

PROJETO GLEBA LEGAL “ESTREMAÇÃO”

Uma solução para os Condomínios de Fato de Imóveis urbanos e rurais

*João Pedro Lamana Paiva
Registrador de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre
Presidente do Conselho Deliberativo do ONR*

Sumário

1. Introdução
2. Regularização Fundiária
3. Gleba Legal e Fração Mínima de Parcelamento
4. Projeto Gleba Legal
5. Estremação
6. Conclusão

1 - Introdução

Antes das legislações prevendo áreas mínimas de imóveis tínhamos transcrições de imóveis que atendiam perfeitamente ao Princípio da Exclusividade (*hoje expresso no art. 1.231 do Código Civil*).

Tal dispositivo assim prevê: “Art. 1.231. A propriedade presume-se plena e exclusiva, até prova em contrário.”

A Lei vislumbra como situação ideal que cada proprietário tenha seu imóvel de modo exclusivo.

A propriedade é elástica, mas seu estado natural é consolidada. Uma coisa de um só dono. Eis o ideal esperado pela Lei, a fim de se evitar conflitos.

Pouco se tem estudado esta questão!!!

É preciso avançarmos e alcançarmos novas compreensões de modo a não termos a formação de condomínios como o modo normal, esperado pela Lei.

A formação e a manutenção do estado de condomínio não deve ser a regra, mas a *exceção*.

A lei não veda a formação ou a manutenção do condomínio, mas ela incentiva o retorno ao status ideal (*exclusividade*).

A realidade que se estabeleceu em face das legislações que previram áreas mínimas foi, infelizmente, a de fomentar a formação de condomínio.

Com o tempo, constatou-se ser um equívoco.

É preciso cuidado quando se pretende estabelecer um Condomínio Voluntário (*arts. 1.314 e segs. do Código Civil*).

Para isso, via de regra requer-se uma causa, uma MOTIVAÇÃO.

Sobre esse aspecto o que melhor esclarece é o trabalho do Registrador Marcelo Augusto Santana de Melo, publicado no Boletim do IRIB em revista de março/abril de 2004.¹

Mas é preciso deixar uma reflexão:

Não chegou o momento de revermos as legislações restritivas, que fomentaram a criação do problema?

Analisando a Lei nº 5.868/72, art. 8º, inciso IV, constata-se que a legislação vem sendo alterada para mitigar os efeitos da observância da fração mínima de parcelamento com a criação de hipóteses em que se admite a existência de imóvel rural sem tal requisito/elemento.

Seja como for, a realidade que está estabelecida *precisa ser enfrentada*.

Era preciso, portanto, um novo olhar sobre a questão da regularização fundiária no Brasil.

Não podemos persistir nos erros do passado. Para isso, será necessário rever conceitos, crenças e dogmas.

A ideia aqui hoje é, fundamentalmente, provocar reflexões, e não apresentar certezas limitantes.

Se insistirmos pelo mesmo caminho os problemas se repetirão e continuarão sem solução.

2. Regularização Fundiária (*lato sensu*)

A “Regularização Fundiária” (RF) *lato sensu* é um conceito aberto e amplo, o qual se relaciona com todos os mecanismos e institutos que promovem a adequação e a conformação de um empreendimento imobiliário ao regramento posto.

O que é uma RF? RF *lato sensu* é muito mais do que constou da Lei nº 11.977/09, da Lei nº 13.465/2017, do Decreto nº 9.310/18 e da recente Lei nº 14.620/2023.

¹ Acesso em: <https://www.irib.org.br/publicacoes/boletim-irib-em-revista/boletim-irib-em-revista-edicao-315>

<https://www.irib.org.br/boletins/detalhes/2633>

Ver também RMS 9876-SP

Compreende o entendimento de se alcançar o mundo jurídico formal nas operações imobiliárias.

Num primeiro momento tem um viés de agir conforme o ordenamento prevê (*regularizações comuns*).

Noutro, de tentar conformar o fato ao Direito, quando ele se consolidou em infração a ele, visando outorgar título a quem está ou esteve, voluntária ou involuntariamente, na clandestinidade, de modo a que os ocupantes alcancem a plena *dignidade humana*, através do Direito de Propriedade, dentre outros.

