

Procedimentos necessários para o registro do título de regularização fundiária*

Telma Sarsur

*Conferência apresentada no Encontro Regional sobre Regularização Fundiária em 18 de fevereiro de 2011, Viçosa - MG.

A apropriação do território brasileiro e as primeiras transmissões aos particulares

Com o descobrimento do Brasil, em 1500, por Pedro Álvares Cabral, o Rei de Portugal, como descobridor, adquiriu sobre o território o seu senhorio e propriedade, a título originário. Era praxe, na época, comunicar as terras descobertas ao Papado, que desse modo as confirmava. As terras eram assim, eminentemente, bens da Coroa Portuguesa. Logo, não existiam, neste novo território, propriedades imobiliárias particulares, mas por outro lado, existiam em Portugal, regulamentos que dispunham sobre a utilização das terras por particulares em todo o seu território. E a nova terra descoberta era território português.

Por volta de 1530, a Coroa Portuguesa iniciou o processo de ocupação das terras descobertas, utilizando o regime de sesmarias, regime que já era utilizado em Portugal, outorgando títulos de concessão de terras às pessoas que aqui viessem a viver. Tais concessões previam o prazo de seis anos para serem as terras ocupadas. Se cumprida a ocupação, a concessão se confirmava como de domínio pleno e perpétuo, estabelecendo-se assim a propriedade alodial, ou seja, livre de encargos. Os títulos seriam outorgados pela Coroa Portuguesa aos particulares.

As chamadas capitâneas hereditárias eram inalienáveis e somente transmissíveis por herança, mas poderiam os donatários conceder sesmarias e distribuir as terras no interior das mesmas a particulares que pretendessem ali se fixar e formar culturas. **Porém, a transmissão era de mera posse, pois não se poderia transferir propriedade plena, uma vez que não a possuía.**

Os chamados donatários recebiam títulos do capitão-governador, com determinados e limitados poderes sobre a terra. Os sesmeiros, titulares de posses outorgadas pelos capitães, tinham obrigações determinadas a cumprir, sob pena de comisso (devolução da terra ou outra penalidade pelo descumprimento do contrato). **Descumpridas tais obrigações as terras eram devolvidas, o que nos faz compreender, com clareza, a expressão “terras devolutas”, ou seja, terras devolvidas em virtude do descumprimento do que foi imposto.**

Em 1850, foi promulgada a Lei n. 601, de 18/09/1850, a chamada Lei de Terras, que foi um verdadeiro marco no sentido da regularização das terras no Brasil e seu Regulamento n. 1.318, de 1854, que legitimaram a aquisição das posses dentro de determinadas condições, iniciando efetivamente, a partir daí, a separação de terras do domínio público de todas as posses de particulares existentes no Brasil. A Lei n. 601 proibiu, a partir dela, a aquisição de terras públicas e devolutas por outro título que não o de compra, tratou da revalidação das sesmarias e outras concessões, estabeleceu a legitimação das posses mansas e pacíficas, autorizou a venda de terras devolutas em hasta pública ou fora dela, e estabeleceu a obrigatoriedade da medição, divisão e demarcação das mesmas.

Para José dos Santos Carvalho Filho, “*terras devolutas são áreas que, integrando o patrimônio das pessoas federativas, não são utilizadas para quaisquer finalidades públicas específicas. Fazem parte do domínio terrestre da União, Estados e Municípios e, enquanto devolutas, não têm uso para serviços administrativos. Por serem bens patrimoniais com essas características, as terras devolutas se enquadram como bens dominicais*”.

Até os dias de hoje a situação é a mesma. Os bens públicos patrimoniais, discriminados ou não, e as terras devolutas pertencem aos Estados (art. 26, IV, da Constituição Federal), excetuadas as terras devolutas que pertencem à União, indispensáveis à defesa das fronteiras, das fortificações e construções militares, das vias federais de comunicação e à preservação ambiental, definidas em lei (art. 20, II, da Constituição Federal).

