

UNIVERSIDADE DE ARARAQUARA
DEPARTAMENTO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DIREITO E GESTÃO DE CONFLITOS
MESTRADO PROFISSIONAL

FLÁVIA IZAC VERONEZE

**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA ADMINISTRATIVA E O INSTITUTO DA
ESTREMAÇÃO DE IMÓVEIS EM MINAS GERAIS: UM GUIA ORIENTADOR DE
UTILIZAÇÃO**

ARARAQUARA – SP

2022

FLÁVIA IZAC VERONEZE

**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA ADMINISTRATIVA E O INSTITUTO DA
ESTREMAÇÃO DE IMÓVEIS EM MINAS GERAIS: UM GUIA ORIENTADOR DE
UTILIZAÇÃO**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Direito e Gestão de Conflitos, no curso de Mestrado Profissional, da Universidade de Araraquara – UNIARA – como parte dos requisitos para obtenção do título de Mestre Profissional em Direito e Gestão de Conflitos.

Linha de pesquisa: Desjudicialização e Modelos de Solução de Conflitos

Orientador: Carla Abrantkoski Rister

Coorientador(a): Mariana Passos Beraldo

ARARAQUARA – SP 2022

C194i Veroneze, Flávia Izac

Regularização fundiária administrativa e o instituto da estremação de imóveis em Minas Gerais; Um guia orientador de utilização /Flávia Izac Veroneze. – Araraquara: Universidade de Araraquara - UNIARA, 2022. 88f.

Dissertação (Mestrado Profissional) - Programa de Pós-Graduação em Direito e Gestão de Conflitos - Universidade de Araraquara-UNIARA

Orientadora: Prof. Dra. Carla Abrantkoski Riste. Coorientadora: Mariana Passos Beraldo

1.Estremação. 2.Condomínio. 3.Desjudicialização.
4.Regularização Fundiária. 5.Função Social.

CDU 504.03

FLÁVIA IZAC VERONEZE

**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA ADMINISTRATIVA E O INSTITUTO DA
ESTREMAÇÃO DE IMÓVEIS EM MINAS GERAIS: UM GUIA ORIENTADOR DE
UTILIZAÇÃO**

Dissertação de Mestrado, apresentada ao Programa de Mestrado em Direito da Universidade de Araraquara - UNIARA, como requisito para obtenção do título de Mestre Profissional em Direito.

Linha de pesquisa: Desjudicialização e Modelos de Solução de Conflitos

Orientadora: Dra. Carla Abrantkoski Rister

Coorientadora: Mariana Passos Beraldo

Data da defesa: ____ / ____ /2022.

Membros componentes da Banca Examinadora:

Presidente e Orientador: Prof(a). Dr(a) Carla Abrantkoski Rister
Universidade de Araraquara

Membro Titular: Prof(a). Dr(a). Ricardo Augusto Bonotto Barboza
Universidade de Araraquara

Membro Titular: Prof. Dr. José Eduardo Melhen
Universidade de Araraquara

Local: Universidade de Araraquara

Araraquara-SP, 2022

Dedico este trabalho ao meu marido Rogério, que sempre paciente e acolhedor esteve ao meu lado; aos meus amados filhos Pedro Augusto, João Guilherme e Marina, que suportaram minha ausência em determinados momentos; aos meus pais Rita Maria e César Augusto (in memoriam) e meu irmão César Augusto, que me ensinaram a importância do estudo e empenho em tudo na vida.

AGRADECIMENTOS

Em primeiro lugar a Deus, por me dar saúde para concluir este trabalho.

Às estimadas professoras Geralda Ramalheiro, Mariana P. Beraldo e Carla A. Rister, que com muita paciência me conduziram nessa jornada.

Ao meu marido e companheiro de vida Rogério, que percorreu junto comigo todas as etapas desse caminho.

“É muito melhor lançar-se em busca de conquistas grandiosas, mesmo expondo-se ao fracasso, do que alinhar-se com os pobres de espírito, que nem gozam muito nem sofrem muito, porque vivem numa penumbra cinzenta, onde não conhecem nem vitória, nem derrota.”
(Theodore Roosevelt)

