



Por que da super valorização no registro de Imóvel?

Lorraine da Silva Ribeiro¹

Resumo

Este estudo irá tratar do tema por que a supra valorização no registro de imóvel? discorrendo a parte histórica em especial a quantificação do registro e suas atualidades; amparada sempre pela visão teórica e jurisprudencial. A partir de toda análise sistemática e história da dignidade da pessoa, do direito à moradia e discorrendo o momento da burocratização para chegar ao registro pleno. Desta feita, quando será possível desfrutar de tamanha importância deste estudo e que é de grande relevância, já que muitas pessoas ainda não possuem o registro de seu imóvel e muitas vezes nem consegue chegar a essa finalidade. Desta forma, caberia intervenção estatal já que é um dever constitucional tal garantia.

Palavras-chave: Imóvel; Registro; Burocratização.

Corpo do trabalho

Introdução

É preciso voltar um pouco no passado colonial, para remember que o Brasil encontrava-se em condições de desvantagem social, quando foi descoberto. Como sabido ele era habitado por índios que ocupava apenas pequena parte de terra, razão que a maior parte estava sendo explorada por vegetação. Após a permanência dessas colônias o que se vera, era escravidão e controle político nas distribuições de terras. Com o passar dos tempos a desigualdade na distribuição de terras pode ser percebido de forma clara, por consequência gerando um efeito cascata.

¹ * Advogada – Pós Graduada em Advocacia Imobiliária pela Escola Superior da Advocacia. Aluna do tema Direitos Reais e a Prática dos Registros Imobiliários, do Professor Milton Mattedi. Email: lorraine.s.r.89@gmail.com



Os que viam para o Brasil pensavam apenas em explorar a riqueza e fazia habitações temporárias, pois na medida em que se descobriam mais riquezas eram locomovidos para outro espaço. Isso explica hoje o crescimento da população em certas partes do Brasil pela explosão demográfica. No aspecto de explosão demográfica, o professor Jose Afonso Silva, ensina que a concepção de cidade não é tão fácil de explicar, e desmembra em conceitos de: subsistemas administrativos, demográfico e quantitativo, e concepção econômica, todos comparando com outros países e na concepção econômica da visão de Max Weber.

A exploração de forma desenfreada e a evolução no meio político como o incremento de crescimento urbano fez com que a demanda do meio habitacional crescesse ao ponto de o Estado ter o controle e interferência. No entanto trataremos da propriedade em si, no bem maior do direito previsto constitucionalmente qual seja a moradia.

Denota-se que este assunto há de se discutir bastante e que ainda merece uma reflexão mais detalhada sob o tema exatamente por conta da controvérsia existente na intervenção positiva e negativa do Estado.

Metodologia

A metodologia utilizada na pesquisa foi à revisão da literatura e em leis. A pesquisa apresenta um estudo semelhante às seções e/ou sequências utilizadas na leiS vigenteS, doutrinas e código de normas a exemplo das portarias da Corregedoria do Tribunal de Justiça do Estado, entre outros.

Resultados e Discussão

O Marco Histórico Da Propriedade Registral

O que vemos é a questão do direito à moradia sendo tratada como uma questão de quantificação, ou seja, quem pode mais terá uma moradia adequada quem não tem, será delimitado por lapso temporal, fato é os alugueis é um bom exemplo. Isso advém



de resultados e especulações de proprietários que almejam o boom do cenário imobiliário. Visão macro e não mínima.

A história nos relata que os proprietários de terras, comerciantes em especial os latifundiários eram os grandes possuidores de terras, o que configura o poder na mão de quem possuía condições econômicas vantajosas. A propriedade era uma questão de meritocracia o foro eram pagos aos reis. Inicialmente parecia uma troca de favores, dava-se com uma mão e tirava com a outra. Eram postas condições para que se permanecessem em terras.

Foi a partir do século XX, que boa parte da população começou a receber crédito alcançando o sistema financeiro imobiliário, mas, a falta de moradia digna passou a ser enfrentada pela população; pelo desenvolvimento crescente da industrialização. Ademais, a condição de quem trabalhava era tão limitada que ao final do mês de trabalho o salário percebido se tornava infrutífero para tentativa de sair das condições degradantes de habitação. Isso aumentava ainda mais a situação de milhares de famílias que se agrupavam em vilas ou periferias, não existiam naquele tempo incentivos para que as famílias conseguissem comprar um imóvel na região central, por exemplo.

