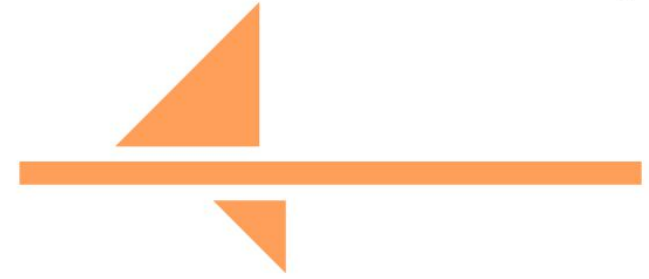


# FORMAÇÃO DE ESPECIALISTAS EM REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS

para Corretores de Imóveis

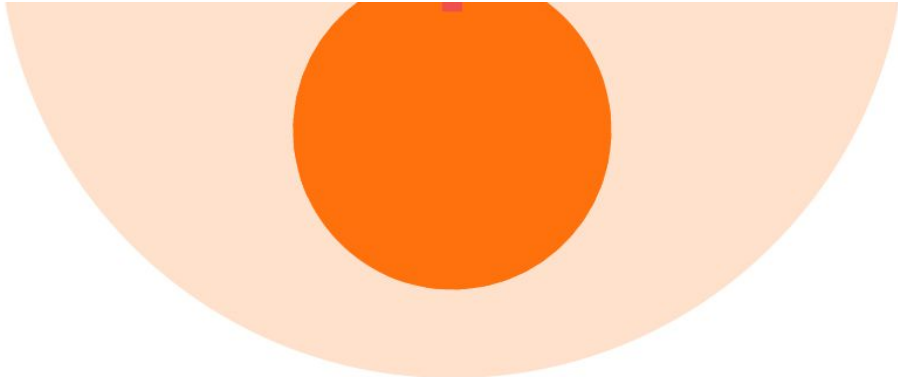
Prof. Petrus Mendonça  
@prof.petrusmendonca





# REGULARIZAR IMÓVEIS

**é resolver pendências documentais para transferir a propriedade imobiliária para o nome do seu proprietário.**

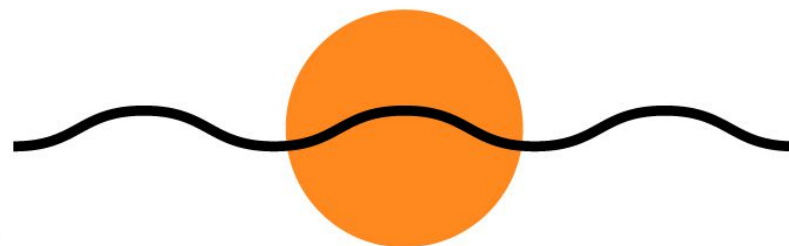




**IMÓVEL REGULARIZADO**  
é aquele em nome do seu legítimo  
proprietário junto à Matrícula do Imóvel  
no Ofício de Registro de Imóveis (RGI),  
sem pendências, ônus reais e  
indisponibilidades.



# VALIDADE DO NEGÓCIO JURÍDICO



**Art. 104 CÓDIGO CIVIL. A validade do negócio jurídico requer:**

**I – agente capaz;**

**II – objeto lícito, possível, determinado ou determinável;**

**III – forma prescrita ou não defesa em lei.**

**IV- NÃO HAJA VÍCIOS DE CONSENTIMENTO (erro, dolo, coação, fraude à execução, fraude contra credores)**

**V- Legitimidade das partes**







# **SEGURANÇA JURÍDICA**

**O Princípio da Segurança Jurídica está previsto no Art. 5º, inciso XXXVI, da Constituição Federal/88:**

**A lei não prejudicará "o direito adquirido, a coisa julgada e o ato jurídico perfeito"**





## **Art. 6º LINCC**

**"A Lei em vigor terá efeito imediato e geral, respeitados o ato jurídico perfeito, o direito adquirido e a coisa julgada.**

**§ 1º Reputa-se ato jurídico perfeito o já consumado segundo a lei vigente ao tempo em que se efetuou.**

**§ 2º Consideram-se adquiridos assim os direitos que o seu titular, ou alguém por êle, possa exercer, como aqueles cujo começo do exercício tenha termo pré-fixo, ou condição pré-estabelecida inalterável, a arbítrio de outrem.**

**§ 3º Chama-se coisa julgada ou caso julgado a decisão judicial de que já não caiba recurso.**



# **PROFISSIONAIS DA REGULARIZAÇÃO**

- Corretor de Imóveis**
- Engenheiro e Arquiteto**
- Advogado**
- Topógrafo**
- Despachante Documentalista  
(Lei nº 14.282/21)**



# COMO IDENTIFICAR AS IRREGULARIDADES NOS IMÓVEIS?

Primeiro passo, requerer **CERTIDÕES DO IMÓVEL** e solicitar documentação pessoal dos proprietários  
(Identidade, CPF e Certidão Civil)



# PRINCIPAIS CERTIDÕES

- **Inteiro Teor (RGI)**
- **Débitos Municipais (prefeitura)**
- **Marinha (DPU)**
- **Forenses (Tribunal de Justiça) execução e trabalhista**
- **Declaração do Condomínio (síndico ou adm)**
- **Nada consta Taxa de Bombeiro (TPEI), energia e água**
- **Certidão Municipal de Metragem (prefeitura)**
- **Vigência de Procuração**

\*Validade: 30 dias

\*Toda pessoa pode solicitar





## **Certidão da Situação Jurídica (Lei nº 14.382/22)**

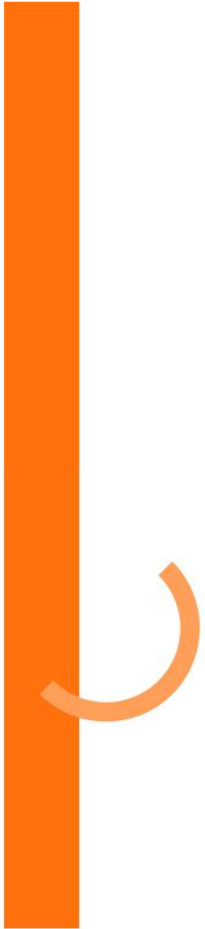
**Contém informações do imóvel como número do contribuinte, dados do proprietário, ônus reais, restrições judiciais e administrativas.**

**Prazo: 1 dia**



# Como interpretar uma CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

- O imóvel possui Matrícula ou Transcrição?
- As características do TERRENO estão completas?
- Se houver EDIFICAÇÃO, constam todas as características?
- Quem é o proprietário do imóvel?
- A qualificação do proprietário está completa?
- Há ônus gravando o imóvel?
- Há Prenotação em análise na Matrícula ou na Transcrição?





