, 2002. 1 CD - ROM.

ROSENVOLD, Nelson. **Direitos Reais.** 2 ed. Rio de Janeiro: Impetus, 2003.

SATO, Simone Sayuri. **Aplicação e análise da ortofoto digital na definição de limites de propriedades imobiliárias** - estudo de caso: imóveis da Universidade Federal de Santa Catarina. Carlos Loch (Orient.). 1996. 152 p. Dissertação (Mestre em Engenharia Civil) - Área de Concentração em Cadastro Técnico Multifinalitário, UFSC, Florianópolis, 1996.

ANEXOS

ANEXO XIII – MODELO DO MEMORIAL DESCRITIVO

MEMORIAL DESCRITIVO

Imóvel :
 Proprietário:
 Comarca: Circunscrição:
 Município: U.F.:
 Matrícula(s): Código SNCR:
 Área (ha): Perímetro (m):

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **MHJ-M-0001**, de coordenadas N 8.259.340,39m e E 196.606,83m, situado no limite da faixa de domínio da Estrada Municipal, que liga Carimbo a Pirapora e nos limites da Fazenda Santa Rita, código INCRA.....; deste, segue confrontando com a Fazenda Santa Rita, com os seguintes azimutes e distâncias: 96°24'17" e 48,05 m até o vértice **MHJ-M-0002**, de coordenadas N 8.259.335,03m e E 196.654,58m; 90°44'06" e de 25,72 m até o vértice **MHJ-M-0003**, de coordenadas N 8.259.334,70m e E 196.680,30m; 88°40'35" e 79,35 m até o vértice **MHJ-M-0004**, de coordenadas N 8.259.334,70m e E 196.680,30m; 98°40'39" e 32,41 m até o vértice **MHJ-M-0005**, de coordenadas N 8.259.317,84m e E 196.790,78m, situado na margem esquerda do córrego da Palha; deste, segue pelo referido córrego a montante, com os seguintes azimutes e distâncias: 167°39'33" e 10,57 m até o vértice **MHJ-P-0001**, de coordenadas N 8.259.307,51m e E 196.793,04m; 170°58'05" e 10,06 m até o vértice **MHJ-P-0002**, de coordenadas N 8.259.297,57m e E 196.794,62m; 180°32'08" e 9,63 m até o vértice **MHJ-P-0003**, de coordenadas N 8.259.285,39m e E 196.794,08m; 198°50'29" e 9,86 m até o vértice **MHJ-P-0004** de coordenadas N 8.259.276,30m e E 196.790,80m; 208°30'58" e 10,12 m até o vértice **MHJ-P-0005**, de coordenadas N 8.259.267,41m e E 196.785,97m; 209°06'51" e 10,26 m até o vértice **MHJ-P-0006** de coordenadas N 8.259.258,45m e E 196.780,98m, 201°49'21" e 10,06 m até o vértice **MHJ-P-0007** de coordenadas N 8.259.249,11m e E 196.777,24m; 188°11'44" e 9,89 m até o vértice **MHJ-M-0006** de coordenadas 8.259.239,32m e 196.775,83m, situado na margem esquerda do córrego da Palha e divisa da Fazenda São José, código INCRA; deste, segue confrontando com a Fazenda São José com os seguintes Azimutes e distâncias: 276°11'31" e 30,32 m até o vértice **MHJ-M-0007** de coordenadas N 8.259.242,59m e E 196.145,69m; 282°03'45" e 152,17 m até o **MHJ-M-0008** de coordenadas N 8.259.274,39m e E 196.596,88m, situado da divisa da Fazenda São José e limite da faixa de domínio da estrada municipal que liga Carimbó a Pirapora; deste, segue pela limite da faixa de domínio da Estrada Municipal, com os seguintes azimutes e distâncias: 347°08'31" e 17,93 m até o vértice **MHJ-P-0008** de coordenadas N 8.259.291,87m e E 196.592,89m; 02°56'12" e 15,03 m até o vértice **MHJ-P-0009** de coordenadas N 8.259.306,88m e E 196.593,66m; 25°49'11" e 12,03 m até o vértice **MHJ-P-0010** de coordenadas N 8.259.317,71m e E 196.598,90m; 19°16'19" e 24,03 m até o vértice **MHJ-M-0001**, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central nº 45 WGr, tendo como datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM.

Brasília, de de 2010

Resp. Técnico Eng. Agrimensor CREA
 Código Credenciamento.....
 ART Nº

76/82

ANEXO 02: Modelo 01 de Certidão Imobiliária

Prefeitura Municipal de Campo Erê

Certidão N.º 067/91

O DEPARTAMENTO de OBRAS e SERVIÇOS URBANOS da
 PREFEITURA MUNICIPAL de CAMPO ERÊ tendo em vista o
 processo protocolado sob n.º DOSU 059/90 em 27 / 11 / 90.

CERTIFICA, para os devidos fins e a quem interessar possa e para fins de AVERBAÇÃO, INCORPORAÇÃO, SUBDIVISÃO, do(s) lote(s) n.º(s) **9** da quadra n.º **51 “F”** do Loteamento **FAZENDA ... PRIMAVERA** .. chácara n.º com área(s) de **887,50** m2, conforme Registro n.º **1.169 CE**, mas que na realidade possui uma área de **940,14** m2, e passará a ser o lote n.º **9 (nove)** da quadra n.º ... **79 (setenta e nove)** .. com área de **940,14** m2, dentro dos seguintes limites e confrontações:

NORTE: Por uma linha seca e reta, numa extensão de **54,69 metros lineares, confrontando com a Rua “E”;**
SUL: Por uma linha seca e reta, numa extensão de **54,00 metros lineares, confrontando com o lote urbano n.º 7 (sete) e parte do lote urbano n.º 8 (oito);**
LESTE: Por uma linha seca e reta, numa extensão de **13,07 metros lineares, confrontando com a Rua 1º de Maio;**
OESTE: Por uma linha seca e reta, numa extensão de **21,75 metros lineares, confrontando com o lote urbano n.º 10 (Dez).**

E por ser verdade firmamos a presente certidão em três vias de igual forma e teor para que surta os efeitos legais.

Campo Erê, **19 de Março de 1.991.**

PREF. MUNICIPAL DE CAMPOERÊ - SC

PREF. MUNICIPAL DE CAMPOERÊ - SC
 DEP. DE OBRAS E SERV. URBANOS

 LUIZ INÁCIO RAMBO
 Eng. Civil Reg. N.º V-29.244 CREASC

 PEDRO R. MALLMAN
 DIRETOR

As certidões **065 a 069/91** serão averbadas no mesmo dia, após os proprietários envolvidos concordarem com as alterações em seus lotes.
 Talão n.º

ESTADO DE SANTA CATARINA

Prefeitura Municipal de Campo Erê

Certidão N.º 315/99

O DEPARTAMENTO de OBRAS e SERVIÇOS URBANOS da
PREFEITURA MUNICIPAL de CAMPO ERÊ tendo em vista o
processo protocolado sob n.º DOSU 593/99 em 22 / 03 / 1.999.

CERTIFICA, para os devidos fins e a quem interessar possa e para fins de AVERBAÇÃO, INCORPORAÇÃO, SUBDIVISÃO, do(s) lote(s) n.º(s) **(14)Quatorze** da quadra n.º **(07)Sete** do Loteamento .. **BLOCO "B"** ..
... **Faz. Saudades** .. chácara n.º .. XXXXXXXXXXXX ... com área(s) de **800,00** m2,
conforme Registro n.º, mas que na realidade possui uma área de **(800,00)**
Oitocentos m2, e passará a ser o lote n.º .. **(14)Quatorze** .. da quadra n.º ... **(07)Sete** ..
chácara n.º XXXXXXXXXXXX com área de .. **(435,00)**.. m2, dentro dos seguintes limites e
confrontações:

NORTE: Por uma linha seca e reta, com uma distância de **21,75 metros lineares**,
confronta-se com parte do lote urbano n.º **13**

SUL: Por uma linha seca e reta, com uma distância de **21,75 metros lineares**,
confronta-se com a **Rua Amazonas**.

LESTE: Por uma linha seca e reta, com uma distância de **20,00 metros lineares**,
confronta-se com o lote n.º **14-A** .

OESTE: Por uma linha seca e reta, com uma distância de **20,00 metros lineares**,
confronta-se com a **Rua Rio de Janeiro**.

E o restante do(s) lote(s) n.º(s) **(14)Quatorze**, da
quadra n.º **(07)Sete** Loteamento chácara n.º .. XXXXXXXXXX ... com área de ..
800,00 .. m2, passará a ser o lote n.º .. **14A** .. da quadra n.º .. **(07)Sete** .. chácara n.º ..
XXXXXXX com área de .. **(365,00)** .. dentro dos seguintes limites e confrontações:

NORTE: Por uma linha seca e reta, com uma distância de **18,25 metros lineares**,
confronta-se com parte do lote urbano n.º **13**.

SUL: Por uma linha seca e reta, com uma distância de **18,25 metros lineares**,
confronta-se com a **Rua Amazonas**.

LESTE: Por uma linha seca e reta, com uma distância de **20,00 metros lineares**,
confronta-se com o lote n.º **15**.

OESTE: Por uma linha seca e reta, com uma distância de **20,00 metros lineares**,
confronta-se com parte do mesmo lote n.º **14**, da área a desmembrar.

E por ser verdade firmamos a presente certidão
em três vias de igual forma e teor para que surta os efeitos legais.

Campo Erê, **22 de Março de 1.999**.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO ERÊ


UBIRAJARA M. RIBEIRO
ENGENHEIRO CIVIL
C R E A 4 3 9 2 1 - 6

Obs.: Averbar esta certidão junto com as DOSU -x- a -x-/xx.

Talão n.º **34056**

8.3 Aceitação das Certidões Imobiliárias pelo Notário

ANEXO 04: 1ª Certidão Imobiliária

 Município de
ITAPEMA
"ÉS ORGULHO PARA TODOS NÓS"

SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO URBANA


Itapema, 07 de Junho de 2010.

CERTIDÃO

Certificamos para devidos fins junto ao Registro de Imóveis, que conforme nossos arquivos, que o terreno urbano com área de 673,74m², matriculado sob nº 28407 do 1º ORIBContra-se localizado na **Rua 267**, bairro Meia Praia Zona 1 com inscrição imobiliária nº. **01.01.026.0531.001**, e possui as seguintes medidas e confrontações:

Frente ao leste confrontando com terras de Marinha, onde mede 19.85m.
Fundos ao oeste confrontando com terras de Ernesto [REDACTED] e parte da Rua 267, onde mede 19.70m.
Lateral sul confrontando com uma servidão de passagem,, onde mede 33.80m.
Lateral norte confrontando com terras de Euclides [REDACTED], onde mede 34.20m.

É o que tínhamos a certificar.


Leziane Pereira
Tec. Agrimensor
Crea 028849-5

Av. Nereu Ramos, 134 - Centro - ITAPEMA - SC - CEP: 88 220-000 - Telefone: (47) 3268.8000 - www.itapema.sc.gov.br

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ
PODER JUDICIÁRIO
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MARCO ANTÔNIO SCHROEDER
REGISTRADOR TITULAR

LUÍSA STEINER SCHROEDER
REGISTRADORA SUBSTITUTA

REGISTRO DE IMÓVEIS

Livro Nº 2-CU REGISTRO GERAL Fig. 204

MATRÍCULA Nº 28407
09 de março de 1984.-

Imóvel: UM TERRENO situado no lugar Meia Praia, à zona I, na cidade de Itapema, nesta Comarca, com a área de 673,74m² medindo 19,85m na frente, ao Leste, com terras de Marinha e, nos fundos, ao Oeste, onde mede 19,70m, com terras dos vendedores estrema ao Sul, em 33,80m, com uma Servidão de Passagem, que foi destacada da área maior e, ao Norte, em 34,20m, com terras de Isabel [REDACTED]. Sem benfeitorias. Fica constituída pelas partes contratantes uma Servidão de Passagem particular vitalícia, para uso exclusivo do comprador e demais proprietários de terras localizadas dentro desta gleba e que não possuem outro meio de saída.-

Proprietários: ACYLIO [REDACTED], advogado e sua mulher YOLANDA [REDACTED], do lar, brasileiros, residentes e domiciliados em Gaspar-SC, CPF. nº [REDACTED].-
Registro anterior nº 7.131, fls. 53 do livro 3-1, do Ofício do Registro de Imóveis de Tijucas-SC.-
R-1-28407-Prot.39533 - 09.03.84.-COMPRA E VENDA COM RE-RATIFICAÇÃO.- Adquirente: JAMIL [REDACTED], brasileiro, casado, advogado, residente e domiciliado em São Paulo-SP, CPF. nº [REDACTED].- Transmitente: Acylío [REDACTED] e sua mulher Yolanda [REDACTED].- Escrituras públicas de 21.02.83 e 31.01.84, do Ofício de Notas de Tijucas-SC, livros nºs 34 e 37 fls. 30 e 46.-Valor: R\$ 2.000.000,00.- Dou fé,
[REDACTED] o Oficial.-

AV.2-28407, 11 de Fevereiro de 2008.
CONSTRUÇÃO: Mediante apresentação de requerimento, acompanhado de Certidão expedida pela municipalidade de 16.01.2008, procedo a presente averbação para constar que a edificação mencionada na Av.2 da M-28408 (casa de alvenaria com área total de 196,43m², à Rua Nereu Ramos - Itapema) foi erroneamente averbada naquela matrícula, pois, na verdade, a edificação está construída sobre o terreno acima descrito.-
PROTOCOLO: Nº 209500 de 17/01/2008. (LS) Emol.: R\$56,85.-
p/ Registrador. Sirlei T. Schnorr Mayer - Escrevente

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
BALNEÁRIO CAMBORIÚ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE TRIBUTAÇÃO
BUK 59712

Certifico que a presente certidão corresponde ao conteúdo teor do que consta no livro e folha mencionados. O referido é verdade, do que dou fé.
Emol. R\$ 6,85 - Selo R\$ 1,23

Baln. Camb. (SC) 11 MAIO 2010

Marco Antônio Schroeder Sirlei T. S. Mayer
 Luisa Steiner Schroeder Marcelle Z. Barbieri

Certidão válida por 30 dias.

