

PROJETO MORE LEGAL IV
PRINCIPAIS NOVIDADES INTRODUZIDAS NA CNNR

João Pedro Lamana Paiva
Registrador Público/Tabelião de Protesto

Recentemente editado pela Corregedoria-Geral de Justiça, o Provimento nº 21/2011, de 15 de junho de 2011, introduziu alterações no Capítulo XV da CNNR, de modo a atualizar as disposições relativas ao Projeto "More Legal" em razão, especialmente, das disposições das Leis nº 11.481/2007 e nº 11.977/2009, que disciplinam, dentre outros institutos, a regularização fundiária de interesse social, tanto em imóveis pertencentes ao domínio público como ao domínio privado.

Este documento destina-se a sumarizar e ressaltar as principais alterações.

PROVIMENTO Nº 21/2011-CGJ

Processo nº 0010-09/003200-1

Cria o Projeto More Legal IV, alterando a redação dos artigos do Capítulo XV, na CNNR.

O Excelentíssimo Senhor Desembargador Ricardo Raupp Ruschel, Corregedor-Geral da Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, no uso de suas atribuições legais;

Considerando a edição das Leis nºs 11.977/09 e 11.481/07;

Considerando a necessidade de preservar-se o espírito de flexibilização na comprovação documental para a aquisição da propriedade, sem descuido de uma observância às normas que regulamentam os registros públicos,

Provê:

Art. 1º - Fica alterado o Capítulo XV e seus artigos na Consolidação Normativa Notarial e Registral:

CAPÍTULO XV
DO PROJETO “MORE LEGAL IV”

SEÇÃO I

Das Disposições Gerais

Art. 511 – 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, obedecerá ao disposto neste provimento.

§ 1º – Ficam excluídas as áreas de preservação permanente e legal, unidades de conservação de proteção integral, terras indígenas e outros casos previstos em lei, **exceto nos casos a que se referem as Leis nº 11.481/2007 e nº 11.977/2009 (artigos 54 e parágrafos, 61 e parágrafos e 62 e parágrafos)**.

§ 2º – As áreas de risco ficam condicionadas à satisfação das exigências previstas no parágrafo único do art. 3º da Lei nº 6.766, de 19.12.1979.

Art. 512 – Nas comarcas do Estado do Rio Grande do Sul, em situações consolidadas, poderá **a autoridade judiciária competente autorizar ou determinar o registro** acompanhado dos seguintes documentos:

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

IMPORTANTE: o dispositivo deste art. 512 destina-se, basicamente, à realização de regularizações de propriedades que possuam alguma forma de **titulação**, quando esteja sendo processada no âmbito **judicial**. Sabe-se que para a transmissão da propriedade imobiliária devem estar presentes os requisitos básicos do **título** e do **modo** de aquisição, binômio inafastável também enquanto condição jurídica para a realização das regularizações imobiliárias instituídas pelo Projeto More Legal. Assim, o inciso I do art. 512 do Provimento nº 21/2011, continua admitindo a apresentação de **cópia da matrícula** do imóvel, ao invés do título, nas hipóteses dos parágrafos 3º e 4º desse mesmo artigo, não como *substitutivos* um do outro, mas em razão de que, na hipótese, a apresentação de cópia atualizada da matrícula destina-se a demonstrar a situação na qual se encontra o **registro** atual, representativo da situação relativa ao **modo**, já que os documentos referidos no § 4º, a serem juntados, representam o **título** ou, pelo menos a situação de regularidade de um **título** em formação, no contexto de um processo de parcelamento popular com decreto expropriatório já publicado, mantendo-se, dessa forma, o respeito aos requisitos essenciais do binômio essencial à regularização autorizada pelo Provimento nº 21/2011.

§ 1º – 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;

§ 2º – Na aferição da situação jurídica consolidada, serão valorizados quaisquer documentos provenientes do Poder Público, em especial do Município;

§ 3º – O título de propriedade será dispensado quando se tratar de parcelamento popular, destinado às classes de menor renda, em imóvel declarado de utilidade pública com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse, desde que promovido pela União, Estado ou Município, ou suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação;

§ 4º – No caso de que trata o § 3º, supra, o pedido de registro do parcelamento, além do documento mencionado no art. 18, inc. V, da Lei nº 6.766, de 19-12-79, será instruído com cópias autênticas da decisão que tenha concedido a imissão provisória na posse, do decreto de desapropriação, do comprovante de sua publicação na imprensa oficial e, quando formulado por entidade delegada, da lei de criação e de seu ato constitutivo;

§ 5º – Nas regularizações coletivas poderá ser determinada a apresentação de memorial descritivo elaborado pelo Município, ou por ele aprovado, abrangendo a divisão da totalidade da área ou a subdivisão de apenas uma ou mais quadras.

Art. 513 – Tratando-se de imóvel público ou submetido à intervenção do Poder Público, integrante de área especial de interesse social, poderá a autoridade judiciária competente autorizar ou determinar o registro acompanhado dos documentos indicados no artigo anterior.

Parágrafo único – Não são devidas custas ou emolumentos notariais ou de registro decorrentes de regularização fundiária de interesse social, assim reconhecida por lei municipal, a cargo da Administração Pública.

IMPORTANTE:

1. As disposições do art. 513 não foram alteradas pelo Provimento nº 21/2011, mantida, portanto, a mesma redação vigente no "More Legal III". Entretanto, o dispositivo, com o advento da Lei nº 11.977/2009 tende a restar com uma aplicação bastante restrita, já que a referida lei, privilegiando a resolução extrajudicial de conflitos (inciso IV do art. 48), adotou diversos mecanismos administrativos destinados à promoção e implantação da regularização fundiária de interesse social que têm, como atores principais, o ente promotor da regularização (União, Estado, Município) e o Registro Imobiliário (inclusive com a outorga da usucapião administrativa, pelo Registrador, decorrido o prazo legal posterior à concessão da legitimação de posse). Vale lembrar, nesse particular, que o "Projeto More Legal" é anterior à vigência da Lei 11.977, inspirou muitos dos mecanismos hoje instituídos nessa nova lei de regularização e há uma tendência de que venha a ser grandemente absorvido por ela.

2. As disposições do parágrafo único desse art. 513, pioneiras e necessárias no passado para a disciplina dos emolumentos nas questões fundiárias do “More Legal” estão hoje instituídas, também, no art. 68 da Lei 11.977, não havendo necessidade de reconhecimento, por lei municipal, de que se trata de regularização fundiária de interesse social conforme refere o dispositivo, já que esse reconhecimento pode ser feito, atualmente, através de procedimento desenvolvido totalmente na via administrativa, pelo Município ou outro promovente da regularização.

