

# Informações cadastrais no Registro de Imóveis

Alexandre Andreatta<sup>1</sup>  
Lucas Rickli de Oliveira<sup>2</sup>  
Letícia Silveira Marafon<sup>3</sup>

<sup>1</sup> UNILA  
andreatta.a@gmail.com

UTFPR – Campus Pato Branco  
<sup>2</sup> lucas\_rickli@hotmail.com  
<sup>3</sup> leticia\_marafon@hotmail.com;

**Resumo:** Este artigo analisa a necessidade de que as informações cadastrais estejam atualizadas e em condições de ingressarem no RI de forma a ajudar na atualização de ambos. Aborda a real importância de se estabelecer uma conexão entre o CIU e o RI. Apresenta proposta para resolver a falta de compatibilidade entre as informações cadastrais e o Registro de Imóveis, o que ajudaria a erradicar as dificuldades que assolam o sistema registral Brasileiro.

**Palavras chaves:** Registro de Imóveis, Cadastro Imobiliário Urbano, Informações Cadastrais.

**Resumen:** Este artículo examina la necesidad de que la información de registro es actual y poder ingresar en la RI a fin de ayudar en la actualización de ellos. Direcciones de la verdadera importancia de establecer una conexión entre el OIC y de las ND. Presenta propuesta para resolver la falta de compatibilidad entre la información de identificación y el Registro de la Propiedad, que ayude a erradicar los problemas que plagan el sistema registral de ley.

**Palabras-Clave:** Registro de Bienes Raíces, el Catastro Inmobiliario Urbano, la información catastral.

## 1 Introdução

Atualmente é indiscutível que haja uma conexão entre o RI e CIU no sistema registral Brasileiro, o que o ajudaria a se atualizar cada vez mais, podendo assim se tornar um modelo para o século XXI. A ligação entre o CIU e o RI deve ocorrer de forma que haja procedimentos em ambos visando melhorar a compatibilidade entre eles, deste modo, as informações cadastrais estariam em melhores condições para ingressarem atualizadas no RI, mantendo o próprio CIU e o RI atualizados.

A proposta baseia-se em estabelecer o controle fiscal, que está associado ao controle das alienações (por ocasião da emissão de guias do ITBI), controle das aprovações de Projetos (de edificações e de parcelamento do solo), alvarás de construção e habite-se. A conexão entre o CIU e o RI deve resultar em um sistema e que o RI se responsabilize pelos conflitos relativos aos direitos (perda, aquisição e ônus da propriedade) sobre os imóveis, conforme lhe compete.

Com as informações cadastrais atualizadas dentro do RI haverá uma atualização no sistema registral e cadastral Brasileiro, eliminando problemas e dificuldades que sempre estiveram presentes no nosso país como a grilagem de terras ou a venda dupla de imóveis. Além disso, traria benefícios às prefeituras municipais competentes, e mais precisão as informações cadastrais.

## 2 Controle de Parcelamento de Solo

Há alguns procedimentos importantes e necessários a serem efetuados no CIU a fim de que as informações cheguem em melhores condições para ingressarem no RI. Deve haver um controle nos pedidos do interessado. De modo à evitar as dificuldades enfrentadas no nosso atual sistema Registral e Cadastral (Grilagens de Terras, falta de Registro na Incorporação Imobiliária, Contratos de gaveta, Confusão na Utilização dos Termos do Cadastro e Registro) o Cadastro deve se manter atualizado e deve arquivar todo o banco de dados históricos, isso é de grande importância para que as informações cadastrais tornem-se compatíveis ao RI.

Apesar do Brasil possuir uma legislação imobiliária avançada, a devida implantação do sistema registral vigente não ocorreu conforme previsto, faltando melhorar a compatibilidade entre as informações territoriais existentes no Registro e no Cadastro. (RAMBO L., 2005 p. 7).

Todos os conflitos territoriais e reclamações devem ser solucionados junto a Prefeitura Municipal competente. Deste modo, todo projeto de parcelamento deve ser assinado sob responsabilidade do profissional de medição contratado e será aprovado pelo município, provocando a atualização do correspondente imóvel no CIU. Os proprietários podem solicitar a certidão pública que consta nos arquivos do município, o qual apresentará tal certificação no tabelionato, no Fórum e no RI, quando necessário.

A fim de esclarecer os fatos, convém que o CIU de cada Município forneça cópias da Planta de Quadra, constando nelas o número da matrícula de cada lote, acompanhando as certidões fornecidas, para que estas sejam assimiláveis aos Cartórios e aos outros proprietários envolvidos na quadra. Assim, as atividades jurídicas ficarão perfeitamente integradas às atividades dos profissionais da área técnica, mantendo a estabilidade dos sistemas cadastral e registral, estabelecendo a compatibilidade das informações cadastrais com o RI.