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - RUA 2.700, Nº 177 - FONES: (47) 3367-8120 / 3367-1700 / FAX: (47) 3361-7444 - BALNEÁRIO CAMBORIÚ - SC - 88330-376

ANEXO 06: 2ª Certidão Imobiliária



SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO URBANA

Itapema, 9 de Novembro de 2010

CERTIDÃO

Certificamos para devidos fins junto ao Registro de Imóveis, que conforme vistoria in loco, pelo profissional **LEZIONE PEREIRA, CREA nº. 028.849-5**, que o terreno urbano, com área de 829,99m², encontra-se localizado na **Rua 267**, bairro Meia Praia, Zona 1 com inscrição imobiliária nº. **01.01.026.0531.001**, e possui as seguintes medidas e confrontações:

Frente ao LESTE confrontando com Terras de Marinha, onde mede 19,76m.

Fundos ao OESTE confrontando com Terras de Ernesto [REDACTED] e parte com a Rua 267, onde mede 19,75m,

Lateral NORTE, confrontando com Terras de Euclides [REDACTED], onde mede 42,20m.

Lateral SUL confrontando com Uma Servidão de Passagem, onde mede 41,85m.

É o que tínhamos a certificar.


Lezione Pereira
Tec. Agrimensor
Crea 028849-5

Prefeitura Municipal de *(nome da Cidade)*

O *(nome do departamento)*

CERTIDÃO CADASTRAL n° XXX/2010

Tendo em vista o processo protocolado sob n° xxx em xx/xx/xxxx, o *(nome do departamento)* da Prefeitura Municipal de *(nome da Cidade)*,

Certifica, a quem interessar possa e para os devidos fins de AVERBAÇÃO no Registro da Propriedade Imobiliária competente, que o imóvel cadastrado neste departamento sob inscrição imobiliária de n° xxxxxxxx, corresponde ao lote n° xx da quadra n° xx do Loteamento *(nome do loteamento)* chácara *(nome da chácara)*, localizado na *(nome do logradouro)*, com área total matriculada de xxxxm² e xxxxm² de área edificada conforme Matrícula de n° xxxxx do Registro da Propriedade Imobiliária de *(nome da comarca)*.

Que o respectivo imóvel passará a ser lote urbano de n° xxx da quadra n° xxx, localizado na *(nome do logradouro)* com n° *(n° postal)*, no bairro *(nome do bairro)*, e que de fato este imóvel possui xxxxm² de área total e xxxxm² de área edificada, dentro dos seguintes limites e confrontações:

NORDESTE: *Do vértice 01, de coordenadas N xxxxxxxx e E xxxxxxxx, com distância de xxm do vértice xx da quadra, segue em sentido noroeste, confrontando com Parque Linear (Terreno de Marinha), na distância de xxm findando no vértice 02 de coordenadas N xxxxxxxx e E xxxxxxxx; com distância de xxm do vértice xx da quadra.*

NOROESTE: *Do vértice 02, de coordenadas N xxxxxxxx e E xxxxxxxx, com distância de xxm do vértice xx da quadra, segue em sentido sudoeste, confrontando com imóvel cadastrado sob n°xxxxxxx e matriculado no XX Registro de Imóveis sob n°xxxxx, na distância de xxm findando no vértice 03 de coordenadas N xxxxxxxx e E xxxxxxxx.*

SUDOESTE: *Do vértice 03, de coordenadas N xxxxxxxx e E xxxxxxxx, segue em sentido sudeste, confrontando com imóvel cadastrado sob n°xxxxxxx e matriculado no XX Registro de Imóveis sob*

ANEXO 07: Modelo proposto de Certidão Imobiliária

nºxxxx, na distância de xxm findando no vértice 04 de coordenadas N xxxxxxxx e E xxxxxxxx com distância de xxm do vértice xx da quadra.

SUDESTE: Do vértice 04, de coordenadas N xxxxxxxx e E xxxxxxxx, com distância de xxm do vértice xx da quadra, segue em sentido nordeste, confrontando com imóvel cadastrado sob nºxxxxxxx e matriculado no XX Registro de Imóveis sob nºxxxx, na distância de xxm findando no vértice 01 de coordenadas N xxxxxxxx e E xxxxxxxx; com distância de xxm do vértice xx da quadra.

Observações:

01 - Este imóvel **NÃO** possui projeto (aprovado/protocolado) para (edificação de unidade autônoma/parcelamento) na data de xx/xx/xxxx sob nºxxxx, em fase de (implantação/aprovação) conforme (alvará de construção/licença de implantação/habite-se) nºxxxx de xx/xx/xxxx.

02 – As coordenadas estão com referencial geodésico SAD69/SIRGAS 2000, com projeção UTM-SG22.

03 – Em anexo a planta de quadra demonstrando a atual situação do imóvel.

E por ser verdade firmamos a presente certidão em xx vias de igual forma e teor para que surta os efeitos legais.

Cidade, data.

*Nome
cargo e assinatura.”*

ANEXO 08: 3ª Certidão Imobiliária



SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO URBANA

Itapema, 29 de Novembro de 2010

CERTIDÃO

Tendo em vista o processo protocolado sob nº 097/10 em 23/03/2010, a Secretaria de Gestão Urbana da Prefeitura Municipal de Itapema/SC,

Certifica, a quem interessar possa e para os devidos fins de AVERBAÇÃO no Registro de Imóveis competente, que o imóvel cadastrado neste departamento sob inscrição imobiliária de nº 01.01.026.0531.001, corresponde ao lote nº xx da quadra nº xx do Loteamento (*nome do loteamento*) chácara (*nome da chácara*), localizado na Rua 267, com área total matriculada de 673,74m² e 196,43m² de área edificada conforme Matrícula de nº 28407 do 1º ORIBC.

Que o respectivo imóvel passará a ser lote urbano de nº 0531 da quadra nº 026, localizado na Rua 267 com nº 100, no bairro Meia Praia, e que de fato este imóvel possui 829,99m² de área total e 196,43m² de área edificada, dentro dos seguintes limites e confrontações:

FRENTE NORDESTE: *Do vértice 01, de coordenadas N 738295.380 e E 6996571.110, segue em sentido noroeste, confrontando com Parque Linear (Terreno de Marinha), na distância de 19,76m² findando no vértice 02 de coordenadas N 738284.240 e E 6996587.810.*

LATERAL NOROESTE: *Do vértice 02, de coordenadas N 738284.240 e E 6996587.810, segue em sentido sudoeste, confrontando com imóvel cadastrado sob nºxxxxxxx e matriculado no Registro de Imóveis de Itapema sob nº20786, na distância de 42,20m² findando no vértice 03 de coordenadas N 738240.290 e E 6996554.110.*

FUNDOS SUDOESTE: *Do vértice 03, de coordenadas N 738240.290 e E 6996554.110, segue em sentido sudeste, confrontando com imóvel cadastrado sob nºxxxxxxx e matriculado no 1º Registro de Imóveis de Balneário Camboriú sob nº433 e com parte da Rua 267, na distância de 19,75m² findando no vértice 04 de coordenadas N 738251.530 e E 6996538.090.*

LATERAL SUDESTE: *Do vértice 04, de coordenadas N 738251.530 e E 6996538.090, segue em sentido nordeste, confrontando com servidão de passagem, na distância de 41,85xm findando no vértice 01 de coordenadas N 738295.380 e E 6996571.110.*

Observações: este imóvel **NÃO** possui projeto (*aprovado/protocolado*) para (*edificação de unidade autônoma/desmembramento*) na data de xx/xx/xxxx sob nºxxxx, em fase de

ANEXO 08: 3ª Certidão Imobiliária



(implantação/aprovação) conforme (alvará de construção/licença de implantação/consulta de viabilidade) nºxxxx de xx/xx/xxxx, as coordenadas georrefrenciadas estão em SAD69 com projeção UTM – SG22.

E por ser verdade firmo a presente certidão em 2 vias de igual forma e teor para que surta os efeitos legais.

É o que tínhamos a certificar.

Leziane Pereira
Tec. Agrimensor
Crea 028849-5

ANEXO 09: Modelo proposto de Certidão Imobiliária contendo as informações sobre o imóvel de Itapema/SC

Prefeitura Municipal de Itapema

Secretaria Municipal de Gestão Urbana

CERTIDÃO IMOBILIÁRIA nº XXX/2010

Tendo em vista o processo protocolado sob nº 000 em 00/00/0000, a Secretaria de Gestão Urbana da Prefeitura Municipal de Itapema,

Certifica, a quem interessar possa e para os devidos fins de AVERBAÇÃO no Registro da Propriedade Imobiliária competente, que o imóvel cadastrado neste departamento sob inscrição imobiliária de nº 01.01.026.0531.001, corresponde ao lote nº ____x____ da quadra nº ____x____ do Loteamento ____x____, chácara ____x____, localizado na Rua 267, com área total matriculada de 673,74m² e 196,43m² de área edificada conforme Matrícula de nº 28407 do 1º Ofício do Registro da Propriedade Imobiliária de Balneário Camboriú/SC.

Que o respectivo imóvel passará a ser lote urbano de nº 531 da quadra nº 26, localizado na Rua 267 com nº 100, no bairro Meia Praia, e que de fato este imóvel possui 829,99m² de área total e 396m² de área edificada, dentro dos seguintes limites e confrontações:

FRENTE NORDESTE: *Do vértice 01, de coordenadas N 738295.380 e E 6996571.110, com distância de xxm do vértice xx da quadra, segue em sentido noroeste, confrontando com Parque Linear (Terreno de Marinha), na distância de 19,76m findando no vértice 02 de coordenadas N 738284.240 e E 6996587.810; com distância de xxm do vértice xx da quadra.*

LATERAL NOROESTE: *Do vértice 02, de coordenadas N 738284.240 e E 6996587.810, com distância de xxm do vértice xx da quadra, segue em sentido sudoeste, confrontando com imóvel cadastrado sob nºxxxxxxx e matriculado no Registro de Imóveis de Itapema sob nº20786, na distância de 42,20m findando no vértice 03 de coordenadas N 738240.290 e E 6996554.110.*

FUNDOS SUDOESTE: *Do vértice 03, de coordenadas N 738240.290 e E 6996554.110, segue em sentido sudeste, confrontando*

ANEXO 09: Modelo proposto de Certidão Imobiliária contendo as informações sobre o imóvel de Itapema/SC

com imóvel cadastrado sob nºxxxxxxx e matriculado no 1º Registro de Imóveis de Balneário Camboriú/SC sob nº433 e com parte da rua 267, na distância de 19,75m findando no vértice 04 de coordenadas N 738251.530 e E 6996538.090 com distância de xxm do vértice xx da quadra.

LATERAL SUDESTE: Do vértice 04, de coordenadas N 738251.530 e E 6996538.090, com distância de xxm do vértice xx da quadra, segue em sentido nordeste, confrontando com servidão de passagem cadastrado sob nºxxxxxxx e matriculado no XX Registro de Imóveis sob nºxxxx, na distância de 41,85m findando no vértice 01 de coordenadas N 738295.380 e E 6996571.110; com distância de xxm do vértice xx da quadra.

Observações:

01 - Este imóvel **NÃO** possui projeto (aprovado/protocolado) para (edificação de unidade autônoma/parcelamento) na data de xx/xx/xxxx sob nºxxxx, em fase de (implantação/aprovação) conforme (halvará de construção/licença de implantação/habite-se) nºxxxx de xx/xx/xxxx.

02 – As coordenadas estão com referencial geodésico SAD69, com projeção UTM-SG22; Cadastro realizado no ano de 2001.

03 – Em anexo a planta de quadra demonstrando a atual situação do imóvel.

04 – Não consta em nossos arquivos parcelamento/desmembramento referentes à origem deste imóvel.

E por ser verdade firmamos a presente certidão em xx vias de igual forma e teor para que surta os efeitos legais.

Cidade, data.

assinatura

*Nome
cargo e CREA.”*

ANEXO 10: Lista de procedimentos a serem realizados pelo proprietário que pretende retificar seu imóvel

1

RETIFICAÇÃO DE ÁREA E INSEÇÃO DE MEDIDAS EM IMÓVEL ATRAVÉS DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO – LEI 10931/2004.

Caso os confrontantes constantes da matrícula do imóvel retificando não sejam os atuais, promover a prévia averbação da confrontação atual, através de requerimento em que conste o número das matrículas ou transcrições dos confrontantes, instruído com certidão devidamente expedida pela municipalidade.

Para o procedimento de retificação administrativa, apresentar os documentos abaixo relacionados, seguindo *exatamente a ordem solicitada*, a fim de se permitir a autuação do processo.

1 – Requerimento, por instrumento particular ou público, assinado pelo(s) proprietário(s), com fundamento nos artigos 212 e seguintes da Lei 6.015/73, para que seja efetuada a retificação de área ou a inserção de medidas em imóvel. Neste requerimento deverá constar o número da matrícula do imóvel retificando (art. 223 da Lei 6.015/73), bem como a qualificação completa do(s) requerente(s).

1.1 Se pessoa física: nome, nacionalidade, profissão, estado civil, CPF, número de identidade, e residência – além dos mesmos dados do cônjuge, se houver;

1.2 Se pessoa jurídica: nome, tipo societário, sede, número do CNPJ e nome de seu representante legal – o qual firma o requerimento. Apresentar, também, cópia autenticada do contrato social, bem como última alteração contratual e Certidão Simplificada da JUCESC - observar prazo de validade, (ou estatuto, ou procuração - conforme for o caso);

1.3 Se pessoa física, faz-se necessário o consentimento do cônjuge;

1.4 O requerimento feito por instrumento particular deverá ter as firmas reconhecidas por AUTENTICIDADE;

2- Duas plantas do imóvel retificando e memorial descritivo, assinados pelo(s) proprietário(s) e seu(s) cônjuge(s), pelos confrontantes e por profissional legalmente habilitado.

2.1 Esta planta deverá ser detalhada com a descrição completa do imóvel, contendo o número da matrícula e o nome do proprietário do imóvel retificando, representação gráfica do terreno antes e depois da retificação, localização exata, medidas perimetrais, medida quadrada, o nome dos confrontantes, bem como o número da matrícula ou transcrição de seus imóveis.

2.2 Ainda, deverão constar nas plantas todas as restrições ao uso do imóvel (APPs, áreas verdes, áreas de proteção ambiental, áreas não edificáveis, etc.), bem como a anuência de todos os possuidores de direitos reais referente ao imóvel retificando.