Art. 514 – Nos casos de regularização pelo Poder Público, conforme autorizado pelo art. 40 da Lei 6.766, de 19-12-79, poderá o Juiz de Direito autorizar ou determinar o registro nas mesmas condições, sem prejuízo de adoção de outras medidas, cíveis, criminais ou administrativas contra o loteador faltoso.

§ 1º – Através de requerimento fundamentado e com parecer favorável do Ministério Público, poderá ainda o Juiz conceder alvará de autorização para o Município firmar contratos de alienação de imóveis pendentes e promover a venda dos lotes remanescentes, revertendo a quantia apurada em benefício da Municipalidade para ressarcimento das despesas decorrentes da regularização;

§ 2º – O requerimento de que trata o parágrafo anterior deverá ser instruído com documentos, públicos ou privados, e apresentação do respectivo laudo de avaliação dos lotes, firmado por profissional habilitado, sendo facultada, ainda, a comprovação das despesas através de prova testemunhal;

§ 3º – Havendo dúvida sobre os valores gastos pela Municipalidade na regularização e avaliação dos lotes, o Juiz poderá, de ofício ou mediante requerimento do Ministério Público, determinar a realização das diligências ou perícias que entender cabíveis.

Art. 515 – Nas hipóteses de regularização previstas no presente título, a autoridade judiciária poderá permitir o registro, embora não atendidos os requisitos urbanísticos previstos na Lei nº 6.766, de 19-12-79 ou em outros diplomas legais.

SEÇÃO II

Do Procedimento

Art. 516 – O pedido de regularização do 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.

§ 1º – Estando em ordem, o pedido será remetido à Vara da Direção do Foro, no Interior do Estado, e à Vara dos Registros Públicos, na Comarca da Capital, para decisão, que somente será prolatada após manifestação do órgão do Ministério Público;

§ 2º – Havendo exigência a ser satisfeita, o Oficial a indicará por escrito. Não se conformando o apresentante, requererá que o Oficial remeta a documentação ao Juiz de Direito competente para a apreciação conjunta da exigência e do pedido de regularização;

§ 3º – O Juiz de Direito poderá suspender o julgamento e determinar a publicação de edital para conhecimento de terceiros;

§ 4º – O procedimento será regido pelas normas que regulam a jurisdição voluntária, aplicando-se, no que couber, a Lei nº 6.015/73, atendendo-se aos critérios de conveniência e/ou oportunidade;

§ 5º – Transitada em julgado a sentença, os autos do processo serão remetidos ao Ofício do Registro de Imóveis para cumprimento das determinações judiciais e arquivamento.

Art. 517 – No caso de a área parcelada não coincidir com a descrição constante no registro imobiliário, o Juiz determinará a retificação da descrição do imóvel com base na respectiva planta e no memorial descritivo.

Art. 518 – Os lindeiros que não tenham anuído serão cientificados na forma do art. 213, inc. II, §§ 2º e 3º, com a cominação do § 4º, da Lei nº 6.015/73.

Art. 519 – O registro e a respectiva matrícula poderão ser cancelados em processo contencioso, por iniciativa de terceiro prejudicado ou do Ministério Público, nos casos previstos em lei, em especial nas hipóteses do art. 216 da Lei nº 6.015/73.

Parágrafo único – Se o Juiz constatar que a abertura de matrícula ou algum ato por ele autorizado nos termos deste projeto sejam nulos ou anuláveis, determinará, fundamentadamente e de ofício, o respectivo cancelamento, ou alcançará elementos ao órgão do Ministério Público para as providências cabíveis.

SEÇÃO III

Da Regularização Fundiária com Projeto Aprovado

nos termos da Lei nº 11.977/09

IMPORTANTE: as disposições desta seção são praticamente transcritas inteiramente da Lei nº 11.977/2009.

Art. 519-A - Nos casos de regularização fundiária de interesse social (artigos 47, inc. VI e 53 e seguintes da Lei nº 11.977/09) e regularização fundiária de interesse específico (artigos 47, inc. VII e 61 e seguintes da Lei nº 11.977/09), com projeto de

regularização fundiária aprovado, proceder-se-á de acordo com o constante na Lei nº 11.977/09 e nesta seção.

Art. 520 - Para efeitos da regularização fundiária de assentamentos urbanos, consideram-se:

I - regularização fundiária de interesse social: regularização fundiária de assentamentos irregulares ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos:

a) em que a área esteja ocupada, de forma mansa e pacífica, há, pelo menos, cinco anos;

b) de imóveis situados em ZEIS; ou

c) de áreas da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios declaradas de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social;

Nota: ver art. 47, VII da Lei nº 11.977/2009.

II - regularização fundiária de interesse específico: regularização fundiária quando não caracterizado o interesse social nos termos do inciso I.

Nota: ver art. 47, VIII, da Lei nº 11.977/2009.

Art. 521 - A regularização fundiária poderá ser promovida pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal, pelos Municípios, por órgãos públicos especificados em lei e também por:

I - seus beneficiários, individual ou coletivamente; e

II - cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária.

Parágrafo único - Os legitimados previstos no caput poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive os atos de registro.

Nota: ver art. 50 e parágrafo único da Lei nº 11.977/2009.

Art. 522 - O registro do parcelamento resultante do projeto de regularização fundiária de interesse específico deverá ser

requerido ao registro de imóveis, nos termos da legislação em vigor e observadas as disposições previstas nesta Seção.

Nota: ver art. 64 da Lei nº 11.977/2009.

Art. 523 - O registro do parcelamento resultante do projeto de regularização fundiária de interesse social deverá ser requerido ao registro de imóveis, acompanhado dos seguintes documentos:

I - certidão atualizada da matrícula do imóvel;

II - projeto de regularização fundiária aprovado (art. 51 da Lei 11.977/09);

III - instrumento de instituição e convenção de condomínio, se for o caso; e

IV - no caso das pessoas jurídicas relacionadas no inciso II do art. 521, certidão atualizada de seus atos constitutivos que demonstrem sua legitimidade para promover a regularização fundiária.

Nota: ver art. 65 da Lei nº 11.977/2009.

Art. 524 - O registro do parcelamento resultante do projeto de regularização fundiária deverá importar:

I - na abertura de matrícula para toda a área objeto de regularização, se não houver; e

II - na abertura de matrícula para cada uma das parcelas resultantes do projeto de regularização fundiária.

Nota: ver art. 66 da Lei nº 11.977/2009.

Art. 525 - As matrículas das áreas destinadas a uso público deverão ser abertas de ofício, com averbação das respectivas destinações e, se for o caso, das restrições administrativas convencionais ou legais.

