

NOTA DE ORIENTAÇÃO Nº 008/2014

MINUTA DE ESCRITURA PÚBLICA DECLARATÓRIA DE LOCALIZAÇÃO DE IMÓVEL EM CONDOMÍNIO, PORÉM EM SITUAÇÃO LOCALIZADA, OU SEJA, PRO DIVISO.

A Associação dos Notários e Registradores do Estado de Mato Grosso (ANOREG-MT), orienta os (as) tabeliães a fazerem uso da MINUTA em anexo, para instrumentalização de escrituras públicas declaratórias de localização de imóvel em condomínio que se refere o PROVIMENTO nº 37/2013 – CGJ-MT.

Cuiabá-MT, em 26 de agosto de 2014.



Maria Aparecida Bianchin Pacheco
Presidenta

ANEXO I – MINUTA DE ESCRITURA PÚBLICA

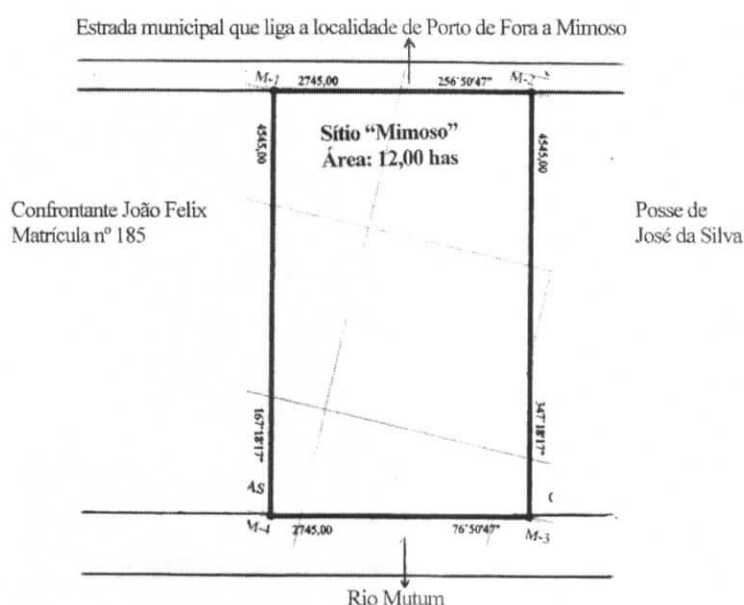
MINUTA DE ESCRITURA PÚBLICA DECLARATÓRIA DE LOCALIZAÇÃO DE IMÓVEL EM CONDOMÍNIO.

Saibam quantos virem este público instrumento de que aos data nesta cidade de [CIDADE]-MT, Estado de Mato Grosso, neste 2º Tabelionato de Notas, compareceram as seguintes pessoas: na condição de **PROPRIETÁRIOS**: (qualificação dos proprietários, tornando-se necessário o comparecimento de ambos os cônjuges)e, na condição de **CONFRONTANTES ANUENTES**(qualificação dos confrontantes da gleba a localizar, sejam ou não condôminos na área maior) (ver Obs. nº 01, ao final deste modelo). As pessoas presentes se identificam como as próprias mediante a apresentação dos documentos acima mencionados, do que dou fé. E pelos Proprietários me foi dito que são senhores e possuidores a fração de terras abaixo descrita, a qual a qual encontra-se livre e desembaraçada de quaisquer ônus, cláusulas ou gravames ou de quaisquer outros vínculos legais, judiciais ou convencionais (Ver Obs nº 02, ao final deste modelo); adquirida conforme registro na matrícula sob nº R-X-YYY, do livro nº XX, do Registro de Imóveis desta Comarca: **A parte ideal correspondente a XX hectares, localizada dentro da área maior com XXhas, situada na XXX, no Distrito/Município de XX, neste Município, com a poligonal:...(descrever a matrícula da área maior)**. Esta área maior encontra-se matriculada no Registro de Imóveis desta Comarca sob nº YYY, no livro nº ---, em data de dd/mm/aaa. **DA ESPECIFICAÇÃO DA PARTE IDEAL**: E por esta Escritura me foi dito pelos Proprietários e confirmado pelos Confrontantes Anuentes que os Primeiros são possuidores de forma mansa e pacífica da parte ideal acima descrita, demarcada e consolidada, há um período superior a (05) anos (permitida a soma do tempo de posse dos proprietários anteriores) e que a parcela acima referida tem a seguinte descrição: **[DESCRIÇÃO DO IMÓVEL], com os seguintes rumos, distâncias e confrontações**:

De	Para	Azimute	Dist

Vértices	Confrontações

Levantamento Planimétrico



Os confrontantes declaram que concordam com as medidas apresentadas neste memorial e na planta acima no tocante os espaços em que o referido imóvel faz confrontação com o imóvel de nossa propriedade. Estamos cientes de que, nos termos do §10 do artigo 213 da LRP, nossa anuência supre a participação do cônjuge e de eventuais outros condôminos titulares de nosso imóvel. O confrontante teve sua anuência presumida, nos termos do que dispõe o § 2º, § 3º e § 4º, do artigo 4º do Provimento nº 37/2013, de 17 de setembro de 2013, da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Mato Grosso, tendo em conta a impossibilidade de obtenção de seu comparecimento a esse ato e que foi notificado no dia dd/mm/aaaas, mediante ---(ver Obs. Nº 03, ao final deste modelo). Os proprietários e anuentes requerem e autorizam ao Registro de Imóveis desta Comarca, a prática dos atos necessários à localização da parcela, conforme Provimento nº 37/2013, de 17 de setembro de 2013, da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Mato Grosso. Foram

apresentados os seguintes documentos: CCIR ITR Certidão negativa de ônus, cláusulas e outros gravames, expedida pelo RI

Obs. Nº 01: 1) Basta o comparecimento de um dos cônjuges do casal proprietário do imóvel confrontante; 2) No caso de que o confrontante seja composto por condomínio, é suficiente uma anuência; de preferência, daquele que administra ou utiliza o imóvel; 3) Havendo confrontação com imóvel público ou logradouro público, exigir a anuência estatal - federal, estadual ou municipal);

Obs. Nº 02: 1) No caso existência 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; 2) 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; 3) No caso de penhora fiscal em favor do Instituto Nacional de Seguridade Social (INSS), havendo o devedor ofertado o imóvel em garantia da dívida, não será admitida a localização da gleba sem a expressa anuência daquele Órgão, uma vez que perdida a disponibilidade do bem na forma do artigo 53 da Lei 8.212, de 24/07/1991; 4) No caso de anticrese, indispensável a anuência do credor anticrético; 5) No caso de propriedade fiduciária, a localização da parcela será instrumentalizada em conjunto, pelo credor e pelo devedor; 6) No caso de usufruto, a localização será obrigatoriamente firmada pelo nu-proprietário e pelo usufrutuário; 7) No caso de indisponibilidade por determinação judicial ou ato da administração pública, não será admitido o processamento, uma vez que consistente em ato de disposição; 8) 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; 9) No caso da incidência de outros ônus, cláusulas e gravames não expressamente previstos anteriormente, será aplicada a regra qualificatória inerente às escrituras públicas de divisão;

Obs. Nº 03:1) Art. 4º – 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 quinze (15) dias,

procedendo-se nos termos do artigo 213, II, § 2º e seguintes da Lei n.º 6.015/1973, a requerimento do interessado.

§ 3º– A notificação será dirigida ao endereço fornecido pelo requerente ou ao próprio imóvel contíguo; não encontrado ou dado como em lugar incerto e não sabido, o lindeiro será notificado mediante edital, publicado em jornal local, com o mesmo prazo fixado no § 2º.

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

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