

XVI ENCONTRO DA ANOREG-MT E ENCONTRO REGIONAL DA ANOREG-BR

25 e 26 DE abril de 2014
Cuiabá – Mato Grosso

João Pedro Lamana Paiva
Registrador de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre
www.lamanapaiva.com.br

Regularização imobiliária nacional e a participação do Notário no procedimento de dúvida

Sumário

1. PROPOSTA DO IRIB AO CNJ PARA EDIÇÃO DE PROVIMENTO DE REGULARIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

- 1.1 Introdução
- 1.2 A proposta de provimento apresentada ao CNJ
 - 1.2.1 Regularização de imóveis urbanos
 - 1.2.2 Regularização de imóveis rurais
- 1.3 Regularização Fundiária de acordo com a Lei 11.977/2009

2. PARTICIPAÇÃO DO NOTÁRIO NO PROCEDIMENTO DE DÚVIDA

- 2.1 A qualificação e os Princípios Registrais.
 - 2.1.1 A qualificação atribuída ao registrador nos títulos e ordens judiciais;
- 2.2 O procedimento de dúvida registral.
 - 2.2.1 Aplicação pelas CGJ dos Estados.

PROPOSTA DO IRIB AO CNJ PARA EDIÇÃO DE PROVIMENTO DE REGULARIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

INTRODUÇÃO

Origem da Proposição

- A origem da proposta de um provimento nacional decorreu de deliberação aprovada no Encontro Nacional dos Corregedores-Gerais de Justiça (**ENCOGE**), realizado na cidade de Gramado-RS, no ano de 2012, onde foi aprovada a “**Carta de Gramado**” na qual se decidiu recomendar às Corregedorias-Gerais de Justiça dos Estados brasileiros que viabilizassem a efetivação de projetos de regularização fundiária, a exemplo dos projetos *More Legal* e *Gleba Legal*, já implantados no Rio Grande do Sul.

Outras experiências

- Depois dessa iniciativa do ENCOGE estão surgindo provimentos de nível estadual disciplinando a realização de regularização fundiária, que tomaram por base a experiência dos Projetos *More Legal* e *Gleba Legal* do Rio Grande do Sul, tais como:
 - “*Lar Legal*” – Estado de **Santa Catarina**;
 - Provimento nº 33/2012, da **CGJ-Espírito Santo**;
 - **Código de Normas** da CGJ (2013) - **Minas Gerais**;
 - Provimento nº 37/2013 – Estado de **Mato Grosso**.

Critério de elaboração do provimento nacional

- A proposta de provimento foi elaborada a partir da experiência de regularização imobiliária praticada no Rio Grande do Sul, pela Corregedoria-Geral de Justiça, em relação a imóveis urbanos e rurais, desde a década de 1990, com resultados muito positivos para o Estado.

Noção histórica

Dos Projetos More e Gleba Legal no RS

- O **Projeto More Legal** foi iniciado no Estado do Rio Grande do Sul a partir da década de 1990, como estratégia da CGJ-RS para regularização de **imóveis urbanos**.
- O **Projeto Gleba Legal** foi iniciado no Estado do Rio Grande do Sul a partir do ano de 2005, como estratégia da CGJ-RS para regularização de **imóveis rurais**.

Propósito do provimento nacional

- Possibilitar a regularização de imóveis urbanos ou rurais, exclusivamente pela via extrajudicial, seja pela estremação de parcelas de imóveis consolidados em condomínio, seja mediante a realização de projetos de regularização fundiária baseados na Lei nº 11.977/2009.

Características distintivas entre as duas situações de regularização

- A **regularização imobiliária** realizada através da estremação de parcelas de imóveis consolidados em condomínio, pela via extrajudicial, requer **prévia titulação** ou “princípio de titulação” que induza ao domínio sobre o imóvel a regularizar;
- A **regularização fundiária** atualmente instituída em lei, proporciona, pela via extrajudicial:
 - I – o parcelamento de solo e a titulação da propriedade sobre imóveis que constituem apenas **propriedade informal**; ou
 - II – a regularização do registro de parcelamentos que se encontrem consolidados, em situação irregular.

A PROPOSTA DE PROVIMENTO APRESENTADA À CORREGEDORIA NACIONAL DO CNJ

Estrutura do Provimento

- O provimento proposto ao CNJ está estruturado em três capítulos, que dispõem sobre os seguintes assuntos:
 - I – Regularização de imóveis urbanos;
 - II – Regularização de imóveis rurais;
 - III – Regularização fundiária de acordo com a Lei nº 11.977/2009.

Intenção do Provimento

- O provimento proposto visa a estruturar uma regulamentação dos institutos já contemplados na Lei nº 11.977/2009, procurando oferecer ao registrador uma norma que dá uma organização consentânea às normas relacionadas a esse tema central.
- Além disso, oferece instrumentos alternativos destinados à regularização de imóveis urbanos e rurais para situações que não seriam resolvidas pela legislação de regularização fundiária existente, o que constitui a inovação introduzida por esse provimento

REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

Aplicação a imóveis urbanos

- A regularização e registro de desmembramento, fracionamento ou desdobro de imóveis urbanos ou urbanizados, incluindo situações em condomínio, ainda que localizados em zona rural, nos casos especificados, poderão ser promovidos em sede de procedimento administrativo perante o Registro de Imóveis da respectiva circunscrição imobiliária, obedecendo ao disposto neste provimento.
 - (Art. 1º do Provimento)

Necessidade de título ou registro prévios

- As hipóteses de regularização previstas neste provimento, exceto a regularização fundiária de interesse social com projeto aprovado nos termos da Lei nº 11.977/2009 de que trata o capítulo III, exigem, em relação ao imóvel regularizando, a existência de prévio título, registro, matrícula ou transcrição.
 - (Art. 2º do Provimento)

Conceito de situação consolidada

- O conceito de **situação consolidada** adotado pelo provimento é o mesmo do Projeto *More Legal* do RS o qual foi adotado posteriormente pela CGJ-SP em seu provimento e que é mais eclético que o contemplado na Lei 11.977, porque amplia a possibilidade de avaliação e julgamento das situações concretas que se podem apresentar. Textualmente (§ 1º do art. 3º):
 - “Considera-se situação consolidada, para efeitos deste provimento, aquela em que o prazo de ocupação da área, a natureza das edificações existentes, a localização das vias de circulação ou comunicação, os equipamentos públicos disponíveis, urbanos ou comunitários, dentre outras situações peculiares, indique a irreversibilidade da posse titulada que induza ao domínio;

Do Procedimento

- **Art. 7º** – O pedido de regularização de lote individualizado, de quarteirão ou da totalidade da área, será apresentado perante o Ofício do Registro Imobiliário da situação do imóvel, onde será protocolado e autuado, verificada sua regularidade em atenção aos princípios registrais.
 - **Documentos que instruem o pedido:**
 - I – título de propriedade do imóvel ou, nas hipóteses dos parágrafos 3º e 4º deste artigo, apenas da certidão de matrícula;
 - II – certidão de ação real ou reipersecutória, de ônus reais e outros gravames, referente ao imóvel, expedida pelo Ofício do Registro de Imóveis;
 - III – planta do imóvel e memorial descritivo, emitidos ou aprovados pelo Município.
- Havendo **impugnação** pelo Oficial e não se conformando, o interessado, com a exigência, caberá **suscitação de dúvida**.