É preciso sempre buscar o cumprimento e a observância dos meios normais (*ordinários*) de se alcançar a formalidade jurídica (*loteamentos, incorporações etc.*).

O foco deve ser na prevenção, concentrando esforços para viabilizar as regularizações ordinárias e evitar a propagação de situações clandestinas.

Isso envolve uma efetiva fiscalização direta pelo Poder Público Municipal, Ministério Público e por toda a sociedade, denunciando casos de desrespeito ao regramento vigente, e, indireta, pelos serviços notariais e registrais, através da qualificação dos títulos apresentados.

O caminho da normalidade é o que deve ser perseguido com o escopo de que as regularizações extraordinárias não se tornem a regra.

Tanto isso é verdade que em cada lei publicada sempre se prevê um marco temporal que delimita os casos passíveis de aplicação.

Por exemplo: o art. 9º, §2º da Lei nº 13.465/17 e o art. 1º, §2º do Decreto nº 9.310/18 mandam observar as situações consolidadas até 22 de dezembro de 2016 (*regra similar ao art. 54, §1º da Lei nº 11.977/09*).

Ou seja, a Regularização Fundiária não se aplica para fenômenos jurídicos novos, como uma invasão, por isso representa uma ruptura da ordem jurídica, devendo receber os remédios adequados.

3. Fração Mínima de Parcelamento e Gleba Legal

Existe uma pré-disposição dos Notários e Registradores gaúchos em reduzir a fração mínima de parcelamento, tendo em vista que o *Projeto Gleba Legal* objetiva a localizar as situações já consolidadas para fins de regularização de imóvel rural.

Origem dos Condomínios Percentual de 35% da área loteada

O artigo 4º, §1º da Lei nº 6.766/1979 previa que:

“§ 1º - A percentagem de áreas públicas prevista no inciso I deste artigo não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores do que 15.000 m² (quinze mil metros quadrados), caso em que a percentagem poderá ser reduzida”

Posteriormente, a Lei nº 9.785/1999 alterou o referido parágrafo, passando a constar que a percentagem será definida de acordo com as peculiaridades de cada Município.

“§ 1o A legislação municipal definirá, para cada zona em que se divida o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento.”

Origem dos Condomínios Módulo Rural

Lei nº 4.504/64, artigo 65:

“O imóvel rural não é divisível em áreas de dimensão inferior à constitutiva do módulo de propriedade rural.”

Assim, de acordo a Lei temos *Módulo Rural* e *Módulo Fiscal*, além da *Fração mínima de parcelamento*.

Lei nº 5.868/72

Glebas inferiores à fração mínima de parcelamento

Entendemos que as glebas inferiores à fração mínima de parcelamento devem ter acesso ao álbum imobiliário, a fim de dar plena eficácia ao Projeto Gleba Legal e a própria definição do imóvel rural fornecida pela

Lei nº 5.868/72.

Contudo, a **regularização** desse tipo de gleba requer muito cuidado e cautela, sendo necessária uma regulamentação, com ampla participação do INCRA.

Impossibilidade de aplicação do projeto (Lei nº 5.868/72)

Legislações inadequadas para determinada realidade/época –

Constantemente a legislação vem sendo alterada para retirar “freios” que fomentaram problemas – mas eles existiram num período.

Exemplo: Sempre entendemos que as glebas inferiores à fração mínima de parcelamento deveriam ter acesso ao álbum imobiliário, a fim de dar plena eficácia ao Projeto Gleba Legal e a própria definição do imóvel rural, de acordo com a Lei nº 5.868/1972.

Art. 8º - Para fins de transmissão, a qualquer título, na forma do Art. 65 da Lei número 4.504, de 30 de novembro de 1964, nenhum imóvel rural poderá ser desmembrado ou dividido em área de tamanho

inferior à do módulo calculado para o imóvel ou da fração mínima de parcelamento fixado no § 1º deste artigo, prevalecendo a de menor área.

