

# GLEBA LEGAL

PROVIMENTO 07/2005-CGJ e  
artigo 527 e seguintes da CNNR

# ORIGEM DO PROBLEMA

- Estatuto da Terra – Lei 4.504/64
- Áreas em fração ideal nas Transcrições a matrículas (art. 358 CNNR- A matrícula na impossibilidade eventual de abranger todo o imóvel, será efetivada pelos elementos constantes do registro imediatamente anterior, ainda que se trate de fração ideal (Of. Cr. 04/76)
- Minuta apresentada ao CNJ

# FINALIDADE DO PROVIMENTO

- Regularização de parcelas de imóveis rurais registradas em condomínio, porém em situação consolidada (+ de cinco anos) e localizada (pro diviso) e que não sejam inferiores à FMP

# ART. 527 – Parágrafo Único

- A regularização abrangerá quaisquer glebas rurais, sem distinção entre as oriundas de condomínio, 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. 529 da CNNR

- A posse do proprietário sobre a parcela pro diviso a extremar deve contar no mínimo 05 (cinco) anos, permitida a soma do tempo de posse dos proprietários anteriores

# Art. 530 da CNNR

- A instrumentalização do ato para fins de localização da parcela será feita mediante escritura pública declaratória.
- É obrigatória a intervenção na escritura de todos os confrontantes da gleba a localizar
- No não comparecimento de algum, necessária notificação pelo Títulos e Documentos com prazo de 15 dias para manifestação.
- Notificação ao endereço ou o próprio imóvel contíguo. Não encontrado, só por Edital.
- Transcorrido o prazo a anuência é presumida

# Art. 530-A da CNNR

- Não é obrigatória a participação do Município, Estado ou União ou de seus órgãos representativos quando o imóvel a ser localizado fizer divisa com vias públicas, estrada, rua, travessa, corredor, sanga, arroio, rio, lago e mar.

# Art. 531 da CNNR

- Sendo simples localização sem retificação de áreas, desnecessária a apresentação de planta e memorial descritivo, bastando a exibição do CCIR, negativa de ITR e negativas do Registro de Imóveis.
- Áreas acima de 250 há, necessário o georreferenciamento (Lei 10.267/01)

# Cautelas do Registrador

- HIPOTECA: Dispensa a anuência do credor, que será comunicado pelo Registrador.
- PENHORA COMUM: Dispensa autorização judicial mas o Registrador comunicará o Juízo Competente
- PENHORA FISCAL: Sendo a favor do INSS, exigida a anuência do mesmo
- ANTICRESE: Exigida anuência do credor
- PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Comparecer fiduciante e fiduciário.
- USUFRUTO: Comparecer nu-proprietário e usufrutuário
- INDISPONIBILIDADE JUDICIAL: não é possível lavrar o ato
- ARROLAMENTO FISCAL: é possível mas Registrador comunicará o ocorrido.

# Localização cumulada com Retificação

- Mapa, Memorial Descritivo, ART, assinatura dos confrontantes no Mapa com anuência do órgãos públicos. Na falta de anuência admite-se a notificação dos lindeiros (mesmo procedimento da Lei 10.931/04) (Art, 212 e 213 da Lei 6.015)

# EMOLUMENTOS

- Lei 12.692/06 – Art. 4º - Nos casos em que, por **força de lei** devam ser considerados valores decorrentes de avaliação judicial ou fiscal, estes constituirão a base para o cálculo dos emolumentos, com enquadramento do valor do negócio nas faixas de valores a que se referem as respectivas tabelas.
- Art. 533 da CNNR – À escritura de localização da parcela e ao respectivo registro aplicam-se os emolumentos relativos às divisões e extinções de condomínio
- Em 10/02/2009 os Colégios emitiram Nota Conjunta considerando como extinção unilateral de condomínio
- Em 18/10/2011 a CGJ emite Of. Circular 113/2011 instruindo a cobrança como Escritura Sem Valor Declarado.

# Art. 176 da Lei 6.015

- O L<sup>o</sup> 2 –RG será destinado à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao L<sup>o</sup> 3.
- III – são requisitos do registro no Livro 2
- 5) Valor do contrato, **da coisa** ou da dívida

# Conclusão sobre Emolumentos

- Mesmo que na Localização de Parcela não seja necessária a emissão de Guia Informativa para avaliação, o declarante poderá estipular um valor para a gleba a ser localizada para cumprimento do art. 176 e os emolumentos devem ser calculados com base neste valor declarado.