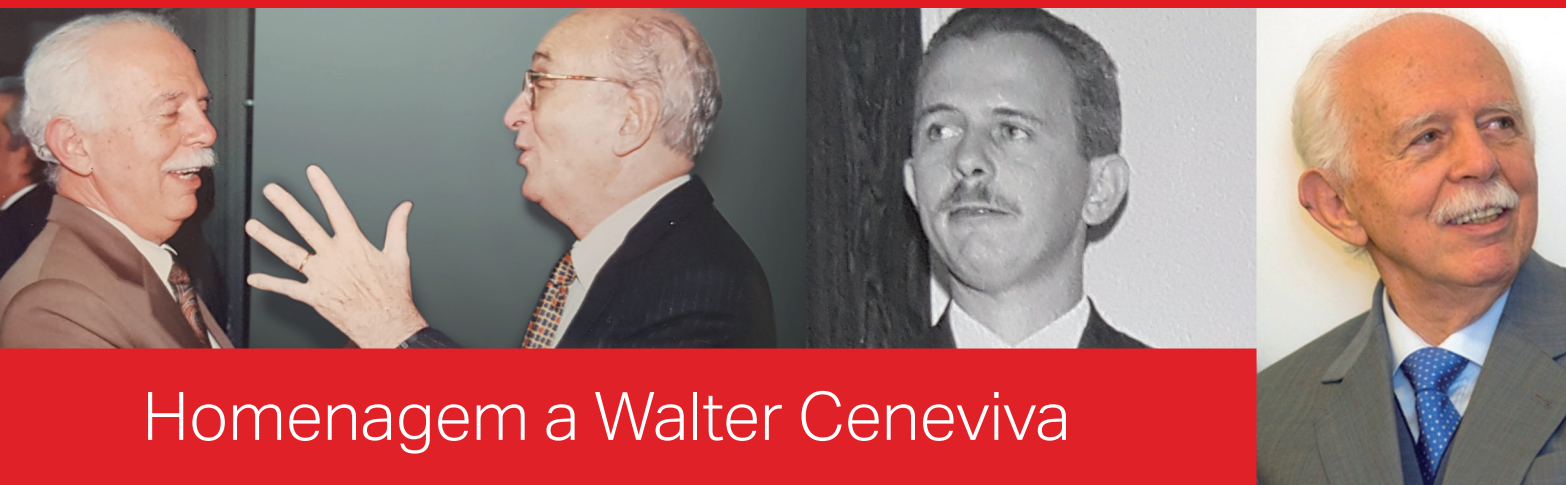


Revista do Advogado

Nº 145 | ABR | 2020



AASP
Editora



Homenagem a Walter Ceneviva



Direito Registral Imobiliário: uma breve análise.

Maria Helena Diniz
Titular de Direito Civil da PUC-SP.

Sumário

1. Importância do regime registrário imobiliário
2. Efeitos principiológicos do sistema de registro de imóveis
3. Sistema registrário imobiliário brasileiro: modalidades
4. Considerações finais

Bibliografia

1 Importância do regime registrário imobiliário

Importante é a função do registro imobiliário por assegurar a identificação da coisa e de seu atual titular.

Isto é assim porque o regime jurídico do direito real sobre imóvel submete-se ao princípio da publicidade, que condiciona a aplicabilidade do princípio do absolutismo e do da perpetuidade, pois apenas terá propriedade, ou terá direito real sobre um imóvel, aquele em cujo nome o imóvel estiver registrado.

Realmente o registro imobiliário:

a) resguarda a propriedade, documentando a sua transferência e dando publicidade às mutações subjetivas;

b) permite a aquisição da propriedade, passando o adquirente a ser, com segurança, o proprietário do imóvel adquirido por ato *inter vivos*, a partir do registro;

c) garante a existência de ônus reais;

d) assegura a formalização da aquisição por usucapião, com registro da sentença declaratória do domínio;

e) funciona como ato declaratório da disponibilidade da propriedade, se o imóvel vier a ser adquirido por ato *causa mortis*, pondo término ao estado de indivisão oriundo da abertura da sucessão, pois a unicidade dos bens do espólio só terá fim com registro do formal de partilha;

f) garante, nas desapropriações, por ter fim cadastral, a obediência do princípio da continuidade do registro imobiliário;

g) permite a continuidade registrária na divisão que declarar o domínio (PONTES DE MIRANDA, 1957, p. 275-6; CENEVIVA, 1979a, p. 6 e 8, 23-35; ENNECCERUS; KIPP; WOLFF, 1971, p. 179; DINIZ, 2014, p. 41-2; SEABRA FAGUNDES, 1949, p. 338).