A conexão entre o RIU e o CIU deve ocorrer de forma que fiquem por conta do RI apenas os conflitos relativos aos direitos (perda, aquisição e ônus da propriedade) sobre os imóveis, conforme lhe compete. Se a cada iniciativa do interessado a Prefeitura Municipal efetuar vistoria local e levantar informações do imóvel objeto, o CIU estará sempre atualizado (exatamente na medida da necessidade), incidindo os tributos sobre o imóvel tal como ele realmente existe. Segundo RAMBO, L. (2005, p. 146) Se a cada iniciativa do interessado a Prefeitura Municipal efetuar vistoria local e levantar informações do imóvel objeto, o CIU estará sempre atualizado (exatamente na medida da necessidade), incidindo os tributos sobre o imóvel tal como ele realmente existe.

Se as modificações e atualizações dos imóveis estão ingressando sem certificação diretamente no RI, pode ser impossível ao CIU manter-se atualizado em relação às informações que lhe escapam. (RAMBO L., 2005 p. 13).

Uma medida importante a ser tomada é a Retificação de Erros, pois há anos a características físicas dos imóveis mantiveram-se desatualizadas nas matrículas, deve-se então, tomar providências com o objetivo de reformular o sistema.

Segundo Rambo et al (2004), os Limites Legais, quando incorretos, devem ter suas descrições retificadas na matrícula, com base nos Limites Verdadeiros descritos no Cadastro Imobiliário Urbano, os quais representam legalmente os Limites Reais existentes no próprio imóvel. No entanto, os registradores costumavam impor fé pública apenas aos dados matriculados, desrespeitando a competência Municipal do Cadastro Imobiliário Urbano, no qual se registram os imóveis urbanos.

Segundo Rambo et al (2006) Torna-se importante ressaltar que a concordância dos proprietários com a descrição técnica (que admite erros) dos limites existentes não constituem transformações de direito sobre os imóveis. Outro problema é que muitos limites de imóveis inicialmente lançados em projetos de parcelamentos aprovados na Prefeitura Municipal acabam ingressando no Registro de Imóveis como se fossem limites verdadeiros. Tal confusão durou décadas e fazia com que juristas pretendessem que os "limites legais" descritos nas matrículas deveriam ser implantados em campo. Rambo e Philips (2002) confirmam que o projeto do parcelamento é um planejamento do que se pretende realizar, não implicando que seja totalmente respeitado na demarcação executada.

Segundo Rambo, L. (2005, p. 147) Atualmente é inadmissível que o Município, apesar da disponibilidade de técnicas modernas e de técnicos especializados, continue desconhecendo a definição precisa das dimensões das vias públicas e dos imóveis de sua cidade. O Município deve aprovar projetos de parcelamento e de construção ou cobrar IPTU e autorizar a alienação (através do recebimento do ITBI) somente para imóveis cadastrados de acordo com o que existe na realidade. Afinal, os tributos costumam incidir sobre a quantidade e tipo de construção e de terreno, o que não pode ser desconhecido no ato do preenchimento da guia a ser paga.

As aprovações que transformam os imóveis urbanos devem ser assinadas pelo responsável técnico da Prefeitura Municipal e por um administrador (diretor, secretário ou prefeito), e devem ser acompanhadas pelo Cadastro Fiscal para que as alterações constem nas futuras guias do ITBI (RAMBO L., 2005 p. 34).

Assim, todo projeto de parcelamento, de construção e de atualização dos limites de imóvel particular, será assinado sob responsabilidade do profissional de medição contratado, e será aprovado pelo Município, conforme Diniz (1997, p. 258-259), Jacomino (1997, p.261) e Brasil (2004a, art. 30, VIII), provocando a transformação ou a atualização imediata do correspondente imóvel no CIU. (RAMBO L., 2005 p. 145).

O interessado em aprovar projeto para desmembrar ou edificar obra sobre seu imóvel particular também deverá obter previamente uma certificação cadastral atualizada do imóvel. A vistoria local e a correspondente certificação são necessárias para provar o estado atual do imóvel, uma vez que ele pode ter sido alterado anteriormente. Posteriormente o interessado poderá solicitar que a eventual diferença ou alteração seja averbada na matrícula do imóvel. Na alienação, a certidão municipal mencionada deverá ser encaminhada através de um tabelião, o qual fará constar na escritura pública (a ser registrada posteriormente) as atuais características verdadeiras (representação fiel da realidade) do imóvel. (Rambo, L. 2005, p.147)

Antes de se elaborar o projeto de parcelamento do solo, o interessado deverá providenciar a medição atualizada da gleba. Posteriormente a Prefeitura providenciará uma vistoria local (se não foi ela quem efetuou a medição atualizada) para constatar a veracidade da descrição das medidas, certificando o fato. A certificação atualizada do CIU é requisito para viabilizar a análise e aprovação do projeto de parcelamento, pois seria inviável analisar um projeto sem o conhecimento das dimensões efetivas do imóvel.