Com o advento da Lei nº 13.001/14, os incisos do §4º do art. 8º da Lei nº 5.868/72, foram alterados para admitir a abertura de matrícula de imóvel rural com área inferior à fração mínima de parcelamento, senão vejamos:

§ 4º O disposto neste artigo não se aplica:

I - aos casos em que a alienação da área destine-se comprovadamente a sua anexação ao prédio rústico, confrontante, desde que o imóvel do qual se desmembre permaneça com área igual ou superior à fração mínima do parcelamento;

II - à emissão de concessão de direito real de uso ou título de domínio em programas de regularização fundiária de interesse social em áreas rurais, incluindo-se as situadas na Amazônia Legal;

III - aos imóveis rurais cujos proprietários sejam enquadrados como agricultor familiar nos termos da Lei no 11.326, de 24 de julho de 2006;

IV - ao imóvel rural que tenha sido incorporado à zona urbana do Município.

Algumas observações sobre o projeto Gleba Legal

A área titulada não poderá ser alterada quando da LOCALIZAÇÃO, salvo se o procedimento for CUMULADO COM RETIFICAÇÃO.

No caso de localização privilegiada, deverá ser realizada a DIVISÃO COM CARÁTER ECONÔMICO e não o PROJETO GLEBA LEGAL.

4. PROJETO GLEBA LEGAL

Estratégia da Corregedoria-Geral da Justiça do Rio Grande do Sul para mitigar as irregularidades das propriedades rurais.

Finalidade do Projeto

O PROJETO GLEBA LEGAL visa a atender ao princípio constitucional previsto no art. 5º, incisos XXII e XXIII, estabelecendo que:

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

(...)

XXII - é garantido o direito de propriedade;

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

Diploma Legal:

Artigos 753 e seguintes do Prov nº 001/2020-CGJ/RS.

Legislação Correlata:

Lei nº 4.504/64;

Lei nº 4.947/66;

Lei nº 5.868/72;

Lei nº 6.015/73;

Lei nº 6.739/79;

Constituição Federal/88;

Lei nº 9.393/96;

Lei nº 10.267/01;

Decreto nº 4.449/02;

Lei nº 10.931/04.

Decreto nº 5.570/05

Conceito de “situação consolidada”

Considera-se situação consolidada 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.

Para a confirmação de situação jurídica consolidada será valorado qualquer documento proveniente do poder público.

A instrumentalização do ato para fins de localização da parcela é feita mediante escritura pública declaratória, com as anuências de todos os confrontantes do terreno/lote a localizar, sejam ou não condôminos na área maior.

Ausência de preocupação do legislador com a formação de condomínios *pro diviso*;

Origem do Problema

O Estatuto da Terra impôs, pelo estabelecimento da fração mínima de parcelamento, a escrituração e o registro de imóveis rurais como frações/partes ideais, impedindo a sua correta definição/localização e impondo a criação de milhares de condomínios irreais;

O que é o projeto **GLEBA LEGAL**?

É um **Procedimento de Jurisdição Voluntária** instituído por um Provimento administrativo editado pelo Desembargador Aristides Pedroso de Albuquerque Neto, quando era Corregedor-Geral da Justiça do Rio Grande do Sul, que tem por finalidade a regularização de **parcelas de imóveis rurais**, registradas **em condomínio**, porém em situação **consolidada e localizada** (*pro diviso*), através de um mecanismo mais prático, rápido e ágil.

A matéria está regida nos **arts. 753** e segs. da CNNR.

Vejamos:

Art. 753 – *A regularização de parcelas de imóveis rurais registradas em condomínio, porém em situação localizada, ou seja, pro diviso, obedecerá ao disposto neste Título.*

Parágrafo único – *A regularização abrangerá quaisquer glebas rurais, sem distinção entre as oriundas de condomínios, em que seja impossível definir a área maior e seus respectivos condôminos, daquelas dentro de área maior identificada e da qual sejam eles conhecidos.*

Para imóveis urbanos é possível valer-se da previsão contida no art. 766 da CNNR (*conhecido como “MORE URBANO”*), remetendo para o mesmo procedimento previsto para os imóveis rurais.

Tal regularização abrange quaisquer glebas rurais, sem distinção entre as oriundas de condomínios, em que é impossível definir a área maior e seus respectivos condôminos, daquelas dentro de área maior identificada e da qual sejam eles conhecidos (art. 753, parágrafo único).

