



SEU FUTURO É A NOSSA ESCOLHA

ESPECIALIZAÇÃO TÉCNICA APLICADA AO
GEORREFERENCIAMENTO



Endereço

Quadra 101 conjunto 02 lote 01
Recanto das Emas - Brasília - DF



(61)3082-0505



www.ineprotec.com.br



@ineprotec



Ineprotec

CNPJ: 08838975/0001-03



ANÁLISE DE DOCUMENTO CARTORIAL MATRÍCULAS DE IMÓVEIS



Endereço

Quadra 101 conjunto 02 lote 01
Recanto das Emas - Brasília - DF



(61)3082-0505



www.ineprotec.com.br



@ineprotec



Ineprotec

CNPJ: 08838975/0001-03

ANTONIO FRAGASSI

Ementa

- ▶ Análise de Documento Cartorial – Matrículas de imóveis Rurais
 - ✓ Origem do problema Fundiário Brasileiro
 - ✓ O Registro de Imóveis
 - ✓ Princípios Registrais
 - ✓ Análise de documentos



Endereço

Quadra 101 conjunto 02 lote 01
Recanto das Emas - Brasília - DF



(61)3082-0505



www.ineprotec.com.br



@ineprotec



Ineprotec

CNPJ: 08838975/0001-03

Registro de Imóveis

REGISTRO DE IMÓVEIS

Registro de Imóveis

- ▶ A finalidade essencial que os registros públicos perseguem é a segurança, atuando para “lubrificar” o mercado imobiliário e auxiliar na redução dos custos de transação (facilitam a obtenção de informações, de modo que transacionar imóveis se torne mais fácil e barato).



Endereço

Quadra 101 conjunto 02 lote 01
Recanto das Emas - Brasília - DF



(61)3082-0505



www.ineprotec.com.br



@ineprotec



Ineprotec

CNPJ: 08838975/0001-03

Registro de Imóveis

- ▶ Lei nº 1.318, de 30 de janeiro de 1854 (registro paroquial)



Endereço

Quadra 101 conjunto 02 lote 01
Recanto das Emas - Brasília - DF



(61)3082-0505



www.ineprotec.com.br



@ineprotec

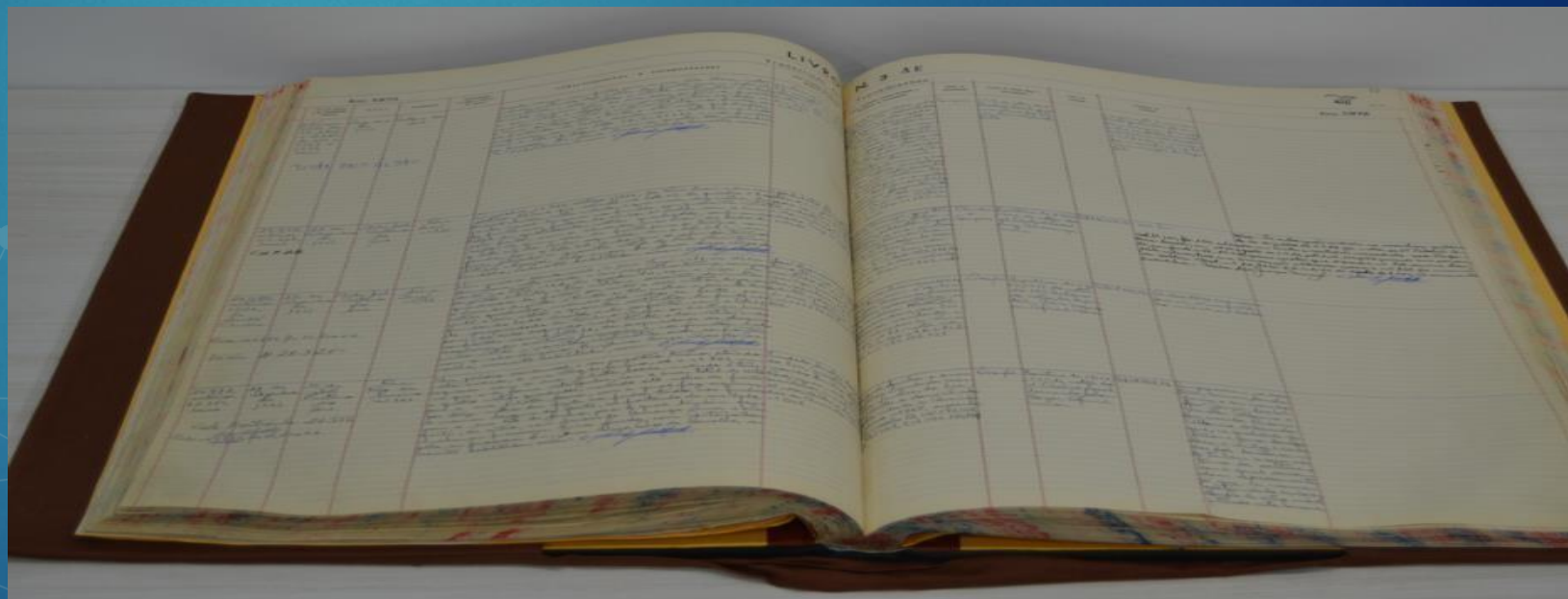


Ineprotec

CNPJ: 08838975/0001-03

Registro de Imóveis

- ▶ Lei 1.237, de 24 de setembro de 1864 (registro geral de transcrição dos títulos de transmissão imobiliária) → Decreto nº 4.857, de 9 de novembro de 1939 (primeira lei de registros públicos)