RESUMO

O presente trabalho insere-se no contexto da gestão patrimonial, precisamente dos imóveis rurais que perpassam pelo processo de partilha e redivisão. A intenção da pesquisa foi analisar a efetividade da regularização fundiária administrativa nos imóveis que se encontram registrados em condomínio *pro diviso*, mas que de fato são demarcados e individualizados consensualmente. Ou seja, o tema é a gestão extrajudicial do direito patrimonial rural e a regularização da extinção unilateral do condomínio, quando esta atividade é realizada no âmbito do Instituto da Estremação. Estremar significa demarcar, delimitar por meio de estremas ou marcos divisórios, sua finalidade é regularizar uma fração ou parte ideal de um imóvel em condomínio divisível, cuja cota a se individualizar encontra-se faticamente delimitada, mas que, não corresponde a sua situação jurídico-registral. Neste contexto, o objetivo da pesquisa foi identificar os limites, as virtudes e os processos inerentes à execução do Instituto. Em especial foram analisadas a segurança jurídica e a publicidade dos atos praticados nas serventias para viabilizar sua execução, além, foi produzido um guia orientador do instituto para que suas características sejam divulgadas junto aos profissionais do direito, bem como ao público geral. O foco da investigação foi a conceituação do instituto, desde a sua origem, passando pela evolução do direito de propriedade e sua função social e ainda, traçando um paralelo entre as inovações trazidas pelo atual instituto e os anteriormente utilizados para a regularização da propriedade, em especial, é efetivado uma análise comparativa entre o Instituto da Estremação e o Instituto da Extinção de condomínio. Outro resultado é a identificação e caracterização das limitações e restrições que o Instituto da Estremação impõe aos proprietários de bens imóveis em situação de condomínio. Como resultado da dissertação, é apresentado, também, um guia prático de orientação que visa facilitar a utilização e o emprego do instituto; tem-se também, a elaboração e uma cartilha direcionada aos proprietários de imóveis rurais e aos operadores do direito para delimitar a importância, os objetivos e as características do Instituto da Estremação. Este estudo, justificou-se, pois, o Instituto da Estremação é novo, porém, já foi utilizado em muitas iniciativas de regularização da propriedade rural. No Estado de Minas Gerais, o instituto da estremação encontra-se disciplinado pelo Provimento Conjunto nº 93/2020, capítulo VIII, artigos 1.149 a 1.156, e desde a sua regulamentação, notou-se um considerável salto no número de casos de regularização fundiária, especialmente nas pequenas propriedades rurais. Em suma, este trabalho procurou contribuir com a literatura ainda em formação sobre o instituto da estremação, por se tratar de um tema relativamente novo e ser adotado somente em alguns Estados da Federação.

Palavras-chave: Condomínio pro diviso; Regularização consensual de imóveis; Cartórios; Gestão extrajudicial de conflitos; Conflitos rurais; Desjudicialização.

ABSTRACT

The present work is inserted in the context of patrimonial management, precisely of rural properties that go through the process of sharing and redivision. The intention of the research was to analyze the effectiveness of the administrative land regularization in the properties that are registered in condominium pro diviso, but that in fact are demarcated and individualized consensually. In other words, the theme is the extrajudicial management of rural property rights and the regularization of the unilateral extinction of the condominium, when this activity is carried out within the scope of the Instituto da Estremação. Estremar means to demarcate, delimit by means of extremes or dividing marks, its purpose is to regularize a fraction or ideal part of a property in a divisible condominium, whose quota to be identified is factually delimited, but which does not correspond to its legal situation. register. In this context, the objective of the research was to identify the limits, the virtues and the processes inherent to the execution of the Institute. In particular, the legal certainty and publicity of the acts performed in the services were analyzed to make their execution possible, in addition, a guiding guide for the institute was produced so that its characteristics are disseminated to legal professionals, as well as to the general public. The focus of the investigation was the conceptualization of the institute, from its origin, through the evolution of the property right and its social function and still, drawing a parallel between the innovations brought by the current institute and those previously used for the regularization of property, in In particular, a comparative analysis is carried out between the Instituto da Estremação and the Instituto da Extinção de condominium. Another result is the identification and characterization of the limitations and restrictions that the Instituto da Estremação imposes on the owners of real estate in a condominium situation. As a result of the dissertation, it is also presented a practical guide that aims to facilitate the use and employment of the institute; there is also the elaboration of a booklet aimed at rural property owners and legal operators to delimit the importance, objectives and characteristics of the Instituto da Estremação. This study was justified, since the Instituto da Estremação is new, however, it has already been used in many initiatives for the regularization of rural property. In the State of Minas Gerais, the extremation institute is governed by Joint Provision No. 93/2020, Chapter VIII, Articles 1,149 to 1,156, and since its regulation, there has been a considerable jump in the number of land regularization cases, especially on small rural properties. In short, this work sought to contribute to the literature still in formation on the extremation institute, as it is a relatively new topic and is only adopted in some states of the Federation.

