

A EXTINÇÃO DO CONDOMÍNIO PELA ESTREMAÇÃO

THE EXTINCTION OF THE CONDOMINIUM THROUGH ESTREMAÇÃO

Humberto do Amaral¹
Ricardo dos Reis Silveira²

RESUMO

O Provimento nº 260/2013 da Corregedoria Geral da Justiça de Minas Gerais instituiu a Estremação, com o intuito de regularizar parcelas de imóveis rurais registradas em condomínio, porém em situação consolidada e localizada e com posse mínima de cinco anos pelo proprietário. No condomínio "*pro diviso*" a fração de cada condômino encontra-se perfeitamente determinada no local, aramada e utilizada exclusivamente pelo condômino. A fim de regularizar um imóvel rural, um dos procedimentos a ser seguido é a localização da parcela e, conseqüentemente, a anuência dos confrontantes. A instrumentalização do ato é efetuada mediante escritura pública declaratória. Somente poderá ser objeto de escritura declaratória de localização o imóvel com área igual ou superior à fração mínima de parcelamento, tamanho esse que o imóvel remanescente também deverá obedecer. A descrição do imóvel deverá ser em conformidade com a Lei dos Registros Públicos devendo ser respeitados os limites naturais e as trocas de confrontantes. Quando tratar-se de localização de parcela com retificação de área será exigido mapa, memorial e ART. Se não houver retificação de área a necessidade de apresentar documentos esclarecedores ficará a critério do Notário. Na prática todos podem conforme está demonstrado neste artigo. Verifica-se que este instrumento apresenta uma finalidade social no que diz respeito à inclusão dos proprietários rurais no sistema estatal de financiamentos agrícolas, pois atualmente tem ocorrido a recusa de aceitação de imóveis rurais registrados em condomínio como garantia, embora de fato essas propriedades apresentem divisas certas e determinadas. Também, percebe-se que a

¹ Mestrando em Direitos Coletivos e Cidadania na Universidade de Ribeirão Preto – UNAERP. Exerce atualmente a função de Oficial do Registro de Imóveis da Comarca de Muzambinho desde 05/09/ 2011. Possui graduação em Direito pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais (PUC-MG), em (1999) e especialização em Direito Notarial e Registral pela Faculdade de Direito Milton Campo (CEFOS) em 2012. Exerceu a Advocacia no período de 10/12/1999 a 02/10/2002, encontrando-me licenciado até a presente data. Nomeado Assessor de Juiz pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais em 02/10/2002, permanecendo no presente cargo até 28/01/2008. Nomeado Escrevente Substituto do 2º. Ofício do Registro de Títulos e Documentos de Belo Horizonte/MG em 28/01/2008 permanecendo no cargo até 30/08/2011. Email: humbertoga20@yahoo.com.br

² Graduado em Direito pela Universidade Federal de Ouro Preto-MG, Mestre e Doutor em Filosofia pela Universidade Federal de São Carlos, professor do Programa de Mestrado em Doutorado em direito da Universidade de Ribeirão Preto-UNAERP. Email: ric2006rp@hotmail.com

Estremação veio auxiliar no georreferenciamento de imóveis rurais junto ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), pois se a matrícula estiver em condomínio dever-se-á medir as frações dos outros condôminos. Este artigo possui o objetivo de divulgar e auxiliar os autores de trabalhos de extinção de condomínio, descrevendo de forma sucinta os procedimentos para usar este importante instrumento.

Palavras-chave: extinção de condomínio, projeto gleba legal, localização de parcela.