Para regularizar essas vilas e periferias teria o Estado muito trabalho, sendo assim, Leticia Marques Osório reforça: “Nestes lugares, o Estado desobrigava-se quanto á colocação de infra-estrutura básica, contribuindo para a consolidação de assentamento informais, clandestinos e precários”. (OSÓRIO, 2007, p. 22).

O que se configura é um grande aumento de informalidades habitacionais que vem se destacando com a medida do desenvolvimento do país, porém de forma desproporcional. Pois as pessoas não conseguem cumprir com suas obrigações registraís com o que ganham com seu labor. Muitas das vezes as pessoas precisam optar em construir seu lar primeiro e posteriormente registrar seu bem/imóvel; isso é quando conseguem, dia a dia vemos filhos herdeiros procurando os cartórios para registo de uma casa por exemplo, pois a mãe falecida passou anos de vida correndo em busca



deste registro e nunca conseguiu, transferindo assim este sonho para o herdeiro sucessório.

Assim, o que se busca é sempre a segurança da posse, (já que essa última existe antes da propriedade), pois cabendo ela formal ou informal o que o direito à moradia se resguarda é da ameaça do despejo ou deslocamento forçado, por exemplo, passou-se então a ser regulado e reconhecido de pleno direito (princípio basilar). Ocorreu então tentativas de regularizar a moradia, pensemos nas situações de moradia precária por exemplo, a saber:

No que se refere ao direito humano à moradia adequada, a década de 90 representou o período de maior clarificação e progresso dos fundamentos legais internacionais referentes a esse direito. O reconhecimento da importância do direito à moradia para o gozo de todos os direitos humanos no contexto da igualdade e da natureza integrativa mútua de todos os direitos humanos providenciou uma sólida base legal para futuras ações em direção à melhoria das condições de vida e de moradia da população pobre. (OSÓRIO, 2007, p. 31).

Após este período o Estado começa a fazer políticas públicas juntamente com instituições financeiras, privilegiando o menos favorecido, como a classe média propiciando financiamentos para adquirir imóveis, o que não se esperava é o elevado grau de inadimplência dos financiamentos.

Pelo princípio basilar foram fazendo políticas para dar direito à moradia, fato é que dar possibilidade de moradia não quer dizer regularizar a moradia, assim ensina Osório: “Mas é importante observar que a história tem demonstrado que nem o livre mercado nem o Estado sozinho tem conseguido oferecer respostas a falta de habitação adequada e violações ao direito à moradia”. (OSÓRIO, 2007, p. 39).

Há princípio o Estado através da Constituição regula o direito fundamental de inviolabilidade resguardando a casa como bem jurídico maior, depois garante o direito a propriedade e menciona que a propriedade atenderá a função social. Inicialmente, parece que nada afeta a propriedade, em seguida menciona que poderá ser



desapropriado por necessidade ou utilidade pública. Impossível não pensar na incongruência perante o texto constitucional; no primeiro momento parece sim ter a moradia plena e posteriormente diz que se o Estado precisar de sua terra ele irá remanejar.

Assim, historicamente a posse existe no mundo antes da propriedade, a posse seria uma relação transitória, enquanto a propriedade é uma relação de direito permanente é o que todos esperam na sociedade.

Da Fração Ideal Nas Incorporações E Da Burocratização Do Registro

Antes de 1964 a fração ideal era marcada pela área superficial do terreno. Em 1964 o que se buscava pelo legislador é a separação do espaço ideal na divisão igualitária do espaço territorial, ou seja, cada um com sua cota parte, para um rateio de despesas. Pois afinal o que estava em questão era parte do patrimônio da pessoa. Aqui já começam a aparecer muitas decisões acerca da divisão da propriedade de imóvel e principalmente da necessidade de instrumentalização por escritura pública e mediante registro imobiliário próprio. O que se menciona é muitas desordens na prática e pouca aplicação com o crescimento da população.