Key words: Divisible condominium; Consensual regularization of properties; Notary's office; Extrajudicial conflict management; Rural conflicts; De-judicialization.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 1 – Dados ilustrativos da ampliação de recorrência do instituto da estremação 44

Quadro 1 - Quadro comparativo entre a extinção de condomínio e a estremação..... 46

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO.....	12
2. O DIREITO DE PROPRIEDADE E O PAPEL DAS SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS NA POLÍTICA DE DESJUDICIALIZAÇÃO	17
2.1. Breve histórico do Direito de Propriedade	17
2.2 Condomínio rural como restrição ao exercício da função social da propriedade.....	22
2.3 As serventias extrajudiciais e a atuação no direito de propriedade	25
3 MÉTODOS E TÉCNICAS DA PESQUISA.....	27
3.1. Descrição dos casos que foram estudados.....	30
4. RESULTADOS E DISCUSSÕES.....	40
4.1 Trajetória de institucionalização do Instituto da Estremação no Brasil e em Minas Gerais.....	40
4.2 O Instituto da Estremação e os institutos similares: inovações, possibilidades, limitações, restrições e complementariedades existentes	45
4.3 Segurança jurídica e a publicidade dos atos praticados nas serventias para viabilizar a execução do Instituto da Estremação.....	47
4.4 Cartilha detalhada e explicativa: importância, objetivos e características do Instituto da Estremação – Guia orientador da execução do instituto da Estremação nas serventias extrajudiciais de Minas Gerais	49
5 CONSIDERAÇÕES FINAIS	56
REFERÊNCIAS	57
ANEXOS.....	61
ANEXO I - LIVRO DE NOTAS Nº 53-N, FLS. 124/126	61
ANEXO II - LIVRO DE NOTAS Nº 49-N, FLS. 143/145	68
ANEXO III: LIVRO DE NOTAS Nº 49-N, FLS. 037/039.....	75
APÊNDICES	83
Apêndice 1 - Cartilha detalhada e explicativa: importância, objetivos e características do Instituto da Estremação – Guia orientador da execução do instituto da Estremação nas serventias extrajudiciais de Minas Gerais	83

1 INTRODUÇÃO

A Constituição Federal do Brasil expressamente prevê o direito de acesso à justiça, conforme artigo 5º, XXXV (BRASIL, 1988). Assim, amparados neste direito fundamental, todos que a acessam, além de esperarem uma resposta do Estado, almejam também que tal devolutiva seja célere, satisfatória e efetiva. É fato notório que o Poder Judiciário está congestionado, tendo em vista o enorme e crescente número de processos que tramitam nas mais diversas esferas judiciais, fato que inviabiliza o atendimento adequado a todo àquele que necessita da esfera jurisdicional para resolução de conflitos. Essa ineficiência do Estado, além de gerar revolta, contraria os princípios da celeridade e eficiência da gestão pública. Diante deste cenário, o Estado tem inovado ao recepcionar meios facilitadores e alternativos para proporcionar a desobstrução das vias judiciais. Neste contexto, o Estado atribuiu às serventias extrajudiciais procedimentos que anteriormente eram exclusivos do judiciário.

Os conflitos rurais compreendem litígios nas mais diversas áreas, sejam eles na seara trabalhista, com os funcionários, no âmbito agropecuário, com as questões de plantio, saúde do solo, resultado da colheita, até mesmo em relação às variáveis meteorológicas, pois alterações bruscas no clima refletem severamente na qualidade das lavouras.

Dentre os conflitos rurais, destaca o problema da regularização fundiária, relacionado à demarcação do imóvel, inerente por exemplo, a descrição precária ou desatualizada, ao título de propriedade (conseguir comprovar a titularidade do imóvel), às garantias reais (tanto para oferecer o imóvel em garantia, quanto para averbar a extinção de tais ônus), e até mesmo ligados ao condomínio *pro diviso*. Os litígios perduram anos e, em muitos casos, os proprietários rurais podem passar a vida toda sem poder melhorar suas rendas e investir em seus imóveis, justamente por estarem em situação de condomínio e não encontram maneiras de extingui-lo. Nesses casos, verifica-se um claro cerceamento do livre uso, gozo e do direito de disposição sobre o imóvel, pois, a propriedade deixa de exercer sua função social, uma vez que os proprietários estão impedidos de usar, usufruir de seus imóveis, seja para alienar oferecer em garantia, o que impede até mesmo o investimento propriamente dito, pois eles dependem um do outro, do consentimento expresso de todos os coproprietários.

A função social da propriedade está atrelada ao direito que uma pessoa tem sobre a propriedade de um imóvel e o papel que ele tem com a necessidade da sociedade, ou seja, de possibilitar o bem comum. Assim, um imóvel em condomínio além de restringir que o proprietário usufrua integralmente de seus direitos, ele também não proporciona o bem comum, uma vez que, o pequeno produtor rural pode ter o crédito negado pelas instituições financeiras

pela impossibilidade de oferecer o bem em garantia do próprio crédito, justamente por estar em situação de condomínio e não possuir matrícula individualizada, demarcada e delimitada. Logo, o proprietário não tem meios para investir no imóvel, deixa de empregar outras pessoas e de aquecer a economia local.