2.3 Apresentar prova de anotação de responsabilidade técnica (ART) no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA e a respectiva guia de quitação.

2.4 Se o confrontante for pessoa jurídica, apresentar cópia autenticada do contrato social na qual conste a representatividade da empresa, bem como última alteração contratual e Certidão Simplificada da JUCESC - observar prazo de validade, (ou estatuto, ou procuração - conforme for o caso); Se pessoa física, deve haver o consentimento do cônjuge.

2.5 Todas as firmas lançadas nas plantas e memorial devem ser reconhecidas por AUTENTICIDADE.

3- Declaração expressa do(s) requerente(s), e seu(s) cônjuge(s), sob as penas da Lei e responsabilidade civil e criminal, com firma reconhecida por autenticidade, de que *não optou pelo procedimento judicial de retificação de área ou inserção de medidas, inexistindo qualquer ação judicial neste sentido.*

4- Declaração expressa do(s) requerentes(s), *sob as penas da Lei e responsabilidade civil e criminal, de que a retificação de área ou inserção de medidas é "intra-muros", ou seja, que estão sendo respeitados os limites existentes do imóvel, sem invadir área vizinha nem se pretender legalizar áreas de posse.*

ANEXO 10: Lista de procedimentos a serem realizados pelo proprietário que pretende retificar seu imóvel

2

5- Aprovação da retificação de área ou retificação de medidas pela Prefeitura Municipal, que é confrontante do imóvel retificado na condição de proprietária das vias públicas.

6. Entende-se como confrontantes, não só os proprietários dos imóveis contíguos, mas, também seus eventuais ocupantes; Em imóveis que confrontem com terras públicas - assinatura do representante do governo ou órgão respectivo; em imóveis que confrontem com rios ou ribeirões - assinatura do representante do Governo do Estado; em terrenos que confrontem com a BR 101 - assinatura do representante do DNIT; todos com firmas reconhecidas por autenticidade e termos de nomeação.

7. O condomínio geral, de que tratam os arts. 1314 e seguintes do Código Civil, será representado por qualquer dos condôminos e o condomínio edilício, de que tratam os arts. 1331 e seguintes do Código Civil, será representado, conforme o caso, pelo síndico ou pela Comissão de Representantes.

8. Poderá o Registrador realizar diligências no imóvel para a constatação de sua situação em face dos confrontantes e localização da quadra.

9. Caso o procedimento seja utilizado para apuração de remanescente de áreas parcialmente alienadas (§ 7º), serão considerados confrontantes apenas os confinantes das áreas remanescentes.

10. O pedido será protocolado no livro 1, e a averbação será efetuada no prazo máximo de 30 dias, salvo se necessárias diligências. Em caso de publicação de editais ou realização de notificações, os efeitos de prenotação subsistirão, não se aplicando a regra do art. 205 da LRP.

11. Havendo exigências, deverá ser apresentada por escrito ao interessado. Caso este não se conforme com a exigência, poderá ser suscitada dúvida, a requerimento do interessado – art. 198 da LRP.

12. Se algum dos confrontantes não assinar a planta e memorial, deverá o Registrador, a requerimento do interessado, notificá-lo para se manifestar em 15 dias, presumindo-se sua anuência em caso de falta de impugnação fundamentada. A notificação será feita:

- 1- pessoalmente,
- 2- pelo correio, ou
- 3- pelo Cartório de Títulos e Documentos.

13. A notificação será encaminhada ao endereço constante do registro, ou informado pelo interessado. Caso não encontrado, será feita a intimação por edital, publicada duas vezes em jornal local de grande circulação. O prazo de 15 dias começa a contar da publicação do 2º edital.

14. Havendo impugnação fundamentada, devem ser intimados o requerente e o profissional que assinou a planta, para manifestarem-se em 5 (cinco) dias. Havendo transação, poderá ser averbada a retificação requerida. Caso contrário, deve ser o processo encaminhado ao juiz competente. Não deve ser obstada a retificação administrativa em razão de impugnação desacompanhada de motivação.

15. Em caso de transação celebrada para afastar impugnação que envolva transmissão de propriedade, deverá ser observado o previsto no art. 213, inciso II, parágrafo 9º da Lei 6.015/73.

16. Poderá o Registrador realizar diligências no imóvel para a constatação de sua situação em face dos confrontantes e localização da quadra, bem como valer-se de ata notarial para prova da situação fática do imóvel, paga pelo requerente.

17. Estando correta a documentação será efetuada averbação no livro 2 (registro geral), anotando-se na coluna respectiva do livro 1 (protocolo) o ato praticado. Se o imóvel ainda estiver transcrito nos antigos "livrões", pode ser aberta matrícula para o mesmo, com fundamento no art. 295, parágrafo único da LRP. Caso haja alteração de amarração, anotar no livro 4 (indicador real).

18. A documentação que deu origem à averbação deverá ficar arquivada em cartório, encerrando-se, assim, o procedimento.

19. O imóvel confrontante ao que já tenha sido objeto de retificação poderá se utilizar do procedimento já arquivado para retificar sua linha divisória, mediante requerimento, com fundamento no art. 213, I, "F".

ANEXO 10: Lista de procedimentos a serem realizados pelo proprietário que pretende retificar seu imóvel

3

20. O título anterior à retificação poderá ser registrado, não havendo dúvida quanto ao imóvel, desde que requerido pelo adquirente, sem necessidade de re-ratificação – exceção ao princípio da especialidade – art. 225 da LRP.

Segue abaixo alguns modelos de requerimento e declarações para o procedimento de Retificação de Área. Os mesmos deverão ser adequados a cada caso.

MODELO DE REQUERIMENTO:

ILMO. SR. INTERVENTOR DESIGNADO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPEMA-SC.

FULANO DE TAL e FULANA DE TAL, brasileiros, casados em XX.XX.XXX pelo regime XXXX, empresários, ele portador da CI nº XXX e do CPF nº XXX, ela portadora CI nº XXX e do CPF nº XXX, residentes e domiciliados no endereço XXXX, vêm meio deste, à presença de Vossa Senhoria, com fundamento no art. 213, II da Lei 6.015/73, requerer que seja procedida a averbação da RETIFICAÇÃO DE ÁREA do imóvel de sua propriedade, situado no lado par da Rua XXX, nº XX, nesta cidade de Itapema-SC, objeto da matrícula nº XXX do Ofício de Registro de Imóveis de Itapema-SC, tudo conforme planta, memorial descritivo, ART e demais documentos anexos.

Pede deferimento.

Itapema, XX de XXXX de XX.

Fulano de Tal

Fulana de Tal

MODELO DE REQUERIMENTO DE INSERÇÃO DE MEDIDAS:

ILMO. SR. INTERVENTOR DESIGNADO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPEMA-SC.

FULANO DE TAL e FULANA DE TAL, brasileiros, casados em XX.XX.XXX pelo regime XXXX, empresários, ele portador da CI nº XXX e do CPF nº XXX, ela portadora CI nº XXX e do CPF nº XXX, residentes e domiciliados no endereço XXXX, vêm por meio deste à presença de Vossa Senhoria, com fundamento no art. 213, II da Lei 6.015/73, requerer seja procedida a averbação da INSERÇÃO DE MEDIDAS PERIMETRAIS do imóvel de sua propriedade, situado no lado par da Rua XXX, nº XX, nesta cidade de Itapema-SC, objeto da matrícula nº XXX do Ofício de Registro de Imóveis de Itapema-SC, tudo conforme planta, memorial descritivo, ART e demais documentos anexos.

Pede deferimento.

Itapema, XX de XXXX de XX.

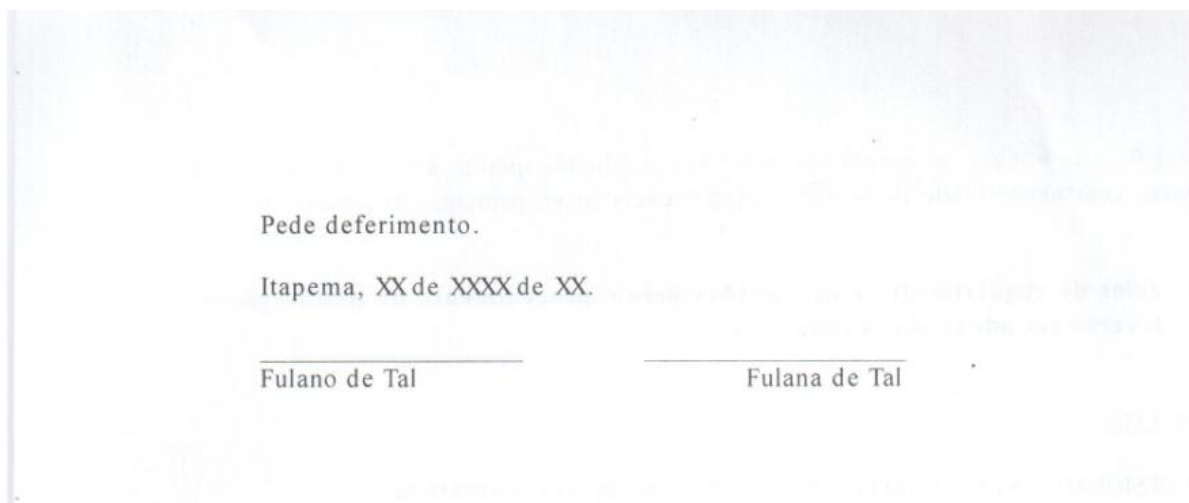
Fulano de Tal

Fulana de Tal

MODELO DE DECLARAÇÃO "INTRA-MUROS" E INEXISTÊNCIA DE AÇÃO JUDICIAL DE RETIFICAÇÃO DE ÁREA:

FULANO DE TAL e FULANA DE TAL, brasileiros, casados em XX.XX.XXX pelo regime XXXX, empresários, ele portador da CI nº XXX e do CPF nº XXX, ela portadora CI nº XXX e do CPF nº XXX, residentes e domiciliados no endereço XXXX, vêm por meio deste à presença de Vossa Senhoria, com fundamento no art. 213, II da Lei 6.015/73, DECLARAR, sob as penas da Lei e responsabilidade civil e criminal, que jamais optaram pela Retificação Judicial de Área do imóvel de sua propriedade, objeto da matrícula nº XXX, inexistindo qualquer ação judicial em andamento neste sentido, nem mesmo qualquer ação com sentença transitada em julgado, e que a presente Retificação Administrativa é somente "intra-muros", respeitados os limites existentes do imóveis, sem invasão de áreas vizinhas. Declara também que tal retificação não visa à legalização de áreas de posse.

ANEXO 10: Lista de procedimentos a serem realizados pelo proprietário
que pretende retificar seu imóvel



ANEXO 11: Declaração de Respeito aos Limites (INCRA)

ANEXO XIV – DECLARAÇÃO DE RESPEITO DE LIMITES

Eu, _____, RG _____, CPF _____, proprietário do imóvel rural denominado _____, matrícula(s) nº(s) _____, cadastrado no INCRA sob código _____, e eu, _____, CREA _____, credenciado pelo INCRA sob o código _____, declaramos sob as penas da Lei que quando dos trabalhos topográficos executados na citada propriedade foram respeitados os limites de "divisas in loco" com os confrontantes abaixo relacionados, não havendo qualquer litígio entre as partes.

Confrontantes:

Nome Imóvel rural	Matrícula(s) / Transcrição(ões)	Comarca	Nome do Proprietário

Cidade – UF, _____ de _____ de _____

Proprietário do Imóvel Georreferenciado
(FIRMA RECONHECIDA)

Profissional Credenciado
Qualificação profissional, CREA n.º _____
Código de Credenciamento junto ao INCRA _____
(FIRMA RECONHECIDA)

Anexos:

Planta do Imóvel _____
Memorial Descritivo do Imóvel _____

ANEXO 12: Memorial descritivo do imóvel de Itapema/SC

MEMORIAL DESCRITIVO**ASSUNTO: PLANTA DE RETIFICAÇÃO**

LOCAL: Rua 267

ÁREA: 829,99m²

PROPRIETÁRIO: Jamil [REDACTED]

Bairro: Meia Praia

Município: Itapema

Estado: Santa Catarina

CONFRONTAÇÕES DA AREA CONFORME MATR. N°28407 DO 1°ORI-BC

LESTE: Terras de Marinha

OESTE: Terras dos Vendedores, atualmente Ernesto [REDACTED] Matr. 433 do 1°ORI-BC e parte da Rua 267

SUL: Servidão de Passagem

NORTE: Terras de Isabel [REDACTED], atualmente Euclides [REDACTED] Matr. 20786 do ORI-IT

DESCRIÇÃO DA AREA CONFORME MATR. N°28407 DO 1°ORI-BC

Frente ao Leste com terras de Marinha medindo 19,85m, fundos ao Oeste com terras dos vendedores, atualmente Ernesto [REDACTED] Matr. 433 do 1°ORI-BC e parte da Rua 267 medindo 19,70m, lateral Sul com uma Servidão de Passagem, medindo 33,80m, lateral Norte com terras de Isabel [REDACTED], atualmente Euclides [REDACTED] Matr. 20786 do ORI-IT medindo 34,20m, totalizando uma área de 673,74m². Fica constituída pelas partes contratantes uma Servidão de Passagem particular vitalícia, para uso exclusivo do comprador e demais proprietários de terras localizadas dentro desta gleba e que não possuem outro meio de saída. Edificado com uma casa de alvenaria com área total de 196,43m².

RETIFICAÇÃO**CONFRONTAÇÕES DA AREA SOB MATR. N°28407 DO 1°ORI-BC RETIFICADA**

LESTE: Terras de Marinha

OESTE: Ernesto [REDACTED] Matr. 433 do 1°ORI-BC e parte da Rua 267

SUL: Servidão de Passagem

NORTE: Euclides [REDACTED] Matr. 20786 do ORI-IT

DESCRIÇÃO DA AREA SOB MATR. N°28407 DO 1°ORI-BC RETIFICADA

Frente ao Leste com terras de Marinha medindo 19,76m, fundos ao Oeste com terras de Ernesto [REDACTED] Matr. 433 do 1°ORI-BC e parte da Rua 267 medindo 19,75m, lateral Sul com uma Servidão de Passagem, medindo 41,85m, lateral Norte com terras de Euclides [REDACTED] Matr. 20786 do ORI-IT medindo 42,20m, totalizando uma área de 829,99m². Fica constituída pelas partes contratantes uma Servidão de Passagem particular vitalícia, para uso exclusivo do comprador e

ANEXO 12: Memorial descritivo do imóvel de Itapema/SC

demais proprietários de terras localizadas dentro desta gleba e que não possuem outro meio de saída. Edificado com uma casa de alvenaria com área total de 196,43m2.