Do Procedimento

- O Oficial manda publicar **edital** com prazo de 15 dias para manifestação de terceiros;
- Não havendo **impugnação** será feito o registro/averbação;
- Se necessário será promovida **retificação**;
- Regularizado o parcelamento, os adquirentes dos lotes poderão requerer **registro** de seus contratos ou pré-contratos;
- A outorga da propriedade será feita mediante **escritura pública ou sentença de adjudicação**, se não se

- tratar de parcelamentos populares;
- O **cancelamento de matrículas** abertas será mediante processos contenciosos, nos casos previstos em lei, ou mediante pedido fundamentado do Oficial ao Juiz de Direito.

Da estremação do imóvel urbano

- Em imóveis situados nos perímetros urbanos, assim como em locais urbanizados, de cujos assentos conste **estado de comunhão**, mas que, na realidade, se apresentem **individualizados** e em situação jurídica consolidada, o Oficial do Registro de Imóveis poderá autorizar a averbação da identificação de uma ou de cada uma das frações, observado o seguinte:
 - Anuência dos confrontantes da fração do imóvel que se quer localizar;
 - A identificação da fração de acordo com o disposto em lei . (Art. 14)
- A instrumentalização do ato para fins de **localização da parcela** será feita mediante escritura pública declaratória, ou por instrumento particular. (Art. 24)
 - É obrigatória a intervenção, na escritura pública, ou no instrumento particular, de todos os confrontantes da gleba a localizar, sejam ou não condôminos na área maior.
 - Quando utilizado o instrumento particular, as assinaturas deverão ter suas firmas reconhecidas.

Modelos Sugeridos para atos registrais de localização/estremação de imóveis urbanos

- **MATRÍCULA Nº**
- **IMÓVEL - UMA ÁREA DE TERRAS, URBANA**, de forma irregular, com a área superficial de vinte e cinco mil metros quadrados (**25.000.00m²**), situada na Rua Dos Imigrantes, lado PAR, no **Bairro São José**, nesta cidade, com as seguintes confrontações: **AO NORTE**, com o imóvel de propriedade de Fulano de Tal; **AO SUL**, com o imóvel de propriedade do espólio de Sicrano de Tal; **AO LESTE**, com a Estrada Dos Imigrantes; e **AO OESTE**, com imóvel de propriedade de imóvel de propriedade de Beltrano de Tal.-
- **QUARTEIRÃO** – É formado pelas ruas-
- **PROPRIETÁRIOS – BELTRANO DE TAL** e sua esposa **FULANA DE TAL**, falecidos, que eram brasileiros, inscritos no CPF/MF sob os números 001.002.003-04 e 002.003.004-05, casados pelo regime da comunhão "universal" de bens, anteriormente à vigência da Lei 6.515/77.-
- **TÍTULO AQUISITIVO - T-3.263**, folha 70 do livro 3-I, de 31 de março de 1929, oriundo do registro de imóveis de, conforme certidão expedida em 30 de dezembro de 1976, arquivada nesta serventia sob o número 98 - Pasta 4/1977.-
- Registrador e/ou substituto: _____.-
- EMOLUMENTOS –
- **R-1/.....** - Em/...../.....-
- **TÍTULO - Legítimas paterna e materna -**
- **TRANSMITENTES** - Os espólios de Beltrano de Tal e de Fulana de Tal.-
- **ADQUIRENTE - FULANA DE TAL**,-
- **FORMA DO TÍTULO** - Formal de partilha passado em ... (idem ao anterior)
- **IMÓVEL** - A parte ideal equivalente a **1/10** do imóvel objeto desta matrícula.-
- **VALOR** - No imóvel objeto desta matrícula, avaliado para efeitos fiscais em **Cr\$350.000,00**, o valor de **Cr\$35.000,00**.-
- **CONDIÇÕES** - Não constam.-
- **PROTOCOLO** - Título apontado sob o número, em .../...../.....-
- Localidade e data.-

