CENTRO UNIVERSITÁRIO DE ANÁPOLIS

UNIEVANGÉLICA *CAMPUS* CERES

CURSO DE GRADUAÇÃO EM DIREITO

**A FUNÇÃO DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS NA MANUTENÇÃO DA PROPRIEDADE E A LEI Nº 6.766/79 DE LOTEAMENTO URBANO**

DEIDYANNE CARLA VIEIRA

Ceres-GO

2019

DEIDYANNE CARLA VIEIRA

**A FUNÇÃO DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS NA MANUTENÇÃO DA PROPRIEDADE E A LEI Nº 6.766/79 DE LOTEAMENTO URBANO**

Ceres-GO

2019

DEIDYANNE CARLA VIEIRA

**A FUNÇÃO DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS NA MANUTENÇÃO DA PROPRIEDADE E A LEI Nº 6.766/79 DE LOTEAMENTO URBANO**

Monografia apresentada à UniEvangélica – *Campus* Ceres, Curso de Graduação em Direito, 2019.

Orientador: Profº Ms. Luciano do Valle

Ceres, junho de 2019FOLHA DE APROVAÇÃO

**A FUNÇÃO DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS NA MANUTENÇÃO DA PROPRIEDADE E A LEI Nº 6.766/79 DE LOTEAMENTO URBANO**

Monografia apresentado à UniEvangélica – *Campus* Ceres, Curso de Graduação em Direito, 2019.

Orientador: Profº Ms. Luciano do Valle

BANCA EXAMINADORA

Membros componentes da Banca Examinadora:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
Presidente e Orientador: Profº Ms. Luciano do Valle
UniEVANGÉLICA – *Campus* Ceres

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Membro Titular:

UniEVANGÉLICA – *Campus* Ceres

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Membro Titular:

UniEVANGÉLICA – *Campus* Ceres

**DEDICATÓRIA**

Ao meu pai Vilmar Rodrigues Vieira, a minha mãe Leidinalva Alves Pereira Vieira, e a minha irmã Nhayanne Rayni Vieira. Por serem minha âncora, o meu exemplo, por estarem presentes em todos os momentos da minha vida. Por me ensinar que mesmo que um dia o tempo e o sucesso venham a subir à minha cabeça, é importante lembrar sempre de onde eu vim, das minhas ideologias, da minha personalidade, dos meus pensamentos e conceitos. Pois viver é mudar constantemente, mas sempre manter no coração o que te distingui da multidão. Por colocar no meu coração e me fazer crer, principalmente nos dias que parecerem árduos, que

“O SENHOR É MEU PASTOR E NADA ME FALTARA...” (Salmos 23)

**AGRADECIMENTOS**

Não posso esquecer o papel que Deus teve ao longo do meu percurso. Agradeço ao Senhor pela força que colocou no meu coração para lutar até alcançar esta grande meta na minha vida.

 A esta universidade e a toda sua direção eu deixo uma palavra de agradecimento por todo ambiente inspirador, por ter me recebido tão bem e de forma tão carinhosa.

A todos os professores e orientadores que acompanharam meu percurso ao longo dos últimos anos eu deixo uma palavra sincera de gratidão. Foram eles que me fizeram acreditar que era possível.

À minha família e a todos os amigos eu quero gritar bem alto meu agradecimento porque nunca duvidaram das minhas capacidades e tornaram possível a realização do meu grande objetivo.

A todas as pessoas que não mencionei eu quero deixar bem claro que não estão esquecidas: se me tocaram de algum modo podem ter certeza que agradeço com toda intensidade.

A cidade atrai para si tudo que nasce da natureza e do trabalho, noutros lugares; frutos e objetos, produtos e produtores, obras e criações, atividades e situações. O que ela cria? Nada. Ela centraliza as criações. E, no entanto, ela cria tudo. Nada existe sem troca, sem aproximação, sem proximidade, isto é, sem relações. Ela cria uma situação, a situação urbana, onde as coisas, diferentes advêm umas das outras e não existem separadamente, mas segundo diferenças.

**Henri Lefebvre, 2008**

**RESUMO**

**A FUNÇÃO DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS NA MANUTENÇÃO DA PROPRIEDADE E A LEI Nº 6.766/79 DE LOTEAMENTO URBANO**

O presente trabalho tem por objetivo averiguar a função do Cartório de Registro de Imóveis na Manutenção da Propriedade e a Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979 referente ao Loteamento Urbano. Analisa-se de forma perspicaz a segurança jurídica que o Cartório de Registro de imóveis propicia ao fazer o registro do título de propriedade imóvel para aquele que a adquiri, assim como a importante papel do Notário no empenhar de sua função. Inicia-se com uma análise do conceito de propriedade, em sequência a relevância dos princípios que regem a rotina registral, bem como conceitos, finalidades. Também, será feita uma análise sobre direitos reais que não carecem de registros para se constituir, transferir ou extinguir, mas, entretanto, são obrigados a seres registrados, em obediência ao princípio da continuidade do registro. Por fim, analisando-se a legislação supramencionada dos Registros Públicos tal como a eficácia do projeto de plano Diretor da cidade e influencia deste, ao loteamento e desmembramento como formas regulares de parcelar o solo urbano, que garante o funcionamento e desenvolvimento adequado do ambiente urbano e bem-estar social.

**Palavras-chaves:** Cartório; Princípios; Registro Público.

***ABSTRACT***

***THE FUNCTION OF THE PROPERTY REGISTRY OF PROPERTY REGISTRY AND LAW No. 6,766 / 79 OF URBAN LOT***

*The purpose of this study is to investigate the function of the Registry of Real Estate in the Maintenance of Property and Law No. 6,766 of December 19, 1979, regarding the Urban Plot. The legal certainty that the Registry of real estate registry provides for the registration of the title of immovable property to the one who acquired it, as well as the important role of the Notary in the commitment of his function, is analyzed in a perspicacious way. It begins with an analysis of the concept of property, in sequence the relevance of the principles that govern the registry routine, as well as concepts, purposes. Also, an analysis will be made of real rights that do not need records to constitute, but which, in the meantime, are required to be registered, in compliance with the principle of continuity of registration. Finally, by analyzing the aforementioned legislation of Public Registries such as the effectiveness of the project of the Master Plan of the city and its influence, to the subdivision and dismemberment as regular forms of urban land parceling, which guarantees the proper functioning and development of the urban environment and social well-being.*

***Keywords:*** *Registry; Principles; Public Registry****.***

**SUMÁRIO**

[INTRODUÇÃO 11](#_Toc9958134)

[CAPÍTULO 1: POSIÇÃO DO CARTÓRIO DE REGISTRO IMÓVEIS PARA CUMPRIR SUA FUNÇÃO COMO GARANTIDOR DO DIREITO DE PROPRIEDADE 13](#_Toc9958135)

[1.1 Conceito de Propriedade 13](#_Toc9958136)

[1.2 Aquisição pelo Registro do Título 14](#_Toc9958137)

[1.3 Cartório de Registro de Imóveis e o Registro Público 15](#_Toc9958138)

[1.4 Lei dos Registros Públicos e sua Importância 18](#_Toc9958139)

[1.5 Segurança Jurídica do Registro 19](#_Toc9958140)

[CAPÍTULO 2: PRINCIPAIS INSTRUMENTOS JURÍDICOS APLICÁVEIS A CONDUTA QUANTO AOS PRINCÍPIOS NORTEADORES DO SISTEMA REGISTRAL IMOBILIÁRIO BRASILEIRO. 21](#_Toc9958141)

[2.1 Princípios do Direito Registral 21](#_Toc9958142)

[2.2 Princípio da Publicidade. 22](#_Toc9958143)

[2.3 Princípio da Autenticidade. 23](#_Toc9958144)

[2.4 Princípio da Segurança 24](#_Toc9958145)

[2.5 Princípio da Eficácia 25](#_Toc9958146)

[CAPÍTULO 3: PROCEDIMENTOS UTILIZADOS PELO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, QUANTO AO LOTEAMENTO URBANO Lei nº. 6.766/79. 27](#_Toc9958147)

[3.1 Plano Diretor 27](#_Toc9958148)

[3.2 Urbanismo Brasileiro. 29](#_Toc9958149)

[3.3 Do Parcelamento do Solo. 30](#_Toc9958150)

[3.4 Desmembramento do Solo e Registro do Loteamento. 34](#_Toc9958151)

[CONSIDERAÇÕES FINAIS 39](#_Toc9958152)

[REFERÊNCIAS 42](#_Toc9958153)

# **INTRODUÇÃO**

A falta do conhecimento necessário em virtude da Função do Cartório de Registro de Imóveis tem feito os titulares de direitos, muitas vezes, perdê-los pela falta da procura de informações indispensáveis quando se trata do direito de propriedade. Para garantir este direito a sociedade tem à disposição o Sistema Registral Imobiliário, que tem por fundamento aproximar-se da sociedade à realidade prática daqueles que dele se utilizam, ou que ainda virão a utilizar seja como parte interessada na garantia de seus Direitos, ou, como operadores do direito a serviço da sociedade.

A busca pela efetividade do direito facilita o entendimento da importância dos serviços prestados e daqueles que realizam estes serviços, assim como evitar incidentes e transtornos decorrentes da falta de conhecimento quanto à importância do serviço, de suas prerrogativas legais e do seu modo de execução.

Este a princípio busca a fazer uma análise, uma reflexão sobre a importância do serviço prestado pelo Cartório de Registro de Imóveis, e os princípios que norteiam o sistema Registral Imobiliário Brasileiro os serviços realizados e aplicação prática destes no dia-a-dia dos Cartórios. Apresentando desta forma a valorosa importância da real trajetória dos títulos quando levados a registro, salientando também a positividade que o serviço prestado em conformidade com a Lei dos Registros Públicos nº 6.015/1973, a Lei 8.935/94, a Lei de Loteamento urbano Nº 6.766 /79 e demais dispositivos legais que regulamentam essa temática.

Mesmo que a atividade registral seja um trabalho extremamente burocrático, ainda é um serviço de caráter extremamente fechado e desconhecido aos olhos de muitos da sociedade. É interessante e significativo levar ao conhecimento de muitos e demostrar que o Sistema Registral apresenta valorosa importância na apresentação dos títulos para registro junto ao Registro de Imóveis, bem como seus efeitos no mundo jurídico, visto que, a garantia jurídica do direito de propriedade dá-se através do registro do título a Escritura Pública do Imóvel.

No que alude, esse trabalho tem por finalidade e objetivo estudar a segurança jurídica do registro do título de propriedade imóvel no Registro de Imóveis, sua garantia na aquisição da posse.

É ideal também evidenciar ao longo deste, além dos princípios norteadores do Sistema Registral Brasileiros a Segurança Jurídica do registro do título de propriedade imóvel no Registro de Imóveis, sua garantia na aquisição da pose, assim como também, o Cartório de registro de imóveis se posiciona para cumprir com sua função de garantir o direito de propriedade. Pois, a temática apontada neste trabalho trará futuras investigações a ponto que o Sistema Registral vá se modernizando.

Assim, como, o alcance social das funções registral e notarial, iluminada pela Fé Pública e a investigação deste instituto jurídico, desde abordagem de aspectos de sua evolução, passando pelas peculiaridades inerentes a essência da função pública exercidas pelas serventias extrajudiciais. Também, atribuições dos titulares notários e registradores, como organização técnica e administrativa de seus prepostos, bem como a forma de ingresso na atividade e a perspicácia do desenvolver de suas funções.