Endereço

Quadra 101 conjunto 02 lote 01
Recanto das Emas - Brasília - DF



(61)3082-0505



www.ineprotec.com.br



@ineprotec



Ineprotec

CNPJ: 08838975/0001-03

Registro de Imóveis

- ▶ A transcrição era simples reflexo ou espelho de um negócio, o que gerava muitas dificuldades, sobre a apresentação da situação imobiliária.
- ▶ O levantamento filiatório era complexo e inseguro, pois organizava-se em razão das pessoas envolvidas no ato.



Endereço

Quadra 101 conjunto 02 lote 01
Recanto das Emas - Brasília - DF



(61)3082-0505



www.ineprotec.com.br



@ineprotec



Ineprotec

CNPJ: 08838975/0001-03

Registro de Imóveis

- ▶ Com a finalidade de racionalizar o sistema, foi editada a Lei nº 6.015/73, que passa a organizar as informações sobre imóveis em torno do **fólio real**. Assim, cada imóvel deverá possuir uma única matrícula, na qual se concentra a especialização do bem, a cadeia contínua de atos que envolvam o imóvel e a qualificação de todos os sujeitos que fazem parte de sua cadeia dominial.



Endereço

Quadra 101 conjunto 02 lote 01
Recanto das Emas - Brasília - DF



(61)3082-0505



www.ineprotec.com.br



@ineprotec



Ineprotec

CNPJ: 08838975/0001-03

Registro de Imóveis

Princípios informadores do registro de imóveis

- ▶ Os princípios informadores do registro de imóveis consiste em um conjunto de proposições ou normas fundamentais que norteiam o registro imobiliário, caracterizando um estado ideal de coisas a serem buscadas nos atos cartoriais. Dessa forma, os princípios dão o formato de como o sistema registral deverá se comportar e se operacionalizar.



Endereço

Quadra 101 conjunto 02 lote 01
Recanto das Emas - Brasília - DF



(61)3082-0505



www.ineprotec.com.br



@ineprotec



Ineprotec

CNPJ: 08838975/0001-03

Registro de Imóveis

1 - Princípio da inscrição:

Constituição, transmissão e extinção de direitos reais sobre imóveis só operam por ato inter vivos mediante sua inscrição no registro.

2 - Princípio da prioridade:

Num concurso de direitos reais sobre um imóvel, estes ocupam hierarquias distintas, sendo que aquele que surge primeiro está acima de todos os outros.

3 - Princípio da especialidade:

Toda inscrição deve recair sobre um objeto precisamente individualizado. Princípio objetivo e subjetivo.



Endereço

Quadra 101 conjunto 02 lote 01
Recanto das Emas - Brasília - DF



(61)3082-0505



www.ineprotec.com.br



@ineprotec



Ineprotec

CNPJ: 08838975/0001-03

Registro de Imóveis

4 - Princípio da continuidade:

Para cada imóvel deverá existir uma cadeia de titularidade de tal forma que se possa retroagir até o título originário.

5 - Princípio da presunção e da fé pública:

Presume-se pertencer o direito real à pessoa, em cujo nome se inscreveu ou transcreveu os atos acometidos sobre um imóvel pelo sistema registral.



Endereço

Quadra 101 conjunto 02 lote 01
Recanto das Emas - Brasília - DF



(61)3082-0505



www.ineprotec.com.br



@ineprotec



Ineprotec

CNPJ: 08838975/0001-03

Registro de Imóveis

6 - Princípio da legalidade:

A validade da inscrição depende da validade do negócio jurídico que lhe dá origem e da faculdade de disposição do alienante.

Dessa forma, surge a necessidade de se averiguar os requisitos necessários para que um título possa acessar o “fólio real” evitando a contaminação do mesmo e garantindo a segurança jurídica e a confiança nos atos registrais.

Esse processo é chamado de **QUALIFICAÇÃO**.



Endereço

Quadra 101 conjunto 02 lote 01
Recanto das Emas - Brasília - DF



(61)3082-0505



www.ineprotec.com.br



@ineprotec



Ineprotec

CNPJ: 08838975/0001-03

Registro de Imóveis

7 - Princípio da unitariedade:

Cada imóvel será objeto de uma matrícula e cada matrícula descreverá apenas um imóvel.

8 - Princípio da instância:

Também chamado princípio da rogação, consiste em regra do direito registral segundo a qual todo procedimento de registros públicos somente se inicia a pedido do interessado, vale dizer, os Registradores não podem agir de ofício.



Endereço

Quadra 101 conjunto 02 lote 01
Recanto das Emas - Brasília - DF



(61)3082-0505



www.ineprotec.com.br



@ineprotec



Ineprotec

CNPJ: 08838975/0001-03

Registro de Imóveis

9 - Princípio da legitimação registral:

O registro, enquanto não cancelado, produz todos os efeitos legais ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido.

Assim, mesmo quando o documento base do trespasse imobiliário venha a ostentar ou apresentar vício ou irregularidade intrínsecos, os efeitos do registro são mantidos e devem ser observados enquanto não se materializar o cancelamento.