ABSTRACT

Provision No. 260/2013 of the Corregedoria Geral da Justiça of Minas Gerais instituted Estremação, with the purpose of regularizing parcels of rural properties registered in condominium, but in a consolidated and located situation and with a minimum tenure of five years by the owner. In the "pro diviso" condominium, the fraction of each owner is perfectly determined on the spot, wired and used exclusively by the owner. In order to regularize a rural property, one of the procedures to be followed is the location of the parcel and, consequently, the consent of the claimants. The instrumentalization of the act is carried out by means of a declaratory public deed. Only the property with an area equal to or greater than the minimum fraction of installments may be the object of a declaratory deed of location, the size of which the remaining property must also obey. The description of the property must be in accordance with the Public Records Law and natural limits and exchanges of confrontants must be respected. When it comes to locating a parcel with rectification of the area, a map, memorial and ART will be required. If there is no rectification of the area, the need to present clarifying documents will be at the discretion of the Notary. In practice, everyone asks as shown in this article. It appears that this instrument has a social purpose with regard to the inclusion of rural landowners in the state system of agricultural financing, as currently there has been a refusal to accept rural properties registered in condominium as collateral, although in fact these properties have foreign currency. certain and determined. Also, it is clear that Estremação came to assist in the georeferencing of rural properties with the National Institute of Colonization and Agrarian Reform (INCRA), because if the registration is in a condominium, the fractions of the other tenants must be measured. This article aims to disseminate and assist the authors of condominium extinction works, briefly describing the procedures for using this important instrument.

Keywords: condominium extinction, legal plot design, plot location.

I- INTRODUÇÃO

No Código Civil brasileiro estão previstos o condomínio geral, voluntário e necessário e o condomínio edilício. A comunhão que pretendemos tratar diz respeito ao condomínio geral voluntário, pois neste cabe a sua extinção por esta nova forma, qual seja, a Estremação que tem suas origens nos Projetos Mora Legal e Gleba Legal da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul.

Cinquenta por cento dos imóveis do Brasil não têm matrícula. A afirmação foi feita pelo vice-presidente do Colégio Registral do Rio Grande do Sul e registrador titular de imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre, João Pedro Lamana Paiva.

A estremação foi elaborada a partir da experiência de regularização imobiliária praticada no Rio Grande do Sul, pela Corregedoria-Geral de Justiça, em relação a imóveis urbanos e rurais, desde a década de 1990, com resultados muito positivos para o Estado. O projeto more legal foi iniciado no Estado do Rio Grande do Sul a partir da década de 1990 para regularização de imóveis urbanos e o projeto gleba legal foi iniciado em 2005 para regularização de imóveis rurais.

E qual seria o propósito principal desta inovação? Possibilitar a regularização de imóveis urbanos ou rurais, exclusivamente pela via extrajudicial, seja pela estremação de parcelas de imóveis consolidados em condomínio, seja mediante a realização de projetos de regularização fundiária baseados na Lei nº. 11.977/09.

Tal instituto visa atender ao princípio constitucional previsto no art. 5, XXIII, estabelecendo que “a propriedade atenderá sua função social”, bem como solucionar um problema social, mitigando o número de propriedades informais, atribuindo um título dominial ao possuidor do terreno que se encontra em situação consolidada.

II- DESENVOLVIMENTO

Primeiramente precisamos contextualizar a Estremação. Surgiu da necessidade da regularização dos espaços urbanos como as favelas e os aglomerados onde a ausência estatal é total, bem como a regularização de imóveis rurais. Precisamos ainda, entender o que seja condomínio geral e suas espécies, bem como as suas implicações.

O condomínio geral tem como características fundamentais a cotitularidade dominial sobre a mesma coisa e o regime jurídico pelo qual cada condômino possui uma fração ou parte ideal sobre a coisa, cabendo-lhe, assim, uma percentagem ou fração sobre o todo, sem que seu direito incida sobre área fisicamente localizada. Os direitos dos condôminos são qualitativamente iguais, pois incidem em frações ideais sobre a totalidade da coisa e são quantitativamente diferentes, sendo proporcionais aos respectivos quinhões (Francisco Eduardo Loureiro).

Há necessidade ainda, de diferenciarmos o condomínio “*pro indiviso*” do condomínio “*pro diviso*”. O primeiro a totalidade do imóvel é utilizada por todos os condôminos, não havendo entre eles a localização de suas quotas-partes. Por sua vez, o condomínio “*pro diviso*” a fração ideal de cada condômino encontra-se localizada no solo, normalmente separada das demais por meio de cercas ou muros, sendo tal situação respeitada por todos os demais condôminos.