- Registrador e/ou substituto: _____.-
- EMOLUMENTOS -
- **R-2/.....** - Em/...../.....-
- **TÍTULO - Legítimas paterna e materna.**
- **TRANSMITENTES** - Os espólios de Beltrano de Tal e de Fulana de Tal.-
- **ADQUIRENTE - FULANO DE TAL,**-
- **FORMA DO TÍTULO** - Formal de partilha passado em ... (idem ao anterior)-
- **IMÓVEL** - A parte ideal equivalente a **1/10** do imóvel objeto desta matrícula.-
- **VALOR** - No imóvel objeto desta matrícula, avaliado para efeitos fiscais em **Cr\$350.000,00**, o valor de **Cr\$35.000,00**.-
- **CONDIÇÕES** - Não constam.-
- **PROTOCOLO** - Título apontado sob o número, em/...../.....-
- Localidade e data.-
- Registrador e/ou substituto: _____.-
- EMOLUMENTOS -
- **R-3/.....** - Em/...../.....-
- **TÍTULO - Legítimas paterna e materna.**
- **TRANSMITENTES** - Os espólios de Beltrano de Tal e de Fulana de Tal.-
- **ADQUIRENTE - FULANO DE TAL,**-
- **FORMA DO TÍTULO** - Formal de partilha passado em ... (idem ao anterior)-
- **IMÓVEL** - A parte ideal equivalente a **1/10** do imóvel objeto desta matrícula.-
- **VALOR** - No imóvel objeto desta matrícula, avaliado para efeitos fiscais em **Cr\$350.000,00**, o valor de **Cr\$35.000,00**.-
- **CONDIÇÕES** - Não constam.-
- **PROTOCOLO** - Título apontado sob o número, em/...../.....-
- Localidade e data.-
- Registrador e/ou substituto: _____.-
- EMOLUMENTOS -
- **R-4/.....** - Em/...../.....-
- **TÍTULO - Legítimas paterna e materna.**
- **TRANSMITENTES** - Os espólios de Beltrano de Tal e de Fulana de Tal.-
- **ADQUIRENTE - BELTRANA DE TAL,**-
- **FORMA DO TÍTULO** - Formal de partilha passado em ... (idem ao anterior)
- **IMÓVEL** - A parte ideal equivalente a **1/10** do imóvel objeto desta matrícula.-
- **VALOR** - No imóvel objeto desta matrícula, avaliado para efeitos fiscais em **Cr\$350.000,00**, o valor de **Cr\$35.000,00**.-
- **CONDIÇÕES** - Não constam.-
- **PROTOCOLO** - Título apontado sob o número, em/...../.....-
- Localidade e data.-
- Registrador e/ou substituto: _____.-
- EMOLUMENTOS -
- **R-5/.....** - Em/...../.....-
- **TÍTULO - Legítimas paterna e materna.**
- **TRANSMITENTES** - Os espólios de Beltrano de Tal e de Fulana de Tal.-
- **ADQUIRENTE - FULANA DE TAL,**-
- **FORMA DO TÍTULO** - Formal de partilha passado em ... (idem ao anterior)-
- **IMÓVEL** - A parte ideal equivalente a **1/10** do imóvel objeto desta matrícula.-
- **VALOR** - No imóvel objeto desta matrícula, avaliado para efeitos fiscais em **Cr\$350.000,00**, o valor de

Cr\$35.000,00.-

- **CONDIÇÕES** - Não constam.-
- **PROTOCOLO** - Título apontado sob o número, em / /
- Localidade e data.-
- Registrador e/ou substituto: _____.-
- EMOLUMENTOS –
- **R-6/.....** - Em / /
- **TÍTULO - Legítimas paterna e materna.**
- **TRANSMITENTES** - Os espólios de Beltrano de Tal e de Fulana de Tal.-
- **ADQUIRENTE – BELTRANO DE TAL,**-
- **FORMA DO TÍTULO** - Formal de partilha passado em ... (idem ao anterior)
- **IMÓVEL** - A parte ideal equivalente a **1/10** do imóvel objeto desta matrícula.-
- **VALOR** - No imóvel objeto desta matrícula, avaliado para efeitos fiscais em **Cr\$350.000,00**, o valor de **Cr\$35.000,00.-**
- **CONDIÇÕES** - Não constam.-
- **PROTOCOLO** - Título apontado sob o número, em / /
- Localidade e data. -
- Registrador e/ou substituto: _____.-
- EMOLUMENTOS -
- **R-7/.....** - Em / /
- **TÍTULO - Legítimas paterna e materna.**
- **TRANSMITENTES** - Os espólios de Beltrano de Tal e de Fulana de Tal.-
- **ADQUIRENTE - FULANO DE TAL,**-
- **FORMA DO TÍTULO** - Formal de partilha passado em ... (idem ao anterior)-
- **IMÓVEL** - A parte ideal equivalente a **1/10** do imóvel objeto desta matrícula.-
- **VALOR** - No imóvel objeto desta matrícula, avaliado para efeitos fiscais em **Cr\$350.000,00**, o valor de **Cr\$35.000,00.-**
- **R-8/.....** - Em / /
- **TÍTULO - Legítimas paterna e materna.**
- **TRANSMITENTES** - Os espólios de Beltrano de Tal e de Fulana de Tal.-
- **ADQUIRENTE - SICRANA DE TAL,**-
- **FORMA DO TÍTULO** - Formal de partilha passado em ... (idem ao anterior)-
- agosto de 1976, a qual transitou em julgado em 3 de setembro de 1976.-
- **IMÓVEL** - A parte ideal equivalente a **1/10** do imóvel objeto desta matrícula.-
- **VALOR** - No imóvel objeto desta matrícula, avaliado para efeitos fiscais em **Cr\$350.000,00**, o valor de **Cr\$35.000,00.-**
- **CONDIÇÕES** - Não constam.-
- **PROTOCOLO** - Título apontado sob o número, em / /
- Localidade e data. -
- Registrador e/ou substituto: _____.-
- EMOLUMENTOS -
- **CONDIÇÕES** - Não constam.-
- **PROTOCOLO** - Título apontado sob o número, em / /
- Localidade e data. -
- Registrador e/ou substituto: _____.-
- EMOLUMENTOS -
- **R-9/.....** - Em / /
- **TÍTULO - Legítimas paterna e materna.**

- **TRANSMITENTES** - Os espólios de Beltrano de Tal e de Fulana de Tal.-
- **ADQUIRENTE** - **FULANA DE TAL**,-
- **FORMA DO TÍTULO** - Formal de partilha passado em ... (idem ao anterior)-
- **IMÓVEL** - A parte ideal equivalente a **1/10** do imóvel objeto desta matrícula.-
- **VALOR** - No imóvel objeto desta matrícula, avaliado para efeitos fiscais em **Cr\$350.000,00**, o valor de **Cr\$35.000,00**.-
- **CONDIÇÕES** - Não constam.-
- **PROTOCOLO** - Título apontado sob o número, em / /
- Localidade e data. -
- Registrador e/ou substituto: _____.-
- EMOLUMENTOS -
- **R-10/.....** - Em / /
- **TÍTULO** - **Legítimas paterna e materna** -
- **TRANSMITENTES** - Os espólios de Beltrano de Tal e de Fulana de Tal.-
- **ADQUIRENTE** - **SICRANA DE TAL**,-
- **FORMA DO TÍTULO** - Formal de partilha passado em ... (idem ao anterior)-
- **IMÓVEL** - A parte ideal equivalente a **1/10** do imóvel objeto desta matrícula.-
- **VALOR** - No imóvel objeto desta matrícula, avaliado para efeitos fiscais em **Cr\$350.000,00**, o valor de **Cr\$35.000,00**.-
- **CONDIÇÕES** - Não constam.-
- **PROTOCOLO** - Título apontado sob o número, em / /
- Localidade e data. -
- Registrador e/ou substituto: _____.-
- EMOLUMENTOS -
- **R-11/.....** - Em / /
- **TÍTULO** - **Compra e venda** -
- **TRANSMITENTE** - Sicrana de Tal, já qualificado, proprietário no R-10.-
- **ADQUIRENTE** - **SICRANA DE TAL**,-
- **FORMA DO TÍTULO** - Escritura pública de
- **IMÓVEL** - A parte ideal equivalente a **5%** ou seja **1.250,00m²** do imóvel objeto desta matrícula.-
- **VALOR** - Adquirido por R\$8.000,00 (oito mil Reais) e avaliado para efeitos fiscais em Cz\$13.000,00 (treze mil cruzados).-
- **CONDIÇÕES** - Não constam.-
- **PROTOCOLO** - Título apontado sob o número, em / /
- Localidade e data. -
- Registrador e/ou substituto: _____.-
- EMOLUMENTOS -
- **R-12/.....** - Em / /
- **TÍTULO** - **Compra e venda** -
- **TRANSMITENTE** - Sicrano de Tal, já qualificado, proprietário no R-2.-
- **ADQUIRENTE** - **SICRANA DE TAL**,-
- **FORMA DO TÍTULO** - Escritura pública de.....-
- **IMÓVEL** - A parte ideal equivalente a **2,5%** ou seja **625,00m²** do imóvel objeto desta matrícula.-
- **VALOR** - Adquirido por R\$1.000,00 (hum mil Reais) e avaliado para efeitos fiscais em Cz\$13.000,00 (treze mil cruzados).-
- **CONDIÇÕES** - Não constam.-
- **PROTOCOLO** - Título apontado sob o número, em / /
- Localidade e data. -