Endereço

Quadra 101 conjunto 02 lote 01
Recanto das Emas - Brasília - DF



(61)3082-0505



www.ineprotec.com.br



@ineprotec



Ineprotec

CNPJ: 08838975/0001-03

Registro de Imóveis

10 - Princípio da concentração:

Todo ato jurídico atrelado a um dado imóvel deverá ser descrito em sua matrícula.

O princípio da concentração tem por objetivo concentrar todas as informações e direitos que tenham influência no registro imobiliário ou nas pessoas.



Endereço

Quadra 101 conjunto 02 lote 01
Recanto das Emas - Brasília - DF



(61)3082-0505



www.ineprotec.com.br



@ineprotec



Ineprotec

CNPJ: 08838975/0001-03

Registro de Imóveis

▶ Quanto um imóvel afrontar qualquer um desses princípios, o mesmo se tornará irregular perante a Lei. Assim, para que não se contamine o “Fólio Real”, o imóvel deverá sofrer o processo de correção (Retificação).



Endereço

Quadra 101 conjunto 02 lote 01
Recanto das Emas - Brasília - DF



(61)3082-0505



www.ineprotec.com.br



@ineprotec



Ineprotec

CNPJ: 08838975/0001-03

Registro de Imóveis

O imóvel rural será considerado regular perante o registro de imóveis quando em sua matrícula contiver:

- ✓ Descrição do perímetro e suas confrontações, pelo sistema georreferenciado.
- ✓ Reserva legal e área de preservação permanente - APP
- ✓ Inscrição no CAR – cadastro ambiental rural.
- ✓ Certificado de cadastro de imóvel rural – CCIR atualizado junto ao INCRA.
- ✓ Inscrito perante a RFB com declaração anual de ITR.
- ✓ Explorado dentro dos limites impostos pela legislação.