# TRANSCRIÇÃO X MATRÍCULA

## PRENOTAÇÃO X REGISTRO X AVERBAÇÃO





# **HIPOTECA X ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**



## DA ESCRITURA PÚBLICA

Art. 215. C.C

A escritura pública, lavrada em notas de tabelião, é documento dotado de fé pública, fazendo prova plena.

§ 1º Salvo quando exigidos por lei outros requisitos, a escritura pública deve conter:

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;

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

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

§ 2º Se algum comparecente não puder ou não souber escrever, outra pessoa capaz assinará por ele, a seu rogo.

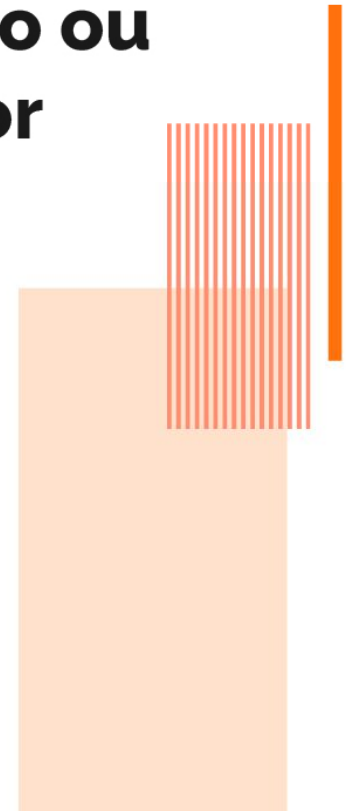
§ 3º A escritura será redigida na língua nacional.



**Art. 108 C.C.**

**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.**

- Não tem prazo de validade**
- Não precisa ser renovada**
- Pode ser digital (Provimento n° 100 CNJ)**



# SÓ É DONO QUEM REGISTRA

**Art. 1.227 C.C.**

**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).**



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

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

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

# **DISPENSA DE ESCRITURA PÚBLICA**

- Imóvel até 30 salários mínimos**
- Compromisso de Compra e Venda de Lote Urbano quitado (Lei n° 9.514/97)**
- Imóvel financiado (SFH) Art 61 Lei n° 4.380/64**
- Imóvel Financiado (SFI) Lei n° 9.514/97**

# ASSINATURAS

- A ROGO (analfabeto, idoso ou enfermo)
- Por procuração
- DIGITAL (ICP-Brasil e E-Notariado)
- ELETRÔNICA (e-mails, touch etc)

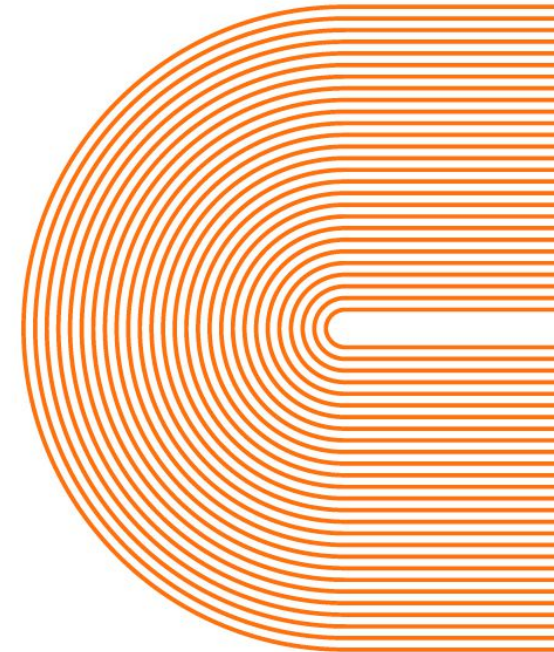




# RECONHECIMENTO DE FIRMA

**Não se refere ao teor do documento**

- **Por Autenticidade (pessoalmente)**
- **Por Semelhança**
- **Presencial**
- **Digital**




**A pessoa falecida pode ter firma reconhecida??**



# APOSTILA DE HAIA

**O Apostilamento de Haia é procedimento realizado nas serventias extrajudiciais para validar documentos que serão utilizados em países estrangeiros.**





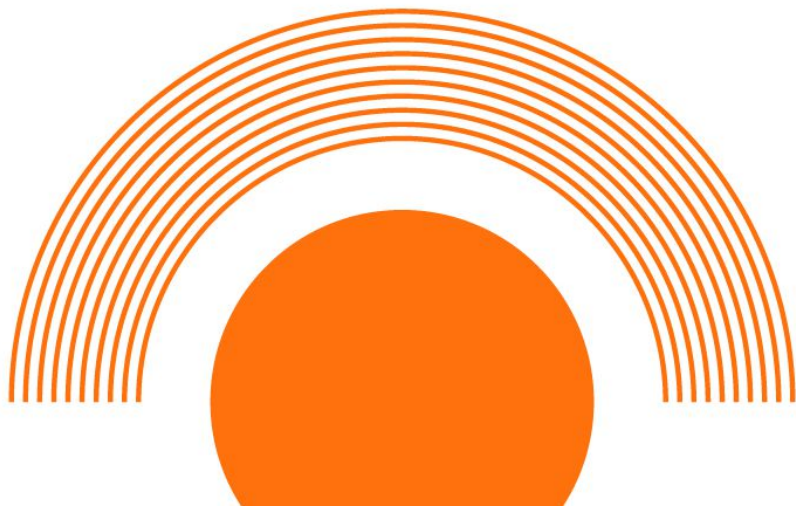
# NÚMERO DO CPF

**É obrigatório a inclusão do número do CPF na qualificação das partes, nos feitos distribuídos ao Poder Judiciário e aos serviços extrajudiciais em todo território nacional.**

**(Artº 1º Provimento 61 CNJ)**

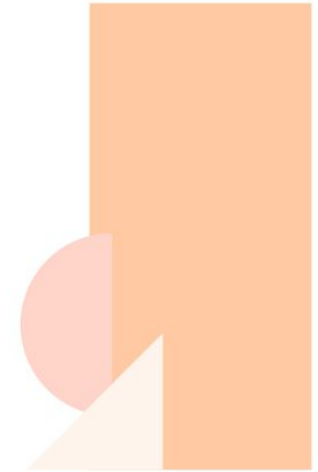


# FORMAS DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMÓVEL



## USUCAPIÃO (originária)

- Extraordinário  
15 anos - sem justo título
- Ordinário  
10 anos - justo título
- Especial Rural  
50 ha - 5 anos
- Especial Urbano  
250 m<sup>2</sup> - 5 anos



- Registro de Título Aquisitivo (Art.1.245 C.C.)

