

PROJETO “MORE LEGAL”

Uma experiência da CGJ-RS como estratégia para a regularização do solo urbano, desde o ano de 1995.

(CNNR-RS)

João Pedro Lamana Paiva
Registrador de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre

Finalidade do projeto

- O **PROJETO MORE LEGAL** visa a atender ao princípio constitucional previsto no art. 5º, XXIII, estabelecendo que **“a propriedade atenderá sua função social”**.
- Também, pretende solucionar um problema social, mitigando o número de **propriedades informais**, atribuindo um **título dominial** ao possuidor do terreno que se encontra em **situação consolidada**.

Conceito de “situação consolidada”

- 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**.
- Para a confirmação de situação jurídica consolidada será valorado qualquer documento proveniente do poder público.

Novidades no Projeto More Legal

- O Projeto More Legal foi alterado em virtude da edição de novas Leis, especialmente a Lei 11.977/2009 e, atualmente, a Lei nº 13.465/2017.
- Um dos artigos que foi introduzido, trata de **localização** de áreas urbanas **em condomínio**, o qual estabelece ser possível **localizar/estremar/individualizar** ditas áreas utilizando um método já consagrado no Gleba Legal (art.766).
- A instrumentalização do ato para fins de localização da parcela é feita mediante **escritura pública declaratória**, com as **anuências** de **todos** os confrontantes **do terreno/lote** a localizar, sejam ou não condôminos na área maior.

“Situação Consolidada”

- Hodiernamente, esta situação está merecendo toda a atenção dos entes federados (União, Estados, Distrito Federal e Municípios), os quais lançam mão de novos diplomas legais para inseri-la sob o pálio da lei, passando a gerar efeitos no Universo Jurídico.
- Um exemplo típico dessa afirmação é a nova definição de **situação consolidada** trazida pela Lei nº 11.977/2009 e, atualmente, pela Lei nº 13.465/2017.



Rua João de Souza Garcia, lado ímpar, sentido NOROESTE/SUL ESTE, no fundo Rua Beniamin Constant (asfaltada).



Foto ilustrativa da rua João de Souza Garcia, sentido SULESTE/NORDESTE, lado ímpar, em direção a Av. Américo Vespúcio.



Foto ilustrativa da rua João de Souza Garcia esq Benjamin Constant (asfaltada), sentido SULESTE/NORDESTE.

Formas de regularização

- **Pelo Proprietário/Loteador** (art. 38, da Lei nº 6.766/79): quando notificado para cumprir com sua obrigação de regularizar o empreendimento;
- **Pelo Possuidor** de qualquer documento que identifique a presença no local (PROJETO MORE LEGAL);
- **Pela Municipalidade** (art. 40, da Lei nº 6.766/79): compete ao Município o direito/dever de proceder à regularização quando o loteador não o fizer.

Documentação - (Art. 738 do Provimento 001/2020)

- **I – título de propriedade do imóvel** ou, nas hipóteses dos parágrafos 3º e 4º deste artigo, apenas a certidão atualizada da matrícula;
- **II – certidão de ação real ou reipersecutória** e de ônus reais e outros gravames, referente ao imóvel, expedida pelo Registro de Imóveis;
- **III – planta do imóvel e memorial descritivo**, emitidos ou aprovados pelo Município.

Procedimento de regularização

Art. 742

- O pedido de regularização do **lote individualizado**, de **quarteirão** ou da **totalidade da área**, será apresentado perante o Registro de Imóveis da situação do imóvel, onde será **protocolado** e **autuado**, verificada sua regularidade especificamente em atenção aos princípios registrais.
- O interessado deverá apresentar um requerimento dirigido ao Oficial do registro, instruído com a documentação prevista no artigo 738 da CNR.
- Exame e Qualificação do Registrador, a fim de verificar sua regularidade em atenção aos princípios registrais.
 - Se favorável, remessa ao juízo competente;
 - O pedido de regularização será encaminhado ao juízo competente: em Porto Alegre, na Vara dos Registros Públicos; no interior, na Vara da Direção do Foro (artigo 744).
 - Se houver impugnação: **devolução para correção**.

OBS.: Neste caso, quando a parte não se conformar com as exigências do Oficial Registrador, o apresentante deverá requerer a suscitação da Dúvida Registral, a qual será julgada concomitantemente com o pedido de regularização.

