

Comentários ao Projeto Gleba Legal

Mario Pazutti Mezzari
Registrador de Imóveis - 1º RI de Pelotas-RS
Texto revisado em maio de 2010

PROVIMENTO nº 07/2005-CGJ/RS - Institui o Projeto Gleba Legal”

TÍTULO I

Das disposições gerais

Art. 1º - A regularização de parcelas de imóveis rurais registradas em condomínio, porém em situação localizada, ou seja, "pro divisas", obedecerá ao disposto neste Provimento.

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.

CONDOMÍNIO "PRO DIVISO"

Há uma situação recorrente em todos os municípios gaúchos: imóveis rurais registrados como sendo parcelas de um condomínio quando, em verdade, são partes certas e determinadas, utilizadas como tal e com divisas acolhidas e respeitadas pelos lindeiros e pelos demais "condôminos". A esse tipo de situação dominial os doutrinadores chamam de "condomínio pro diviso". No condomínio "pro diviso" a fração de cada condômino encontra-se perfeitamente determinada no local, aramada e utilizada exclusivamente por aquele condômino. A posse da parte certa é respeitada e protegida pela lei, através das ações possessórias que podem ser invocadas pelo condômino contra terceiros ou mesmo contra outros condôminos, a fim de proteger a posse da parte certa.

CONDOMÍNIO "PRO INDIVISO"

Existem outros condomínios e que são muito diferentes: os chamados condomínios "pro indiviso", nos quais todo o imóvel é utilizado por todos os condôminos, sem que nenhum deles tenha sua parte ideal utilizada como parte certa. No condomínio "pro indiviso" a fração de cada condômino encontra-se como que pulverizada no todo. Em cada canto, em cada pá de terra, lá está a fração de cada condômino. Ninguém usa parte certa, todos usam o todo segundo as normas legais e as conveniências do grupo condominial. As proteções possessórias conferidas pela lei têm por finalidade sempre a gleba como um todo.

SITUAÇÕES DIFERENTES COM TITULAÇÃO REGISTRAL IDÊNTICAS

São tipos de condomínios muito diferentes o "pro diviso" e o "pro indiviso". Em ambos, no entanto, há um denominador comum: os títulos de propriedade têm a mesma forma e seguem o mesmo modelo. Em ambos, fala-se em fração ideal, descreve-se o todo e nada é referido quanto à posse extremada, ao uso exclusivo da fração ideal como se parte certa fosse. Em ambos deve ser aberta uma única MATRÍCULA e feitos, na ordem cronológica de apresentação dos títulos, os

respectivos registros das frações ideais.

EXTINÇÃO DO CONDOMÍNIO

E, até a edição do projeto Gleba Legal, o desfazimento da situação condominial tinha os mesmos caminhos: escritura de divisão ou ação de divisão. Em ambos se exige a participação de todos os que figuram como condôminos, não importando a natureza do condomínio, se "pro diviso" ou "pro indiviso". Como se sabe, sendo todos os condôminos maiores e capazes, o desfazimento do condomínio pode dar-se por acordo consubstanciado em escritura pública. Havendo a negativa de um ou mais condôminos ou sua impossibilidade física ou jurídica, resta para aquele que quer extremar sua parte ideal e sair do condomínio, somente a via da ação judicial, com citação pessoal ou por edital dos demais condôminos. É importante frisar-se que, para os condomínios "pro indiviso", ainda temos somente esses dois caminhos para por fim, parcial ou total, ao condomínio.

PROJETO GLEBA LEGAL

A partir do projeto Gleba Legal, uma terceira via de extinção dos condomínios "pro divisos" junta-se àquelas duas: a escritura declaratória de localização de parcela. Repetimos, com a ênfase necessária, que o projeto Gleba Legal aplica-se tão somente aos condomínios "pro diviso".

O Projeto Gleba Legal visa criar uma modalidade mais prática e mais rápida de por fim aos condomínios "pro divisos", deixando de exigir o comparacimento de todos os demais condôminos e autorizando que a escritura declaratória de localização seja firmada apenas pelos efetivos confrontantes da gleba que se pretende localizar. Por certo, pelo menos um desses confrontantes será um dos condôminos.

A natureza jurídica da ESCRITURA DECLARATÓRIA DE LOCALIZAÇÃO é a mesma da ESCRITURA DE DIVISÃO - são ambas meramente declaratórias, não são constitutivas de domínio. Em ambas busca declarar-se que a fração ideal de cada condômino tem localização específica e obter-se, mediante registro no álbum imobiliário, o reconhecimento dessas divisas, a oficialização e formalização do fato pré-existente, ou seja, de que não existe fração ideal a não ser no papel.

Existem alguns casos, nesses condomínios "pro divisos" que é impossível a lavratura de escritura de divisão, forçando o interessado a entrar com ação judicial, arcando com custos e com a espera correspondente. Como sabemos todos, Notários e Registradores e demais profissionais do Direito, é muito comum que uma dita "fração ideal" esteja registrada dentro de uma "área maior" da qual não se sabe nem mesmo o tamanho, quais seriam todos os outros "condôminos" etc. Para esses "condôminos", que não conseguem saber com quem celebrar a divisão porque nem mesmo o Registro de Imóveis consegue informar-lhes quem são os demais "condôminos" e qual é, efetivamente, a tal "área maior" - bem, para esses "condôminos de papel", só restava a ação judicial de divisão.

A Corregedoria-Geral da Justiça do Rio Grande do Sul, seguindo a esteira inovadora que sempre trilhou, vem oferecer à comunidade rio-grandense uma nova modalidade de extinção de condomínios "pro diviso", um caminho rápido e eficaz para regularizar propriedades registradas como condominiais, tornando oficial (formal) o que existia apenas de fato (a posse de parte certa baseada em propriedade de fração ideal).