Logo, os negócios jurídicos, em nosso Direito, não serão hábeis para transferir o domínio de bem imóvel, visto que proclama a necessidade do assentamento para aquisição de propriedade imobiliária. Urge lembrar que será mister, ainda, para que o registro seja efetivo, a perfeita individuação do imóvel transmitido, com a indicação de todos os seus caracteres para que terceiros não o confundam com outro, pertencente ao mesmo transmitente.

Como a propriedade de bens imóveis sempre teve grande importância, foi, portanto, necessária a formação jurídica de um regime registrário, assim sendo, o legislador procurou criar várias modalidades de registro, emitindo normas que traçassem suas diretrizes fundamentais, dando-lhes fisionomia própria ao regulamentá-las minuciosamente, cercado de publicidade a transferência da propriedade imobiliária, com o assentamento do bem de raiz, baseado nos títulos translativos, na circunscrição de sua localização e dos atos que venham a afetar a propriedade registrada, possibilitando a individuação do imóvel e o conhecimento de seu titular e dos ônus existentes.

Essa adequada publicidade aos negócios imobiliários veio a proporcionar considerável grau de segurança jurídica à circulação dos bens imóveis, devido ao fato de o registro: ser feito no cartório da circunscrição do imóvel; ser levado a efeito na folha

de matrícula do bem de raiz; individuar o prédio; apontar a existência de ônus reais ou de encargos que recaírem sobre o imóvel (GOMES, 1978, p. 112; RODRIGUES, 1983, p. 22; DINIZ, 2014, p. 46-7).

O legislador procurou criar várias modalidades de registro, emitindo normas que traçassem suas diretrizes fundamentais.

O registro público destinado ao assentamento de bens imóveis vem não só ganhando grande relevância na seara do Direito Privado como na do Direito Público, pela sua estreita vinculação com a aquisição da propriedade imobiliária por ato *inter vivos* (Código Civil – CC, arts. 1.227, 1.245 a 1.247), pela confiança na sua exatidão, garantida pela fé pública, mas também merecendo, por parte dos juristas e dos magistrados, análises mais aprofundadas, pelos vários problemas que suscita e pela sua obrigatoriedade para resguardar a estabilidade do domínio, preservar a segurança jurídica e possibilitar a verificação estatal do direito de propriedade, controlando os atos praticados pelo titular no exercício de seus direitos, relativamente a outros titulares (CENEVIVA, 1988, p. 35).

Tríplice será a finalidade legal do registro imobiliário, pois serviria como garantia de:

a) autenticidade, por criar presunção de verdade, sendo retificável, por ser o serventuário mero receptor de declaração alheia, manifestada por meio do requerimento, instruído por documentos comprobatórios, examinando-a mediante critérios formais. A autenticidade dada não é a do negócio jurídico, mas a do próprio registro, que se reveste de formalidades legais garantidas pela fé pública do serventuário dele encarregado.

b) segurança jurídica, pelo aperfeiçoamento do controle dos lançamentos e dos cadastros imobiliários, constituindo um repositório de informações,

garantindo que haja indenização ao titular ou a terceiros pelos danos que lhes foram causados, por risco inerente às deficiências estruturais do sistema.

c) eficácia: **erga omnes**, ou seja, em relação a terceiros, já que, pela publicidade que gera, terá aptidão para produzir o efeito de resguardar a boa-fé daqueles que vieram a realizar negócios imobiliários, baseados na presunção de certeza decorrente de seu assento; **constitutiva**, isto é, provocará a aquisição, alteração ou extinção de direitos, se dele depender a subsistência do negócio registrado, como ocorre, por exemplo, em relação à aquisição de propriedade por ato *inter vivos*; **assecuratória** de sua autenticidade; **conservatória** de documento, por ser o cartório um repositório de documentos ou de atos; **reduzida**, pois há certos atos ou negócios imobiliários que serão lavrados para reforçar a declaração de propriedade imóvel já existente. Hipótese em que o direito real preexiste ao registro, dele independe para subsistir, consequentemente, com o assento não haverá nenhuma alteração de situação jurídica existente. É o que ocorre com a usucapião, pois, cumpridos os requisitos legais, o possuidor adquirirá a propriedade, pedindo ao magistrado tão somente a declaração de seu domínio (DINIZ, 2014, p. 59-61; CENEVIVA, 1979a, p. 28-35; 1979b, p. 4-5; BERDEJO, 1959, p. 2 e 3).

O registro de imóveis (SANTANA DE MELO, 2016, p. 62) seria o

"instituto destinado ao assentamento de títulos públicos e privados, outorgando-lhes oponibilidade a terceiros, com ampla publicidade e destinado ao controle, eficácia, segurança e autenticidade das relações jurídicas envolvendo imóveis, garantindo-lhes presunção relativa da prova da propriedade".

