



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE ALPINÓPOLIS/MG

LISTA DE DOCUMENTOS

- ESTREMAÇÃO -

O QUE É?

Estremação é uma forma de regularizar um imóvel em condomínio pro diviso, pertencente a uma área maior, no qual os condôminos ou proprietário, já ocupam uma gleba determinada/localizada dentro de uma área maior, há mais de cinco anos.

Através da estremação é extinto parcialmente o condomínio e demarcada área do imóvel, apenas relativamente à fração da pessoa interessada.

As vantagens são as seguintes: o proprietário passa a ter matrícula independente para a sua área; somente precisam anuir com a escritura os confrontantes da área que será estremada; não precisa apurar o remanescente da área na matrícula original.

A estremação pode ocorrer tanto em imóveis rurais, como em imóveis urbanos, respeitada a fração mínima de parcelamento de imóvel rural ou a área mínima de lote urbano, tanto na área a ser estremada quanto na remanescente.

Documentos necessários:

- Escritura pública de estremação;
- Planta do imóvel a ser localizado assinada pelo proprietário, responsável técnico e confrontantes, com firmas reconhecidas;
- Memorial descritivo do imóvel a ser localizado assinado pelo proprietário, responsável técnico e confrontantes, com firmas reconhecidas;
- ART, RRT ou TRT, assinada pelo proprietário e responsável técnico;
- Declaração de valor real ou de mercado do imóvel, com firma reconhecida;

Obs.: pode ser declarado no próprio requerimento.

Se rural, apresentar:

- Último CCIR atual e quitado,
- CAR
- CND do ITR no prazo de validade;
- Certificação do SIGEF/INCRA, para imóvel rural com área igual ou superior a 25 hectares; nessa hipótese, a anuência dos confrontantes poderá ser apresentada através de declaração de respeito de limites.

Se urbano, apresentar:

- Documento expedido pelo município (por exemplo: certidão, espelho do IPTU, Boletim de Informações Cadastrais, etc) contendo a localização completa e o número do cadastro do imóvel no município;
- Anuência do município em relação à inserção de medidas ou alteração de área (na própria planta ou em documento avulso).
- Constar, na escritura, referida anuência.

Obs.: indicar no projeto as matrículas dos confrontantes, se o imóvel não possuir matrícula/registro, apresentar declaração, com firma reconhecida, do confrontante e do responsável técnico que o imóvel não tem matrícula e apresentar algum documento que comprove a posse do confrontante; e constar a informação se o confrontante é posseiro ou proprietário. Se o imóvel possuir matrícula e o confrontante que assinou a planta e o memorial não é proprietário, apresentar algum documento que comprove os poderes de representação ou a posse do confrontante.

DISPOSTIVO LEGAL – PROVIMENTO 93/CGJ/2020

DA ESTREMAÇÃO DE IMÓVEIS EM CONDOMÍNIO DE FATO

Art. 1.149. Nas circunscrições imobiliárias possuidoras de condomínios pro diviso que apresentem situação consolidada e localizada, a regularização de frações com abertura de matrícula autônoma, respeitada a fração mínima de parcelamento de imóvel rural ou a área mínima de lote urbano, tanto na área a ser estremada quanto na remanescente, será feita com a anuência dos confrontantes das parcelas a serem individualizadas. **(Possibilidade jurídica para estremação)**

§ 1º A identificação do imóvel a se regularizar obedecerá ao disposto nos arts. 176, II, 3, e 225 da Lei nº 6.015, de 1973. **(Caracterização do imóvel)**

§ 2º A posse do proprietário sobre a parcela pro diviso a estremar deve contar, no mínimo, 5 (cinco) anos, permitida a soma do tempo de posse dos proprietários anteriores. **(Tempo de posse do proprietário declarante)**

§ 3º Para comprovação do prazo de posse localizada, será suficiente a declaração do proprietário, corroborada pelos confrontantes. **(Na escritura constará declaração do proprietário declarante e dos confrontantes)**

§ 4º Admite-se a estremação requerida por titular de fração ideal não registrada, desde que sejam apresentados ao Tabelionato de Notas o título de propriedade da fração ideal objeto da estremação, bem como a certidão de registro do imóvel em nome do transmitente. **(Aquisição de propriedade e estremação – registros concomitantes/mesma data)**

§ 5º Na hipótese do § 4º deste artigo, deve ser feito o registro do título aquisitivo, conjuntamente com a estremação.

Art. 1.150. A instrumentalização do ato para fins de localização da parcela pro diviso será feita necessariamente por escritura pública de estremação. **(requisitos da escritura)**

§ 1º É obrigatória a intervenção na escritura pública de todos os confrontantes da gleba a localizar, sejam eles condôminos ou não na área maior.

§ 2º Considera-se confrontante, para fins de estremação, o titular de direito real ou o ocupante, a qualquer título, da área lindeira à fração demarcada, integrante ou não do condomínio da área maior.

§ 3º No caso de falecimento de alguma das partes que deve figurar na escritura, comparecerá em seu lugar o inventariante.

“Declarante falecido – Enunciado CORI nº. 40. Estremação. Espólio. Inventariante como declarante.

Admite-se estremação em que figure como declarante o inventariante e todos os herdeiros do espólio.

Justificativa:

Tratando-se de condômino falecido, o inventariante e todos os herdeiros poderão comparecer na escritura de estremação, viabilizando a regularização registral do imóvel, permitindo a correta declaração do ITCMD e a especialização objetiva necessária para o registro do inventário.”

§ 4º Não será obrigatória a participação do Município, Estado ou União, ou de seus órgãos representativos, nos casos em que a parcela a ser localizada fizer divisa com bens públicos de uso comum do povo, tais como vias públicas, estradas, ruas, travessas e rios navegáveis, exigindo-se apenas declaração do responsável técnico de que a medição respeitou plenamente as divisas com as áreas e faixas de domínio de imóveis públicos.