No cartório de registro de imóveis é impossível identificar, pela simples leitura de uma matrícula, se um condomínio geral é “*pro indiviso*” ou “*pro diviso*”. Do condomínio “*pro diviso*” decorrem alguns problemas como as dificuldades com transações imobiliárias em geral; dificuldades para obtenção de crédito; impossibilidade de se promoverem desmembramentos, retificações de descrição do imóvel, averbações de construções e quaisquer outros atos registrais que dependam da perfeita caracterização do imóvel; etc.

A regularização imobiliária realizada através da estremação de parcelas de imóveis consolidados em condomínio, pela via extrajudicial, requer prévia titulação ou princípio de titulação que induza ao domínio sobre o imóvel a regularizar. Isto porque a estremação não é forma de aquisição de propriedade, mas sim forma de regularização.

Com a regularização fundiária, via extrajudicial, é possível proporcionar o parcelamento de solo e a titulação da propriedade que constituem apenas propriedade informal ou a regularização do registro de parcelamentos que se encontrem em situação irregular.

No ordenamento pátrio estão previstos duas formas, soluções para a extinção do condomínio geral, são eles: escritura pública de divisão e a ação judicial de divisão, cujo

Revista Reflexão e Crítica do Direito, v. 8, n. 1, p. 44-60, jan./jun. 2020 ISSN 2358-7008

principal problema, em ambas, é a dependência da intervenção de todos os demais condôminos. No condomínio *pro indiviso* permanecem apenas estas duas soluções. No condomínio *pro divisio* permanecem as soluções anteriores e uma nova solução, qual seja, a estremação.

Mas o que significa estremação? Dentre outros significa demarcar, delimitar por meio de estremas ou marcos divisórios; apartar, distinguir, separar; dividir-se, delimitar-se (Michaelis Moderno Dicionário da Língua Portuguesa).

A estremação visa a dar limites, divisas, confrontações (estremos) a uma parte ideal de um imóvel, de modo que a situação jurídico-registral daquele imóvel passe a corresponder à sua realidade fática. Isso sem o maior dos inconvenientes das soluções clássicas de extinção de condomínio geral, ou seja, sem a necessidade de intervenção de todos os demais condôminos, mas somente dos efetivos confrontantes da área a ser regularizada.

A estremação foi disciplinada no Provimento nº. 260/13 da Corregedoria-Geral de Justiça de Minas Gerais em seus artigos 999, para os imóveis urbanos e 1.012 para os imóveis rurais.

Art. 999. O interessado na especialização de fração ideal contida em parcelamento regularizado nos moldes deste capítulo apresentará requerimento dirigido ao oficial de registro competente instruído com os seguintes documentos:

I - certidão atualizada da matrícula do imóvel;

II - anuência dos confrontantes da fração do imóvel que pretender localizar, expressa em escritura pública declaratória de especificação de área ou estremação, contendo a assinatura do titular do domínio e seu cônjuge e dos confrontantes e seus cônjuges, respeitado o disposto no art. 108 do Código Civil;

III - a identificação da fração, em conformidade com o projeto de regularização registrado, por meio de certidão atualizada expedida pelo município;

IV - certidão fiscal, se existente.

§ 1º Nos casos de frações ideais localizadas em parcelamentos do solo consolidados e ainda não regularizados, admitida a cindibilidade da regularização, além da anuência referida no inciso II do caput deste artigo, o interessado em regularizar o parcelamento do solo deverá anexar ao requerimento:

I - planta da área total do parcelamento com a localização da fração ideal, assinada por profissional legalmente habilitado, com prova de ART no CREA ou de RRT no CAU, devidamente aprovada pelo município; II - memorial descritivo da fração localizada.

§ 2º Se todo o imóvel estiver alienado, poderá ser promovida a regularização de interesse específico, aprovando-se inicialmente o parcelamento do terreno e providenciando posteriormente escritura pública de divisão, assinada por todos os condôminos, cada um recebendo como quinhão o seu lote, apresentando essa escritura concomitantemente com a regularização do parcelamento do solo.