Nota: ver art. 67 da Lei nº 11.977/2009.

Art. 526 - As glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979 que não possuírem registro poderão ter sua situação jurídica regularizada, com o registro do

parcelamento, desde que o parcelamento esteja implantado e integrado à cidade.

§ 1º - A regularização prevista no *caput* pode envolver a totalidade ou parcelas da gleba;

§ 2º - O interessado deverá apresentar certificação de que a gleba preenche as condições previstas no *caput*, bem como desenhos e documentos com as informações necessárias para a efetivação do registro do parcelamento;

Nota: ver art. 71 da Lei nº 11.977/2009.

§ 3º - Para a regularização de loteamentos anteriores à Lei nº 11.977/09, o Município poderá flexibilizar as normas definidas na legislação de parcelamento do solo urbano autorizando a redução de percentual das áreas de uso público e de extensão mínima dos lotes.

IMPORTANTE:

1. A legislação de parcelamento referida no § 3º do art. 526 consiste especialmente na Lei nº 6.766/79 e na legislação editada pelo respectivo Município.

2. Acerca dessas disposições do art. 526 foram editadas normas a elas pertinentes pelo Decreto nº 7.499/2011 (que regulamentou a Lei nº 11.977/2009, depois das alterações introduzidas pela Lei nº 12.424/2011), as quais estão a seguir transcritas:

“Art. 21. Na regularização jurídica de glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, o registro do parcelamento será procedido mediante requerimento do interessado dirigido ao cartório de registro de imóveis, acompanhado dos seguintes documentos:

I - certidão da matrícula ou transcrição referente à gleba objeto de parcelamento;

II - planta e memorial descritivo do parcelamento objeto de regularização;

III - documento expedido pelo Poder Executivo municipal que ateste a conformidade do procedimento de regularização, observados os requisitos de implantação e integração à cidade do parcelamento; e

IV - cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica do profissional legalmente habilitado responsável pela regularização.*

§ 1º A regularização prevista no **caput** poderá envolver a totalidade ou parcelas da gleba.

§ 2º Na regularização fundiária a cargo da administração pública, fica dispensada a apresentação do documento mencionado no inciso IV do **caput** caso o profissional legalmente habilitado seja servidor ou empregado público.

§ 3º O registro do parcelamento de que trata o **caput** será efetivado independentemente da retificação de registro da gleba sobre a qual se encontra implantado e da aprovação de projeto de regularização fundiária.”

*Observa-se que o documento deve estar devidamente quitado.

SEÇÃO IV

Do Registro dos Contratos

Art. 526-A – Registrado ou averbado o parcelamento (loteamento, desdobramento, fracionamento ou desdobro, **incluindo situações de condomínio**) do solo urbano, os adquirentes de lotes de terreno poderão requerer o registro dos seus contratos, padronizados ou não, apresentando o respectivo instrumento junto ao Ofício de Registro de Imóveis.

§ 1º – O registro poderá ser obtido diante da comprovação idônea da existência do contrato, nos termos do art. 27, §§ 1º e 2º, da Lei nº 6.766, de 19.12.1979;

§ 2º – Os requisitos de qualificação das partes necessários ao registro, caso inexistentes, serão comprovados por meio de apresentação de cópia autenticada de documento pessoal de identificação, ou dos cogitados na Lei nº 9.049, de 18.05.1995, ou, ainda, de cópia de certidão de casamento ou equivalente;

§ 3º – Admite-se, nos parcelamentos populares, a cessão da posse em que estiverem provisoriamente imitidas a União, o Estado ou o Município, e suas entidades delegadas, o que poderá ocorrer por instrumento particular;

§ 4º – A cessão da posse referida no § 3º, cumpridas as obrigações do cessionário, constitui crédito contra o expropriante, de aceitação obrigatória em garantia de contratos de financiamentos habitacionais;

§ 5º – Com o registro da sentença que, em processo de desapropriação, fixar o valor da indenização, a posse referida no § 3º converter-se-á em propriedade, e a sua cessão em compromisso de compra e venda, conforme haja obrigações a cumprir ou estejam elas cumpridas, circunstâncias que, demonstradas no Registro de Imóveis, serão averbadas na matrícula relativa ao lote;

§ 6º – Os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão, valerão como título para o registro da propriedade do lote adquirido, quando acompanhados da respectiva prova de quitação das obrigações do adquirente e de guia de pagamento ou de exoneração do ITBI, registro esse que será feito a requerimento escrito do adquirente, sendo essa regra aplicável somente nos casos do § 3º deste artigo.

SEÇÃO V

Da Localização de Áreas em Condomínio

Art. 526-B – Em imóveis situados nos perímetros urbanos, assim como nos locais urbanizados, ainda que situados na zona rural, em cujos assentos conste estado de comunhão, mas que, na realidade, se apresentam individualizados e em situação jurídica consolidada, nos termos deste provimento, **o Juiz poderá autorizar** ou determinar a averbação da identificação de uma ou de cada uma das frações, observado o seguinte:

I - Anuência dos confrontantes da fração do imóvel que se quer localizar, expressa em instrumento público ou particular, neste caso com as assinaturas reconhecidas, entendidos como confrontantes aqueles previstos no § 10 do art. 213 da Lei nº 6.015/73;

II - A identificação da fração de acordo com o disposto nos arts. 176, inciso II, nº 3, letra *b*, e 225 da Lei nº 6.015/73, por meio de certidão atualizada expedida pelo Poder Público Municipal.

Art. 526-C - A regularização de parcelas de imóveis urbanos registradas em condomínio, porém em situação localizada, ou seja, *pro diviso*, quando não oriunda de loteamento clandestino, poderá valer-se dos mesmos procedimentos previstos para a localização de parcela do Projeto Gleba Legal.

IMPORTANTE:

1. Cabe observar que o proceder previsto no art. 526-B está reservado para as situações em que a regularização está sendo promovida **em juízo** ao passo que o proceder previsto no art. 526-C possibilita a realização da regularização **pela via extrajudicial**, através da lavratura de escritura pública por Tabelião e da feitura do ato de registro e abertura de matrícula pelo Registrador Imobiliário.

2. Apesar da vedação à regularização de parcela quando oriunda de **loteamento clandestino** há que se verificar se a situação de fato se enquadra na hipótese do "caput" do art. 526, que é destinada à regularização de parcelas anteriores ao advento da Lei 6.766/79, seja qual for a situação originária da área a regularizar, desde que observado o respectivo procedimento (ver as notas acrescentadas ao art. 526), já que essa regularização está autorizada nos termos do art. 71 da Lei nº 11.977/2009.