Porque a matéria partiu de um Provimento (norma administrativa), não poderia avançar sobre o que a Lei prevê. Logo, encontra restrição de aplicação, hoje, na observância da fração mínima de parcelamento.

O Artigo 756 da CNNR trata da localização de parcela mediante escritura pública declaratória.

Aplicabilidade

A simples apresentação do título servirá para a abertura da matrícula e a realização do REGISTRO DE LOCALIZAÇÃO da gleba (igual ao caso de divisão);

Tratando-se de localização cumulada com retificação, o Registrador praticará, primeiramente, a averbação da retificação;

A adoção do procedimento de localização não impede a realização da divisão, inclusive judicial, nem afasta a aplicação da Lei nº 10.267/01 (*exigência do georreferenciamento*), conforme estabelecem os artigos 8º e 10º. Mas a exigência do geo se dará pela área da parcela a ser localizada, não de todo o imóvel (ver art. 802, parágrafo único, da CNNR).

Não será necessária a intervenção do Ministério Público, nem do Poder Judiciário.

Tal regularização abrange quaisquer glebas rurais, sem distinção entre as oriundas de condomínios, em que é impossível definir a área maior e seus respectivos condôminos, daquelas dentro de área maior identificada e da qual sejam eles conhecidos (art. 753, parágrafo único).

Procedimentos para Regularização (artigos 754 e seguintes)

Deverá ser respeitada a fração mínima de parcelamento;

A identificação da parcela deverá observar os requisitos da matrícula (artigos 176, II, nº 3, e 225 da Lei nº 6.015/73 - LRP);

A localização da parcela será feita mediante Escritura Pública Declaratória, por declaração do proprietário, com a anuência de todos os confrontantes da parcela a ser estremada, devendo contar, no mínimo, com cinco (5) anos de posse (artigos 754, 755 e 756);

Admite-se *accessio possessionis*: soma da posse atual com a dos antecessores para fins de contagem do prazo

Na falta das anuências, admite-se a notificação dos lindeiros (*mesmo procedimento criado pela Lei nº 10.931/04*), conforme parágrafos do art. 754;

No caso em que o imóvel (*parcela*) a ser localizado fizer divisa com vias públicas (*estradas, rua, travessa, corredor, etc. ou sanga, arroio, rio, lago e mar*) não há necessidade da participação do Município, Estado ou União ou de seus órgãos representativos na escritura pública declaratória.

Espécies de localização e documentação necessária

LOCALIZAÇÃO SIMPLES (art. 758):

Desnecessária a retificação da descrição do imóvel;

Dispensável a apresentação de planta, memorial descritivo e anotação de responsabilidade técnica (ART), quando se tratar de imóveis sem medidas lineares, apenas com a área total em metros quadrados ou em hectares);

Necessidade de apresentação das certidões de ações reais e pessoais reipersecutórias, e a de ônus reais (art. 1º, IV, do Decreto nº 93.240/86), do CCIR e do pagamento do ITR nos últimos cinco anos.

Localização cumulada com retificação (art. 758, § 2º)

Necessária a apresentação de planta, memorial descritivo e anotação de responsabilidade técnica (ART);

Necessidade de apresentação das certidões de ações reais e pessoais reipersecutórias, de ônus reais (art. 1º, IV, do Decreto nº 93.240/86), do CCIR e do pagamento do ITR nos últimos cinco anos.

OBS.: Por não se tratar de divisão, não será necessária a apresentação de guia de recolhimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI).

Procedimentos para regularização (artigos 754 e seguintes)

A simples apresentação do título servirá para a abertura da matrícula e a realização do REGISTRO DE LOCALIZAÇÃO da gleba (igual ao caso de divisão);

Tratando-se de localização cumulada com retificação, o Registrador praticará, primeiramente, a averbação da retificação;

O Registrador praticará dois atos, a averbação e o registro. Primeiramente, a averbação da retificação;