§ 3º O interessado na regularização de parcelas de imóveis urbanos registrados em condomínio, como loteamento, porém com situação consolidada, ou seja, pro diviso, quando não oriunda de loteamento clandestino, apresentará requerimento dirigido ao oficial de registro de imóveis competente instruído com os seguintes documentos:

I - certidão atualizada da matrícula do imóvel;

II - certidões de ações reais e pessoais reipersecutórias, de ônus reais e outros gravames, referentes ao imóvel, expedidas pelo Ofício de Registro de Imóveis;

III - aprovação municipal acompanhada de planta do imóvel, memorial descritivo e certidão atestando que o imóvel se encontra em situação consolidada e integrado à cidade, com infraestrutura básica implantada;

IV - escritura pública de divisão, assinada por todos os condôminos, cada um recebendo como quinhão o seu lote conforme o memorial aprovado, contendo, ainda, a declaração de localização da área com a anuência de todos os confrontantes da parcela, que será apresentada concomitantemente com a regularização do parcelamento do solo.

§ 4º O oficial de registro abrirá nova matrícula para a fração destacada e averbará o destaque na matrícula matriz.

Art. 1.012. Nas circunscrições imobiliárias possuidoras de condomínios rurais pro diviso que apresentem situação consolidada e localizada, a regularização de frações com abertura de matrícula autônoma, respeitada a fração mínima de parcelamento, será feita com a anuência dos confrontantes das parcelas a serem individualizadas.

§ 1º Para as situações consolidadas até a vigência deste Provimento, deverá ser comprovado pelo requerente o período de 5 (cinco) anos de ocupação retroativa, e, para aquelas consolidadas após a vigência deste Provimento, o período de 10 (dez) anos para que seja procedida a regularização, respeitando-se em todos os casos a fração mínima de parcelamento.

§ 2º A identificação do imóvel a regularizar obedecerá ao disposto nos arts. 176, II, 3, e 225 da Lei dos Registros Públicos.

São legitimados para utilizar a estremação urbano ou rural, o coproprietário com título registrado ou o adquirente de fração ideal localizada. Em ambas as formas de estremação existem restrições de tamanho de área que se pretende estremar, pois no urbano, tanto a área remanescente como a área estremada não poderão ser inferior a 125m² ou área fixada no plano diretor e no rural, tanto a área remanescente como a área estremada não poderão ser inferior à fração mínima de parcelamento.

No que tange aos imóveis rurais, o único procedimento de regularização fundiária de imóveis rurais é o estatuído no art. 1.012 do Provimento nº. 260 da Corregedoria-Geral de Justiça de Minas Gerais. A estremação é um procedimento de regularização de áreas que, no mundo dos fatos, encontram-se perfeitamente delimitadas, mas que, nas respectivas matrículas ou transcrições, caracterizam-se como condomínios gerais.

São requisitos da estremação de imóveis rurais:

I- a existência de situação jurídico-registral de condomínio geral;

II- escritura pública que implique transferência de domínio ou de direitos relativamente a imóvel, bem assim como constituição de ônus reais; apresentação da certidão atualizada de inteiro teor da matrícula ou do registro imobiliário antecedente em nome do(s) transmitente(s), salvo nesta última hipótese nos casos de transmissão sucessiva realizada na mesma data pelo mesmo tabelião;

III- respeito à fração mínima de parcelamento (art. 8º, caput, da Lei 5.868/1972: [...])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. O que importa é a áreaefetivamente apurada.

IV- anuência de todos os confrontantes da parcela a ser localizada. O Código de Normas preocupou-se em definir o que seja confrontante. Em todas as situações descritas neste Provimento, considera-se confrontante o titular de direito real ou o ocupante, a qualquer título, da área lindeira da fração demarcada, integrante ou não do condomínio da área maior.

V- existência de ocupação localizada e consolidada por um prazo mínimo:

- para as situações consolidadas até a vigência deste Provimento, deverá ser comprovado pelo requerente o período de 5 (cinco) anos de ocupação retroativa, e, para aquelas consolidadas após a vigência deste Provimento, o período de 10 (dez) anos para que seja procedida a regularização, respeitando-se em todos os casos a fração mínima de parcelamento. Data da entrada em vigor do Código de Normas foi em 10/12/2013.