Endereço

Quadra 101 conjunto 02 lote 01
Recanto das Emas - Brasília - DF



(61)3082-0505



www.ineprotec.com.br



@ineprotec



Ineprotec

CNPJ: 08838975/0001-03

Registro de Imóveis

Rua Araçá

Av. Airton Senna

Lote nº 2
Quadra A

Lote nº 1 – Quadra A
Matrícula 8.551

Área Verde

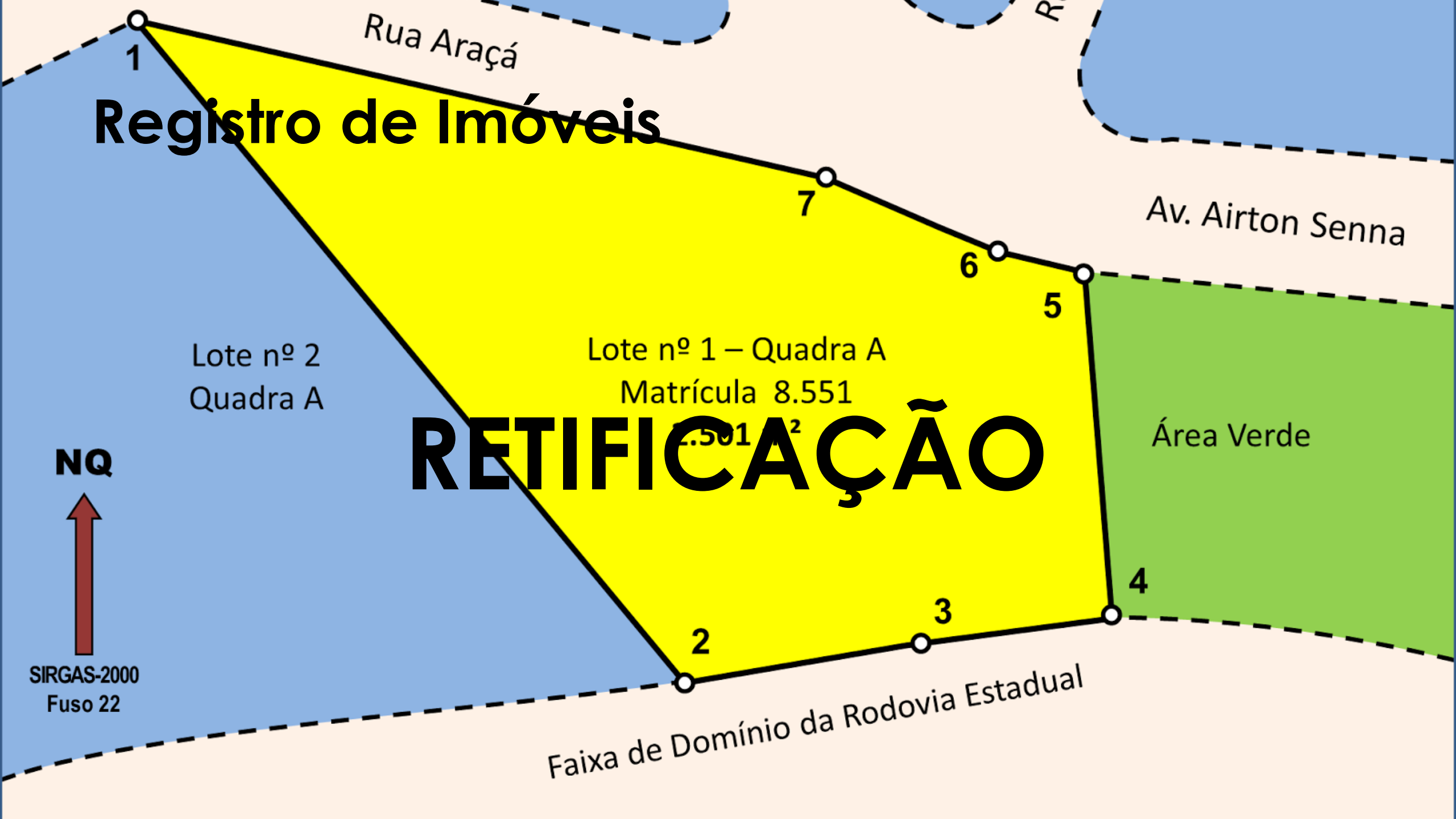
RETIFICAÇÃO

NQ



SIRGAS-2000
Fuso 22

Faixa de Domínio da Rodovia Estadual



Registro de Imóveis

Com o advento da Lei nº 10.931, que alterou os artigos 212 a 214 da Lei dos Registros Públicos, a necessidade de proceder a retificação da descrição tabular de um imóvel deixou de ser um enorme transtorno e passou a estar subordinada a regras muito mais céleres e simples (Augusto, 2005).



Endereço

Quadra 101 conjunto 02 lote 01
Recanto das Emas - Brasília - DF



(61)3082-0505



www.ineprotec.com.br



@ineprotec



Ineprotec

CNPJ: 08838975/0001-03

Registro de Imóveis

Apesar dessas facilidades, o procedimento atual ficou ainda mais seguro, uma vez que sua competência passou para o Oficial de Registro que conhece a fundo a situação real de sua circunscrição e, pela proximidade com os envolvidos, permitindo melhores condições para analisar cada caso e decidir com maior convicção sobre a juridicidade ou não do pedido. (Augusto, 2005).



Endereço

Quadra 101 conjunto 02 lote 01
Recanto das Emas - Brasília - DF



(61)3082-0505



www.ineprotec.com.br



@ineprotec



Ineprotec

CNPJ: 08838975/0001-03

Registro de Imóveis

Segundo Passarelli (2008), atualmente, de acordo com a Lei de Registro Público, existem duas modalidades de retificação:

- ❑ administrativa;
- ❑ jurisdicional (judicial).

Já Augusto (2005) considera a retificação extrajudicial e judicial.



Endereço

Quadra 101 conjunto 02 lote 01
Recanto das Emas - Brasília - DF



(61)3082-0505



www.ineprotec.com.br



@ineprotec



Ineprotec

CNPJ: 08838975/0001-03

Registro de Imóveis

Analizando-se o renovado artigo 213 da Lei dos Registros Públicos, conclui-se que existem quatro modalidades de procedimentos para a retificação extrajudicial de um registro (Augusto, 2005) :

- ❑ de ofício;
- ❑ por simples requerimento;
- ❑ procedimento sumário; e
- ❑ procedimento ordinário.



Endereço

Quadra 101 conjunto 02 lote 01
Recanto das Emas - Brasília - DF



(61)3082-0505



www.ineprotec.com.br



@ineprotec



Ineprotec

CNPJ: 08838975/0001-03

Registro de Imóveis

Segundo Passarelli (2008), Atualmente, de acordo com a Lei de Registro Público, as retificações administrativa (extrajudicial) e jurisdicional (judicial) podem ser executadas **unilateralmente ou bilateralmente**, em decorrência da necessidade ou não do chamamento de terceiros interessados.

Elas poderão ser **objetivas** ou **subjetivas**, de acordo com os erros a serem corrigidos, se relativos ao imóvel ou aos titulares de direito sobre o mesmo.



Endereço

Quadra 101 conjunto 02 lote 01
Recanto das Emas - Brasília - DF



(61)3082-0505



www.ineprotec.com.br



@ineprotec



Ineprotec

CNPJ: 08838975/0001-03

Registro de Imóveis

Segundo Augusto (2005), o procedimento pode ser **sumário ou ordinário**. No primeiro caso as alterações não impactam nos imóveis lindeiros e no segundo caso existe a possibilidade das alterações impactarem os imóveis lindeiros. Dessa forma, o ordinário difere do sumário na **existência de contraditório**, pois torna-se obrigatória a **anuência dos proprietários ou posseiros** dos imóveis confrontantes, haja vista o potencial perigo de causar prejuízos a terceiros.



Endereço

Quadra 101 conjunto 02 lote 01
Recanto das Emas - Brasília - DF



(61)3082-0505



www.ineprotec.com.br



@ineprotec



Ineprotec

CNPJ: 08838975/0001-03

Registro de Imóveis

- procedimento **sumário**, destina-se às seguintes hipóteses :
- ✓ retificação que vise à indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georreferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais;
 - ✓ alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro; e
 - ✓ reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação



Endereço

Quadra 101 conjunto 02 lote 01
Recanto das Emas - Brasília - DF



(61)3082-0505



www.ineprotec.com.br



@ineprotec



Ineprotec

CNPJ: 08838975/0001-03

Registro de Imóveis

Via de regra, os levantamentos executados com a ferramenta tecnológica atual, sempre produzirão dados tabulares diferentes daqueles que se encontram na matrícula, quando estes existem.