“Muita divergência marcou a questão da prova no que toca à discussão sobre a propriedade. Para uma corrente, todas as terras deveriam ser, por presunção, consideradas públicas, devendo o interessado comprovar que foram transferidas para o domínio privado mediante algum título hábil. Para outra, a presunção haveria de militar em favor do particular, devendo o Poder Público comprovar sua propriedade. O ponto comum nesses entendimentos reside na natureza da presunção: sempre se tratará de presunção relativa (iuris tantum), que, como sabido, pode ser elidida por prova contrária. O próprio STF decidiu ora de acordo com uma, ora com outra das correntes. Em nosso entender, porém, melhor é a primeira corrente. Se as terras eram originariamente públicas, passando ao domínio privado pelas antigas concessões de sesmarias e datas, parece-nos lógico que os particulares é que precisam demonstrar, de algum modo, a transferência da propriedade”.

Comungo com a primeira corrente defendida pelo ilustre doutrinador, tendo em vista que o sistema registral brasileiro é de presunção relativa. Assim, todo aquele que se sentir prejudicado poderá buscar as vias judiciais para obter a comprovação de sua propriedade, através de título hábil, que, por algum motivo, não foi levado ao fólio registral. Caberá ao particular a demonstração da transferência da propriedade.

Das certidões expedidas pelo Registro de Imóveis para o procedimento de regularização fundiária

As certidões expedidas pelo Registrador de Imóveis, em razão da Lei n. 14.313, de 19 de junho de 2002, com as alterações introduzidas pela Lei n 18.711, de 8 de janeiro de 2010, para efeito de compensação aos registradores de imóveis, considera-se certidão apenas aquela emitida individualmente para cada beneficiário ou em relação a cada imóvel. A certidão do registro de imóveis que se refira a mais de um beneficiário ou a mais de um imóvel será compensada como ato único, independentemente de ser emitida em relatório, do seu número de folhas ou do número de selos que lhe sejam aplicados. Tudo em conformidade com o **Ato Normativo n. 002, de 19 de outubro de 2010, expedido pela Comissão Gestora – RECIVIL.**

MODELO DE CERTIDÃO CONFORME QUESITO

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE

CERTIDÃO CONFORME QUESITO

Nome do Oficial, Comarca, na forma da lei e etc.

CERTIFICO a requerimento verbal de pessoa interessada, que revendo, neste Cartório, os livros de Registro de Imóveis, verifiquei constar dos mesmos que:

Sob a matrícula nº. 4.803, Lº 2-S, Registro Geral, datada de 01-02-2006, existe o registro do imóvel rural denominado “Leitão e Córrego Seco”, Fazenda Varzelândia, situado neste município, com a área de 5,00 há (cinco hectares), limitando-se e confrontando-se em seu perímetro com Francisco José Correa, com os próprios outorgantes vendedores Mário Pereira de Oliveira e sua mulher Nadir Costa Brito Oliveira, com o Rio Pardo e com a estrada da Fazenda HP.

De Propriedade: Charley Guilhermino Ferreira Santos, brasileiro, casado, empresário, portador da CIRG nº. M-4.706.179-SSP/MG, CPF. nº. 702.951.156-53, residente e domiciliado na Rua Conrado Rocha, nº. 148, centro, Rio Pardo de Minas – MG.