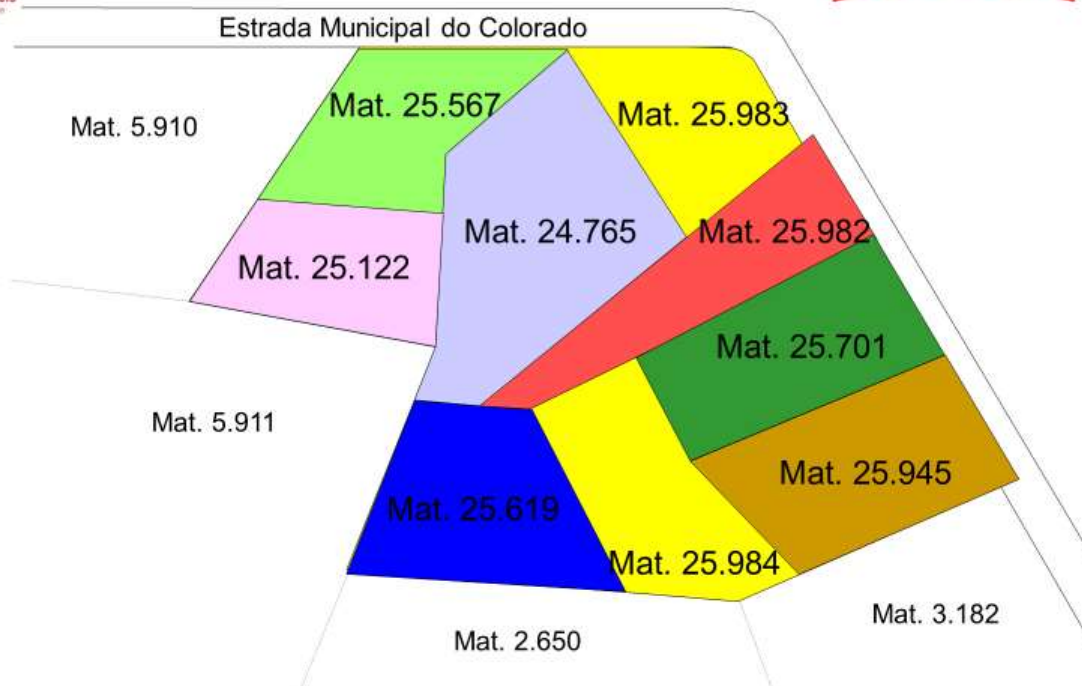
A adoção do procedimento de localização não impede a realização da divisão, inclusive judicial, nem afasta a aplicação da Lei nº 10.267/01 (*exigência do georreferenciamento*), conforme estabelecem os artigos 8º e 10;

Não será necessária a intervenção do Ministério Público, nem do Poder Judiciário.



PROJETO GLEBA LEGAL

~~Mat. 7.150~~



Modelo de Escritura Pública

ESCRITURA PÚBLICA DECLARATÓRIA DE LOCALIZAÇÃO DE PARCELA CUMULADA COM RETIFICAÇÃO DE IMÓVEL, como abaixo se declara. SAIBAM os que esta escritura virem, que aos nove (09) dias do mês de setembro, do ano de dois mil e vinte e dois (2022), nesta cidade de XXXXX, Estado do Rio Grande do Sul, neste tabelionato, compareceram como proprietários **FULANO DE TAL, BELTRANO DE TAL**; e, **CICRANO DE TAL**; e, como interveniente anuente, **XXXXXXX**. Os presentes identificados documentalmente por mim, BEL. XXXXXXXX, TABELIÃO, e de cuja identidade e capacidade para o ato dou fé. E perante mim foi dito que os proprietários são donos e senhores legítimos da fração abaixo descrita, a qual encontra-se livre e desembaraçada de quaisquer ônus, cláusulas ou gravames ou de quaisquer outros vínculos legais, judiciais ou convencionais, assim caracterizada: uma área de terras, correspondente a uma parte ideal de **vinte e três hectares e trinta e três metros quadrados (23ha.0033m²)**, de uma área maior de 70ha., referente a uma bacia ocupada por um açude, no 1º distrito do município de xxxxx/RS, com as seguintes confrontações: XXXXXXXXXXXX. Imóvel constante da matrícula XXXXXXXXX (XXXXXX), do Livro 2 - Registro Geral, do Registro de Imóveis de São XXXXXX/RS. Cadastrada no INCRA sob nº 000.000.000-7, AT: 773,0782ha., MR: 33,6872ha., NMR: 19,06, MF: 14,0000ha., NMF: 55,2199, FMP: 3,00ha., denominação Fazenda Bela Vista, classificação fundiária grande propriedade improdutiva, localização xxxxxxxxx, em nome de **FULANO DE TAL**, CCIR 2021 e na Receita Federal sob NIRF 0.0000.00000. **DA LOCALIZAÇÃO DA PARCELA** - Pelos proprietários, valendo-se do permissivo contido no Provimento 7/2005, de 12 de abril de 2005, da Egrégia Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, denominado **PROJETO GLEBA LEGAL**, vêm, com a anuência do interveniente, declarar que **há mais de cinco (5) anos a fração de terras de 23,0033ha. supra descrita é possuída como área certa e determinada, perfeitamente localizada e estremada das demais frações ideais da área maior, de modo manso e pacífico, sem contestação de qualquer espécie**, e que a descrição de dita parcela, já localizada, é a seguinte:.....