Essa desarmonia conduzirão o processo de retificação para o **procedimento ordinário** como colocado por Augusto (2005), ou **bilateral** como colocado por Passarelli (2008).



Endereço

Quadra 101 conjunto 02 lote 01
Recanto das Emas - Brasília - DF



(61)3082-0505



www.ineprotec.com.br



@ineprotec



Ineprotec

CNPJ: 08838975/0001-03

Registro de Imóveis

Via de regra, os levantamentos executados com a ferramenta tecnológica atual, sempre produzirão dados tabulares diferentes daqueles que se encontram na matrícula, quando estes existem.

Essa desarmonia conduzirão o processo de retificação para o **procedimento ordinário** como colocado por Augusto (2005), ou **bilateral** como colocado por Passarelli (2008).



Endereço

Quadra 101 conjunto 02 lote 01
Recanto das Emas - Brasília - DF



(61)3082-0505



www.ineprotec.com.br



@ineprotec



Ineprotec

CNPJ: 08838975/0001-03

Registro de Imóveis

Augusto (2005) sugere a seguinte estrutura básica para um procedimento ordinário de retificação extrajudicial:

- ✓ requerimento;
- ✓ cartas de anuência;
- ✓ certidão atualizada da matrícula ou transcrição;
- ✓ laudo técnico do agrimensor;
- ✓ memorial descritivo;
- ✓ levantamento planimétrico; e
- ✓ outras provas necessárias.



Endereço

Quadra 101 conjunto 02 lote 01
Recanto das Emas - Brasília - DF



(61)3082-0505



www.ineprotec.com.br



@ineprotec



Ineprotec

CNPJ: 08838975/0001-03

Registro de Imóveis

Qualquer tipo de prova pode ser incluído no procedimento, desde que útil para a decisão a ser tomada. Assim, podem ser incluídos mapas, fotos, recibos, imagens de satélite, contratos, etc. Compete ao interessado instruir o procedimento da melhor maneira possível para que o registrador tenha condições de decidir com maior segurança jurídica. Em contrapartida, pode o oficial, se julgar necessário, exigir novos meios de prova, sob pena de indeferir o pedido (na dúvida, prevalece o registro) (Augusto, 2005).



Endereço

Quadra 101 conjunto 02 lote 01
Recanto das Emas - Brasília - DF



(61)3082-0505



www.ineprotec.com.br



@ineprotec



Ineprotec

CNPJ: 08838975/0001-03

Registro de Imóveis

Art. 212 da LRP.

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. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

Parágrafo único.

A opção pelo procedimento administrativo previsto no art. 213 não exclui a prestação jurisdicional, a requerimento da parte prejudicada. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)



Endereço

Quadra 101 conjunto 02 lote 01
Recanto das Emas - Brasília - DF



(61)3082-0505



www.ineprotec.com.br



@ineprotec



Ineprotec

CNPJ: 08838975/0001-03

Registro de Imóveis

**Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação:
(Redação dada pela Lei no 10.931, de 2004)**

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

- a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título;
- b) indicação ou atualização de confrontação;
- c) alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial;
- d) retificação que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georeferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais;



Endereço

Quadra 101 conjunto 02 lote 01
Recanto das Emas - Brasília - DF



(61)3082-0505



www.ineprotec.com.br



@ineprotec



Ineprotec

CNPJ: 08838975/0001-03

Registro de Imóveis

**Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação:
(Redação dada pela Lei no 10.931, de 2004)**

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

- e) alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro;
- f) reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação;
- g) inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais, ou mediante despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas;



Endereço

Quadra 101 conjunto 02 lote 01
Recanto das Emas - Brasília - DF



(61)3082-0505



www.ineprotec.com.br



@ineprotec



Ineprotec

CNPJ: 08838975/0001-03

Registro de Imóveis

Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação: (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

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.**



Endereço

Quadra 101 conjunto 02 lote 01
Recanto das Emas - Brasília - DF



(61)3082-0505



www.ineprotec.com.br



@ineprotec



Ineprotec

CNPJ: 08838975/0001-03

Registro de Imóveis

REGISTRO E MATRÍCULA



Registro de Imóveis

Segundo Gandolfo (2002), os **registros**, correspondem a uma **forma sistemática de apresentação de informações sobre um imóvel** substituindo as antigas transcrições e inscrições.



Endereço

Quadra 101 conjunto 02 lote 01
Recanto das Emas - Brasília - DF



(61)3082-0505



www.ineprotec.com.br



@ineprotec



Ineprotec

CNPJ: 08838975/0001-03

Registro de Imóveis

Ao invés de serem escriturados em tópicos, nas colunas dos livros, passaram a ser lançados na matrícula do imóvel, em ordem cronológica e de forma narrativa. A nova lei também permitiu o uso de livros em folhas soltas e até a substituição dos livros por fichas, prática essa que se tornou a mais usual além disso autorizou que os atos fossem escrituradas mecanicamente, porque muito facilitou o serviço (Gandolfo, 2002).