Assinatura dos Confrontantes:

Ernesto [redacted] Matr. 433 do 1º ORI-BC

Euclides [redacted] Matr. 20786 do ORI-IT

[Handwritten signatures]
Proprietários: Jamil [redacted] e Maria [redacted]

Data 14/03/2010

Resp. Téc.

[Handwritten signature]
Hans [redacted] Crea 40323-5

TABELIONATO GEVAERD - 1º OFÍCIO DE NOTAS

Rua Felipe Schmidt, 15 ed. 101 - Sala 5 - Cx. Postal 14 - Fone/Fax: (47) 3351-3799 - CEP 88350-075 - BRUSQUE

Reconheço por autenticidade a(s) firma(s) de:

[9914d035] ZELANI [redacted] [2].....

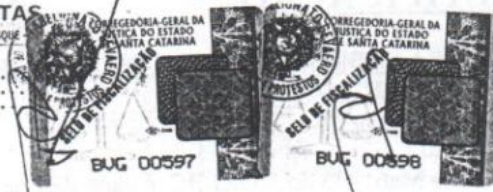
dou fé. Brusque, 20/03/2010.

Em testº da verdade.

LEILA LUCIN ZANTIBONI - (TABELIÃ SUBSTITUTA)

CESAR GEVAERD

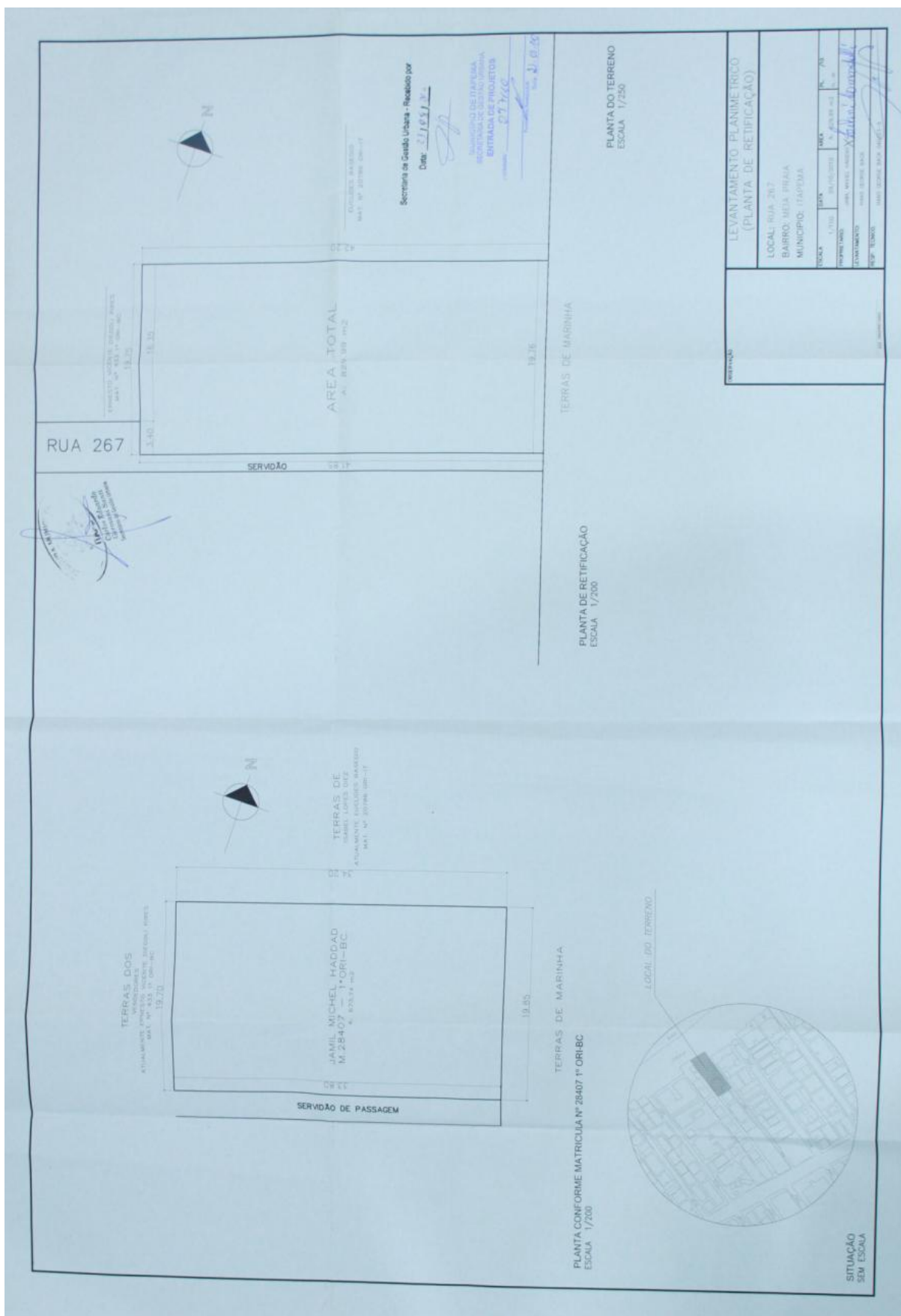
3 507 549-53



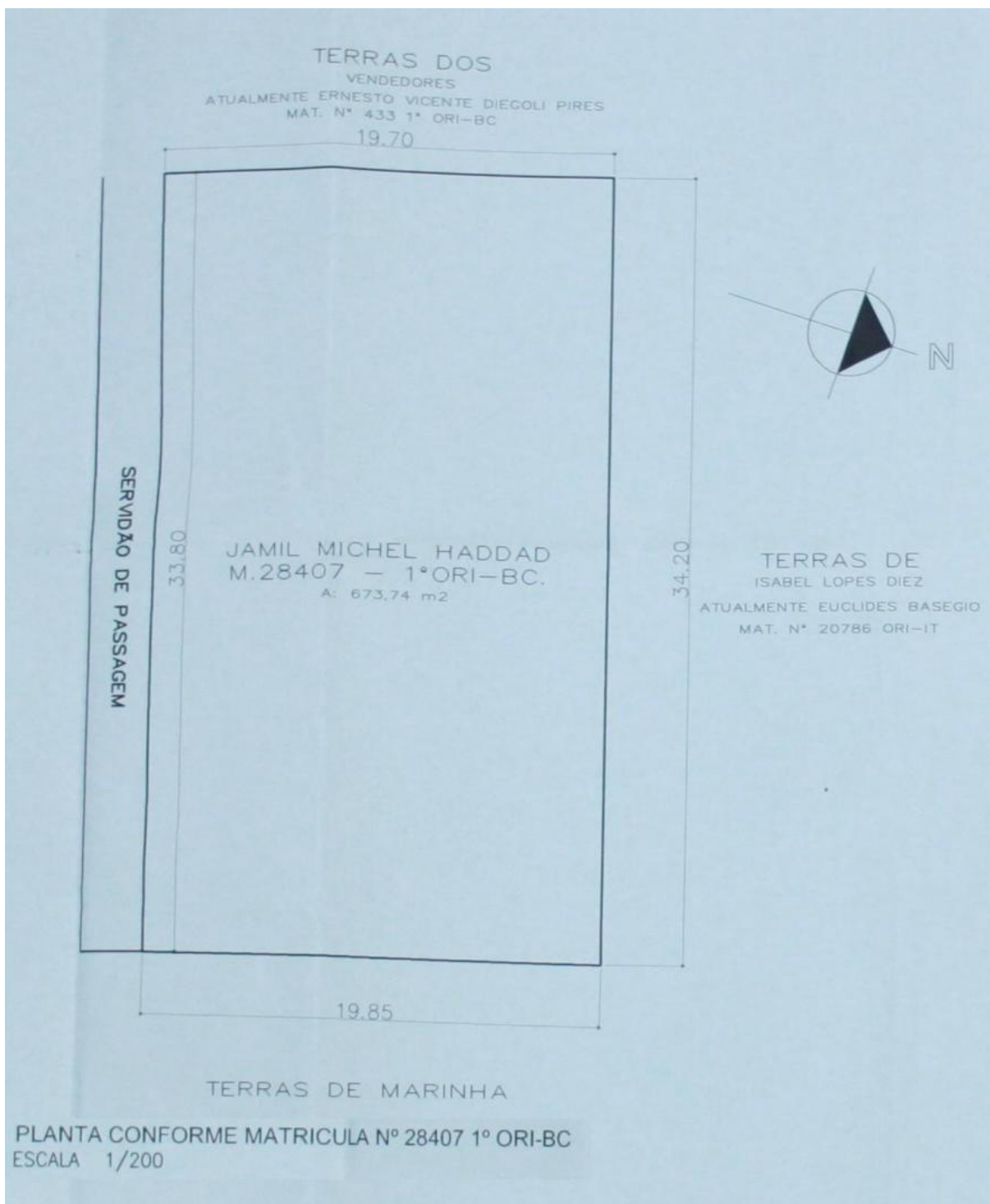
TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTOS DE ITAPEMA - SC
AV. NEREU RAMOS, 1182 - ITAPEMA - SC - CEP 88220-000 - FONE/FAX (47) 3368-6993
Reconheço por AUTENTICIDADE a firma de HANS [redacted]
a qual confere com o padrão depositado nesta serventia.
Itapema(SC), 26 de maio de 2010. Em Test. da verdade.
Del. TIBERCIO OLTRAMARI - ESCRIVÃO DE NOTARIAL
Emol: R\$ 1,90 Selo: R\$ 1,90 Total: R\$ 2,90



ANEXO 13: Planta de situação do imóvel de Itapema/SC



ANEXO 13: Planta de situação do imóvel de Itapema/SC




ANEXO 13: Planta de situação do imóvel de Itapema/SC





ANEXO 14: ART de elaboração do Memorial e Planta

Page 1 of 1



CREA-SC
Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura
e Agronomia de Santa Catarina

Autenticidade _____
ART N° 3667371-4

A.R.T. Anotação de Responsabilidade Técnica ART autenticada eletronicamente via
CREANET

Contratado
TECNICO EM AGRIMENSURA 040323-5
HANS [REDACTED]
RUA 106 [REDACTED] ITAPEMA
CENTRO 88220-000 SC
Fone: [REDACTED] Fax: [REDACTED]
Normal
[REDACTED]@ibest.com.br

Empresa Executora:
Fone: _____ Fax: _____
Normal

Contratante
JAMIL [REDACTED] 00580252868
RUA 267 [REDACTED] ITAPEMA SC
MEIA PRAIA
88220-000

Resumo do Contrato
PLANTA DE RETIFICAÇÃO, LAUDO TECNICO, DESENHO TECNICO DE UMA AREA DE 829,99m²

MUNICIPIO DE ITAPEMA
SECRETARIA DE GESTÃO URBANA
ENTRADA DE PROJETOS

Protocolo: 037140

Funcionário Responsável: _____
Data: 23/03/10

Início em: 01/01/2010 Término em: 01/04/2010 Honorários: R\$500,00
Identificação da Obra/Serviço
JAMIL [REDACTED]
RUA 267 [REDACTED] ITAPEMA SC
MEIA PRAIA
88220-000

Valor Obra/Serviço: R\$500,00

Assinaturas
ITAPEMA 16/03/2010
HANS [REDACTED]

JAMIL [REDACTED]

Este documento anota perante o CREA-SC, para efeitos legais, o contrato escrito ou verbal realizado entre as partes (Lei 8.496/77)

Reservado ao Responsável Técnico ART: 3667371-4

Participação Técnica
Individual

Entidade de Classe _____
AREA/IT _____

Regularização _____

Atividades

Objetos	Classificação	Quantidade	Unidade
23 24	A0004	829,99	14
64 88	A0004	829,99	14

Descrição Complementar _____


Este documento só terá fé Pública se estiver devidamente cadastrado e quitado junto ao CREA-SC. Para aferir www.crea-sc.org.br
Este documento foi conferido e autenticado eletronicamente, estando sujeito a novas verificações conforme resolução 425/98 CONFER.

As assinaturas devem ser a próprio punho, original e preferencialmente com caneta azul.

https://www.crea-sc.org.br/creanet/sartweb/imp_art.php?art=795135

16/3/2010

C NET Page 1 of 2

 **CREANET**

AUTENTICIDADE DA ART

ART número: 3667371-4 (A)

Profissional: 040323-5 - HANS [REDACTED]
TECNICO EM AGRIMENSURA

Vínculo empregatício: AUTONOMO
Empresa executora: 000000

Data entrada: 16/03/2010 Data baixa: 16/03/2010
Contratante: JAMIL [REDACTED]
Endereço: RUA 267
Bairro: MEIA PRAIA
Código cidade: 88220 - ITAPEMA - SC
CEP: 88220-000

Prazo previsto: 01/01/2010 A 01/04/2010
Valor Obra/Serviço: 500,00 Honorários: 500,00

Proprietário: JAMIL [REDACTED]
Endereço da obra: RUA 267
Bairro: MEIA PRAIA
Código cidade: 88220 - ITAPEMA - SC
CEP: 88220-000

Objetos	Classificação	Nível	Quantidade	Unidade
23 24	A0804	0	829,99	14
60	A0804	0	829,99	14

Descrição da(s) Atividade(s).
LEVANTAMENTO
LAUDO
TOPOGRAFIA
Dimensão do trabalho: 829,99 METRO(S) QUADRADO(S)
DESENHO TECNICO
TOPOGRAFIA

Observações:
Referência:

ANEXO 15: Requerimento de transferência e abertura da matrícula

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITAPEMA – SC

REQUERIMENTO

JAMIL [REDACTED], brasileiro, advogado, portador do RG nº [REDACTED]-SSP/SC, inscrito no CPF nº [REDACTED], casado pelo regime da comunhão universal de bens, anterior a vigência da Lei 6515/77 com MARIA [REDACTED] [REDACTED], brasileira, do lar, portadora do RG nº [REDACTED] SSP/SP, inscrita no CPF nº [REDACTED], residentes e domiciliados na Rua Afonso Brás, nº [REDACTED], apto. [REDACTED], São Paulo-SP, neste ato representados pela procuradora ZELANI [REDACTED] [REDACTED], brasileira, casada, empresária, portadora do RG nº [REDACTED]-SSP/SC, inscrita no CPF nº [REDACTED], residente e domiciliada na Rua Vitor Ademar Gevaerd, nº [REDACTED], Jardim Maluche, Brusque-SC, tudo conforme instrumento público de procuração lavrada no livro nº 2701, folha nº 325/326, do 12º Tabelionato de Notas de São Paulo-SP (anexo), solicita a transferência e abertura da matrícula 28407 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Balneário Camboriú-SC para o Ofício de Registro de Imóveis de Itapema-SC, bem como a averbação de casamento, complementação do RG e CPF dos proprietários e demais averbações necessárias, tudo conforme documentação em anexo.