OBJEÇÕES AO PROJETO

A principal objeção que temos ouvido ao projeto, é que a escritura declaratória de localização é ANULÁVEL, que qualquer condômino que dela não tenha participado pode anular a escritura e o conseqüente registro.

Formalmente, reconhecemos que é verdade - a escritura declaratória de localização pode ser anulada! Mas, de um modo geral, podem ser anulados todos os negócios imobiliários e, nem por isso, deixam de ser negócios legítimos, acolhidos pelo sistema registral, geradores de paz social e de segurança jurídica, válidos e eficazes

com exceção apenas do prejudicado.

Por exemplo:

Pai que vende imóvel para filho precisa da anuência dos demais filhos.

Herdeiro que, antes da partilha, cede imóvel certo precisaria da anuência dos demais herdeiros.

Proprietário de fração ideal de condomínio "pro indiviso" precisa oferecer aos demais condôminos a preferência na compra.

Isso sem contar nas cláusulas resolutivas expressas ou tácitas.

Toda e qualquer escritura (e o consequente registro) pode ser anulada por vícios como erro ou ignorância, dolo, coação, estado de perigo, lesão ou fraude contra credores. Quando da lavratura da escritura pública e do consequente registro, qualquer desses defeitos podem estar ocultos. No futuro, respeitados os prazos de prescrição ou decadência, os defeitos poderão ser invocados e o negócio desfeito.

Todos esses negócios e muitos outros são passíveis de serem anulados mas, se ninguém diretamente interessado requerer a anulação, o negócio jurídico atingirá eficácia plena com o passar do tempo.

Há outro fator de ordem prática que deve ser considerado e que vem em defesa da escritura declaratória de localização: para que outro "condômino" reclame a anulação da escritura, deverá demonstrar legítimo interesse. Ele precisa demonstrar que a celebração da escritura o prejudicou. Ora, se o condômino que localiza sua terra tem parte certa, é porque, em praticamente todos os casos, os demais "condôminos" também têm parte certa. Qual o legítimo interesse desses outros "condôminos" em contestar a localização? Qual o prejuízo que decorreu dessa localização?

Somente se imaginarmos que houve fraude em todo o processo; que o "condômino" mentiu, que os vizinhos mentiram; que o outro (ou os outros) condôminos lindeiros também mentiram; somente se admitirmos que tenha havido um grande conluio de fraude é que poderemos imaginar legítimos interesses a serem protegidos ou danos e prejuízos tais que exijam a anulação da escritura. O que, diga-se de passagem, a qualquer tempo poderá ser requerida, respeitados os prazos prescricionais. Daria uma interessante novela.

Mas voltemos à vida real. Ela exige procedimentos mais rápidos e eficazes e é isso que está sendo oferecido à comunidade gaúcha.

TÍTULO II

Da Regularização do Imóvel Rural

Art. 2º - Nas comarcas do Estado do Rio Grande do Sul, para os condomínios rurais pro diviso que apresentem situação consolidada e localizada, a regularização de frações com abertura de matrícula autônoma, respeitada a fração mínima de parcelamento, far-se-á com a anuência dos confrontantes das parcelas a serem extremadas.

O Projeto Gleba Legal não afronta a legislação agrária, respeitando a fração mínima de parcelamento. Portanto, somente poderá ser objeto de escritura declaratória de localização imóvel com área igual ou superior à fração mínima de parcelamento, tamanho esse que o imóvel que restar também deverá obedecer.

Os confrontantes a que se refere o artigo 2º são exatamente os lindeiros da parcela que se pretende localizar. Pelo menos um deles será "condômino".

Parágrafo único - A identificação do imóvel a regularizar obedecerá ao disposto nos artigos 176, inciso II, no 3, e 225 da Lei 6.015/73;

A descrição do imóvel deverá ser feita em consonância com a LRP. Devem ser respeitados os limites naturais; a troca de nomes de confrontantes deverá ser feita com menção expressa ao nome que consta no registro; enfim, as mesmas regras aplicáveis à uma escritura de divisão ou qualquer outra.

Art. 3º - A posse do proprietário sobre a parcela pro diviso a extremar, deve contar no mínimo cinco (5) anos, permitida a soma do tempo de posse dos proprietários anteriores.

Parágrafo único - Para comprovação do prazo de posse localizada será suficiente a declaração do proprietário, corroborada pelos confrontantes.

Foi adotado como lapso de tempo mínimo da posse localizada o mesmo prazo do usucapião baseado em justo título - artigo 1.242, parágrafo único, CC.

A comprovação de que a parcela encontra-se demarcada e utilizada há mais de cinco (5) anos será feita na escritura declaratória de localização, por declaração conjunta dos proprietários e dos anuentes (lindeiros).

Para determinar-se quem são esses confrontantes, creio que a melhor resposta está na Lei Federal 10.931/2004, que ditando novas normas para a retificação do registro imobiliário, deu a seguinte redação ao § 1º do artigo 213 a Lei dos Registros Públicos:

.....

§ 10. Entendem-se como confrontantes não só os proprietários dos imóveis contíguos, mas, também, seus eventuais ocupantes; o condomínio geral, de que tratam os arts. 1.314 e seguintes do Código Civil, será representado por qualquer dos condôminos e o condomínio edilício, de que tratam os arts. 1.331 e seguintes do Código Civil, será representado, conforme o caso, pelo síndico ou pela Comissão de Representantes.

.....

Como se vê, para o legislador confrontante é não só o proprietário mas, também, os eventuais ocupantes (tais como promitentes compradores, possuidores, usufrutuários).

A lei confere a qualquer condômino a representação do grupo condominial, quando se tratar de condomínio tradicional. Na esteira do mesmo entendimento, tratando-se de casal, será suficiente a anuência de qualquer um deles na escritura.

