

Da necessidade da escritura para a divisão unilateral de glebas

Em casos não regulados pela legislação urbanística ou pela legislação agrária não é defeso ao proprietário fazer dividir uma determinada gleba em duas ou mais, que permanecerão sob seu domínio. Essa possibilidade é decorrência do atributo da disponibilidade, que integra o direito de propriedade, segundo o art. 1.228, do Código Civil.

A questão que se coloca concerne ao modo de efetuar e tornar concreta a divisão, com a formação de título adequado para tal finalidade, apto a permitir a abertura das matrículas das unidades que daí resultarão e o conseqüente encerramento da matrícula originária.

Por não se tratar de negócio jurídico que dependa de autorização do Poder Público (INCRA ou Prefeitura, se rural ou urbano o imóvel), o título hábil, ao contrário do que se dá nos chamados “desdobros”, não pode ser um ato administrativo, o qual, no caso dos imóveis urbanos, é de competência dos municípios. A intervenção da autoridade local ou de outra, se verificada para as simples divisões de glebas, não subordinadas ao regime da Lei 6.766, importaria em desvio de poder e de finalidade, devido à falta de competência dos agentes públicos.

O que vem sendo feito em tais casos, na praxe registral, sem que exista, ao menos no plano local, qualquer normativa legal ou administrativa a respeito, é efetuar-se a divisão mediante simples requerimento do interessado, dirigido ao oficial do registro, acompanhado de planta e memorial descritivo elaborado por profissional habilitado.

O encerramento da matrícula originária e a abertura de outras, mediante simples requerimento, entretanto, não se mostra aceitável, simplesmente porque para isso não existe previsão legal ou administrativa. As únicas possibilidades de alteração da base matricial, com a reconfirmação de imóveis matriculados, são a retificação, nos casos do artigo 213, I e II, e a fusão de duas ou mais áreas, nos termos dos artigos 234 e 235, I e II, da Lei dos Registros Públicos.

O título hábil a tal finalidade somente poderia ser um daqueles elencados, de modo exaustivo, no art. 221, I a IV, da Lei 6.015/73: a escritura pública; o escrito particular; os atos autênticos de países estrangeiros; e os atos

judiciais, como o formal de partilha e outros. Desse rol, para ensejar as novas matrículas e registros da divisão de glebas, outro não pode ser senão a escritura pública, lavrada por tabelião, consoante o artigo 108 do Código Civil.

Trata-se, a divisão de glebas, de uma modalidade de **negócio jurídico**. Negócio jurídico decorrente da autonomia da vontade, unilateral e atípico. ENNECERUS (1981: 2/65-66), na tradução espanhola dos comentários ao Código Civil alemão, para aqui livremente traduzida, conjecturando sobre o negócio jurídico, afirma que ele *“consiste numa hipótese de fato que contém uma ou várias declarações de vontade, que o ordenamento jurídico reconhece como capaz de produzir um efeito jurídico, qualificado como efeito desejado”*. Acrescenta que *“o conteúdo da declaração tem que se destinar a provocar um efeito jurídico, ou seja, a constituição, extinção ou modificação de uma relação jurídica”*.

A chamada “divisão de glebas” identifica-se, pois, com a categoria do negócio jurídico, que pode ser também unilateral, conforme a doutrina abalizada (GOMES: 1965, 253). Como tal, reclama, até porque outro não é admitido em lei, a escritura pública para a sua formalização e produção de efeitos válidos.

Trata-se de uma declaração de vontade que implica na modificação de uma relação jurídica. Esta, no caso, é a relação entre o titular da propriedade — a quem se atribui o poder de dela usar, gozar a dispor — e todos demais integrantes da comunidade jurídica (*omnes*). A estes últimos se impõe o dever de respeitar e permitir o exercício exclusivo dos poderes do proprietário. No caso da divisão de glebas, a “modificação da relação jurídica” consiste na alteração da substância de um certo objeto de direito, (=uma determinada superfície territorial). Essa modificação, ou seja, a divisão de uma unidade imobiliária para transformá-la em duas ou mais unidades imobiliárias, é condicionada à publicidade registral imobiliária para produzir efeito *erga omnes*. Essa situação amolda-se ao suposto fático estabelecido pelo artigo 108 do Código Civil, porquanto importa na modificação da natureza e do objeto de um direito real imobiliário, que é o próprio direito de propriedade sobre uma determinada gleba.

Assim, na impossibilidade da utilização de outro, a escritura pública é o único título admissível para tal finalidade, porquanto se trata de negócio jurídico que visa a modificação de um direito real (=a propriedade) sobre determinado imóvel, modificação de que irão resultar outras unidades

imobiliárias. Não se pode cogitar do instrumento particular porque dificilmente algum imóvel, em nossa região, com dimensões que possibilitem a sua divisão, apresenta valor superior a “trinta vezes o maior salário mínimo vigente no país”.

A adoção de outros meios que não a escritura pública para efetuar a divisão de glebas cria o risco de comprometer as novas matrículas e demais atos com o vício de nulidade. O artigo 166, IV, do Código Civil, fulmina com a sanção de nulidade absoluta *“o negócio jurídico quando (...) não revestir a forma prescrita em lei”*. Assim, porque, excetuadas as retificações e as fusões, o único modo viável para formalizar a modificação do direito de propriedade imobiliária é a escritura pública. É certo que das divisões de áreas que sejam efetuadas por outros meios e procedimentos poderá resultar a invalidade, atingindo as matrículas e registros subsequentes, com prejuízos e consequências imprevisíveis, – o que aos oficiais do registro predial sempre interessa prevenir e evitar.

(LUIZ JUAREZ NOGUEIRA DE AZEVEDO - Oficial do Registro de Imóveis de Passo Fundo)