



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Rua Goiás, Nº 229 - Bairro Centro - CEP 30190-925 - Belo Horizonte - MG - www.tjmg.jus.br
Andar: SS Sala: 04

DECISÃO Nº 5992

Autos nº: 0049797-10.2020.8.13.0000

EMENTA: CONSULTA. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. 2º TABELIONATO DE PIRANGA. ESCRITURA PÚBLICA DE ESTREMAÇÃO. ARTS. 1.012 A 1.015 DO PROVIMENTO Nº 260/CGJ/2013. ARTS. 176, 213 E 225, TODOS DA LEI Nº 6.015/73. ART. 8º DA LEI 5.868/72. ART. 65 DA LEI Nº 4.504/1964. NECESSIDADE DE GEORREFERENCIAMENTO DA ÁREA A SER ESTREMADA. DECRETO Nº 4.449/02. ARQUIVAMENTO.

Vistos etc.

Trata-se de expediente encaminhado a esta e. Casa Correcional, no qual a Juíza de Direito Substituta, Dra. Maria Tereza Horbatiuk Hypolito, encaminha processo de suscitação de dúvida 50002694720208130508, no qual o Tabelião do Ofício do 2º Tabelionato de Notas de Piranga, Alberto Cesar Vieira Soares consulta sobre procedimento a ser adotado diante da irresignação da Sra. Ivety Sinésia Luiz para proceder ao georreferenciamento de imóvel rural matrícula 2794, no qual seu pai, Geraldo Luiz, é proprietário de 12,10 ha.

É o relatório.

Compulsando os autos, verifica-se que Ivety Sinesia Luiz compareceu ao 2º Tabelionato de Notas de Piranga, relatando que seu pai, Geraldo Luiz, é proprietário de imóvel rural de 12,10ha relativo {a matrícula nº 2.794, inscrita no Registro de Imóveis de Piranga/MG. O imóvel é identificado como "*232,325ha de terras, de inferior qualidade, no lugar denominado 'Padre Antônio', no distrito de Pinheiros Altos, deste município e comarca de Piranga(...)*" e de propriedade de Espólio de Evangelina Saraiva Martins (47,2750ha), José Saraiva Martins (31,9500ha), Geraldo Luiz (12,1000ha), José Carlos Neto (31,9500ha; e Cordélia de Barros Mendes (109,6500ha).

Conforme narrado pela Tabeliã, concluiu-se que embora a matrícula retrate um imóvel rural em condomínio, a realidade é a existência de uma situação muito comum na zona rural, consistente na existência de condomínio pro diviso, o que demandaria a lavratura de escritura pública de estremação. Menciona, ainda, a necessidade de realização de georreferenciamento da área.

Inicialmente, para que seja possível adentrar no mérito, alguns esclarecimentos são necessários.

No que tange à estremação, saliente-se que é um instituto que busca solucionar os problemas decorrentes da existência de um condomínio "pro diviso". Com efeito, ela é um procedimento de regularização de áreas que, faticamente, já se encontram perfeitamente demarcadas, mas que, nas respectivas matrículas ou transcrições, caracterizam-se como condomínios gerais.

A estremação visa a delimitar uma parte ideal de um imóvel, de modo que a situação jurídico-registral daquele bem passe a corresponder à sua realidade fática. Isso sem a necessidade de intervenção de todos os demais condôminos, mas tão somente dos efetivos confrontantes da área a ser regularizada.

No âmbito do Estado de Minas Gerais, a estremação é regulamentada pelos artigos 1.012 e seguintes do Provimento nº 260/CGJ/2013, que codifica os atos normativos da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais relativos aos serviços notariais e de registro, senão vejamos:

DA INDIVIDUALIZAÇÃO DE IMÓVEL RURAL EM CONDOMÍNIO

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.

Art. 1.013. A instrumentalização do ato para fins de localização da parcela será feita mediante escritura pública declaratória, ou por instrumento particular nos casos do art. 108 do Código Civil.

§ 1º É obrigatória a intervenção na escritura pública ou no instrumento particular de todos os confrontantes da gleba a localizar, sejam ou não condôminos na área maior.

§ 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.