No caso de tratar-se de condomínio edilício, a lei confere poderes de representação do grupo condominial ao síndico ou à Comissão de Representantes (caso o empreendimento esteja ainda na fase de incorporação imobiliária).

Art. 4º - A instrumentalização do ato para fins de localização da parcela será feita mediante escritura pública declaratória.

§ 1º - É obrigatória a intervenção, na escritura pública, de todos os confrontantes da gleba a localizar, sejam ou não condôminos na área maior.

§ 2º - Na impossibilidade de obtenção da anuência de qualquer confrontante no ato notarial, será ele notificado a manifestar-se no prazo de quinze (15) dias, através do Ofício do Registro de Títulos e Documentos, a requerimento do interessado.

O pedido de notificação poderá ser firmado pelo proprietário que deseja localizar sua parcela, bem como, a pedido desse e como ato preparatório da escritura, poderá ser firmado pelo Notário.

§ 3º - A notificação será dirigida ao endereço fornecido pelo requerente ou ao próprio imóvel contíguo; não encontrado ou dado como em lugar incerto e não sabido, o lindeiro será notificado

mediante edital, publicado em jornal local, com o mesmo prazo fixado no § 2o.

§ 4o - Transcorrido o prazo sem oposição, a anuência será presumida.

A notificação ao lindeiro que não compareça na escritura é ato preparatório da própria escritura. Sua anuência presumida (§ 4º) deverá constar na escritura.

Art. 5o - Tratando-se de simples localização de parcela, desnecessária retificação da descrição do imóvel, dispensar-se-á a apresentação de planta, memorial ou outro documento, bastando a exibição do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) e a prova de quitação do Imposto Territorial Rural (ITR), que deverão ser certificados na escritura.

A necessidade de apresentação de planta, memorial ou outro documento esclarecedor (desenhos, laudos etc.) ficará a critério do Notário. Se ele, para instrumentalizar a localização da parcela, entender fundamental a apresentação desses documentos, o exigirá. Essa necessidade ou não já existe quando da lavratura das escrituras de divisão. Portanto, o Projeto Gleba Legal não inovou, apenas deixou ao arbítrio do Notário e do Registrador a necessidade de serem feitos memoriais, plantas etc.

Deverão ser apresentados o CCIR e a prova de quitação do ITR, porque decorre de exigência contida em leis federais.

Sem a apresentação do CCIR o proprietário não poderá, “... sob pena de nulidade, desmembrar, arrendar, hipotecar, vender ou prometer em venda imóveis rurais” (art. 22, § 1º, da Lei nº 4.947, de 6 de abril de 1966), nem dar partilha, amigável ou judicial (§ 2º do mesmo artigo). À permuta e à dação em pagamento o legislador civil disse aplicarem-se as regras da compra e venda (arts. 996 e 1.164 do Código Civil), o que conduz à conclusão de que estes atos também estão sujeitos à apresentação do CCIR.

A Lei nº 9.393/96, em seu artigo 21, diz que é obrigatória a comprovação do pagamento do ITR para serem praticados “... quaisquer dos atos previstos nos arts. 167 e 168 da Lei nº 6.015 ...”.

§ 1o - Por retificação da descrição do imóvel entende-se aquela que altere ou inclua dados necessários não constantes na descrição original, como medidas de perímetro e segmentos, ângulos e outros. Para este fim, serão aplicadas as normas relativas à retificação de registro imobiliário constantes nos artigos 212 e seguintes da Lei dos Registros Públicos.

O Projeto Gleba Legal visa somente localizar a parcela, destacando-a da área maior e descrevendo-a segundo as regras de identificação de imóveis rurais constantes em lei e regulamentos. Se houver qualquer tipo de retificação, ela compreenderá outro procedimento com regras próprias (atualmente fixadas no artigo 212 e ss. da LRP com a redação dada pela Lei 10.931, de 2 de agosto de 2004). É possível aglutinar numa só escritura as duas situações - localização e retificação - porque, no fundo, elas abrangem as mesmas pessoas (proprietários e confrontantes).

No entanto sugiro que, de um modo didático, a escritura contenha a perfeita identificação dos dois atos - localização e retificação - fazendo primeiro a descrição da localização e somente depois declarar os novos elementos (medidas e perímetro, retificação de área etc.) relativos à retificação. Lembro que, no caso de haver retificação, aí sim os trabalhos profissionais (planta ou mapa, memorial e ART) serão obrigatórios, conforme se vê adiante.

§ 2o - Tratando-se de localização cumulada com retificação de descrição da parcela, serão exigidos por ocasião da escritura pública declaratória os seguintes documentos:

I - planta do imóvel;

II - memorial descritivo incluindo a descrição das configurações da planta;

III - anotação de responsabilidade técnica (ART) do responsável pelo projeto.

Art. 6o - A escritura pública declaratória será protocolada no Ofício do Registro Imobiliário da circunscrição do imóvel, verificando o Oficial de sua regularidade em atenção aos princípios registraes.

§ 1o - O Registrador localizará a gleba lavrando ato de registro, a exemplo do que ocorre com as escrituras de divisão, do que resultará a abertura da respectiva matrícula para a parcela localizada.

§ 2o - Tratando-se de localização cumulada com retificação de descrição da gleba, o Registrador praticará dois atos, a averbação desta e o registro daquela.

Art. 7o - À escritura de localização da parcela e ao respectivo registro aplicam-se os emolumentos relativos às divisões e extinções de condomínio.

