PROVIMENTO 37/2013 – CGJ

O CORREGEDOR-GERAL DA JUSTIÇA no uso das atribuições legais, previstas nos artigos 31 a 39, alínea "c", do Código de Organização e Divisão Judiciárias do Estado de Mato Grosso – COJE;

CONSIDERANDO que o universo das normas da legislação ordinária que versam sobre a função da propriedade imóvel, sua aquisição e perda, deve ser visto pelo prisma dos objetivos constitucionais, para a preservação da unidade e coerência do sistema jurídico;

CONSIDERANDO que a inviolabilidade do direito à propriedade merece ser dimensionada em harmonia com o princípio, também constitucional, de sua função social;

CONSIDERANDO que a construção de um Estado Democrático de Direito, em que a plenitude do exercício da cidadania avulta como um de seus autênticos objetivos fundamentais, com o resguardo dos valores mínimos da dignidade humana;

CONSIDERANDO que a moderna função do Direito não se limita à clássica solução conceitual de conflitos de interesses e de geração de segurança jurídica mas, além disso, importa na criação de condições para a valorização da cidadania e na promoção da justiça social;

CONSIDERANDO que um dos principais objetivos das regras legais regulamentadoras do parcelamento do solo rural sempre foi a proteção jurídica dos adquirentes de imóveis e o asseguramento de condições para uma adequada produção agrícola, não obstante a ausência de preocupação do Legislador com a formação de condomínios *pro diviso*;

CONSIDERANDO que a Magna Carta, ao consagrar o Direito de Propriedade, não estabeleceu limitações outras, assegurando ao cidadão não apenas o acesso à propriedade e à posse, mas sua decorrente e imprescindível titulação, porque só com a implementação deste requisito torna-se possível seu pleno exercício;

CONSIDERANDO que a legislação federal vem impondo, desde os primórdios dos anos 60 do século passado, a escrituração e o registro de imóveis rurais como frações ideais, impedindo sua correta e completa definição/localização e estabelecendo a criação de milhares de condomínios irreais;

CONSIDERANDO que essa situação, a par de estabelecer registros imobiliários deficientes e não correspondentes à realidade, tem obstado o direito dos agricultores, notadamente os pequenos proprietários, de disporem de seus imóveis para a obtenção de financiamentos bancários destinados ao próprio desenvolvimento agrícola;

CONSIDERANDO que esse estado de coisas erige-se como obstáculo ao desenvolvimento da política agrícola nacional, contrariando preceitos constitucionalmente estabelecidos;

CONSIDERANDO haver imóveis rurais com situação fática consolidada e irreversível, mas cujo título não espelha a real localização, impedindo que cada quinhão adquira autonomia e destinação social compatíveis, com evidente repercussão na ordem jurídica, prejuízo aos proprietários e ao desenvolvimento da política governamental de apoio à agricultura;

CONSIDERANDO o peculiar interesse da sociedade na regularização dos condomínios *pro diviso*, através de normatização inexistente até o momento;

CONSIDERANDO que nem sempre é possível ao proprietário da parcela obter a anuência de todos os condôminos, obrigando-se a recorrer ao Poder Judiciário, o que gera importante oneração de prazos e custos;

CONSIDERANDO o empenho de Notários e Registradores de Imóveis para que, com segurança jurídica, possam ser alcançadas as soluções necessárias;

CONSIDERANDO a edição da Lei federal 10.267, de 28 de agosto de 2001, que alterou dispositivos das Leis 4.947, de 6 de abril de 1966, 5.868, de 12 de dezembro de 1972, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 6.739, de 05 de dezembro de 1979 e 9.393, de 19 de dezembro de 1996;

CONSIDERANDO a edição da Lei federal 10.931, de 02 de agosto de 2004, que alterou o procedimento de retificação no Registro Imobiliário;

RESOLVE

Das disposições gerais

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

§ 1º – 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.

§ 2º - O oficial de registro deverá buscar na cadeia dominial dos imóveis envolvidos a regularidade da localização de origem da fração, adotando como referência o Provimento n.º 32/2012-CGJ/MT nos casos de retificação de descrição do perímetro.

Da Regularização do Imóvel Rural

Art. 2º – Nas comarcas do Estado de Mato Grosso 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.

Parágrafo único – A identificação do imóvel a regularizar obedecerá ao disposto nos artigos 176, inciso II, n.º 3, e 225 da Lei 6.015/73;

Art. 3º – Para o efeito de extremar a localização dos imóveis tratados no presente provimento, a área demarcada e consolidada do proprietário sobre a parcela *pro diviso* deve contar no mínimo cinco (05) anos, permitida a soma do tempo de posse dos proprietários anteriores.

Parágrafo único – Para comprovação do prazo será suficiente a declaração do proprietário, corroborada pelos confrontantes.

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

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

§ 2° – Na impossibilidade de obtenção da anuência de qualquer confrontante no ato notarial, será ele notificado a manifestar-se no prazo de quinze (15) dias, procedendo-se nos termos do artigo 213, II, § 2º e seguintes da Lei n.º 6.015/1973, a requerimento do interessado.

§ 3° – 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 § 2°.

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

§ 5º - O requerente responderá civil e, conforme o caso, criminalmente, acaso fornecer erroneamente o endereço do confrontante.

Art. 5° – Tratando-se de simples localização de parcela, que já esteja demarcada e individualizada na matrícula, embora em conjunto com outras parcelas, mostrando-se desnecessária a retificação da descrição do imóvel, para a abertura de nova matrícula para a parcela já demarcada/identificada, 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.

§ 1° – 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.

§ 2° – 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 sua regularidade em atenção aos princípios registrais.

§ 1° – 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.

§ 2° – 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 declaratória de localização da parcela aplicam-se os emolumentos relativos à escritura pública com valor econômico, previsto no item 7-b da Tabela A, e no respectivo registro aplicam-se os emolumentos relativos às averbações de retificação e extinções de condomínio, adotando-se o item 19-b para o ato de averbação,

o item 27 para o ato de registro, todas da Lei de Emolumentos (Lei Estadual n.º 7.550/2001).

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;

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;

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, 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;

Art. 10 – Dada a necessidade de prévia demarcação e individualização do imóvel matriculado sob a forma do condomínio pro diviso, objetivando a especialização da área em nome de seu exclusivo proprietário, que possui legitimidade própria para ingressar com o pedido de certificação perante o INCRA, a extinção do condomínio ora regulamentada deverá ser promovida, perante o cartório de registro de imóveis da situação do bem, como etapa antecedente ao procedimento de certificação, de forma que, após a demarcação da área e abertura de matrícula individual para o imóvel, caberá ao proprietário do imóvel requerer a sua certificação junto ao INCRA, observados os prazos fixados no art. 10 do Decreto nº 4.449/02.

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

Cuiabá, 17 de setembro de 2013

Desembargador **SEBASTIÃO DE MORAES FILHO.**
Corregedor-Geral da Justiça