Dentre os institutos incorporados pela esfera extrajudicial está a estremação, que é o objeto da presente pesquisa, em especial em imóveis rurais. Assim, a gestão extrajudicial dos conflitos oriundos dos condomínios em propriedades rurais pode ser administrada pela estremação. Nota-se que o instituto foi recepcionado no ordenamento jurídico mineiro por meio do Provimento nº 260/2013 – Código de Normas do Estado de Minas Gerais, atualizado pelo Provimento nº 93/2020, em seu Capítulo VIII, artigos 1.149 a 1.156, cujo objetivo foi a individualização de frações ideais localizadas dentro de um condomínio urbano ou rural, com a abertura de nova matrícula imobiliária para a área estremada, com a inserção de medidas, limites e confrontações. O instituto em estudo se assemelha à extinção de condomínio.

A estremação tem por objetivo separar uma área já pertencente ao interessado que se encontra dentro de um condomínio de fato, sem que este tenha a necessidade de convocar todos os outros proprietários que constam na matrícula para participar da escritura de divisão, podendo fazê-lo de forma individualizada e com a presença apenas dos confrontantes. Assim, a estremação se caracteriza como um instrumento jurídico adequado e facilitador para a regularização de uma fração ou parte ideal de um imóvel urbano ou rural em condomínio divisível, cuja cota pertencente ao condômino que pretende a individualização ou extinção de condomínio, encontra-se devidamente delimitada, mas que não corresponde a sua situação jurídico-registral.

A estremação somente pode ser aplicada ao condomínio *pro diviso*, que se caracteriza pela possibilidade de se determinar no plano corpóreo e fático, qual o direito de propriedade de cada comunheiro, sem perda da essência do objeto. Em outras palavras, existe uma fração real atribuível a cada condômino, ou seja, os coproprietários têm sua propriedade de fato delimitada, porém a exercem sob o regime de comunhão.

Ademais, a estremação se tornou um instrumento de grande valia para a regularização fundiária mineira, principalmente na área rural, visto que muitos proprietários não conseguem fazer a divisão de suas frações amigavelmente, por inúmeras e diferentes razões, dentre estas: (i) por recusa de algum condômino em extinguir o condomínio, (ii) ausência de localização de algum dos coproprietários, (iii) incapacidade de alguma das partes (exige-se alvará judicial), (iv) morte de algum condômino, (v) falta de recursos financeiros, (vi) área de algum condômino abaixo da fração mínima de parcelamento rural, enfim, diversas são as probabilidades de

divergências de interesses entre os coproprietários, que resultariam na manutenção do condomínio, mesmo que indesejado.

Assim, observados os requisitos legais, o instituto possibilita a abertura de uma matrícula própria em nome do interessado no registro de imóveis, com as metragens, característicos e confrontações que constam no instrumento declaratório, com a resolução do condomínio em relação ao declarante, em cumprimento ao princípio registral da especialidade objetiva, que significa que toda inscrição deve recair sobre um objeto precipuamente individuado, ou seja, o imóvel e os sujeitos envolvidos no instrumento levado a registro devem estar perfeitamente descritos, permitindo a exata localização do imóvel no mundo físico e a perfeita identificação das pessoas que figurarem nos atos. Essa especialidade se subdivide em especialidade objetiva e subjetiva, a primeira está vinculada aos imóveis e a segunda às pessoas (KONNO, 2010).

Apresentado o instituto e as suas principais características, a presente dissertação visou responder a seguinte indagação: A estremação é admitida em qualquer situação de condomínio rural? Em consonância com este questionamento, o objetivo geral foi identificar os limites, as virtudes e os processos inerentes à execução do Instituto. Para tanto, delimitou-se como objetivos específicos:

- a) Identificar a trajetória de institucionalização do Instituto da Estremação no Brasil, no contexto geral, e em Minas Gerais, em seu contexto específico;
- b) Analisar de forma comparada o Instituto da Estremação e os institutos similares, em especial, o Instituto da Extinção de condomínio, para identificar inovações, possibilidades, limitações, restrições e complementariedades existentes;
- c) Analisar a segurança jurídica e a publicidade dos atos praticados nas serventias para viabilizar a execução do Instituto da Estremação;
- d) Elaborar uma cartilha direcionada aos proprietários de imóveis rurais e aos operadores do direito para delimitar a importância, os objetivos e as características do Instituto da Estremação.
- e) Produzir um guia orientador da execução do instituto nas serventias.

Em termos metodológicos foram analisados os resultados de casos práticos, os critérios de admissibilidade contidos no Provimento nº 93/2020, consideradas as exceções e particularidades de cada caso.

