

# Estremação

Rafael Del-Fraro Rabêlo

Oficial do 1º Registro de Imóveis de Barbacena/MG

I Encontro Regional do CORI-MG

Varginha – 20/06/2015



# CONDOMÍNIO

Espécies previstas no Código Civil:

## 1. Geral

1. Voluntário

2. Necessário

## 2. Edifício

# Características fundamentais do condomínio geral

1. Cotitularidade dominial sobre uma mesma coisa;
2. 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:
  1. **Qualitativamente iguais**, pois incidem em frações ideais sobre a totalidade da coisa;
  2. **Quantitativamente diferentes**, sendo proporcionais aos respectivos quinhões. *(Francisco Eduardo Loureiro)*

# EXPRESSÃO DA FRAÇÃO IDEAL

Artigo 687 do Código de Normas:

**§ 1º Nas matrículas e transcrições já existentes, a menção à titularidade de imóveis com base em valores e quantidade de área não localizada dentro de um todo maior será, se possível, convertida em percentuais e frações ideais.**

**§ 2º Nos novos registros que constituam condomínios comuns ou gerais, os quinhões devem ser expressos em percentuais ou frações.**

# CONDOMÍNIO “PRO INDIVISO” x “PRO DIVISO”

- **Condomínio “pro indiviso”**: a totalidade do imóvel é utilizada por todos os condôminos, não havendo entre eles a localização de suas quotas-partes;
- **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.

**Registro de imóveis:** é impossível identificar, pela simples leitura de uma matrícula, se um condomínio geral é “pro indiviso” ou “pro diviso”.

# PROBLEMAS DECORRENTES DO CONDOMÍNIO “PRO DIVISO”

- Dificuldades com transações imobiliárias em geral;
- Dificuldades para obtenção de crédito;
- Impossibilidade de se promoverem desmembramentos, retificações de descrição do imóvel, averbação de construções e quaisquer outros atos registrais que dependam da perfeita caracterização do imóvel; etc.

# SOLUÇÕES PARA A EXTINÇÃO DO CONDOMÍNIO GERAL

1. Escritura pública de divisão;
2. Ação de divisão.

Principal problema: dependência da intervenção de todos os demais condôminos.

- Condomínio “pro indiviso”: ainda existem apenas essas 2 soluções;
- Condomínio “pro diviso”: nova solução → **estremação.**

# ESTREMAÇÃO

Significados de “**estremar**” (dentre outros):

- “Demarcar, delimitar por meio de estremas ou marcos divisórios;
- Apartar, distinguir, separar;
- Dividir-se, delimitar-se (*Michaelis – Moderno Dicionário da Língua Portuguesa*)

# ESTREMAÇÃO

- 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.

# ORIGEM DA ESTREMAÇÃO

- Projetos More Legal e Gleba Legal da CGJ/RS;
- Inicialmente exigia-se intervenção judicial;
- Projeto Gleba Legal (Prov. 08/2005 da CGJ/RS): regularização exclusivamente em âmbito extrajudicial.

Minas Gerais – Código de Normas:

- Arts. 1.012 e ss.: imóveis rurais (tratamento minucioso);
- Art. 999: imóveis urbanos (tratamento lacunoso).

# ESTREMAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS

- Único procedimento de regularização fundiária de imóveis rurais previsto no Código de Normas;
- Regulamentação minuciosa;
- Aplicação subsidiária das normas à estremação de imóveis urbanos.

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.



# REQUISITOS DA ESTREMAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS

# 1. Existência de situação jurídico-registral de condomínio geral

**Legitimidade** para promover a estremação:

1. Coproprietário com título registrado;
2. Regularização por adquirente de fração ideal localizada.

**ESTREMAÇÃO. POSSIBILIDADE DE REGISTRO.** O registro da estremação é possível na hipótese de o declarante ser condômino, isto é, proprietário de fração ideal, com título de domínio registrado. O título de aquisição cujo objeto seja área localizada, não registrada anteriormente em virtude do disposto no artigo 888 do Código de Normas, poderá ter seu registro efetivado concomitantemente ao registro da escritura de estremação.

# 1. Existência de situação jurídico-registral de condomínio geral

## CN seria óbice?

*Art. 160. São requisitos documentais inerentes à regularidade de escritura pública que implique transferência de domínio ou de direitos relativamente a imóvel, bem assim como constituição de ônus reais:*

*III - 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;*

**LAVRATURA DE ESCRITURA PÚBLICA DE ESTREMAÇÃO. DESNECESSIDADE DE CERTIDÃO DE REGISTRO EM NOME DO DECLARANTE.** Não há óbice no Código de Normas à lavratura de escritura pública de estremação, em que seja declarante o titular de fração ideal não registrada, desde que sejam apresentados ao Tabelionato de Notas o título de aquisição da fração objeto da estremação, bem como a certidão de registro do imóvel em nome do transmitente.

## 2. 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.”

- **Observância da FMP pela parcela condominial localizada e pela área remanescente.**

### 3. Anuência de todos os confrontantes da parcela a ser localizada

#### Definição de confrontante

Art. 1.021. 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.** (Código de Normas)

## 4. Existência de ocupação localizada e consolidada por um prazo mínimo

Art. 1.012 do Código de Normas:

§ 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.

