



Definição de imóvel para compatibilizar os conceitos perante o INCRA e o Cartório de Registro

Evilyn T. Valandro ¹ Luana J. M. Massarotto ² Percival P. do Rego ³
Luiz I. Rambo ⁴

23 dez. 2015

Resumo – O propósito deste trabalho é definir Imóvel, para que seus conceitos perante o Cartório de Registros e o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) sejam unificados. Define-se imóvel rural como sendo uma parcela desmembrada de um território que pode ser matriculada por ocasião do registro de eventual título de aquisição, sendo publicada no Cartório de Registro. Entretanto, o INCRA tem cadastrado várias parcelas territoriais em conjunto, como se formassem um só imóvel, sendo essa uma interpretação equivocada.

Palavras-chave: imóvel territorial. conceito de imóvel. Cadastro Territorial Multifinalitário. imóvel edilício.

1. INTRODUÇÃO

Durante a análise e aplicação de conceitos referentes ao Cadastro de Imóveis, notou-se um conflito na compreensão da legislação, no que diz respeito ao conceito de Imóvel. Para tanto, pode-se reparar que o Registro de Imóveis e o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), têm realizado interpretações diferentes nesse quesito.

Assim coloca-se a problematização: O que é um imóvel no Brasil?

Este trabalho teve por objetivo analisar as diferentes perspectivas em relação aos conceitos existentes sobre imóvel, visando ao final, uma definição concreta do objeto de estudo

2. MATERIAIS E MÉTODOS

2.1 Parcela Territorial

Conforme o art. 2º da Portaria Nº 511, de 7 de dezembro de 2009 do Ministério das Cidades, parcela é

“[...]a menor unidade do cadastro, definida como uma parte contínua da superfície terrestre com regime jurídico único” (BRASIL, 2009).

Dessa forma, Santos, Farias e Carneiro (2013) considera que parcela é a unidade básica do cadastro, cuja definição mais difundida a estabelece como sendo correspondente a uma porção do território com

¹ evilyn.valandro@hotmail.com, UTFPR, Câmpus Pato Branco - Curso Técnico de Nível Médio Integrado em Agrimensura, Pato Branco, Brasil.

² luanamassarotto@hotmail.com, UTFPR, Câmpus Pato Branco - Curso Técnico de Nível Médio Integrado em Agrimensura, Pato Branco, Brasil.

³ percival98@hotmail.com, UTFPR, Câmpus Pato Branco - Curso Técnico de Nível Médio Integrado em Agrimensura, Pato Branco, Brasil.

⁴ luizinaciorambo@gmail.com, UTFPR, Câmpus Pato Branco - Departamento de Agrimensura, Pato Branco, Brasil.



condições homogêneas de domínio.

Finger, Soares e Fiorio (2013) defendem, ainda, que os conceitos de parcela apresentados por alguns autores tratando parcela como sendo parte de um imóvel territorial (lote), são incompatíveis com a legislação e com as normas técnicas de nosso país.

Assim, justifica-se que, de acordo com a legislação e as normas técnicas, em especial a NBR 14.166, parcela territorial é definida como “Menor parcela de terreno, resultante da divisão de uma gleba, destinada à construção de edificações, agricultura ou lazer” (ABNT, 1998).

2.2 Discriminação entre Propriedade e Imóvel

Conforme a Lei nº 10.406/02, art. 79, bens imóveis são o solo e tudo que nele se incorporar natural ou artificialmente (BRASIL, 2002).

Já a propriedade, conforme a Lei 10.406/2002, artigos 1.225 a 1.228, denominada de Código Civil, estabelece ser um direito real sobre coisas móveis ou imóveis (BRASIL, 2002).

Conforme Rambo (2005), a propriedade é o conjunto de direitos que alguém tem sobre o bem fisicamente constituído, que demonstra à sociedade que os direitos de determinada pessoa podem ser exercidos sobre certo imóvel. Tais direitos são publicados no cartório de Registro.

