



PROVIMENTO Nº 276/2018

O CORREGEDOR DA JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ, DESEMBARGADOR MARIO HELTON JORGE, no uso de suas atribuições legais e,

CONSIDERANDO que o universo das normas da legislação ordinária que versam sobre a função da propriedade do 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 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 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 de agricultores, notadamente os pequenos proprietários, de disporem de seus imóveis para a obtenção de financiamentos bancários destinados ao próprio desenvolvimento agrícola;

CONSIDERANDO haver imóveis rurais em 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 e prejuízo aos proprietários;



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 "pro diviso" 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;

RESOLVE:

Art. 1º A regularização de parcelas de imóveis rurais registradas em condomínio, porém, em situação localizada, ou seja, "pro diviso", obedecerá o 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.

Art. 2º Nas comarcas do Estado do Paraná, 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 anuência dos confrontantes das parcelas a serem extremadas.

Parágrafo único - a identificação do imóvel a regularizar obedecerá ao disposto nos artigos 176, inciso II, nº 3, e 225 da Lei 6015/73;

Art. 3º A posse do proprietário sobre a parcela "pro diviso" a extremar deve contar no mínimo cinco (05) anos, permitida a soma do tempo de posse dos proprietários anteriores.

Parágrafo único - Para comprovação do prazo de posse localizada será necessária a apresentação do CCIR e do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR, correspondentes aos últimos cinco anos, com as provas de quitação.



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

§1º - A escritura pública declaratória deverá ser formalizada com o valor declarado.

§ 2º - O valor declarado na escritura declaratória deverá ser o mesmo valor utilizado para o recolhimento do ITR do último exercício.

Art. 5º - 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.

Artigo 6º - Se a área descrita na matrícula a ser localizada não corresponder àquela obtida pela medição pelo sistema de georreferenciamento, deverá ser previamente retificada.

Parágrafo único - Nas retificações administrativas reguladas pelo inciso II, do artigo 213 da Lei de Registro Público, concomitante ou não com a localização de parcela do Projeto "Proterra", não será obrigatória a anuência do Município, Estado ou União, ou de seus órgãos representativos, nos casos em que o imóvel a ser retificado, localizado na zona rural, fizer divisa com bens públicos de uso comum do povo, tais como vias públicas (estrada, rua, travessa, etc.) ou correntes ou depósitos hídricos (rio, sanga, arroio, lago, mar, etc.).

Art. 7º A escritura pública declaratória será protocolada no Ofício de Registro Imobiliário da circunscrição do imóvel, devendo o Oficial examinar a 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. 8º À escritura declaratória de localização da parcela "pro diviso" aplicam-se os emolumentos relativos à escritura pública com o valor econômico e, no respectivo registro, aplicam-se os emolumentos relativos a título com valor declarado.

Parágrafo único - Para a lavratura da escritura, deverá ser apresentada certidão atualizada do imóvel.

Art. 9º A adoção deste procedimento não elide a possibilidade de efetivação da escritura pública de divisão ou ajuizamento de ação de divisão, restando ao interessado a opção, respeitadas as circunstâncias de cada caso.

Art. 10º - 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 o comunicará acerca da 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 art. 53 da Lei 8212, de 24.07.1991;

IV- No caso da 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.



VIII- Na hipótese de estar a parcela sob arrolamento, medida de cautela fiscal, é 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. 11 - Todas as áreas, objeto de localização, deverão ser objeto de georreferenciamento, independente de sua extensão, através da emissão de responsabilidade técnica (ART) pelo responsável habilitado.

§ 1º - Todos os confrontantes da área localizada deverão assinar concordando com as linhas divisórias.

§ 2º - Se por qualquer razão não for possível colher a assinatura de quaisquer dos confrontantes, por ocasião do requerimento de estremação perante o registrador imobiliário, poderá ser requerida a notificação respectiva, para que compareça no Registro Imobiliário, ou se manifeste por escrito, no prazo de 15 dias, com a advertência de que o seu silêncio implicará em sua concordância.

§ 3º - Os emolumentos para o ato da notificação são os mesmos da Tabela XIV do Registro de Títulos e Documentos, item III.

Art. 12 - Ao receber o título para registro, cujo conteúdo contenha indício ou evidência de loteamento irregular ou clandestino, o Oficial de Registro de Imóveis deverá qualificá-lo negativamente em decisão fundamentada, noticiando o fato imediatamente ao representante do Ministério Público local.

Art. 13 - Este Provimento entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Curitiba, 18 de maio de 2018.

MÁRIO HELTON JORGE

Corregedor da Justiça