§ 3º Quando utilizado o instrumento particular, as assinaturas deverão ter suas firmas reconhecidas.

§ 4º Na impossibilidade de obtenção da anuência de qualquer confrontante no ato notarial, ou no instrumento particular, será ele 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 dos Registros Públicos.

Por sua vez, o art. 213, §§ 2º a 6º, da Lei dos Registros Públicos estabelece:

§ 2º - Se a planta não contiver a assinatura de algum confrontante, este será notificado pelo Oficial de Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, para se manifestar em quinze dias, promovendo-se a notificação pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou, ainda, por solicitação do Oficial de Registro de Imóveis, pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la.

§ 3º - A notificação será dirigida ao endereço do confrontante constante do Registro de Imóveis, podendo ser dirigida ao próprio imóvel contíguo ou àquele fornecido pelo requerente; não sendo encontrado o confrontante ou estando em lugar incerto e não sabido, tal fato será certificado pelo oficial encarregado

da diligência, promovendo-se a notificação do confrontante mediante edital, com o mesmo prazo fixado no § 2o, publicado por duas vezes em jornal local de grande circulação.

§ 4º - Presumir-se-á a anuência do confrontante que deixar de apresentar impugnação no prazo da notificação.

§ 5º - Findo o prazo sem impugnação, o oficial averbará a retificação requerida; se houver impugnação fundamentada por parte de algum confrontante, o oficial intimará o requerente e o profissional que houver assinado a planta e o memorial a fim de que, no prazo de cinco dias, se manifestem sobre a impugnação.

§ 6º - Havendo impugnação e se as partes não tiverem formalizado transação amigável para solucioná-la, o oficial remeterá o processo ao juiz competente, que decidirá de plano ou após instrução sumária, salvo se a controvérsia versar sobre o direito de propriedade de alguma das partes, hipótese em que remeterá o interessado para as vias ordinárias. (negritamos)

Sobre a caracterização do imóvel, deve-se obediência aos arts. 176, II, 3, e 225, ambos da Lei nº 6.015/73. Confira-se:

Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3.

(...)

II - são requisitos da matrícula:

(...)

3) a identificação do imóvel, que será feita com indicação:

a - se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área;

b - se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver.

Art. 225 - Os tabeliães, escrivães e juizes farão com que, nas escrituras e nos autos judiciais, as partes indiquem, com precisão, os característicos, as confrontações e as localizações dos imóveis, mencionando os nomes dos confrontantes e, ainda, quando se tratar só de terreno, se esse fica do lado par ou do lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, exigindo dos interessados certidão do registro imobiliário.

§ 1º As mesmas minúcias, com relação à caracterização do imóvel, devem constar dos instrumentos particulares apresentados em cartório para registro.

§ 2º Consideram-se irregulares, para efeito de matrícula, os títulos nos quais a caracterização do imóvel não coincida com a que consta do registro anterior.

§ 3º Nos autos judiciais que versem sobre imóveis rurais, a localização, os limites e as confrontações serão obtidos a partir de memorial descritivo assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais.

De mais a mais, para que seja realizada a estremação em imóveis rurais, é necessária a observância do art. 8º da Lei nº 5.868/72, o qual veda o desmembramento ou divisão em área de tamanho inferior à do módulo calculado para o imóvel. *Verbis*:

Art. 8º - Para fins de transmissão, a qualquer título, na forma do [Art. 65 da Lei número 4.504, de 30 de novembro de 1964](#), **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.**

(...)

(g.n.)

Do mesmo modo, é a disciplina do art. 65 da Lei nº 4.504/1964 (Estatuto da Terra). *Verbis*:

Art. 65. O imóvel rural não é divisível em áreas de dimensão inferior à constitutiva do módulo de propriedade rural.

§ 1º Em caso de sucessão causa mortis e nas partilhas judiciais ou amigáveis, não se poderão dividir imóveis em áreas inferiores às da dimensão do módulo de propriedade rural.

§ 2º Os herdeiros ou os legatários, que adquirirem por sucessão o domínio de imóveis rurais, não poderão dividi-los em outros de dimensão inferior ao módulo de propriedade rural.