A pesquisa se justifica por várias razões, tais como: primeiramente, porque a via administrativa permite a regularização da propriedade em um tempo mais curto e a um custo muito menor, de acordo com a natureza da necessidade (individualização da fração). Embora não seja o procedimento judicial de divisão, o instituto da estremação está revestido de igual

valor jurídico e fé pública, com o bônus de poder ser desenvolvido de forma totalmente administrativa. Assim, optar por uma solução alternativa que seja segura, célere, econômica e eficaz, adequada à solução do problema é um serviço de extrema relevância e importância àqueles que precisam extinguir um condomínio de fato e indesejado, e ainda, demarcar seu imóvel.

Ademais, importa ressaltar a importante trajetória dos serviços notariais e registrais que ao longo dos anos, tiveram papel fundamental para a consolidação da política de desjudicialização, como no caso do divórcio, usucapião, inventário, e recentemente, na regularização fundiária relacionada à extinção do condomínio e demarcação de áreas, atos estes que, realizados na via administrativa, geram a mesma segurança e eficácia jurídica daqueles realizados na esfera judicial. Os propósitos pragmáticos estão alinhados às contribuições já relatadas, de forma que a linha de pesquisa adotada visa contribuir de maneira prática, ao apresentar um manual prático contendo orientações e etapas dos procedimentos da estremação, direcionado à comunidade em geral, com intuito de facilitar a compreensão e finalidade do instituto sem a necessidade de judicialização para solucionar os conflitos relacionados às propriedades rurais, haja vista que fora do Poder Judiciário a estremação se mostra relevante, especialmente em razão da celeridade característica da via extrajudicial.

De um modo geral e detalhado nos métodos e técnicas de pesquisa, presente no capítulo número 3, o trabalho foi desenvolvido com a utilização de pesquisa bibliográfica e documental, análise de casos práticos junto aos cartórios extrajudiciais, iniciando-se com a escritura declaratória e finalizando com o seu registro. A contribuição final que se pretende é demonstrar que a estremação se consubstancia numa ferramenta de desjudicialização que funciona de forma muito mais simples e eficaz para individualizar e regularizar imóveis em situação de condomínio *pro diviso*, revestidos da mesma segurança e eficácia jurídica dos atos praticados pelo Poder Judiciário.

Dentre os resultados, será possível observar que o instituto da estremação, apesar de efetivo em muitas situações, não é a solução ideal para todos os casos de condomínio rural existentes, e, para possibilitar a compreensão de tais nuances no presente trabalho, serão abordados os aspectos gerais do direito de propriedade, as formas de aquisição e extinção, a função dos serviços notariais e registrais, as semelhanças e divergências da extinção de condomínio com a estremação e, finalmente, os requisitos e condições legais para a sua lavratura.

O trabalho apresenta contribuição prática com a elaboração de um manual de conduta do procedimento extrajudicial, que poderá servir como guia e auxílio na instrumentalização e emprego do instituto. Como resultado do trabalho, a ideia foi demonstrar a eficácia e celeridade

do instituto da estremação em comparação à extinção de condomínio/divisão, bem como simplificar o caminho para a regularização fundiária através da desjudicialização, que além de mais simples pode ser também um caminho menos oneroso, burocrático, e que o manual seja um instrumento de trabalho efetivo no cotidiano dos operadores do direito.

2. O DIREITO DE PROPRIEDADE E O PAPEL DAS SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS NA POLÍTICA DE DESJUDICIALIZAÇÃO

A abordagem da estremação de área passa pela necessidade de se entender a evolução do direito de propriedade, a importância de cumprir a sua função social, o exercício da posse como garantia de direitos sociais e humanos, o problema do condomínio de fato como fator impeditivo de acesso à política socioeconômica e os meios de solução dos conflitos pela via extrajudicial, em especial a contribuição dos cartórios extrajudiciais na política de desjudicialização implantada pelo Estado.

2.1. Breve histórico do Direito de Propriedade

Inicialmente, na antiguidade, a propriedade surge como coletiva, haja vista a grande quantidade de terras e recursos naturais existentes, não havendo a necessidade de acumulação de riquezas (OLIVEIRA, 2011). Nesse sentido, ensina VENOSA (2013):

Essa situação nos tempos primevos facilmente se explica pelas condições de vida do corpo social de então. Os povos primitivos que ainda hoje sobrevivem, distantes do contato com o homem civilizado, mantêm a mesma organização. Enquanto os homens vivem exclusivamente da caça, da pesca e de frutos silvestres, não aflora a questão acerca da apropriação do solo. Admite-se a utilização em comum da terra pela família ou tribo. Não se concebe a utilização individual e exclusiva. Tanto a cultura do solo como a criação de animais são feitas em comum. Desaparecendo ou diminuindo os recursos naturais da caça, pesca e agricultura no território, o grupo social deslocava-se para outras terras. Não estava o homem preso ao solo, porque essa constante movimentação não o permitia. Destarte, não havia noção de utilização privativa do bem imóvel. No curso da história, a permanente utilização da mesma terra pelo mesmo povo, pela mesma tribo e pela mesma família passa a ligar então o homem à terra que usa e habita, surgindo daí, primeiramente, a concepção de propriedade coletiva e, posteriormente, individual (VENOSA, p. 166).