Tem-se como os principais atributos da propriedade: exclusividade, perpetuidade e elasticidade. A exclusividade garante que o proprietário do bem pode impedir terceiros de exercer a propriedade sobre ele. Já a perpetuidade diz que a propriedade é transmitida hereditariamente.

A elasticidade ocorre porque após cessar as contrações da propriedade, os direitos desmembrados serão reunificados e o titular assumirá o domínio pleno (ROSENVALD, 2003).

De acordo com Meirelles (1979),

“direito de propriedade é o que afeta diretamente as coisas corpóreas – móveis ou imóveis – subordinando-as à vontade do

homem”.

Trombetta, Lunelli e Rambo (2014) propõem ainda que

...o imóvel é um bem real, como por exemplo o terreno, enquanto que a propriedade é um objeto de direito, como os direitos que o dono tem sobre o terreno.

Conforme Rambo (2000), o imóvel corresponde às características físicas do terreno, enquanto a propriedade é o conjunto de direitos que o proprietário possui sobre o terreno. Assim, o Cadastro publica as informações referentes ao imóvel, enquanto o Registro publica a propriedade.

2.3 Conceito de Imóvel no Registro de Imóveis

Conforme a Lei dos Registros Públicos nº 6.015/1973, que dispõe sobre o conceito de imóvel:

Art. 172: No Registro de Imóveis serão feitos, nos termos desta Lei, o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintivos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, *inter vivos* ou *mortis causa*, quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para sua disponibilidade (BRASIL, 1973).

Para Beviláqua (1956, p. 300), o cartório de Registro não se limita a dar publicidade aos atos jurídicos referentes às mutações da propriedade.

Para ele, a constituição, transferência e modificações dos direitos reais, geralmente devem ser refletidas no registro, de forma que seja dada, na medida do possível, informações exatas a respeito do estado dos bens de raiz e suas alterações, bem como os direitos reais que os ampliam ou destroem.

2.3.1 Imóvel Territorial

Cada parcela territorial equivale a um imóvel territorial. Como mencionado anteriormente, a NBR 14.166 define a parcela como sendo a menor parte de um terreno, definida como lote (ABNT, 1998, p. 3, item 3.12).



2.3.2 Imóvel Edifício

A legislação sobre condomínios edifícios (de edificações) determina que as unidades isoladas serão propriedades autônomas:

Lei nº 4.591. Art. 1º. As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei (BRASIL, 1964).

Dessa forma, os imóveis territoriais, tanto rurais quanto urbanos, se transformam em imóveis maiores – quando unificados, ou menores – quando subdivididos. Mas, para imóveis urbanos, um imóvel territorial pode se transformar em imóvel(is) edifício(s). É o caso de um lote (imóvel territorial) que pode se transformar em dez apartamentos (dez imóveis edifícios), por exemplo. Assim, para o Cartório de Registros, cada parcela territorial configura-se um imóvel territorial e cada apartamento é um imóvel edificado (edifício).

2.3.3 Exercício da propriedade em conjunto: Fusão de matrículas

Conforme a Lei nº 6.015/1973 – Lei dos Registros Públicos (LRP), artigos 234 e 235, a fusão de matrículas é o ato de o registrador fundir em uma só as matrículas dos imóveis contíguos pertencentes ao(s) mesmo(s) proprietário(s) (BRASIL, 1973).

Segundo Marafon, Weigert e Rambo (2014), para que as matrículas sejam fundidas, é necessário que os imóveis sejam pertencentes ao mesmo proprietário, assim como as áreas devem ser contíguas. Essa contiguidade dos imóveis deverá ser ratificada pelas confrontações contidas em suas matrículas.

Cada matrícula deve conter apenas um imóvel, mas essa regra geral prevê exceção, permitindo que o proprietário solicite a fusão das matrículas de seus imóveis contíguos, quando deseja exercer a propriedade sobre o conjunto dos seus imóveis.