Certifico por fim, que revendo, neste Cartório, nos livros de Registro de Imóveis, verifiquei não constar dos mesmos, registro do imóvel urbano denominado “LOTE DE TERRENO”, localizado na Avenida Gumercindo Costa, s/nº., Centro de Rio Pardo de Minas - MG, com a área de aproximadamente 360,00 m², (trezentos e sessenta metros quadrados), com os seguintes confrontantes: pela frente, com a Avenida Gumercindo Costa; pelo lado esquerdo com Flavio Alves da Rocha; pelo lado direito com Charley Guilhermino Ferreira Santos e pelos fundos com Gilberto Nazaré D’Angelis, conforme quesito da parte, em nome exato de CHARLEY GUILHERMINO FERREIRA SANTOS, brasileiro, empresário, casado com Carmem Lúcia Mendes Santos, ele portador da CIRG nº. M-4.706.179-SSP/MG, inscrito no CPF. nº. 702.951.156-53, ela portadora da CIRG nº. MG-4.630.846-SSP/MG, CPF. nº. 565.887.126-34, residentes e domiciliados na Rua Conrado Rocha, nº. 148, centro, Rio Pardo de Minas – MG.

Emolumentos: R\$ 18,34.

Taxa de Fiscalização Judiciária:

R\$ 3,70. Total: R\$ 22,04.

O referido é verdade. Dou fé.

Cidade, data.

MODELO DE CERTIDÃO DE INEXISTÊNCIA DE IMÓVEL
CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE

CERTIDÃO DE INEXISTÊNCIA DE IMÓVEL

*Nome do Oficial, Comarca, na
forma da lei e etc.*

CERTIFICO a requerimento verbal de pessoa interessada, que revendo, neste Cartório, os livros de Registro de Imóveis, verifiquei constar dos mesmos, que:

a) Sob a matrícula nº. 7762, Lº 2-Registro Geral, datada de 11/12/2009, existe o registro do Imóvel rural denominado "Fazenda Barra do Mimoso - Água Branca", com a área de 22,5550 ha., (vinte e dois hectares, cinquenta e cinco ares e cinquenta centiares), situado no Município de São João do Paraíso - MG., confrontando em seu perímetro com: pelo norte com, João Gino da Rocha e João Antônio dos Santos; pelo sul com, João Pereira e Braulino Batista; pelo leste com, João Antônio dos Santos e João Pereira e pelo oeste com Braulino Batista e João Gino da Rocha". De Propriedade: JOÃO PEREIRA, brasileiro, casado, trabalhador rural, inscrito no CPF/MF nº. 366.837.876-20, residente e domiciliado no município de São João do Paraíso - MG.

b) Sob a matrícula nº. 4.256, Lº 2-P, Registro Geral, datada de 24-09-2001, existe o registro do Imóvel urbano LOTE DE TERRENO de nº. 12 (doze), da quadra 324 do Loteamento MORADA DO SOL, localizado à Rua Valdemar Almeida, na cidade de São João do Paraíso – MG., com as dimensões de 10,40 metros de frente, 11,70 metros de fundo, 26,20 metros pelo lado direito e 26,30 metros pelo lado esquerdo, ou seja a área de 275,89 m² (duzentos e setenta e cinco metros e oitenta e nove centímetros quadrados), com os seguintes limites: pela frente, com a referida Rua Valdemar Almeida; pelo fundo, com o lote nº. 11; pelo lado direito com o lote nº. 13 e pelo lado esquerdo, com a Rua das Araras. De Propriedade: IZABEL MEIRELES, brasileira, casada, trabalhadora rural, inscrita no CPF/MF nº. 040.630.256-16, residente e domiciliada na Fazenda Lagoa da Barra, município de São João do Paraíso - MG.

Certifico por fim, que revendo, neste Cartório, nos livros de Registro de Imóveis, verifiquei não constar dos mesmos, registro do imóvel rural denominado “Fazenda Barra do Mimoso”, município de São João do Paraíso – MG., com a área aproximada de 14,4005 ha, (quatorze hectares, quarenta ares e cinco centiares), conforme quesito da parte, em nome exato de JOÃO PEREIRA, brasileiro, casado com Izabel Meireles, ele portador da Cédula de Identidade RG nº. MG-13836137, inscrito no CPF/MF nº. 366.837.876-20, ela inscrita no CPF/MF nº. 040.630.256-16, residentes e domiciliados no município de São João do Paraíso - MG. **Emolumentos e Taxa de Fiscalização Judiciária: Isentos, nos termos do Parágrafo Único do Artigo 1º, da Lei 14.313/02, com a alteração dada pela Lei 18.041, de 13/01/2009.**

O referido é verdade e dou fé.

