

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

**João Pedro Lamana Paiva**

Registrador de Imóveis da 1ª Zona de Registro de Imóveis de Porto Alegre-RS

## Sumário

1. Introdução
  - 1.1 Projeto More Legal – CGJ-RS
  - 1.2 Projeto Gleba Legal – CGJ-RS
2. A proposta de provimento apresentada ao CNJ
  - 2.1 Regularização de imóveis urbanos
  - 2.2 Regularização de imóveis rurais
  - 2.3 Regularização Fundiária de acordo com a Lei 11.977/2009

## INTRODUÇÃO

### 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

- 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** 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 em situação irregular.

### Forma desta exposição

- Nesta apresentação vamos expor como são desenvolvidos os **Projetos More Legal e Gleba Legal no Rio Grande do Sul**, assinalando as eventuais características que foram mudadas na formulação do novo Provimento Nacional destinado à regularização imobiliária no país.

## PROJETOS

### MORE LEGAL E GLEBA LEGAL UMA EXPERIÊNCIA DA CGJ-RS

#### PROJETO MORE LEGAL

Estratégia da Corregedoria-Geral da Justiça  
do Estado do Rio Grande do Sul  
para a regularização do solo urbano.  
(CNR-RS)

#### Finalidade do projeto

O Projeto *MORE LEGAL* visa a atender ao princípio constitucional previsto no art. 5º, XXIII, estabelecendo que “a propriedade atenderá sua função social”.

Também, pretende solucionar um problema social, mitigando o número de propriedades informais, atribuindo um título dominial ao possuidor do terreno que se encontra em situação consolidada.

#### 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.

### **Novidades introduzidas no Projeto More Legal**

- O Projeto More Legal foi alterado no ano de 2011, para albergar instrumentos de regularização fundiária oriundos da Lei 11.977/2009 e outros aperfeiçoamentos.
- Um dos artigos que foi introduzido trata da localização de áreas urbanas em condomínio, o qual estabelece ser possível localizar/estremar/individualizar ditas áreas utilizando um método já consagrado no Projeto Gleba Legal.
- 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.

### **“Situação Consolidada”**

- Hodiernamente, esta situação está merecendo toda a atenção dos entes federados (União, Estados, Distrito Federal e Municípios), os quais lançam mão de novos diplomas legais para inseri-la sob o pálio da lei, passando a gerar efeitos no Universo Jurídico.
- Um exemplo típico dessa afirmação é a nova definição de *situação consolidada* trazida pela Lei nº 11.977/2009.

### **Formas de regularização**

- **Pelo Proprietário/Loteador** (art. 38, da Lei nº 6.766/79): quando notificado para cumprir com sua obrigação de regularizar o empreendimento;
- **Pelo Possuidor** de qualquer documento que identifique a presença no local (Projeto MORE LEGAL);
- **Pela Municipalidade** (art. 40, da Lei nº 6.766/79): compete ao Município o direito/dever de proceder à regularização quando o loteador não o fizer.

### **Documentação**

#### **(Art. 512 da CNRR-RS, Provimento CGJ n. 32/2006)**

- I – título de propriedade do imóvel ou, nas hipóteses dos §§ 3º e 4º deste artigo, apenas a certidão atualizada da matrícula;
- II – certidão negativa 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.

### **Procedimento de regularização**

- O interessado deverá apresentar um requerimento dirigido ao Oficial do Registro de Imóveis (artigo 519, “caput”), instruído com a documentação necessária;

- Exame e Qualificação do Registrador, a fim de verificar sua regularidade em atenção aos princípios registrais:
  - Se favorável, remessa ao juízo competente;
  - O pedido de regularização será encaminhado ao juízo competente: em Porto Alegre, na Vara dos Registros Públicos; no interior, na Vara da Direção do Foro (artigo 519, § 1º).
  
- **(Obs: no Provimento Nacional o procedimento vai-se desenvolver totalmente perante o Registro de Imóveis)**
  - Se houver impugnação: devolução para correção.

**IMPORTANTE:** Neste caso, quando a parte não se conformar com as exigências do Oficial Registrador, o apresentante deverá requerer a suscitação da Dúvida Registral, a qual será julgada concomitantemente com o pedido de regularização.

**(Obs: essa suscitação de dúvida é o único momento, no procedimento nacional, em que há intervenção judicial, porque não há como afastá-la, já que é uma garantia estabelecida pela LRP).**

#### **Procedimento registrais após a regularização**

- Regularizado o parcelamento (loteamento, desdobramento, fracionamento ou desdobro) na matrícula do imóvel, os adquirentes de lotes poderão requerer o registro/averbação dos seus contratos.
  
- Os contratos poderão ser ou não padronizados. Também, poderá ocorrer o registro/averbação de um pré-contrato (recibo, arras, etc.), gerando direitos reais, quando aquele que se obrigou a concluir o contrato não cumprir a obrigação.