3. Há que se verificar, também, se a situação do **loteamento** (ainda que, na origem, tenha-se formado como **clandestino**) comporta a regularização fundiária de interesse específico (art. 522), mediante apresentação e aprovação, pelo Município, de projeto específico de regularização fundiária de interesse específico, conforme autoriza o art. 61 da Lei nº 11.977/2009.

4. Pode-se concluir, também, que, ainda que se trate de hipótese em que, sendo a situação fática submetida à apreciação do Notário/Registrador, oriunda de **loteamento clandestino**, (desde que esteja consolidado há cinco anos ou mais e em situação irreversível) há possibilidade de ser promovida sua regularização, se submetida, a questão, à avaliação da **autoridade judiciária** (art. 526-B), sendo por essa autoridade reconhecida a situação perfeitamente consolidada e autorizando a realização do procedimento extrajudicial para localização das parcelas da área em condomínio, através de instrumento público (escritura nos termos do art. 529 e seguintes) a ser juntada aos autos, em atendimento às exigências dos incisos I e II do art. 526-B, oferecendo segurança ao processo de regularização conduzido pelo magistrado.

5. "Loteamentos clandestinos" são conceituados como sendo "aqueles que não obtiveram a aprovação ou autorização administrativa dos órgãos competentes, incluídos aí não só a Prefeitura, como também entes Estaduais e Federais, quando necessário". Observe-se que o loteamento **CLANDESTINO** apresenta uma característica fundamental: **a irreversibilidade**.

6. A vedação à regularização de parcelas oriundas de **loteamentos clandestinos** originou-se do Parecer nº 2914/2011 dos Assistentes Coordenadores de Correição da CGJ/RS, lançado no expediente administrativo nº 0010-09/003200-1, que apreciou a proposta de atualização do Projeto More Legal (4ª edição), tendo destacado que "isso deixa expresso o zelo que os profissionais da área notarial e registral deverão ter ao elaborar os atos, reforçando a idéia da situação fática consolidada, evitando a burla da legislação federal". Assim, percebe-se que a grande preocupação da norma é a de não proporcionar a utilização do procedimento para as tentativas de regularização de situações não-consolidadas.

7. Muitos registradores, como é o caso do eminente colega Dr. Júlio César Weschenfelder, utilizam critérios destinados a vencer a dúvida de que já não mais persiste a situação caracterizadora de **loteamento clandestino**, com base no decurso do tempo, admitindo, portanto, a regularização imobiliária, de acordo com o critério autorizado pelo art. 71 da Lei nº 11.977. Assim, se o Poder Público municipal, que está legitimado pela Constituição e pelo Estatuto da Cidade a realizar o ordenamento territorial urbano, **certificar** que o imóvel está em situação **consolidada** e integrado à cidade, com infraestrutura básica implantada, **a situação não é mais clandestina**, podendo ser feita a escritura pública, de conformidade com o art. 526-C.

8. O procedimento extrajudicial previsto pelo Projeto Gleba Legal, para localização de parcelas, é aquele disciplinado a partir do artigo 529 da CNR, textualmente:

"Art. 529 - 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.

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

Art. 530 - 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 15 (quinze) dias, através do Ofício do Registro de Títulos e Documentos, a requerimento do interessado.

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

Art. 530-A - Na escritura pública declaratória de que trata o artigo anterior, não será obrigatória a participação do Município, Estado ou União, ou de seus órgãos representativos, nos casos em que o imóvel (parcela) a ser localizado fizer divisa com vias públicas, estrada, rua, travessa, corredor, etc., ou sanga, arroio, rio, lago e mar, nem haverá necessidade das notificações referidas nos parágrafos do artigo anterior.

Art. 531 -

§ 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 arts. 212 e seguintes, da Lei dos Registros Públicos.

§ 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. 532 - 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 registrais.

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

Observação: *sobre este tema relativo à cobrança de emolumentos, vide Nota Conjunta dos Colégios Registral e Notarial, abaixo transcrita.*

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 Pública de Divisão celebrada entre condôminos tem caráter declaratório, pela qual se põe termo à indivisão de uma ou mais parcelas;

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

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

Considerando que para a lavratura de escrituras públicas de divisão é 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 à escritura de localização da parcela e ao respectivo registro aplicam-se os emolumentos relativos às 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, é necessária a emissão de guia para a fazenda municipal, para que esta verifique a incidência de imposto de transmissão ou 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 1, 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.

Art. 534 - 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. 535 - 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 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 art. 53 da Lei nº 8.212, de 24-07-91;

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."

9. Também é importante que o procedimento extrajudicial para a extremação/extinção de condomínio, com reconhecimento de divisas de imóvel urbano, há que se observar que a documentação, nessa hipótese, para uma perfeita descrição tabular, para que atenda ao princípio da especialidade objetiva, devendo constituir preocupação do Registrador quanto à perfeita descrição do imóvel. Daí a sugestão dada pelo Dr. Mário Pazutti Mezzari, Registrador Imobiliário, sobre os documentos a serem apresentados:

“A localização do terreno será formalizada em escritura pública notarial a ser assinada pelos proprietários e pelos lindeiros e será apresentada ao Registro de Imóveis acompanhada dos 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, devidamente quitada;

IV - certidão narrativa do terreno, fornecida pela Prefeitura Municipal.”

10. Com relação aos documentos a serem apresentados, a melhor orientação existente, visando à realização dos atos pertinentes, foi oportunamente fixada pelos Colégios Registral e Notarial, que editaram Nota Conjunta, a qual é transcrita na íntegra, conforme segue:

NOTA CONJUNTA
Projeto More Legal IV

“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 Mario Pazutti Mezzari;

Considerando que é dever das entidades de classe orientar 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 as disposições constantes do Provimento 21/2011-CGJ/RS, que cria o Projeto More Legal IV;

Resolvem orientar seus associados que procedam de maneira uniforme quanto ao provimento 21/2011 que cria o Projeto “More Legal IV” no tratamento da localização de áreas urbanas em condomínio (previsão do art. 526-C da CNR) adotando os seguintes critérios:

1. Os imóveis situados nos perímetros urbanos, assim como nos locais urbanizados, ainda que situados na zona rural, em cujos assentos conste estado de comunhão, mas que na realidade, se apresentam individualizados e em situação jurídica consolidada há mais de 5 anos, por si ou seus antecessores, poderá ser objeto de escritura pública de localização de parcela nos mesmos moldes do Projeto “Gleba Legal”, sem necessidade de intervenção judicial.
2. A regularização abrangerá quaisquer lotes urbanos individualizados, sem distinção entre os oriundos 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.
3. Nos lotes urbanos que apresentem situação consolidada e localizada, a regularização dos mesmos com abertura de matrícula autônoma, far-se-á com a anuência dos confrontantes da fração do imóvel que se quer localizar, expressa por Escritura Pública Declaratória, acompanhada de Mapa e Memorial Descritivo produzido por profissional habilitado, devidamente autenticado pelo Setor competente da Prefeitura Municipal e Certidão atualizada expedida pelo Poder Público Municipal, obedecendo ao disposto nos artigos 176, inciso II, nº 3 e 225 da Lei 6.015/73.