As pessoas buscam as vezes meio inidôneos para adquirir um documento constando ter a propriedade do bem, procuram pagar pouco ou até não ter despesa nenhuma, mas querem ter um papel que lhe dê a propriedade a todo custo. O que vemos no dia a dia, nada mais é que inúmeros casos de vendas de imóveis sem a devida segurança jurídica até a tradição. Neste aspecto a representação do oficial de cartório tem um peso extraordinário, pois como sabemos mesmo analisando minuciosamente a documentação qualquer cuidado em analisar os detalhes será pouco, uma vez que ele responde pessoalmente pelos atos.

Notadamente, o que está em questão não é apenas um papel lhe concedendo a propriedade e sim, um direito de dispor de um bem na qual lhe pertence, através da



publicidade, segurança com eficácia jurídica tendo o mínimo suficiente para poder circular. E é na matrícula do bem que constará todo o “histórico” do imóvel. A matrícula do imóvel é o que tenho hoje como pessoa física, o tradicional Cadastro de Pessoa Física (CPF).

Com a entrada em vigor do Estatuto das Cidades Lei nº 10.257/01, se estancou ainda mais a procura para a regularização dos imóveis, seja no âmbito público ou privado, pois foi a partir de então que começou a terceira fase de liberação de créditos através de financiamentos para o meio de adquirir o imóvel próprio, ou primeira moradia.

A burocratização existente é muita das vezes marcada por mudança no mundo da tecnologia, exemplo da cidade de Belo Horizonte, os cartórios que estavam com grandes dificuldades de aceitar a nova tecnologia do mundo e principalmente compreender que esta mudança é necessária e indispensável para a celeridade dos atos, acaba por ter atitudes que muitas vezes vai além de regras ou normas contidas em provimento e/ou leis. O que se deseja é um banco de dados atualizados e unificado com as devidas informações acerca do antes e depois do terreno (área), para as conferências e anotações, pois o registro perante o Registro de Imóveis é obrigatório.

O registro inicia-se com a apresentação junto ao cartório e finaliza com a devolução ao apresentante. Não podemos esquecer dos procedimentos exigidos pelos cartórios o que detalharemos mais adiante de forma exemplificativa. Como se sabe para abertura da matrícula é indispensável um ato inicial, uma vez que algumas cidades grandes podem existir mais de um cartório na região sendo inquestionável qual seria o cartório competente para tal registro.

Mario Pazutti Mezzari, explica: “É também obrigatório que todos os títulos submetidos a registro imobiliário consignem, expressa e inequivocamente, a ‘referência à matrícula ou ao registro anterior, seu número e cartório’” (art.222 da Lei nº 6.015/73). (MEZZARI, 2012, p. 77). Como exemplo, temos a prefeitura da cidade de Belo



Horizonte que hoje existe projetos e planos de Diretrizes para conseguir regularizar até aquela casinha pequena no alto do moro.

O Apreço Pelo Registro

Inicialmente, precisamos destacar que a cultura Brasileira é de insegurança ao falar de posse, fato este que na verdade o que se busca com o registro é a propriedade, mas não a propriedade em si, mas a segurança contra terceiros. Logo, não se registra para si, se registra contra outrem. Se pensarmos de modo racional temos um dispêndio em vão, pois não fazemos um registro para lembrar do que é nosso, e sim contra uma futura ação(conduta) de terceiros de má-fé. Frisando o entendimento, o autor Frederico Lima reafirma isso: O sistema imobiliário registral adotado no país possui uma dupla finalidade: a constituição do direito real e a publicidade dos direitos registrados, principalmente frente a terceiro (LIMA, 2006, p. 69).

Quando decide procurar o cartório para regularizar seu imóvel, inicialmente pensa-se vou regularizar para uma futura venda ou herança ou até mesmo para evitar uma possível invasão. Sabemos de inúmeros casos de pessoas que adquire de terceiro uma determinada terra, lote e anos depois de ter efetuado os pagamentos vai até o lugar para começar a obra, ou que seja para demarcar sua área, e chegando ao local vem a surpresa de existir construções, ou até mesmo outras famílias morando. E aqui começa o problema, pois se você registra o negócio jurídico da compra e venda ou até mesmo a promessa de compra e venda, resguarda-se contra terceiros, mas se compra de “boca” como se diz no popular, sem o devido registro, os problemas se agravam de verdade.

