



SERVIÇO DISTRITAL DE PIÊN  
TABELIONATO DE NOTAS &  
REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS

## Regularização De Parcelas De Imóveis Rurais Registradas Em Condomínio No Estado Do Paraná

### 1. Fundamento Legal

A regularização de parcelas de imóveis rurais registradas em condomínio, em situação localizada (“pro diviso”), é regida pelo Código de Normas do Foro Extrajudicial da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Paraná, conforme o **Provimento nº 318, de 8 de março de 2023**, que incluiu os artigos 623-A e seguintes. Este procedimento abrange quaisquer glebas rurais, independentemente de serem oriundas de condomínios onde a área maior e seus condôminos são difíceis de definir, ou de áreas maiores identificadas com condôminos conhecidos.

### 2. Procedimento para Regularização de Frações

Nas comarcas do Estado do Paraná, para condomínios rurais “pro diviso” com situação consolidada e localizada, a regularização de frações com abertura de matrícula autônoma, respeitando a fração mínima de parcelamento, exige a anuência dos confrontantes das parcelas a serem extremadas.

#### Documentos Necessários e Requisitos:

- **Identificação do Imóvel:** A identificação do imóvel a regularizar deve seguir o disposto nos artigos 176, inciso II, nº 3, e 225 da Lei nº 6.015/73 (Lei de Registros Públicos).
- **Tempo de Posse:** O proprietário da parcela “pro diviso” deve comprovar posse de, no mínimo, 5 (cinco) anos, permitida a soma do tempo de posse de proprietários anteriores.
- **Comprovação da Posse:** Para comprovar o prazo de posse localizada, é necessária a apresentação do CCIR e do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR, correspondentes aos últimos cinco anos, com as provas de quitação.
- **Instrumentalização do Ato:** A localização da parcela “pro diviso” será feita mediante escritura pública declaratória. O valor declarado na escritura deve ser o mesmo utilizado para o recolhimento do ITR do último exercício, salvo se a parte declarar valor superior.
- **Participação de Entes Públicos:** A participação do Município, Estado ou União, ou de seus órgãos representativos, na escritura pública declaratória não será obrigatória nos casos em que o imóvel fizer divisa com vias públicas, estradas, rios, lagos, etc. Nesses casos, exige-se apenas a declaração do responsável técnico de que a medição respeitou as divisas com as áreas e faixas de domínio de imóveis públicos. A anuência do ente público, quando necessária, poderá ser dada na planta, memorial, ou por meio de carta de anuência ou outro documento inequívoco.
- **Georreferenciamento:** Todas as áreas objeto de localização deverão ser georreferenciadas, independentemente de sua extensão, através da emissão de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) pelo responsável habilitado.



SERVIÇO DISTRITAL DE PIÊN  
TABELIONATO DE NOTAS &  
REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS

- **Concordância dos Confrontantes:** Todos os confrontantes da área localizada deverão assinar concordando com as linhas divisórias. Se não for possível colher a assinatura de algum confrontante, poderá ser requerida a notificação perante o registrador imobiliário, para que compareça ou se manifeste por escrito no prazo de 15 dias. O silêncio implicará em sua concordância.
- **Retificação de Matrícula:** Se a área descrita na matrícula a ser localizada não corresponder àquela obtida pela medição do georreferenciamento, deverá ser previamente retificada. Em retificações administrativas que envolvam imóveis rurais que fazem divisa com bens públicos de uso comum do povo, a anuência do Município, Estado ou União não será obrigatória.
- **Protocolo da Escritura:** A escritura pública declaratória será protocolada no Serviço de Registro de Imóveis da circunscrição do imóvel, para exame do Oficial quanto à sua regularidade.
- **Abertura de Matrícula:** O Registrador localizará a gleba lavrando ato de registro, resultando na abertura da respectiva matrícula para a parcela localizada. Se houver localização cumulada com retificação de descrição da gleba, o Registrador praticará dois atos: a averbação da retificação e o registro da localização.
- **Emolumentos:** À escritura declaratória de localização da parcela “pro diviso” aplicam-se os emolumentos relativos à escritura pública com valor econômico. No registro, aplicam-se os emolumentos relativos a título com valor declarado. Para a lavratura da escritura, deverá ser apresentada certidão atualizada do imóvel.
- **Alternativas:** A adoção deste procedimento não impede a efetivação da escritura pública de divisão ou o ajuizamento de ação de divisão, restando ao interessado a opção, respeitadas as circunstâncias de cada caso.
- **Ônus e Gravames:** Na eventualidade de incidência de cláusulas, ônus ou gravames sobre a parcela objeto da localização ou retificação, serão observadas providências específicas para a nova matrícula, como:
  - **Hipoteca:** Não exige anuência do credor hipotecário, mas o Registrador o comunicará.
  - **Penhora:** Não exige autorização judicial prévia, mas o Registrador comunicará o fato ao Juízo.
  - **Penhora Fiscal (INSS):** Não será admitida a localização sem anuência expressa do INSS, se o devedor ofertou o imóvel em garantia da dívida.
  - **Anticrese:** Indispensável a anuência do credor anticrético.
  - **Propriedade Fiduciária:** A localização será instrumentalizada em conjunto pelo credor e devedor.
  - **Usufruto:** A localização será obrigatoriamente firmada pelo nu-proprietário e pelo usufrutuário.
  - **Indisponibilidade:** Não será admitido o processamento em caso de indisponibilidade por determinação judicial ou ato da administração pública federal.
  - **Arrolamento/Cautela Fiscal:** É possível o registro da localização, mas o Registrador comunicará o fato ao agente fiscal.
  - **Outros Ônus:** Será aplicada a regra qualificatória inerente às escrituras públicas de divisão.



SERVIÇO DISTRITAL DE PIÊN  
TABELIONATO DE NOTAS &  
REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS

### 3. Considerações Finais

É fundamental que os interessados na regularização de imóveis rurais em condomínio busquem a orientação de profissionais especializados (advogados, notários, registradores, engenheiros agrimensores) para garantir o cumprimento de todos os requisitos legais e a correta condução do processo, assegurando a segurança jurídica e a valorização de sua propriedade. Este procedimento representa um avanço significativo para a regularização fundiária no Estado do Paraná, facilitando a vida de milhares de proprietários rurais.

*Frlânderson de  
Oliveira Teixeira*  
TABELIÃO E OFICIAL REGISTRADOR