NOTA CONJUNTA

O Colégio Notarial do Brasil, Seção RS, representado por seu Presidente Luiz Carlos Weizenmann; e

O Colégio Registral do Rio Grande do Sul, representado por seu Presidente Oly Érico da Costa Fachin

Considerando que é dever das entidades de classe orientarem seus associados em especial, e a classe notarial e de registros públicos em geral, sobre consensos a que se cheguem na interpretação de normas legais ou regulamentares;

Considerando que a Escritura Publica de Divisão celebrada entre condôminos tem caráter declaratório, pela qual se põe termo à indivisão de uma ou mais parcelas;

Considerando que a Escritura Publica de Localização de Parcela celebrada nos termos do Projeto Gleba Legal da CGJ/RS também tem caráter eminentemente declaratório, pela qual se põe termo a indivisão de uma determinada parcela;

Considerando que são institutos semelhantes em sua essência, forma e finalidade;

Considerando que para a lavratura de escrituras publicas de divisão e indispensável a prévia oitiva da autoridade fazendária municipal, a fim de verificação da incidência de imposto de transmissão ou sua exoneração;

Considerando que as inexigibilidades tributárias por imunidade, não-incidência e isenção ficarão condicionadas ao seu reconhecimento pelo órgão arrecadador competente, não cabendo ao registrador imobiliário nem ao tabelião de notas dispensar a manifestação da autoridade fazendária (artigo 447 da Consolidação Normativa Notarial e Registral);

Considerando que a escritura de localização da parcela e ao respectivo registro aplicam-se os emolumentos relativos as divisões e extinções de condomínio, conforme determina o artigo 533 da Consolidação Normativa Notarial e Registral;

Resolvem orientar seus associados que:

1. Para a celebração de escritura pública de divisão e extinção de condomínio, parcial ou total, e necessária a emissão de guia para a fazenda municipal, para que esta verifique da incidência de imposto de transmissão ou de sua exoneração.

2. Para a celebração de escritura pública de localização de parcela (Projeto Gleba Legal) também é necessária a emissão de guia para a fazenda municipal, pelas mesmas razões.

3. Serão consideradas escrituras de divisão ou de localização de parcela “sem conteúdo financeiro”, aquelas em que houver exoneração tributária sem avaliação do imóvel e em que não haja valor atribuído pelas partes para as respectivas parcelas ou unidades delas resultantes, devendo ser cobrados, nestes casos, por imóvel, o valor previsto na Tabela do Tabelionato de Notas, nº a, alínea “b”; nestes casos, ao registrador de imóveis caberão emolumentos, também por imóvel, como ato de registro sem valor declarado.

Nos casos em que as escrituras contenham conteúdo financeiro, os emolumentos serão cobrados, por notários e registradores, com base no valor de avaliação do imóvel ou, na falta dele, no valor estimativo dado pelas partes e consignados no título.

Porto Alegre, 17 de junho de 2009

COLÉGIO NOTARIAL DO BRASIL – SEÇÃO RS

Luiz Carlos Weizenmann – Presidente

COLÉGIO REGISTRAL DO RIO GRANDE DO SUL

Oly Érico da Costa Fachin – Presidente

Art. 8o - A adoção do procedimento previsto neste Provimento não elide a possibilidade de efetivação de escritura pública de divisão ou ajuizamento de ação de divisão, restando ao interessado a opção, respeitadas as circunstâncias de cada caso.

Art. 9o - Na eventualidade da incidência de cláusulas, ônus ou gravames sobre a parcela objeto da localização ou retificação, serão observadas as providências abaixo.

I - 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;

O provimento impõe o dever de o registrador comunicar ao credor hipotecário sempre que houver localização da fração ideal hipotecada. Essa comunicação poderá ser feita por simples ofício, enviado por carta registrada, ou por qualquer outro método que o registrador julgar mais adequado.

II - 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;

III - No caso de penhora fiscal em favor do Instituto Nacional de Seguridade Social (INSS), havendo o devedor ofertado o imóvel em garantia da dívida, não será admitida a localização da gleba sem a expressa anuência daquele Órgão, uma vez que perdida a disponibilidade do bem na forma do artigo 53 da Lei 8.212, de 24/07/1991:

Art. 53. Na execução judicial da dívida ativa da União, suas autarquias e fundações públicas, será facultado ao exequente indicar bens à penhora, a qual será efetivada concomitantemente com a citação inicial do devedor.

§ 1º Os bens penhorados nos termos deste artigo ficam desde logo indisponíveis.

IV - No caso de anticrese, indispensável a anuência do credor anticrético;

V - No caso de propriedade fiduciária, a localização da parcela será instrumentalizada em conjunto, pelo credor e pelo devedor;

VI - No caso de usufruto, a localização será obrigatoriamente firmada pelo nu-proprietário e pelo usufrutuário;

VII - 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;

VIII - 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;

IX - No caso da incidência de outros ônus, cláusulas e gravames não expressamente previstos neste artigo, será aplicada a regra qualificatória inerente às escrituras públicas de divisão;

Lembro que, existindo ônus não impeditivo do registro da localização da parcela, quando for aberta a matrícula prevista no § 1º do artigo 6º desse provimento, para ela deverá ser transportado, por averbação, a existência de dito ônus (artigo 230 da LRP). Lembro, também, que o transporte de ônus para a nova matrícula vence emolumentos como averbação sem valor declarado, conforme recomendação do Grupo Especial de Estudos (CGJ/RS, Sindiregis, Col. Registral e Assoc. Not. e Registradores do Alto Uruguai e Missões - 1987).

Art. 10 - A necessidade ou não de prévio georreferenciamento da parcela a ser localizada será determinada de acordo com as normas da legislação federal.

Parcela a ser localizada tem menos do que 500 hectares e possui CCIR próprio.