Antes da época romana, somente existia a propriedade para coisas móveis, sendo que o solo pertencia a toda a coletividade, não havendo sentido de senhoria ou de poder de determinada pessoa (VENOSA, 2013). No início das civilizações a propriedade tinha uma feição comunitária (DINIZ, 2011).

Com o passar dos tempos a propriedade foi perdendo o caráter coletivo, pois, com o progresso civil dos povos antigos e a tendência estatal de privilegiar cada um individualmente, a propriedade passa a assumir um aspecto individual. Esse aspecto individualista da propriedade está atrelado à religião, haja vista que as casas eram construídas próximas ao local onde estavam

enterrados os antepassados de cada família, sendo que ali se estabeleciam os familiares de forma definitiva (OLIVEIRA, 2006).

Na era romana a propriedade tinha caráter individualista, muito embora tenha havido duas formas de propriedade coletiva: a gens e a da família (DINIZ, 2011). No primeiro período do direito romano o indivíduo recebia um pedaço de terras para cultivo e terminada a colheita a terra voltava a ser coletiva. Com o passar dos tempos, de forma paulatina, fixou-se o costume de concessão da mesma porção de terra aos mesmos indivíduos, ano após ano. Desta forma, o chefe de família (pater famílias) se instalava naquele local, construía a sua moradia e vivia com sua família e seus escravos. Diante desse costume de estabelecimento fixo, por longo período de tempo, arraigou-se no espírito romano a propriedade individual e perpétua (VENOSA, 2013).

Já na Idade Média, os feudos¹ foram dados em usufruto condicional a alguns beneficiários que se comprometiam a prestar serviços. Esse regime feudal surgiu baseado na troca de algum tipo de renda ou serviço (militar ou religioso), pois os grandes detentores das propriedades, ao permitirem o uso da terra, exigiam dos vassalos ou rendeiros uma contraprestação (OLIVEIRA, 2011). Com o passar dos tempos, essa propriedade passou a ser perpétua e transmissível apenas pela linha masculina. Nesse período a propriedade teve um papel relevante, prevalecendo o brocardo *nulle terre sans seigneur*, que significa “nenhuma terra sem um senhor” (DINIZ, 2011).

Entretanto, foi com a Revolução Francesa que a propriedade assumiu feição marcadamente individualista. Na Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão de 1789, a Assembleia Nacional da França estabeleceu a propriedade como sendo um direito inviolável e sagrado, conforme artigo 17º, in verbis: “Como a propriedade é um direito inviolável e sagrado, ninguém dela pode ser privado, a não ser quando a necessidade pública legalmente comprovada o exigir evidentemente e sob condição de justa e prévia indenização”.

Um dos fundamentos para elevar a propriedade como um direito individual, ressalta PEIXINHO (2012):

Os fisiocratas entendiam que a riqueza não se vinculava ao dinheiro, ao contrário do que sustentavam os mercantilistas, mas com a propriedade da terra. Em razão disso, estabeleceram a relação entre ordem natural, propriedade e direitos individuais, que se refletiria na importância do artigo 1721 da Declaração de 1789. Este artigo dá à propriedade sentido fundamental ao qualificá-la de direito inviolável e sagrado. Para conhecer o sistema econômico, vinculado ao

¹ Grande propriedade territorial que possuía sua organização econômica, política, social e cultural baseada no feudalismo, um sistema comum durante a Idade Média na Europa. Fonte: <https://www.significados.com.br/feudo/>

funcionamento da sociedade, os fisiocratas associaram os direitos individuais ao direito de propriedade, à justiça como regra natural e soberana, reconhecida pelas luzes da razão. Dessa forma, converteram o poder e o direito em instrumentos de garantia da propriedade e, conseqüentemente, em infratores aqueles que violam as regras de proteção à propriedade.

Por conseguinte, o Código de Napoleão (1804) estabeleceu em seu artigo 544 que "a propriedade é o direito de gozar e dispor das coisas do modo mais absoluto, desde que não se faça uso proibido pelas leis ou regulamentos". Esse conceito de propriedade individual repercutiu em todos os ordenamentos que se inspiraram no código civil francês, incluindo-se a grande maioria dos códigos latino-americanos (VENOSA, 2011). Por outro lado, houve uma flexibilização à essa regra individualista, sendo que o Estado ao longo do século XX, atrelou o direito de propriedade ao cumprimento de sua função social, deixando de ser um direito egoísta para um direito de interesse público (COELHO, 2012).