DA RETIFICAÇÃO DO IMÓVEL - Aos proprietários, **valendo-se da faculdade prevista nos parágrafos 1º e 2º do artigo 5º, do Projeto Gleba Legal, e consoante o estabelecido nos artigos 212 e seguintes da Lei dos Registros Públicos**, mediram o imóvel, através de profissional habilitado, e verificaram que o mesmo adquirido como um todo possui a seguinte descrição: xxxxxxxxxxxxxxxxx. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e foram obtidas a partir do ponto de apoio processado e disponibilizado pelo IBGE - Posicionamento por Ponto Preciso e encontram-se referenciadas ao Meridiano Central 51º WGr, tendo como Datum SIRGAS2000. Todas as coordenadas, azimutes, distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM." Tão logo formalizada e registrada essa localização e retificação, os proprietários se comprometem a efetuar o necessário cadastramento do imóvel junto ao INCRA e à Receita Federal (para fins de pagamento de ITR). **O interveniente anuente comparece neste ato e corrobora todas as declarações prestadas pelos proprietários, dando seu pleno consentimento para que sejam formalizados os atos necessários para localizar e retificar a fração de terras.** Pelos proprietários, bem como pelo responsável técnico xxxxxxxxx, endereço de email não informado, que firma a presente, declaram que as medições das peças técnicas respeitaram plenamente as divisas com as áreas e faixas de domínio de imóveis públicos, conforme parágrafo segundo, do artigo 757, da Consolidação Normativa Notarial e Registral.

Os proprietários, intervenientes e responsável técnico requerem e autorizam ao Registro de Imóveis de XXXXXXXX/RS, a prática dos atos necessários à localização e retificação da parcela. Foram apresentados os seguintes documentos: a) REGISTRO DE IMÓVEIS: Certifico que foi apresentada a certidão de propriedade do imóvel acima descrito, bem como as certidões negativas.....; b) ITR:.....; c) INCRA:....., exercício 2021, devidamente quitado; d) MAPA e MEMORIAL DESCRITIVO: firmados pelo responsável técnico XXXXX, com código de credenciamento DP8 junto ao INCRA; e) ART nº 0000, do CREA/RS, paga no dia 01/09/2021. CNIB: Em cumprimento ao Provimento n 39/2014 do CNJ, feita hoje a consulta na Central..... Assim o disseram, do que dou fé, e me pediram lhes lavrasse esta escritura, a qual lhes sendo lida, acharam conforme, aceitaram, ratificam e assinam comigo, BEL. xxxxxxxxx, TABELIÃO, que a digitei e dou fé.

Benefícios diretos

- a) mitigar a formação e a manutenção de condomínios *pro diviso*;
- b) outorgar ao proprietário certeza quanto a coisa que integra seu patrimônio;
- c) segurança jurídica para todos;

Benefícios indiretos

- a) melhorar o acesso aos benefícios previdenciários, porque o INSS exige a vinculação do segurado com a terra e a configuração de condomínios prejudica o segurado;
- b) melhor acesso ao crédito fundiário em virtude da certeza da coisa dada em garantia;
- c) maior justiça no recolhimento da contribuição sindical rural, em função do cadastro da parcela do imóvel no INCRA.