Procedimentos registrais após a regularização

➤ Regularizado o parcelamento (loteamento, desdobramento, fracionamento ou desdobro) na matrícula do imóvel, os adquirentes de lotes poderão requerer o registro/averbação dos seus contratos. Esta modalidade de regularização não serve para **titulação**, diferentemente de uma Reurb (CRF e Legitimação Fundiária).

➤ Os contratos poderão ser ou não padronizados. Também, poderá ocorrer o registro/averbação de um pré-contrato (recibo, ou arras etc.), gerando direitos reais, quando aquele que se obrigou a concluir o contrato não cumprir a obrigação.

Procedimentos registrais após a regularização

➤ Finalmente, registrado/averbado o contrato ou o pré-contrato, para a aquisição da **propriedade plena**, faz-se mister a **outorga** da **Escritura Pública definitiva** ou, na impossibilidade, a obtenção de **sentença** em processo de **adjudicação**, salvo nos casos de parcelamentos populares.

Benefícios

- a) coibir a propriedade informal;
- b) regularizar qualquer imóvel, ainda que rural, ou em condomínio sobre área determinada;
- c) a regularização da totalidade da área, ou a subdivisão de apenas uma quadra ou mais;
- d) a simplificação documental, tanto sobre o imóvel, como do beneficiário;
- e) conferir o direito de propriedade para quem detém apenas título de posse, podendo aliená-lo ou onerá-lo (com acesso ao crédito);
- f) a proteção jurídica dos adquirentes;
- g) atualizar o cadastro das Municipalidades, para fins tributários;
- h) o incremento da economia, pela inserção de novos negócios no Mundo Jurídico Formal;
- i) a segurança jurídica e a paz social geradas pelo Sistema Registral Imobiliário.

Impossibilidade de aplicação do projeto

- Ficam excluídas as seguintes situações (§ 1º do art. 737):
 - Áreas de preservação permanente e legal;
 - Unidades de conservação de proteção integral;
 - Terras indígenas;
 - Outros casos previstos em lei.

Do registro dos Contratos

➤ O art. 752 passou a **autorizar** o registro de contratos relativos a “situações em condomínio”.

➤ A grande inovação trazida por esse provimento (art. 766) foi a possibilidade de regularizar **parcelas de imóveis urbanos**, registrados em **condomínio**, em situação *pro diviso* (**a localizar**), utilizando os procedimentos já consagrados no projeto “**Gleba Legal**”.

Localização de parcela

➤ A instrumentalização do ato, será por meio de **escritura pública declaratória** na qual a **estremação** é realizada mediante a **intervenção** de **todos** os confrontantes **da parcela** a localizar, inclusive com possibilidade de retificação (art. 756 e seguintes) e posterior ingresso da escritura no Registro de Imóveis.

➤ Será preciso alcançar, ainda, Certidão expedida pelo Município, indicando não se tratar de situação de loteamento clandestino/irregular.

➤ Tratando-se de imóvel público ou submetido a intervenção do Poder Público, integrante de área especial ou de interesse social, poderá a Autoridade Judiciária competente **autorizar** ou **determinar** o registro acompanhado dos documentos indicados no artigo 738.

➤ Há o estabelecimento de **isenção de emolumentos**, conforme parágrafo único, do art. 739.

*“Os **emolumentos** decorrentes de regularização fundiária de **interesse social**, assim reconhecida por lei municipal, a cargo da Administração Pública, serão enquadrados como ato ressarcível (EQLG-20)”.*

IMPORTANTE:

➤ 1. As disposições do art. 733 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.

REURB x MORE LEGAL

REURB	MORE LEGAL
PROCEDIMENTO DESJUDICIALIZADO: Fase Administrativa (Município) e Fase Registral (Registro de Imóveis)	PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO JUDICIALIZADO (jurisdição voluntária)
Não participam Juiz e MP	Participam Juiz e MP
Art. 11, §2º: Regularização em áreas de preservação permanente e unidades de conservação	Art. 737, §1º da CNNR: Excluídas as áreas de preservação permanente e legal, unidades de conservação de proteção integral, terras indígenas e outros casos previstos em lei
Serve para REGULARIZAÇÃO e para TITULAÇÃO .	Somente serve para REGULARIZAÇÃO .

Estremação

- **Artigo 756** da CNNR trata da **localização de parcela** mediante escritura pública declaratória.