Endereço

Quadra 101 conjunto 02 lote 01
Recanto das Emas - Brasília - DF



(61)3082-0505



www.ineprotec.com.br



@ineprotec



Ineprotec

CNPJ: 08838975/0001-03

Registro de Imóveis

Ainda segundo o mesmo autor a grande modificação introduzida pela lei 6.015 de 1973 foi, sem dúvida alguma foi a introdução do conceito de **matrícula**, que modificou radicalmente o regime registral e a técnica da escrituração.



Endereço

Quadra 101 conjunto 02 lote 01
Recanto das Emas - Brasília - DF



(61)3082-0505



www.ineprotec.com.br



@ineprotec



Ineprotec

CNPJ: 08838975/0001-03

Registro de Imóveis

A denominação “**matrícula**”, foi citada pela primeira vez no artigo **10 do Decreto nº 451-B/1890**, para indicar o assentamento dos imóveis, com suas especialidades físicas e jurídicas, surgindo assim o Registro de Imóveis até hoje existente (Diniz apud Remedio e Aguiar, 2017)



Endereço

Quadra 101 conjunto 02 lote 01
Recanto das Emas - Brasília - DF



(61)3082-0505



www.ineprotec.com.br



@ineprotec



Ineprotec

CNPJ: 08838975/0001-03

Registro de Imóveis

Do ponto de vista jurídico a matrícula é um **ato de registro**, no sentido lato, que dá origem à individualidade do imóvel na sistemática registral brasileira, possuindo um atributo dominial derivado, quase sempre, da **transcrição da qual se originou**.



Endereço

Quadra 101 conjunto 02 lote 01
Recanto das Emas - Brasília - DF



(61)3082-0505



www.ineprotec.com.br



@ineprotec



Ineprotec

CNPJ: 08838975/0001-03

Registro de Imóveis

Portanto, a matrícula deve ser obrigatoriamente aberta por ocasião do primeiro registro a ser feito, referente a imóvel que se encontre transcrito no antigo livro 3 (da transcrição das transmissões).



Endereço

Quadra 101 conjunto 02 lote 01
Recanto das Emas - Brasília - DF



(61)3082-0505



www.ineprotec.com.br



@ineprotec



Ineprotec

CNPJ: 08838975/0001-03

Registro de Imóveis

Para a abertura da matrícula são necessários alguns requisitos, a saber:

1. o número de ordem que seguirá ao infinito;
2. a data;
3. a identificação do imóvel feita mediante indicação:
 - a) se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do ccir, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área;
 - b) Se Urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, e de sua designação cadastral, se houver.



Endereço

Quadra 101 conjunto 02 lote 01
Recanto das Emas - Brasília - DF



(61)3082-0505



www.ineprotec.com.br



@ineprotec



Ineprotec

CNPJ: 08838975/0001-03

Registro de Imóveis

Para a abertura da matrícula são necessários alguns requisitos, a saber:

4. o nome, domicílio, nacionalidade do proprietário, bem como:
 - a) tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão, CPF ou RG, ou a falta deste, sua filiação;
 - b) tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o CNPJ;
5. o número do registro anterior;
6. data do registro anterior;
7. regime de bens.



Endereço

Quadra 101 conjunto 02 lote 01
Recanto das Emas - Brasília - DF



(61)3082-0505



www.ineprotec.com.br



@ineprotec



Ineprotec

CNPJ: 08838975/0001-03

Registro de Imóveis

De forma simplificada, uma **MATRÍCULA** é um documento oficial, cedido pelo cartório de registro de imóveis, onde deve conter todo o histórico do imóvel, como por exemplo:

- ✓ Localização
- ✓ Alterações ocorridas
- ✓ Hipotecas
- ✓ Alienações fiduciárias
- ✓ Transações de compra e venda
- ✓ Qualificação dos proprietários
- ✓ Inventários
- ✓ Ações judiciais
- ✓ Doações
- ✓ Desmembramentos
- ✓ Usufruto



Endereço

Quadra 101 conjunto 02 lote 01
Recanto das Emas - Brasília - DF



(61)3082-0505



www.ineprotec.com.br



@ineprotec



Ineprotec

CNPJ: 08838975/0001-03

Registro de Imóveis

Uma matrícula é aberta, sempre no cartório de registro de imóveis, nos seguintes casos:

- ✓ Por ocasião do primeiro registro do imóvel;
- ✓ Nos casos de fusão (remenbramento) do imóvel;
- ✓ No caso de averbação ou anotação no livro 02 do RGI e não houver espaço;
- ✓ Por requerimento do proprietário
- ✓ No caso de loteamentos, para cada lote individual.
- ✓ Por ocasião da averbação do Georreferenciamento de Imóveis.



Endereço

Quadra 101 conjunto 02 lote 01
Recanto das Emas - Brasília - DF



(61)3082-0505



www.ineprotec.com.br



@ineprotec



Ineprotec

CNPJ: 08838975/0001-03

Registro de Imóveis

Em 7 de outubro de 2014 foi aprovada a Medida Provisória nº 656, posteriormente convertida na Lei Federal nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, **consagrando expressamente o princípio da concentração em matéria de Registro de Imóveis**, trazendo ao Direito e ao mercado imobiliário nacional expectativa de celeridade e segurança jurídica nas transações imobiliárias.