- Registrador e/ou substituto: _____.-
- EMOLUMENTOS -
- **R-13/.....** - Emde de
- **TÍTULO - Compra e venda** -
- **TRANSMITENTE** - Sicrano de Tal, já qualificado, proprietário no R-8.-
- **ADQUIRENTE - SICRANA DE TAL.....**-
- **FORMA DO TÍTULO** - Escritura pública de
- **IMÓVEL** - A parte ideal equivalente a **2,4%** ou seja **600,00m²** do imóvel objeto desta matrícula.-
- **VALOR** - Adquirido por Cz\$1.000,00 (hum mil cruzados) e avaliado para efeitos fiscais em Cz\$13.000,00 (treze mil cruzados).-
- **CONDIÇÕES** - Não constam.-
- **PROTOCOLO** - Título apontado sob o número , em / /
- Localidade e data.-
- Registrador e/ou substituto: _____.-
- EMOLUMENTOS -
- **R-14/.....** - Em de de
- **TÍTULO - Compra e venda** -
- **TRANSMITENTE** - Sicrano de Tal, já qualificado, proprietário no R-1.-
- **ADQUIRENTE - SICRANA DE TAL,**-
- **FORMA DO TÍTULO** - Escritura pública de
- **IMÓVEL** - A parte ideal equivalente a **1,2%** ou seja **300,00m²** do imóvel objeto desta matrícula.-
- **VALOR** - Adquirido por Cz\$1.000,00 (hum mil cruzados) e avaliado para efeitos fiscais em Cz\$12.000,00 (doze mil cruzados).-
- **CONDIÇÕES** - Não constam.-
- **PROTOCOLO** - Título apontado sob o número..... , em / /
- Localidade e data.-
- Registrador e/ou substituto: _____.-
- EMOLUMENTOS -
- **R-15/.....** - Em de de
- **TÍTULO - Compra e venda** -
- **TRANSMITENTE** - Sicrano de Tal, já qualificado, proprietário no R-7.-
- **ADQUIRENTE - SICRANA DE TAL.....**-
- **FORMA DO TÍTULO** - Escritura pública de
- **IMÓVEL** - A parte ideal equivalente a **0,75%** ou seja **187,50m²** do imóvel objeto desta matrícula.-
- **VALOR** - Adquirido por Cz\$1.000,00 (hum mil cruzados) e avaliado para efeitos fiscais em Cz\$12.000,00 (doze mil cruzados).-
- **CONDIÇÕES** - Não constam.-
- **PROTOCOLO** - Título apontado sob o número, em ... / ... /
- Localidade e data.-
- Registrador e/ou substituto: _____.-
- EMOLUMENTOS -
- **R-16/.....** - Em de de
- **TÍTULO - Compra e venda** -
- **TRANSMITENTE** - Sicrano de Tal, já qualificado, proprietário no R-5.-
- **ADQUIRENTE - SICRANA DE TAL,**-
- **FORMA DO TÍTULO** - Escritura pública de
- **IMÓVEL** - A parte ideal equivalente a **0,85%** ou seja **212,50m²** do imóvel objeto desta matrícula.-
- **VALOR** - Adquirido por Cz\$1.300,00 (hum mil cruzados) e avaliado para efeitos fiscais em Cz\$11.000,00