- Acessão

Ilhas

Aluvião (sedimentos)

Avulsão (pedaço de terra)

Abandono de Alvéo



# FORMAS DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE MÓVEL

- **Usucapião (3 anos) coisa emprestada**
- **Ocupação (abandono)**
- **Tesouro (meio a meio)**
- **Tradição (Art. 1.267 C.C)**
- **Especificação (obra de arte)**





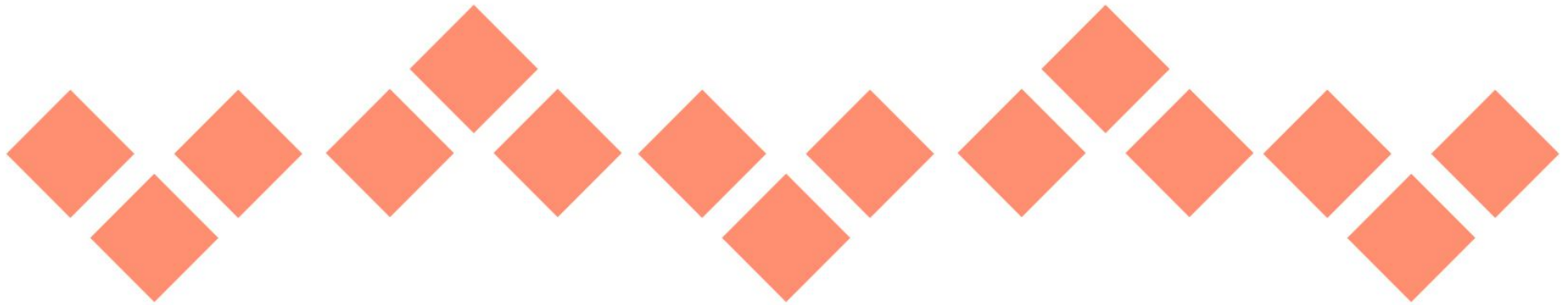
# PRINCÍPIOS CARTORIAIS

**"Lei nº 8.935/94**

**Art. 1º Serviços notariais e de registro são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos".**

- Publicidade**
- Fé Pública**
- Autenticidade**
- Inscrição**
- Continuidade**





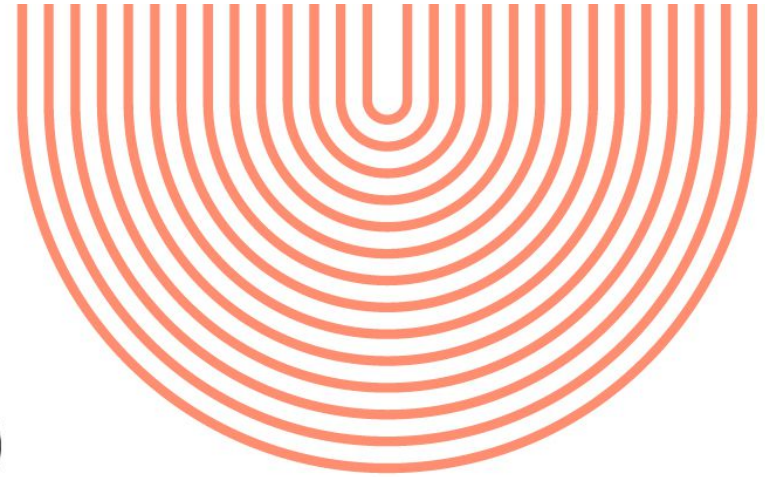
## **DIREITO DE LAJE**

## **CONDOMÍNIO EM MULTIPROPRIEDADE**

**- CONDOMÍNIO URBANO**

**- CONDOMÍNIO DE LOTES**

**- LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO**



**LOTEAMENTO**  
**DESMEMBRAMENTO**  
**DESDOBRO**



# **ADQUIRENTES DE LOTES EM LOTEAMENTOS IRREGULARES NÃO SÃO OBRIGADOS A PAGAR O FINANCIAMENTO**

**Art.37 a 39 Lei de Parcelamento de Solo Urbano (Lei nº 6.766/79)**

**"Art. 37. É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado.**

**Art. 38. Verificado que o loteamento ou desmembramento não se acha registrado ou regularmente executado ou notificado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, deverá o adquirente do lote suspender o pagamento das prestações restantes e notificar o loteador para suprir a falta."**



# **COMO REMEMBRAR LOTES DE TERRENO?**

- **Consentimento de órgãos públicos**
- **Mesmo dono**
- **Lotes contíguos**
- **Requerimento a prefeitura municipal acompanhada de certidões dos lotes**
- **Licença deve ser averbada no RGI**
- **Prevalece número do lote principal + letra**
- **Impostos em dia**
- **Nova Matrícula deve apresentar a área de todos os lotes lembrados**
- **Matrículas anteriores são canceladas**





# O QUE FAZER SE O IMÓVEL FOR INVADIDO?

**Art. 1.210 C.C**

**"O possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbação, restituído no do esbulho, e segurado de violência iminente, se tiver justo receio de ser molestado.**

**\$1º O possuidor turbado, ou esbulhado, poderá manter-se ou restituir-se por sua própria força, contanto que o faça logo; os atos de de defesa, ou de desforço, não podem ir além do indispensável à manutenção, ou restituição da posse."**