Pessoas que procuram os cartórios com o simples desejo de regularizar seu imóvel terá um grande ônus, de acordo com a Lei nº 15.424/05 e não só da lei mais um conjunto de normas e portarias como o provimento de número 260 de 2013 do Conselho Nacional de Justiça, a exemplo de Minas Gerais.



Entendemos que o apreço pelo registro vai muito além de uma questão pecuniária. Os valores gastos para se concretizar um registro é de fato caro. Essas pessoas devem dispor entre a quantia de R\$ 5.000,00 a R\$ 10.000,00 dependendo do valor de seu imóvel, e considerando o valor declarado pelo fisco do imóvel a época da compra. Este valor deve originar-se de deduções de impostos e tributos, ou seja, analisando como base a tabela de custos e emolumentos, que será padrão para registrar. Exemplificaremos uma situação de despesas referente a uma compra e venda por alienação fiduciária mais adiante.

A própria dificuldade financeira, desgaste emocional e psicológico em conseguir o registro de um imóvel de usucapião, por exemplo, faz com que o mutuário fique admirável com a realização do ato.

Das Despesas Para Registro De Imóveis Em Alienação Fiduciária Versus Inadimplemento

Como mencionado ao tópico anterior o que vemos são imóveis irregulares devido à alta despesas que se faz necessário para o registro de tais imóveis, trataremos aqui dos valores de custas, emolumentos, protocolos, e demais custos para se realizar o devido registro.

Passaremos a analisar um caso exemplificativo de contrato de compra e venda com garantia de alienação fiduciária, financiamento na qual ocorreu o inadimplemento da obrigação de pagar as contraprestações no ano de 2017 do mutuário devedor em face do credor; independentemente do valor das parcelas do imóvel. Trataremos das despesas pagas pelo credor que no final caso o mutuário queira reaver o imóvel ele será incumbido de pagar os mesmos valores gastos pelo credor. Fato é que os cartórios de imóveis não são responsáveis por todos os atos, sendo necessário repasse para outros cartórios (exemplo do Registro de Títulos e Documentos), bem como custo para o tribunal.



Neste caso o credor deverá pagar: inicialmente uma taxa de R\$ 35,84 que desmembra em R\$ 28,13 da matrícula R\$ 1,69 registro civil e R\$ 6,02 da taxa de Fiscalização. Os mesmos R\$ 35,84 para retirar a certidão atualizada do livro nº 2, que também desmembra em emolumentos, registro civil e taxa de fiscalização. O Arquivamento, transcrição e alteração no registro de R\$ 113,10 que também se divide em emolumentos, registro civil e taxa de fiscalização. R\$ 12,58 para a averbação que dependerá do número de intimados fiduciante a registrar de acordo com a Lei Federal nº 9.524, de 20 de novembro de 1997.

Ainda em caso de outras averbações necessárias R\$ 40,00. E o valor de R\$ 248,08 que se trata da taxa de intimação pessoal que é repassado ao Registro de Títulos e Documentos que é aumentada por cada endereço que supostamente a pessoa possa ser intimada e por cada endereço fornecido no contrato para a aquisição do financiamento de imóvel assinado. Totalizando o valor de R\$ 485,44 observa-se que mesmo se tratando de cartório de imóveis os valores são repassados a outros cartórios para a complementação do serviço, fato que anualmente os valores são corrigidos.

Para o início do procedimento de intimação o oficial poderá encaminhar atrás dos correios a intimação comunicando o comparecimento na serventia no prazo de cinco dias. Ou poderá estando em ordem a documentação do credor passar a demanda ao RTD para que se proceda a intimação pessoal. O protocolo tem validade de 30 dias, ou seja, caso apresente alguma exigência e não trate até este prazo, deve-se começar do zero para seguir com o processo de intimação é uma nova exigência a ser cumprida, que contara a data da nova entrada e assim sucessivamente. É o que dispõe a Lei de Registros Públicos.

Em caso de intimação positiva em que o devedor assine e dê o seu “ciente “aguarda-se o prazo de 15 dias para purgar a mora e no 16º dia contar-se -á o primeiro dos cinco dias que o oficial deverá certificar a falta da purga da mora. Vale ressaltar ainda, que caso o devedor se recuse a assinar a intimação dar-se-á como intimado. Após o prazo para a retirada da certidão de decurso poderá existir mais despesas necessárias referente as



diligências realizadas pelo RTD, conforme mencionado no início do terceiro parágrafo. Desta forma, será emitida a certidão de decurso de prazo conforme artigo 856 § 2º do provimento 260/CGJ/2013.