Cautelas do Registrador para a Estremação de Imóveis Urbanos e Rurais (art. 762 da CNRR)

- ✓ **HIPOTECA:** dispensa anuência do credor, mas o Registrador comunicará o ocorrido;
- ✓ **PENHORA COMUM:** dispensa autorização judicial, mas o Registrador comunicará ao Juízo competente;
- ✓ **PENHORA a favor do INSS:** exige a anuência do credor;
- ✓ **ANTICRESE:** exige a anuência do credor;
- ✓ **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** deverão comparecer, juntos, o fiduciante e o fiduciário;
- ✓ **USUFRUTO:** deverão comparecer juntos o nu-proprietário e o usufrutuário;
- ✓ **INDISPONIBILIDADE por ORDEM JUDICIAL:** não será possível a localização;
- ✓ **ARROLAMENTO FISCAL:** é possível a localização, mas o Registrador comunicará o ocorrido;

- ✓ **OUTROS ÔNUS, CLÁUSULAS E GRAVAMES:** aplicável a regra qualificatória inerente às escrituras públicas de divisão.

5. Estremação

Conceito de Estremação

Trata-se de medida que pretende permitir a observância do Princípio da Exclusividade de modo a oportunizar a saída de um estado de condomínio voluntário através da entrega de uma matrícula de imóvel certo, determinado e estremado ao proprietário.

A matéria ganhou evidência em face da Lei nº 13.465/17, através do seu art. 45, que assim previu:

Art. 45. Quando se tratar de imóvel sujeito a regime de condomínio geral a ser dividido em lotes com indicação, na matrícula, da área deferida a cada condômino, o Município poderá indicar, de forma individual ou coletiva, as unidades imobiliárias correspondentes às frações ideais registradas, sob sua exclusiva responsabilidade, para a especialização das áreas registradas em comum.

Parágrafo único. Na hipótese de a informação prevista no caput deste artigo não constar do projeto de regularização fundiária aprovado pelo Município, as novas matrículas das unidades imobiliárias serão abertas mediante requerimento de especialização formulado pelos legitimados de que trata esta Lei, dispensada a outorga de escritura pública para indicação da quadra e do lote.

Todavia, desde 2005 esta questão já vinha sendo aplicada no Estado do Rio Grande do Sul, com a criação do Projeto Gleba Legal, hoje incorporado no Provimento nº 001/2020-CGJRS, conhecido por Consolidação Normativa Notarial e Registral (CNNR).

Verdadeira estratégia da Corregedoria-Geral da Justiça do Rio Grande do Sul para mitigar as irregularidades em face da formação de condomínios.

TÍTULO XVIII

DA LOCALIZAÇÃO DE ÁREAS EM CONDOMÍNIO

Art. 765. *Em imóveis situados nos perímetros urbanos, assim como nos locais urbanizados, ainda que situados na zona rural, em cujos assentos conste estado de comunhão, mas que faticamente se apresentam **individualizados** e em **situação jurídica consolidada**, nos termos deste Título, o Juiz poderá **autorizar** ou **determinar** a averbação da identificação de uma ou de cada uma das frações, observada a presença de:*

*I - **anuência dos confrontantes** da fração do imóvel que se quer localizar, **expressa** em **instrumento público** ou **particular**, neste caso com as **assinaturas reconhecidas**, entendidos como confrontantes aqueles previstos no § 10 do art. 213 da Lei nº 6.015/1973;*

*II - a **identificação da fração** de acordo com o disposto no art. 176, II, 3, “b”, e art. 225 da Lei nº 6.015/1973, por meio de **certidão atualizada** expedida pelo Município.*

Art. 766. *A **regularização de parcelas de imóveis urbanos** registradas em **condomínio**, porém em situação **localizada**, ou seja, pro diviso, quando não oriunda de loteamento clandestino, poderá valer-se dos mesmos procedimentos previstos para a localização de parcela do Projeto Gleba Legal.*

Parágrafo único. *Havendo contrato escrito com autenticação de data e presente a situação consolidada, viável a lavratura de escritura pública de aquisição, localização e retificação do imóvel objeto de regularização.*