A existência de ocupação localizada e consolidada por um prazo mínimo somente se considera o período de 5 anos se a sua totalidade tiver transcorrido até a entrada em vigor do Código de Normas.

São formas de comprovação do tempo da posse: documentos que o comprovem; declaração expressa dos confrontantes; o simples registro efetuado há 5 anos ou mais, anteriormente à entrada em vigor do Código de Normas, não é suficiente.

É possível existir ocupação localizada e consolidada por um prazo mínimo utilizando-se da *accessio* e *sucessiopossessionis*, sendo desta forma permitida a soma do tempo de posse dos proprietários anteriores.

Em respeito ao princípio da especialidade objetiva a área objeto de estremação deve ser perfeitamente identificada, respeitados todos os requisitos da Lei dos Registros Públicos, de modo a não se confundir com nenhum outro imóvel.

A instrumentalização da estremação é necessária a escritura pública, caso o imóvel tenha valor superior a 30 salários mínimos, para fins de aplicação do art. 108 do Código Civil, deve-se tomar por base o maior valor, dentre os parâmetros legais, referente à totalidade do imóvel, ainda que a alienação ou oneração seja parcial.

Há necessidade de intervenção de todos os confrontantes, sejam ou não condôminos. Caso não haja a intervenção de algum confrontante, necessário que o Oficial Registrador proceda a notificação extrajudicial do confrontante não anuente, diante da impossibilidade de sua anuência expressa na escritura. Esta notificação poderá ser realizada pelo próprio Oficial do Registro de Imóveis do lugar de localização do imóvel, bem como poderá ser delegada esta atividade ao Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca.

No que tange à notificação do ente público confrontante o art.1.013, § 2º, do Código de Normas de Minas Gerais estatui que “ O município, o Estado e a União, ou seus órgãos representativos, serão notificados pelo oficial de registro em todos os procedimentos em que o imóvel (parcela) a ser localizado fizer divisa com vias públicas (estrada, rua, travessa, corredor, etc.), arroio, rio, lago, etc. No caso de estremação de imóvel urbano ou rural, é desnecessária a notificação do ente público que já tenha se manifestado, seja através de planta aprovada, de certidão, ou qualquer outro meio.

Para a lavratura da Escritura Pública de Estremação são exigidos alguns documentos necessários, como os citados nos incisos do *caput* do art.1.014 do Códigode Normas de Minas Gerais:

- I- título de domínio;
- II- CCIR;
- III- prova de quitação do ITR;
- IV- certidão das benfeitorias expedida pela Prefeitura Municipal;
- V- planta e memorial descritivo.

Parágrafo único. Os documentos mencionados neste artigo serão encaminhados com a escritura pública e, ainda, com a ART do CREA ou RRT do CAU relativos ao profissional responsável, devidamente quitados.

Para o registro da estremação, a escritura pública declaratória ou o instrumento particular serão protocolizados no Ofício de Registro de Imóveis da circunscrição de localização do imóvel, devendo o oficial de registro verificar sua regularidade em atenção aos princípios registrais. Em seguida, o oficial de registro localizará a gleba, lavrando ato de registro, a exemplo do que ocorre com as escrituras de divisão, do que resultará a abertura da respectiva matrícula para a parcela localizada.

Por sua vez, o registro da divisão exige criação das novas unidades imobiliárias, com sua caracterização no plano físico (desmembramento) e atribuição dos novos imóveis aos condôminos (divisão).

Para que se proceda ao registro da estremação serão necessários praticar os seguintes atos:

1- inserção de medidas perimetrais e área

2- registro da estremação, que possui natureza declaratória, atribui a nova unidade imobiliária ao coproprietário;

3- abertura de matrícula própria para o novo imóvel, sem a desnecessidade de apuração do remanescente.