Cidade., data.

Da documentação apresentada através dos títulos administrativos

Os documentos apresentados consistem em títulos administrativos outorgados pelo Instituto de Terras do Estado de Minas Gerais – ITER, que amparados na legislação própria reconhecem que os beneficiários detêm a posse de imóveis devolutos, urbanos e rurais, e que, após cumpridas as condições exigidas em lei, o Estado de Minas Gerais, em consequência, reconhece aos mesmos a propriedade plena de tais imóveis.

Para que dê azo a tal intento, o Estado de Minas Gerais, como comprova a documentação apresentada no fólio registral, instaura, antecipadamente, o procedimento administrativo discriminatório de tais terras devolutas, amparado nas Constituições da República e Estadual, nas Leis Estaduais n. 7.373, de 3 de outubro de 1978 e 11.020, de 8 de janeiro de 1993 e, subsidiariamente, na Lei Federal n. 6.383, de 7 de dezembro de 1976.

A necessidade do procedimento discriminatório é imprescindível para a regularização das terras devolutas e o doutrinador José dos Santos Carvalho Filho corrobora com tal entendimento quando assim menciona: “que a característica mais significativa das terras devolutas reside na indeterminação física do bem, ou seja, tais áreas não são determinadas, mas sim determináveis. **Resulta que a determinação dessas áreas deverá ser obtida pela ação discriminatória regulada pela Lei n. 6.383/76**”.

Da aplicação dos princípios registrários na concretização da transmissão da propriedade

Em atendimento ao que dispõe a legislação e aos princípios registrários, especialmente, os da legalidade, especialidade, disponibilidade, inscrição e publicidade, e, ainda, o princípio geral da segurança jurídica que os atos registrares se revestem, entende-se que o procedimento para a concretização da outorga da propriedade deverá ser efetivado, s.m.j., da seguinte forma:

a) Inicialmente deverá ser efetuada a abertura da matrícula dos imóveis, individualmente, com a área, limites, confrontações e demais características, amparado no procedimento discriminatório administrativo, efetuado pelo ITER. O título que originará a abertura da matrícula será a declaração de que foi efetuado o procedimento discriminatório, **que consta do próprio título de legitimação apresentado;**



Governo do Estado de Minas Gerais

Secretaria de Estado Extraordinária para Assuntos de Reforma Agrária - SEARA
Instituto de Terras do Estado de Minas Gerais - ITER-MG - CNPJ 04.885.639/0001-52

TÍTULO DE LEGITIMAÇÃO DE TERRAS DEVOLUTAS

O Governador do Estado de Minas Gerais, por seu representante, o Secretário de Estado Extraordinário para Assuntos de Reforma Agrária, faz saber que, tendo sido deferida a presente legitimação pelo Instituto de Terras do Estado de Minas Gerais, mediante processo discriminatório administrativo, ao qual não houve impugnação (Lei 11.020/93), o Estado de Minas Gerais (art. 26,IV,CF/88) confere uma gleba de terras devolutas ao sr(a):