2 Efeitos principiológicos do sistema de registro de imóveis

O efeito básico do registro imobiliário é o **constitutivo**, pois sem ele o direito real sobre coisa alheia

e o direito de propriedade de bem imóvel, oriundos do ato *inter vivos*, não nasceriam. Tal efeito constitutivo não existirá nas aquisições *mortis causa*, na usucapião e na acessão, hipóteses em que se atestará a disponibilidade do bem já adquirido e a continuidade registral.

Além desse efeito constitutivo, o registro apresenta os de (CENEVIVA, 1988, p. 44-6; 1979a, p. 68-71; JUNQUEIRA DE AZEVEDO, 1976, p. 29-34; MELO FILHO, 1979, p. 8-18; SERPA LOPES, 1955, p. 349; CAMPOS BATALHA, 1979, p. 50; DINIZ, 2014, p. 63-69; SANTANA DE MELO, 2016, p. 25-43, 55-60, 117-165):

a) **publicidade**, conferida pelo Estado por meio de seu órgão competente, das mutações da propriedade imobiliária e da instituição de ônus reais sobre o bem de raiz, dando segurança às operações realizadas com o imóvel. O registro imobiliário é um meio legal de publicidade garantindo o direito de propriedade do titular e a validade de seus efeitos perante terceiros. Logo, se terceiro de boa-fé vier a adquirir imóvel de quem não era seu dono, não terá quaisquer direitos de propriedade sobre ele, respondendo pela sua omissão de não ter buscado informação no cartório imobiliário sobre aquele bem de raiz, embora possa pleitear indenização pelos prejuízos que porventura tiver.

b) **legalidade** ou **legitimidade do direito** do proprietário ou do **titular do direito real**, uma vez que o oficial só efetua o registro de imóvel quando não encontrar quaisquer irregularidades nos documentos apresentados, não dando acesso aos títulos que não preencherem os requisitos exigidos legalmente.

c) **força probante**, que se funda na fé pública do registro levado a efeito por serventuário provado da autoridade legal, gerando a presunção (CC, art. 1.245, §§ 1º e 2º) de que o direito real pertence à pessoa em cujo nome se registrou. A prova do domínio far-se-á pelo registro, do qual decorre uma presunção, relativa (*juris tantum*) de propriedade, que prevalecerá até prova em contrário, se comum

o registro, ou absoluta (*juris et de jure*) de propriedade imobiliária, se Torrens.

d) **continuidade**, já que o registro constitui um dos modos derivados de aquisição de domínio de coisa imóvel, prende-se ele ao anterior, se o imóvel não estiver registrado no nome do alienante, não se poderá fazer seu assento em nome do adquirente. Nenhum assento registral poderá ser feito sem a prévia menção ao título anterior, formando o encadeamento ininterrupto das titularidades jurídicas de cada imóvel, concatenando sucessivamente a suas transmissões (Lei nº 6.015/1973, arts. 195 e 237).

e) **obrigatoriedade**, por ser o registro indispensável à aquisição da propriedade imobiliária *inter vivos* (CC, arts. 1.227 e 1.245), devendo ser efetivado no cartório da situação do imóvel. Se se tratar de bens situados em várias comarcas, o registro deverá ser feito em todas elas.

f) **retificação** (CC, art. 1.247, Lei nº 6.015/1973, arts. 213, 214, § 5º, e 216), porque o registro não é imutável; se não exprimir a realidade jurídica ou a verdade dos fatos, poderá ser modificado ante o pedido do prejudicado e com audiência da parte interessada.

g) **prioridade** decorrente da ordem de prenotação do título, e não propriamente do registro. A prioridade determinar-se-á pela ordem cronológica da apresentação dos títulos, o serventuário entregará recibo, indicando a data da apresentação e o número de ordem, que lhe foi conferido em razão da sequência de sua apresentação (Lei nº 6.015/1973, art. 182). Esse número de ordem irá determinar a prioridade do título, e esta, a preferência dos direitos reais, mesmo que apresentado pela mesma pessoa mais de um título simultaneamente (Lei nº 6.015/1973, art. 186).

h) **especialidade**, que consiste no fato de assentar uma perfeita e minuciosa identificação do imóvel registrando, com o escopo de impedir que sua transmissão seja feita irregularmente (Lei nº 6.015/1973, art. 225 e parágrafos). Proteger-se-á, assim, o registro imobiliário da possibilidade de

erros que venham a confundir propriedades, prejudicando registros subsequentes, pois, se não houver coincidência com os dados relativos à caracterização do bem de raiz, contidos num registro anterior, não se poderá fazer novo assentamento (RT, 575:127; CGJ-SP, Proc. nº 945/94).

i) **disponibilidade** (RT, 578: 108, 586:84 e 588:93), pois possibilita verificar se o imóvel está em condições físicas e jurídicas de ser alienado ou onerado, obedecendo ao princípio geral de direito de que “ninguém pode transferir mais direitos do que tem”.

j) **instância**, visto que o serventuário dependerá, para efetivar o registro imobiliário, de provocação do titular do direito (RT, 573:116; Lei nº 6.015/1973, art. 182), não podendo fazer o assentamento por iniciativa própria.

k) **tipicidade**, uma vez que apenas serão registrados os imóveis se os títulos a eles concernentes disserem respeito aos direitos reais previstos legalmente (Lei nº 6.015/1973, art. 172); por isso, o oficial, ao receber o documento, deverá verificar se está contido no rol daqueles de que a lei permite o assentamento.