A estremação nada mais é do que uma forma de regularização de uma propriedade já adquirida anteriormente, por meio de um título já registrado, o que se depreende que não incide o imposto de transmissão – ITBI, bem como não se faz necessário a transmissão da DOI.

A divergência de áreas entre o título aquisitivo e o título de estremação não implica transmissão de propriedade, razão pela qual é dispensada a apresentação do comprovante de pagamento de imposto (ITBI ou ITCD), bem como a emissão de DOI.

Por fim, em qualquer hipótese em que houver, na matrícula originária, ônus não impeditivo da estremação, tal ônus deverá ser transportado, por averbação, para a matrícula que será aberta para a parcela ideal localizada.

Abaixo, a título de ilustração, seguem os modelos de averbações e registros de estremação:

AV-X-XXXX - Prot. XXXXXX de XX/XX/XXXX - INSERÇÃO DE MEDIDAS PERIMETRAIS E ÁREA - Conforme requerimento contido na Escritura Pública lavrada às folhas XX/XX, do Livro XX, em XX/XX/XXXX, no X Tabelionato de Notas de XXXXXXXXXXXX/MG, planta e memorial descritivo elaborados pelo responsável técnico NOME, inscrito no CREA/MG [ou CAU/MG] sob nº XXXXXXXXX, e Certidão expedida pelo Município de XXXXXXXXX/MG em XX/XX/XXXX [certidão existente apenas se o imóvel for urbano], a fração ideal de (DESCREVER) sobre o imóvel objeto desta matrícula, adquirida nos termos do R-X acima, objeto da estremação a seguir registrada, possui a seguinte caracterização: [transcrever a descrição do imóvel conforme o memorial descritivo]. Valor fiscal: R\$XXXXXXXX [existente se houver sido apresentada, por exemplo, a guia de IPTU ou declaração do ITR]. Valor declarado para fins exclusivos de pagamento de emolumentos e da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ XXXXXXXX [se houver a declaração]. Dou fé. Emol: R\$XXXXXXXX. TFJ: R\$XXXXXXXX. Total: R\$XXXXXXXX. LOCAL, XX de MÊS de ANO. O Oficial,

R-X-XXXX - Prot. XXXXXX de XX/XX/XXXX - ESTREMAÇÃO Declarante: NOME E QUALIFICAÇÃO COMPLETA. Conforme Escritura Pública lavrada às folhas XX/XX, do Livro XX, em XX/XX/XXXX, no X Tabelionato de Notas de XXXXXXXXXXXX/MG, foi atribuída ao Declarante, proprietário da fração ideal de (DESCREVER) sobre o imóvel objeto desta matrícula, adquirida nos termos do R-X acima, com anuência expressa [ou presumida, se for o caso] dos confrontantes, a parcela do imóvel localizada e descrita na AV-X acima, que estava em situação de condomínio pro diviso, nos termos dos artigos e seguintes [ou, no caso de imóvel urbano, art. 999] do Provimento 260/2013 da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais. Valor fiscal: R\$XXXXXXXX,XX [existente se houver sido apresentada, por exemplo, a guia de IPTU ou declaração do ITR]. Valor declarado para fins exclusivos de pagamento de emolumentos e da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ XXXXXXXX,XX [se houver a

declaração]. Dou fé. Emol: R\$XXXXXX. TFJ: R\$XXXXXXX. Total: R\$XXXXXX. LOCAL,XX de MÊS de ANO. O Oficial,

AV-X-XXXX - Prot. XXXXXX de XX/XX/XXXX - ABERTURA DE MATRÍCULA
Em virtude da estremação registrada no R-X acima, foi aberta a matrícula nº XXXXXXXX, para o imóvel descrito na AV-XX supra. Dou fé. Emol: R\$XXXXXX. TFJ: R\$XXXXXXX. Total: R\$XXXXXX. LOCAL,XX de MÊS de ANO. O Oficial,

Como dito alhures a estremação pode ser de realizada em imóveis rurais, bem como em imóveis urbanos. Até este momento tratamos da estremação rural. Agora passaremos a estudar um pouco sobre a estremação de imóveis urbanos.