4. 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 de notificação expedida pelo Ofício de Registro de Títulos e Documentos, a requerimento do interessado.
5. 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 de quinze (15) dias. Transcorrido o prazo sem oposição, a anuência será presumida.
6. No caso de a área localizada não coincidir com a descrição constante no registro imobiliário ou no cadastro do Poder Público Municipal, necessária a retificação da descrição do imóvel com base no Mapa e Memorial Descritivo, acrescentado com a apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do responsável pelo projeto e a assinatura dos confrontantes no Mapa com suas firmas devidamente reconhecidas podendo este item ser acrescido na escritura pública de localização da parcela, de acordo com os artigos 212 e 213 da LRP.

Porto Alegre, 02 de agosto de 2011

Art. 526-D – Procedido o registro ou a averbação previstos neste projeto, o Oficial do Registro de Imóveis abrirá matrícula própria, se o imóvel ainda não a tiver, bem como das áreas públicas previstas no projeto.

SEÇÃO VI

Da Legitimação de Posse

Art. 526-E - A partir da averbação do auto de demarcação urbanística, o Poder Público deverá elaborar o projeto previsto no art. 51 da Lei nº 11.977/09 e submeter o parcelamento dele decorrente a registro.

§ 1º - Após o registro do parcelamento de que trata o caput, o Poder Público concederá título de legitimação de posse aos ocupantes cadastrados;

§ 2º - O título de que trata o § 1º será concedido preferencialmente em nome da mulher e registrado na matrícula do imóvel.

Nota: ver art. 58 da Lei nº 11.977/2009.

Art. 526-F - A legitimação de posse devidamente registrada constitui direito em favor do detentor da posse direta para fins de moradia.

Parágrafo único - A legitimação de posse será concedida aos moradores cadastrados pelo poder público, desde que:

I - não sejam concessionários, foreiros ou proprietários de outro imóvel urbano ou rural;

II - não sejam beneficiários de legitimação de posse concedida anteriormente; e

III - os lotes ou fração ideal não sejam superiores a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

Nota: ver art. 59 da Lei nº 11.977/2009.

IMPORTANTE: o inciso III do art. 59 da Lei 11.977/2009, que deu origem a esta disposição do inciso III do art. 526-F deste Provimento foi recentemente **revogado** pela Lei 12.424/2011 passando, portanto, a regularização fundiária de interesse social, a admitir a **usucapião administrativa** para imóveis urbanos cuja extensão total de área seja **superior a 250m²**, desde que o imóvel tenha sido incluído em projeto de Regularização Fundiária de Interesse Social. Entretanto, o **prazo** para a solicitação da conversão do registro de legitimação de posse em registro de propriedade, perante o Registro Imobiliário (§ 3º do art. 60 da Lei nº 11.977/2009, com redação dada pela Lei nº 12. 424/2011), deverá observar as demais modalidades de usucapião previstas no Código Civil (extraordinária ou ordinária), dependendo da situação fática relativa à posse do usucapiente: a) Dez anos, se independente de justo título (art. 1.238, parágrafo único do CC/2002; b) Cinco anos, se com justo título (art. 1.240, parágrafo único do CC/2002). Leve-se em conta que, em ambos os casos, o possuidor deverá ter estabelecido sua **moradia** no imóvel (art. 59, §§ 1º e 2º da Lei 11.977).

A **usucapião especial urbana** (art. 183 da CF e art. 60 da Lei nº 11.977/2009), concedida administrativamente, cujo prazo é de **cinco anos** para a conversão do registro de legitimação de posse em registro de propriedade, continua **limitada a 250m²** de extensão máxima dos lotes.

Por outro lado, a Lei nº 12.424/2011, através de seu art. 9º, acresceu ao Código Civil o art. 1.240-A, criando nova modalidade de usucapião urbana nos seguintes termos:

“Art. 1.240-A. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.”

“§ 1º. O direito previsto no *caput* não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez”.

O novo instituto, previsto para uma situação especialíssima, está sendo denominado de *usucapião familiar*, por *abandono do lar* ou, ainda, usucapião *entre cônjuges*. Chama atenção o exíguo prazo de posse exigido, sendo o abandono do lar o fator característico, além da moradia com posse direta.

Art. 526-G - Sem prejuízo dos direitos decorrentes da posse exercida anteriormente, o detentor do título de legitimação de posse, após 5 (cinco) anos de seu registro, poderá requerer ao Oficial de Registro de Imóveis a conversão desse título em registro de propriedade, tendo em vista sua aquisição por usucapião, nos termos do art. 183 da Constituição Federal.

§ 1º - Para requerer a conversão prevista no caput, o adquirente deverá apresentar:

I - certidões do cartório distribuidor demonstrando a inexistência de ações em andamento que caracterizem oposição à posse do imóvel objeto de legitimação de posse;

II - declaração de que não possui outro imóvel urbano ou rural;

III - declaração de que o imóvel é utilizado para sua moradia ou de sua família; e

IV - declaração de que não teve reconhecido anteriormente o direito à usucapião de imóveis em áreas urbanas.

§ 2º - As certidões previstas no inciso I do § 1º serão relativas ao imóvel objeto de legitimação de posse e serão fornecidas pelo Poder Público.

Nota: ver art. 60 da Lei nº 11.977/2009.

Art. 526-H - O título de legitimação de posse poderá ser extinto pelo Poder Público emitente quando constatado que o beneficiário não está na posse do imóvel e não houve registro de cessão de posse.

Parágrafo único - Após o procedimento para extinção do título, o Poder Público solicitará ao oficial de registro de imóveis a averbação do seu cancelamento, nos termos do art. 250, inciso III, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Nota: ver art. 60-A da Lei nº 11.977/2009.

SEÇÃO VII

Das Disposições Finais

Art. 526-I - Havendo impugnação ao pedido de regularização e registro em qualquer fase do procedimento, deverá a autoridade judiciária remeter os interessados às vias ordinárias.

Parágrafo único – Entendendo o Juiz de Direito que a impugnação é manifestamente inadmissível ou improcedente, poderá rejeitá-la de plano, julgando imediatamente o pedido inicial.