Todos esses efeitos registrários estão interligados ao princípio da boa-fé objetiva (CC, art. 422), pois requerem lealdade e cooperação de todos, ao da segurança jurídica, por garantir proteção, ante o formalismo do registro, e ao da função social.

3 Sistema registrário imobiliário brasileiro: modalidades

O sistema registrário de imóveis abrange, no Brasil, as seguintes modalidades:

A) **Registro imobiliário comum**: regido pela Lei nº 6.015/1973 (arts. 167 a 276), estabelece uma presunção *juris tantum* de domínio da pessoa em cujo nome se fez o assento do imóvel, não favorecendo terceiros de boa-fé, vencível por prova em contrário, visto que não sana os vícios do negócio nem dirime as causas que possam negar sua existência.

Esse sistema registrário apresenta vantagens por ser forma aquisitiva de propriedade imobiliária e por conferir estabilidade aos negócios a serem efetivados. Trata-se de um sistema de registro: a) **constitutivo**, por operar a aquisição do domínio de bens de raiz por ato *inter vivos* (CC, art. 127); b) **declarativo**, ante o fato de a transferência de propriedade por ato *causa mortis* ser levada a registro para fins de disponibilidade (CC, art. 1.784); e c) **substantivo**, porque a eficácia ou ineficácia do negócio causal terá repercussão no registro (CENEVIVA, 1979a, p. 342; VIANA, 1983, p. 56-7; RODRIGUES, 1983, p. 22-3; BEVILÁQUA, 1956, p. 300; RODRIGUES PEREIRA, 1956, p. 27; DINIZ, 2014, p. 80-81).

Ao lado do registro (transcrição e inscrição), tem-se a averbação, necessária para a ressalva de direitos.

Esse sistema produzirá, portanto, os seguintes **efeitos**: a) aquisição de imóvel registrado, tendo validade contra terceiro; b) constituição e transferência de direitos reais sobre imóvel alheio; c) extinção do direito real pela averbação na folha da matrícula ou à margem do registro; d) presunção *juris tantum* da existência da propriedade e dos direitos reais sobre o imóvel, ressalvados os direitos de terceiro, que adquire bem de raiz, por confiar na veracidade do registro, apenas no sentido de poder obter, em respeito à boa-fé e segurança social, tão somente uma reparação econômica do alienante pelos danos sofridos.

Ao lado do registro (transcrição e inscrição), tem-se a averbação, necessária para a ressalva de direitos, que se processa na matrícula ou à margem do registro, com o escopo de informar terceiro da existência de determinado fato superveniente, por exemplo, prorrogação de hipoteca, visto ser indicativa de uma modificação posterior ou sucessiva ao registro.

Ao oficial de registro imobiliário competirá, então, a prática dos seguintes atos (MELO FILHO, 1979, p. 2-8; SEVÁ, 1989, p. 36-8; DINIZ, 2014, p. 84-87; CENEVIVA, 1979b, p. 341 e 485):

a) **matrícula**, mera individualização de cada imóvel (Lei nº 6.015/1973, art. 176, § 1º), constituindo um primeiro passo para um possível cadastramento imobiliário técnico, indicativo de todos os imóveis existentes no país, devidamente individualizados. Deverá ser feita no cartório da circunscrição imobiliária da situação do imóvel, e o seu serventuário relatará, no Livro nº 2: a) quanto ao **imóvel**, seus caracteres, sua localização, suas confrontações, sua área, sua denominação e sua designação cadastral, se houver, extraindo tais dados do título, apresentado em cartório, que deu causa ao negócio; e, se houver alguma discrepância, na caracterização do imóvel, entre o título exibido e o anteriormente registrado, deverá rejeitá-lo por ser impossível o assento do bem; e b) quanto ao **proprietário**, se pessoa física, sua qualificação, seu número de Registro Geral da cédula de identidade e de inscrição no CPF; se pessoa jurídica, o seu número de inscrição no CNPJ.