E por ser a expressão da verdade, firmo o presente.

Itapema-SC, 17 de maio de 2010.

GEVAERD

Zelani [REDACTED]

JAMIL [REDACTED]

(Firma reconhecida por autenticidade)

GEVAERD

Zelani [REDACTED]

MARIA [REDACTED]

(Firma reconhecida por autenticidade)

ANEXO 16: Requerimento de atualização de confrontantes e Retificação do imóvel

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITAPEMA – SC

3 Notif. R\$ 31,20
3 Sede x/ha R\$ 53,30
R\$ 84,50

REQUERIMENTO

JAMIL [REDACTED], brasileiro, advogado, portador do RG nº [REDACTED]-SSP/SC, inscrito no CPF nº [REDACTED], casado pelo regime da comunhão universal de bens, anterior a vigência da Lei 6515/77 com MARIA [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], brasileira, do lar, portadora do RG nº [REDACTED]-SSP/SP, inscrita no CPF nº [REDACTED]-40, residentes e domiciliados na Rua Afonso Brás, nº [REDACTED], apto. [REDACTED], São Paulo-SP, neste ato representados pela procuradora ZELANI [REDACTED] [REDACTED], brasileira, casada, empresária, portadora do RG nº [REDACTED] [REDACTED]-SSP/SC, inscrita no CPF nº [REDACTED], residente e domiciliada na Rua Vitor Ademar Gevaerd, nº [REDACTED], Jardim Maluche, Brusque-SC, tudo conforme instrumento público de procuração lavrada no livro nº 2701, folha nº 325/326, do 12º Tabelionato de Notas de São Paulo-SP (anexo), vêm por meio deste, à presença de Vossa Senhoria, com fundamento no art. 213, II da Lei 6.015/73, requerer que seja procedida a averbação da ATUALIZAÇÃO DE CONFRONTANTES e RETIFICAÇÃO DE ÁREA do imóvel de sua propriedade, localizado na Rua 267 e Servidão de Passagem, zona 1, bairro Meia Praia, objeto da matrícula 28407 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Balneário Camboriú-SC, tudo conforme planta, memorial descritivo, ART e demais documentos anexos.

E por ser a expressão da verdade, firmo o presente e pede deferimento.

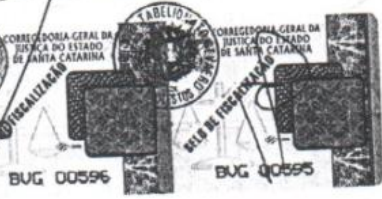
Itapema-SC, 17 de maio de 2010.

[Signature] GEVAERD
Zelani [REDACTED]
JAMIL [REDACTED]
(Firma reconhecida por autenticidade)

[Signature] GEVAERD
Zelani [REDACTED]
MARIA [REDACTED]
(Firma reconhecida por autenticidade)

TABELIONATO GEVAERD - 1º OFÍCIO DE NOTAS
Rua Felipe Schmidt, 15 ed. Iler - Sala 2 - Cx. Postal 14 - Fone/Fax: (47) 2351-3799 - CEP 88356-000
Reconheço por autenticidade a(s) firma(s) de:
(991Ad034) - ZELANI [REDACTED] (2).....
dout. ff. Brusque, 20/05/2010.
Em testº _____ da verdade.
LEILA LUDIN ZANIBONI - (TABELIÁ SUBSTITUTA)

CESAR GEVAERD
033.507.548-53



11564/36631

ANEXO 17: Declaração de respeito dos limites

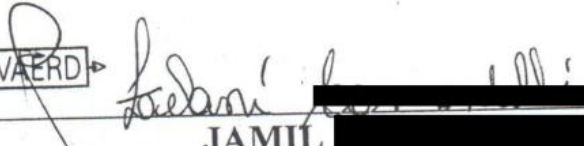

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITAPEMA – SC

DECLARAÇÃO

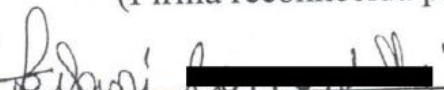
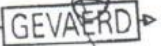
JAMIL [REDACTED], brasileiro, advogado, portador do RG nº [REDACTED]-SSP/SC, inscrito no CPF nº [REDACTED], casado pelo regime da comunhão universal de bens, anterior a vigência da Lei 6515/77 com MARIA [REDACTED], brasileira, do lar, portadora do RG nº [REDACTED]-SSP/SP, inscrita no CPF nº [REDACTED], residentes e domiciliados na Rua Afonso Brás, nº [REDACTED], apto. [REDACTED], São Paulo-SP, neste ato representados pela procuradora ZELANI [REDACTED], brasileira, casada, empresária, portadora do RG nº [REDACTED]-SSP/SC, inscrita no CPF nº [REDACTED], residente e domiciliada na Rua Vitor Ademar Gevaerd, nº [REDACTED], Jardim Maluche, Brusque-SC, tudo conforme instrumento público de procuração lavrada no livro nº 2701, folha nº 325/326, do 12º Tabelionato de Notas de São Paulo-SP (anexo), declara para os devidos fins, sob as penas da lei e responsabilidade civil e criminal, que a retificação da área do imóvel localizado na Rua 267 e Servidão de Passagem, zona 1, bairro Meia Praia, objeto da matrícula 28407 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Balneário Camboriú-SC, é “intra muros”, ou seja, estão sendo respeitados os limites existentes do imóvel, sem invadir área vizinha, bem como que não se está pretendendo legalizar área de posse.

E por ser a expressão da verdade, firmo a presente.

Itapema-SC, 17 de maio de 2010.

 JAMIL [REDACTED]
 (Firma reconhecida por autenticidade)

 MARIA [REDACTED]
 (Firma reconhecida por autenticidade)

ANEXO 18: Declaração de que não optou pelo procedimento judicial de retificação de área ou inserção de medidas


OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITAPEMA – SC

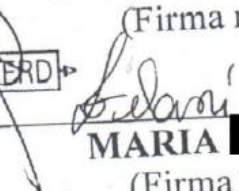
DECLARAÇÃO

JAMIL [REDACTED], brasileiro, advogado, portador do RG nº [REDACTED]-SSP/SC, inscrito no CPF nº [REDACTED], casado pelo regime da comunhão universal de bens, anterior a vigência da Lei 6515/77 com MARIA [REDACTED], brasileira, do lar, portadora do RG nº [REDACTED]-SSP/SP, inscrita no CPF nº [REDACTED], residentes e domiciliados na Rua Afonso Brás, nº [REDACTED], apto. [REDACTED], São Paulo-SP, neste ato representados pela procuradora ZELANI [REDACTED], brasileira, casada, empresária, portadora do RG nº [REDACTED]-SSP/SC, inscrita no CPF nº [REDACTED], residente e domiciliada na Rua Vitor Ademar Gevaerd, nº [REDACTED], Jardim Maluche, Brusque-SC, tudo conforme instrumento público de procuração lavrada no livro nº 2701, folha nº 325/326, do 12º Tabelionato de Notas de São Paulo-SP (anexo), declara para os devidos fins, sob as penas da lei e responsabilidade civil e criminal, que quanto à retificação de área do imóvel localizado na Rua 267 e Servidão de Passagem, zona 1, bairro Meia Praia, objeto da matrícula 28407 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Balneário Camboriú-SC, não se optou pelo procedimento judicial de Retificação de Área ou Inserção de Medidas, inexistindo qualquer ação judicial neste sentido.

E por ser a expressão da verdade, firmo a presente.

Itapema-SC, 17 de maio de 2010.


 GEVAERD
 JAMIL [REDACTED]
 (Firma reconhecida por autenticidade)


 GEVAERD
 MARIA [REDACTED]
 (Firma reconhecida por autenticidade)

ANEXO 19: Requerimento de notificação pessoal dos confrontantes

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITAPEMA – SC

REQUERIMENTO

JAMIL [REDACTED] [REDACTED], brasileiro, advogado, portador do RG nº [REDACTED]-SSP/SC, inscrito no CPF nº [REDACTED], casado pelo regime da comunhão universal de bens, anterior a vigência da Lei 6515/77 com **MARIA** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], brasileira, do lar, portadora do RG nº [REDACTED]-SSP/SP, inscrita no CPF nº [REDACTED], residentes e domiciliados na Rua Afonso Brás, nº [REDACTED], apto. [REDACTED], São Paulo-SP, neste ato representados pela procuradora **ZELANI** [REDACTED] [REDACTED], brasileira, casada, empresária, portadora do RG nº [REDACTED]-SSP/SC, inscrita no CPF nº [REDACTED], residente e domiciliada na Rua Vitor Ademar Gevaerd, nº [REDACTED], Jardim Maluche, Brusque-SC, tudo conforme instrumento público de procuração lavrada no livro nº 2701, folha nº 325/326, do 12º Tabelionato de Notas de São Paulo-SP (anexo), em atenção aos comandos dos arts. 212 e 213, II, da Lei nº 6.015/73, bem como ao protocolo de retificação de área do imóvel localizado na Rua 267 e Servidão de Passagem, zona 1, bairro Meia Praia, objeto da matrícula **28407** do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Balneário Camboriú-SC, solicita a notificação pessoal, via correio ou por meio do Ofício de Títulos e Documentos, dos proprietários dos imóveis confrontantes, cujo endereço para tal fim, além daqueles mencionados nas matrículas, os seguintes: **1)** Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão - SPU, com endereço na Praça 15 de Novembro, 336, Centro, Florianópolis – SC, CEP: 88010-400; **2)** Ernesto [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], com endereço na Rua 267, nº [REDACTED], Meia Praia, Itapema-SC, CEP: 88220-000; **3)** Euclides [REDACTED], com endereço na Avenida Nereu Ramos, nº [REDACTED], Meia Praia, Itapema-SC,



CELANI

ap. 11.010.107



CELANI

ANEXO 19: Requerimento de notificação pessoal dos confrontantes

CEP:88220-000. Outrossim, tornando-se inexistosa a supracitada notificação, requer a aplicação do procedimento de notificação por meio de Edital, publicado este por 02 (duas) vezes consecutivas em Jornal local de grande circulação, bem como, se necessário for, a diligência "in loco" do Sr. Oficial Registrador para demais constatações.

E por ser a expressão da verdade, firmo o presente.

Itapema-SC, 17 de maio de 2010.

GEVAERD

Jamil [Redacted]

JAMIL [Redacted]

(Firma reconhecida por autenticidade)

GEVAERD

Maria [Redacted]

MARIA [Redacted]

(Firma reconhecida por autenticidade)

ABELIONATO GEVAERD - 1º OFÍCIO DE NOTAS

Felipe Schmidt, 15 rd. Itapema - Sítio 5 - Cx. Postal 14 - Fone/Fax: (47) 3351-3799 - CEP 88350-075

Reconheço por autenticidade a(s) firma(s) de: [Redacted] [2]

[9914033]-ZELAN

dou fe. Brusque, 20/05/2010

Em testº da verdade.

LEILA LUMIN ZANTHONI - (TABELA SUBSTITUTA)

CESAR GEVAERD 00593
033.507.549-53



ANEXO 20: Ofício de notificação do confrontante Ernesto



REPÚBLICA FEDERAL DO BRASIL
 ESTADO DE SANTA CATARINA
 Poder Judiciário - Comarca de Itapema
 Ofício de Registro de Imóveis e Ofício de Registro Civil das
 Pessoas Naturais, Pessoas Jurídicas, Títulos e Documentos
 CNPJ 03.571.745/0001-15 Instalados em 28/02/2000

Ofício de Notificação n. 0444/2010

Itapema (SC), 05 de julho de 2010.

Procedimento Administrativo de Retificação de Área
 Prenotação 11564
 Protocolo 36631

Prezado Senhor,

Por meio desta e nos termos do art. 213, §2º, da Lei 6.015/73, NOTIFICO a Vossa Senhoria para que se manifeste, no prazo de 15 dias, sobre o Procedimento Administrativo de Retificação de Área requerido por Jamil [REDACTED] e sua esposa Maria [REDACTED], protocolado nesta Serventia em 02.06.2010, sob n. 36631.

Informo que referido procedimento refere-se à retificação de área e atualização de confrontantes do terreno com área de 673,74m², localizado na zona 1, Itapema-SC, matriculado no 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Camboriú sob n. 28407, imóvel este do qual Vossa Senhoria é confrontante (fundos a Oeste) na condição de proprietário do terreno matriculado naquele Ofício de Registro de Imóveis sob n. 433.

Seguem, em anexo, cópias dos seguintes documentos: a) requerimento de retificação; b) declaração de que estão sendo respeitados os limites existentes do imóvel, sem invadir áreas vizinhas ou legalizar área de posse; c) certidão atualizada de inteiro teor da matrícula n.28407.

Por fim, saliento que decorrido o prazo de 15 dias sem impugnação, presumir-se-á sua anuência com os termos do procedimento em questão (Art. 213, §4º, da Lei 6.015/73).

Aproveito do ensejo para manifestar protestos de consideração.


 Guilherme Valente
 Oficial Titular

Ao Senhor
 Ernesto [REDACTED]
 Rua 267, nº [REDACTED], Meia Praia
 Itapema - SC

Av. Nereu Ramos, 686 - Edifício Andorinha - Sala 4 - Centro - Fone/Fax: (47) 3368-2203 - CEP 88220-000 - Itapema - SC



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
 ESTADO DE SANTA CATARINA
 Poder Judiciário - Comarca de Itapema
 Ofício de Registro de Imóveis e Ofício de Registro Civil das
 Pessoas Naturais, Pessoas Jurídicas, Títulos e Documentos
 CNPJ 03.671.746/0001-15 Instalados em 28/02/2000

Ofício de Notificação n. 0445/2010

Itapema (SC), 05 de julho de 2010.