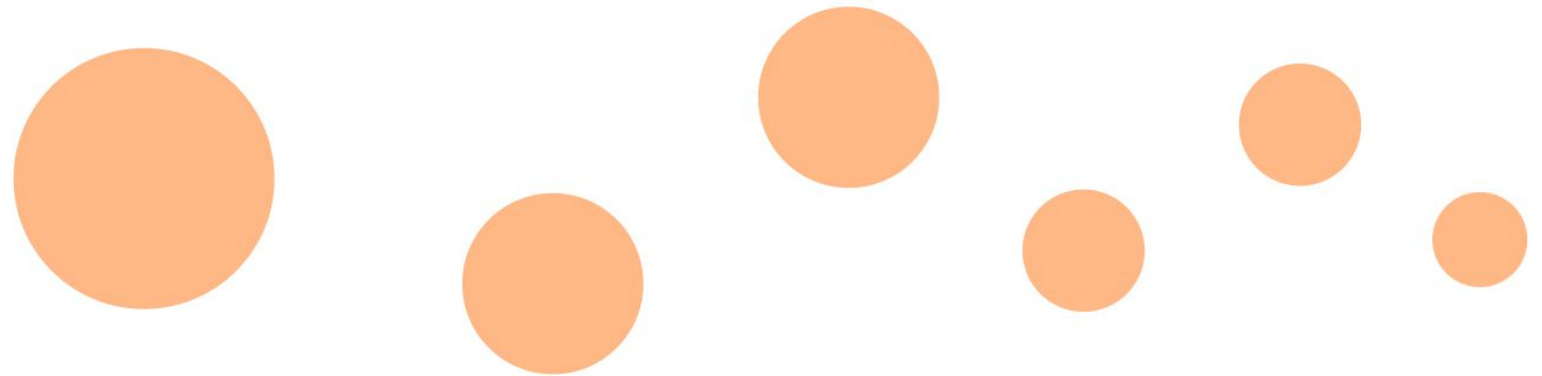
**TURBAÇÃO = Ameaça**

**ESBULHO = Posse retirada**



# **É POSSÍVEL ENCONTRAR IMÓVEL SEM NÚMERO DE MATRÍCULA?**

- Nome do proprietário (CPF)**
- Endereço completo do imóvel**

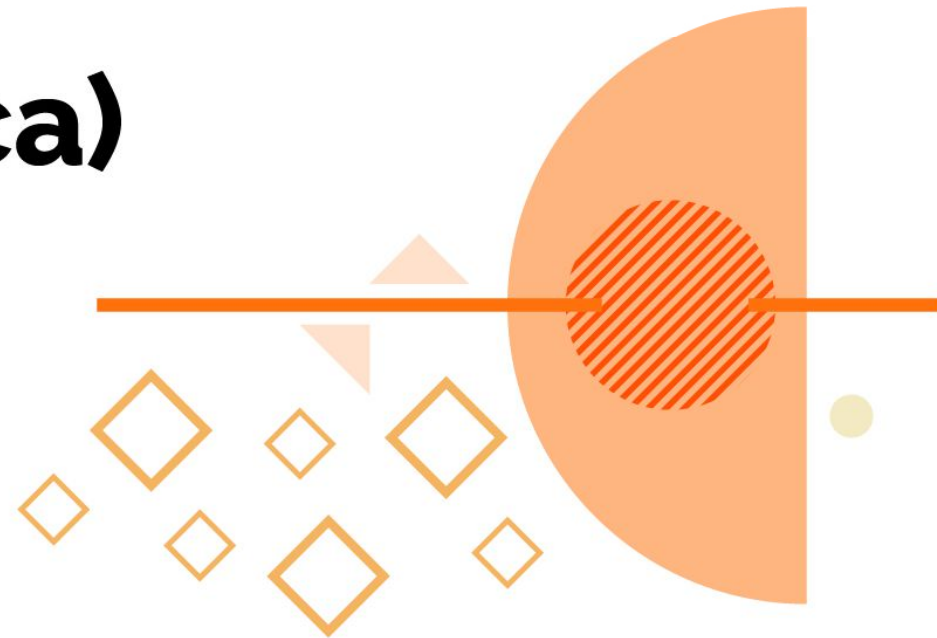


# Regularização Fundiária Urbana

**REURB-S (social)**

**REURB-E (específica)**

**ESTREMAÇÃO**



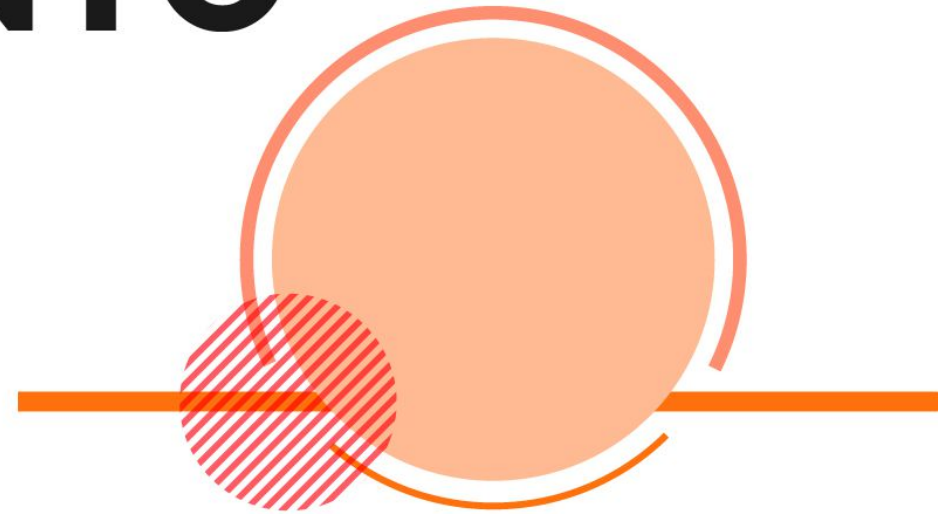


## PROBLEMAS DOCUMENTAIS MAIS COMUNS NOS IMÓVEIS

- Falta de Registro/Transcrição
- Nome de terceiros
- Indisponibilidades (penhora, arresto, hipoteca)
- Usufruto
- Inventário (Princípio Sisane)
- Em nome de menor
- Contrato de Gaveta
- Débitos (IPTU e Condomínio)
- Falta de Habite-se
- Averbar construção
- Compromisso de compra e venda quitada (cessão de direitos não é registrável)