b) **registro *stricto sensu***, que é o ato subsequente à matrícula, com a individualização do imóvel, passa-se ao registro, que compreende os atos que anteriormente eram transcritos ou inscritos. O registro vem a ser o lançamento, efetuado sob a matrícula do bem de raiz, dos atos geradores do domínio e dos que impõem ônus ou estabelecem direitos reais de fruição, de garantia ou de aquisição, restringindo a propriedade imobiliária. Poderão ser feitos vários registros do imóvel, partindo-se de sua matrícula, desde que baseados num título causal. À medida que forem surgindo fatos novos relativos ao bem de raiz, a sua matrícula original sofrerá alterações, mas seu número será mantido. Os registros, vinculados ao número dessa matrícula-base, terão numeração diversa, em ordem cronológica. Cada lançamento de registro será precedido pela letra “R”, seguindo-se o número de ordem do lançamento

e o de matrícula inicial (Lei nº 6.015/1973, art. 232). Apenas com o registro é que surgirá a aquisição, a declaração, a transferência ou a extinção da propriedade imobiliária e a constituição de ônus reais.

c) **averbação**, que consiste no lançamento de todas as ocorrências ou fatos que, não estando sujeitos ao assento, venham a alterar o domínio, afetando o registro relativamente à perfeita caracterização e identificação do prédio ou do titular da propriedade. Tal averbação é feita na ficha da matrícula, para avisar terceiros de situações físicas (por exemplo, alteração de nome de rua) ou jurídicas do titular do direito real (por exemplo, mudança de estado civil) que afetam o registro.

B) **Registro Torrens**: consiste num especial sistema registrário de propriedade imóvel rural (Lei nº 6.015/1973, art. 277), que, mediante sentença transitada em julgado, confere um direito incontestável a quem o fizer, por tornar-se portador de um certificado ou de um título de matrícula que o protege de ulteriores impugnações; por haver presunção *juris et de jure* de certeza de que nenhuma ação poderá atingi-lo, exceto a rescisória (PONTES, 1982, p. 228 e s.; SERPA LOPES, 1955, p. 52 e s.; DINIZ, 2014, p. 565; CENEVIVA, 1979b, p. 570).

Nos dias atuais pouco se fala do sistema Torrens, destinado apenas ao registro de imóveis rurais, que, na realidade, caiu em desuso, pelo desinteresse que tem gerado nos meios registrários e jurídicos. Apesar disso, Paulo Torminn Borges (1976, p. 114-5) aponta algumas vantagens, como as de: acabar, definitivamente, com a instabilidade dos direitos dominiais, fazendo com que correspondam com exatidão aos respectivos títulos; dar maior maleabilidade à sua circulação econômica; possibilitar a aquisição de um título inobjetable; proteger os negócios sobre propriedade territorial contra fraudes; suprimir os riscos dos pleitos judiciais, questionando a titularidade do domínio; gerar a garantia estatal aos proprietários inscritos e, em consequência, a responsabilidade pecuniária do erário, para com os lesados por erros na matrícula

ou na entrega dos títulos; conferir publicidade real; simplificar e facilitar o exame das condições atuais da propriedade e valorizar a propriedade.

C) **Sistema de registro cadastral de imóveis rurais**, que são os destinados à exploração agrícola pecuária, extrativa vegetal ou agroindustrial; independentemente de sua localização. O imóvel rural é passível de registro comum ou de registro Torrens, que asseguram o domínio de seu titular, mas, ao lado destes, de **cadastro rural** (Cafir), que, tão somente, pretende fazer o levantamento dos prédios rurais existentes no país, indicando seu valor (Lei nº 4.504/1964, art. 46, § 7º), situação, tipos de cultura, formas de uso da terra, etc., atendendo principalmente a finalidades de tributação.

A inscrição do imóvel rural no Cafir e os efeitos dela decorrentes não geram qualquer direito ao proprietário, ao titular do domínio útil ou ao possuidor a qualquer título. O proprietário da área rural, somente mediante a apresentação do Certificado de Cadastro, acompanhado de prova de quitação do imposto territorial rural, expedido pelo Incra, poderá: a) pleitear as facilidades proporcionadas por órgão governamental; b) obter no Incra inscrição, aprovação e registro de projetos de colonização particular ou de loteamento; c) desmembrar, arrendar, hipotecar, vender ou prometer em venda imóvel rural; d) conseguir a homologação, em caso de sucessão *causa mortis* de partilha (Lei nº 4.947, art. 22 e §§ 1º a 3º).