Procedimento Administrativo de Retificação de Área
 Prenotação 11564
 Protocolo 36631

Prezado Senhor,


Por meio desta e nos termos do art. 213, §2º, da Lei 6.015/73, NOTIFICO a Vossa Senhoria para que se manifeste, no prazo de 15 dias, sobre o Procedimento Administrativo de Retificação de Área requerido por Jamil [REDACTED] e sua esposa Maria [REDACTED], protocolado nesta Serventia em 02.06.2010, sob n. 36631.

Informo que referido procedimento refere-se à retificação de área e atualização de confrontantes do terreno com área de 673,74m², localizado na zona I, Itapema-SC, matriculado no 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Camboriú sob n. 28407, imóvel este do qual Vossa Senhoria é confrontante (estrema ao Norte) na condição de proprietário do terreno matriculado neste Ofício de Registro de Imóveis sob n. 20786.

Seguem, em anexo, cópias dos seguintes documentos: a) requerimento de retificação; b) declaração de que estão sendo respeitados os limites existentes do imóvel, sem invadir áreas vizinhas ou legalizar área de posse; c) certidão atualizada de inteiro teor da matrícula n.28407.

Por fim, saliento que decorrido o prazo de 15 dias sem impugnação, presumir-se-á sua anuência com os termos do procedimento em questão (Art. 213, §4º, da Lei 6.015/73).

Aproveito do ensejo para manifestar protestos de consideração.


 Guilherme Valente
 Oficial Titular

Ao Senhor
 Euclides [REDACTED]
 Avenida Nereu Ramos, n° [REDACTED], Meia Praia
 Itapema - SC

ANEXO 22: Edital de notificação dos confrontantes

6 SEXTA, 23 DE JULHO DE 2010 **PUBLICAÇÃO**

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA
Poder Judiciário - Comarca de Itapema
Ofício de Registro de Imóveis e Ofício de Registro Civil das
Pessoas Naturais, Pessoas Jurídicas, Títulos e Documentos
Instalados em 28/02/2000
CNPJ 03.671.746/0001-15

**EDITAL DE NOTIFICAÇÃO DE CONFRONTANTES
RETIFICAÇÃO DE ÁREA - PROTOCOLO 37322**

GUILHERME VALENTE, Oficial Titular Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itapema-SC, no exercício das suas atribuições:

Em cumprimento ao disposto no art. 213, II, §3º, da Lei 6015/1973, a requerimento de Jamil [REDACTED] e sua esposa Maria [REDACTED], NOTIFICA o senhor ERNESTO [REDACTED] e o senhor EUCLIDES [REDACTED] na condição de confrontantes do Terreno com 673,74m², localizado na rua 267, zona 1, Meia Praia, Itapema, matriculado no 1º Ofício de Registro de Imóveis de Balneário Camboriú - SC sob n. 28407, para que se manifeste sobre o pedido administrativo de Retificação de Área do referido imóvel, protocolado nesta Serventia em 02/06/2010, sob n. 37322, prenotação 11564.

O presente edital será publicado por duas vezes em jornal de circulação local, podendo os confrontantes manifestarem-se sobre o pedido no prazo de 15 dias, contados da última publicação. Findo o prazo sem manifestação, presumir-se-á a anuência ao pedido, prosseguindo-se, então à averbação da retificação requerida.

Os documentos referentes ao procedimento estarão à disposição da interessada neste Ofício, durante o horário de expediente.

Itapema-SC, 22 de julho de 2010.

Guilherme Valente
GUILHERME VALENTE
Oficial Titular

VIA ARQUIVO

Av. Nereu Ramos, 086 - Edifício Andorinha - Sala 4 - Centro - Fone/Fax: (47) 3368-2203 - CEP 88220-000 - Itapema - SC

GUILHERME VALENTE, Oficial Titular Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itapema-SC, no exercício das suas atribuições:

Em cumprimento ao disposto no art. 213, II, §3º, da Lei 6015/1973, a requerimento de Jamil [REDACTED] e sua esposa Maria [REDACTED], NOTIFICA o senhor ERNESTO [REDACTED] e o senhor EUCLIDES [REDACTED] na condição de confrontantes do Terreno com 673,74m², localizado na rua 267, zona 1, Meia Praia, Itapema, matriculado no 1º Ofício de Registro de Imóveis de Balneário Camboriú - SC sob n. 28407, para que se manifeste sobre o pedido administrativo de Retificação de Área do referido imóvel, protocolado nesta Serventia em 02/06/2010, sob n. 37322, prenotação 11564.

O presente edital será publicado por duas vezes em jornal de circulação local, podendo os confrontantes manifestarem-se sobre o pedido no prazo de 15 dias, contados da última publicação. Findo o prazo sem manifestação, presumir-se-á a anuência ao pedido, prosseguindo-se, então à averbação da retificação requerida.

Os documentos referentes ao procedimento estarão à disposição da interessada neste Ofício, durante o horário de expediente.

Itapema-SC, 22 de julho de 2010.

Guilherme Valente
GUILHERME VALENTE
Oficial Titular

Av. Nereu Ramos, 086 - Edifício Andorinha - Sala 4 - Centro - Fone/Fax: (47) 3368-2203 - CEP 88220-000 - Itapema - SC

ANEXO 23: Certidão de Ônus Reais - matrícula 21968



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE SANTA CATARINA

Poder Judiciário - Comarca de Itapema

Ofício de Registro de Imóveis e Ofício de Registro Civil das

Pessoas Naturais, Pessoas Jurídicas, Títulos e Documentos

CNPJ 03.671.745/0001-15

Instalados em 23/02/2000

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

Fls. 1

Matrícula nº 21968. Itapema, 10 de Agosto de 2010.
IMÓVEL: Um terreno urbano, situado na Rua Nereu Ramos, zona 1, Meia Praia, nesta cidade e Comarca de Itapema-SC, contendo área de 673,74m² (metros quadrados), frente de 19,85m, a Leste, com terras de marinha; fundos de 19,70m, a Oeste, com terras dos vendedores; lateral Sul, de 33,80m, com uma Servidão de Passagem, que foi destacada da área maior; e lateral Norte, de 34,20m, com terras de Isabel [REDACTED]. Fica constituída pelas partes contratantes uma Servidão de Passagem particular vitalícia, para uso exclusivo do comprador e demais proprietários de terras localizadas dentro desta gleba e que não possuem outro meio de saída. Edificado com uma casa em alvenaria, com área total de 196,43m² (Certidão expedida pela municipalidade em 16/01/2008).

PROPRIETÁRIO: JAMIL [REDACTED], brasileiro, advogado, casado, inscrito no CPF sob nº [REDACTED], residente e domiciliado em São Paulo-SP.

REGISTRO ANTERIOR: R-1-M-28407, L-2-CU, Fl.204, 09/03/1984, 1º ORIBC.

Emol.: R\$4,75.

Registrador.

Guilherme Torquato de Figueiredo Valente - Oficial Titular.

Leandro Rafael Passos
Escritor Autorizado

AV.1-M-21968. Itapema, 10 de Agosto de 2010.

DADOS DO CASAMENTO: A requerimento da parte interessada datado de 17/05/2010 e conforme Certidão de Casamento matrícula nº 113225 01 55 1964 2 00020 191 0096016 32, do Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais do 37º Subdistrito Aclimação, Comarca de São Paulo-SP, certifica-se que JAMIL [REDACTED] casou com MARIA [REDACTED] no regime da comunhão de bens, anterior à Lei nº 6.515/77, com registro do casamento em 20/07/1964.

Protocolo nº 37322, de 08/07/2010.

Emol.: R\$63,90.

Registrador.

Guilherme Torquato de Figueiredo Valente - Oficial Titular.

Leandro Rafael Passos
Escritor Autorizado

AV.2-M-21968. Itapema, 10 de Agosto de 2010.

COMPLEMENTAÇÃO DE CPF E C.I.: A requerimento da parte interessada datado de 17/05/2010 e documentação apresentada, o CPF e Carteira de Identidade de Maria [REDACTED] são [REDACTED] e [REDACTED]-SP, respectivamente.

Protocolo nº 37322, de 08/07/2010.

Emol.: R\$63,90.

Registrador.

- sague F. 1-V -

ANEXO 23: Certidão de Ônus Reais - matrícula 21968



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
 ESTADO DE SANTA CATARINA
 Poder Judiciário - Comarca de Itapema
 Ofício de Registro de Imóveis e Ofício de Registro Civil das
 Pessoas Naturais, Pessoas Jurídicas, Títulos e Documentos
 CNPJ 03.671.746/0001-15 Instalados em 28/02/2000

.....cont. da MATRÍCULA nº 21968 - Registro Geral fls. 1-v

Guilherme Torquato de Figueiredo Valente - Oficial Titular *Leandro Rafael Passos*
 Escrevente Autorizado

AV.3-M-21968. Itapema, 10 de Agosto de 2010.

ATUALIZAÇÃO DE CONFRONTANTES: A requerimento da parte interessada datado de 17/05/2010, acompanhado de Certidão datada de 07/06/2010 expedida pela Secretária Municipal de Gestão Urbana de Itapema-SC, certifica-se que os atuais confrontantes do imóvel desta matrícula são: frente a Leste, com terras de marinha, fundos a Oeste, com terras de Ernesto [REDAÇÃO], e parte com a Rua 267; lateral Sul, com uma Servidão de Passagem; e lateral Norte, com terras de Euclides [REDAÇÃO], com inscrição imobiliária nº 01.01.026.0531.001. Protocolo nº 37322, de 08/07/2010.

Emol.: R\$63,90.

Registrador.

Guilherme Torquato de Figueiredo Valente - Oficial Titular *Leandro Rafael Passos*
 Escrevente Autorizado

AV.4-M-21968. Itapema, 10 de Agosto de 2010.

RETIFICAÇÃO DE ÁREA: A requerimento dos proprietários datado de 17/05/2010, planta, memorial descritivo, A.R.T. e demais documentos que ficam arquivados neste Ofício de Registro de Imóveis, e com fundamento no artigo 213, inciso II, da Lei nº 6.015/73, com a redação que lhe foi dada pelo artigo 59, da Lei nº 10.931/2004, fica retificada a área do terreno objeto desta matrícula, para a seguinte: frente de 19,76m, a Leste, com terras de marinha; fundos de 19,75m, a Oeste, com terras de Ernesto [REDAÇÃO], e parte com a Rua 267; lateral Sul, de 41,85m, com uma Servidão de Passagem; e lateral Norte, de 42,20m, com terras de Euclides [REDAÇÃO], totalizando uma área de 829,99m².

Valor: R\$120.474,25 (avaliado pela municipalidade em 26/05/2010). FRJ nº 0000.50020.0573.6729, no valor de R\$360,34, recolhido junto ao Banco do Brasil, na data de 07/07/2010, conforme número autenticação 7.219.D1C.5DF.4C7.EDE.

Protocolo nº 37322, de 08/07/2010.

Emol.: R\$832,00; Selo(1): R\$1,00.

Registrador.

Guilherme Torquato de Figueiredo Valente - Oficial Titular *Leandro Rafael Passos*
 Escrevente Autorizado



VIA
ARQUIVO

Av. Naraú Ramos, nº 100 - Itapema - Santa Catarina - Sala 4 - Centro - Fone/Fax: (47) 3368-2203 - CEP 88220-000 - Itapema - SC

REGISTRADOR
Leandro Rafael Passos
 Escrevente Autorizado

Livro de Escrituras n.º 55

Folhas **N.º 153**

ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO

MUNICÍPIO DE CAMPO ERÊ - COMARCA DE CAMPO ERÊ

ESCRITURA

ESCRITURA PÚBLICA DE
RETIFICAÇÃO e RATIFICAÇÃO
que faz (...) e outro, na forma como
abaixo se declara: - - - - -

SAIBAM quantos a presente escritura pública / de Retificação virem que, no ano da era cristã de / mil novecentos e noventa e um (1991), aos vinte e oito (28) dias do mês de maio (05), nesta cidade e Comarca de Campo Erê, Estado de Santa Catarina, neste Ofício, perante mim TABELIÃO, compareceram partes entre si justas e contratadas à saber:- como OUTORGANTES e reciprocamente OUTORGADOS o Sr. (...); e (...); - os presentes, pessoas conhecidas entre si e reconhecidas pelos próprios de mim Tabelião, de que dou fé.- E, pelos outorgantes e reciprocamente outorgados, me foi dito e declarado que, por escritura pública de compra e venda, lavrada neste Ofício, por este mesmo Serventuário, em data de 27.06.89, no Livro / n.º 50, às fls. 036/037, e registrada sob o n.º 3-4.050 da Matrícula n.º 4.050, do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca de Campo Erê, neste Estado, do seguinte imóvel: Lotes Urbanos n.ºs 15 e 16, da Quadra n.º 10, com a área de 800m² cada um, perfazendo em conjuntos a área total de hum mil e seiscentos metros quadrados / (1.600,00m²), situados à Rua Duque de Caxias, no Bloco “B” da Fazenda Saudades, nesta cidade e Comarca de Campo Erê, Estado de Santa Catarina, sem benfeitorias, com as confrontações e pelo preço nela exarado;- que, entretanto, através da Certidão n.º 094/91, da / Prefeitura Municipal desta cidade de Campo Erê, neste Estado, e /

que fica fazendo parte da presente escritura, verificou-se os seguintes êrros na referida escritura, tal como seja, na área de cada lote, confrontação de cada lote, e a destinação de cada lote à cada outorgante e reciprocamente outorgado, o que passamos à