Art. 526-J – Ao receber título para registro em sua serventia, cujo conteúdo contenha indício ou evidência de loteamento irregular ou clandestino, o Oficial do Registro de Imóveis deverá impugná-lo, noticiando o fato imediatamente ao representante do Ministério Público local.

Art. 526-K – Procedida a regularização nos termos do presente projeto, o registrador comunicará o fato à Municipalidade.

Art. 526-L - Não serão cobradas custas e emolumentos para o registro do auto de demarcação urbanística, do título de legitimação e de sua conversão em título de propriedade e dos parcelamentos oriundos da regularização fundiária de interesse social.

Nota 1: ver art. 68 da Lei nº 11.977/2009.

Nota 2: ver comentários ao art. 513.

Art. 526-M - Devem ser realizados independentemente do recolhimento de custas e emolumentos:

I - 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;

II - a primeira averbação de construção residencial de até 70 m² (setenta metros quadrados) de edificação 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 deste artigo 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:

... CAPÍTULO XI

DA PROVA DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITO

Art. 47. É exigida Certidão Negativa de Débito - CND, fornecida pelo órgão competente, nos seguintes casos:

.....

§ 6º Independe de prova de inexistência de débito:

a) a lavratura ou assinatura de instrumento, ato ou contrato que constitua retificação, ratificação ou efetivação de outro anterior para o qual já foi feita a prova;

b) a constituição de garantia para concessão de crédito rural, em qualquer de suas modalidades, por instituição de crédito pública ou privada, desde que o contribuinte referido no art. 25, não seja responsável direto pelo recolhimento de contribuições sobre a sua produção para a Seguridade Social;

c) a averbação prevista no inciso II deste artigo, relativa a imóvel cuja construção tenha sido concluída antes de 22 de novembro de 1966.

d) o recebimento pelos Municípios de transferência de recursos destinados a ações de assistência social, educação, saúde e em caso de calamidade pública.

e) a averbação da construção civil localizada em área objeto de regularização fundiária de interesse social, na forma da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

3. Cabe deixar bem claro, entretanto, que, nas hipóteses contempladas pelo art. 526-M, relativamente às regularizações imobiliárias autorizadas pelo More Legal, tanto de lotes urbanos como de edificações/benfeitorias em situações consolidadas, devem, os entes públicos, ter o cuidado de fiscalizar e certificar a adequação das construções, de modo a serem evitados riscos de desvirtuamento do instituto da regularização, que se destina a concretizar um adequado reordenamento urbano em todo o Estado do Rio Grande do Sul.

Cabe lembrar, ainda, que a dispensa da CND, na hipótese da averbação/regularização de construção a que se refere o inciso II e parágrafo único do artigo sob comentário, ocorrerá tão-somente quanto às áreas construídas de extensão **até 70m²** (setenta metros quadrados).

Igual procedimento deve ser observado na realização das regularizações fundiárias de interesse social, reguladas pela Lei nº 11.977/2009, cuja área de construção **não estará subordinada ao limite de 70m²**, de acordo com o que estabeleceu o art. 8º da Lei nº 12.424/2011, que modificou o § 6º do art. 47 da Lei nº 8.212/1991.

Art. 2º - Este Provimento entrará em vigor **no primeiro dia útil seguinte à data** de sua disponibilização no Diário da Justiça Eletrônico.

Publique-se.

Cumpra-se.

Porto Alegre, 15 de junho de 2011.

**DES. RICARDO RAUPP RUSCHEL
CORREGEDOR-GERAL DA JUSTIÇA**

ROTEIRO PRÁTICO DE ATOS

MATRÍCULA Nº 1.987

IMÓVEL - **UMA ÁREA DE TERRAS, URBANA**, de forma irregular, com a área superficial de vinte e cinco mil metros quadrados (**25.000.00m²**), situada na Rua Dos Imigrantes, lado PAR, no **Bairro São José**, nesta cidade, com as seguintes confrontações: **AO NORTE**, com o imóvel de propriedade de Fulano de Tal; **AO SUL**, com o imóvel de propriedade do espólio de Sicrano de Tal; **AO LESTE**, com a Estrada Dos Imigrantes; e **AO OESTE**, com imóvel de propriedade de 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 -

R-2/1.987 - Em 1º de fevereiro de 1977.-

TÍTULO - **Legítimas paterna e materna** -

TRANSMITENTES - Os espólios de Beltrano de Tal e de Fulana de Tal.-

ADQUIRENTE - **FULANO 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 -

R-3/1.987 - Em 1º de fevereiro de 1977.-

TÍTULO - **Legítimas paterna e materna** -

TRANSMITENTES - Os espólios de Beltrano de Tal e de Fulana de Tal.-

ADQUIRENTE - **FULANO 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 –

R-4/1.987 - Em 1º de fevereiro de 1977.-
TÍTULO - Legítimas paterna e materna -
TRANSMITENTES - Os espólios de Beltrano de Tal e de Fulana de Tal.-
ADQUIRENTE - BELTRANA 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 -

R-5/1.987 - 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 –

R-6/1.987 - Em 1º de fevereiro de 1977.-
TÍTULO - Legítimas paterna e materna -
TRANSMITENTES - Os espólios de Beltrano de Tal e de Fulana de Tal.-
ADQUIRENTE - BELTRANO 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 -

R-7/1.987 - Em 1º de fevereiro de 1977.-
TÍTULO - Legítimas paterna e materna -
TRANSMITENTES - Os espólios de Beltrano de Tal e de Fulana de Tal.-
ADQUIRENTE - FULANO 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 -

R-8/1.987 - Em 1º de fevereiro de 1977.-

TÍTULO - Legítimas paterna e materna -

TRANSMITENTES - Os espólios de Beltrano de Tal e de Fulana de Tal.-

ADQUIRENTE - SICRANA DE TAL,-

FORMA DO TÍTULO - Formal de partilha passado em ... (idem ao anterior)-
agosto de 1976, a qual transitou em julgado em 3 de setembro de 1976.-

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 -

R-9/1.987 - Em 1º de fevereiro de 1977.-

TÍTULO - Legítimas paterna e materna -

TRANSMITENTES - Os espólios de Beltrano de Tal e de Fulana de Tal.-

ADQUIRENTE - FALANA 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 -

R-10/1.987 - Em 1º de fevereiro de 1977.-

TÍTULO - Legítimas paterna e materna -

TRANSMITENTES - Os espólios de Beltrano de Tal e de Fulana de Tal.-

ADQUIRENTE - SICRANA 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 -

R-11/1.987 - Em 3 de abril de 1986.-

TÍTULO - Compra e venda -

TRANSMITENTE - Sicrana de Tal, já qualificado, proprietário no R-10.-

ADQUIRENTE - SICRANA DE TAL,-

FORMA DO TÍTULO - Escritura pública de-

IMÓVEL - A parte ideal equivalente a **5%** ou seja **1.250,00m²** do imóvel objeto desta matrícula.-