Lei nº 6.015, Art. 234: Quando dois ou mais imóveis contíguos, pertencentes ao mesmo proprietário, constarem de matrículas autônomas, pode ele requerer a fusão destas em uma só, de novo número, encerrando-se as primitivas (BRASIL, 1973).

Conforme Bortolini e Rambo (2011), alguns registradores esquecem que regras tem exceção e confundem o disposto no art. 234 e no § 1º do art. 235, ao entenderem que seria impossível constar mais de um imóvel na mesma matrícula.

Seguindo essa interpretação equivocada, registradores exigem a unificação dos imóveis como requisito à fusão de matrículas, causando problemas por frustrar justas intenções dos proprietários.

2.4 Conceito de Imóvel no INCRA

Conforme Serra e Serra (2013), os conceitos de imóvel para o INCRA e para o Registro de Imóveis não são coincidentes. Nesse quesito, observa-se a necessidade de compatibilidade de conceitos entre ambos os órgãos, de modo a propiciar uma relação entre eles com menor possibilidade de erros.

Assim, Santos e Betiatto (2015) constaram que existe uma incompatibilidade entre o conceito de imóvel adotado pelo INCRA e pelo Registro de Imóveis. Em vista disso, observou-se que a legislação considera diferentes significados para o termo imóvel dependendo do caso, como por exemplo, para fins tributários ou de reforma agrária.

Para Santos e Betiatto (2015), o INCRA tem utilizado no cadastro declaratório um conceito de imóvel rural incompatível com o Cartório de Registro, cadastrando o domínio (espaço) onde alguém exerce a propriedade, que são os direitos sobre o imóvel. Mas o INCRA deve cadastrar o próprio imóvel, que diz respeito aos aspectos físicos.

Nesse contexto, Santos e Betiatto (2015) defendem que houve uma má interpretação da Lei 9.393/96 (BRASIL, 1996) e do Estatuto da Terra, Lei 4.504/64 (BRASIL, 1964) que dispõem sobre o conceito de imóvel. No atual cadastramento declaratório, o INCRA cadastra a propriedade. Entretanto, sua



competência é o cadastro de imóveis, conforme a Lei 4.504/64, art. 46º (BRASIL, 1964), uma vez que a propriedade compete ao Cartório de Registro, conforme o Código Civil – Lei 10.406, art. 1.227 e 1.246 (BRASIL, 2002).

2.4.1 Exercício da propriedade em conjunto:

Cadastramento errôneo

Conforme Santos e Betiatto (2015), o INCRA tem cadastrado a propriedade no Cadastro Declaratório, quando, segundo a legislação, deveria cadastrar o imóvel, já que a propriedade é atribuição do Cartório de Registro. Defendem ainda que:

Este equívoco na interpretação dos conceitos – propriedade/imóvel – tem provocado dificuldade para a obtenção da fusão matrículas nos casos em que o dono deseja exercer a propriedade sobre o conjunto dos seus bens imóveis. Muitos cartórios se negam a realizar a fusão de matrículas, afirmando ser necessária uma unificação dos imóveis. Porém, de acordo com a LRP (BRASIL, 1973), se os imóveis forem contíguos o proprietário pode exigir a fusão das matrículas e, conseqüentemente, a publicação da propriedade sobre o conjunto de seus bens imóveis.

2.5 Conceito de Imóvel na Legislação

Para Jacomino (2006), o cadastro e o registro se relacionam. Enquanto o Registro provê as informações relativas à titularidade, o Cadastro proverá o registro de informações relacionadas aos limites físicos do objeto. “Há uma interconexão entre as duas instituições”. Dessa forma, Rambo (2011) propõe que a interconexão entre o Registro de o Cadastro foi introduzida no Brasil pelas intensões do legislador de

1916.

Conforme Rambo (2011), a legislação considera o termo “*res immobiles*” (coisas imóveis) como sendo os bens que não podem ser transportados sem alterar sua essência. Desse modo, e de acordo com a Lei nº 10.406/02, art. 79, os bens imóveis são constituídos pelo solo e tudo o que lhe incorporar natural ou artificialmente. Isso inclui ainda, conforme disposto na Lei nº 4.591/64, art. 1º, as edificações ou conjunto de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob forma de unidades isoladas entre si.