# COMO ELABORAR UM REQUERIMENTO





**MANDATO (art. 653 a 682 C.C)**

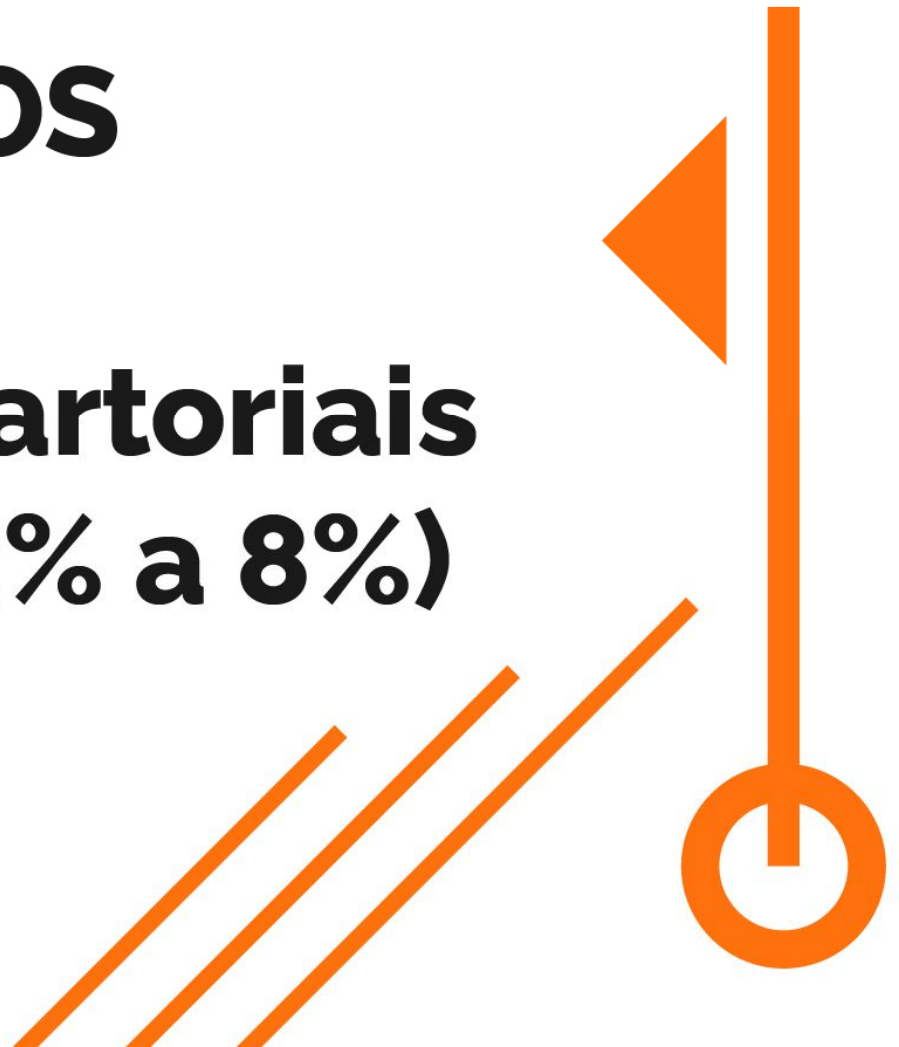
**X**

**PROCURAÇÃO PÚBLICA**

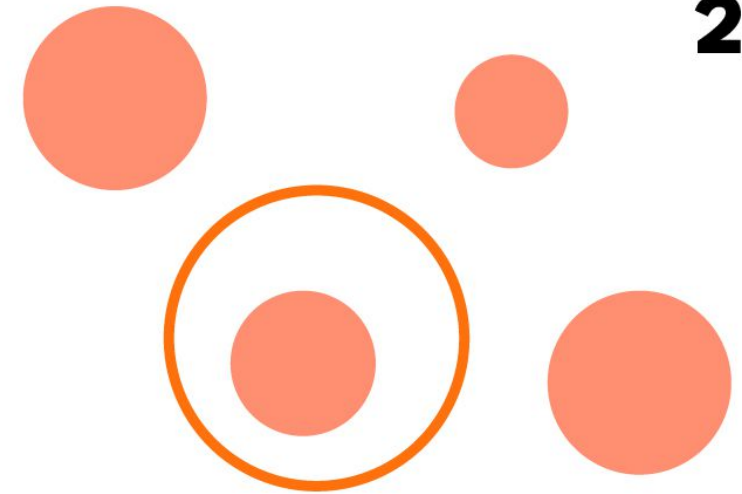
- Comum
- Causa própria
  
- Deve ser específica e não aceita interpretação extensiva

# TAXAS E IMPOSTOS

- ITBI (2% a 4%)
- Emolumentos cartoriais
- ICD ou ITCMD (2% a 8%)
- Laudêmio



# **NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL**

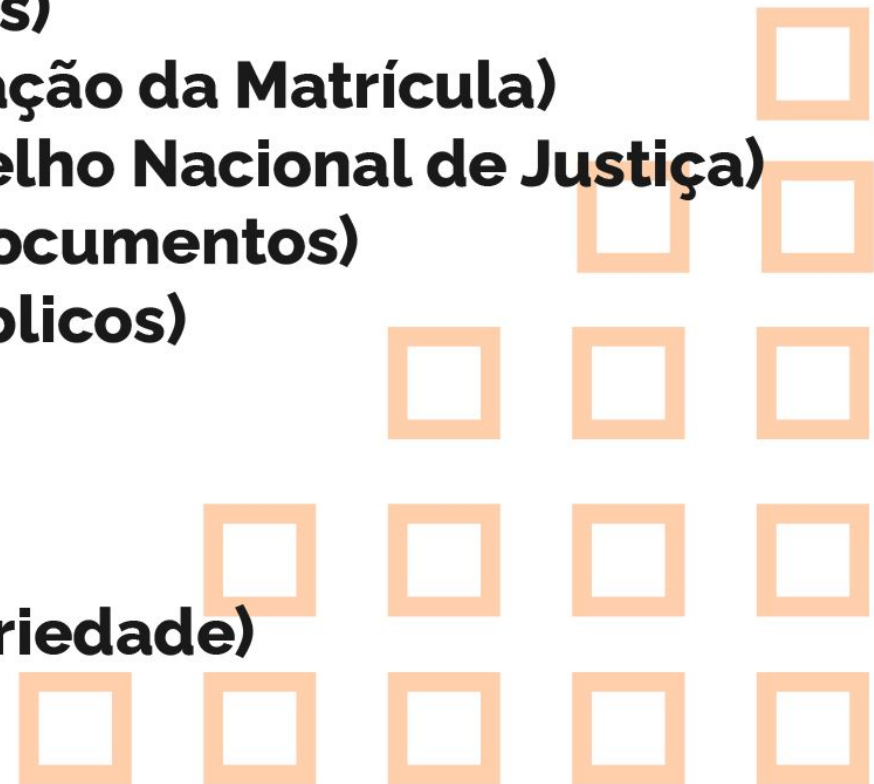


- **Cartório de Títulos e Documentos**
- **Correios**

**Como preparar uma NOTIFICAÇÃO**


## LEGISLAÇÕES PERTINENTES

- Lei n° 14.282/21 (Despachante Documentalista)
- Lei n° 4.591/64 (Lei de Incorporações)
- Lei n° 13.097 (Princípio da Concentração da Matrícula)
- Provimentos 89 e 100 do CNJ (Conselho Nacional de Justiça)
- Lei n° 13.726/18 (Autenticação de documentos)
- Lei n° 6.015/73 (Lei de Registros Públicos)
- Medida Provisória n° 1.085/21
- Código de Normas do Estado
- Plano Diretor da cidade
- Código Civil (Capítulos Posse e Propriedade)