(doze mil cruzados).-

- **CONDIÇÕES** - Não constam.-
- **PROTOCOLO** - Título apontado sob o número..... , em/..../.....-
- Localidade e data.-
- Registrador e/ou substituto: _____.-
- EMOLUMENTOS -
- **R-17/.....**(R-dezessete/.....), em/..../.....-
- **LOCALIZAÇÃO DE PARCELA EM CONDOMÍNIO PRO DIVISO** – Nos termos da escritura pública de, fica constando que a proprietária no **R-13**, da parte ideal equivalente a seiscentos metros quadrados (**600,00m²**), dentro do todo maior do imóvel objeto desta matrícula, **SICRANA DE TAL**,, com a **anuência expressa** da condômina Marianinha de Tal,; e, Pitangueira de Pomar, e com as **anuências presumidas, na qualidade de confrontantes/lindeiros** do condômino Florestino de Acácio, através de notificação extrajudicial realizada pelo registro de títulos e documentos de Cacimbinha-RS e do edital de notificação nos termos dos parágrafos do artigo do provimento número/.....-CNJ, publicado no Jornal VS, nos dias, sem contestação no prazo legal; e, Bergamota de Goiabeira, através de notificação extrajudicial realizada pelo registro de títulos e documentos desta Comarca, **localizou sua parcela de imóvel urbano pro diviso**, nos termos do artigo do mesmo diploma legal, a qual apresenta a seguinte descrição e caracterização: **TERRENO URBANO** constituído do lote número um (**1**) da quadra número um (**1**) de uma planta particular, que no mapeamento geral corresponde ao lote número um (**1**) da quadra número um (**1**) do setor **04H08**, de forma retangular, com a área superficial de seiscentos metros quadrados (**600,00m²**), situado na Rua Dos Imigrantes, nesta cidade, distante a face leste dez metros (**10,00m**) da esquina formada com a Rua Marianinha, com as seguintes dimensões e confrontações; **AO NORTE**, na extensão de dez metros (**10,00m**), com o alinhamento da Rua Dos Imigrantes, onde faz frente; **AO SUL**, na mesma extensão, com parte do lote número doze (12) de propriedade de Marianinha de Tal; **AO LESTE**, na extensão de sessenta metros (60,00m), com o lote número dois (2) de propriedade de Pitangueira de Pomar; e **AO OESTE**, na mesma extensão, com os lotes número três (3) de propriedade de Florestino de Acácio, e quatro (4) de propriedade de Bergamota de Goiabeira, sendo o quarteirão formado pelas Ruas Dos Imigrantes, Marianinha, Vinte e Cinco de Outubro e Primeiro de Março.-
- **PROTOCOLO** - Título apontado sob o número, em/..../.....-
- Localidade e data.-
- Registrador e/ou Substituto: _____.-
- EMOLUMENTOS –
- **AV-18/.....**(AV-dezoito/.....), em de de
- **ABERTURA DE MATRÍCULA EM VIRTUDE DE LOCALIZAÇÃO DE PARCELA EM CONDOMÍNIO PRO DIVISO** – Nos termos da escritura pública de....., fica constando que em virtude do terreno/lote, com a área superficial de seiscentos metros quadrados (**600,00m²**), de propriedade de **SICRANA DE TAL**, ter sido localizado e estremado, conforme **R-17**, o mesmo foi matriculado nesta serventia sob o número **40.000** do livro 2-registro geral.-
- **PROTOCOLO** - Título apontado sob o número, em/..../.....-
- Localidade e data.-
- Registrador e/ou Substituto: _____.-
- EMOLUMENTOS -
- **R-19/.....**(R-dezenove/.....), em/..../.....-
- **LOCALIZAÇÃO DE PARCELA EM CONDOMÍNIO PRO DIVISO** – Nos termos da escritura pública de, fica constando que a proprietária no **R-15**, da parte ideal equivalente a cento e oitenta e sete metros e cinquenta decímetros quadrados (**187,50m²**), dentro do todo maior do imóvel objeto desta matrícula, **SICRANA DE TAL**,, com a **anuência expressa** dos condôminos Beltrana de Tal,.....; Coqueiro Verde,

..... ; e Bergamota da Arvorezinha, **localizou sua parcela de imóvel urbano pro diviso**, nos termos do artigo do provimento/2013 - CNJ, de .../.../....., a qual apresenta a seguinte descrição e caracterização: **TERRENO URBANO** constituído do lote número doze (12) da quadra número um (1) de uma planta particular, que no mapeamento geral corresponde ao lote número doze (12) da quadra número um (1) do setor **04H08**, de forma retangular, com a área superficial de cento e oitenta e sete metros e cinqüenta decímetros quadrados (**187,50m²**), situado na Rua Dos Imigrantes, nesta cidade, distante a face leste quarenta e cinco metros (**45,00m**) da esquina formada com a Rua Marianinha, com as seguintes dimensões e confrontações; AO NORTE, na extensão de dez metros (**10,00m**), com o alinhamento da Rua Dos Imigrantes, onde faz frente; AO SUL, na mesma extensão, com parte do lote número trinta e três (33) de propriedade de Beltrana de Tal; AO LESTE, na extensão de dezoito metros e setenta e cinco centímetros (**18,75m**), com o lote número onze (11) de propriedade de Coqueiro Verde; e AO OESTE, na mesma extensão, com os lotes número treze (13) de propriedade de Bergamota da Arvorezinha, sendo o quarteirão formado pelas Ruas Dos Imigrantes, Marianinha, Vinte e Cinco de Outubro e Primeiro/de Março.-

- **PROTOCOLO** - Título apontado sob o número, em .../.../.....-
- Localidade e data.-
- Registrador e/ou Substituto: _____.-
- **EMOLUMENTOS** - R\$33,70 -
- **AV-20/.....(AV-vinte/.....)**, emde de

ABERTURA DE MATRÍCULA EM VIRTUDE DE LOCALIZAÇÃO DE PARCELA EM CONDOMÍNIO PRO DIVISO

– Nos termos da escritura pública de....., fica constando que em virtude do terreno/lote, com a área superficial de cento e oitenta e sete metros e cinqüenta decímetros quadrados (**187,50m²**), de propriedade de **SICRANA DE TAL**, ter sido localizado e estremado, conforme **R-19**, o mesmo foi matriculado nesta serventia sob o número **40.012** do livro 2- registro geral.-

- **PROTOCOLO** - Título apontado sob o número, em .../.../.....-
- Localidade e data.-
- Registrador e/ou Substituto: _____.-
- **EMOLUMENTOS** -

MODELOS DE MATRÍCULAS

-
- **ABERTURA DA MATRÍCULA DO TERRENO/LOTE LOCALIZADO/ESTREMANDO CONFORME M-40.000**
-
- **IMÓVEL - TERRENO URBANO** constituído do lote número um (1) da quadra número um (1) de uma planta particular, que no mapeamento geral corresponde ao lote número um (1) da quadra número um (1) do setor **04H08**, de forma retangular, com a área superficial de seiscentos metros quadrados (**600,00m²**), situado na Rua Dos Imigrantes, nesta cidade, distante a face leste dez metros (**10,00m**) da esquina formada com a Rua Marianinha, com as seguintes dimensões e confrontações; **AO NORTE**, na extensão de dez metros (**10,00m**), com o alinhamento da Rua Dos Imigrantes, onde faz frente; **AO SUL**, na mesma extensão, com parte do lote número doze (12) de propriedade de Marianinha de Tal; **AO LESTE**, na extensão de sessenta metros (**60,00m**), com o lote número dois (2) de propriedade de Pitangueira de Pomar; e **AO OESTE**, na mesma extensão, com os lotes número três (3) de propriedade de Florestino de Acácio, e quatro (4) de propriedade de Bergamota de Goiabeira.-
- **QUARTEIRÃO** – É formado pelas Ruas Dos Imigrantes, Marianinha, Vinte e Cinco de Outubro e Primeiro de Março.-
- **PROPRIETÁRIA** - **SICRANA DE TAL**,-