O cadastro imobiliário rural tem por objetivos:

a) o levantamento de dados imprescindíveis à aplicação dos critérios de lançamentos fiscais feitos pelo Incra, referentes ao imposto territorial rural, e demais contribuições parafiscais, e à concessão de isenção tributária prevista em lei específica;

b) o levantamento sistemático e organizado de imóveis rurais para obter o conhecimento das condições vigentes na estrutura fundiária das várias regiões brasileiras, que torne possível o fornecimento de elementos necessários para orientar a programação dos instrumentos de política agrícola

do Incra e de órgãos públicos voltados à reforma agrária e de colonização;

c) o fornecimento de elementos necessários à realização de análises microeconômicas e de amostragens nas diversas regiões do Brasil;

d) a obtenção de informações que possibilitem traçar certas diretrizes, orientando órgãos de assistência técnica e creditícia aos agricultores e pecuaristas, na formulação de planos assistenciais ao produtor rural;

e) o conhecimento de terras públicas federais, estaduais e municipais disponíveis para fins de colonização e regularização jurídica da situação dos posseiros ou ocupantes;

f) a possibilidade de fornecer elementos para classificação, identificação e agrupamento de várias áreas rurais, situadas em municípios diversos, pertencentes a um só proprietário;

g) o fornecimento de Certificado de Cadastro de Imóveis Rurais (CCIR), emitido pelo Incra, a quem de direito, necessário em quaisquer negócios imobiliários alusivos à área rural cadastrada, embora não faça prova do domínio nem dos direitos a ele relativos;

h) a obtenção de dados imprescindíveis, inclusive levantamento dos arrendatários, subarrendatários, parceiros e subparceiros rurais, à emissão do Certificado de Cadastro de Arrendatário ou de Parceiro Rural, controlando, assim, o uso temporário da terra, verificando sua adequação ao princípio da função social da propriedade. Esse certificado valerá para todos os fins e efeitos de direito e como prova da condição de produtor rural do arrendatário e do parceiro rural;

i) o levantamento organizado dos proprietários e detentores de áreas rurais, tornando possível o conhecimento e o controle das condições de efetiva distribuição e concentração de terras, do regime de domínio, das formas de posse de terra, vigentes em cada região do país;

j) a apresentação de dados que possibilitem o controle dos contratos agrários de uso temporário

da terra e das partes contratantes, e que sirvam de base para a classificação do tipo de contrato e para a qualificação dos usuários para fins de inscrição cadastral (DINIZ, 2014, p. 589 a 662; consulte: Lei nº 11.952/2009, regulamentada pelo Decreto nº 9.309/2018).

D) Cadastro especial de imóvel rural adquirido por pessoa física ou jurídica estrangeira.

A Constituição Federal (CF) admite restrições ao exercício de estrangeiros a certos direitos, exigindo, por exemplo, que, para adquirirem propriedade imobiliária rural, poderão depender de certas limitações legais e de autorização do Congresso Nacional (CF, art. 190; IN nº 94/2018, art. 4º) e de órgãos públicos voltados à agricultura e reforma agrária (Lei nº 5.709/1971, regulamentada pelo Decreto nº 74.965/1974; IN do Incra nº 94/2018).

Isto é assim para conter a dominação alienígena de terras cultiváveis brasileiras, pois o elevado índice de ocupação de grandes áreas rurais por pessoas estrangeiras aqui não domiciliadas distorceria a estrutura fundiária relativa ao direito de propriedade e acarretaria o risco de formação de quistos étnicos, em que os imigrantes se mostrariam resistentes à assimilação de nossa cultura, agravando a dependência econômica do país (ROCHA, 1981, p. 84-6).

A pessoa física estrangeira não poderá adquirir imóvel rural, em área contínua ou descontínua, excedente a 50 módulos de exploração indefinida. Se se tratar de área rural inferior a três módulos, poderá adquiri-la sem prévia autorização, salvo se localizada em local indispensável à segurança nacional.

Pela IN nº 94/2018 do Incra (art. 6º, §§ 1º e 2º), as pessoas da mesma nacionalidade não poderão ser proprietárias ou arrendatárias, em cada município, de mais de 10% de sua superfície territorial. Ficam excluídas das restrições desse artigo as aquisições ou arrendamentos de: pessoa estrangeira casada com brasileira sob o regime de comunhão de bens ou pessoa natural estrangeira que tenha filho brasileiro.

Ficam excluídas das restrições desta norma as aquisições e arrendamentos de imóveis rurais por sucessão legítima, exceto quando a área do imóvel estiver situada em faixa de fronteira, que dependerá do assentimento prévio do Conselho de Defesa Nacional. Tal sucessão legítima só se aplica às pessoas naturais estrangeiras residentes no Brasil (IN nº 94/2018, art. 7º, parágrafo único).

A pessoa natural estrangeira só poderá adquirir ou arrendar área superior a 50 módulos de exploração indefinida, em área contínua ou descontínua, mediante autorização do Congresso Nacional (IN do Incra nº 94/2018, art. 4º).

Semestralmente, a empresa colonizadora deverá encaminhar, à Superintendência Regional do Incra, relação dos adquirentes.