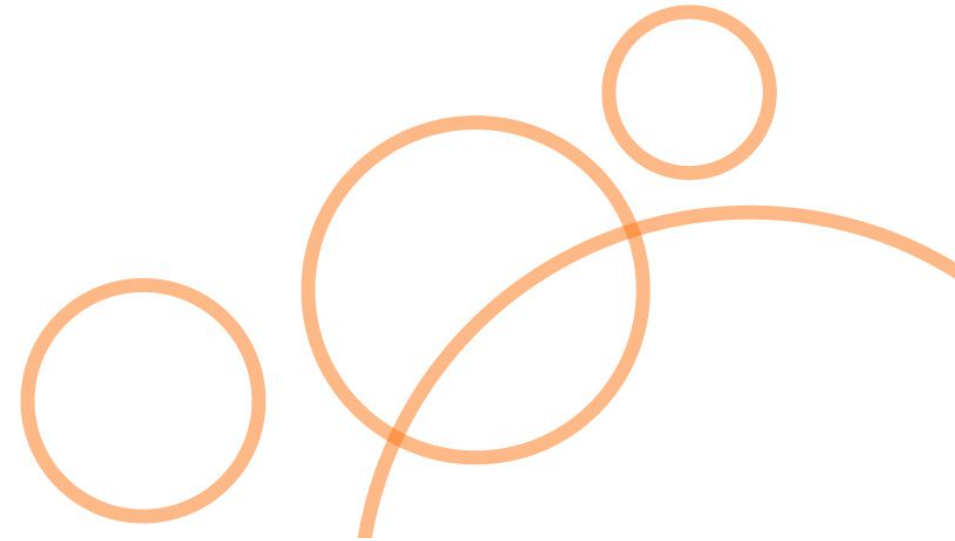
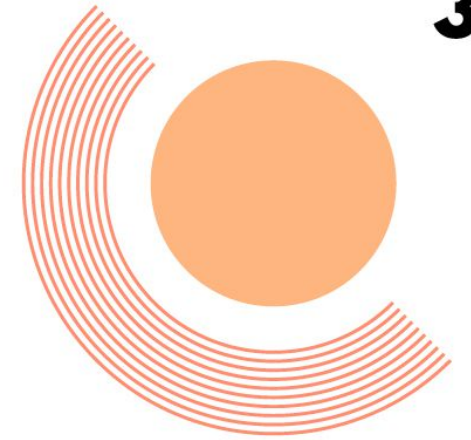
# **DESPESAS COM ESCRITURA**

**Art.490 C.C. "Salvo cláusula em contrário, ficarão as despesas de escritura e registro a cargo do comprador, e a cargo do vendedor as da tradição".**





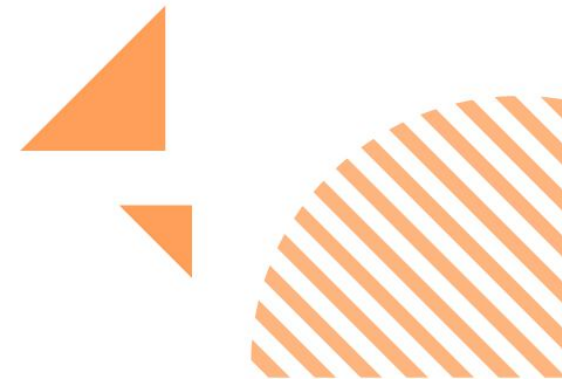
- **DAÇÃO EM PAGAMENTO**
- **DOAÇÃO (pura e com encargos)**
- **PERMUTA**





# **COMO IDENTIFICAR IMÓVEL RURAL E URBANO**

**IMÓVEL RURAL é aquele fora da zona urbana e utilizado para atividades agrárias.**

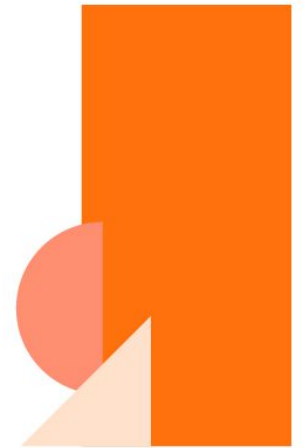


# CONTRATO DE GAVETA (gênero)

- **IMÓVEL financiado**
- **Compromisso de Compra e Venda**
- **Procuração em Causa Própria**

# NOTA DEVOLUTIVA (conceito)

## Unificação X Fusão de imóveis





## Concentração da Matrícula (Lei 13.097/15)



## **TIPOS COMUNS DE SERVENTIAS (termo equivocado: CARTÓRIOS)**

- Tabelionato de Notas**
- Ofício de Registro de Imóveis**
- Ofício de Registro Civil**
- Ofício de Títulos e Documentos**
- Tabelionato de Protestos**

**NOTÁRIO ou TABELIÃO e  
OFICIAL REGISTRADOR**



**O que significa as siglas RCPN e RTD?**

**Registro Civil de Pessoas Naturais**

**Registro de Títulos e Documentos**



# Como AVERBAR CONSTRUÇÃO?

- 1. Requerimento da construção**
- 2. Alvará de Habite-se ou certidão  
Narrativa da prefeitura**
- 3. CND da RFB (dispensável)**





# **É POSSÍVEL VENDA DE IMÓVEL HIPOTECADO?**

**As HIPOTECADAS particular e judicial  
não tiram a disponibilidade do imóvel  
(Art.495 CPC)**



## **REQUISITOS PARA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL**

- Promessa ou contrato de compra e venda**
- Comprovação de quitação do preço do imóvel**
- Pagamento do ITBI**
- Comprovação de que não há litígio**
- Comprovação de inadimplemento**
- Direto no RGI. Não há necessidade de Ata Notarial.**





# RETIFICAÇÃO


**Retificar é corrigir**

- De ofício (s/custo)
- Direitos de terceiros (aumento de área etc)
- Interesse do proprietário (c/custo)



**SÍNDICO não pode impedir  
CONDÔMINO de ter acesso a sua  
unidade como MEDIDA PROTETIVA  
contra o CORONAVIRUS**

**REsp 1.971.304/SP,  
3º Turma. Dje. 21.06.22**



# ATA NOTARIAL

**Instrumento público que tem por finalidade constatar a realidade de um fato, de forma imparcial, público e responsável, por um notário (tabelião) ou seus substitutos.**

# **VENDA DE IMÓVEIS**

## **CÁLCULO DE ITBI**

**Prefeitura não pode arbitrar valor do ITBI unilateralmente.**

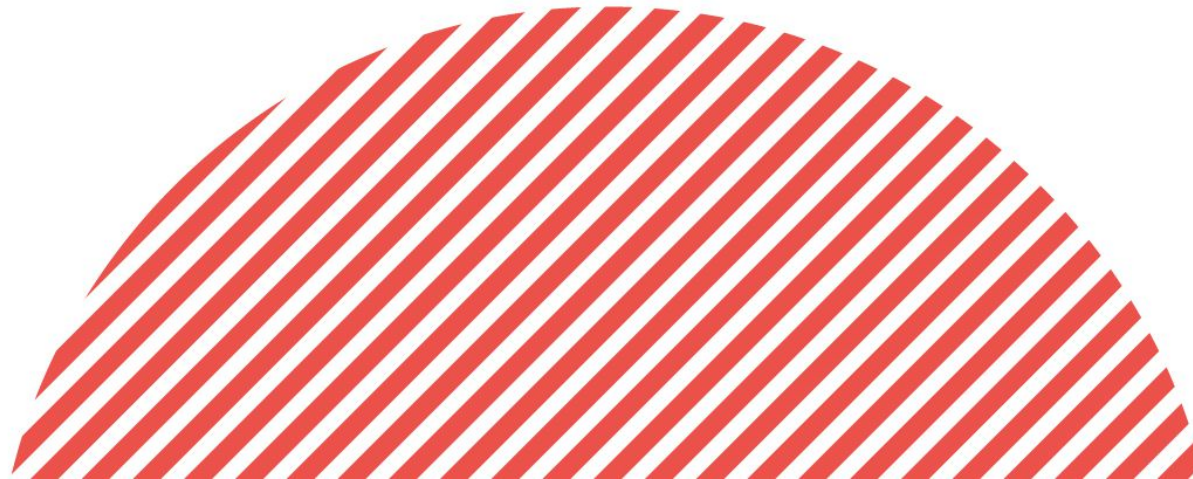
**Cálculo do ITBI deve ser sobre valor da transação.**