Considerando que o conceito de imóvel rural, adotado pelo INCRA, equivale ao do imóvel constante no CCIR; considerando que a parcela em condomínio "pro diviso" tem vida própria na esfera possessória, na esfera cadastral (INCRA) e na esfera tributária - ITR; considerando que o que está faltando é apenas localizar formalmente - no Registro de Imóveis - o que para todos os demais já está localizado;

Entendo que é possível fazer-se a escritura pública declaratória, dentro dos moldes do Gleba Legal, para localizar parcela (formalmente tida como fração ideal) com área inferior a 500ha., desde que tenha CCIR próprio.

Esclareço que não há unanimidade sobre o tema, conforme se pode ver na RESPOSTA dada pelo Colégio Registral publicada aos 08 de março de 2010:

Prezado Senhor

Caso se pretenda a alienação de parte ideal integrante de um todo maior que 500has, não há dúvida, o georreferenciamento da área maior será imperativo.

Todavia, quanto ao gleba legal, há divergências sobre a necessidade ou não do georreferenciamento quando a parcela a ser localizada for menor do que aquela prevista na legislação (menor de 500has).

Os que defendem que o `geo` é desnecessário se a parcela a ser localizada for menor do que a prevista na legislação (menor de 500has) apegam-se ao fato desta área estar cadastrada individualmente pelo INCRA e ao contido no art. 10 do Prov. 07/2005, segundo o qual "a necessidade ou não de prévio georreferenciamento "DA PARCELA A SER LOCALIZADA" será determinada de acordo com as normas da legislação federal", isso porque o Provimento criou um regime de exceção inexistente noutros cantos do país referindo apenas a parcela como ponto de partida para esta definição.

Neste sentido as anexas decisões proferidas nos Juízos da comarca de Bagé e da comarca de Cruz Alta.

Todavia, não há unanimidade neste entendimento, pois há aqueles que defendem que sendo o imóvel condominial, o que deve ser levado em conta para a verificação da necessidade ou não do `geo` é a área total no qual está inserida a parcela que se pretende localizar e assim, se esta área total ultrapassar hoje 500has, o georreferenciamento da área total seria necessário.

Assim, a par destes argumentos, ficará a critério do Registrador formar sua convicção e eleger seu posicionamento diante da dupla interpretação que vem sendo dada a hipótese sub censura.

Saudações,

Colégio Registral do Rio Grande do Sul.

Art. 11 - Este Provimento entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Porto Alegre, 12 de abril de 2005 - Des. ARISTIDES PEDROSO DE ALBUQUERQUE NETO - Corregedor-Geral da Justiça

MODELO 1 - Registro da localização de parcela contida em matrícula da área maior

Matrícula 1.000 folha 1

Local e data

Imóvel:

Uma fração de terras com duzentos hectares (200,00ha), situada na COLÔNIA TRIUNFO, 5º distrito do MUNICÍPIO DE ABC, confrontando-se ao NORTE com Adão de Deus; ao SUL com Maria da Conceição, ao LESTE com Jesus Salvador e ao oeste com Divino do Espírito Santo. CCIR nº 000.000.000.000-0; área total 200ha; em nome de Pedro da Rocha; sem denominação especial.

Proprietários e respectivas cotas condominiais:

1. PEDRO DA ROCHA, - proprietário da área de 20ha. dentro da área maior
2. JANUÁRIO DE MARÇO, - proprietário da área de 20ha. dentro da área maior
3. AGOSTINHO DOS SANTOS, - proprietário da área de 20ha. dentro da área maior
4. PAULO RAMOS, - proprietário da área de 20ha. dentro da área maior
5. MARCOS CUNHA, - proprietário da área de 20ha. dentro da área maior
6. CLÁUDIO BARRETO, - proprietário da área de 30ha. dentro da área maior
7. PEDRO PEDROSO, - proprietário da área de 60ha. dentro da área maior
8. JOAQUIM MANUEL, - proprietário da área de 10ha. dentro da área maior

Registros anteriores:

livro

O Oficial

COTA

Bel. Fulgêncio Batista

R.1-1.000 - ABC, data - LOCALIZAÇÃO DE PARCELA.

Nos termos da escritura pública declaratória lavrada a fls. 1 do livro 1, sob nº 1 em data de 10 de janeiro de 2005, no 20º Tabelionato de Notas de ABC (protocolada nesse serviço registral no dia sob nº 00.000), foi localizada a parcela de dez hectares (10ha.), de propriedade de JOAQUIM MANUEL, (qualificação).

ANUENTES: a localização foi feita com anuência dos lindeiros da parcela:

PEDRO PEDROSO,

ADÃO DE DEUS,

MARIA DA CONCEIÇÃO,; e

JESUS SALVADOR,, contendo declaração expressa de todos os firmatários da escritura de que a aludida parcela é tida como área certa e determinada há mais de cinco (5) anos, com as seguintes características e confrontações:

Uma fração de terras com dez hectares (10,00ha), situada na COLÔNIA TRIUNFO, 5º distrito do MUNICÍPIO DE ABC, confrontando-se ao NORTE com Adão de Deus; ao SUL com Maria da Conceição, ao LESTE com Jesus Salvador e ao oeste com Pedro Pedroso. -

Esta parcela foi objeto da matrícula 20.000 aberta hoje nesse serviço registral.

A área remanescente permanece em situação condominial entre os demais proprietários relacionados na matrícula, com exclusão de Joaquim Manuel.

O Oficial

COTA

Bel. Fulgêncio Batista

Modelo 2 - Registro de localização de parcela objeto de matrícula própria (por impossibilidade de determinação da área maior)

Matrícula 1.000 folha 1

ABC, 10 de janeiro de 1970

Imóvel:

Uma fração de terras com quinze hectares (15,00ha), situada na COLÔNIA TRIUNFO, zona rural do MUNICÍPIO DE NOSSA SENHORA DA LUZ, localizada dentro de área maior que tem as seguintes confrontações gerais: ao NORTE com Adão de Deus; ao SUL com Maria da Conceição, ao LESTE com Jesus Salvador e ao oeste com Divino do Espírito Santo.