Endereço

Quadra 101 conjunto 02 lote 01
Recanto das Emas - Brasília - DF



(61)3082-0505



www.ineprotec.com.br



@ineprotec



Ineprotec

CNPJ: 08838975/0001-03

Registro de Imóveis

O princípio da concentração significa que todos os **atos** que possam refletir sobre qualquer imóvel devem necessariamente estar inscritos na respectiva matrícula.

Assim, um imóvel deverá ter sua matrícula aberta em um determinado cartório de registro de imóveis e todas as informações sobre o mesmo especificadas por meio de **Registros** e **Averbações**.



Endereço

Quadra 101 conjunto 02 lote 01
Recanto das Emas - Brasília - DF



(61)3082-0505



www.ineprotec.com.br



@ineprotec



Ineprotec

CNPJ: 08838975/0001-03

Registro de Imóveis

MATRÍCULA: ato cartorial que individualiza o imóvel, identificando-o por meio de sua correta localização e descrição. É na matrícula do imóvel que são lançados o registro e averbação, mostrando o real situação jurídica do imóvel.

REGISTRO: ato cartorial que declara quem é o proprietário formal e legal do imóvel, e ainda se a propriedade deste bem está sendo transmitida de uma pessoa para outra.

AVERBAÇÃO: ato que anota todas as alterações ou acréscimos referentes ao imóvel ou às pessoas que constam do registro ou da matrícula do imóvel.



Endereço

Quadra 101 conjunto 02 lote 01
Recanto das Emas - Brasília - DF



(61)3082-0505



www.ineprotec.com.br



@ineprotec



Ineprotec

CNPJ: 08838975/0001-03

Registro de Imóveis

O artigo 232 da Lei nº 6.015 de, 31 de Dezembro de 1973, determina que cada registro seja precedido pela letra “R” e cada averbação pelas letras “Av”, seguindo-se o número de ordem do lançamento e o da matrícula nos exatos termos da lei os atos seriam assim numerados: R.1/4672, Av.2/4672, R.3/4672.



Endereço

Quadra 101 conjunto 02 lote 01
Recanto das Emas - Brasília - DF



(61)3082-0505



www.ineprotec.com.br



@ineprotec



Ineprotec

CNPJ: 08838975/0001-03

Registro de Imóveis

ANÁLISE DE MATRÍCULA



Registro de Imóveis

A **análise** de uma matrícula de imóvel rural consiste em observar a mesma sob a luz dos **princípios informadores do registro público**, buscando identificar os **VÍCIOS DE MATRÍCULA**.

Em relação aos processos atrelados a agrimensura, os principais vícios de matrícula recaem sobre a **ESPECIALIDADE OBJETIVA e CONTINUIDADE**.



Endereço

Quadra 101 conjunto 02 lote 01
Recanto das Emas - Brasília - DF



(61)3082-0505



www.ineprotec.com.br



@ineprotec



Ineprotec

CNPJ: 08838975/0001-03

Registro de Imóveis

Princípio da continuidade:

Para cada imóvel deverá existir uma cadeia de titularidade de tal forma que se possa retroagir até o título originário.

Princípio da especialidade:

Toda inscrição deve recair sobre um objeto precisamente individualizado. Princípio objetivo e subjetivo.



Endereço

Quadra 101 conjunto 02 lote 01
Recanto das Emas - Brasília - DF



(61)3082-0505



www.ineprotec.com.br



@ineprotec



Ineprotec

CNPJ: 08838975/0001-03

Registro de Imóveis

A partir da análise da(s) matrícula(s), focando na especialidade objetiva e continuidade, pode-se gerar os seguintes documentos:

- ❑ Cadeia dominial do imóvel;
- ❑ Planta perimétrica do imóvel; e
- ❑ Planta de desmembramento temporal.



Endereço

Quadra 101 conjunto 02 lote 01
Recanto das Emas - Brasília - DF



(61)3082-0505



www.ineprotec.com.br



@ineprotec



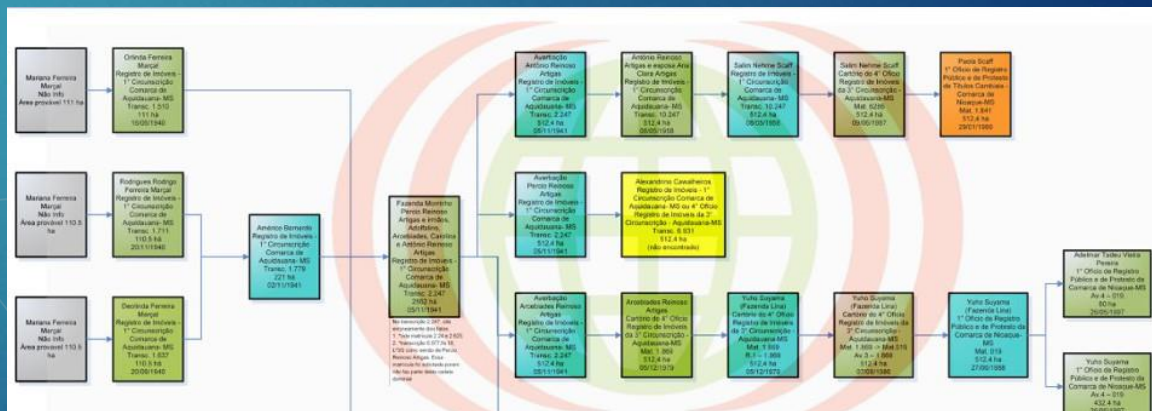
Ineprotec

CNPJ: 08838975/0001-03

Registro de Imóveis

Cadeia Dominial:

É o levantamento feito junto ao Cartório de Registro de Imóveis, para o acompanhamento da sequência cronológica e legitimidade de toda as transmissões de propriedade, ocorridas sobre um mesmo imóvel, a partir do atual proprietário até chegar a origem da titulação.