Exemplo/Modelos

Matrícula (Mãe) nº 1.987

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 Beltrano de Tal.-

QUARTEIRÃO – É formado pelas-

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 do registro de imóveis de São Leopoldo - RS, conforme certidão expedida em 30 de dezembro de 1976, arquivada nesta serventia sob o número 98 - Pasta 4/1977.-

Registrador e/ou substituto: _____.-

EMOLUMENTOS –

Exemplo de Estremação

R-1/1.987 - Em 1º de fevereiro de 1977.-

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, ou seja, 250m² 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 01/02/1977.-

Sapucaia do Sul, 4 de fevereiro de 1977.-

Registrador e/ou substituto: _____.-

EMOLUMENTOS –

Continuação dos R-2 a R-12/1987

R-13/1.987 - Em 13 de dezembro de 1986.-

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 13/12/1986.-

Sapucaia do Sul, 15 de dezembro de 1986.-

Registrador e/ou substituto: _____.-

EMOLUMENTOS -

Continuação dos R-14 ao R-16

R-17/1987(R-dezessete/um mil e novecentos e oitenta e sete), em 28/07/2011.-

LOCALIZAÇÃO DE PARCELA EM CONDOMÍNIO PRO DIVISO – PROJETO MORE LEGAL V – 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 1º ao 4º do artigo 530 da consolidação normativa notarial e registral – provimento 32/2006-CGJ, 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 526-C do mesmo diploma legal – Projeto “MORE LEGAL IV”, 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 28/07/20011.-

Sapucaia do Sul, 29 de julho de 2011.-

Registrador e/ou Substituto: _____.-

EMOLUMENTOS –

AV-18/1987 (AV-dezoito/um mil e novecentos e oitenta e sete), em 28 de julho de 2011.-

ABERTURA DE MATRÍCULA EM VIRTUDE DE LOCALIZAÇÃO DE PARCELA EM CONDOMÍNIO PRO DIVISO - PROJETO MORE LEGAL V – 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 10.245, do livro 2-registro geral.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número, em 28/7/2011.-

Sapucaia do Sul, 29 de julho de 2011.-

Registrador e/ou Substituto: _____.-

EMOLUMENTOS -

Abertura da matrícula do terreno/lote localizado/estremado M-10.245

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 28 de julho de 2011 – “**Projeto More Legal V**” – desta serventia.-

PROTOCOLO – Título apontado sob o número, em 28/07/2011, conforme escritura pública de-

Sapucaia do Sul, 29 de julho de 2011.-

Registrador e/ou Substituto: _____.-

EMOLUMENTOS

Estremação de Imóvel Urbano

Mat. ~~1.987~~

Avenida Brasil



Benefícios

- a) coibir a propriedade informal;
- b) regularizar qualquer imóvel, ainda que rural, ou em condomínio sobre área determinada;
- c) a regularização da totalidade da área, ou a subdivisão de apenas uma quadra ou mais;
- d) a simplificação documental, tanto sobre o imóvel, como do beneficiário;
- e) conferir o direito de propriedade para quem detém apenas título de posse, podendo aliená-lo ou onerá-lo (com acesso ao crédito);
- f) a proteção jurídica dos adquirentes;
- g) atualizar o cadastro das Municipalidades, para fins tributários;
- h) o incremento da economia, pela inserção de novos negócios no Mundo Jurídico Formal;
- i) a segurança jurídica e a paz social geradas pelo Sistema Registral Imobiliário.

6. Conclusão

É preciso um olhar atual para a questão dos condomínios, seja de modo a repensar a legislação vigente, mas principalmente encontrando soluções, como a *ESTREMAÇÃO*, para que se permita novamente encontrar o quanto espera a Lei, que é a exclusividade.

Não podemos mais continuar agindo como ao tempo em que a solução foi a formação de condomínios para *“tentar escapar”* da legislação da área mínima.

Precisamos entregar à Sociedade instrumentos que efetivamente atendam aos seus interesses e hoje podemos contar com esse excelente instrumento.

Muito Obrigado!

www.lamanapaiva.com.br