**STJ**



**É possível venda de 50% do imóvel?**

**Sim.**







# **COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA X CESSÃO DE DIREITOS**



**NOVA LEI nº 14.382/22 MODERNIZA  
CARTÓRIOS e cria SERP - Sistema  
Eletrônico dos Registros Públicos**

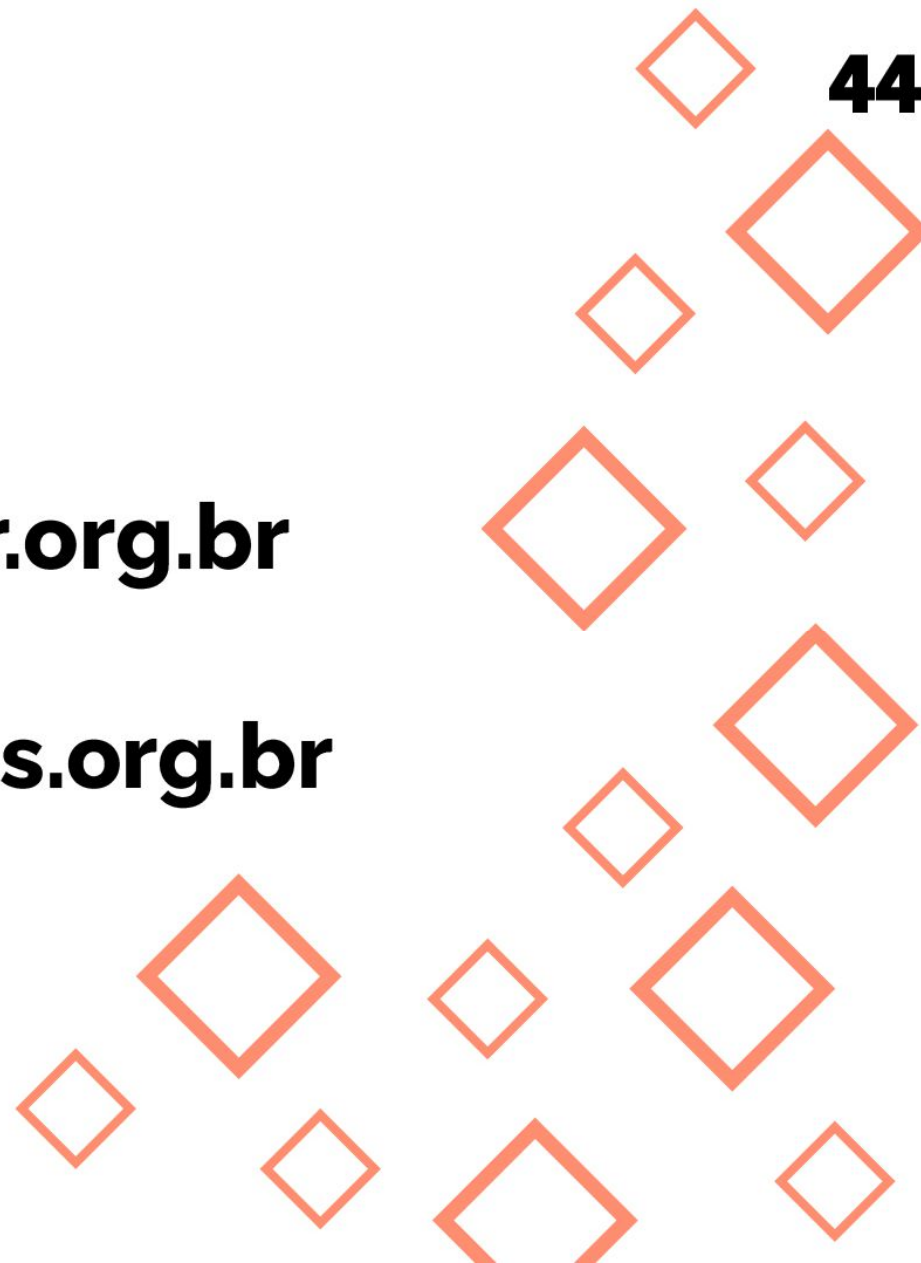


# LINKS ÚTEIS

[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

[www.registrodeimoveis.org.br](http://www.registrodeimoveis.org.br)