Diante de tamanha relevância do assunto em questão, por fim faz-se necessária uma abordagem dos procedimentos utilizados pelo Cartório de Registro de Imóveis, quanto a Lei de Loteamento Urbano, Lei nº. 6.766/79, que define o loteamento e o desmembramento como formas regulares de parcelar o solo urbano, para o funcionamento adequado do ambiente urbano, como forma de garantir a sustentabilidade da cidade, do ponto de vista jurídico a equidade do acesso do cidadão aos bens e serviços notarias.

# **CAPÍTULO 1: POSIÇÃO DO CARTÓRIO DE REGISTRO IMÓVEIS PARA CUMPRIR SUA FUNÇÃO COMO GARANTIDOR DO DIREITO DE PROPRIEDADE**

* 1. **Conceito de Propriedade**

Sabe-se que a propriedade é uma relação jurídica complexa considerada uma entidade jurídica. Portanto, estudada por inúmeros estudiosos até mesmo da alçada sociológica, trata-se de um fato social estudado, não sendo a criação da Lei. Esta surge diante do legislador como fato social, coletivo, familiar e individual e logo após o direito enseja a evolução da propriedade regulando o seu pleno exercício. Assim, a propriedade é como direito real que congrega em si todos os poderes originários do domínio, ou seja, o uso, o gozo e a disponibilidade da coisa (FARIAS; ROSENVALD, 2009, p. 210).

Todavia, a propriedade como relação jurídica complexa deve-se atentar a função social. Ou seja, Função Social cria um complexo de obrigações, encargos e limitações, estímulos e ameaças que formatam o direito de propriedade pela qual a coletividade como titular de direito subjetivo pode exigir que o proprietário conceda função social ao direito de propriedade, como poderes de uso, fruição e disposição (FARIAS; ROSENVALD, 2009, p. 211).

Como exemplo a propriedade rural que se centra na terra como bem de produção, deve desempenhar função social com maior rigor que os outros bens, vez que é centrada na produção de riquezas e criação de empregos. Enquanto o imóvel urbano destina-se naturalmente a moradia, como bem de consumo (FARIAS; ROSENVALD, 2009, p. 211).

O direito de propriedade, no entanto é resguardado no art. 5º, inciso XXII, sendo sistematicamente ordenado. Para tanto, segundo Maria Helena o conceito de propriedade é, portanto:

Tanto imóvel quanto móvel é extremamente subjetivo (apesar de se tratar de uma relação com a coisa) e complexo, de extrema dificuldade de ser definida. É difícil de distingui-la das outras titulações que podem ter o bem. Ela divide atenção com a posse, uso, usufruto, entre outros institutos. Mas a dificuldade maior em conceituá-la reside justamente na subjetividade; como determinar o vínculo entre o proprietário e a coisa? E como diferenciar quem é o proprietário e quem é o possuidor; quem é nu- proprietário e quem é usufrutuário? (DINIZ, 2006, p. 28).

No art. 1.228 do Código Civil em seu enunciado confere os direitos do proprietário: em usar, gozar e dispor da propriedade e o direito de reavê-la de quem a possua por má-fé, de forma injusta. Trata-se do mais completo dos direitos subjetivos, a matriz dos direitos reais e o núcleo do direito das coisas (BEVILÁQUA, p. 237).

Em sintonia com o exposto, no art. 1228 do Código Civil proclama Farias e Rosenvald que:

O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sócias e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecimento em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição das águas (FARIAS; ROSENVALD, 2009, p.208).

Assim, a propriedade nasceu com o homem, desenvolveu-se à medida que suas necessidades básicas iam surgindo, passando a possuir algo mais que suas vestimentas. Sua criação era meio empírica, mas era de alguma maneira propriedade, o objeto da aquisição dos meios de subsistência e sobrevivência do homem. Porém, percebe-se em sentindo amplo a Propriedade como uma relação jurídica complexa, sua relação jurídica é um vínculo concebido pelo ordenamento que conecta grupos e pessoas atribuindo poderes e deveres. Na reação jurídica de direito real, o proprietário qualifica o direito subjetivo que tem de exigir dos não- proprietário um dever genérico de abstenção, como corolário da garantia individual da propriedade (FARIAS; ROSENVALD, 2009, p. 210).

Destarte, a propriedade e direcionada à promoção dos valores fundantes do ordenamento, sendo os interesses patrimoniais submetidos aos Direitos humanos. Todavia o ato de uso e gozo e disposição dessa, será submetido ao exame de finalidade, pois se o proprietário não poderá conceder destinação relevante ao bem de qualquer maneira, portanto além da ostentação de ter o bem faz se necessário a formalidade de titularidade, que só se obtém como o registro no Cartório de Registro de Imóveis (FARIAS; ROSENVALD, 2009, p. 211).

* 1. **Aquisição pelo Registro do Título**

Segundo Muccillo (1992, p.11) o registro do título do imóvel será feito Cartório de Registro de Imóveis, que deixará de ser do alienante e passara a ser do adquirente. Comumente a Escritura Pública é o meio convencional para se obter imóvel o alienante entrega a coisa mediante pagamento feito pelo adquirente.

Todavia, Wald (1962, p.218) enaltece que cumpridas as obrigações estipuladas pelas partes no contrato, formaliza se está no ato em que a escritura é assinada, sendo, no entanto, registrada, embora a promessa esteja assegurando a restrição do vendedor em alienar o mesmo bem a terceiros, ainda da, a garantia da propriedade ser de quem a primeiro registrou.

Em suma, o Contrato de Compra e Venda é meramente um ajuste de obrigação entre as partes, que ao ser cumpridas, que culminará na lavratura de uma Escritura Pública, devendo ser registrada para a obtenção imóvel, de forma a garantir maior segurança jurídica para a quem a adquire.

* 1. **Cartório de Registro de Imóveis e o Registro Público**

Para assegurar o patrimônio, ou seja, a propriedade tanto privada como pública, foram criados órgãos de caráter autentico e seguro, que receberiam atribuições judiciais para arquivo do histórico completo da propriedade imobiliária, e que dessem informações e conhecimento a quem interessasse sobre: quem pertence, os ônus que possam pesar sobre o imóvel e as quais modificações da titularidade. Destarte, criou-se o Cartório de Registro de Imóveis, pois este seria perspicaz, no cumprimento de sua função de evitar fraudes ou até mesmos prejuízos suportados por adquirentes de boa-fé, garantindo-lhes presunção relativa da prova da propriedade (SOUZA, 2018, p. 12).

Nesta abordagem referente ao que nos concerne, primeiramente faz-se necessário entender o que venha ser o Cartório de Registro de imóveis. A palavra cartório, para Leonardo Brandelli (2011, p.48), pode ser pensada de forma estrutural, ou seja, Cartório de Notas, pode remeter se à ideia de espaço físico, a um prédio de localização em que o tabelião de notas exerce suas atividades. Assim também com a um fórum de determinada Comarca, espaço físico em que os juízes e serventuários da Justiça exercem suas atividades.

Explica o autor também que tal expressão Cartório remete na nossa mente o perfil histórico da atividade notarial e registral só que faz necessário entender que a tempos atrás os cartórios eram transmitidos hereditariamente de ascendentes para descendentes. Portanto, veio a Constituição Federal e consagrou o ingresso na atividade da forma mais democrática possível, onde somente poderá exercer atividade notarial aquele cuja capacitação for mediante aprovação em concurso público de provas e títulos passando por todos os requisitos necessários a obtenção de mérito para o exercício da função (BRANDELLI, 2011, p. 49).

O autor ainda elucida que quanto aos cartórios não mais existe a questão de personalidade jurídica própria, ou seja, distinção entre pessoa física do delegado da função notarial e de registro. Em caso de vacância em determinada serventia extrajudicial sempre haverá um substituto designado pelo do titular interino para que possa responder pelo expediente até a concretização de nova outorga. Percebendo que o importante a existir para o direito, são os delegatórios, ou seja, aquelas pessoas físicas que exercem a atividade notarial e registral (BRANDELLI, 2011, p. 49).

Brandelli (2011. P. 49) ainda relata a relação da utilização da palavra Cartório, dizendo ser uma expressão incoerente a técnica da atividade notarial e registral, no qual seu emprego é um tanto deselegante. Quando utilizada por operadores do Direito e por outras pessoas a faz parecer leigas, já que cientificamente, a utilização do vocábulo cartório, a mais correta terminologia ser empregada seria Tabelionato pelo fato do regime jurídico se submeter notários e registradores.

Brandelli, ainda traz um relato relevante sobre a valorização do profissional, tanto provinda do mesmo como para com aquela que exercerá.

É fato pitoresco, mas até hoje muitas pessoas não sabem quem é o titular da função notarial: chegam ao tabelionato reclamando pelo escrivão, pelo oficial, oficial maior, pelo dono, mas raramente pelo tabelião ou notário. O que era grave, porém, é que no mundo jurídico havia desconhecimento acerca do titular da função notarial, existindo normas que a ele se referiam como escrivão ou oficial, e, neste ponto, a nova lei deu o norte correto: o profissional delegado da função notarial é o notário ou tabelião (BRANBELLI, 2011, p. 49).

Em menção a citação acima, é possível compreender que é necessário dar prioridade a designação às pessoas dos próprios delegatários, tabeliães ou notários; oficiais de registro ou registradores ou, em último caso, reportar-se diretamente às especialidades das serventias extrajudiciais Tabelionato de Notas, Tabelionato de Protesto, Registro Civil das Pessoas Naturais, Registro de Imóveis etc (CHAVES; REZENDE, 2011, p. 48).

Salienta-se de forma mais sondada saindo da etimologia adentrando a função do Sistema Registral, que este situa no âmbito jurídico da manutenção da ordem. Portanto tal serviço tem por finalidade atuar na prevenção de litígios. Segundo Chaves e Rezende (2011, p. 49) o Cartório de Registro de Imóveis é o mais especializado sistema de execução de serviços relacionados, em exclusivo, ao setor imobiliário. Assim este visa o bom desenvolvimento, andamento e desenrolar dos serviços, isto prestando qualidade e assistência aos interessados, onde cada Cartório adota uma função específica.

Segundo Vallim (1984, p. 97), a função primordial do Cartório de Imóveis é o arquivamento do histórico completo do imóvel, neste constando todos os dados entrelaçados a propriedade, qual seja, pública ou privada de maneira autêntica e segura. A qualquer que desejar obter quaisquer informações sobre qual for o imóvel somente a encontrará se a buscar no Cartório de Imóveis.

Cabe explanar, que os atos que produzem efeitos jurídicos que tenham relação com imóveis estes deverão ser registrado nos livros de Registro de Imóveis, tão somente a partir daí terá validade jurídica, sendo possível a prova de propriedade e alterações no imóvel, assim também como demais atos jurídicos que permitirá o reconhecimento de acordo com a lei. (VALLIM, 1984, p. 97). Segundo Almeida (1987, p. 97) hodiernamente o Cartório de Registro de Imóveis, cumpre a função de dar proteção à propriedade e garantia do direito sobre a mesma através dos Registros Público. Embora, inúmeras pessoas entendam o contrato e a escritura como sinônimo de transferência do imóvel. Para tanto a legislação brasileira entende estes documentos como parte do processo de compra e não como fator final para ela e sua legitimação.

O Contrato de Compra e venda é na verdade, um simples acordo entre as partes que as obrigam a honrarem com os compromissos estabelecidos entre si, enquanto a escritura tem por finalidade oficializar a transferência da propriedade. A transmissão eficaz e definitiva da propriedade só se concretiza no cartório de registro de imóveis, com o ato do Registro Público o qual seguem os princípios da boa-fé (MANGUALD, 2018, p. 1).