#### **Procedimentos registrais após a regularização**

- Finalmente, registrado/averbado o contrato ou o pré-contrato, para a aquisição da **propriedade plena**, faz-se mister a outorga da Escritura Pública definitiva ou, na impossibilidade, a obtenção de sentença em processo de adjudicação, salvo nos casos de parcelamentos populares.

#### **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.

### **Impossibilidade de aplicação do projeto**

Ficam excluídas as seguintes situações (§ 1º do art. 511):

- Áreas de preservação permanente e legal;
- Unidades de conservação de proteção integral;
- Terras indígenas;
- Outros casos previstos em lei.

### **Novidades do “More Legal IV” (Provimento nº 21/2011 – CGJ-RS)**

- Por esse novo provimento, o “More Legal” albergou, em suas disposições, os instrumentos de regularização fundiária contemplados pela Lei nº 11.977 (regularização fundiária de interesse social, regularização fundiária de interesse específico e regularização fundiária de antigos loteamentos, anteriores à Lei nº 6.766/79).
- O novo art. 526-A passou a autorizar o registro de contratos relativos a “situações em condomínio”.
- A grande inovação trazida por esse provimento (art. 526-C) foi a possibilidade de regularizar **parcelas de imóveis urbanos**, registrados em **condomínio**, em situação *pro diviso* (a localizar), utilizando os procedimentos já consagrados no projeto “Gleba Legal”, ou seja, por meio de **escritura pública declaratória** na qual a estremação é realizada mediante a intervenção de todos os confrontantes da parcela a localizar, inclusive com possibilidade de retificação (art. 530 e seguintes) e posterior ingresso da escritura no Registro de Imóveis.
- Apesar de sua recente edição, o Provimento nº 21/2011, já saiu defasado quanto à alteração promovida na Lei 11.977 pela Lei 12.424 relativamente à **usucapião administrativa** que não mais ficou limitada a terrenos de até 250m<sup>2</sup> e prazo aquisitivo de cinco anos, podendo atingir terrenos com **maior metragem**, observando entretanto os prazos de usucapião extraordinária ou ordinária (cinco

- anos com justo título ou dez anos sem justo título) para a conversão do título de legitimação de posse em título de propriedade.
- Essas hipóteses são as dos art. 1.234, parágrafo único, e art. 1.240, parágrafo único, do Código Civil (exigem moradia no lugar).
  - Também não fez menção à novíssima hipótese de **usucapião**, acrescida ao Código Civil (art. 1240-A) pela Lei 12.424, (denominada de **usucapião familiar**, por **abandono do lar** ou, ainda, **usucapião entre cônjuges**), com prazo aquisitivo de dois anos após o abandono da moradia conjugal que tenha área de até 250m<sup>2</sup> a qual, com certeza, há de aplicar-se grandemente àqueles que tenham adquirido essa propriedade pela usucapião constitucional extrajudicial.
  - Por derradeiro, há o estabelecimento de **isenção de emolumentos** em duas hipóteses (art. 526-M):
    - a) para o primeiro registro de direito real constituído em favor de beneficiário de regularização fundiária de interesse social em áreas urbanas e em áreas rurais de agricultura familiar;
    - b) para a primeira averbação de construção residencial de até 70m<sup>2</sup> edificada em áreas urbanas objeto de regularização fundiária de interesse social.
  - **Parágrafo único. O registro e a averbação de que tratam os incisos I e II do caput deste artigo independem da comprovação do pagamento de quaisquer tributos, inclusive previdenciários.**
  - **Nota:** ver art. 290-A da LRP, acrescido pela Lei nº 11.481/2007.

#### **IMPORTANTE:**

- 1. As disposições do art. 526-M possibilitam concluir, tendo em conta que os procedimentos do “More Legal” destinam-se a contemplar a regularização de situações **consolidadas**, que essa regularização é **do todo**, ou seja, do **terreno e da edificação** sobre ele erigida.
- 2. A dispensa do pagamento de emolumentos, nas hipóteses referidas, parece estar em harmonia com o que foi estabelecido pelo art. 8º da Lei nº 12.424/2011, ao acrescentar a alínea “e” ao § 6º do art. 47 da Lei nº 8.212/1991 (Seguridade Social), para o fim de **não-exigência da CND** nesses casos.