Exemplo de estremação

MATRÍCULA (MÃE) 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 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 –

Exemplo de estremação

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**, ou seja, 250m² 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 -

CONTINUAÇÃO DOS R-2 A R-12/1987

-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 -

Exemplo de estremação

CONTINUAÇÃO DOS R-14 AO R-16

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 28/07/2011.-

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.-

Sapucaia do Sul, 29 de julho de 2011.-

Registrador e/ou Substituto: _____.-

EMOLUMENTOS -

ABERTURA DA MATRÍCULA DO TERRENO/LOTE LOCALIZADO/EXTREMANDO 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-

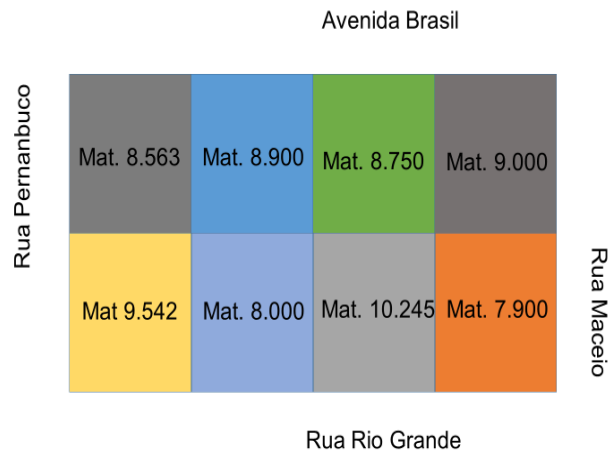
Sapucaia do Sul, 29 de julho de 2011.-

Registrador e/ou Substituto: _____.-

EMOLUMENTOS -

Estremação de Imóvel Urbano

Mat. ~~7.545~~



PROJETO GLEBA LEGAL

➤ Estratégia da Corregedoria-Geral da Justiça do Rio Grande do Sul para mitigar as irregularidades das propriedades rurais, desde o ano de 2005.

Diploma Legal:

Legislação Correlata:

- Lei nº 4.504/64;
 - Lei nº 4.947/66;
 - Lei nº 5.868/72;
 - Lei nº 6.015/73;
 - Lei nº 6.739/79;
 - Constituição Federal/88;
 - Lei nº 9.393/96;
 - Lei nº 10.267/01;
 - Decreto nº 4.449/02;
 - Lei nº 10.931/04.
 - Decreto nº 5.570/05
- **Artigos 753 e seguintes do Prov nº 001/2020-CGJ/RS.**

Origem do Problema

➤ Ausência de preocupação do legislador com a formação de condomínios *pro diviso*;

➤ O Estatuto da Terra impôs, pelo estabelecimento da **fração mínima de parcelamento**, a escrituração e o registro de imóveis rurais como **frações/partes ideais**, impedindo a sua correta definição/localização e impondo a criação de **milhares de condomínios irrealis**;

O que é o projeto GLEBA LEGAL?

➤ É um Procedimento de Jurisdição Voluntária instituído por um Provimento administrativo editado pelo Desembargador Aristides Pedroso de Albuquerque Neto, quando era Corregedor-Geral da Justiça do Rio Grande do Sul, que tem por finalidade a regularização de **parcelas de imóveis rurais**, registradas **em condomínio**, porém em situação **consolidada e localizada** (*pro diviso*), através de um mecanismo mais prático, rápido e ágil.

➤ Tal regularização abrange **quaisquer glebas rurais**, sem distinção entre as oriundas de condomínios, em que é impossível definir a área maior e seus respectivos condôminos, **daquelas dentro de área maior identificada e da qual sejam eles conhecidos** (art. 753, parágrafo único).



Procedimentos para Regularização (artigos 754 e seguintes)

➤ Deverá ser respeitada a **fração mínima de parcelamento** (**atentar-se para as situações que não precisam observar tal requisito**, expressas nos incisos do parágrafo 4º do artigo 8º da Lei nº 5.868/72).

➤ A identificação da parcela deverá **observar os requisitos da matrícula** (artigos 176, II, nº 3, e 225 da Lei nº 6.015/73 - LRP);

➤ A localização da parcela será feita mediante **Escritura Pública Declaratória**, por declaração do proprietário, com a anuência de todos os confrontantes da parcela a ser extremada, devendo contar, no mínimo, com cinco (5) anos de posse (artigos 754, 755 e 756);

➤ **Admite-se *accessio possessionis***: soma da posse atual com a dos antecessores para fins de contagem do prazo.

- Na falta das anuências, admite-se a **notificação dos lindeiros** (mesmo procedimento criado pela Lei nº 10.931/04), conforme parágrafos do art. 754;
- No caso em que o imóvel (**parcela**) a ser **localizada** fizer **divisa** com **vias públicas** (estradas, rua, travessa, corredor, etc. ou sanga, arroio, rio, lago e mar) **não há necessidade da participação** do Município, Estado ou União ou de seus órgãos representativos na escritura pública declaratória.