Neste sentido, Geneviva destaca que segundo a Lei 6.015/73:

Os serviços concernentes aos registros relacionados no art 1°. São desempenhados em serventias confiadas a delegados do Poder público (art. 2º). A estes o Estado delega a função de receber, conferir e transportar para seus livros declarações orais ou escritas sobre fatos jurídicos e negócios jurídicos dos interessados ou apresentantes. Feitos os registros, passam o conhecimento de todos os que queiram ou devam ser informados a respeito, exceto os submetidos, por Lei, ao sigilo (GENEVIVA, 2009, p. 5).

A Escritura do Imóvel, pode-se assim entender que é uma segurança, que liberta o risco, e em parte atingida pelos registros públicos, vez que o aperfeiçoamento do sistema de controle, da autenticidade, ou seja, qualidade ao ato de autoridade a coisa, documento e autorização, como também eficácia produzindo efeitos jurídicos, calçada na segurança do negócio jurídico. Assim também propiciando publicidade em relação a todos os terceiros, produzindo o efeito da boa-fé (CHAVES; REZENDE, 2011, p. 2).

No que apregoa Chaves e Rezende sobre o conceito de Registro Público do Imóvel diz que:

Documento público oficial que valida o acordo entre as partes, é elaborada no cartório de notas e é o primeiro passo após a assinatura do contrato. Tanto que está apenas oficializa a transferência do imóvel. No caso de uma compra à vista, será sempre necessária a confecção de uma escritura em um tabelionato de notas, porém, no caso de um financiamento, o contrato emitido pelos bancos substitui a escritura (CHAVES; REZENDE, 2011, p. 3).

No caso supracitado pelo autor ao que alude ao financiamento do imóvel entende-se que quando o imóvel é adquirido por meio de um consórcio, o contrato feito junto ao Banco ou instituição financeira terá valor de escritura, não sendo necessária a assinatura no cartório de notas. Mas ainda assim, para que a propriedade seja oficialmente transmitida, é preciso registrá-la no cartório de registro de imóveis (MANGUALD, 2018, p. 2).

Visando, pois, os argumentos supracitados, verifica-se que às garantias da autenticidade, segurança, eficácia jurídica e da publicidade, são de fato, de valorosa relevância social. Sabido que as funções desempenhadas pelos tabeliões no desenrolar de suas funções, sempre serão de depositário da confiança das partes, de interesses verdadeiro, e reguladores das vontades das partes.

Contudo, ainda Décio Antônio Erpen e João Pedro Lamana Paiva (2004, p.177) criticam de forma irônica aqueles que dão eficácia contra terceiros de atos não registrados, classificando-os estes como homens das cavernas ou da selva. Traçados os aspectos principais do exercício da atividade notarial, na forma do Art. 236, CF e da Lei 8.935/94, cabe a análise da função notarial como um todo, adentrando nos princípios que regem a referida função e na sua finalidade decisiva (SOUZA, 2018, p. .3).

Desta maneira, os Tabeliães de Notas são também conhecidos como Confidentes, Conselheiros das partes e Agentes da Paz Privada. Confidente, por que seu gabinete, ouvem atentos as propostas e convênios que as partes compactuam e desejam celebrar. Já o nome de Conselheiro, devido indicar o caminho lícito que as partes devem tomar, assim esclarecendo os efeitos próximos ou remotos do ato, fazendo menção as precauções necessárias para evitar prejuízos e conflitos em relação ao direito de propriedade. Ao que se diz Agente da Paz Privada, é, portanto, fazer o papel de acomodar os direitos de um com o interesse do outro, prevenindo contendas, ruínas para uns e inquietações para outros (SOUZA, 2013, p. 18).

Em razão do Agente da Paz Privada entende-se ainda mediante a menção feita por Erpen e Lamana Paiva (2004, p. 171) que a função do sistema registral imobiliário é tutelar a propriedade privada, evitando fraude e a clandestinidade do imóvel por ainda não estar regulamentado nos conformes da exigido.

* 1. **Lei dos Registros Públicos e sua Importância**

Os Registros Públicos possuem uma Lei específica que os regulamenta. A Lei nº. 6.015/73, regulamenta a transferência do Imóvel, sendo o meio mais perspicaz pelo qual da efetividade ao direito de propriedade ao bem imóvel, respeitando suas complexidades em razão de desdobramento e outros institutos semelhantes, assim como, da posse direta e indireta, uso, usufruto, gozo, nua propriedade, entre outros. Visto que, um Título quando não registrado não transfere eficácia a terceiros. Destarte, fica impossível divergir quem é o proprietário, de quem é usufrutuário, de quem é inquilino e outros mais.

A Lei 6.015/73 dos Registros Públicos, em seus dispositivos a seguir elucidam que:

Art. 1º Os serviços concernentes aos Registros Públicos, estabelecidos pela legislação civil para autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, ficam sujeitos ao regime estabelecido nesta Lei

§ 1º Os Registros referidos neste artigo são os seguintes:

  I - o registro civil de pessoas naturais;

 II - o registro civil de pessoas jurídicas

III - o registro de títulos e documentos;

 IV - o registro de imóveis.

 § 2º Os demais registros reger-se-ão por leis próprias

Art. 2º Os registros indicados no

 § 1º do artigo anterior ficam a cargo de serventuários privativos nomeados de acordo com o estabelecido na Lei de Organização Administrativa e Judiciária do Distrito Federal e dos Territórios e nas Resoluções sobre a Divisão e Organização Judiciária dos Estados, e serão feitos:

 I - o do item I, nos ofícios privativos, ou nos cartórios de registro de nascimentos, casamentos e óbitos;

 II - os dos itens II e III, nos ofícios privativos, ou nos cartórios de registro de títulos e documentos;

III - os do item IV, nos ofícios privativos, ou nos cartórios de registro de imóveis (VADE MECUM, 2017, p. 1.375).

Segundo, Maria Helena (2006, p.27) é taxativo o rol de possibilidades em que a
propriedade necessariamente é adquirida unicamente através do registro.

Portanto, Nicolau e Tupinambá (FILHO; NASCIMENTO, 1999, p. 39), preconiza que o contrato por si só gera obrigações entre as partes, mas é importante Registro de Imóvel, pois, somente através deste que, se concede o Direito Real sobre o bem. Vez que, traz segurança e autenticidade oponível ao terceiro.

* 1. **Segurança Jurídica do Registro**

O Artigo 252 da Lei nº. 6.015/73 (VADE MECUM, 2017, p. 1.401) diz: 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.

Já, o Art. 1.245 do CC alude que:

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 (VADE MECUM, 2017, p. 239).

Desta maneira, Trierweiler (2002, p. 98) explica, ainda que não cancelado o título translativo, o Registro deste continua valido. Todavia, há inúmeras quantidades de bens disponíveis que figuram como objeto de transmissão, assim como os diversos contratos firmados diariamente, diretamente com a população vem crescendo, e impelem pela busca da segurança jurídica de seus negócios. Isto, pode por exemplo, incorrer na existência de dois ou mais títulos de propriedade sobre o mesmo imóvel, ainda que cronologicamente seu título não seja o mais antigo, será proprietário aquele que primeiro o registrar.

Todavia, Fiúza (2002, p. 1.111) entende que o artigo 1.245 do CC corrobora com a tradição secular, de que aquele que não registra não é dono. Esclarece ainda, que a obrigatoriedade do Registro advém da dicotomia registral, que divide portanto em registros declarativos e constitutivos, sendo esse último, o que determina a possibilidade de gozar do direito.

Em outro sentido, entende que a aquisição de propriedade por ato entre vivos ocorre com o registro, constituindo a propriedade. Verifica-se também que é taxativo o rol de possibilidades em que a propriedade necessariamente é adquirida unicamente através do registro. Segundo, Diniz, o registro do título de propriedade, confere-lhe esta condição, pois somente quando levado a conhecimento universal jurídico através da publicidade, mesmo antes do assentamento, o documento somente produz obrigações entre as pastes, assim sem a possibilidade de conhecimento de terceiros, podendo desta forma, acarretar prejuízos para todos envolvidos (2006, p. 167).

**CAPÍTULO 2: PRINCIPAIS INSTRUMENTOS JURÍDICOS APLICÁVEIS A CONDUTA QUANTO AOS PRINCÍPIOS NORTEADORES DO SISTEMA REGISTRAL IMOBILIÁRIO BRASILEIRO.**

* 1. **Princípios do Direito Registral**

Hodiernamente, segundo Diniz (2011, p. 830) Emmanuel Kant o Filósofo de sua admiração afirmava que a palavra Princípio deriva do latim *principium* cujo significado traz a noção de origem, causa primaria. Todavia, é conceito que se liga a ideia de proposição geral que resulta da indução da experiência para servir de premissa maior silogismo, aquilo que compreende as propriedades os caracteres essências da coisa.

Desta forma, princípio é o ponto de partida para cada coisa, o ponto de partida do conhecimento de alguma coisa, assim como as premissas são os princípios da demonstração. Partindo para a esfera jurídica, os princípios são alicerces jurídicos, com normativas que orientam e condicionam a compressão do ordenamento jurídico, quer para sua aplicação ou a elaboração de novas normas. Em simples palavras são considerados como os sustentáculos, que sustentam ao arcabouço do Direito (REALE, 1998, p. 311).

Ao que diz Princípios do Direito Registral, é valoroso ressaltar que o Brasil adota o modelo de notário do tipo latino. Com essa perspectiva, devido a reunião mundial de notários do tipo latino promovida pela União internacional do Notariado Latino, em janeiro de 2005, na cidade de San José da Costa Rica, nasceu-se a carta de princípios fundamentais do sistema do notariado do tipo latino, reconhecida pelos 80 países que o integram, inclusive o Brasil, com o objetivo de nortear os deveres e o exercer de suas atividades, com preparação e competências adequadas de aconselhamento, interpretação e aplicação da Lei. (CHAVES; REZENDE, 2011, p. 24).

Desta forma, são os Princípios os responsáveis por nortear a forma pela qual o Oficial e o Tabelião devem particularmente cuidar da atualização de sua preparação profissional, visto que o Notário é o único responsável pela redação de seus documentos, sendo livre para aceitar ou recusar todo projeto ou minuta que lhe sejam apresentados, introduzindo acordos entre as partes e modificações que entendam pertinentes, de modo a garantir a disponibilidade eficaz do serviço, tais como deveres, e horários conforme as exigências de seus usuários, obedecendo a todas a exigências legais (CHAVES; REZENDE, 2011, p.25).

Percebe-se assim, que os Princípios além de importantes devem ser respeitados, evitando ao máximo que sejam transgredidos. Pois, a desatenção a um princípio implica ofensa não apenas a um específico mandamento obrigatório, mas também a todo o sistema de comandos. Quando não respeitado implica-se em ilegalidade e inconstitucionalidade, provocando a corrosão de estrutura mestra (CHAVES; REZENDE, 2011, p.25).