§ 3º No caso de um ou mais herdeiros ou legatários desejar explorar as terras assim havidas, o Instituto Brasileiro de Reforma Agrária poderá prover no sentido de o requerente ou requerentes obterem financiamentos que lhes facultem o numerário para indenizar os demais condôminos.

§ 4º O financiamento referido no parágrafo anterior só poderá ser concedido mediante prova de que o requerente não possui recursos para adquirir o respectivo lote.

§ 5º Não se aplica o disposto no caput deste artigo aos parcelamentos de imóveis rurais em dimensão inferior à do módulo, fixada pelo órgão fundiário federal, quando promovidos pelo Poder Público, em programas oficiais de apoio à atividade agrícola familiar, cujos beneficiários sejam agricultores que não possuam outro imóvel rural ou urbano.

§ 6º Nenhum imóvel rural adquirido na forma do § 5º deste artigo poderá ser desmembrado ou dividido.

(g.n.)

Nessa ordem de ideias, infere-se dos artigos suso transcritos que a estremação somente é viável se respeitada a fração mínima de parcelamento, presente, ainda, a anuência dos confrontantes das parcelas a serem individualizadas.

Ademais, não se descarta a necessidade de georreferenciamento da área, nos exatos termos do art. 924 do Provimento nº 260/CGJ/2013. *Verbis*:

Art. 924. O georreferenciamento obedecerá ao disposto no art. 176, §§ 3º a 7º, da Lei dos Registros Públicos, no Decreto nº 4.449/2002 e em suas modificações posteriores.

O art. 176, por sua vez, estabelece o seguinte:

Art. 176. (...)

§ 3o Nos casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais, a identificação prevista na alínea a do item 3 do inciso II do § 1o será obtida a partir de memorial descritivo, assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais.

§ 4o A identificação de que trata o § 3o tornar-se-á obrigatória para efetivação de registro, em qualquer situação de transferência de imóvel rural, nos prazos fixados por ato do Poder Executivo.

§ 5º Nas hipóteses do § 3o, caberá ao Incra certificar que a poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhuma outra constante de seu cadastro georreferenciado e que o memorial atende às exigências técnicas, conforme ato normativo próprio.

§ 6o A certificação do memorial descritivo de glebas públicas será referente apenas ao seu perímetro originário.

§ 7o Não se exigirá, por ocasião da efetivação do registro do imóvel destacado de glebas públicas, a

retificação do memorial descritivo da área remanescente, que somente ocorrerá a cada 3 (três) anos, contados a partir do primeiro destaque, englobando todos os destaques realizados no período.

Dessarte, conforme bem pontuado pelo Tabelião do 2º Tabelionato de Notas de Piranga, diante da regulamentação trazida pelo [Decreto nº 4.449/02](#), a descrição georreferenciada do imóvel passou a ser obrigatória.

No entanto, ao meu sentir, se revela razoável que o georreferenciamento seja realizado apenas em relação à área a ser estremada. Vale dizer: impor o georreferenciamento da área total acabaria por onerar sobremaneira o interessado pela estremação, que poderia arcar exclusivamente com os custos do serviço, caso os demais proprietários constantes da matrícula não pretendessem a efetivação do georreferenciamento da área global, o que, em muitas situações, acabaria por inviabilizar a medida.

Posto isto, em atendimento à consulta formulada, encaminhe-se cópia desta manifestação à MMª. Juíza de Direito da Comarca de Piranga, Dra. Maria Tereza Horbatiuk Hypolito, como mero subsídio e sem caráter vinculatório, para que Sua Excelência possa proferir decisão.

Oficie-se.

Cópia da presente servirá como ofício, a qual deverá ser lançada no Banco de Precedentes da CGJ - Coleção Geral.

Após, arquivem-se os autos com as cautelas de praxe.

Belo Horizonte, 20 de maio de 2020.

Aldina de Carvalho Soares

Juíza Auxiliar da Corregedoria

Superintendente Adjunta dos Serviços Notariais e de Registro



Documento assinado eletronicamente por **Aldina Carvalho Soares, Juiz Auxiliar da Corregedoria**, em 22/05/2020, às 12:39, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.tjmg.jus.br/autenticidade> informando o código verificador **3776880** e o código CRC **26BDCC26**.