CCIR nº 000.000.000.000-0; área total 15ha; em nome de Pedro da Rocha; sem denominação especial.

Proprietário:

PEDRO DA ROCHA,

Registro anterior:

livro 3-B, folhas 23, transcrição nº 2.345, de 18 de agosto de 1946, nesse serviço registral.

Observação: aberta matrícula de fração ideal por impossibilidade de determinação da área maior e respectivos proprietários (artigo 327 da CNNR - CGJ/RS).

O Oficial

COTA

Bel. Fulgêncio Batista

Av.1-1.000 - ABC, 20 de abril de 2005. ATUALIZAÇÃO DA DESCRIÇÃO.

Com a criação do MUNICÍPIO DE ABC, ocorrida no ano 1984, a COLÔNIA TRIUNFO passou a integrar o 5º distrito desse município. Nos termos da escritura abaixo registrada, averbo que houve alteração nos nomes dos confrontantes da área maior, sendo os atuais os seguintes: ao NORTE Generoso Poeta (antes Adão de Deus) e ao SUL José Sabiá (antes Maria da Conceição); permanecem inalteradas as confrontações LESTE com Jesus Salvador e OESTE com Divino do Espírito Santo.

O Oficial

COTA

Bel. Fulgêncio Batista

R.2-1.000 - ABC, data - LOCALIZAÇÃO DE PARCELA.

Nos termos da escritura pública declaratória lavrada a fls. 1 do livro 1, sob nº 1 em data de 10 de janeiro de 2005, no 20º Tabelionato de Notas de ABC (protocolada nesse serviço registral no dia sob nº 00.000), foi localizada a parcela de quinze hectares (15ha.) constante na matrícula supra.

ANUENTES: a localização foi feita com anuência dos lindeiros da parcela:

GENEROSO POETA,

BALDUINA SANTA CRUZ,

MIGUELINA PACÍFICA,; e

JESUS SALVADOR,, contendo declaração expressa de todos os firmatários da escritura de que a aludida parcela é tida como área certa e determinada há mais de cinco (5) anos, com as seguintes características e confrontações:

Uma fração de terras com dez hectares (15,00ha), situada na COLÔNIA TRIUNFO, 5º distrito do MUNICÍPIO DE ABC, confrontando-se ao NORTE com Generoso Poeta; ao SUL com Balduina Santa Cruz, ao LESTE com Miguelina Pacífica e ao OESTE com Jesus Salvador. -

Esta parcela foi objeto da matrícula 20.000 aberta hoje nesse serviço registral, pelo que encerro a presente. -

O Oficial

COTA

Bel. Fulgêncio Batista

Modelo 3 - Registro de localização e Averbação de retificação

Matrícula 1.000 folha 1

Local e data

Imóvel:

Uma fração de terras com duzentos hectares (200,00ha), situada na COLÔNIA TRIUNFO, 5º distrito do MUNICÍPIO DE ABC, confrontando-se ao NORTE com Adão de Deus; ao SUL com Maria da Conceição, ao LESTE com Jesus Salvador e ao oeste com Divino do Espírito Santo. CCIR nº 000.000.000.000-0; área total 200ha; em nome de Pedro da Rocha; sem denominação especial.

Proprietários e respectivas cotas condominiais:

1. PEDRO DA ROCHA, - proprietário da área de 20ha. dentro da área maior
2. JANUÁRIO DE MARÇO, - proprietário da área de 20ha. dentro da área maior
3. AGOSTINHO DOS SANTOS, - proprietário da área de 20ha. dentro da área maior
4. PAULO RAMOS, - proprietário da área de 20ha. dentro da área maior
5. MARCOS CUNHA, - proprietário da área de 20ha. dentro da área maior
6. CLÁUDIO BARRETO, - proprietário da área de 30ha. dentro da área maior
7. PEDRO PEDROSO, - proprietário da área de 60ha. dentro da área maior
8. JOAQUIM MANUEL, - proprietário da área de 10ha. dentro da área maior

Registros anteriores:

livro

O Oficial

COTA

Bel. Fulgêncio Batista

R.1-1.000 - ABC, data - LOCALIZAÇÃO DE PARCELA.

Nos termos da escritura pública declaratória lavrada a fls. 1 do livro 1, sob nº 1 em data de 10 de janeiro de 2005, no 20º Tabelionato de Notas de ABC (protocolada nesse serviço registral no dia sob nº 00.000), foi localizada a parcela de dez hectares (10ha.), de propriedade de JOAQUIM MANUEL, (qualificação).

ANUENTES: a localização foi feita com anuência dos lindeiros da parcela:

PEDRO PEDROSO,

ADÃO DE DEUS,

MARIA DA CONCEIÇÃO,; e

JESUS SALVADOR,, contendo declaração expressa de todos os firmatários da escritura de que a aludida parcela é tida como área certa e determinada há mais de cinco (5) anos, com as seguintes características e confrontações:

Uma fração de terras com dez hectares (10,00ha), situada na COLÔNIA TRIUNFO, 5º distrito do MUNICÍPIO DE ABC, confrontando-se ao NORTE com Adão de Deus; ao SUL com Maria da Conceição, ao LESTE com Jesus Salvador e ao oeste com Pedro Pedroso. -

A área remanescente permanece em situação condominial entre os demais proprietários relacionados na matrícula, com exclusão de Joaquim Manuel.

O Oficial

COTA

Bel. Fulgêncio Batista

Av.2-1.000 - ABC, data - RETIFICAÇÃO.

Nos termos da escritura pública declaratória lavrada a fls. 1 do livro 1, sob nº 1 em data de 10 de janeiro de 2005, no 20º Tabelionato de Notas de ABC (protocolada nesse serviço registral no dia sob nº 00.000), ou

... segue no verso ...