* 1. **Princípio da Publicidade.**

O princípio da publicidade tem divulgação geral fática jurídica exposto em um livro ou papel oficial, indicando agente que neles se interfiram, como referência ao direito ao bem de vida mencionado. Mesmo, todos os atos do notário serem públicos, em alguns casos deve de sigilo, e em regra qualquer interessado pode requisitar a certidão de um ato notarial lavrado em determinada serventia, desde que recolhida as devidas custas e emolumentos (CHAVES; REZENDE, 2011, p. 27)

O princípio da publicidade deve ser aplicado a todos os registros públicos, o os tornando público quando seus atos e fatos são registrados. Assim sendo, o registro indica aos interessados o lugar certo onde encontrar as informações necessárias sobre o estado da propriedade imóvel, permitindo que qualquer pessoa, invocando a publicidade do registro pode pedir as certidões que entender, sem importar o Oficial o motivo ou interesse que possa ter. Os registros são, dessa forma, meio legal de publicidade, que garante os direitos aos seus titulares relativos a terceiros tal como sua validade e efeitos (CONI, 1978, p. 43).

Desta maneira, pelo princípio da publicidade os registros ficam à disposição do público, amparando o crédito em geral e prevenindo fraudes, além da garantia natural de outorga aos negócios. Ainda que o Oficial tem a obrigação de mostrar às partes os livros de registros, o princípio da publicidade não deve dar margem a abusos resultantes de injustificadas curiosidades, com perigo de dilaceração ou mesmo de alterações nos registros, por força de manuseios frequentes e indeterminados (CARVALHO, 1975, p. 115).

Deste modo, a obrigação de exibição dos livros, por parte dos serventuários, se cinge a apresentar ao interessado, o livro ou ficha onde deve figurar o imóvel por ele indicado, mencionado à pessoa do proprietário, por meio da especificação do imóvel. O interesse da publicidade do registro imobiliário resulta, na necessidade de feição equivalente a uma espécie de estado civil do imóvel, assinalando todas as suas mutações e recebendo o contato de todas as circunstâncias modificativas, quer inerente à coisa, quer ao direito de seus titulares (CHAVES; REZENDE, 2011, p. 64).

Salienta ainda, que um dos sistemas relevantes é o de Matricula, pois além de registradas no sistema, ainda são impressas em fichas onde cada imóvel é cadastrado de forma autônoma e individualizada, e a partir desta que é possível acompanhar a história de suas mutações e a exata situação jurídico-real de cada imóvel (CARVALHO, 1982, p.115).

Segundo Carvalho (1982, p. 19), cumpre lembrar que desde a Lei Imperial de 1864, à publicidade registral propicia as pessoas a obrigação de conhecer o estado jurídico do imóvel através da matricula. Todavia quando alguém compra um imóvel que está onerado com uma hipoteca, não poderá alegar nada contra o credor hipotecário, em função da publicidade dada à hipoteca com o seu registro. Em suma, esse princípio é responsável para tornar público todos os atos que envolve o imóvel, resguardando os direitos conferidos pelo título, como também o direito de reaver daquele que de má-fé tenta adquiri-lo injustamente.

 O princípio da publicidade do ato, encontra-se expressamente previsto no artigo 1º da Lei dos Notários e Registradores – Lei complementar nº. 8.935, de 18 de novembro de 1994. Em suma, o Notário em alguns casos específicos deve obedecer à determinação legal, judicial ou normativa, onde deverá ter o dever de sigilo (GENEVIVA, 2011, p. 26).

* 1. **Princípio da Autenticidade.**

Autenticidade, é reconhecer como verdadeiro, legalizar, certificar as normas e os regulamentos. É o documento exato e perfeito conforme original, com copias apresentadas, acompanham de seu respectivo original pelo qual o notário certifica fatos, e acompanhamento do original.

A autenticidade notaria é afirmação escrita pelo Oficial ou Tabelião, a um fato ou documento que tenha ocorrido sua intervenção, basta somente a assinatura deste para dar veracidade e legitimidade ao documento. Mas a sua atenção deve ser redobrada afim de averiguar se os documentos que lhe são apresentados, apresentam sinais de falsificação, verificando a possibilidade de nele apresentar fatos que possam dar margem a qualquer fraude que geram insegurança jurídica. Logo, se houver qualquer preceito legal que seja ferido, imediatamente pode o notário, recusa o ato de certificação (CHAVES; REZENDE, 2011, 155).

Assim, é conferido ao notário à legitimidade nos atos e negócios jurídicos contidos nos documentos que este redigir, assim como no aconselhar e assessorar os requerentes de seus serviços. Todavia, a autenticidade concedida aos Oficiais também é chamada de Fé-Pública, que dá a eles o poder de dar soluções jurídicas ao registro do imóvel, abrangendo positivamente, a existência dos direitos reais registrados, e, negativamente, a inexistência dos direitos reais e proibições registrados (CHAVES; REZENDE, 2011, p. 27).

Ter somente o título do imóvel, não prova o domínio porque a propriedade se adquire pelo registro, donde a parêmia: Quem não registra não é dono. Todavia, o registro produz todos os efeitos legais e ninguém se torna proprietário por força somente de transcrição.

Dessa maneira, havendo conflito de transcrição, prevalece a que se funda em título válido. Pois, a força comprobatória, fixada no princípio da fé pública do registro, considera que o direito real pertence à pessoa em cujo nome está registrado o imóvel (FARIAS; ROZENVALD, 2009, p. 244).

Para tanto, o princípio da boa-fé busca amparar os direitos intrínsecos ao registro, obedecendo o disposto contido no art. 252 da Lei nº. 6.015, no qual o ato registral tem plena eficácia enquanto não for cancelado o título, ainda que se prove que o título foi desfeito, anulado, extinto ou rescindido, promovendo a plena eficácia do título (CARVALHO, 1982, p.211-212).

A fé pública da Escritura Pública, por sua vez, tem veracidade quando as partes acordam o negócio perante o tabelião. Pois, presume-se que a atividade notarial de registro, os atos emanados da autoridade legal do Tabelião e do Registrador baseia-se na qualidade de seus conteúdos, nas práticas conferidas a certidões lavradas e assinadas. (CHAVES; REZENDE, 2011, P. 28).

Entende-se então que os serviços notarias e de registro destinados aos notários, tem por garantia publicidade, a autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, por serem profissionais do Direito, dotados de fé pública. Todavia, tem competência de formalizar juridicamente a vontade das partes; intervir nos atos e negócios jurídicos a que as partes devam ou queiram dar formal legal ou autenticidade, autorizando a redação ou redigindo os instrumentos adequados, conservando os originais e expedindo copias fidedignas do seu conteúdo; autenticar de fato.

* 1. **Princípio da Segurança**

De acordo com Nalini (2011, p.1082-1091), o princípio da Segurança garante à procedência cronológica no direito real que tem acesso à proteção registraria. Em outras palavras, dando seguridade ao portador do direito o primeiro que alcançar o registro.

O autor ainda ressalta, que este critério é fixado no Direito Registral Imobiliário brasileiro através do princípio da prioridade, tratando-se de direitos de igual conteúdo, o protegido é sempre o primeiro que adquirente o registro do imóvel e, na ordenação hierárquica dos direitos diversos em coisa alheia, significa número de ordem determina a prioridade, e está a preferência entre as hipotecas (NALINI, 2011, p.1091).

 Contudo, em termos mais simples, quem primeiro chega ao Registro obtém a proteção registral, (desde que reúna as condições exigidas) em relação aos que surgem depois, de modo que ninguém que chega posteriormente pode prejudicar os direitos daqueles que chegaram anteriormente (MELO FILHO, 1986, p. 25-50).

Tal princípio encontra-se, no artigo [1493](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10633150/artigo-1493-da-lei-n-10406-de-10-de-janeiro-de-2002) do [Código Civil de 2002](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/111983995/c%C3%B3digo-civil-lei-10406-02):

Art. 1.493. Os registros e averbações seguirão a ordem em que forem requeridas, verificando-se ela pela da sua numeração sucessiva no protocolo.

Parágrafo único. O número de ordem determina a prioridade, e está a preferência entre as hipotecas (VADE MECUM, 2017, p. 257).

Desta forma, este princípio tem por responsabilidade garantir que não haja contradição, impedindo que haja confronto sobre o mesmo imóvel, revestindo os direitos inscritos de segurança, legitimidade e segurança. Deste modo, assegurando a proteção daquele que primeiro recorrer à segurança registraria (NALINI, 2011, p. 1091).

* 1. **Princípio da Eficácia**

O Princípio da Eficácia traduz a ideia de que o ato que passa pela apreciação do Tabelião está apto a produzir seus efeitos na conformidade buscada pelas partes. Desta maneira, afirma que desde a data em que promove obtenção da protocolização, tornando o bem imóvel seu. Porém, mesmo que realizada a protocolização deve esperar o procedimento de transcrição a que foi denegada para ter total veracidade (MIRANDA, 1983, p. 330).

Entende-se que por este princípio, os agentes públicos devem agir de forma eficiente em suas atividades, ou seja, o princípio da eficiência tem a finalidade de aperfeiçoar os serviços e as atividades prestadas pela Administração Pública, de modo a aprimorar os resultados e atender o melhor interesse público. Neste sentido, reza o artigo 4º da Lei 8935/94 que:

Os serviços notariais e de registro serão prestados, de modo eficiente e adequado, em dias e horários estabelecidos pelo juízo competente, atendidas as peculiaridades locais, em local de fácil acesso ao público e que ofereça segurança para o arquivamento de livros e documentos (VADE MECUM, 2017, p. 1.683).

A lei supramencionada discorre em seu art. 38, que o juízo competente zelará para que os serviços notariais e de registro sejam prestados com qualidade satisfatória, celeridade, e de modo eficiente. Demostrando, que esse princípio impõe uma eficiência por parte dos notários e registradores, não apenas porque decorrem de uma previsão legal, mas de forma a satisfazer os administrados visando dar segurança para que o registro do imóvel seja realizado de forma perspicaz (CHAVES; REZENDE, 2011, p. 17).

Desta maneira, a eficácia probatória do documento público, determina que instrumento público porta por fé tudo que nele se encontra narrado, tantos nas declarações dos notários como aqueles que provêm das partes, uma vez que se trata de relação fiel de uma sessão de fatos acontecidos diante do notário, em apenas um ato. Ainda é importante ressaltar que a eficácia jurídica do conteúdo das declarações, as afirmações feitas pelos notários relativas ao fato, autenticidade, verdade imposta, as que supõem juízos, conhecimento, capacidade, verdade suposta e presumida, e as declarações das partes verdade posta (CHAVES; ROZENDE, 2011, 141).

Salienta Chaves e Rezende (2011, p.141), que persiste na doutrina a ideia de que o notário é uma testemunha, um constatador de fatos, em suma isso não procede, uma vez que o notário é um autenticador dos fatos narrados em sua presença e por ele autorizado. Se o que prova o instrumento público é um negócio jurídico, é necessário admitir que sua eficácia probatória não se limita aos fatos acontecidos perante o notário, qual seja as modificações ou extinção de uma relação jurídica as declarações das partes já são essenciais para o negócio. E dessas declarações que motivam a relação jurídica, enquanto o documento é constitutivo, tem conteúdo, fé pública, portanto eficaz (CHAVES; REZENDE, 2011, P.142).

# **CAPÍTULO 3: PROCEDIMENTOS UTILIZADOS PELO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, QUANTO AO LOTEAMENTO URBANO Lei nº. 6.766/79**.

* 1. **Plano Diretor**

Durante o século XX o Brasil enfrentou significantes mudanças, no processo de formação e desenvolvimento de suas cidades, marcado pela intensa migração da população da zona rural para a zona urbana, principalmente para os médios e grandes centro urbanos. Para que essa sociedade pudesse conviver de forma harmônica e organizada foi criado o Plano Diretor das cidades.