Pela IN nº 94/2018 (arts. 5º e 13), a aquisição ou arrendamento de imóvel rural por pessoa jurídica estrangeira ou pessoa jurídica brasileira equiparada à pessoa jurídica estrangeira só poderá exceder a 100 módulos de exploração indefinida, em área contínua ou descontínua, mediante autorização do Congresso Nacional. Pelo art. 6º dessa IN, a soma das áreas pertencentes ou arrendadas às pessoas estrangeiras, naturais ou jurídicas, ou jurídicas brasileiras a elas equiparadas, não poderá ultrapassar 25% da superfície territorial do município de localização do imóvel pretendido, devendo ser comprovada por certidão do Registro de Imóveis, com base no Livro Auxiliar, de que trata o art. 15 do Decreto nº 74.965/1974.

O oficial de registro de imóveis só fará a transcrição de documentos relativos aos negócios, tais como alienação ou arrendamento de imóvel rural para pessoa jurídica estrangeira ou a ela equiparada, em caso de fusão ou incorporação de empresas, de alteração de controle acionário da sociedade, ou de transformação de pessoa jurídica brasileira

em pessoa jurídica estrangeira, bem como a aquisição e arrendamento indireto por meio de participações de quotas sociais ou ações de empresas detentoras de imóveis rurais, se neles houver a reprodução das autorizações correspondentes (IN nº 94/2018, art. 17 e parágrafo único).

Nos loteamentos rurais efetuados por empresas particulares de colonização, a aquisição e a ocupação de, no mínimo, 30% da área total serão feitas obrigatoriamente por brasileiros. A empresa colonizadora é responsável pelo encaminhamento, à Superintendência Regional do Incra, dos processos referentes à aquisição do imóvel rural por estrangeiro, observadas as disposições da legislação vigente, até que seja lavrada a escritura pública. Semestralmente, a empresa colonizadora deverá encaminhar, à Superintendência Regional do Incra, relação dos adquirentes, mencionando a porcentagem atualizada das áreas rurais pertencentes a estrangeiros e indicando as respectivas nacionalidades no loteamento (IN nº 94/2018, art. 18, §§ 1º a 3º).

A pessoa jurídica que pretender aprovação de projeto deverá apresentá-lo no órgão competente, instruindo o pedido com documentos exigidos por norma (Decreto nº 74.965/1974, art. 12; IN nº 94/2018, art. 19, § 1º, incisos I a XVII, e § 2º).

Deferido o pedido, lavrar-se-á a escritura pública (Lei nº 5.709/1971, art. 8º), dela constando os documentos arrolados na IN nº 94/2018, arts. 21, incisos I a III, 22, 23 e 24; no Decreto nº 74.965, art. 14, § 1º (c/ art. 5º, § 3º) e § 2º da Lei nº 5.709/1971, art. 9º, incisos I a III).

E) Sistema registrário de imóveis de propriedade pública. Alguns juristas entendem que os imóveis de propriedade pública estariam fora do âmbito do registro imobiliário, a ele não se sujeitando, visto ser o domínio público como uma exteriorização de exercício do poder, previsto em normas (por exemplo, CF, arts. 20 e 26, incisos III e IV; Lei nº 6.766/1979). Mas, apesar dessas hipóteses, na nossa opinião, há necessidade de registro de imóvel público na maioria dos casos, por força de lei, por exemplo, se a entidade pública vier a alienar

ou adquirir, inclusive por desapropriação, bem de raiz, deverá matriculá-lo no Registro Imobiliário competente (Estatuto da Terra, art. 29; Decreto-Lei nº 3.365/1941, art. 29; Lei nº 6.015/1973, art. 167, inciso I, n. 34), para que haja a transferência ou a aquisição da propriedade válida *erga omnes*. Há até mesmo legislação sobre: procedimento para registro de propriedade de bens imóveis, discriminados administrativamente e possuídos pela União (Lei nº 5.972/1973 e Lei nº 9.821/1999); processo discriminatório de terras devolutas da União (Lei nº 6.383/1976 e Lei nº 13.178/2015; CPC, arts. 1.063, 574 a 582, 301, 297); levantamento cadastral de terras públicas (Lei nº 5.868/1973; Estatuto da Terra, arts. 97 a 102); autorização do Poder Executivo para executar não só ações de identificação, demarcação, cadastramento, registro e fiscalização de bens imóveis da União, como também a regularização das ocupações nesses imóveis (IN do SPU nº 4/2018), inclusive de assentamentos informais de baixa renda (Decreto nº 9.310/2018, com alteração do Decreto nº 9.597/2018; IN do SPC nº 4/2018; Lei nº 11.481/2007, art. 23; Lei nº 9.636/1998, arts. 1º a 7º, com alteração da Lei nº 11.481/2007).

Pelo Decreto-Lei nº 9.760/1946 (arts. 18-A, §§ 1º a 2º, incisos I a VI, §§ 3º e 4º, 18-B, 18-C, 18-D, §§ 1º a 5º, 18-E, parágrafo único, e 18-F, §§ 1º a 4º, acrescentados pela Lei nº 11.481/2007), a União poderá lavrar auto de demarcação nos seus imóveis nos casos de regularização fundiária de interesse social, destinada a atender a família com baixa renda, com base no levantamento da situação das áreas a ser regularizada.