Nos termos do requerimento firmado por JOAQUIM MANUEL, instruído com planta e memorial elaborados pelo Engº Agrônomo CARLOS CARLITOS - CREA nº 00000, acompanhados da ART e contendo anuência expressa dos lindeiros já nomeados e qualificados no R.1 supra, foi feita a medição da parcela de dez hectares (10ha.) localizada conforme o aludido R.1, resultando em um pequeno aumento da área superficial e na inserção das medidas do perímetro, a saber:

Uma fração de terras de formato retangular, com dez hectares e oitenta ares (10,80ha), situada na COLÔNIA TRIUNFO, 5º distrito do MUNICÍPIO DE ABC, confrontando-se ao NORTE com Adão de Deus por onde mede duzentos metros (200,00m); ao SUL com Maria da Conceição por onde mede duzentos metros (200,00m); ao LESTE com Jesus Salvador onde mede quinhentos e quarenta metros (540,00m) e a OESTE com Pedro Pedroso por onde mede quinhentos e quarenta metros (540,00m).

Esta parcela foi objeto da matrícula 20.000 aberta hoje nesse serviço registral. -

O Oficial

COTA

Bel. Fulgêncio Batista

Modelo 4 - Escritura pública declaratória de localização de parcela, como adiante se declara.

Saibam quantos virem este público instrumento de ESCRITURA PÚBLICA DECLARATÓRIA DE LOCALIZAÇÃO DE PARCELA que aos data nesta cidade de ABC, Estado do Rio Grande do Sul, neste 15º Tabelionato de Notas, compareceram as seguintes pessoas: na condição de **PROPRIETÁRIOS** (*obs.: necessário o comparecimento de ambos os cônjuges*), **JOAQUIM MANUEL**, agricultor, com inscrição no CPFMF sob nº 000.000.000-00, carteira de identidade nº SSPS/RS e sua mulher, **MARIA DAS DORES MANUEL**, de lides domésticas, com inscrição no CPFMF sob nº 000.000.000-00, carteira de identidade nº SSPS/RS, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Colônia Triunfo, no 5º distrito deste município; e, na condição de **ANUENTES** (*obs.: basta o comparecimento de um dos cônjuges do casal proprietário de imóvel lindeiro*), PEDRO PEDROSO, ADÃO DE DEUS, MARIA DA CONCEIÇÃO,; e JESUS SALVADOR, E perante mim foi dito que os "proprietários" são donos e senhores legítimos da fração de terras abaixo descrita, a qual encontra-se livre e desembaraçada de quaisquer ônus, cláusulas ou gravames ou de quaisquer outros vínculos legais, judiciais ou convencionais, adquirida conforme registro no livro do Registro de Imóveis desta Comarca: Uma fração de terras com a área de dez hectares (10), localizada dentro da área maior com duzentos hectares (200,00ha), situada na COLÔNIA TRIUNFO, 5º distrito do MUNICÍPIO DE ABC, confrontando-se ao NORTE com Adão de Deus; ao SUL com Maria da Conceição, ao LESTE com Jesus Salvador e ao oeste com Divino do Espírito Santo. Esta área maior encontra-se matriculada no Registro de Imóveis desta Comarca sob número 1.000, em data de e está cadastrada no INCRA conforme o CCIR nº 000.000.000.000-0; área total 200ha; módulo ...; nº de módulos ...; fração mínima de parcelamento ...; em nome de Pedro da Rocha; sem denominação especial. DA LOCALIZAÇÃO DA PARCELA: pelos proprietários, valendo-se do permissivo contido no Provimento nº 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, vem, com a anuência dos lindeiros, declarar que há mais de cinco (5) anos a fração de terras de dez hectares (10ha.) supra descrita é possuída como área certa e determinada, perfeitamente localizada e extremada 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, tem a seguinte descrição: Uma fração de terras com dez hectares (10,00ha), situada na COLÔNIA TRIUNFO, 5º distrito do MUNICÍPIO DE ABC, confrontando-se ao NORTE com Adão de Deus; ao SUL com Maria da Conceição, ao LESTE com Jesus Salvador e ao oeste com Pedro Pedroso. Tão logo formalizada e registrada essa localização, os proprietários se comprometem a efetuar o necessário cadastramento do imóvel junto ao INCRA e à Receita Federal (para fins de pagamento de ITR). Os ANUENTES PEDRO PEDROSO (que era condômino na área maior e que presentemente também tem, de fato, sua fração ideal localizada), ADÃO DE DEUS e MARIA DA CONCEIÇÃO comparecem nesse ato e corroboram todas as declarações prestadas pelos proprietários, dando seu pleno consentimento para que sejam formalizados os atos necessários para localizar a fração de terras. O lindeiro JESUS SALVADOR teve sua anuência presumida, nos termos do que dispõe o § 4º do artigo 4º do já citado Provimento nº 7/2005-CGJ/RS, eis que, tendo havido impossibilidade de seu comparecimento pessoal ou por procurador a esse ato, ao mesmo foi previamente dirigida notificação, firmada por esse Notário a pedido dos proprietários e como ato preparatório da escritura. A notificação foi protocolada sob nº no Registro de Títulos e Documentos desta Comarca, tendo esse serviço registral certificado a notificação no dia e o não comparecimento nem remessa de alegações de qualquer espécie dentro do prazo de quinze (15) dias que lhe foi assinalado. Os proprietários e anuentes requerem e autorizam ao Registro de Imóveis desta Comarca, a prática dos atos necessários à localização da parcela. Foram apresentados os seguintes documentos: CCIR ITR Certidão negativa de ônus, cláusulas e outros gravamres, expedida pelo RI Escritura dispensada de apresentação de guia exonerativa ou de pagamento de ITBI ou de ITCD, tendo em vista a ausência de transmissão que caracterizasse a incidência de dito imposto. E sendo lido este instrumento,

Modelo 5 - Notificação de Lindeiro

Ao Sr.: JESUS SALVADOR, brasileiro, aposentado, residente e domiciliado à Rua Dr. Camargo nº 43, nesta cidade.