Realizado os devidos procedimentos relacionados ao parcelamento do solo (loteamentos e desmembramentos), as informações cadastrais ficam cada vez mais atualizadas, mantendo assim o CIU atualizado também, tornando-as compatíveis e em melhores condições de ingressarem no RI, que também se atualizará. Deste modo, estaremos eliminando varias dificuldades no nosso atual sistema registral, consequentemente atualizando-o, e tornando o sistema vigente um modelo para o século XXI.

### **3 Controle nas Alienações de Imóveis**

Parte da proposta de estabelecer a conexão entre as informações cadastrais e o RI inclui o controle das alienações de imóveis. A falta da fiscalização com as alienações causa problemas sérios ao sistema registral, pois permite que aconteçam casos de venda dupla de imóveis.

Segundo Rambo e Loch (2002) a Prefeitura Municipal pode inviabilizar o estelionato da venda dupla de imóveis e o da venda de imóvel já comprometido, bastando efetuar o controle fiscal sobre a arrecadação do ITBI. Como se sabe, o Município cadastrá os adquirentes quando estes pagam o devido ITBI sobre seus contratos. Mas muitos adquirentes não encaminham ou não conseguem ingressar com seus títulos no RI.

É comum, nesses casos, o proprietário que negocia seu imóvel (por promessa irretratável ou por contrato de compra e venda) retirar uma certidão que prova que o imóvel ainda está com seu nome no RI. Com apresentação dessa certidão, torna-se possível o recadastramento do seu nome no CIU, retirando indevidamente o nome do adquirente, conforme Rambo et al (2003) indica ter ocorrido em Balneário Camboriú. Com isso o proprietário poderá emitir nova guia de ITBI, mas dessa vez constando seu nome como alienante, o que viabiliza o encaminhamento da escritura pública alienando o mesmo imóvel para outra pessoa. De outro modo nem haveria venda dupla de imóveis, porque o pagamento do ITBI incide no negócio sobre promessa e sobre alienação de imóveis (CRFB, art. 156, II).

Para evitar a prática do estelionato, segundo Rambo e Loch (2002), o Município deverá arquivar o comprovante da existência do título que originou a geração do tributo. O Município tem obrigação de

possuir ou indicar as provas que originaram a emissão da guia do tributo que arrecadou. Quitada ou emitida a guia, a inclusão do nome do adquirente nos arquivos do CIU tem sido comum e automática.

Arquivada a cópia ou o número do título que deu origem ao tributo, o Município estará com a prova contrária à presunção da propriedade registrada, devendo retirar o nome do adquirente somente mediante requerimento acompanhado de prova da existência de rescisão que desconfigure o negócio objeto do ITBI. Nesse caso, antes de receber novo tributo sobre o mesmo imóvel, o Município deverá assegurar a immediata e preferencial restituição do ITBI anterior.

Segundo Rambo, L. (2005, p. 157), desse modo impede-se a venda dupla de imóvel no Município, mediante controle para que não seja emitida mais de uma guia de ITBI para o mesmo alienante de um imóvel, sem que a rescisão do negócio anterior seja comprovada. Se mesmo assim ocorrer a venda em duplicidade, os títulos serão registrados em dias distintos (LRP, art. 190-192), publicando a irregularidade para não envolver novas vítimas. Nesse caso, o adquirente do título emitido por primeiro, terá direito à aquisição do imóvel.

Atualmente, antes da emissão de cada guia de ITBI, deve-se efetuar uma vistoria local, para se constatar a existência de modificações realizadas nos imóveis. Nessas vistorias, tem sido muito comum a constatação da existência, no lote, de ainda não averbadas, as quais são avaliadas e constam na tributação das guias de ITBI. Não constando alguma das edificações.

Com o controle das alienações efetuado, as informações referentes ao cadastro passam a estar em condições de ingressarem atualizadas no RI, mantendo o sistema atualizado, e ajudando a erradicar os casos de venda dupla de imóveis.

#### **4 Alvarás de construção e Habite-se**

Efetuando-se o controle fiscal nos alvarás de construção e habite-se, é facilitada a conexão entre as informações do CIU e o Registro, onde as informações devem estar atualizadas e em condições de ingressarem no RI.