Espécies de localização e documentação necessária

➤ **LOCALIZAÇÃO SIMPLES** (art. 758):

- Desnecessária a retificação da descrição do imóvel;
- Dispensável a apresentação de planta, memorial descritivo e anotação de responsabilidade técnica (ART), quando se tratar de imóveis sem medidas lineares, apenas com a área total em metros quadrados ou em hectares);
- Necessidade de apresentação das certidões de ações reais e pessoais reipersecutórias, e a de ônus reais (art. 1º, IV, do Decreto nº 93.240/86), do CCIR e do pagamento do ITR nos últimos cinco anos.

Localização cumulada com retificação (art. 758, § 2º)

- Necessária a apresentação de planta, memorial descritivo e anotação de responsabilidade técnica (ART);
- Necessidade de apresentação das certidões de ações reais e pessoais reipersecutórias, de ônus reais (art. 1º, IV, do Decreto nº 93.240/86), do CCIR e do pagamento do ITR nos últimos cinco anos.
- OBS.: Por não se tratar de divisão, não será necessária a apresentação de guia de recolhimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI).

Procedimentos para regularização (artigos 754 e seguintes)

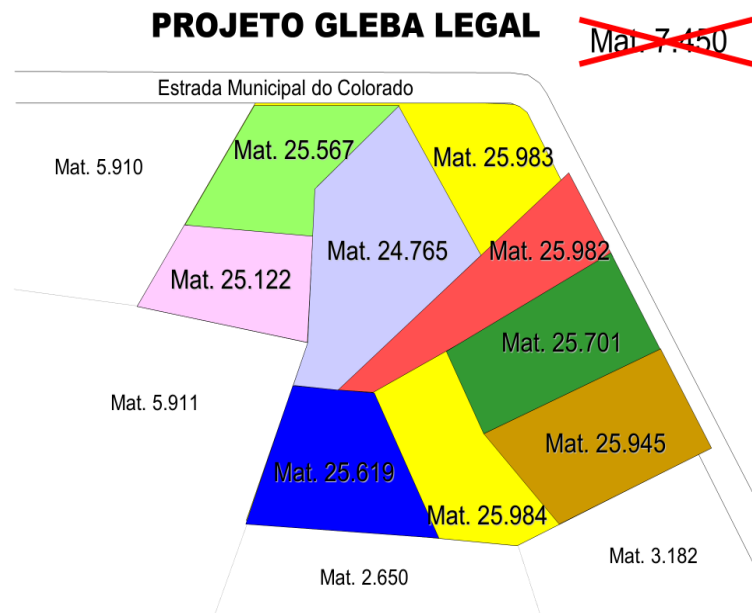
➤ A simples apresentação do título servirá para a abertura da matrícula e a realização do **REGISTRO DE LOCALIZAÇÃO** da gleba (igual ao caso de divisão);

➤ Tratando-se de **localização cumulada** com **retificação**, serão exigidos por ocasião da escritura pública declaratória, os documentos previstos no parágrafo 2º do art. 758.

➤ O Registrador praticará dois atos, a averbação e o registro. Primeiramente, a **averbação da retificação**;

➤ A adoção do procedimento de localização **não impede** a realização da **divisão**, inclusive judicial, nem afasta a aplicação da Lei nº 10.267/01 (exigência do georreferenciamento), conforme estabelecem os artigos 8º e 10º (lembrando que o foco de atenção será na parcela localizada – ver artigo 802, § único da CNR).

➤ **Não será necessária** a intervenção do Ministério Público, nem do Poder Judiciário.



Benefícios diretos

- a) mitigar a formação e a manutenção de condomínios *pro diviso*;
- b) outorgar ao proprietário certeza quanto a coisa que integra seu patrimônio;
- c) segurança jurídica para todos;

Benefícios indiretos

- a) melhorar o acesso aos benefícios previdenciários, porque o INSS exige a vinculação do segurado com a terra e a configuração de condomínios prejudica o segurado;
- b) melhor acesso ao crédito fundiário em virtude da certeza da coisa dada em garantia;
- c) maior justiça no recolhimento da contribuição sindical rural, em função do cadastro da parcela do imóvel no INCRA.