Documento indispensável para a consolidação de propriedade, ou seja, quando o credor estiver com a certidão de decurso em mãos começará um segundo passo que é de pagar as dívidas de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) que normalmente as pessoas que encontram-se nessa situação já não mais consegue andar em dia com os impostos e tributos dos imóveis. Após realizar tais pagamentos que não é nada barato, aguarda-se o prazo para a baixa do pagamento e após a emissão da Certidão Negativa Debito(CND) onde constará as quitações dos impostos mencionados.

Apresenta-se o requerimento com o pedido de consolidação de propriedade, com duas assinatura e firma reconhecida, onde deve-se constar a qualificação completa do credor e do devedor, conforme provimento 61/2017 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), e mais a Certidão de Decurso de Prazo que é o ciente de que o devedor não pagou a dívida, ou seja não houve a purga da mora. E mais a Certidão Negativa de Debito que é que a constatação da quitação dos impostos e tributos.

Assim, com essa documentação em mãos será feito os calculados do orçamento para a distribuição da averbação da Consolidação de Propriedade com a base no valor do ITBI e as demais documentações obrigatórias que devem compor para o cálculo: Prenotação, registro, certidão, arquivos, Taxa de fiscalização, Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN) e Recomepe, todos os valores referente essas despesas constarão na matrícula que será entregue após a lavratura da averbação no registro.

Um dos procedimentos mais importantes e obrigatórios, que através deste procedimento constará na matrícula do imóvel quem é o responsável pela propriedade do bem de forma detalhada. E distribuído o protocolo o cartório terá prazo de trinta dias para realizar a averbação e disponibilizar a matrícula atualizada que constará o



cancelamento da alienação fiduciária e a consolidação da propriedade do credor/fiduciário, nesta ordem. Versa Frederico Lima, que “com o adimplemento da obrigação principal, espelhada em termo de quitação fornecido pelo credor fiduciário, o registrador imobiliário efetuará o cancelamento, por averbação, do registro da propriedade fiduciária”. (LIMA, 2006, p. 71).

Finalizado com a averbação na matrícula em ordem sequencial de averbações, a Consolidação de Propriedade em favor do credor/fiduciário. Por último, promove-se a realização de leilão público do imóvel no prazo de trinta dias subsequentes a data do registro da consolidação, conforme artigo 867 do provimento. Contudo, nos casos de direito de preferência estarão elencados na lei número 9.514/1997, lembrando que cada município terá seus requisitos, entretanto todos respeitando a lei federal de Registros Públicos.

Sem a reapresentação da documentação exigida se torna impossível o registro, isso muitas das vezes não é implicância dos oficiais registradores como muitos pensam, mas sim meio com que eles se resguardam de uma possível auditoria pelo conselho competente, por falta de documentos ou averbações errôneas, enfim inúmeros atos poderiam ser questionados pelo conselho a qual é “subordinado”. Ocasião as vezes que a demora é tanta pelas partes para conseguir tais documentações que exigem novos pagamentos de protocolos vencidos.

O Déficit No Mundo Dos Registradores De Imóveis

Bem se observa que se sairmos de uma cidade e formos a outra, há muita diferença no padrão de cada cartório, principalmente se mudar de Estados a diferença é discrepante. Há quem diz que a problematização parte de que a Constituição Federal em seu artigo 22, inciso XXV, fixa a regra de competência privativa da União para legislar sobre registros públicos, fato este que não consideramos problema. Ao sermos atendidos em cartório de imóvel é notável a falta de maturidade para dispor as informações, isso se



verifica não apenas nos balcões de atendimento, mas também por parte de alguns oficiais (Já que alguns receberam de herança o legado).