Diversos fatores enunciados na Lei n. 4.591/1964 obrigam o Município, logo após a aprovação do projeto da edificação, a constar em seus arquivos cadastros específicos para as frações ideais de terreno correspondentes a cada futura unidade isolada. Ao se constatar a conclusão da obra, as áreas de construção total de cada unidade devem ser lançadas nos respectivos cadastros próprios

Segundo RAMBO et al (2006) Para aprovar o projeto da edificação a Prefeitura Municipal deve exigir que cada unidade isolada tenha designação própria (nº da loja, do apto., etc.) e que seja apresentado o cálculo das frações ideais de terreno e das áreas correspondentes a cada unidade isolada. A exigência procede porque em qualquer alienação (venda, promessa, permuta, doação ou herança) total ou parcial do imóvel já aprovado, os tributos incidirão obrigatoriamente sobre as frações ideais de terreno pertencentes a cada unidade e, depois de concluídas, incidirão também sobre as áreas de construção vinculadas às mesmas unidades.

A alienação de unidade autônoma antes do término da obra implicará na formação de incorporação imobiliária. A ocupação de mais de uma unidade concluída implicará na formação de condomínio. A incidência do IPTU deve ser individualizada para cada unidade, tornando inevitável a necessidade de cálculo das áreas e das frações ideais. Desse modo todas as edificações projetadas ou em construção devem ser tratadas na gestão pública da propriedade, como se pertencessem a incorporações imobiliárias. Mesmo que todo prédio pertença a apenas um proprietário, os impostos sobre as unidades devem ser obrigatoriamente individualizados. (Rambo et al, 2006)

Segundo Rambo e Loch (2002), o Município deve cadastrar de imediato os projetos de construções aprovadas, atribuindo inscrições imobiliárias próprias para as frações ideais de cada futura unidade autônoma (apartamento, loja, sala, etc.). Quando houver incidência de ITBI, as guias serão emitidas para as novas inscrições cadastrais, não constando o lote que já foi transformado, mas as frações ideais de terreno correspondentes às futuras unidades autônomas da construção aprovada a pedido do proprietário.

Ao ser aprovado o projeto da construção de unidades isoladas, o imóvel transforma-se de lote em frações ideais de terreno correspondentes às futuras unidades autônomas. A restrição na utilização torna a propriedade limitada, por vontade declarada do proprietário e por aprovação do Poder Público.

Segundo Rambo, J. (2005, p. 51), observa-se que, “antes de efetuado o registro no Cartório, o projeto de construção deve estar definitivamente aprovado pela prefeitura, sendo certo que o alvará de edificação não supre a ausência do registro da incorporação” (Silva, 2000, p. 162), contudo o alvará é juridicamente mais importante, com função anterior e distinta da função do registro. O alvará legaliza o empreendimento, enquanto a falta do registro apenas sujeita o incorporador à multa e prisão.

## 5 Conclusão

Até hoje manter o Cadastro Imobiliário Urbano atualizado é uma tarefa muito difícil, devido à falta de recursos e potencial de controle de um município sobre as terras existentes em seus limites, dessa forma as informações cadastrais ficam desatualizadas e inadequadas para ingressarem no RI.

Porém com surgimento de novos recursos e também de novos estudos, principalmente as propostas apresentadas em Rambo (2005), percebe-se que ao estabelecer um controle fiscal, efetua-se uma conexão entre o CIU e o RI, na qual as informações cadastrais devem estar atualizadas e, consequentemente, em condições de ingressarem no RI. Desse modo podendo permitir a erradicação dos problemas que assolam o sistema registral vigente no Brasil.

## 6 Referências Bibliográficas

**RAMBO, Luiz I.** Uma Proposta para Conexão do Registro de Imóveis ao Cadastro Imobiliário Urbano. 2005. Tese (Doutorando em Engenharia Civil) - Área de Concentração em Cadastro Técnico Multifinalitário, UFSC, Florianópolis, 2005.

\_\_\_\_; et al. Transformação de Imóveis e Atualização de Matrículas nas Incorporações Imobiliárias não Registradas. In: GT Cadastro e Lab FSG. CONGRESSO BRASILEIRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO, 7º.; ENCONTRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO PARA OS PAÍSES DO MERCOSUL, 5º.; ENCONTRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO PARA OS PAÍSES DA AMÉRICA LATINA, 2º.; 2006, Florianópolis. Anais... Florianópolis: Lab. FSG. / UFSC, 2006. 1 CD-ROM.

**RAMBO, Jacir Antônio; SOUZA, Willian Garcia de.** Averbação e Registro do Compromisso de Compra e Venda de Imóveis no Brasil pertencentes a Incorporações Imobiliárias não Registradas. 2005.