O plano Diretor, traça os planejamentos das execuções das atividades imobiliárias, e o município fica responsável para ordena o pleno desenvolvimento das funções sócias a fim de garantir o bem-estar de seus habitantes, e para tal utiliza-se de diretrizes especificas no Plano Diretor. Todavia, as definições e classificações das propriedades imobiliárias devem ater-se a função social defendendo que o proprietário não é um titular de direito subjetivo, mas o detentor de riqueza, gestor da coisa que deve ser socialmente útil (MARQUES, 1998, p. 50).

O plano Diretor da cidade, instituído por lei municipal de suas cidades, visam sempre a função social cidades. Portanto, este deve visar sempre, investimentos geradores do bem-estar-social, assim como: a distribuição espacial da população e das atividades econômicas, oferta de equipamentos urbanos e comunitários adequados as características socioeconômicas locais de interesses que supra a necessidade da população, em exclusivo aos deficientes físicos. Assim também, como tratamento integral aos bairros, educação, saúde, assistência social, lazer, esporte, cultura, transportes, saneamentos básicos, respeitando o meio ambiente, pavimentação, e investimentos por parte do poder público que venha valorizar os imóveis urbanos, etc (SILVA, 2014, p.31).

Os instrumentos a disponibilidade dos municípios têm como objetivo fazer com que a política pública urbana funcione, sendo estes: urbanísticos, jurídicos de regularização fundiária e de democratização da gestão urbana. Segundo Silva e Passos (2006, p. 32), tem-se alguns instrumentos importantes que traz harmonização para o desenvolver das cidades:

1. **Instrumentos urbanísticos:**
* Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, IPTU progressivo no tempo, desapropriação com pagamentos em títulos;
* Outorga onerosa do direito de construir;
* Transferência do direito de construir;
* Operações urbanas consorciadas;
* Direito de preempção;
* Direito de superfície;
* Consórcio imobiliário.
1. **Instrumentos jurídicos de regularização fundiária:**
* Zonas especiais de interesse social;
* Usucapião especial de imóvel urbano;
* Concessão de uso especial para fins de moradia;
* Concessão de direito real de uso.
1. **Instrumentos de democratização da gestão Urbana:**
* Estudo de impacto de vizinhança;
* Conselhos - sistemas de gestão democrática da política urbana;
* Audiências e consultas públicas;
* Conferências sobre assuntos de interesse urbano;
* Iniciativa popular de leis.

Os Estatutos da Cidade estabelecem diretrizes de políticas urbanas a serem executadas pelos municípios. Faz-se, importante a cooperação dos governos e os demais setores da sociedade no prover da urbanização sempre voltado ao interesse social. Mas para que o os serviços sejam prestados com eficácia, cabe a sociedade cobrar de seus representantes estes escolhidos de forma democrática, não só em tempo eleitoral a prestação de serviço a coletividades em prol do de melhoria para as cidades (JACINTHO, 2006, 52).

Dessa maneira, é importante a ampliação da cooperação entre os governos, visto que só assim é possível programar uma política urbana eficaz. Portanto, o desenvolvimento das cidades, a distribuição espacial da população e das atividades econômicas do município, para o desempenhar de sua função social urbana deve atender os mínimos legais exigíveis, com intuito compatibilizar a utilização do solo com a preservação do meio ambiente, assim como também a segurança e a saúde de seus usuários e moradores circunvizinhos (SILVA, 2014, p.33).

Destarte, para melhor organização urbanística o governo buscou através de técnicas de modernização e organização a garantir espaço para que as pessoas pudessem adquirir propriedade. Assim, criou-se uma legislação de parcelamento de solo urbano Lei n. 6.766/79, com a proposta, de regularizar e permite ao poder público a realização e a legalização do parcelamento do solo com fins habitacionais (SILVA, 2014, p.34).

Desta maneira, a lei supramencionada deu maior autonomia aos municípios para tratar de questões pertinentes ao parcelamento do solo urbano. Desse modo, fica incumbido ao município regularizar registros dos parcelamentos, destacando as ações do poder público como interesse social através de procedimentos administrativos. Saliente ainda que o município deve assegurar o bem-estar social de seus habitantes, mediante a utilização racional do território e dos seus recursos naturais (SILVA, 2014, p. 34).

Entende-se assim, que na administração das cidades a gestão municipal deve ficar atentas ao Plano Diretor e as necessidades que surgem, até mesmo aos desafios, a fim de tentar evitar falta de planejamento urbano, a fim de impedir o surgimento de risco de aumentos de gastos, zelando sempre do cumprimento da função social a qual torna acessível e harmônica a vida seus cidadãos (SILVA, 2014, p.33).

* 1. **Urbanismo Brasileiro**

A palavra urbanismo é usada contextos que irá projetar ou desenhar uma nova cidade, a partir de um espaço desocupado e vazio. E isso acontece com mais frequência nos países que estão em desenvolvimento, onde uma ação urbana sobre agregadas de recursos sociais e políticos condicionam o desenvolver dos espaços urbanos a serem modelados (ABIKO; ALMEIDA; BARREIRAS, 2011, p. 46).

O Brasil é um pais fundamentalmente urbano, posto que haja mais de setenta e cinco por cento (75%) de sua população vivendo nas cidades, mas de cinquenta por cento (50%) desta população se encontram nas regiões metropolitanas, e noventa por cento (90%) por cento são responsáveis pelo Produto Interno Bruto (PIB) (SILVA, 2014, p.36).

Partindo do processo de urbanização do Brasil, no decorrer dessa última década, inúmeras tendências surgiram e influíram no desenvolvimento do futuro do país. Desta maneira a expansão urbana buscou por um modelo de ocupação mais estruturada. Logo os engenheiros de obras agilizaram e agilizam até os dias atuais para planejar de forma eficaz o alto fluxo, e a localização de edifícios habitacionais, institucionais, comerciais, serviços, industriais. Para que o pedestre não se vê forçado a caminhar grandes distâncias em busca do local desejado, visto que, o trefego intenso traz desconforto e insegurança ao caminhar a logo trajeto para exercer de suas atividades (SILVA; ROMERO, 2010, p. 4).

Logo, a cidade enquanto empreendimento tem por objetivo satisfazer às necessidades individuais e coletivas dos vários setores de sua população, afim de articular recursos humanos, políticos, institucionais, financeiros, naturais para sua produção, funcionamento e manutenção. Assim, gestão urbana como ação política, componente do governo da cidade, deve elaborar políticas públicas, pela sua concretização em programas executando projetos (ABIKO; ALMEIDA, BARREIRAS, 1995, 46).

Arquitetos engenheiros tem importante função no que concerne a Urbanização das cidades. O primeiro projeta desenhos urbanos representação do espaço e do meio ambiente, expressando suas características intrínsecas quanto à apropriação do território, do ambiente e da edificação. Já o segundo através dessas projeções faz nascer desses desenhos obras e edifícios e construções mobiliarias dando sentido a paisagem urbana respeitando sempre o meio ambiente e suas paisagens naturais, também instruindo principalmente aos donos de imóveis comercias lugares de localização que valorizem a construção, que seja de faço acesso ao público (SILVA; ROMERO, 2010, p.11).

 A Lei nº. 6.766/79 traz em seus dispositivos legais Requisitos Urbanísticos para Loteamento. O Art. 4º, pelo qual, os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - As áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem.

II - Os lotes terão área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competente.

III - ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica

IV - as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local (VADE MECUM, 2017, p. 1.474).

A partir das menções acima, vê se o importante estudo do urbanismo brasileiro, pois é a partir do zoneamento, das regulamentações urbanísticas fundamentalmente modernizadas, que garantem que os empreendedores não corram risco de terem seus empreendimentos desvalorizados. Fazendo com que as infraestruturas alcancem desde as áreas de maiores investimentos até as áreas menos dotada de poder aquisitivo que não podem instalar arquitetônicas e urbanísticas oficiais (SILVA, 2014, p. 36).

* 1. **Do Parcelamento do Solo**

Entende-se que que não existia uma legislação especifica que tinha por objetivo critérios para identificar e descrever o imóvel seja ele rural ou urbano. Todavia, a ausência de referencial tornava as descrições dos imóveis, vagas, confusas e insuficiente. Com o Tempo, criou-se a Lei dos Registros Públicos, e desse modo os imóveis rurais e urbanos passaram a ter respaldo jurídico constando sua completa localização, denominação, lado da numeração e distância da esquina mais próxima, área superficial, medidas lineares, entre outros elementos peculiares a sua descrição.

Dessa forma, surge a necessidade da obtenção do cadastro do Imóvel, com finalidade de arrecadar tributos, e alcançar uma perfeita descrição do imóvel. Assim, cria-se o registro, com intuito de dar segurança, publicidade, autenticidade e eficácia a aquisição do imóvel, fazendo constatar em sua matricula as determinações físicas deste, alcançando a segurança jurídica (NETO, 2017, p.23).

Com o advento da Lei nº 10.267/2001 esta efetuou algumas alterações na Lei dos Registros Públicos. Dessas alterações, exigiram o georreferencial com o objetivo de fazer com que as descrições do imóvel fossem mais detalhadas. Todavia, eram observadas algumas hipóteses de legais de georreferencial, tais como: O parcelamento e ocupação do solo para o desenvolver de diferentes atividades urbanas, para obtenção e concentração equilibrada das atividades e de pessoas no município, estimulando e orientando o desenvolvimento urbano, rural e industrial no município, mediante controle do uso e aproveitamento do solo (NETO, 2017, p.25).

Segundo Neto (2017, p. 33-34), utilizadas interpretações para definir o objetivo do parcelamento do solo, para entender Loteamento ou desmembramento do solo.

* **Área urbana**: é a área que estiver inserida no perímetro urbano do município, definido por lei específica;
* **Área rural**: é a área que estiver reservada para crescimento urbano do município, devidamente definida em lei específica para esta finalidade;
* **Área verde**: é a área com tratamento paisagístico reservada a atividades de recreação ou descanso;
* **Área institucional**: é a parcela do terreno reservada a edificação de equipamentos comunitários;
* **Área de interesse público**: é a área transferida ao município quando da aprovação de loteamentos e seus registros;
* **Desdobro**: é a divisão de área inserida em loteamento devidamente aprovado, em duas partes para formação de novos lotes;
* **Lotes**: é a parcela do terreno resultante do parcelamento do solo que tem frente para via pública ou que com ela se comunica por acesso;
* **Reloteamento**: é o parcelamento do solo resultante de loteamento ou desmembramento já aprovado, com abertura de novas vias de circulação;
* **Reparcelamento**: é o parcelamento do solo resultante de loteamento ou desmembramento já aprovado, com aproveitamento do sistema viário;
* **Caução**: é a garantia dada ao município ou Distrito Federal com o objetivo de assegurar a execução de alguns serviços ou obra, podendo ser em dinheiro, títulos da dívida pública, hipotecas, imóveis, seguro-fiança, estabelecidas em lei ou decreto;
* **Certidão de Diretrizes**: é o documento que estabelece diretrizes urbanísticas básicas para elaboração do projeto de parcelamento do solo;
* **Alvará de parcelamento**: é o documento que autoriza a execução de obras, exclusiva para parcelamento do solo urbano conforme projeto aprovado e sujeitos a fiscalização municipal;
* **Alvará de construção**: é o documento que autoriza a execução de obra sujeito a fiscalização municipal, conforme projeto aprovado.