Na verdade essas inexatas informações não se reputa a pessoa em si, mas a falta de ensinamento por parte do Conselho responsável, o que se verifica no dia a dia nos cartório e que não existe treinamentos e workshop para os serventuários e demais envolvidos. Não havendo treinamento o conhecimento e experiência fica limitado a rotina diária, pois não há comunicação entre as serventias. Como já não bastasse a falta de incentivo e preparo daqueles que nos atendem, muitos dos cartórios se limita a mesmice, ou seja, não procuram oferecer um serviço moderno, informatizado, simplificado e de custo baixo. Alfonsin aponta, a saber:

A atomização e fragmentação do sistema registral é patente. Os cartórios não estão integrados. Não adotam sistemas padronizados para atuação coordenada. Com o advento da informatização, essas instituições não se desenvolvem segundo regras preestabelecidas, nem adotam protocolos de interconexão, condição indispensável para respostas instantâneas e demandas por informação registral.

[...]

O processo se torna inviável economicamente, o que explica, mas não justifica, o malogro generalizado das recentes experiências de regularizações fundiárias que não puderam atravessar a malha cerrada de burocracia e excessivo apego a fórmulas arraigadas numas práxis judicial-cartorária que precisa ser revista. (ALFONSIN, 2004, p. 299-304).

Os cartórios estão diretamente ligados ao poder auxiliar do judiciário e mesmo quando este último oferece palestra e seminários, poucos são as participações dos responsáveis. Assim, como no Direito tudo se transforma, no mundo dos registrais não poderia ser diferente, fato este que muitos cartórios não consegue enxergar a necessidade desta transformação, é sabido que em São Paulo há uma escola especializada no assunto, mas lhe pergunto não seria necessário uma em cada cidade? Sim. Ou continuar usando máquina de datilografia faz parte da modernidade? Não mesmo. Fato é que cada delongas dos cartórios traz um prejuízo significativo para a sociedade, pois ter o registro é direito de todos.



O que esperamos é que pessoas especializadas estejam em todas as áreas dentro dos cartórios e que ao invés de burocratizar os procedimentos existam a desburocratização e modernização para que as informações possam circular de forma imediata em tempo real.

Considerações Finais

Observou-se que o método utilizado advém de um passado remoto que até então, existia uma troca de favores, enquanto a pessoa tinha a posse direta, mas para que ocorresse essa tradição era necessário que a terra tivesse produção para assim ela pudesse permanecer naquele terreno/imóvel. Naquele tempo o que se cobrava era uma pequena taxa de utilização, mas o que estava em questão era o acessório que iria produzir na terra.

O que notavelmente observamos é que o Estado não abriu mãos deste instituto, ele apenas delegou aos cartórios uma função administrativa, pois não conseguiria manter a devida fiscalização, devidos suas burocracia internas e externas, causando delongas em relação a expansão geográfica, fato este que quando passa a fiscalizar, muitas das cidades e bairros já superfaturou o mercado imobiliário, seja vendendo cota parte, seja fazendo o conhecido puxadinho.

O interesse pelo tema deu-se em razão de deparar muitas das vezes em diligências rotineiras em cartório com valores expressamente abusivo; para uma pessoa que deseja apenas regularizar seu imóvel para segurança contra terceiro de má-fé como abordamos, seja para divisão de bens, seja para a venda de seu terreno.

Assim, oportunizando para conhecer e aprender os procedimentos utilizados nas empresas, cartórios, bem como os deveres e obrigações de proprietário ou comprador e/ou adquirente.



Através da pesquisa foi possível analisar o déficit com relação ao tema apresentado, pois os autores pesquisados não tratavam de forma específica o assunto. Atualmente este assunto ganha bastante repercussão e a sociedade começa a entender mais os direitos e deveres na hora de registrar seu imóvel.

Referências

ALFONSIN, Betânia; FERNANDES, Edésio (org.). **Direito à moradia e segurança da posse no estatuto da cidade**: diretrizes, instrumentos e processos de gestão. Belo Horizonte: Fórum, 2004.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**: Nós, representantes do povo brasileiro, reunidos em Assembléia Nacional Constituinte para instituir um Estado Democrático, destinado a assegurar o exercício dos direitos sociais e individuais, [...]. Brasília, DF: Planalto, [2018]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm. Acesso em: 2 maio 2019.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 61 de 17 de outubro de 2017**. Dispõe sobre a obrigatoriedade de informação do número do Cadastro de Pessoa Física (CPF), do Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ) e dos dados necessários à completa qualificação das partes nos feitos distribuídos ao Poder Judiciário e aos serviços extrajudiciais em todo o território nacional. Brasília, DF: Conselho Nacional de Justiça, [2017]. Disponível em: <http://www.cnj.jus.br/busca-atos-adm?documento=3370>. Acesso em: 12 maio 2019.