A estremação de imóveis urbanos, instrumentos de regularização de condomínios de frações ideais está previsto no Capítulo III, do Título XI, do Livro VII, arts. 997 e seguintes do Código de Normas de Minas Gerais. 1. Parcelamento do solo; 2. Instituição de condomínio de casas; 3. Instituição de condomínio de lotes. Estremação: prevista como forma de regularização sob a modalidade de PARCELAMENTO DO SOLO.

São requisitos da estremação de imóveis urbanos, em caso de parcelamento já registrado, havendo coincidência entre a área estremada e um lote:

1-requerimento que especifique regularização pretendida(art. 998);

2-certidão atualizada da matrícula do imóvel (art. 999, caput, inc. I);

3-escritura pública ou instrumento particular de estremação, contendo a assinatura do titular do domínio e seu cônjuge e dos confrontantes e seus cônjuges, respeitado o disposto no art. 108 do Código Civil (art. 999, caput, inc. II);

4-a identificação da fração, conforme certidão expedida pelo Município(art. 999, caput, inc. III);

5-certidão fiscal, se existente (art. 999, caput, inc. VI).

Em caso de parcelamento do solo consolidado, mas ainda não registrado, também deverá ser apresentado:

1-planta da área que está sendo regularizada (art. 999, 1º, inc. I);

2- ART ou RRT (art. 999, 1º, inc. I);

3- Memorial descritivo da fração localizada (art. 999, 1º, inc. II).

Não podemos olvidar que a estremação de imóveis urbanos não é forma de regularização de loteamentos clandestinos. Aplicação subsidiária das regras da estremação de imóveis rurais.

Estremação é a individualização de uma área, originariamente em condomínio, com base numa situação de fato. Aplica-se à estremação de imóvel urbano o mesmo procedimento e documentos para a estremação de imóvel rural, acrescido da certidão de aprovação do município. Na exceção prevista no caput do art. 999 do Código de Normas, já estando o parcelamento regularizado no cartório e havendo coincidência da área estremada com o parcelamento já registrado, dispensa-se a nova apresentação de planta e memorial. Justificativa: A dispensa da apresentação de planta e memorial descritivo justifica-se por já existirem as unidades imobiliárias como consequência da regularização do parcelamento, sendo necessária a estremação apenas para a atribuição de lote ao condômino.

Havendo divergência de área entre aquela que figura do registro e a apurada na estremação é possível o registro. Não impede a estremação a divergência entre a área que figura no registro ou título de aquisição e aquela apurada no levantamento da fração a ser individualizada, constante na planta e no memorial descritivo, uma vez que o objetivo do instituto de estremação é regularizar uma situação de fato já consolidada. Em nenhuma hipótese será exigida a apuração do remanescente.

A estremação nada mais é do que uma forma de regularização de uma propriedade já adquirida anteriormente, por meio de um título já registrado. A divergência de áreas entre o título aquisitivo e o título de estremação não implica transmissão de propriedade, razão pela qual é dispensada a apresentação do comprovante de pagamento de imposto (ITBI ou ITCD), bem como a emissão de DOI.

Caso exista a prévia existência de ônus ou gravames na matrícula de origem estes ônus, cláusulas e gravames não especificados, incidem as mesmas regras aplicáveis à lavratura e registro da escritura pública de divisão. Em qualquer hipótese em que houver, na matrícula originária, ônus não impeditivo da estremação, tal ônus deverá ser transportado, por averbação, para a matrícula que será aberta para a parcela ideal localizada.

O Georreferenciamento e certificação do INCRA obrigatórios para áreas iguais ou superiores a 100 hectares (art. 10 do Dec /2002). O Código de Normas de Minas Gerais enquadra a estremação como forma de regularização fundiária por parcelamento, o que por si só não dispensa o Georreferenciamento.

III- Conclusão

Diante do exposto pode-se concluir que o instituto da estremação é um excelente instrumento e possui uma finalidade social, pois tem o intuito de agilizar os processos de extinção de condomínio pró diviso, beneficiando os produtores, bem como diminuir custos e a insegurança jurídica em torno da propriedade.