O parcelamento do solo urbano, é um processo urbanístico que tem por finalidade proceder a divisa da gleba, para ser ocupado dentro dos ditames legais. O parcelamento do solo pode se dar em áreas rurais como em áreas urbanas e o mesmo se classifica na divisão da terra em unidades juridicamente independentes. No Loteamento pega-se uma área grande e divide a mesma em inúmeras parcelas ou lotes. E neste caso deve haver, a construção da estrutura urbana necessária (GIOVANINI, 2017, p. 1).

Tanto glebas como chácaras podem ser parceladas. A Primeira entese que pode ser parcelada por ser uma área maior, caso fosse um lote não caberia ser parcelado pois o seu limite mínimo é de área de 125 m². A segunda sabe-se que não existem chácaras rurais, dessa forma o INCRA-Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, como órgão responsável pelo cadastro nacional de imóveis rurais não possibilita tal parcelamento. Porém, quem possui área rural inferior a fração mínima de parcelamento do município não consegue tirar financiamentos e nem se quer ter sua produção assegurada. Isso porque para isso é necessário do [CCIR](http://www.cadastrorural.gov.br/servicos/ccir-certificado-de-cadastro-do-imovel-rural)-Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (GIOVANINI, 2017, p. 2).

 Por outro lado, existe a possibilidade do loteamento com intuito da construção de chácaras em áreas urbanas, porém preste atenção: não é em qualquer área. Toda área urbana municipal possui um planejamento que conta em lei própria. Desta maneira, alguns municípios possibilitam o loteamento de chácaras em áreas destinadas ao turismo.

Ainda há de se falar que existem Parcelamentos **do solo que contrarie a legislação em vigor. Parcelamento clandestino e o Irregular. O clandestino** é um parcelamento do solo que não foi aprovado pela prefeitura e é sabido solo urbano precisa de aprovação pelos engenheiros da prefeitura.  Caso não seja feito o pedido da licença junto a prefeitura em etapa prévia ao parcelamento, esta área de terras que pode ser um loteamento ou um condômino estará fadada a clandestinidade. Já o **irregular, o** Parcelamento do solo foi aprovado pela prefeitura, mas cujo responsável não emitir matricula dos lotes ou apartamentos resultantes (GIOVANINI, 2017, p. 4).

Em menção das explicações acima, as atividades de parcelamento do solo não constituem direito subjetivo da gleba, por esse motivo existem procedimentos que tenha por finalidade o licenciamento ou a regularização ambiental do parcelamento de solo, seja em área urbana ou rural, através do plano diretor e lei de uso e ocupação do solo, que o município concede a um particular o exercício da função pública para a urbanização. Segundo Silva (2012, p. 434-435), é privativa do Poder Público:

Realmente, o consentimento do Poder Público para parcelar solo para fins urbanos confere ao particular a faculdade de exercer em nome próprio, no interesse próprio e à própria custa e risco, uma atividade que pertence ao poder público municipal – qual seja, a de oferecer condições de habilidade à população urbana, como já dissemos; e esse é caso típico de autorização, não há licença. Tal transformação da propriedade não integra as faculdades dominais, por que não constitui uma função privada.

Destarte, a Lei n. 6.766/79 conceitua loteamento, como forma de ordenação urbanística do solo, para fins urbanos, quer seja áreas urbanas novas já criadas, quer aquelas que estão passando pelo processo de urbanização no qual o solo está sendo beneficiadas ou que o solo está sendo beneficiado (SILVA, 2012, p. 289).

Quando pretende-se lotear um terreno, o loteador estabelece requisitos, cláusulas convencionais e convergem estas em normas civis e urbanísticas, explica Meirelles que:

As cláusulas convencionais terão como finalidade vincular os adquirentes dos lotes, apresentam o memorial descritivo do loteamento e o contrato padronizado a prefeitura para aprovação do projeto, e se aprovados são arquivados no Cartório de Registro de Imóveis, para a devida publicidade. Tais clausulas podem ser aquelas que proíbem o proprietário do lote a construir muros frontais ou a edificações de prédios e apartamentos etc. Já as normas são aquelas de cunho da União (art. 22, I, CF) regram o direito de propriedade, assim como transição da propriedade, lotes, seu modo e forma de aquisição e de alienação, exigindo o passar das áreas privadas para domínio do município com registro do loteamento para proteger os adquirentes dos lotes. E por último as normas urbanísticas editadas pelo município, que ordena o território, que vai organizar as limitações urbanas, os espaços habitáveis, preocupando com estética da cidade propiciando a vida em comunidade e o uso da propriedade (MEIRELLES,1982, p. 9).

Dessa forma, (SILVA, 2014, 37) a avaliação sobre possibilidade ou não de autorizar loteamentos ou desmembramentos, numa determinada porção do território depende do juiz de oportunidade conveniência do município. Porém existem situações que cabe ao Distrito Federal ou ao município, a regularizar a aprovação parcelamento, tal como predomina a Lei n°. 6.766/79, no caso se o Loteamento se encontrar em áreas demarcadas por lei Federal ou estadual, de interesse social, como a de proteção ambiental, patrimônio cultural; em mais de um município, etc.

Portanto, a Legislação que dispõe e regulamenta o parcelamento do solo por meio de loteamento e desdobramento é a Lei nº. 6.766/79. Assim, a lei supradita em seu art. 2º, define loteamento, por meio da subdivisão de gleba, que se origina lotes designados a construções, criando ou modificando as vias já existentes. Com a edição da Lei 9.785/99, novos dispositivos forma acrescidos a Lei nº. 6.766/79 que para a autorização do loteamento e do desmembramento, deve ser analisada a infraestrutura básica, sendo obrigatório o escoamento das aguas pluviais, iluminação pública, rede de esgoto sanitário e abastecimento de agua potável e de energia elétrica pública e as vias de pavimentação (SILVA, 2014, p.38).

O loteamento nada mais é que glebas que serão dívidas em lotes, e passaram a ter vida autônoma, com acesso a vida pública, desta forma gleba perde a individualidade dando nascimento a parcelas individualizadas, passando a ter uso urbano, uso residencial, industrial e institucional. Aprovado o loteamento pela municipalidade, com registro, o particular passa para o domínio público, as áreas destinadas, implantação de equipamentos urbanos e comunitários de uso ao público e proteção ambiental e paisagística (BARROSO, p. 57).

Por fim, a transferência das áreas públicas para o domínio só município, da constitui concurso público visto que transferência independe do registro, bastando a intenção do loteador e o aceitar por parte da prefeitura, geralmente de forma expressa pela aprovação do loteamento, que faz publica as vias de comunicação e os espaços livres para o uso do povo em comum (MUKAI, 1988, p. 128).

Conclui-se também, que somente o proprietário do imóvel pode parcelá-lo. Todavia, existem situações que a União, Estados e Distritos poderá parcelar o solo, no caso de pessoas de renda baixa e que necessitam de moradias. Para atender, a urgência dessas essas classes menos desfavorecidas, lotes ou imóveis de utilidade pública serão a eles designados, ainda que não possuam regularmente em seus nomes por meio do registro, mas para tanto deve obedecer aos requisitos legais.

* 1. **Desmembramento do Solo e Registro do Loteamento.**

O desmembramento nada mais é que tirar uma área de dentro de uma área maior. Portanto para ser realizado o registro do loteamento ou desmembramento, deve apresentar-se no Cartório de registro de Imóveis da Comarca, a licença da prefeitura, como também do respectivo termo de acordo e outros documentos que garantem a viabilidade do mesmo, a documentação que prove que o Poder Público coadjuvante junto ao loteador e solidário com os compromissos futuros ou compradores do lote (SILVA, 2014, p.102).

Segundo Neto (2017, p. 38), à casos de caráter sanitário e de segurança pública em que se proíbe o parcelamento do solo, desta forma essas vedações se elencam na Lei nº 6.766/79 art, 3º, parágrafo são elas: proibição de parcelamento do solo em locais alagados propícios a inundações, antes de arrumar um mecanismo para que a agua venha ser escoada. É exigido o saneamento do terreno para o parcelamento do solo urbano em terrenos em que foi contaminado e expõe a saúde das pessoas. Também os terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento) devem ser analisados pelas autoridades antes de feita qualquer implementação. O não-parcelamento do solo urbano em áreas cujas condições geológicas não aconselhem a edificação; à vedação em áreas de preservação ecológica ou naqueles onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis.

Partindo desta vertente, não havendo nenhuma proibição, o loteador utilizará da Lei Federal 6.766/79 com as alterações advindas das leis 9.785/89, legislação Municipal para proceder com loteamento ou desmembramento para fins urbanos. Dessa maneira, se aterá ao Decreto-Lei 58/37 e as instruções nº 17-B do INCRA quando se tratar de parcelamento de imóveis rurais para fins urbanos ou de expansão urbana. Todavia, é importante lembrar que é competência Municipal, ou do Distrito Federal as normas legais urbanísticas alusivas a loteamento ou desmembramento. Portanto a União tem total competência para legislar, mas se for questão urbanística, de zoneamento urbano, por força de sua autonomia intrínseca na CF/98 a competência legislativa passa a ser Municipal (NETO, 2017, 40).

Dessa forma, quando obedecidos a legislação e aprovados pela prefeitura, a planta e o projeto será realizado os loteamentos e desmembramentos. Após ser aprovado o loteamento e serem garantidas sua execução ou realizadas obras e infraestrutura de acordo com a legislação este deverá seguir para o Cartório de Imóveis para no disposto da Lei nº. 6.766/79, art. 18, no prazo decadencial de 180 dias ser registrado. Incumbe ainda após ser aprovado o parcelamento urbano o Município negociar de forma segura as obras e infraestrutura, porém cabe ao Município aceitar fiança, seguro, nota promissória, caução ou até mesmo hipoteca de parte do imóvel loteado ou de imóvel situado em localidade diferente (SILVA, 2014, p. 248-249).

Destarte, o procedimento de Registro do parcelamento do solo urbano se dará no Cartório de Registro de Imóveis de sua localidade no prazo dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) a contar da autorização por parte da administração. Os documentos a serem requeridos para realização do registro será, o histórico dos títulos abrangendo os últimos vinte anos e suas certidões de negativa, e os documentos ainda necessários. (SILVA, 2014, p. 248-249).

Todavia, será neste Órgão de competência imobiliária que todos os autos, atos e documentos pertinentes ao imóvel ficaram arquivados. Faz-se necessário distinguir que o as duas fases procedimento de registro de parcelamento do solo: a primeira administrativa, que é necessária; a segunda é jurisdicional, que é eventual. Portanto, mediante a lei 6.766/79 em seu art. 19 e parágrafos caso ocorra algum conflito de interesses podendo ocorrer a impugnação do registro, o juiz de Direito investido de jurisdição solucionara o conflito, pois a impugnação de registro de parcelamento do solo fica na esfera jurisdicional, se houver Apelação a competência será Tribunal de Justiça (TJ) (NETO, 2017, p. 42).

Todavia, permite a fiscalização por meio do Oficial do Registro, que pode levantar dúvidas necessárias, permitindo a também a fiscalização por parte do Ministério Público e do Juiz, nas suas funções de correição, pois é meio mais adequado para solucionas hipóteses de existência de impugnação ao pedido de registro. O registo tem duas funções, na primeira, serve de cadastro a propriedade imobiliária, numa segunda função é indicador dos contratos que se, passem com relação de propriedade imobiliária, trazendo a publicidade dos contratos celebrados (GENEVIVA, 1997, p.299/300).