VALOR - Adquirido por Cz\$8.000,00 (hum mil cruzados) e avaliado para efeitos fiscais em Cz\$33.000,00 (treze mil cruzados).-

CONDIÇÕES - Não constam.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número, em 03/04/1986.-

Sapucaia do Sul, 4 de abril de 1986.-

Registrador e/ou substituto: _____.-

EMOLUMENTOS -

R-12/1.987 - Em 4 de junho de 1986.-

TÍTULO - **Compra e venda** -

TRANSMITENTE - Sicrano de Tal, já qualificado, proprietário no R-2.-

ADQUIRENTE - **SICRANA DE TAL**,-

FORMA DO TÍTULO - Escritura pública de.....-

IMÓVEL - A parte ideal equivalente a **2,5%** ou seja **625,00m²** do imóvel objeto desta matrícula.-

VALOR - Adquirido por Cz\$1.000,00 (hum mil cruzados) e avaliado para efeitos fiscais em Cz\$13.000,00 (treze mil cruzados).-

CONDIÇÕES - Não constam.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número, em 04/06/1986.-

Sapucaia do Sul, 5 de junho de 1986.-

Registrador e/ou substituto: _____.-

EMOLUMENTOS -

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

TÍTULO - **Compra e venda** -

TRANSMITENTE - Sicrano de Tal, já qualificado, proprietário no R-8.-

ADQUIRENTE - **SICRANA DE TAL**.....-

FORMA DO TÍTULO - Escritura pública de-

IMÓVEL - A parte ideal equivalente a **2,4%** ou seja **600,00m²** do imóvel objeto desta matrícula.-

VALOR - Adquirido por Cz\$1.000,00 (hum mil cruzados) e avaliado para efeitos fiscais em Cz\$13.000,00 (treze mil cruzados).-

CONDIÇÕES - Não constam.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número , em 13/12/1986.-

Sapucaia do Sul, 15 de dezembro de 1986.-

Registrador e/ou substituto: _____.-

EMOLUMENTOS -

R-14/1.987 - Em 28 de dezembro de 1986.-

TÍTULO - **Compra e venda** -

TRANSMITENTE - Sicrano de Tal, já qualificado, proprietário no R-1.-

ADQUIRENTE - **SICRANA DE TAL**,-

FORMA DO TÍTULO - Escritura pública de-

IMÓVEL - A parte ideal equivalente a **1,2%** ou seja **300,00m²** do imóvel objeto desta matrícula.-

VALOR - Adquirido por Cz\$1.000,00 (hum mil cruzados) e avaliado para efeitos fiscais em Cz\$12.000,00 (doze mil cruzados).-

CONDIÇÕES - Não constam.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número , em 28/12/1986.-

Sapucaia do Sul, 29 de dezembro de 1986.-

Registrador e/ou substituto: _____.-

EMOLUMENTOS -

R-15/1.987 - Em 8 de janeiro de 1987.-

TÍTULO - **Compra e venda** -

TRANSMITENTE - Sicrano de Tal, já qualificado, proprietário no R-7.-

ADQUIRENTE - **SICRANA DE TAL**.....-

FORMA DO TÍTULO - Escritura pública de-

IMÓVEL - A parte ideal equivalente a **0,75%** ou seja **187,50m²** do imóvel objeto desta matrícula.-

VALOR - Adquirido por Cz\$1.000,00 (hum mil cruzados) e avaliado para efeitos fiscais em Cz\$12.000,00 (doze mil cruzados).-

CONDIÇÕES - Não constam.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número , em 08/01/1987.-

Sapucaia do Sul, 9 de janeiro de 1987.-

Registrador e/ou substituto: _____.-

EMOLUMENTOS -

R-16/1.987 - Em 28 de janeiro de 1988.-

TÍTULO - **Compra e venda** -

TRANSMITENTE - Sicrano de Tal, já qualificado, proprietário no R-5.-

ADQUIRENTE - **SICRANA DE TAL**,-

FORMA DO TÍTULO - Escritura pública de-

IMÓVEL - A parte ideal equivalente a **0,85%** ou seja **212,50m²** do imóvel objeto desta matrícula.-

VALOR - Adquirido por Cz\$1.300,00 (hum mil cruzados) e avaliado para efeitos fiscais em Cz\$11.000,00 (doze mil cruzados).-

CONDIÇÕES - Não constam.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número , em 28/01/1988.-

Sapucaia do Sul, 29 de janeiro de 1988.-

Registrador e/ou substituto: _____.-

EMOLUMENTOS -

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 (**600,00m²**), dentro do todo maior do imóvel objeto desta matrícula, **SICRANA DE TAL**,, com a **anuência expressa** da condômina Marianinha de Tal,; e, Pitangueira de Pomar, e com as **anuências presumidas, na qualidade de confrontantes/lindeiros** do condômino Florestino de Acácio, através de notificação extrajudicial realizada pelo registro de títulos e documentos de Cacimbinha-RS e do edital de notificação nos termos dos parágrafos 1º ao 4º do artigo 530 da consolidação normativa notarial e registral – provimento 32/2006-CGJ, publicado no Jornal VS, nos dias, sem contestação no prazo legal; e, Bergamota de Goiabeira, através de notificação extrajudicial realizada pelo registro de títulos e documentos desta Comarca, **localizou sua parcela de imóvel urbano pro diviso**, nos termos do artigo 526-C do mesmo diploma legal – Projeto “MORE LEGAL IV”, a qual apresenta a seguinte descrição e caracterização: **TERRENO URBANO** constituído do lote número um (**1**) da quadra número um (**1**) de uma planta particular, que no mapeamento geral corresponde ao lote número um (**1**) da quadra número um (**1**) do setor **04H08**, de forma retangular, com a área superficial de seiscentos metros quadrados (**600,00m²**), situado na Rua Dos Imigrantes, nesta cidade, distante a face leste dez metros (**10,00m**) da esquina formada com a Rua Marianinha, com as seguintes dimensões e confrontações; **AO NORTE**, na extensão de dez metros (**10,00m**), com o alinhamento da Rua Dos Imigrantes, onde faz frente; **AO SUL**, na mesma extensão, com parte do lote número doze (12) de propriedade de Marianinha de Tal; **AO LESTE**, na extensão de sessenta metros (60,00m), com o lote número dois (2) de propriedade de Pitangueira de Pomar; e **AO OESTE**, na mesma extensão, com os lotes número três (3) de propriedade de Florestino de Acácio, e quatro (4) de propriedade de Bergamota de Goiabeira, sendo o quarteirão formado pelas Ruas Dos Imigrantes, Marianinha, Vinte e Cinco de Outubro e Primeiro de Março.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número, em 28/07/20011.-