#### **Exemplo de estremação** **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 (**25.000.00m<sup>2</sup>**), 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 –
- **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** 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**

- **-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 **600,00m<sup>2</sup>** 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 IV** – Nos termos da escritura pública de ....., fica constando que a proprietária no **R-13**, da parte ideal equivalente a seiscentos metros quadrados (**600,00m<sup>2</sup>**), 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 (**600,00m<sup>2</sup>**), 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 IV** – Nos termos da escritura pública de....., fica constando que em virtude do terreno/lote, com a área superficial de seiscentos metros quadrados (**600,00m<sup>2</sup>**), de propriedade de **SICRANA DE TAL**, ter sido localizado e extremado, 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 28/7/2011.-
- Sapucaia do Sul, 29 de julho de 2011.-
- Registrador e/ou Substituto: \_\_\_\_\_.-
- EMOLUMENTOS -
- **ABERTURA DA MATRÍCULA DO TERRENO/LOTE LOCALIZADO/EXTREMANDO 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 (**600,00m<sup>2</sup>**), 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 IV” – 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 -

## **PROJETO GLEBA LEGAL**

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

### Diploma Legal:

- Artigos 527 e seguintes do Provimento nº 32/2006-CGJ/RS, oriundo do Provimento nº 07/2005-CGJ/RS.
- **Legislação Correlata:**
  - Lei nº 4.504/1964;
  - Lei nº 4.947/1966;
  - Lei nº 5.868/1972;
  - Lei nº 6.015/1973;
  - Lei nº 6.739/1979;
  - Constituição Federal/1988;
  - Lei nº 9.393/1996;
  - Lei nº 10.267/2001;
  - Decreto nº 4.449/2002;
  - Lei nº 10.931/2004.
  - Decreto nº 5.570/2005

### Origem do Problema

- Ausência de preocupação do legislador com a formação de condomínios *pro diviso*;
- 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 irrealis;
- Até o advento do Estatuto da Terra, por não haver restrição, o imóvel rural podia ser fracionado, independentemente da área. Tal sistema funcionava perfeitamente.
- Em virtude de terem sido gerados registros deficientes e não correspondentes à realidade (fração ideal), os pequenos proprietários rurais têm enormes dificuldades de **dispor** e de **onerar** seus imóveis, atitudes imprescindíveis para que possam produzir;
- Tal situação impede o desenvolvimento da política agrícola nacional, contrariando preceitos constitucionais estabelecidos.

### O que é o projeto GLEBA LEGAL?

É um Procedimento de Jurisdição Voluntária instituído por um Provimento administrativo editado pela Corregedoria-Geral de Justiça, 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.

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. 527, parágrafo único).

### **Procedimentos para Regularização (artigos 528 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 extremada, devendo contar, no mínimo, com cinco (5) anos de posse (artigos 528 e 529);
- **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 10.931/2004), conforme parágrafos do art. 528;
- 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 (Provimento nº 01/2008-CGJ).
- 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 10.267/2001 (exigência do georreferenciamento), conforme estabelecem os artigos 8º e 10;
- Não será necessária a intervenção do Ministério Público, nem do Poder Judiciário.

### **Espécies de localização e documentação necessária**

- LOCALIZAÇÃO SIMPLES (art. 531):
  - **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 93.240/1986), do CCIR e do pagamento do ITR nos últimos cinco anos.

#### **Localização cumulada com retificação (art. 531, § 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 93.240/1986), 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).**

#### **Cautelas do Registrador (art. 535)**

- **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.**

#### **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.

### **Impossibilidade de aplicação do projeto (Lei nº 5.868/1972)**

#### ➤ **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 5.868/1972.
- Contudo, a regularização desse tipo de gleba requer muito cuidado e cautela, sendo necessária uma regulamentação, com ampla participação do INCRA.

### **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.

## **A PROPOSTA DE PROVIMENTO APRESENTADA À CORREGERODIA 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 ofereça uma visão organizada das 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 loteamento, desmembramento, fracionamento ou desdobro de imóveis urbanos ou urbanizados, incluindo situações de condomínio, ainda que localizados em zona rural, nos casos especificados, poderão ser promovidos em sede de procedimento extrajudicial, 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**.
- 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.

## 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*, 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.
  - (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:

- **Hipoteca** – não será necessária a anuência do credor hipotecário;
- **Penhora** – não será necessária prévia autorização judicial;
- **Propriedade Fiduciária** – a localização da parcela será instrumentalizada em conjunto, pelo credor e devedor;
- **Usufruto** – a localização será obrigatoriamente firmada pelo nu-proprietário e pelo usufrutuário.

## **REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE ACORDO COM A LEI Nº 11.977/2009**

### **Comissão do IRIB**

- O desenvolvimento do tema relativo à regularização fundiária de acordo com a Lei nº 11.977/2009, tal seja, mediante projetos de regularização, tem caráter complementar, em vista de que há uma necessidade de disciplinar os institutos para aplicação pelos registradores.
- Relativamente a esse aspecto, há estudos sendo desenvolvidos por uma comissão de colegas do IRIB, para a adequação de um dos melhores provimentos do país que é o do Estado de São Paulo.

### **Reflexão Final**

- Pelo que podemos avaliar do todo o exposto, verifica-se que ainda há muito o que realizar nas áreas notarial e registral.
- Assim, é preciso que a sociedade saiba o que fazemos e o que representamos. Os Notários e Registradores devem dar conhecimento da importância de suas atividades ao usuário.
- Só assim manteremos a confiabilidade em nossos serviços.

**Muito Obrigado!**

**[www.lamanapaiva.com.br](http://www.lamanapaiva.com.br)**