Em suma, registro atua como amarração final jurídica do parcelamento do solo, portanto, pressupõe sua aprovação e deve preceder às vendas dos lotes e estes lotes passam a existir de forma autônoma no elucida o art. 22 da Lei n°. 6.677/79, sendo separados por vias públicas e demais espaços livres, ficando integrados ao domínio do município. O Registro do Lote será procedido após intervalo temporal de quinze (15) dias, da última publicação do edital do pedido de registro, e por fim em três (03) dias consecutivos no Diário Oficial do Estado por ser jornal de maior repercussão diária, se na capital, poderá ser também num dos jornais locais (NETO, 2017, p. 44).

Segundo Silva (2014, p. 101) ainda que examinada a documentação e encontrada em ordem:

O Oficial do Registro de Imóveis encaminhará comunicação à Prefeitura e fará publicar, em resumo e com pequeno desenho de localização da área, edital do pedido de registro em 3 (três) dias consecutivos, podendo este ser impugnado no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da última publicação. Um dos mais importantes atos do processo de loteamento ou desmembramento é o seu registro no Registro imobiliário, só a partir deste procedimento é que os lotes passam a ter vida. Desse modo, as vias, praças, espaços livres e áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos públicos passam ao domínio público e os bens poderão ser vendidos

Ainda há de se falar de que quem quiser vender lotes mediante pagamento do preço a prazo em prestações sucessivas e periódicas é meramente obrigatório depositar os documentos indicados no art. 18 da Lei 6.766/79 no Cartório de Registro de Imóveis, assim como também os documentos exigidos está o contrato-padrão, que cabe ao oficial verificar se satisfazem os requisitos do art. 26 da citada lei. Documentos estes, declaração do cônjuge do requerente de que consente no registro do loteamento; exemplar do contrato padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão, e também cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela feito pela Prefeitura Municipal ou pelo Distrito Federal (SILVA, 2014, p. 250).

Se por ventura o parcelamento de área e quadra que desobedecer qualquer das formalidades, não será permitida alienação legítima e nem será acolhida no registro imobiliário. E se a pessoa adquirir um lote e verificar que o registro não foi efetuado, tem por direito suspender o pagamento das prestações de compra proceder de forma a suprir a falha notificando parcelador para que proceda o registro (NETO, 2017, p.45).

Oregisto poderá ser impedido, se as pessoas das quais se promove o parcelamento do solo recair denuncia ou ação penal por crime contra a Administração Pública e contra o Patrimônio (Crimes contra o patrimônio estão tipificados nos artigos 155 a 183 do Código Penal e os contra a administração pública, estão tipificados nos artigos 312 a 337 também do CP). Dispõe a Lei nº. 6.766/79, art. 18, inciso III, § 2º sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências:

Art. 18. Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos:

III - certidões negativas:

a) de tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel;

b) de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;

c) de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública.

§ 2º - A existência de protestos, de ações pessoais ou de ações penais, exceto as referentes a crime contra o patrimônio e contra a administração, não impedirá o registro do loteamento se o requerente comprovar que esses protestos ou ações não poderão prejudicar os adquirentes dos lotes. Se o Oficial do Registro de Imóveis julgar insuficiente a comprovação feita, suscitará a dúvida perante o juiz competente. (VADE MECUM, 2017, p. 1.476).

Procede-se da mesma forma se tratar de pessoa jurídica, deverão ser tiradas dos nomes de seus administradores. E se ela for composta por outras pessoas jurídicas, do mesmo modo, em nome dos administradores. Configura-se com pena de reclusão de um (01) a quatro (4), mas multa de cinco (5) a cinquenta vezes maior o salário vigente, conduta criminosa por parte do Oficial as descritas no art. 50 da Lei nº. 6.677/79, se houver registro de loteamento ou desmembramento de forma irregular sem observância da lei, sem autorização do órgão público competente, fazendo veicular afirmações falsas sobre loteamento. Tem-se também as que correspondem na forma qualificada, que incorre reclusão de um (1) a cinco (5) anos, e multa de dez (10) a cem (100) vezes o maior salário mínimo vigente tais como a reserva, a promessa de venda, ou venda de lote em loteamento sem registro, títulos falsificados e fraudulentos omissos.

Já, segundo Silva (2014, p. 250-251), se falando do registo do loteamento nos artigos 20 e 22, da Lei n° 6.766/78, entende-se que o será realizado, por meio de um relatório que conterá, indicações para cada lote, alterações que serão averbadas, tais como: praças, espaços sem nenhuma construção, abertura de ruas, ferramentas urbanas. Ainda cabe salientar, que quando a área loteada se situa em mais de uma circunscrição, será requerido o registro da área maior loteada onde situa. Neste caso, mencionado o loteamento sucessivamente deve ser registrado em as circunscrições, comprovando em todas elas registro feito na anterior. (SILVA, 2014, p. 102-251).

O registro imobiliário, por conseguinte, acompanha a vida dos direitos reais sobre bens, e para tanto, tem caráter publicitário que nele deve ser anotado, alterações que venha imóvel a passar, e o oficial deve fraquejar o contexto do registro a qualquer interessado dando certidão a quem pedir, possibilitando que todos conheçam os assentamentos imobiliários. Deste modo, a publicidade previne fraudes que a má-fé de uns protegidos pela clandestinidade pudera caucionar prejuízos a boa-fé de outros (SILVA, 2014, p. 102).

Analisa-se também há direitos reais que não carecem de registro para a constituição, transferência ou extinção. A validade em relação a terceiros e a garantia de disponibilidade sempre dependem do assentamento na repartição imobiliária. Dessa forma, são exemplos da espécie primaria de domínio da herança, o decorrente da usucapião e o da divisão. Porém são obrigatoriamente registrados, para observar o princípio fundamental do sistema, que é o da continuidade do registro (GENEVIVA, 2009, p. 172)

**CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Escrever este trabalho de pesquisa foi de suma importância para amplificar os conhecimentos sobre o tema exibido a Função do Cartório de Registro de Imóveis na Manutenção da Propriedade e a Lei nº 6.766/79 de Loteamento Urbano. Este objeto de estudo trouxe uma perspectiva sobre o assunto, visto que, além ser um assunto de grande relevância entrelaçado ao Direito ainda é pouco comentado detalhadamente no ambiente acadêmico.

Os estigmas gerados em torno do tema, propiciaram uma suscita analise dá a evolução histórica, bem como de forma mais otimizada referente a análise da prática do serviço registral imobiliário, sendo possível conferir ao Registro de Imóveis a função de garantidor do direito de propriedade. Entretanto, ainda significa dizer que a função social e econômica do Registro de Imóveis está justamente na concretização da segurança jurídica disposta em seus atos.

Hodiernamente, a publicidade e a segurança aplicada pelos registradores em seus atos na formalização da propriedade, não trazem somente proteção aos proprietários e terceiros interessados, mas também faz cumprir a função social da propriedade em si. Todavia, a função social da propriedade está ligada preliminarmente a posse. De outro lado, a real função social da propriedade vai além da posse. A posse é uma das vertentes da função social da propriedade, mas para a efetivação da mesma é preciso que se tenha a propriedade formal.

Além do exercício da posse, para que essa cumpra a função social faz-se necessário o registro formal da propriedade, trazendo os possuidores de imóveis para o âmbito do sistema registral para dentro do mercado imobiliário para que tenham mais visibilidade do assunto relacionados aos registros imobiliários. Pois, ainda existem inúmeros imóveis que estão fora do sistema registral, sem matrícula individualizada, sem a titulação necessária, e por óbvio sem impostos e tributos cobrados. A mercê da informalidade e desvalorização feitos por contrato verbal, negociados por valores irreais fora da formalidade padrão

O Registro que não obedece a Lei n °. 6.766/79, afeta diretamente a disponibilidade plena do imóvel, assim também como a função social da propriedade. Dessa maneira, se faz necessário uma política urbana adequada, normatizada, atual e eficaz para que se efetive a função social da propriedade.

Aos objetivos desejáveis a este trabalho realizado, foram todos alçados. As problemáticas, levantadas, analisadas e refletidas neste sobre regularização Fundiária como principal ferramenta legal para se alcançar a completude da função social da propriedade, foram todas compreendidas de forma coerente e positivamente esperada, sendo o trabalho do Notário nas suas funções desenvolvidas no Cartório de Registro de Imóveis indispensável a garantir a segurança jurídica e o direito de propriedade. Salientando ainda, que quanto maior a sistematização, eficiência e segurança empregada pelo serviço registral imobiliário, maior será a credibilidade e interesse dos proprietários para regularizar o imóvel, a fim de inseri-lo no mercado imobiliário, e assim, contribuir ativamente para o desenvolvimento econômico. Mas presume se ainda, que este tema carece de ser bastante discutido pelos pesquisadores futuros, visto que surgem com decorrer do tempo inovações no sistema registral para aprimoramento no exercício de suas atividades.

Portanto, conclui-se que o Registro de Imóveis, tem um papel importantíssimo na materialização da função social e econômica do loteamento e desmembramento do solo, visto que, pormenorizada a documentação, garante a segurança jurídica do ato do notário evitando conflitos de interesses, protegendo direitos reais imobiliários, tornando-os aptos a circular juridicamente e economicamente. Em outras palavras, o Registro de Imóveis cumpre sua função de fiscalizador no recolhimento de impostos inerentes aos atos praticados, sendo indispensável no ingresso do bem imóvel e de seus titulares no mercado imobiliário.

Presume-se, que todo o caminho evolutivo percorrido, pelo plano diretor, pelo urbanismo brasileiro, do parcelamento e desmembramento do solo busca incansavelmente a proteção jurídica. Não uma segurança palpável pelo titular proprietário, como os títulos possessórios, mas uma segurança visível e oponível a todos. Segurança jurídica pública, explícita e plenamente confiável. Portanto, é possível dizer que temos hoje uma segurança jurídica concreta, ou melhor, concretizada, mas não se pode dizer que o seus status evolutivo chegou ao seu ápice, pelo contrário, evolução é um caminho a ser seguido e não um objetivo a ser alcançado.

Ainda ao que concerne a Lei 6.766/79 que diz respeito ao registro, a propriedade e aos lotes, fase administrativa, que diz respeito às diretrizes e as aprovações e fase urbanística, que diz respeito à realização das obras e a transferência de posse e domínio das áreas glebas ou lotes para o Município do parcelamento, tem como prioridade a harmonia entre os lugares ocupados pelas obras particulares os reservando para instalação de equipamentos urbanos e comunitários. Todavia, a observação da legislação é importante para não gerar parcelamentos ilegais, com inúmeros problemas concernentes à engenharia, evitando até mesmo problemas que afete o meio ambiente. Assim, indispensável também aos Municípios o serviço de fiscalização severo concernente ao uso e ocupação do solo urbano, uma vez que, há responsabilidade solidária entre Administração Pública e parcelador.

Para finalizar, a partir dos conteúdos desenvolvidos para este trabalho, é possível notar queo desafio é garantir esta mesma segurança jurídica, mas por outros caminhos, ainda mais acessíveis, ou seja, por meios eletrônicos. Cabendo a todos os Cartorário de Registro de Imóveis evoluir juntamente com a sociedade e garantir que as escrituras e os registros sejam feitos por meios eletrônicos, igualmente alguns, sistemas como já se tem em alguns cartórios, Portal Escritura Simples que possibilita todo o procedimento escriturário via internet, pela qual as partes posteriormente comparecerem ao cartório uma única vez para assinarem documentações de cunho pessoal.