- **TÍTULO AQUISITIVO** – M-1.987 do livro 2-registro geral, de 1º de fevereiro de 1977, objeto do R-13/20.773, de 3 de dezembro de 1986 e do R-17/1.987, de de, desta serventia.-
- **PROTOCOLO** – Título apontado sob o número, em/..../....., conforme escritura pública de
- Localidade e data.-
- Registrador e/ou Substituto: _____.-
- EMOLUMENTOS -

ABERTURA DA MATRÍCULA DO TERRENO/LOTE LOCALIZADO/ESTREMANDO CONFORME M-40.012

- **IMÓVEL - TERRENO URBANO** constituído do lote número doze (12) da quadra número um (1) de uma planta particular, que no mapeamento geral corresponde ao lote número doze (12) da quadra número um (1) do setor 04H08, de forma retangular, com a área superficial de cento e oitenta e sete metros e cinqüenta decímetros quadrados (187,50m²), situado na Rua Belo Monte, nesta cidade, distante a face leste quarenta e cinco metros (45,00m) da esquina formada com a Rua Marianinha, com as seguintes dimensões e confrontações; **AO NORTE**, na extensão de dez metros (10,00m), com o alinhamento da Rua Belo Monte, onde faz frente; **AO SUL**, na mesma extensão, com parte do lote número trinta e três (33) de propriedade de Beltrana de Tal; **AO LESTE**, na extensão de dezoito metros e cinqüenta centímetros (18,50m), com o lote número onze (11) de propriedade de Coqueiro Verde; e **AO OESTE**, na mesma extensão, com os lotes número treze (13) de propriedade de Bergamota da Arvorezinha.-
- **QUARTEIRÃO** – É formado pelas Ruas Monte Belo, Marianinha, Vinte e Cinco de Outubro e Primeiro de Março.-
- **PROPRIETÁRIA - SICRANA DE TAL**,-
- **TÍTULO AQUISITIVO** – M-1.987 do livro 2-registro geral, objeto do R-15/20.773, de 1º de fevereiro de 1977 e do R-18/1.987, de 28 de julho de 2013, desta serventia.-
- **PROTOCOLO** – Título apontado sob o número, em/..../....., conforme escritura pública ...-
- Localidade e data.-
- Registrador e/ou Substituto: _____.-
- **EMOLUMENTOS**

REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS

Aplicação a imóveis rurais

- A regularização de parcelas de imóveis rurais **registradas em condomínio**, porém em situação localizada, ou seja, *pro diviso*, poderá ser promovida em sede de procedimento administrativo, perante o Registro de Imóveis da respectiva circunscrição imobiliária, obedecendo ao disposto neste provimento.
 - (Art. 21 do Provimento)

Estremação de imóvel rural

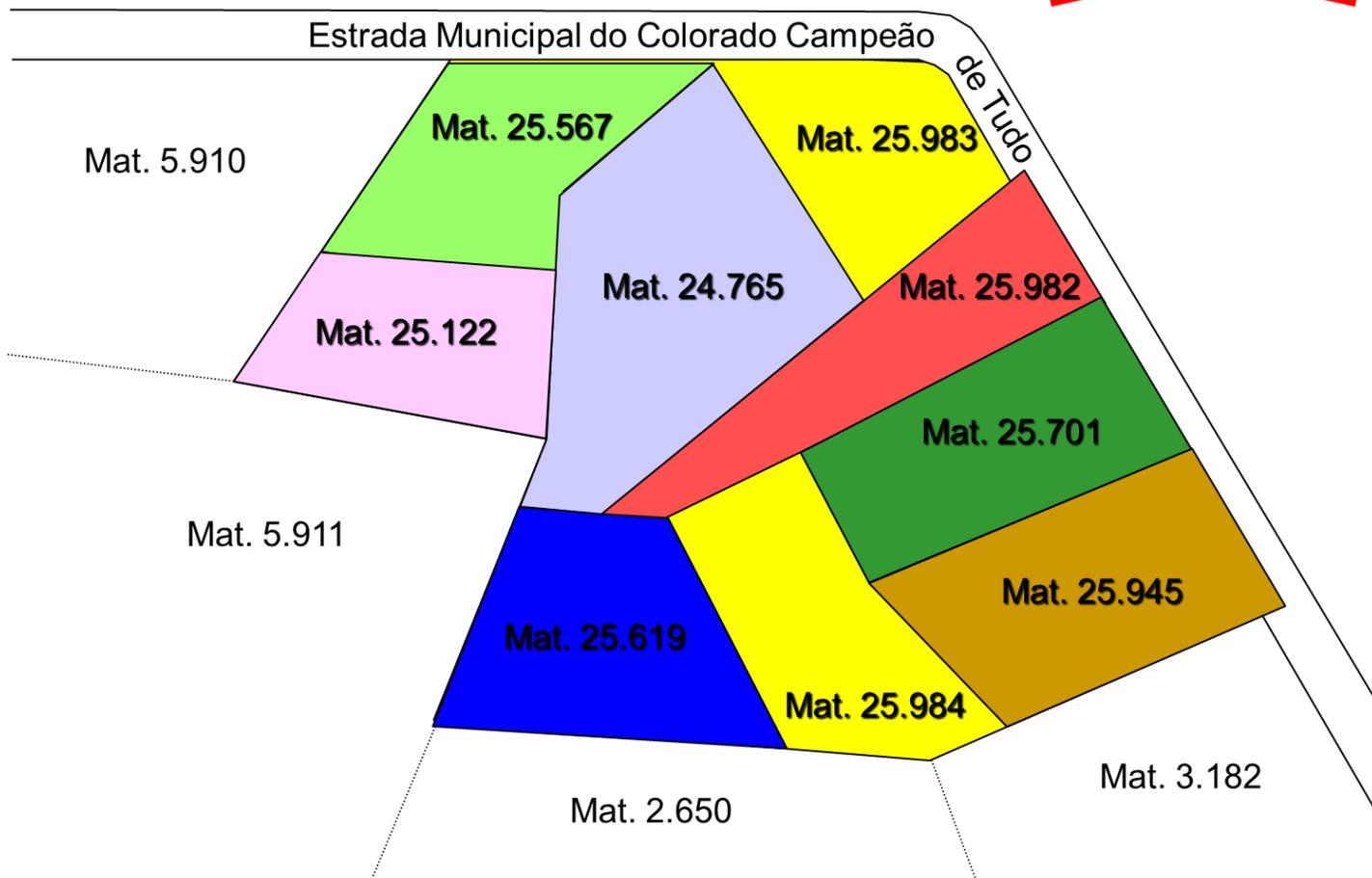
- A instrumentalização do ato para fins de **localização das parcelas** será feita mediante **escritura pública** declaratória, ou por **instrumento particular**.
 - É obrigatória a intervenção, na escritura pública, ou no instrumento particular, de todos os confrontantes da gleba a localizar, sejam ou não condôminos na área maior.
 - Quando utilizado o instrumento particular, as assinaturas deverão ter suas firmas reconhecidas.
 - (Art. 24 do Provimento)