Assunto: Anuência quanto à localização de imóvel de JOAQUIM MANUEL

Prezado Senhor:

Tendo em vista que não será possível seu comparecimento, pessoal ou por representante, junto ao 15º Tabelionato de Notas de ABC, a fim de anuir na escritura pública declaratória de localização da parcela de propriedade dos signatários, vimos, com base no disposto no § 2º do artigo 4º do Provimento nº 7/2005, de 12 de abril de 2005 (cópia anexa) (*nota: acho fundamental remeter cópia do provimento, tendo em vista que não se trata de lei de conhecimento geral presumido*), notifica V. Sa. que, na condição de proprietários da fração de terras com a área de dez hectares (10), registrada dentro da área maior com duzentos hectares (200,00ha), situada na COLÔNIA TRIUNFO, 5º distrito do MUNICÍPIO DE ABC, confrontando-se ao NORTE com Adão de Deus; ao SUL com Maria da Conceição, ao LESTE com Jesus Salvador e ao oeste com Divino do Espírito Santo (área maior que encontra-se matriculada no Registro de Imóveis desta Comarca sob número 1.000, em data de e está cadastrada no INCRA conforme o CCIR nº 000.000.000.000-0; área total 200ha; módulo ...; nº de módulos ...; fração mínima de parcelamento ...; em nome de Pedro da Rocha; sem denominação especial), ser nossa pretensão localizá-la para todos os fins de direito, retirando-a do registro relativo à área maior e dando-lhe a seguinte descrição:

Uma fração de terras com dez hectares (10,00ha), situada na COLÔNIA TRIUNFO, 5º distrito do MUNICÍPIO DE ABC, confrontando-se ao NORTE com Adão de Deus; ao SUL com Maria da Conceição, ao LESTE com Jesus Salvador e ao oeste com Pedro Pedroso.

Essa fração de terras há mais de cinco (5) anos é possuída como área certa e determinada, perfeitamente localizada e extremada das demais frações ideais da área maior, de modo manso e pacífico, sem contestação de qualquer espécie.

Os demais confrontantes já manifestaram seu consentimento com essa localização, a ser confirmado por eles junto ao Tabelionato de Notas quando da lavratura da respectiva escritura.

Caso V. Sa. tenha alguma oposição a essa localização, rogamos seja manifestada no prazo máximo de quinze (15) dias, perante o Sr. Oficial do Registro de Títulos e Documentos desta Comarca. Decorrido esse prazo, o Oficial certificará a inexistência de impugnação e, nos termos do disposto no § 4º do artigo 4º do citado provimento, será presumida a sua anuência e concordância com todo o alegado.

Atenciosamente

JOAQUIM MANUEL, agricultor, com inscrição no CPFMF sob nº 000.000.000-00, carteira de identidade nº SSPS/RS e sua mulher, MARIA DAS DORES MANUEL, de lides domésticas, com inscrição no CPFMF sob nº 000.000.000-00, carteira de identidade nº SSPS/RS, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Colônia Triunfo, no 5º distrito deste município.

Porto Alegre, 23 de maio de 2005

Aos Tabeliães de Notas

Compra e Venda

(doação ou qualquer outro ato de transmissão

ou divisão e extinção de condomínio)

de imóveis rurais sujeitos a exigência do Georreferenciamento

Consoante consta no art. 10, § 2º, somente é exigível o Georreferenciamento dos imóveis rurais no ato do Registro (Decreto 4.449/2002 que regulamentou a lei 10.267/2001) conforme decisão da reunião do Conselho Federal. Para tanto foi recomendado que constasse do texto da Escritura Pública:

“As partes contratantes foram orientadas pelo tabelião e declaram conhecer o teor do Decreto 4.449/2002, especialmente do art 10º, § 2º, que impõe o dever de apresentar a documentação prevista por ocasião do registro desta escritura”.

Recomenda-se que em caso de remembramento ou unificação de imóvel contíguo ou seja vicinais, em havendo Georreferenciamento feito sem a competente certificação do INCRA, que antes da transcrição do Georreferenciamento o ato da Escritura Pública com remembramento ou unificação dos imóveis, contenha o seguinte texto:

“REMEMBRAMENTO.COM.GEORREFERENCIAMENTO O(s), (a), (as), outorgado(s), (a), (as) comprador(es), (a), (as), pelo presente instrumento, resolve(m) lembrar (unificar) os imóveis objeto da presente compra e venda, para que de ora em diante formem um todo único e indivisível. Desta forma, de conformidade com o Decreto nº 4.449/2002, que regulamentou a Lei nº 10.267/2001, o remembramento (unificação) dos imóveis é feito nos termos do Georreferenciamento a seguir transcrito:”

Em virtude da inexistência da referida certificação, constar ainda, de dita Escritura Pública que:

“Declaram os contratantes, em conformidade com o Decreto nº 4.449/2002, que regulamenta a Lei nº 10.267/2001, que assumem a responsabilidade exclusiva de providenciar na certificação do presente Georreferenciamento junto ao INCRA e apresentar devidamente certificado o mesmo ao Registro Imobiliário competente juntamente com a presente escritura, exonerando este Serviço Notarial da responsabilidade civil decorrente da mora do registro da mesma.”

A presente recomendação a critério de cada profissional poderá ser modificada por redação própria .

Atenciosamente

Sérgio Afonso Manica
Presidente