**E-Notariado**





# **DUE DILIGENCE IMOBILIÁRIA**

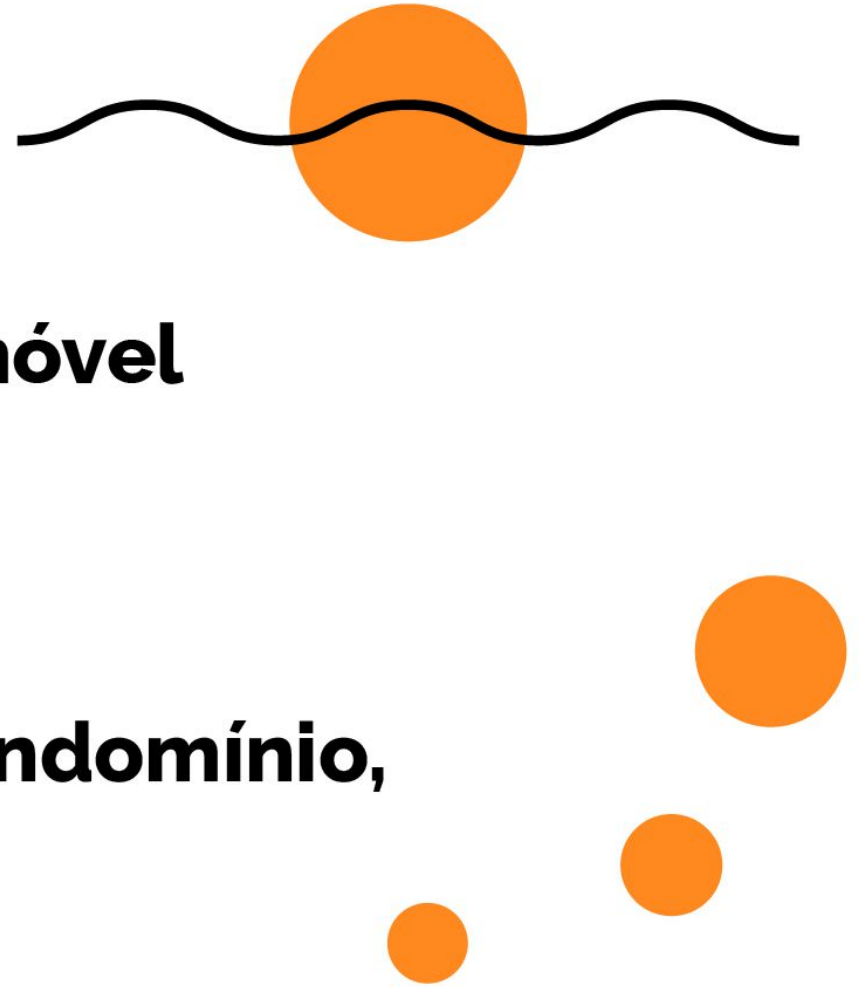
## **Diligências devidas**

### **Smart Contract (futuro dos contratos)**



# ETAPAS:


- Regularização prévia
- Assinatura do contrato
- Pagamento do preço do imóvel
- Pagamento de ITBI
- Lavratura de escritura
- Registro (RGI)
- Atualização cadastrais (Condomínio, prefeitura, Incra etc)



---

## **Art.1.417 C.C.**

**"Mediante promessa de compra e venda, em que se não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel".**





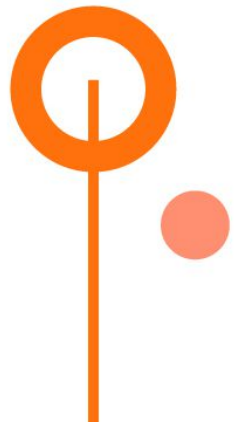
## Cláusula Penal

### Art.52 CDC

**"§1º As multas de mora decorrentes do inadimplemento de obrigações no seu termo não poderão ser superiores a dois por cento do valor da prestação".**

### LEI DA USURA

**"Art.9º Não é válida a Cláusula penal Superior a importância de 10% do valor da dívida".**



# SE OCORRER INADIMPLEMENTO

- Identificação de pendências ou restrições
- Atraso no pagamento (execução)
- Perda da posse
- Prejuízo para direito de terceiros
- Desapropriação (indenização)
- Modificações da capacidade ou estado civil
- Ausência da outorga da escritura (Adjudicação Compulsória)

## Cláusulas

### **OBJETO, PREÇO e FORMA DE PAGAMENTO**

- **Dados bancários**
- **critérios de atualização**
- **financiamento bancário**

## **PRINCIPIO DA CONCENTRAÇÃO DE MATRÍCULA**

### **Art.54 §1º**

**Não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula do registro de imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados disposto no art.129 e art.130 da Lei nº 11.101/05 e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título do imóvel".**

# **DECLARAÇÃO DOS VENDEDORES**

**Encontram-se na mais ampla e plena capacidade de dispor de seu patrimônio, não possuindo contra si protestos, execuções ou dívidas que possam comprometer a realização do negócio jurídico.**

## **DOCUMENTAÇÃO DA DUE DILENCE**

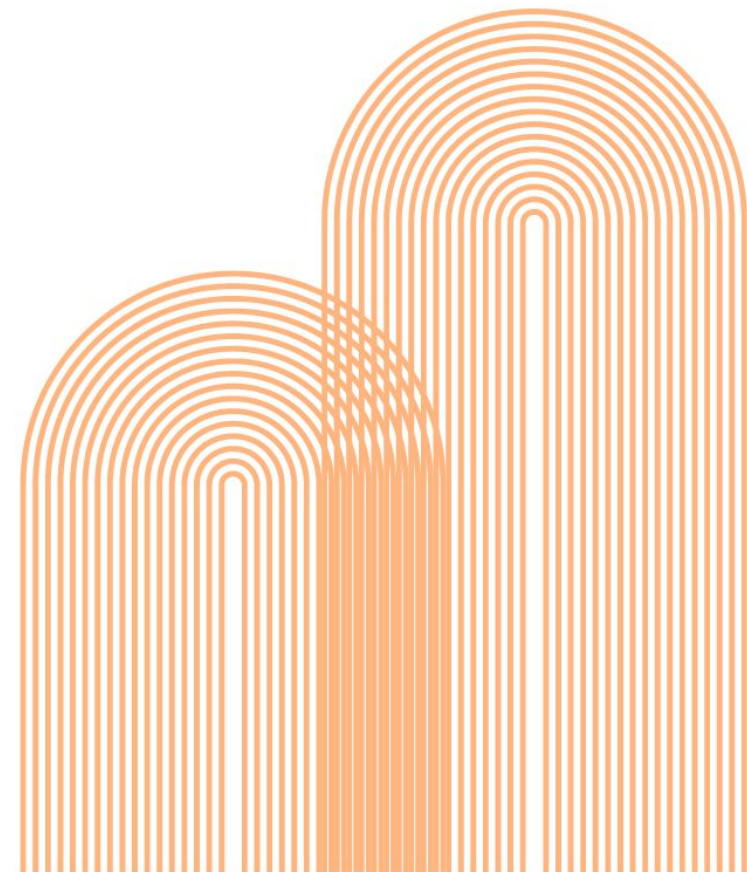
- Certidão RGI**
- CND concessionárias**
- Certidões Vara de Execuções e Falência**
- CND IPTU**
- CND BOMBEIROS**
- CND CONDOMÍNIO**
- CND ITR e CCIR (imóvel rural)**
- CND SPU ou DPU**
- Certidão IBAMA**
- Certidão Ministério Público**





# DECLARAÇÃO VENDEDORES

**São titulares e legítimos proprietários do bem imóvel descrito e caracterizado como sendo \_\_\_\_, cadastrado na Prefeitura Municipal de \_\_\_\_ sob nº de inscrição \_\_\_\_ e sequencial \_\_\_\_, com cadastro na SPU nº RIP \_\_\_\_ é matrícula no RGI nº \_\_ junto ao \_ Ofício de Registro de Imóveis da cidade de \_\_\_\_.**



# MORA DO ADQUIRENTE E PROCEDIMENTOS DO INCORPORADOR



Autor: Prof. André Abelha



**Prof. Petrus Mendonça**  
**(81) 9.9986.9482**  
**@prof.petrusmendonca**