Cautelas do Registrador (art. 762)

- **HIPOTECA:** dispensa anuência do credor, mas o Registrador comunicará o ocorrido;
- **PENHORA COMUM:** dispensa autorização judicial, mas o Registrador comunicará ao Juízo competente;
- **PENHORA a favor do INSS:** exige a anuência do credor;
- **ANTICRESE:** exige a anuência do credor;
- **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** deverão comparecer, juntos, o fiduciante e o fiduciário;
- **USUFRUTO:** deverão comparecer juntos o nu-proprietário e o usufrutuário;
- **INDISPONIBILIDADE por ORDEM JUDICIAL:** não será possível a localização;
- **ARROLAMENTO FISCAL:** é possível a localização, mas o Registrador comunicará o ocorrido;
- **OUTROS ÔNUS, CLÁUSULAS E GRAVAMES:** aplicável a regra qualificatória inerente às escrituras públicas de divisão.

Gleba Legal e fração mínima

Impossibilidade de aplicação do projeto (Lei nº 5.868/72)

- Glebas inferiores à fração mínima de parcelamento .
- Entendemos que as glebas **inferiores à fração mínima de parcelamento** devem ter acesso ao álbum imobiliário, a fim de dar plena eficácia ao Projeto Gleba Legal e a própria definição do imóvel rural fornecida pela Lei nº 5.868/72.

- Contudo, a regularização desse tipo de gleba requer muito **cuidado e cautela**, sendo necessária uma regulamentação, com ampla participação do INCRA.

Impossibilidade de aplicação do projeto (Lei nº 5.868/72)

- **Legislações inadequadas para determinada realidade/época –**

Constantemente a legislação vem sendo alterada para retirar “freios” que fomentaram problemas – mas eles existiram num período.

Exemplos:

- 1) Lei nº 4.504/64 (**MÓDULO RURAL**);
- 2) Percentual de **35%** de perda da área (§1º do art. 4º da Lei nº 6.766/79);
- 3) Sempre entendemos que as glebas **inferiores** à fração mínima de parcelamento deveriam ter acesso ao álbum imobiliário, a fim de dar **plena eficácia** ao Projeto Gleba Legal e a própria definição do imóvel rural, de acordo com a Lei nº 5.868/1972.

➤ **Art. 8º** - Para fins de transmissão, a qualquer título, na forma do Art. 65 da Lei número 4.504, de 30 de novembro de 1964, **nenhum imóvel rural poderá ser desmembrado ou dividido** em área de tamanho **inferior à do módulo calculado** para o imóvel **ou da fração mínima de parcelamento** fixado no § 1º deste artigo, prevalecendo a de menor área.

➤ Com o advento da **Lei nº 13.001/14**, os incisos do **§4º do art. 8º da Lei nº 5.868/72**, foram alterados para admitir a abertura de matrícula de imóvel rural com área **inferior à fração mínima de parcelamento**, senão vejamos:

➤ **§ 4º O** disposto neste artigo **não se aplica**:

I - aos casos em que a **alienação da área** destine-se **comprovadamente** a sua anexação ao prédio rústico, confrontante, desde que o imóvel do qual se desmembre **permaneça** com área igual ou superior à fração mínima do parcelamento;

II - à **emissão de concessão de direito real de uso ou título de domínio em programas de regularização fundiária** de interesse social em áreas rurais, incluindo-se as situadas na Amazônia Legal;

III - aos **imóveis rurais cujos proprietários sejam enquadrados como agricultor familiar** nos termos da Lei no 11.326, de 24 de julho de 2006;

IV - ao **imóvel rural** que tenha sido **incorporado à zona urbana** do Município.

Algumas observações sobre o projeto Gleba Legal

- A área titulada não poderá ser alterada quando da LOCALIZAÇÃO, salvo se o procedimento for CUMULADO COM RETIFICAÇÃO.
- No caso de localização privilegiada, deverá ser realizada a DIVISÃO COM CARÁTER ECONÔMICO e não o PROJETO GLEBA LEGAL

Conclusão:

- Finalmente, para a efetivação das regularizações através do “**More Legal**”, mister será a união de esforços de todos os envolvidos, Judiciário, pelo poder jurisdicional e correicional que exerce; do Ministério Público; a Classe Registral; o “proprietário”, detentor de um título dominial precário e inacessível ao Folio Real, maior interessado na regularização; e, principalmente, o Poder Público Municipal, cuja função primordial visa à execução de atos em benefício dos cidadãos que o integram, não devendo olvidar sua obrigação legal.

Muito Obrigado!

www.lamanapaiva.com.br

Porto Alegre/Novembro/2022.