CAMPOS, Antonio Macedo de. **Comentários à lei de registros públicos**. 2. ed. rev. e atual. Bauru, SP: Jalovi, 1981.

CERVEIRA FILHO, Mário. **Ações renovatórias e revisionais em shopping centers**. São Paulo: Saraiva, 2003.

DIP, Ricardo Henry Marques. **Da ética geral à ética profissional dos registradores**. 2. ed. atual. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris, 1998.

FACHIN, Luiz Edson. **Estatuto jurídico do patrimônio mínimo**. Rio de Janeiro: Renovar, 2001.

INOCÊNCIO, Antônio Ferreira. **Ação de usucapião e ação de retificação de área e de alteração de divisas no registro imobiliário**. Bauru, SP: Jalovi, 1980.



JACOMINO, Sérgio. Por uma Nova Ordem Jurídico Registral no Brasil. *In:* ALFONSIN, Betânia; FERNANDES, Edésio (org.). **Direito à moradia e segurança da posse no estatuto da cidade:** diretrizes, instrumentos e processos de gestão. Belo Horizonte: Fórum, 2004. p. 293-308.

LIMA, Frederico Henrique Viegas de. **Da alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel.** 3. ed. rev. e atual. Curitiba: Jurua Editora, 2006.

MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito de construir.** 8. ed. atual. São Paulo: Malheiros, 2000.

MEZZARI, Mario Pazutti. **Condomínio e incorporação no registro de imóveis.** 2. ed. Porto Alegre: Norton, 2002.

MINAS GERAIS. **Lei 15.424, de 30 de dezembro de 2004.** Dispõe sobre a fixação, a contagem, a cobrança e o pagamento de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro, o recolhimento da taxa de fiscalização judiciária e a compensação dos atos sujeitos à gratuidade estabelecida em lei federal e dá outras providências. Publicação. Belo Horizonte: Secretaria da Fazenda, [2004]. Disponível em:
http://www.fazenda.mg.gov.br/empresas/legislacao_tributaria/leis/115424_2004.htm. Acesso em: 22 maio 2019.

MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça. **Atualizações no código de normas extrajudicial.** Belo Horizonte: Tribunal de Justiça, 25 maio 2016. Disponível em:
<https://www.tjmg.jus.br/portal-tjmg/informes/atualizacoes-no-codigo-de-normas-extrajudicial.htm>. Acesso em: 12 maio 2019.

OSÓRIO, Leticia Marques. Direito à Moradia Adequada na América Latina. *In:* ALFONSIN, Betânia; FERNANDES, Edésio (org.). **Direito à moradia e segurança da posse no estatuto da cidade:** diretrizes, instrumentos e processos de gestão. Belo Horizonte: Fórum, 2004. p. 17-40.

PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE MINAS GERAIS. Pró-Reitoria de Graduação. Sistema Integrado de Bibliotecas. **Orientações para elaboração de trabalhos científicos:** projeto de pesquisa, teses, dissertações, monografias, relatório entre outros trabalhos acadêmicos, conforme a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). 3. ed. Belo Horizonte: PUC Minas, 2019. Disponível em:
www.pucminas.br/biblioteca. Acesso em: 19 maio 2019.



- ROSENFELD, Denis L. **Reflexões sobre o Direito À Propriedade**. São Paulo: Editora Campus, 2008.
- SILVA, José Afonso da. **Direito urbanístico brasileiro**. 6. ed. rev. e atual. São Paulo: Malheiros, 2010.
- TERRA, Marcelo. **Alienação fiduciária de imóveis em garantia**: Lei nº 9.514/97, primeiras linhas. Porto Alegre: Sérgio Antônio Fabris, 1998.
- TUTIKIAN, Cláudia Fonseca; TIMM, Luciano Benetti; PAIVA, João Pedro Lamana (coord.). **Novo direito imobiliário e registral**. São Paulo: Quartier Latin, 2008.
- VAZ, Ubirayr Ferreira. **Alienação fiduciária de coisa imóvel**: reflexos da Lei nº 9.514/97 no Registro de Imóveis. Porto Alegre: Sérgio Antônio Fabris, 1998.