Sem a matrícula autônoma, o produtor encontra dificuldades para conseguir crédito junto às instituições financeiras, pois na prática alguns bancos indeferem financiamentos quando a propriedade se encontra em condomínio, pois há um enorme risco de no futuro, se assim for necessário, excutir a dívida quando advém de imóvel em condomínio geral.

Percebe-se que este provimento veio a auxiliar, indiretamente, na certificação da poligonal de um imóvel rural junto ao INCRA, pois é imprescindível que no encaminhamento do processo a(s) matrícula(s) seja(m) autônoma(s). Caso haja condomínio, e não puder ser feita a localização da parcela, será necessário georreferenciar as partes dos outros condôminos, mas na maioria dos casos estes não estão dispostos a participar e ajudar com os custos.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002. Regulamenta a Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001, que altera dispositivos das Leis nºs. 4.947, de 6 de abril de 1966; 5.868, de 12 de dezembro de 1972; 6.015, de 31 de dezembro de 1973; 6.739, de 5 de dezembro de 1979; e 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e dá outras providências. Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 31 out. 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/2002/

COLÉGIO REGISTRAL DO RIO GRANDE DO SUL. Perguntas e Respostas. Disponível em: <http://www.colegioregistrals.org.br/associado_perguntaeresposta_pergunta.asp?codArea=5&pagina_atual=2&palavra_chave=gleba> ac. 22 novembro de 2010.

COLÉGIO REGISTRAL DO RIO GRANDE DO SUL. Perguntas e Respostas. Disponível em: <http://www.colegioregistrals.org.br/associado_perguntaeresposta_pergunta.asp?codArea=5&pagina_atual=4&palavra_chave=gleba> ac. 21 novembro de 2010.

CGJ. Corregedoria-Geral de Justiça do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul. Provimento nº 07/2005. Porto Alegre. Disponível em: <<http://www1.tjrs.jus.br/site/legislacao/administrativa/>> ac. 03 outubro de 2010.

MEZZARI, M. P. Comentários ao Projeto Gleba Legal. 2010a. Disponível em: <http://www.colegioregistrals.org.br/anexos/mariomezzari_comentariosglebalegal.doc> ac. 10 novembro de 2010.

MEZZARI, M. P. O Novo Processo de Retificação do Registro Imobiliário: Retificação ou Usucapião? IN: Encontro Regional de Santa Cruz do Sul, 2010b. Colégio Registrari do Rio Grande do Sul: Santa Cruz do Sul, maio 28-29, 201 O.

PAIVA, J. P. L. Projeto "Gleba Legal". Disponível em: <http://www.lamanapaiva.eom.br/mostra_novidades.php?id_novidades=30&id_noticias_area=1> ac. 26 dezembro de 2010.

Projeto Gleba Legal. Estado do Rio Grande do Sul. Poder Judiciário. Corregedoria-Geral de Justiça.

Departamento de Artes Gráficas do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, 2005.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em <<http://www.trtsp.jus.br/legislacao/constituicao-federal-emendas>>. Acesso em 05 jul. 2017.

BRASIL. Lei 10.257, DE jul. 2001. **Estatuto da Cidade**. Brasília-DF, jul. 2001. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm> Acesso em: out. 2018.

BRASIL. Lei 10.406, de jan. 2002. **Código Civil**. Brasília – DF, jan. 2002. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406.htm>. Acesso em 01 março 2019.

BRASIL. Lei 9.605, de 12 de fevereiro de 1998. **Sanções Penais e Administrativas Derivadas de Condutas e Atividades Lesivas ao Meio Ambiente, e dá outras providências**. Brasília-DF, fev 1.998. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L9605.htm>. Acesso em 26 fev. 2019.

CASTELLS, Manuel. **A Questão urbana**. 3. ed. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983.

DINIZ, Maria Helena. **Código Civil Anotado**. 14ª Edição. Ed. Saraiva. 2009

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**: Volume V - Direito das Coisas. 4ª Edição. São Paulo. Saraiva. 2009

Submetido em 10.01.2020

Aceito em 12.06.2020