ANEXO 24: Modelo de Escritura Pública de Retificação e Ratificação

fazer o certo e correto que é da seguinte forma: - 1) - LOTE URBANO NÚMERO QUINZE (15) da Quadra n.º 10, com a área de HUM MIL E TREZENTOS E SETENTA E CINCO METROS QUADRADOS (1.375m²), situados à -/ Rua Duque de Caxias, no Bloco “B” da Fazenda Saudades, nesta cidade e Comarca de Campo Erê, Estado de Santa Catarina, sem benfeitorias, dentro dos seguintes limites e confrontações: ao NORTE, por uma linha seca e reta, numa extensão de 27,50 metros lineares, -/ confrontando com os lotes urbanos n.ºs 09 e parte do n.º 08; ao Sul por uma linha seca e reta, numa extensão de 27,50 metros, lineares, confrontando com a Rua Duque de Caxias; ao LESTE, por uma -/ linha seca e reta, numa extensão de 50,00 metros lineares, confrontando com o lote urbano n.º 16; e ao OESTE, por uma linha seca e reta, numa extensão de 50,00 metros lineares, confrontando com com os lotes urbanos n.ºs 14, 13 e parte do n.º 12;- sendo que este imóvel fica pertencendo na sua totalidade à (...), nesta qualificado anteriormente.- 2) - LOTE URBANO NÚMERO DEZESSEIS -/ (16) da Quadra n.º 10, com a área de SEISCENTOS E VINTE E CINCO METROS QUADRADOS (625m²), situado à Rua Duque de Caxias, no Bloco / “B” da Fazenda Saudades, nesta cidade e Comarca de Campo Erê, Estado de Santa Catarina, sem benfeitorias, dentro dos seguintes limites e confrontações: ao Norte, por uma linha seca e reta, numa extensão de 12,50 metros lineares, confrontando com parte do lote urbano n.º 08; ao SUL, por uma linha seca e reta, numa extensão de 12,50 metros lineares, confrontando com a Rua Duque de Caxias; ao LESTE, por uma linha seca e reta, numa extensão de 50,00 metros / lineares, confrontando- com o lote urbano n.º 17; e ao OESTE, por uma linha seca

CARTÓRIO BRITO DARIO LOPES DE BRITO TABELIÃO . CPF 021 208 109 82 CAMPO ERÊ - SANTA CATARINA

e reta, numa extensão de 50,00 metros lineares, / confrontando com o lote urbano n.º 15;- sendo que este imóvel fica pertencendo na sua totalidade à (...). Pelos outorgantes e reciprocamente outorgados, me foi dito que autorizam a Sra. Oficial do Registro de Imóveis desta Comarca, à -/ proceder os competentes atos junto ao Registro Imobiliário competente, para a devida regularização da presente escritura. Assim / me pediram que lhes fizesse esta escritura, por estarem outorgantes e reciprocamente outorgados ajustados, para que possa surtir (...).-----

-


Campo Erê, 28 de maio de 1991
 EM TESTEMUNHO DA VERDADE

SERVIÇO NOTARIAL BRITO
 AUTENTICAÇÃO
 CERTIFICO que a presente cópia
 xerográfica confere com a original que
 me foi apresentada e conferido, dou fé.
 Campo Erê-SC, 04 de MAI de 2000

 TABELIÃO

 Notário

Custas _____



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
MUNICÍPIO E COMARCA DE ITAPEMA - SC
TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTOS

HIGINO ANTONIO OLTRAMARI
TABELIÃO
Bel. GIANNA OLTRAMARI
TABELIÁ SUBSTITUTA
ESCREVENTES NOTARIAIS:
Bel. TIBURCIO OLTRAMARI
Bel. FABIANE SANTOS DA SILVA
Bel. RODRIGO O. MENDES VICENTI
Bel. THAYSA BERNARDES
Bel. MARIANA ALBANO RECH
Bel. DANYELLA STEILEIN

DECLARAÇÃO

Declaro para fins acadêmicos que a pedido de Jacir Antonio Rambo nos foi solicitado minuta de Escritura Pública de Compra e Venda com a descrição do imóvel baseada na certidão expedida em 29/12/2010 pela Secretaria Municipal de Gestão Urbana do Município de Itapema/SC que segue da seguinte forma:


MINUTA:

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA, na forma que segue:

S/A/I/B/A/M quantos esta pública escritura de **Compra e Venda** virem, que aos dois (02) dias do mês de dezembro do ano de dois mil e dez (2010), nesta cidade e Comarca de Itapema, Estado de Santa Catarina, neste Serviço Notarial, perante mim **ESCREVENTE NOTARIAL**, que esta subscrevo, compareceram partes entre si justas e contratadas, a saber: de um lado, como Outorgantes Vendedores **NOME COMPLETO**, nacionalidade, profissão, nascido aos xx/xx/xxxx, portador da C.I nº x.xxx.xxx-x, expedida pela SSP/XX, inscrito no CPF sob número xxx.xxx.xxx-xx e sua mulher **NOME COMPLETO**, nacionalidade, profissão, nascido aos xx/xx/xxxx, portador da C.I nº x.xxx.xxx-x, expedida pela SSP/XX, inscrito no CPF sob número xxx.xxx.xxx-xx, casados pelo regime da *Nome do Regime de Bens*, na vigência da Lei x.xxx/xx, na data de xx/xx/xxxx, apresentando a certidão de casamento com matrícula nº xxxxxx xx xx xxx x xxxxx xxx xxxxxxx xx, do Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais da Comarca de Nome da Comarca/UF, emitida aos xx/xx/xxxx, cuja cópia fica aqui arquivada, residentes e domiciliados nesta cidade, na *Nome do Logradouro*, nº xxx, Bairro *Nome do Bairro*, neste ato representados por seu procurador, **NOME COMPLETO**, nacionalidade, estado civil, profissão, nascido aos xx/xx/xxxx, portador da C.I nº x.xxx.xxx-x, expedida pela SSP/XX, inscrito no CPF sob número xxx.xxx.xxx-xx, residente e domiciliado nesta cidade, na *Nome do Logradouro*, nº xxx, Bairro *Nome do Bairro*, conforme procuração lavrada no Xº Tabelionato de Notas da Comarca de Nome da Comarca/UF em xx/xx/xxxx, às folhas xxx/xxx do Livro nº xxxx de Procurações, instrumento este devidamente confirmado por telefone, cujo traslado fica aqui arquivado, negando-se referido Tabelionato a enviar confirmação via fax. - E de outro lado, como Outorgado Comprador **NOME COMPLETO**, nacionalidade, profissão, nascido aos xx/xx/xxxx, portador da C.I nº x.xxx.xxx-x, expedida pela SSP/XX, inscrito no CPF sob número xxx.xxx.xxx-xx, casado com **NOME COMPLETO**, nacionalidade, profissão, nascido aos xx/xx/xxxx, portador da C.I nº x.xxx.xxx-x, expedida pela SSP/XX, inscrito no CPF sob número xxx.xxx.xxx-xx, casados pelo regime da *Nome do Regime de Bens*, na vigência da Lei x.xxx/xx, na data de xx/xx/xxxx, apresentando a certidão de casamento com matrícula nº xxxxxx xx xx xxx x xxxxx xxx xxxxxxx xx, do Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais da Comarca de Nome da Comarca/UF, emitida aos xx/xx/xxxx, cuja cópia fica aqui arquivada, residentes e domiciliados nesta cidade, na *Nome do Logradouro*, nº xxx, Bairro *Nome do Bairro*. Os presentes documentalmente por mim identificados, do que dou fé. E, pelos Outorgantes Vendedores foi dito na forma como se acham representados, que são senhores e legítimos possuidores de **UM TERRENO URBANO COM BENFEITORIAS**, que entretanto, através da Certidão expedida em 29/11/2010 pela Secretaria Municipal de Gestão Urbana desta cidade de Itapema, neste Estado, e que fica fazendo parte da presente escritura, verificou-se os seguintes erros na descrição de limites e confrontações na referida matrícula do Imóvel sob nº 28407 do 1º Registro de Imóveis de Balneário Camboriú/SC, tal como seja, na área total do lote, área total da edificação, assim como as suas confrontações, o que passamos a fazer o certo e correto descrevendo-o da seguinte forma: que o imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Itapema sob inscrição imobiliária de nº 01.01.026.0531.001, corresponde ao

13491

ANEXO 25: Modelo/Minuta de Escritura Pública de Compra e Venda



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
MUNICÍPIO E COMARCA DE ITAPEMA - SC
TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTOS

HIGINO ANTÔNIO OLTRAMARI
TABELIÃO
Bel. GIAMPA OLTRAMARI
TABELA SUBSTITUTA
ESCREVENTES NOTARIAIS
Bel. TIBURCIO OLTRAMARI
Bel. FABIANE SANTOS DA SILVA
Bel. RODRIGO MENDES VICENTI
Bel. THAYSA BERNARDES
Bel. MARIANA ALBANO RECH
Bel. DANYELLA STEILEIN

lote localizado na Rua 267, com área total matriculada de 673,74m² e 196,43m² de área edificada conforme Matrícula de nº 28407 do 1ºORIBC. Que o respectivo imóvel passará a ser lote urbano de nº 531 da quadra nº 26, localizado na Rua 267 com nº 100, no bairro Meia Praia, e que de fato este imóvel possui 829,99m² de área total e 396m² de área edificada, dentro dos seguintes limites e confrontações: FRENTE NORDESTE: Do vértice 01, de coordenadas N 738295.380 e E 6996571.110, segue em sentido noroeste, confrontando com Parque Linear (Terreno de Marinha), na distância de 19,76m findando no vértice 02 de coordenadas N 738284.240 e E 6996587.810. LATERAL NOROESTE: Do vértice 02, de coordenadas N 738284.240 e E 6996587.810, segue em sentido sudoeste, confrontando com imóvel matriculado no Registro de Imóveis de Itapema sob nº20786, na distância de 42,20m findando no vértice 03 de coordenadas N 738240.290 e E 6996554.110. FUNDOS SUDOESTE: Do vértice 03, de coordenadas N 738240.290 e E 6996554.110, segue em sentido sudeste, confrontando com imóvel matriculado no 1º Registro de Imóveis de Balneário Camboriú/SC sob nº433 e com parte da rua 267, na distância de 19,75m findando no vértice 04 de coordenadas N 738251.530 e E 6996538.090. LATERAL SUDESTE: Do vértice 04, de coordenadas N 738251.530 e E 6996538.090, segue em sentido nordeste, confrontando com servidão de passagem, na distância de 41,85m findando no vértice 01 de coordenadas N 738295.380 e E 6996571.110. Que, possuindo eles Outorgantes Vendedores, o imóvel acima descrito e confrontado, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, resolveram vendê-lo, como de fato vendido tem-no ao Outorgado Comprador, pelo preço certo e ajustado de **R\$ x.xxx.xxx,xx (valor por extenso reais - I.T.B./F.R.J)**, que confessam e declaram já haver recebido do Outorgado Comprador, em moeda corrente e legal do País, razão pela qual lhe dão plena e geral quitação e obrigam-se a fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa e a defendê-la quando chamados à autoria, respondendo pela evicção, podendo o Outorgado Comprador empossar-se do referido imóvel desde já, pois a ele transferem neste ato, na melhor forma de direito, por força desta escritura, todo o direito, domínio, ação e posse que tinham sobre o mesmo. Declaram os Outorgantes Vendedores, na forma como se acham representados, sob pena de responsabilidade civil e penal, que não existem ações reais e pessoais reipersecutórias relativas ao imóvel ou de ônus reais incidentes sobre o mesmo e que os outorgantes, nos termos da IN/MPS/SRP/03/05 e Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 3 de 02/05/2007, tendo-se em vista a Lei 8212/91 e o Decreto 3048/99, já com as modificações determinadas pelo Decreto 3265/99, não se encontram enquadrados nem equiparados a empresa, e em qualquer outra norma da referida legislação que os coloque como sujeitos a apresentação de comprovante de inexistência de débitos com o INSS e Receita Federal, exigível para a prática do ato que se lavra. Declara o Outorgado Comprador, que aceitava esta escritura em todos os seus termos, por se achar a mesma de pleno acordo com o ajustado e contratado entre si e os Outorgantes Vendedores, apresentando os documentos de que trata a Lei 7.433/85, a qual é regulamentada pelo Decreto 93.240/86, dispensando as demais certidões negativas fiscais e de feitos ajuizados, responsabilizando-se pela presente declaração. As partes declaram, sendo os outorgantes na forma como se acham representados, que não houve intermediação de corretor de imóveis na presente transação, nos termos da Lei Complementar nº 387/2007. EMITIDA A DOI, nos termos do art. 543, § único do CNCGJ/SC. As partes requerem e autorizam o Oficial do Registro Imobiliário competente a praticar todos os atos que se fizerem necessários ao registro da presente. A seguir, foram apresentados os seguintes documentos: CERTIDÕES: a) - MUNICIPAL – Certidão Imobiliária expedida em 29/11/2010 pela Secretaria de Gestão Urbana (por força do art. 225 da L. nº 6.015/73); b) - MUNICIPAL – negativa de débitos junto à Fazenda Municipal, relativa ao imóvel objeto desta escritura, expedida em 01/12/2010; e c) - negativas de ônus reais, de ações reais e pessoais reipersecutórias. GUIAS: a)- I.T.B.I. no valor de R\$ x.xxx,xx (valor por extenso) (3%), paga na data de xx/xx/xxxx, junto ao Banco CEF (Caixa Aqui), sob autenticação nº xxxxxxxx, b)- F.R.J. nº xxxx.xxxxx.xxxx.xxxx no valor de R\$ xxx,xx(valor por extenso) (0,3%), paga na data de xx/xx/xxxx junto ao CEF (Caixa Aqui), sob a autenticação nº xxxxxxxx; cujos comprovantes também ficam arquivados nestas Notas. Ficam dispensadas as testemunhas,



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
MUNICÍPIO E COMARCA DE ITAPEMA - SC
TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTOS

HIGINO ANTÔNIO OLTRAMARI
TABELIÃO
Bel. GIANNA OLTRAMARI
TABELIÃO SUBSTITUTA
ESCREVANTES NOTARIAIS:
Bel. TIBURCIO OLTRAMARI
Bel. FABIANE SANTOS DA SILVA
Bel. RODRIGO MENDES VICENTI
Bel. THAYSA BERNARDES
Bel. MARIANA ALBANO RECH
Bel. DANYELLA STEILEIN

conforme preceitua o artigo 884 do CNGCJ. Assim **CONVENIONADOS e CONTRATADOS**, pediram que lhes lavrasse esta escritura, lhes sendo lida, acharam conforme, e foi aceita em tudo por aqueles que, reciprocamente, outorgaram e assinam. Eu, nome completo, auxiliar notarial, que a lavrei, digitei e conferi. Perante mim, BEL. NOME COMPLETO, ESCRIVENTE NOTARIAL, que na ausência ocasional do Tabelião, a conferi e subscrevi. Dou fé. Emolumentos: R\$ xxx,xx + Selo R\$ x,xx Total = R\$ xxx,xx (nos termos da Resolução nº 06/09-CM e LC nº 365/06).*

Nome Completo Outorgante Vendedor
P.P. Nome Completo

Nome Completo Outorgante Vendedora
P.P. Nome Completo

Nome Completo Outorgado Comprador

Nome Completo Outorgado Comprador

Em test _____ da verdade.
Itapema, 21 de dezembro de 2010.