Do Procedimento

- Para a lavratura da escritura:
 - A **posse** do interessado na regularização deve ser de 5 anos, no mínimo, admitida a *accessio possessionis*;
 - Basta a declaração de posse corroborada pelos lindeiros;
 - Deve ser respeitada a **fração mínima** de parcelamento;
 - Não é necessária a intervenção dos entes federados;
 - Deve ser apresentado o CCIR;
 - Prova de quitação do ITR;
 - Certidão das benfeitorias, passada pelo Município;
 - Planta e memorial descritivo (que será enviado ao RI);
 - ART/CREA ou RRT/CAU (que serão enviadas ao RI).
- A escritura pública será apresentada ao Registro de Imóveis de localização do imóvel;
- O Registrador localizará a gleba lavrando ato de registro, a exemplo das escrituras de divisão, com abertura de matrícula;
- Os emolumentos são os correspondentes às divisões e extinções de condomínio;
- O georreferenciamento da parcela será exigida de acordo com as normas da legislação federal.
- Há que se ter cuidado com eventuais **cláusulas, ônus ou gravames** sobre a parcela objeto da localização, tais como:
 - no caso de **hipoteca**, não será necessária a anuência do credor hipotecário, todavia o Registrador de Imóveis comunicará a ele a realização do registro da localização da parcela;
 - no caso de **penhora**, não será necessária prévia autorização judicial para o registro e/ou retificação, mas o Registrador comunicará o fato ao juízo, por ofício;
 - no caso de **penhora fiscal** em favor do INSS, havendo o devedor ofertado o imóvel em garantia da dívida, não será admitida a localização da gleba sem a expressa anuência daquela autarquia federal, uma vez que a medida determina a indisponibilidade do bem, na forma do art. 53 da Lei nº 8.212, de 24.7.1991;
 - no caso de **anticrese**, indispensável a anuência do credor anticrético;
 - no caso de **propriedade fiduciária**, a localização da parcela será instrumentalizada, em conjunto, pelo credor e pelo devedor;
 - no caso de **usufruto**, a localização será obrigatoriamente firmada pelo nu-proprietário e pelo usufrutuário;
 - no caso de **indisponibilidade** por determinação judicial ou ato da Administração Pública federal, não será admitido o processamento, uma vez que consistente em ato de disposição;
 - na hipótese de estar a parcela sob **arrolamento** (medida de cautela fiscal), possível o registro da localização, porém o Registrador comunicará o fato imediatamente ao agente fiscal;
 - no caso da incidência de **outros ônus, cláusulas e gravames** não expressamente previstos no provimento, será aplicada a regra qualificatória inerente às escrituras públicas de divisão.
- A necessidade ou não de prévio **georreferenciamento** da parcela a ser localizada será determinada de acordo com as normas da legislação federal.

Localização/Estremação de Imóveis Rurais

~~Mat. 7.150~~



Modelos sugeridos para os atos registraes de localização/estremação de imóveis rurais

MATRÍCULA (DO IMÓVEL DE ORIGEM)

- **IMÓVEL - UMA ÁREA DE TERRAS, RURAL**, de forma regular, com a superfície de quinze hectares (15ha), ou seja, de cento e cinquenta mil metros quadrados (150.000,00m²), situada ao norte, na Estrada Municipal De Trás do Morro – SPC 130 e, ao sul, no alinhamento da Estrada Municipal dos Ramires – SPC 300, no lugar denominado “Costa do Morro”, neste Município, com as seguintes características, dimensões e confrontações: **AO NORTE**, na extensão de setecentos e cinquenta metros (750,00m), com a Estrada Municipal De Trás do Morro – SPC 130; **AO SUL**, na mesma extensão, com a Estrada Municipal dos Ramires – SPC 300; **AO LESTE**, na extensão de duzentos metros (200,00m), com imóvel de propriedade de Fulano de Tal; e, **AO OESTE**, na mesma extensão, com imóvel de propriedade de Beltrano de Tal.-
- **INCRA** – Cadastrado no **INCRA**, sob o número **8511590021605**, com a denominação de “Chácara Verde”, neste município, área total de **15 ha**, módulo rural **5.0ha**, número de módulos rurais **3.80ha**, número de módulo fiscal **7.0ha**, número de módulos fiscais **2.70**, fração mínima do parcelamento **2.0ha**.-
- **PROPRIETÁRIOS** – **JOSÉ DA SILVA** (qualificar), proprietário da parte ideal equivalente a quatro hectares (4ha) do imóvel objeto desta matrícula; **JOÃO DA SILVA** (qualificar), proprietário da parte ideal equivalente a dois hectares (2ha) do imóvel objeto desta matrícula; **CLÁUDIO DA SILVA** (qualificar), proprietário da parte ideal equivalente a dois hectares (2ha) do imóvel objeto desta matrícula; **ROBERTO DA SILVA** (qualificar), proprietário da parte ideal equivalente a cinco vírgula dois hectares (5,2ha) do imóvel objeto desta matrícula; **EDUARDO DA SILVA** (qualificar), proprietário da parte ideal equivalente a

hum vírgula oito hectares (1,8hectares) do imóvel objeto desta matrícula.-

- **TÍTULO AQUISITIVO** – **M-20.992**, Livro 2-Registro Geral, de 24 de janeiro de 2001, objeto do **R-3/20.992**, de ... de..... de, desta Serventia.-
- Localidade e Data.-
- Registrador e/ou Substituto: _____.-
- **EMOLUMENTOS** – R\$... _____.-

Modelos sugeridos para os atos registrais de localização / estremação de imóveis rurais