*\* Data da entrada em vigor do CN: 10/12/2013*

## 4. Existência de ocupação localizada e consolidada por um prazo mínimo

### ***Accesio e successio possessionis:***

- Omissão do Código de Normas;
- Art. 529, *caput*, da CNNR/RS:

Art. 529 – A posse do proprietário sobre a parcela *pro diviso* a extremar deve contar no mínimo 05 (cinco) anos, **permitida a soma do tempo de posse dos proprietários anteriores.**

## 5. 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.

## 6. Instrumentalização por escritura pública, caso o imóvel tenha valor superior a 30 salários mínimos

*Art. 777. 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. (CN)*

- Intervenção de todos os confrontantes, sejam ou não condôminos;
- Notificação pelo **“oficial de registro”** do confrontante, diante da impossibilidade de sua anuência expressa na escritura. **(RI ou RTD?)**

# NOTIFICAÇÃO DO ENTE PÚBLICO CONFRONTANTE

Art. 1.013, § 2º, do Código de Normas:

- § 2º 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.

**ESTREMAÇÃO. CONFRONTANTE MUNICÍPIO, ESTADO, UNIÃO (ART. 1.013 § 2º).** 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.

# DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA PARA A LAVRATURA DA ESCRITURA

Incisos do *caput* do 1.014 do Código de Normas:

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.**

# REGISTRO DA ESTREMAÇÃO

Art. 1.015, § 1º, CN:

§ 1º 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.

- Registro da divisão exige (art. 710 CN):
  1. Criação das novas unidades imobiliárias, com sua caracterização no plano físico (desmembramento);
  2. Atribuição dos novos imóveis aos condôminos (divisão).

# REGISTRO DA ESTREMAÇÃO

**Atos a serem praticados:**

**1. Inserção de medidas perimetrais e área (1, c, Tabela 4);**

*(mesmos documentos da retificação de área)*

**2. Registro da estremação (5, e, Tabela 4);**

*(natureza declaratória, atribui a nova unidade imobiliária ao coproprietário);*

**3. Abertura de matrícula própria para o novo imóvel (item 4, Tabela 4).**

*(desnecessidade de apuração do remanescente)*

# REGISTRO DA 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 XXXXXXXXX/MG, planta e memorial descritivo elaborados pelo responsável técnico NOME, inscrito no CREA/MG [ou CAU/MG] sob nº XXXXXXXX, e Certidão expedida pelo Município de XXXXXXXX/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\$XXXXXXX [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\$ XXXXXXX [se houver a declaração]. Dou fé. Emol: R\$XXXXXXX. TFJ: R\$XXXXXXX. Total: R\$XXXXXXX. LOCAL, XX de MÊS de ANO. O Oficial:
- **Forma de cobrança: item 1, “c”, da Tabela 4.**

# REGISTRO DA ESTREMAÇÃO

- **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 XXXXXXXXX/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 1.012 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\$XXXXXX,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\$ XXXXXX,XX [se houver a declaração]. Dou fé. Emol: R\$XXXXXX. TFJ: R\$XXXXXXX. Total: R\$XXXXXX. LOCAL, XX de MÊS de ANO. O Oficial:
- **Forma de cobrança: item 5, “e”, da Tabela 4.**

# REGISTRO DA ESTREMAÇÃO

- **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 **XXXXXXX**, 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:
- **Forma de cobrança: item 1, “e”, da Tabela 4.**



# ESTREMAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

# Estremação de imóveis urbanos

Instrumentos de regularização de condomínios de fato em imóveis urbanos (Capítulo III, do Título XI, do Livro VII – arts. 997 a 1.000 do CN):

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.

# 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 a modalidade de 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).

# Requisitos da estremação de imóveis urbanos

**Em caso de parcelamento do solo consolidado, mas ainda não registrado, apresentar também:**

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).
- Estremação de imóveis urbanos: **não é forma de regularização de loteamentos clandestinos.**
  - Aplicação subsidiária das regras da estremação de imóveis rurais.

# Estremação de imóveis urbanos

**ESTREMAÇÃO DE IMÓVEL URBANO.** Estremação é a individualização de uma área, originariamente em condomínio, com base numa situação de fato.

Aplica-se à extremação de imóvel urbano o mesmo procedimento e documentos para a extremação 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 extremação apenas para a atribuição de lote ao condômino.*



# OBSERVAÇÕES FINAIS

# DIVERGÊNCIA DE ÁREA ENTRE AQUELA QUE FIGURA DO REGISTRO E A APURADA

**ESTREMAÇÃO. DIVERGÊNCIA DE ÁREA. POSSIBILIDADE DE 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.**

# IMPOSTO DE TRANSMISSÃO E DOI

- A estremação nada mais é do que uma forma de regularização de uma propriedade já adquirida anteriormente, por meio de um título já registrado.

**ESTREMAÇÃO. DIVERGÊNCIA DE ÁREA. INEXISTÊNCIA DE TRANSMISSÃO. DESNECESSIDADE DE RETIFICAÇÃO DA ÁREA TOTAL.** 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.

# PRÉVIA EXISTÊNCIA DE ÔNUS OU GRAVAMES NA MATRÍCULA DE ORIGEM

- Regulamentação minuciosa pelo Código de Normas;
- Ônus, cláusulas e gravames não especificados no art. 1.017: 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.

# GEORREFERENCIAMENTO E CERTIFICAÇÃO DO INCRA

- Georreferenciamento e certificação do INCRA obrigatórios para áreas iguais ou superiores a 250 hectares (art. 10 do Dec. 4.449/2002);
- O CN enquadra a estremação como forma de regularização fundiária por parcelamento;
- **Polêmica:** considera-se o todo ou apenas a parcela ideal localizada?

**Obrigado!**