§ 5º A anuência do ente público, quando necessária, poderá ser dada na planta, memorial, por meio de carta de anuência ou qualquer outro documento inequívoco.

§ 6º Na impossibilidade de obtenção da anuência de qualquer dos confrontantes, a escritura deverá conter essa circunstância e o particular ou ente público será notificado pelo oficial de registro a manifestar-se, no prazo de 15 (quinze) dias, seguindo-se o procedimento previsto no art. 213, §§ 2º a 6º, da Lei nº 6.015, de 1973.

Art. 1.151. A escritura descreverá apenas a parcela localizada, sendo desnecessária a retificação de área da gleba originária, bem como a apuração da área remanescente. **(requisitos da escritura)**

§ 1º A descrição da parcela localizada será apurada por planta e memorial descritivo, com prova de documento de responsabilidade técnica pertinente.

§ 2º No caso de imóvel rural, o título deve mencionar também a apresentação do CCIR quitado e a prova de quitação do ITR referente à parcela a ser estremada ou da gleba originária.

§ 3º No caso de imóveis urbanos, a escritura pública deverá mencionar a apresentação de anuência do Município.

§ 4º Uma via original da planta e do memorial descritivo, bem como cópias da declaração de responsabilidade técnica pertinente e da anuência do órgão municipal competente, se for o caso, serão arquivadas no registro de imóveis.

Art. 1.152. A escritura pública de estremação será protocolizada 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 aplicáveis. **(registro da escritura)**

§ 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.

§ 2º Tratando-se de localização cumulada com inserção de medidas da gleba, o oficial de registro praticará 2 (dois) atos: a averbação desta e o registro daquela.

Art. 1.153. A adoção do procedimento previsto no art. 1.149 deste Provimento Conjunto não exclui a possibilidade de efetivação de escritura pública de divisão ou ajuizamento de ação de divisão, restando ao interessado a opção, respeitadas as circunstâncias de cada caso.

Art. 1.154. Na eventualidade da incidência de cláusulas, ônus ou gravames sobre a parcela objeto da localização ou retificação, serão observadas as providências abaixo: **(requisitos – imóvel gravado com ônus)**

I - no caso de hipoteca, não será necessária a anuência do credor hipotecário, devendo o oficial de registro, todavia, comunicar-lhe a realização do registro da localização da parcela;

II - no caso de penhora, não será necessária prévia autorização judicial para o registro, devendo o oficial de registro, todavia, comunicar o fato ao juízo, mediante ofício;

III - no caso de penhora fiscal em favor do INSS, havendo o devedor ofertado o imóvel em garantia da dívida, não será admitida a localização da gleba sem a expressa anuência daquela autarquia federal, uma vez que a medida determina a indisponibilidade do bem, na forma do art. 53 da Lei nº 8.212, de 1991;

IV - no caso de anticrese, é indispensável a anuência do credor anticrético;

V - no caso de propriedade fiduciária, a localização da parcela será instrumentalizada em conjunto pelo credor e pelo devedor;

VI - no caso de usufruto, a localização será obrigatoriamente firmada pelo nuproprietário e pelo usufrutuário;

VII - no caso de indisponibilidade por determinação judicial ou ato da Administração Pública federal, não será admitido o processamento, uma vez que consiste em ato de disposição;

VIII - na hipótese de estar a parcela sob arrolamento, medida de cautela fiscal, é possível o registro da localização, devendo o oficial de registro, todavia, comunicar o fato imediatamente ao agente fiscal;

IX - no caso da incidência de outros ônus, cláusulas e gravames não expressamente previstos neste artigo, será aplicada a regra qualificatória inerente às escrituras públicas de divisão.

Art. 1.155. A necessidade ou não de prévio georreferenciamento com Certificação do INCRA da parcela rural a ser localizada e estreada será determinada de acordo com as normas da legislação federal.

“Enunciado CORI nº 39. Estremação. Georreferenciamento. Área estreada.

Para fins de atendimento da descrição georreferenciada a que se refere o art. 10 do Decreto 4.449/2002, considera-se a área apurada/medida da parcela estreada e não a área constante da matrícula.

Justificativa:

Tratando-se a estremação de localização, delimitação, individualização, demarcação de parcela em condomínio “pro diviso” em situação consolidada, o declarante só está obrigado a georreferenciar e certificar se a parcela estreada superar a área a que se refere o art. 10 do Decreto no 4.449/2002. Não se deve considerar a área total da matrícula ou do registro imobiliário da fração ideal no cartório.”

Art. 1.156. A dispensa de anuência de confrontantes prevista no § 17 do art. 213 da Lei nº 6.015, de 1973, aplica-se apenas a planta e memorial descritivo, sendo necessário o comparecimento dos confrontantes na escritura de estremação.

APRESENTAR EM ALGUNS CASOS:

a) DOCUMENTOS DE IDENTIFICAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS:

Documentos de qualificação, que podem ser: cópia autenticada do RG (ou outro documento oficial de identificação) e do CPF, caso não conste na matrícula a qualificação completa dos proprietários;

Certidão de nascimento (se solteiro) ou casamento (se casado, divorciado ou viúvo) dos proprietários, em via original ou cópia autenticada (emitida em até 90 dias), caso não conste na matrícula o estado civil, regime de bens/data do casamento dos proprietários;

Certidão de Registro do Pacto Antenupcial, expedida pelo Registro de Imóveis do domicílio dos proprietários casados por regime de bens diverso do legal, caso o número do registro do pacto não conste na matrícula.

Observação.: poderão surgir exigências para apresentação de documentos adicionais, que serão solicitados após a competente qualificação registrária do título protocolado.