- **REGISTRO DA LOCALIZAÇÃO NA MATRÍCULA DE ORIGEM**

- **R-1/.....**(R-um/.....), em .../.../.....-
- **LOCALIZAÇÃO DE GLEBA DE PROPRIEDADE DO CONDÔMINO JOSÉ DA SILVA** - Nos termos da Escritura Pública datada de três (3) de outubro (10) do ano de dois mil e cinco (2005), lavrada no Tabelionato desta Cidade, pelo Notário Bel. ..., no Livro Número 195, folhas 10/11, sob o número 22.751/21.430, tendo por fundamento o Provimento número-CNJ, de .../.../..... instruída com planta e memorial descritivo elaborados pelo Engenheiro Civil ... – CREA número ...-D, fica constando que o proprietário da parte ideal equivalente a quatro hectares (4ha) do imóvel objeto desta matrícula, José da Silva, já qualificado, **localizou e estremau sua parte ideal pro diviso no condomínio, com a anuência dos lindeiros Roberto da Silva e Fulano de Tal**, a qual apresenta as seguintes dimensões, confrontações e características: **UMA ÁREA DE TERRAS, RURAL**, de forma regular, com a superfície de quatro hectares (**4ha**), ou seja, de quarenta mil metros quadrados (**40.000,00m²**), situada ao norte, na Estrada Municipal De Trás do Morro – SPC 130 e, ao sul, no alinhamento da Estrada Municipal dos Ramires – SPC 300, no lugar denominado “**Costa do Morro**”, neste Município, com as seguintes características, dimensões e confrontações: **AO NORTE**, na extensão de duzentos metros (**200,00m**), com a Estrada Municipal De Trás do Morro – SPC 130; **AO SUL**, na mesma extensão, com a Estrada Municipal dos Ramires – SPC 300; **AO LESTE**, na extensão de duzentos metros (**200,00m**), com imóvel de propriedade de Fulano de Tal; e, **AO OESTE**, na mesma extensão, com imóvel de propriedade de Roberto da Silva, conforme matrícula número **25.000**, Livro 2-Registro Geral, desta Serventia. **PROTOCOLO** - Título apontado sob o número **58.000**, em 4-10-2005.-
- Localidade e Data.-
- Registrador e/ou Substituto: _____.-
- **EMOLUMENTOS** - R\$16,60.-

Modelos sugeridos para os atos registrais de localização / estremação de imóveis rurais

- **MATRÍCULA DA GLEBA LOCALIZADA**

- **MATRÍCULA 25.000 (FICTÍCIA)**
- **IMÓVEL - UMA ÁREA DE TERRAS, RURAL**, de forma regular, com a superfície de quatro hectares (**4ha**), ou seja, de quarenta mil metros quadrados (**40.000,00m²**), situada ao norte, na Estrada Municipal De Trás do Morro – SPC 130 e, ao sul, no alinhamento da Estrada Municipal dos Ramires – SPC 300, no lugar denominado “**Costa do Morro**”, neste Município, com as seguintes características, dimensões e confrontações: **AO NORTE**, na extensão de duzentos metros (**200,00m**), com a Estrada Municipal De Trás do Morro – SPC 130; **AO SUL**, na mesma extensão, com a Estrada Municipal dos Ramires – SPC 300; **AO LESTE**, na extensão de duzentos metros (**200,00m**), com imóvel de propriedade de Fulano de Tal; e, **AO OESTE**, na mesma extensão, com imóvel de propriedade de Roberto da Silva.-

- **INCRA** – Cadastrado no **INCRA**, sob o número **8162430033742**, com a denominação de “**Chácara Verde**”, neste município, área total de **15.0 ha**, módulo rural **5.0ha**, número de módulos rurais **3.80ha**, número de módulo fiscal **7.0ha**, número de módulos fiscais **2.70**, fração mínima do parcelamento **2.0ha**.-
- **PROPRIETÁRIOS** – **JOSÉ DA SILVA** (qualificar), proprietário da parte ideal equivalente a quatro hectares (4ha) do imóvel objeto desta matrícula; **JOÃO DA SILVA** (qualificar), proprietário da parte ideal equivalente a dois hectares (2ha) do imóvel objeto desta matrícula; **CLÁUDIO DA SILVA** (qualificar), proprietário da parte ideal equivalente a dois hectares (2ha) do imóvel objeto desta matrícula; **ROBERTO DA SILVA** (qualificar), proprietário da parte ideal equivalente a cinco vírgula dois hectares (5,2ha) do imóvel objeto desta matrícula; **EDUARDO DA SILVA** (qualificar), proprietário da parte ideal equivalente a hum vírgula oito hectare (1,8hectare) do imóvel objeto desta matrícula.-
- **TÍTULO AQUISITIVO** – **M-24.537**, Livro 2-Registro Geral, de 7 de maio de 2005, objeto da **AV-1/24.537**, de 4 de outubro de 2005, desta Serventia.-
- Localidade e data.-
- Registrador e/ou Substituto: _____.-
- EMOLUMENTOS – R\$...-.

Modelos sugeridos para os atos registrais de localização / estremação de imóveis rurais

- **REGISTRO DE LOCALIZAÇÃO**
- **R-1/25.000**(R-um/vinte e cinco mil), em 4 de outubro de 2005.-
- **LOCALIZAÇÃO DE GLEBA DE PROPRIEDADE DO CONDÔMINO JOSÉ DA SILVA** - Nos termos da Escritura Pública datada de três (3) de outubro (10) do ano de dois mil e cinco (2005), lavrada no Tabelionato desta Cidade, pelo Notário Bel. ..., no Livro Número 195, folhas 10/11, sob o número 22.751/21.430, tendo por fundamento o Provimento número-CNJ, de .../.../...., instruída com planta e memorial descritivo elaborados pelo Engenheiro Civil ... – CREA número ...-D, fica constando que o proprietário da parte ideal equivalente a quatro hectares (4ha) do imóvel objeto desta matrícula, José da Silva, já qualificado, **localizou e estremau sua parte ideal pro diviso no condomínio, com a anuência dos lindeiros Roberto da Silva e Fulano de Tal**, também já qualificados, cujas dimensões, confrontações e características constam desta matrícula.- **PROTOCOLO** - Título apontado sob o número **58.000**, em 4-10-2005.-
- Localidade e data.-
- Registrador e/ou Substituto: _____.-
- EMOLUMENTOS - R\$.....-.

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE ACORDO COM A LEI Nº 11.977/2009 Regularização Fundiária de acordo com a Lei nº 11.977

- O desenvolvimento do tema relativo à **regularização fundiária** de acordo com a Lei nº 11.977/2009, tal seja, mediante **projetos de regularização**, no âmbito do provimento nacional, tem caráter **complementar**, tendo em vista que se preocupou em harmonizar as normas já editadas, relativas à matéria, visando a facilitar sua aplicação pelos registradores.

Muito Obrigado!

www.lamanapaiva.com.br