No Brasil, o direito de propriedade surgiu com a chegada dos portugueses ao continente. Antes, o território era habitado pelos indígenas, os quais detinham a posse de frações ideais de terras, de acordo com as suas respectivas tribos. Assim, houve uma espécie de desapropriação dos antigos habitantes, apoderando-se a coroa portuguesa das terras brasileiras (SZTAJN, 2016).

Após a "apropriação" do território brasileiro pelos portugueses, preocupados com a facilidade de invasão por outros países em razão da extensão do solo, na intenção e objetivo de assegurar a manutenção da posse, no ano de 1.530 a coroa portuguesa autorizou a ocupação das terras brasileiras por cidadãos portugueses por meio do instituto denominado sesmarias (COSTA, 2014).

As sesmarias eram previstas nas Ordenações Manuelinas (1521–1603), igualmente reproduzidas nas Ordenações Filipinas (1603-1867), cujo instituto se traduzia na disposição pela coroa portuguesa das terras não trabalhadas ou abandonadas, mesmo que de propriedade alheia, dando-as a quem quisesse trabalhar.

Sob a influência do Código de Napoleão (1804), a Constituição do Império do Brasil (1824) consagrou os direitos civis e políticos e a propriedade como direitos invioláveis, tendo como base a liberdade, a segurança individual e a propriedade. A única exceção a esse direito seria a necessidade de desapropriação e utilização do bem pelo poder público, prevalecendo nesses casos o interesse público.

Com a promulgação da Lei da Terra (1850), o legislador regulamentou a aquisição da propriedade ocupada de forma mansa e pacífica de terras devolutas e daquelas derivadas das sesmarias cujos requisitos legais não tinham sido preenchidos. Nota-se que a partir da lei 601,

as terras devolutas não poderiam mais ser apropriadas sem o respectivo pagamento do preço. Por outro lado, introduziu-se no ordenamento a possibilidade de legitimação de propriedades adquiridas por ocupação primária ou havidas do primeiro ocupante, desde que exercidas de forma mansa e pacífica. Somente quatro anos depois de sua promulgação, a Lei 601 – Lei da Terra foi regulamentada pelo Decreto nº 1.318/1954, que disciplinou a medição, divisão e descrição das terras devolutas, revalidação e medição de terras de modo a estreimar o bem público do particular.

Com a Proclamação da República (1889), foi promulgada a nova Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil (1891), a qual manteve o direito de propriedade como garantia plena dos direitos dos cidadãos brasileiros, visto que a redação do artigo 72 assegurava aos brasileiros e estrangeiros residentes no país a inviolabilidade dos direitos à liberdade, segurança e à propriedade. Já com do advento do Código Civil de 1.916 (Lei 3.071), no Livro II – Direito das Coisas, Título I e II, a posse e a propriedade foram abordadas de formas separadas, ficando assegurado ao possuidor de boa-fé o direito ao exercício da posse (art. 485), à sua defesa em caso de turbação ou esbulho (art. 499 c.c 523), bem como ser transformada a sua posse em propriedade pelo instituto da usucapião (art. 530, III). Ao proprietário foi assegurado o direito de usar, gozar e dispor de seus direitos, e de reavê-los do poder de quem quer que injustamente os possuía (art. 524).

Foi com a Constituição de 1934 que o legislador inovou e introduziu no ordenamento jurídico o conceito de função social da propriedade. Além de assegurar o direito de propriedade, já consagrado na Constituição anterior, estabeleceu que a propriedade não poderia ser exercida contra o interesse social ou coletivo, conforme redação do inciso XVII do Artigo 113. Porém, em 1937, a nova redação da Constituição Federativa, no capítulo dos Direitos e Garantias Individuais, modificou o texto anterior e foi completamente omissa quanto à função social da propriedade. Já na Constituição de 1946 o legislador condicionou o uso da propriedade ao bem-estar social, resgatando, com isso, a função social da propriedade, visto era dever do Estado a promoção de uma justa distribuição da propriedade, com oportunidades iguais para todos.

A necessidade do cumprimento da sua função social ficou mais clara com o advento do Estatuto da Terra – Lei 4.504, de 30/11/1964, que assegurou de forma incisiva a oportunidade de acesso à propriedade da terra a todos, condicionada à sua função social, na forma prevista nesta lei.

O legislador definiu por ocasião do parágrafo primeiro do Estatuto da Terra, que a propriedade desempenha integralmente sua função social quando, simultaneamente, favorece o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores que nela labutam, assim como o de suas famílias; mantém níveis satisfatórios de produtividade; assegura a conservação dos recursos

naturais; e observa as disposições legais que regulam as justas relações de trabalho entre os que a possuem e a cultivem.