Sapucaia do Sul, 29 de julho de 2011.-

Registrador e/ou Substituto: _____.-

EMOLUMENTOS –

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

ABERTURA DE MATRÍCULA EM VIRTUDE DE LOCALIZAÇÃO DE PARCELA EM CONDOMÍNIO PRO DIVISO - PROJETO MORE LEGAL IV – Nos termos da escritura pública de....., fica constando que em virtude do terreno/lote, com a área superficial de seiscentos metros quadrados (**600,00m²**), de propriedade de **SICRANA DE TAL**, ter sido localizado e 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.-

Sapuçaia do Sul, 29 de julho de 2011.-

Registrador e/ou Substituto: _____.-

EMOLUMENTOS -

R-19/1987(R-dezenove/um mil e novecentos e oitenta e sete), em 02/08/2011.-

LOCALIZAÇÃO DE PARCELA EM CONDOMÍNIO PRO DIVISO – PROJETO MORE LEGALIV –

Nos termos da escritura pública de, fica constando que a proprietária no **R-15**, da parte ideal equivalente a cento e oitenta e sete metros e cinqüenta decímetros quadrados (**187,50m²**), dentro do todo maior do imóvel objeto desta matrícula, **SICRANA DE TAL**,, com a **anuência expressa** dos condôminos Beltrana de Tal,.....; Coqueiro Verde, ; e Bergamota da Arvorezinha, **localizou sua parcela de imóvel urbano pro diviso**, nos termos do artigo 526-C da consolidação normativa notarial e registral – provimento 32/2006 - CGJ – Projeto “MORE LEGAL IV”, a qual apresenta a seguinte descrição e caracterização: **TERRENO URBANO** constituído do lote número doze (**12**) da quadra número um (**1**) de uma planta particular, que no mapeamento geral corresponde ao lote número doze (**12**) da quadra número um (**1**) do setor **04H08**, de forma retangular, com a área superficial de cento e oitenta e sete metros e cinqüenta decímetros quadrados (**187,50m²**), situado na Rua Dos Imigrantes, nesta cidade, distante a face leste quarenta e cinco metros (**45,00m**) 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 trinta e três (33) de propriedade de Beltrana de Tal; AO LESTE, na extensão de dezoito metros e setenta e cinco centímetros (**18,75m**), com o lote número onze (**11**) de propriedade de Coqueiro Verde; e AO OESTE, na mesma extensão, com os lotes número treze (**13**) de propriedade de Bergamota da Arvorezinha, 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 02/08/2011.-

Sapuçaia do Sul, 3 de agosto de 2011.-

Registrador e/ou Substituto: _____.-

EMOLUMENTOS - R\$33,70 -

AV-20/1987(AV-vinte/um mil e novecentos e oitenta e sete), em 2 de agosto 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 cento e oitenta e sete metros e cinqüenta decímetros quadrados (**187,50m²**), de propriedade de **SICRANA DE TAL**, ter sido localizado e extremado, conforme **R-19**, o mesmo foi matriculado nesta serventia sob o número **40.012** do livro 2- registro geral.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número, em 02/08/2011.-

Sapuçaia do Sul, 3 de agosto de 2011.-

Registrador e/ou Substituto: _____.-

EMOLUMENTOS -

MODELOS DE MATRÍCULAS

ABERTURA DA MATRÍCULA DO TERRENO/LOTE LOCALIZADO/EXTREMANDO CONFORME 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 (**600,00m²**), situado na Rua Dos Imigrantes, nesta cidade, distante a face leste dez metros (**10,00m**) da esquina formada com a Rua Marianinha, com as seguintes dimensões e confrontações; **AO NORTE**, na extensão de dez metros (**10,00m**), com o alinhamento da Rua Dos Imigrantes, onde faz frente; **AO SUL**, na mesma extensão, com parte do lote número doze (12) de propriedade de Marianinha de Tal; **AO LESTE**, na extensão de sessenta metros (**60,00m**), com o lote número dois (2) de propriedade de Pitangueira de Pomar; e **AO OESTE**, na mesma extensão, com os lotes número três (3) de propriedade de Florestino de Acácio, e quatro (4) de propriedade de Bergamota de Goiabeira.-

QUARTEIRÃO – É formado pelas Ruas Dos Imigrantes, Marianinha, Vinte e Cinco de Outubro e Primeiro de Março.-

PROPRIETÁRIA - SICRANA DE TAL,-

TÍTULO AQUISITIVO – **M-1.987** do livro 2-registro geral, de 1º de fevereiro de 1977, objeto do **R-13/20.773**, de 3 de dezembro de 1986 e do **R-17/1.987**, de 28 de julho de 2011 – **“Projeto More Legal 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 -

ABERTURA DA MATRÍCULA DO TERRENO/LOTE LOCALIZADO/EXTREMANDO CONFORME M-40.012

IMÓVEL - TERRENO URBANO constituído do lote número doze (12) da quadra número um (1) de uma planta particular, que no mapeamento geral corresponde ao lote número doze (12) da quadra número um (1) do setor **04H08**, de forma retangular, com a área superficial de cento e oitenta e sete metros e cinquenta decímetros quadrados (**187,50m²**), situado na Rua Belo Monte, nesta cidade, distante a face leste quarenta e cinco metros (**45,00m**) 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 Belo Monte, onde faz frente; **AO SUL**, na mesma extensão, com parte do lote número trinta e três (33) de propriedade de Beltrana de Tal; **AO LESTE**, na extensão de dezoito metros e cinquenta centímetros (**18,50m**), com o lote número onze (11) de propriedade de Coqueiro Verde; e **AO OESTE**, na mesma extensão, com os lotes número treze (13) de propriedade de Bergamota da Arvorezinha.-

QUARTEIRÃO – É formado pelas Ruas Monte Belo, Marianinha, Vinte e Cinco de Outubro e Primeiro de Março.-

PROPRIETÁRIA - SICRANA DE TAL,-

TÍTULO AQUISITIVO – **M-1.987** do livro 2-registro geral, objeto do **R-15/20.773**, de 1º de fevereiro de 1977 e do **R-18/1.987**, de 28 de julho de 2011 – **“Projeto More Legal IV”** – desta serventia.-

PROTOCOLO – Título apontado sob o número, em 02/08/2011, conforme escritura pública ...-

Sapucaia do Sul, 3 de agosto de 2011.-

Registrador e/ou Substituto: _____.-

EMOLUMENTOS