TITULADO			CPF / CNPJ
GERCINO LOPES DOS SANTOS			527.455.116-53
NACIONALIDADE	ESTADO CIVIL	PROFISSÃO	RESIDENTE/ SEDIADA EM
brasileiro(a)	casado(a)	Trabalhador Rural	Taiobeiras
FILIAÇÃO			
Maria Inacia dos Santos			
EMBASAMENTO LEGAL			
Nos termos do Art.247-§9º,II, da Const. do Est.de M.G.; Desp. ITER-Art.3º-IV da Lei 13.468/00; De acordo com Art.18º da Lei Nº11.020 de 08/01/1993.			
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO, DENOMINAÇÃO			
FAZENDA VARGEM GRANDE			
DISTRITO		MUNICÍPIO	
COMUNIDADE VARGEM GRANDE		TAIOBEIRAS	
CONTENDO ÁREA DE			
77,1531 ha (Setenta e sete hectares, quinze ares e trinta e um centiares. x . x . x . x . x . x . x . x . x . x . x . x . x . x)			
COM AS SEGUINTES CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES			
Confrontam em seu perímetro com: Itícia-se no marco denominado DWSM1568, E 829409,275m e N 8243400,602m. Ao norte, Miguel Rodrigues de Oliveira e Leonarda Rocha Magalhães; ao sul, João Rufino dos Santos; a leste, Leonarda Rocha Magalhães; a oeste, Santos Rufino Moreira. Situam-se os terrenos no lugar denominado FAZENDA VARGEM GRANDE, distrito de COMUNIDADE VARGEM GRANDE, município de TAIÓBEIRAS, distam 35km de Taiobeiras. A área é de 77,1531 ha., encerrada num perímetro de 3763,28 m, conforme planta e memorial descritivo, em anexo. Código: Domingas Maria dos Santos, filha de Catarina Maria de Jesus. CONVÊNIO INCRA/MG - 13.000/07.			
CUSTO DO TERRENO / VALOR DA ÉPOCA			
R\$ 1064,71 (Hum mil, sessenta e quatro reais e setenta e um centavos. x . x . x . x . x . x . x . x . x . x . x . x . x . x)			

O Estado de Minas Gerais reserva-se o direito de participação nos resultados da lavra de qualquer riqueza no subsolo de que trata o §2º do Art.176, da Constituição da República, de 05 de outubro de 1988, na área que é objeto da presente concessão, ficando expresso, declarado e esclarecido que o adquirente reconhece que, na eventualidade de haver qualquer depósito mineral no subsolo, não lhe assistirá o direito à participação nos resultados da lavra, e sim ao Estado de Minas Gerais, nem terá direito a indenização de qualquer natureza a esse título.

O concessionário obriga-se a cumprir todas as condições e prescrições das leis vigentes, que passam a fazer parte do presente título, inclusive o disposto no Art. 27 da Lei No 11.020 de 08/01/1993.
E cumpridas todas as disposições legais, resolvo conferir-lhe o presente título, investindo-o no direito de propriedade daquela área, registrado no Livro 1125 e Folha 060 com o Contrato 66035.

Belo Horizonte, 02 de dezembro de 2008

P/ GOVERNADOR DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Manoel da Silva Costa Júnior – CPF: 063.277.889-04
Secretário de Estado Extraordinário para
Assuntos de Reforma Agrária

Diretoria Geral - ITER
Manoel da Silva Costa Júnior
Em Exercício conf. Public. Minas Gerais de 28.06.2008

Superintendente INCRA
Adelmo Carneiro Leão
CPF: 139.293.486-91

Diretoria Fundiária
Gilson Pereira de Freitas
CPF: 649.578.356-04

b) A matrícula é efetuada constando como proprietário do imóvel o Estado de Minas Gerais e, em decorrência da própria natureza do procedimento discriminatório, não haverá referência a registro anterior do imóvel;

c) Na seqüência será promovido o registro, de natureza declaratória, narrativo do procedimento discriminatório administrativo efetuado;

MATRÍCULA nº**Data**

IMÓVEL: Imóvel urbano, situado no Município e Comarca de Curvelo, Estado de Minas Gerais, correspondente ao Lote com área de 501,97m² (quinhentos e um metros e noventa e sete centímetros quadrados), situado na rua Guarani 136, com os seguintes limites e confrontações: **FRENTE:** distância de 10,00m com a rua Guarani; **LADO DIREITO:** distância de 24,45m com Darci Fernandes dos Santos, Helena Dornas e José Geraldo da Fonseca, mais 24,62m (alinhamento irregular); **LADO ESQUERDO:** distância de 49,10m com Marcelo José da Fonseca Dornas; **FUNDO:** distância de 10,35m com Vady Saraiva de Oliveira.