Endereço

Quadra 101 conjunto 02 lote 01
Recanto das Emas - Brasília - DF



(61)3082-0505



www.ineprotec.com.br



@ineprotec



Ineprotec

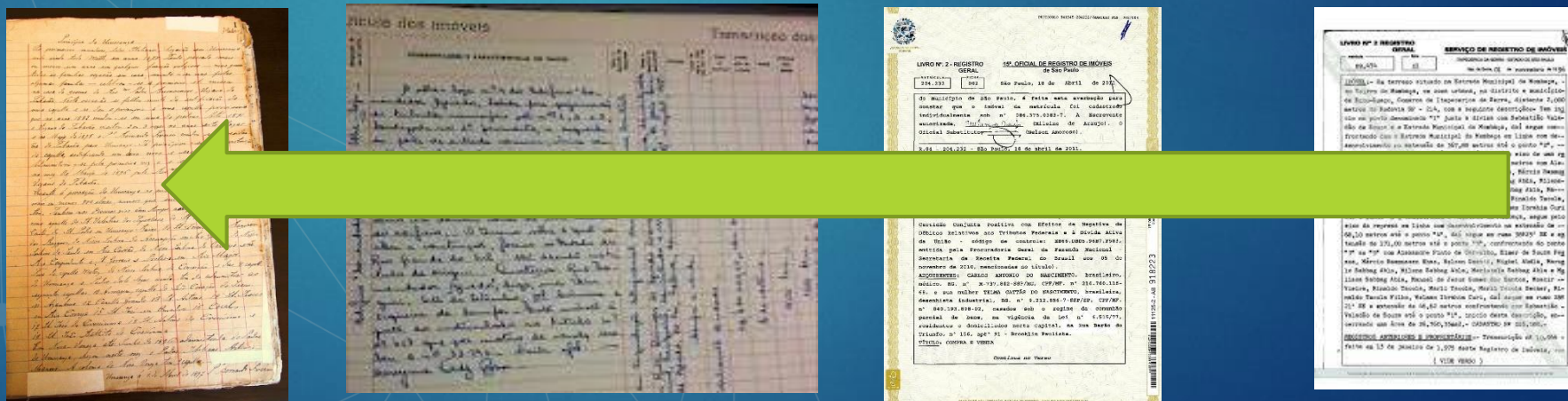
CNPJ: 08838975/0001-03

Registro de Imóveis

Cadeia Dominial:

Para construção da cadeia dominial de um imóvel deve-se retroagir até o título originário ou ao título do vigário em último caso. Essa atividade não é tão trivial e requer muitas horas de análise de documentos e buscas dos mesmos.

A ligação de uma matrícula e outra é feita por meio do Registro anterior.



Endereço

Quadra 101 conjunto 02 lote 01
Recanto das Emas - Brasília - DF



(61)3082-0505



www.ineprotec.com.br



@ineprotec



Ineprotec

CNPJ: 08838975/0001-03

Registro de Imóveis

Planta perimétrica do imóvel; e:

A planta perimétrica do imóvel corresponde a figura da geometria constante nos dados tabulares da matrícula. A geometria de um imóvel, de acordo com as regras da agrimensura, fica definida por meio das coordenadas polares do imóvel (Azimutes/Rumos e Distâncias horizontais) e em alguns casos por meio das coordenadas dos vértices do perímetro.



Endereço

Quadra 101 conjunto 02 lote 01
Recanto das Emas - Brasília - DF



(61)3082-0505



www.ineprotec.com.br



@ineprotec



Ineprotec

CNPJ: 08838975/0001-03

Registro de Imóveis

Planta perimétrica do imóvel:

Quando o sistema é arbitrado tem-se um sistema topográfico local. Quando o sistema é geodésico, pode-se ter as coordenadas planimétricas (latitude, longitude e latitude elipsoidal) ou em um sistema plano projetado (coordenadas E e N).

A situação ideal corresponde ao segundo caso, onde o Georreferenciamento do polígono pode ser obtido.



Endereço

Quadra 101 conjunto 02 lote 01
Recanto das Emas - Brasília - DF



(61)3082-0505



www.ineprotec.com.br



@ineprotec



Ineprotec

CNPJ: 08838975/0001-03

Registro de Imóveis

Planta de desmembramento temporal.:

Corresponde a uma sucessão de plantas perimétricas que mostram a evolução temporal dos desmembramentos e remembramentos ocorridos em um imóvel rural.

Evidentemente que a geração dessa planta encontra enormes dificuldades na qualidade dos dados tabulares presentes nas matrículas dos imóveis.



Endereço

Quadra 101 conjunto 02 lote 01
Recanto das Emas - Brasília - DF



(61)3082-0505



www.ineprotec.com.br



@ineprotec



Ineprotec

CNPJ: 08838975/0001-03