3. RESULTADOS E DISCUSSÃO

Assim, para Rambo (2011) o imóvel no Brasil pode ser entendido como: um lote vazio (sem edificação construída), uma casa (lote mais acessório - edificação construída), uma sala/loja comercial, um apartamento (lote mais acessório - unidade autônoma conforme Lei 4.591/64), mas sempre vinculada ao território. Portanto, define-se o imóvel como uma porção do território, independente de ser ou não área juridicamente titulada.

4. CONCLUSÃO

Assim, para Rambo (2011) o imóvel no Brasil pode ser entendido como: um lote vazio (sem edificação construída), uma casa (lote mais acessório - edificação construída), uma sala/loja comercial, um apartamento (lote mais acessório - unidade autônoma conforme Lei 4.591/64), mas sempre vinculada ao território. Portanto, define-se o imóvel como uma porção do território, independente de ser ou não área juridicamente titulada.

Definition of property for compatibility concepts by INCRA and registration of registry

Abstract – The purpose of this work is to define a Realty, so that their concepts to the Registry Office and the National Institute of Colonization and Agrarian Reform - INCRA are unified. It is defined rural realty as a dismembered parceled of a territory that can be matriculated by when registration of any title of acquisition should be published on the Registry. However, INCRA is recorded several parceled together as if they formed



a realty only, this being a mistaken interpretation.

Keywords: territorial realty. realty concept. Multipurpose Territorial Cadastre. urban realty.