PROPRIETÁRIO: Estado de Minas Gerais, pessoa jurídica de Direito Público.

REGISTRO ANTERIOR : ver R-1 abaixo

R-1- . Protocolo fls do Livro 1. Data**PROCEDIMENTO DISCRIMINATÓRIO. ABERTURA DE MATRÍCULA.** A presente matrícula é aberta em decorrência de procedimento discriminatório administrativo, previsto na Lei Federal 6.383 de 07.12.1976, efetuado pelo ITER - Instituto de Terras do Estado de Minas Gerais, por delegação do Estado de Minas Gerais, observado ainda o disposto nas Leis estaduais 7.373 de 03/10/1978, Lei 11.020 de 08/01/1993, Lei 14.941 de 29/12/2003, tudo conforme edital publicado no jornal Minas Gerais de e documentos que ficam arquivadas neste Cartório. Dou fé.

d) Por fim, é efetuado o registro do título de legitimação de posse e o conseqüente reconhecimento do direito de propriedade do imóvel para o beneficiário, em virtude do cumprimento das disposições legais pertinentes, devendo constar de tal registro a qualificação completa do favorecido e, ainda, a declaração de que: “na forma da Lei Estadual n. 11.020/1993, a aquisição possui natureza originária”, sendo, em conseqüência, dispensada a exigência do Imposto de Transmissão de Propriedade Imóvel – ITBI.

R-2 PROTOCOLO..... FLS.....DO LIVRO 1 . DATA.....

LEGITIMAÇÃO DE POSSE. RECONHECIMENTO DA PROPRIEDADE. O Estado de Minas Gerais, representado pelo Sr. Secretário de Estado Extraordinário para Assuntos de Reforma Agrária, Dr. Manoel da Silva Costa Junior, de acordo com o Título Administrativo de Legitimação de Terras Devolutas, datado de 02 de dezembro de 2.008, registrado no livro 1125, fls 060 controle 66.035 do ITER – Instituto de Terras do Estado de Minas Gerais, reconhece a propriedade do imóvel a Gercino Lopes dos Santos, lavrador, CPF 527.455.116-53, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com Maricota Argemira dos Santos, do lar, residentes na Rua Santo Antonio 100, Bairro Castanhal, município de Salinas, MG, em consonância com o disposto nas Leis 7.373, de 03/10/1978, 11.020, de 08/01/1993 e Lei 14.941 de 29/12/2003. VALOR: R\$ 562,21. Na forma da Lei Estadual 11.020, de 08.01.1993, a aquisição é considerada originária. O documento fica arquivado neste Cartório. Dou fé.

Emolumentos

a) Para a abertura de matrícula em nome do Estado de Minas Gerais e o consequente registro de procedimento discriminatório, aplicar-se-á o disposto no artigo 19 da Lei 15.424/04, sendo isento de pagamento de emolumentos e respectivas taxas.

b) Quanto ao registro da legitimação de posse/reconhecimento de propriedade, sendo **rural o imóvel**, o mesmo será **gratuito**, em conformidade com a Lei Estadual n. 14.313, de 19 de junho de 2002. Sendo o **imóvel urbano** será **aplicada a Lei de Emolumentos Mineira**, tendo como base de cálculo o valor constante do título ou avaliação do órgão competente, prevalecendo para fins da cobrança de emolumentos o maior valor, conforme dispõe o artigo 10 da Lei n. 15.424/04.

“Unir-se é um bom começo, manter a união é um progresso, e trabalhar em conjunto é a vitória.”

Henry Ford

Obrigada!

www.serjusanoregmg.com.br

juridico@serjus.com.br

(31) 3298-8420