Deste modo, abre um leque de pesquisas para outros interessados que desejam pesquisar e conhecer novos mecanismos que estão aprimorando a área notarial, já existe a Central Eletrônica de Registro de Imóveis que estão funcionando em alguns Cartórios como no do Estado de Minas Gerais, que permite ao usuário que possui certificação digital solicitar o registro ou averbação de títulos em qualquer Registro de Imóveis em Minas Gerais. Garantindo a celeridade no exerce da função social e econômica registral por meio eletrônico por meio da segurança jurídica imposta ao seu ato registral.

 Conclui-se também, que quanto maior participação popular nos programas de desenvolvimento urbano propicia uma nova relação entre o Estado e a sociedade, assumindo responsabilidade na gestão da coisa pública, bem como na promoção de políticas públicas destinadas a garantir e concretizar direitos que visem à melhoria da qualidade de vida.

Por fim, cabe especificamente, os que lidam cotidianamente com a propriedade imobiliária urbana, advogados, corretores, proprietários de imobiliárias, incluindo-se também os agentes públicos registradores, Prefeituras, Polícia, Ministério Público e Poder Judiciário responsáveis pelo cumprimento da lei, divulgarem a educação urbanística no pleno desenvolvimentos das funções sociais da cidade, objetivando a todos cidadãos, maior visibilidade sobre o A função do Cartório de Registro de Imóveis, na manutenção da propriedade e da Lei nº 6.766/79 de loteamento urbano continuando a garantir de forma perspicaz o bem-estar social, e do direito de propriedade.

**REFERÊNCIAS**

ABIKO, Alex Kenya. ALMEIDA, Marco Antônio Plácido de. BARREIROS, Mário Antônio Ferreira. **Urbanismo: história e desenvolvimento**. Disponível em < http://reverbe.net/
cidades/wp-content/uploads/2011/08/urbanismo-historiaedesenvolvimento.pdf> Acesso em: 24 de maio de 2019.

ALMEIDA, Carlos Ferreira de. **Publicidade e Teoria dos Registos**. 4. ed. Coimbra, Almedina, 1987.

BALBINO FILHO, Nicolau. **Registro de Imóveis: doutrina, prática e jurisprudência**. 9. ed.São Paulo: Saraiva, 1999.

BARROSO, Roberto. **O Município e o Planejamento do Solo Urbano**. RDA, Vol 194.

BEVILÁQUA, Clóvis. **Teoria Geral do Direito Civil**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2015.

BRANDELLI, Leonardo. **Teoria geral do direito notarial**. 4. ed.. São Paulo: Saraiva, 2011.

BRASIL. **Lei nº 10406, de 10 de janeiro de 2002 - Institui O Código Civil**. Brasília, DF, 11 jan. 2002.

CARVALHO. Afranio de**. Registro de Imovéis: comentários ao sistema de registro em face da Lei nº. 6.015, de 1973, com as alterações da Lei nº. 6.216 de 1975**. Forense, Rio, 1982.

CHAVES, Carlos Fernando. REZENDE Afonso F. Celso. **Tabelionato de Notas e o Notário Perfeito.** 6. ed. Campinas/São Paulo: Millennium, 2011.

CONI, Raúl R. Garcia. **El Contecioso Registral**. Buenos Aires: Depalma, 1978.

DINIZ, Maria Helena 1948-. **Dicionário jurídico universitário.** 1.ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

\_\_\_\_\_\_, Maria Helena. **Sistemas de registros de Imóveis.** 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2006.

ERPEN, Décio Antonio; PAIVA, João Pedro Lamana. **Princípios do Registro Imobiliário
Formal**. In: DIP, Ricardo (Coord.). et. al. **Introdução ao direito notarial e registral**. Porto
Alegre: IRIB/Fabris, 2004.

FARIAS, Cristiano Chaves. ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais.** 6. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009.

FIORANELLI, Ademar. **Direito Registral Imobiliário**. Porto Alegre: Saraiva, 2001.

FIUZA, Ricardo (Coord.). **Novo Código Civil Comentado**. ed. São Paulo. Saraiva, 2002.

GENEVIVA, Walter. **Lei dos Registros Públicos Comentada**. 14. ed. São Paulo: Saraiva, 2001.

\_\_\_\_\_\_. Wlater. **Lei dos Registros Públicos Comentada**. 19. ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

GIOVANINI, Adenilson. **Qual a diferença entre loteamento, desmembramento e parcelamento do solo?**. Disponível em: <http://adenilsongiovanini.com.br/blog/
parcelamento-do-solo/>. Acesso em: 25 de maio de 2019.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil brasileiro: direito das coisas**. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

JACINTHO, Jussara Maria Moreno. **Dignidade Humana – Princípio Constitucional**. Curitiba, PR: Juruá, 2006.

MANGUALD, Henrique Ananias dos Santos.  **Efeito constitutivo do registro do contrato de compra e venda de imóveis**. Rio Grande, 06 Jun. 2018. Disponível em: <http://www.am
bito-juridico.com.br/site/index.php?n\_link=revista\_artigos\_leitura&artigo\_id=2942> Acesso em: 22 mar. 2018.

MARQUES, Benedito Ferreira. **Direito Agrário Brasileiro**. 2ª ed. Goiânia: AB, 1998.

MEIRELLES, Hely Lopes. **Loteamento Fechado**. RDI, vol. 09, janeiro/junho – 1982.

MELO FILHO, Álvaro. **Princípios do direito registral imobiliário**. Revista de Direito Imobiliário, [s. L.], v. 17, n. 17/1986, DTR\1986\235.

MUCILLO, Jorge A. M.. **Propriedade imóvel e Direitos Reais**. Porto Alegre: Livraria do
Advogado, 1992.

MUFAREJ, Eduardo. (Org.). **Vade mecum acadêmico de direito Saraiva**. 23.ed. atual. e ampl. São Paulo: Saraiva, 2017.

MUKAI, Toskio. **Direito e Legislação Urbanística no Brasil**. 1988.

NALINI, José Renato. **Os princípios do direito registral brasileiro e seus efeitos. Direito Imobiliário Brasileiro: Coord**. Alexandre Guerra e Marcelo Benacchio, São Paulo, v. -, n. -, 2011.

NASCIMENTO, Tupinambá. **Posse e Propriedade**. 2. ed. Porto Alegre: Livraria do
Advogado, 2000.

NETO, Ari Álvares Pires. **Retificação e georreferenciamento. Os procedimentos de dúvidas no registro de imóveis- Loteamentos urbano e rural e a usucapião**. Disponível em: <[https://www.google.com/search?q=A+FUN%C3%87%C3%83O+DO+CART%C3%93
RIO+DE+REGISTRO+DE+IM%C3%93VEIS+NA+MANUTEN%C3%87%C3%83O+DA+PROPRIEDADE+E+A+LEI+N%C2%BA+6.766%2F79+DE+LOTEAMENTO+URBANO&oq=A+FUN%C3%87%C3%83O+DO+CART%C3%93RIO+DE+REGISTRO+DE+IM%C3%93VEIS+NA+MANUTEN%C3%87%C3%83O+DA+PROPRIEDADE+E+A+LEI+N%C2%BA+6.766%2F79+DE+LOTEAMENTO+URBANO&aqs=chrome..69i57.1377j0j7&sourceid=chrome&ie=UTF-8](https://www.google.com/search?q=A+FUN%C3%87%C3%83O+DO+CART%C3%93RIO+DE+REGISTRO+DE+IM%C3%93VEIS+NA+MANUTEN%C3%87%C3%83O+DA+PROPRIEDADE+E+A+LEI+N%C2%BA+6.766%2F79+DE+LOTEAMENTO+URBANO&oq=A+FUN%C3%87%C3%83O+DO+CART%C3%93RIO+DE+REGISTRO+DE+IM%C3%93VEIS+NA+MANUTEN%C3%87%C3%83O+DA+PROPRIEDADE+E+A+LEI+N%C2%BA+6.766%2F79+DE+LOTEAMENTO+URBANO&aqs=chrome..69i57.1377j0j7&sourceid=chrome&ie=UTF-8)> Acesso em: 27 de maio de 2019.

NOVAES, Ane Carolina. **Colégio Notória do Brasil Conselho Federal: Lei n.º 6.766/79 - Parcelamento do Solo Urbano no Registro Imobiliário**. Distrito Federal: Brasília. Disponível em: <http:// www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw
==&in=MzM0OQ==&filtr o=9&Data=>. Acesso em: 22 mar. 2018.

PAIVA, João Pedro Lamana. **Espécies de empreendimentos imobiliários e utilização
do solo urbano e rural.** Monografia (Especialização em Direito Urbano e Ambiental) -
Fundação Escola Superior do Ministério Público, Porto Alegre, [2009]. Disponível em: <http://www.lamanapaiva.com.br/banco\_arquivos/especies\_empreendimentos.pdf> p. 11, Acesso em: 05, set. 2018.

PLANALTO**. Lei nº. 6.015 de 31 de dezembro de 1973, sobre os Registros Públicos**. Disponivel em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil\_03/leis/L6015compilada.htm> Acesso em 05 set. 2018.

PONTES DE MIRANDA. **Tratado de Direito Privado**. 4ª ed. São Paulo: RT, 1983.

RE 9.563, São Paulo, in RT 169/383, 2017.

REALE, Miguel. **Lições Preliminares de Direito**. 24ª. ed. São Paulo, Saraiva, 1998.

SILVA, Geovany J. A. da. ROMERO Marta A. B. Romero. **Urbanismo Sustentável no Brasil e a Construção de Cidades para o Novo Milênio**. Disponível em:<https://www.
usp.br/nutau/sem\_nutau\_2010/perspectivas/romero\_marta.pdf> Acesso em: 20 de maio de 2019.

SILVA, Jacinto da. **Loteamento Urbano: Doutrina e Pratica**. 3ª. ed. São Paulo: Ed. JHMIZIND, 2014.

SILVA, José Afonso. **Direito Urbanístico Brasileiro**. 2ª ed., Malheiros, 2012.

SILVA JÚNIOR, Jeconias Rosendo da. PASSOS, Luciana Andrade dos**. O negócio é participar: a importância do plano diretor para o desenvolvimento municipal**. – Brasília DF: CNM, SEBRAE, 2006.

SOUZA, Carla Faria de. **A Função Notarial na Realidade Jurídica Brasileira. Rio de Janeiro: Escola da Magistratura.** Disponível em:<http://www.eme.tjrj.jus.br/paginas
/trabalhos\_conclusao/1semestre2013/trabalhos\_12013/CarlaFaria Souza.pdf>. Acesso em: 01 mar. 2018.

SOUZA, Leandro Silva de. Monografia**: O Registro de Imóveis no Brasil. Rio de Janeiro: Tijuca**. Disponível em<http://siaibib01.univali.br/pdf/Leandro%20Silva%20de%20Souza.
pdf>. Acesso em: 01 mar. 2018.

TARTUCE, Flávio. **Lei de introdução e Parte Geral.10**. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense;. São Paulo: MÉTODO, 2014.

TRIERWEILER, Gustavo Friedrich; VARGAS, Patrick de Deus. **O arrematante e a praça: algumas cautelas**. In: TUTIKIAN, Cláudia Fonseca (Coord.) et. al. **Moderno Direito
Imobiliário, Notarial e Registral**. São Paulo: Quartier Latin, 2011. p. 71-101. p.98.

WALD, Arnoldo. Direito Civil Brasileiro: **Direito das Coisas**. Rio de Janeiro: Lux, 1962.
v.3.

VALLIM, João Rabello de AGUIAR. **Direito Imobiliário Brasileiro (doutrina e prática).** Revista dos Tribunais, 2. ed. São Paulo, 1984.