REFERÊNCIAS

- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14166**: Rede de Referência Cadastral Municipal - Procedimento. Rio de Janeiro: ABNT, 1998.
- BEVLÁQUA, Clóvis. **Direito das coisas**. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1956. 2v. Acesso em: 30 out. 2015.
- BORTOLINI, Willian; RAMBO, Luiz Inácio. **Da exigência de unificar os imóveis para fundir as matrículas**. 2011. Synergismus scyentifica UTFPR, Pato Branco. II Semana de Agrimensura.
- BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10/01/2002**: Institui o Código Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm>. Acesso em: 15 set. 2015.
- BRASIL. **Lei nº 4.591, de 16/12/1964**: Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4591.htm>. Acesso em: 21 out. 2015.
- BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31/12/1973**: Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm>. Acesso em: 21 out. 2015.
- BRASIL. **Lei nº 9.393, de 19/12/1996**: Dispõe sobre o Imposto Territorial Rural – ITR e dá outras providências. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L9393.htm>. Acesso em: 04 nov. 2015.
- BRASIL. MINISTÉRIO DAS CIDADES. **Portaria n.º 511, de 07/12/2009**. Diário Oficial da União, seção 1, n.234, p.75, dez. 2009. Disponível em: <www.ibapepb.org.br/?wpdmact=process&did=MS5ob3RsaW5r>. Acesso em: 28 maio 2015.
- FINGER, Daniela Negri; SOARES, Karine da Silva; FIORIO, Thomas André. **Definição de Parcela Cadastral**: necessidade de padronização dos conceitos. Luiz Inácio Rambo (Orient.). 2013. Monografia (Técnico em Agrimensura), UTFPR, Pato Branco, 2013.
- JACOMINO, Sergio. **Seminário Regional sobre Cadastro Técnico Territorial Multifinalitário**. Programa Nacional de Capacitação das Cidades – PNCC, Campinas. 2006 in Boletim Eletrônico IRIB n. 2625, Ano 6, São Paulo, 2006.
- MARAFON, Leticia Silveira; WEIGERT, Matheus; RAMBO, Luiz Inácio. **Fusão das Matrículas para Exercer a Propriedade em Conjunto sem Unificar os Terrenos**. In: Semana da Geomática, 5ª, 2014, Santa Maria. **Anais...** Santa Maria : Politécnico/UFSC, 2014.
- 2014, Santa Maria. **Anais...** Santa Maria : Politécnico/UFSC, 2014.
- MEIRELES, Hely Lopes. **Direito de construir**. 3. ed. São Paulo : Revista dos Tribunais, 1979. 530 p.
- RAMBO, Jacir Antonio. **Contribuição jurídica para a retificação administrativa georreferenciada de imóvel urbano nos registros de imóveis brasileiros**. 2011. Dissertação (Mestrado). Orientador, Jürgen Wilhelm Philips. Programa de Pós-Graduação em Engenharia Civil da Universidade Federal de Santa Catarina - Florianópolis, 2011.
- RAMBO, Luiz Inácio. **Retificação Administrativa de Limites, Confrontações e Áreas de Terrenos Urbanos junto ao Registro de Imóveis, a partir de Dados do Cadastro Imobiliário Urbano**. 2000. Dissertação (Mestre em Engenharia Civil) – Área de Concentração em Cadastro Técnico Multifinalitário, UFSC, Florianópolis, 2000.
- RAMBO, Luiz Inácio. **Uma Proposta para conexão do Registro de Imóveis ao Cadastro Imobiliário Urbano**. 2005. 219 p. Tese (Doutorado em Engenharia Civil) – Área de Concentração em Cadastro Técnico Multifinalitário e Gestão Territorial, UFSC, Florianópolis, 2005.
- ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 2. ed. Rio de Janeiro: Editora Impetus, 2003, p. 21-25. Disponível em: <<http://docslide.com.br/documents/civil-v-notas-externas-i.html>>. Acesso em: 15 set. 2015.
- SANTOS, Isabela Dalmolin dos; BETIATTO, Pâmela. **Os conceitos de Imóvel Rural e a Base Cartográfica do Cadastro Territorial Multifinalitário**. Luiz Inácio Rambo (Orient.). 2015. Monografia (Técnico em Agrimensura), UTFPR, Pato Branco, 2015.
- SANTOS, Juciela Cristina dos; FARIAS, Edla Siqueira de; CARNEIRO, Andrea Flávia Tenório. **Análise da parcela como Unidade Territorial do Cadastro Urbano Brasileiro**. 2013. BCG – versão online. Disponível em: <<http://dx.doi.org/10.1590/S1982-21702013000400004>>. Acesso em: 10 set. 2015.
- SERRA, M. G., SERRA, M. H. **Registro de Imóveis I – Parte Geral**. São Paulo: Saraiva, 2013.
- TROMBETTA, Camila; LUNELLI, Giulia Rafaela; RAMBO, Luiz Inácio. **Mudança na denominação do Registro de Imóveis para Registro da Propriedade Imobiliária**. In: Semana da Geomática, 5., 2014, Santa Maria. **Anais...** Santa Maria : Politécnico/UFSC, 2014.



Correspondência:

Luiz I. Rambo

luizinaciorambo@gmail.com, UTFPR, Câmpus Pato Branco - Departamento de Agrimensura, Pato Branco, Brasil.

Recebido: 05/11/2015

Aprovado: 23-12-2015

Como citar: VALANDRO, Evilyn T.; MASSAROTTO, Luana J. M.; REGO, Percival P. do; RAMBO, Luiz I. (NBR 6023) Definição de imóvel para compatibilizar os conceitos perante o INCRA e o Cartório de Registro. **Syn. Scy. UTFPR**, Pato Branco, v. 10, n. 2, p. 56–61, abr./jun. 2015. ISSN 2316-4689 (Eletrônico). Artigos convidados da IV Semana de Agrimensura & I Workshop sobre Cadastro Territorial Multifinalitário, Pato Branco-PR. Disponível em: <<https://periodicos.utfpr.edu.br/synscy>>. Acesso em: DD mmm. AAAA.

DOI: “em processo de registro”

Direito autoral: Este artigo está licenciado sob os termos da Licença Creative Commons-Atribuição 4.0 Internacional.