4 Considerações finais

O Direito Registral Imobiliário é o ramo do Direito real que consiste num conjunto de normas e de

princípios, relativo ao registro de imóveis, que regem o funcionamento da serventia imobiliária e a atividade do oficial e de seus prepostos.

Os sistemas registrários resultantes de análise das normas desse Direito Registral são: o comum, o Torrens, o rural, o especial de imóveis rurais adquiridos por estrangeiros e o da propriedade pública.

O registro de imóveis, além de efeito constitutivo do direito de propriedade imobiliária e de direito real sobre coisa alheia, apresenta os da publicidade, legitimidade de direito do titular do direito real, força probante, continuidade, obrigatoriedade, retificação, prioridade, especialidade, disponibilidade, instância e tipicidade. O cartório de registro imobiliário é o órgão público integrado no Judiciário, tendo a função do repositório de informações alusivas aos imóveis e atos registrários, devendo, por isso, não só submeter-se ao regulamento administrativo de prestação de serviço de sua competência, que contém normas alusivas ao seu horário de funcionamento, à ordem de trabalho e à remuneração, atuando sob a direção de um oficial titular, que age como delegado do Estado, mas também conservar em ordem todos os documentos apresentados para fins de assento, arquivando-os adequadamente, para facilitar sua consulta e a expedição de certidões ou de informações que nele estiver; o Registro de Imóveis é o órgão controlador do direito de propriedade e confere segurança para o mercado imobiliário.

O Estado terá responsabilidade civil objetiva pelos atos dos serventuários que lesarem terceiros, desde que seja o cartório oficializado, tendo ação regressiva contra o causador do dano que agiu dolosa ou culposamente (CF, art. 37, § 6º). ■

Bibliografia

BERDEJO, José Luiz. *Lecciones de derecho inmobiliário registral*. Barcelona: Bosch, 1959.

BEVILÁQUA, Clóvis. *Direito das coisas*. v. 2. Rio de Janeiro: Forense, 1956.

BORGES, Paulo Torminn. *O imóvel rural e seus problemas jurídicos*. São Paulo: Pró-Livro, 1976.

CAMPOS BATALHA, Wilson de Souza. *Comentários à Lei de Registros Públicos*. v. 1. Rio de Janeiro: Forense, 1979.

CENEVIVA, Walter. *Lei dos registros públicos comentada*. São Paulo: Saraiva, 1979b.

CENEVIVA, Walter. *Manual de registro de imóveis*. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1988.

CENEVIVA, Walter. *Novo Registro Imobiliário Brasileiro*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1979a.

DINIZ, Maria Helena. *Sistemas de registro de imóveis*. São Paulo: Saraiva, 2014.

ENNECCERUS, Ludwig; KIPP, Theodor; WOLFF, Martin. *Derecho de cosas*. v. 2. Barcelona: Bosch, 1971.

GOMES, Orlando. *Direitos reais*. Rio de Janeiro: Forense, 1978.

JUNQUEIRA DE AZEVEDO, José M. *Do registro de imóveis*. São Paulo: Saraiva, 1976.

MELO FILHO, Álvaro. *Direito registral imobiliário*. Rio de Janeiro: Forense, 1979.

PONTES, Valmir. *Registro de imóveis*. São Paulo: Saraiva, 1982.

PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Comentários à Constituição de 1946*. V. 4. Rio de Janeiro: Borsoi, 1957.

ROCHA, Olavo A. Lima. *Regime jurídico da aquisição do imóvel rural por estrangeiro*. 1981. Tese – Universidade de São Paulo, São Paulo, 1981.

RODRIGUES, Silvio. *Direito Civil Aplicado*. v. 2. São Paulo: Saraiva, 1983.

RODRIGUES PEREIRA, Lafayette. *Direito das coisas*. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1956.

SANTANA DE MELO, Marcelo A. *Teoria geral de registro de imóveis*. Porto Alegre: Fabris, 2016.

SEABRA FAGUNDES, Miguel. *Da desapropriação no direito brasileiro*. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1949.

SERPA LOPES, Miguel Maria de. *Tratado dos registros públicos*. v. 2. Rio de Janeiro: Forense, 1955.

SEVÁ, José. *Manual de prática forense civil*. São Paulo: Julex, 1989.

SILVA PEREIRA, Caio M. *Instituições de direito civil*. Rio de Janeiro: Forense, 1978.

VIANA, Marco Aurélio. *Teoria e prática do direito das coisas*. Rio de Janeiro: Forense, 1956.



Rua Álvares Penteado, 151
Centro | Cep 01012 905 | São Paulo | SP
(11) 3291 9200

www.aasp.org.br