Era o que tinha a declarar.
Itapema, 21 de dezembro de 2010:



Gianna Oltramari

MUNICÍPIO E COMARCA DE ITAPEMA - SC
TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTOS



ANEXO 26: Protocolo sob nº 40247



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA
Poder Judiciário - Comarca de Itapema

Ofício de Registro de Imóveis e Ofício de Registro Civil das
Pessoas Naturais, Pessoas Jurídicas, Títulos e Documentos
CNPJ 03.671.746/0001-15 - Instalados em 28/02/2000

Ilmo Sr.

Guilherme Torquato de Figueiredo Valente,
Oficial Titular do Registro de Imóveis desta Comarca, ITAPEMA-SC.

Prenotação n.º <u>13296</u>			Protocolo n.º <u>40247</u> Livro n.º	
Data:			Data:	
Custas: R\$	Selo(s): R\$	FRJ: R\$	AV-	
_____ Guilherme Torquato de Figueiredo Valente - Oficial Titular			_____ Guilherme Torquato de Figueiredo Valente - Oficial Titular	

José Antonio Rabelo, já qualificado (a) na (s)
Matrícula (s) Imobiliária (s) n.º 21968, do _____, ORI - ITAPEMA - SC, vem à
presença de V. Exa., a fim de requerer AVERBAÇÃO, com posterior certidão da Matrícula, na forma da Lei
dos Registros Públicos:

- () - da construção (CND/INSS, Habite-se, certidão de Habite-se do Bombeiro);
() - da demolição (Certidão do Município, CND/INSS);
() - alteração de razão social (Contrato Social, certidão atualizada da Junta Comercial, última alteração da razão social);
() - casamento (Certidão de casamento atualizada);
() - pacto antenupcial (Escritura do pacto, certidão de casamento atualizada, comprovante de residência);
() - baixa de hipoteca/alienação fiduciária;
() - baixa de pacto comissório/cláusula resolutiva;
() - unificação de lotes (Planta Aprovada, A.R.T, memorial descritivo, reconhecimento da firma do eng. responsável);
() - desmembramento;
() - transferência de matrícula;
() - alteração/inserção de nome/nº de rua;
() - av. complementação de documentos;
() - outros (especificar) RETIFICAÇÃO;

VALOR R\$ _____ - avaliação - (FRJ).


N.T.P.D

Itapema/SC, 02 de DEZEMBRO de 2010.

Assinatura com firma reconhecida como verdadeira
pessoa jurídica juntar prova de representação.

13296/40247

ANEXO 27: Recibo das custas

<p>REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL ESTADO DE SANTA CATARINA PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DE ITAPEMA OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS Av. Nereu Ramos, 686 - Sala 04 - Centro Fone: (047) 3368-2203</p>		
Nº 085083	VALOR R\$ 60.10	
RECIBO DE EMOLUMENTOS		
Recebemos de JACIR ANTONIO RAMBO referente à prenotação de balcão nº 13296 e ato(s) abaixo discriminado(s). Emolumentos cotados nos termos da LC-156/97 e respectiva tabela.		
1 Selo(s)(s) = R\$ 1.00 1 Retificação(s) = R\$ 59.10		
Ato(s)		
1	Selo(s)	R\$ 1,00
1	Retificação	R\$ 59,10
Itapema, 02 de dezembro de 2010.		
 _____		
ADRIANA BASTOS Aux. Balcão		
Recibo autorizado pela C. G. J./SC.		
ATENÇÃO: O valor constante deste recibo é provisório. Portanto, caso haja registros e/ou averbações a serem realizados, os emolumentos estarão sujeitos a acréscimos.		

ANEXO 28: Guia nº 13296 para acompanhamento

<p>REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL ESTADO DE SANTA CATARINA Poder Judiciário - Comarca de Itapema OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS Av. Nereu Ramos, 686 - Sala 04 - Centro Fone: (047) 3368-2203</p>	
GUIA: Nº 13296	
Título(s): AVERB. DE RETIFICAÇÃO	
Apresentante: JACIR ANTONIO RAMBO Telefone:	
Prazo de prenotação: 15 DIAS	
Livro/Número:	
I T A P E M A, 02 de dezembro de 2010.	
 _____	
ADRIANA BASTOS Aux. Balcão	
<ul style="list-style-type: none">- Apresentação obrigatória para retirada do documento;- O prazo de análise da documentação é de 15 dias, devendo a parte interessada manter contato com esta Serventia para ciência de eventuais exigências. (Art. 768 do CNGCJ).	
GUIA DE ANÁLISE E CÁLCULO, (Artigo. 12, § único da Lei 6.015/73).	

Retire os documentos em 22/12/10.

ANEXO 29: Parecer sobre o protocolo sob nº 40247

<p>REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL ESTADO DE SANTA CATARINA PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DE ITAPEMA OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS Av. Nereu Ramos, 686 - Sala 04 - Centro Fone: (047) 3368-2203</p>
<p>COMUNICADO</p> <p>JACIR ANTONIO RAMBO apresentou(aram), neste Serviço de Registros, RETIFICAÇÃO, pretendendo a prática de atos (registro/averbação) no(a) Matrícula Itapema nº 21968, tendo sido tal(is) título(s) prenotado(s) sob número(s): 40247, no livro correspondente. Analisado(s) o(s) título(s) apresentado(s), verificou-se a impossibilidade de seu(s) registro/averbação face às exigências apontadas ao final deste comunicado, que deverão ser sanadas. A documentação somente deverá retornar a este Serviço de Registro após o seu integral cumprimento. A transferência de propriedade e a constituição de ônus reais somente se dão com o REGISTRO - arts. 1.245 e 1.227, ambos do Código Civil.</p> <p>Itapema-SC, 17 de Dezembro de 2010.</p> <p>GUILHERME TORQUATO DE FIGUEIREDO VALENTE OFICIAL TITULAR.</p> <p>EXIGÊNCIAS A SEREM CUMPRIDAS:</p> <p>1. Conforme análise da documentação apresentada verificou-se a possibilidade da inscrição da retificação do imóvel, que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georeferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais, conforme preceitua o artigo 213, inciso I, alínea "d", da Lei nº 6.015/77. Entretanto, para que esta Serventia proceda a inscrição da retificação na matrícula, a parte interessada deverá apresentar os seguintes documentos:</p> <p>1.1. 01 (um) Requerimento devidamente assinado e com reconhecimento de firma por autenticidade do proprietário do imóvel da matrícula nº 21968, desta Serventia, qual seja: Jamil [REDACTED];</p> <p>1.2. A Certidão datada de 29/11/2010, expedida pela Secretaria Municipal de Gestão Urbana de Itapema-SC, deverá ser apresentada em sua via original ou em cópia autenticada.</p> <p>Obs.:</p> <p>a) caso o interessado tenha qualquer ponderação/questionamento/insatisfação acerca das exigências acima, deverá apresentar, no BALCÃO desta serventia, requerimento ESCRITO e ASSINADO:</p> <p>a.1) com suas alegações; e/ou</p> <p>a.2) com firma reconhecida por autenticidade, de suscitação de dúvida (artigo 198, da Lei nº 6.015/73).</p>

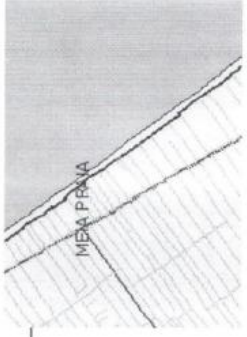
ANEXO 30: Taxa de cancelamento da guia 13296

<p>REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL ESTADO DE SANTA CATARINA PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DE ITAPEMA OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS Av. Nereu Ramos, 686 - Sala 04 - Centro Fone: (047) 3368-2203</p>	
Nº 085903	VALOR R\$ 20.80
<p>RECIBO DE EMOLUMENTOS</p> <p>Recebemos de JACIR ANTONIO RAMBO referente à prenotação de balcão nº e ato(s) abaixo discriminado(s). Emolumentos cotados nos termos da LC-156/97 e respectiva tabela.</p> <p>TAXA DE CANCELAMENTO DA GUIA 13296</p>	
Itapema, 22 de Dezembro de 2010.	 _____
Recibo autorizado pela C. G. J./SC.	
ATENÇÃO: O valor constante deste recibo é provisório. Portanto, caso haja registros e/ou averbações a serem realizados, os emolumentos estarão sujeitos a acréscimos.	

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEMA

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Inscrição (Nº Cad.) 01.01.026.0531.001 (2641)
 Código/Seção 2801/90E
 Logradouro RUA 267, 100
 CEP -
 Complemento MEIA PRAIA
 Bairro -
 Loteamento -
 Quadra/Lote -



DADOS DO PROPRIETÁRIO

Nome JAMIL [REDACTED] CPF [REDACTED]
 Endereço AVE PAULISTA, [REDACTED] Complemento [REDACTED]
 Bairro BELA VISTA
 Cidade SAO PAULO - SP CEP 13111-00

INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O IMÓVEL

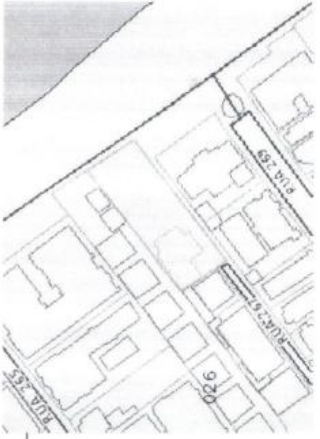
Utilização	Patrimônio	Particular
CONSTRUIDO	Murado	SIM
RESIDENCIAL	Passado	SIM
ZONA 1 - FRENTE P/ O MAR	Isento TSU	NAO
Imune/Isento IPTU	NAO	

INFORMAÇÕES SOBRE O TERRENO

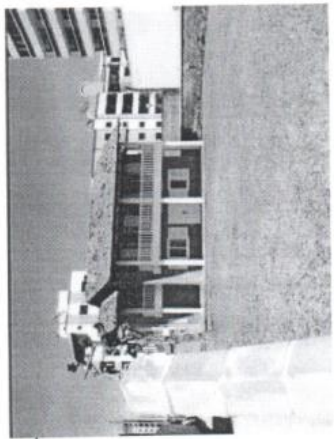
Área do Terreno 673,74
 Sit. na Quadra ESQUINA+ DE UMA FRENTE
 Área Total Construída 396,00
 Topografia PLANO
 Profundidade 142,95
 Pedologia FIRME

Testada

Codi/Seção	Logradouro
1*	2801/90E RUA 267, 100
2*	23809/1742E RUA ORLA MEIA PRAIA
3*	0/00
4*	0/00



ANEXO 31: Espelho do Cadastro



INFORMAÇÕES SOBRE A EDIFICAÇÃO

Ano Construção	-
Número de Unidades	2
Área Construída da Unidade	396,00
Tipo	CASA
Alinhamento	RECUADA
Posicionamento	CONJUGADA
Situação	FRENTE
Estrutura	ALVENARIA / CONCRETO
Cobertura	TELHA DE BARRO
Paredes	ALVENARIA
Revestimento Externo	SEM
Esquadrias	MADEIRA
Estado de Conservação	NOVO/ÓTIMO
Englobado	NAO

INFORMAÇÕES SOBRE LANÇAMENTOS

	Venal Total(Aliq%)	Área Terreno	Área Terreno(Vm²/Fat)	Venal Construção	Área Const.(Vm²/Cat/Fat)
2008	637440,56 (1.000)	536196,94	673,74 (629.13/1.265)	101243,62	386,00 (370.53/60/1.150)
2009	676612,88 (1.000)	569147,59	673,74 (667.79/1.265)	107465,29	396,00 (393.30/60/1.150)
2010	758516,65 (1.000)	638044,40	673,74 (748.63/1.265)	120474,25	396,00 (440.91/60/1.150)

Estado de Santa Catarina
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEMA
 Boletim do Cadastro Imobiliário

Página: 1/1
 Data: 07/10/2010
 Adriano Antunes de Lima

Dados Gerais

Inscrição:	01.01.026.0531.001	Nr. Cadastro: 00002641	Situação:	Esquina mais de uma frente
Tipo Imóvel:	Casa		Uso do Imóvel:	Sim
Englobado:			Englobado com:	
Isto Imposto:	Não		Isto Taxa:	Não
Patrimônio:	Particular		Área Total:	396,00
Status:	Imóvel Normal		Desativado(S=Sim/ N=Não):	N
Matricula 1:			Matricula 4:	
Matricula 2:			Matricula 5:	
Matricula 3:			Matricula 6:	

Observacoes

Dados Proprietário

Nome/Razao Social	2641 - JAMIL				
Endereço	AVE PAULISTA,				
CEP	01.311-915	Fone		Celular:	
Condominio		Apto		Bloco	
Bairro	BELA VISTA	Cidade	São Paulo		SP
Loteamento		Lote:	Quadra:		
CPF			Matricula:		

Localização do Imóvel

Endereço	RUA 267	, 100			
CEP					Apto
Bairro	MEIA PRAIA				
Condominio:			Quadra		Lote
Loteamento			Bloco		
Área do Terreno	673,74		Topografia		Plano
Profundidade	142,95		Pedologia		Firme
Limitação	Sim		Ocupação		Construído
Ano de Aquisição	0		Situação		Esquina mais de uma frente

Dados Construção

Área Construída	396,00		Nro. Pavimentos		2
Ano Construção			Utilização		Residencial
Posicionamento			Alinhamento		Recuada
Sit. Unidade	Frente		Estrutura		Alvenaria/Concreto
Cobertura	Telha de Barro		Paredes		Alvenaria
Forro			Rev. Externo		Sem
Rev. Interno			Inst. Sanitária		
Elétrica			Piso		
Conservação	Novo/Ótimo		Piscina		
Esquadrias	Madeira		Situação:		1

Testadas

1ª Testada	20,00	Seção	90-E	Logradouro	40-RUA 267
2ª Testada	16,90	Seção	1742-E	Logradouro	145-RUA ORLA MEIA PRAIA
3ª Testada		Seção		Logradouro	
4ª Testada		Seção		Logradouro	