Na Constituição de 1967, a função social da propriedade passou a ser um dos princípios de ordem econômica: Artigo 157 – A ordem econômica tem por fim realizar a justiça social, com base nos seguintes princípios: III – função social da propriedade. A Emenda Constitucional nº 01 do ano de 1969, manteve a função social da propriedade como princípio de ordem econômica.

Como forma de privilegiar a função social da propriedade, em 1981 foi promulgada a lei 6.969, que reduziu para cinco anos a aquisição de terras rurais por meio do instituto denominado usucapião especial, desde que essas terras fossem ocupadas de forma produtiva. Com o advento da Constituição Federal de 1.988, a propriedade foi elevada à condição de garantia fundamental do cidadão, haja vista que no Título II – Dos Direitos e Garantias Fundamentais, no Capítulo I – Dos Direitos e Deveres Individuais e Coletivos, no artigo 5º, inciso XXIII, a redação legal determinou que “a propriedade atenderá a sua função social”. Outrossim, a propriedade não perdeu o status de princípio da ordem econômica, uma vez que no Título VII – Da Ordem Econômica e Financeira, no Capítulo I, que trata dos princípios gerais da atividade econômica, o artigo 170, II, estabelece que “a ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre-iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observando os seguintes princípios: I - ...; III – função social da propriedade; ...”, entendimento este mantido na Constituição anterior.

O Código Civil também privilegia a função social da propriedade, uma vez que o artigo 1.228, § 1º, estabelece que “o direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas”. Outrossim, o artigo 1.228, parágrafos 1 a 5, do Código Civil, em conformidade com a Constituição Federal, afasta o individualismo e coíbe o uso abusivo da propriedade, que deve ser utilizada para o bem comum (DINIZ, 2011).

A função social da propriedade se caracteriza pela destinação útil do ponto de vista econômico, porém, em nome do interesse público. Deve a função social otimizar o uso da propriedade, de forma que não possa ser utilizada em detrimento do progresso e da satisfação da comunidade (BULOS, 2011).

Desta forma, a propriedade cumprirá sua função quando na zona rural for utilizada para garantir o bem-estar dos proprietários, trabalhadores e de seus familiares que nela trabalham, mantendo níveis satisfatórios de produtividade; assegurar a conservação dos recursos naturais,

e, por fim, sempre que observadas as disposições legais que regulam as justas relações de trabalho entre os proprietários e empregados. Já no meio urbano, a propriedade cumprirá sua função social quando tornar efetivas as quatro bases do urbanismo moderno: habitação, trabalho, lazer e circulação.

Assim, a função social da propriedade se caracteriza por ser um dos requisitos necessários para a convivência social. Nossa Carta Magna garante o direito de propriedade, porém, o mesmo deve ser exercido de forma que atenda a sua função social, portanto, deve estar vinculada não só à produtividade do bem, mas também aos reclamos da justiça social, haja vista que deve ser exercida em prol da coletividade. A propriedade deve ter uma utilização voltada à sua destinação socioeconômica. O princípio da função social da propriedade, portanto, está atrelado ao exercício e não ao direito de propriedade (DINIZ, 2011).

A Constituição, ao proteger a propriedade privada e determinar que seu uso atenda à função social, estabeleceu que se de um lado, não se pode sacrificar o interesse público, coletivo e difuso para atendimento do interesse do proprietário, por outro, também não se pode aniquilar este último em função daquele, sendo que a propriedade deve cumprir simultaneamente as funções individual e social (COELHO, 2012). Desse modo, princípio da função social da propriedade também está intrinsecamente relacionado ao respeito do meio ambiente, das relações de trabalho, do bem-estar social e da sua exploração. No que tange à propriedade rural, esta cumprirá sua função social a partir do momento que garantir o bem-estar dos seus proprietários, dos trabalhadores que dela se sustentam, preservar os recursos naturais e inserir seu proprietário no sistema socioeconômico.

2.2 Condomínio rural como restrição ao exercício da função social da propriedade

Para uma melhor compreensão do tema, uma vez que o trabalho versa sobre a regularização de propriedade, necessário esclarecer o que significa condomínio. Trata-se de uma palavra de origem latina e se trata do direito exercido por mais de uma pessoa sobre o mesmo objeto, significa a influência ou soberania praticada por dois ou mais indivíduos em comum (JOVINO, 2012). Entende-se por condomínio, 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 porcentagem ou fração sobre o todo, sem que seu direito incida sobre a área fisicamente localizada (LOUREIRO, 2018). No Código Civil, nos termos do artigo 1.334, são considerados condôminos os proprietários em comum, em que são simultaneamente titulares do direito de propriedade sobre a mesma coisa.

A situação condominial em área rural tem se mostrado muito prejudicial a seus proprietários, pois, mesmo havendo linhas de crédito concedidas pelo Governo, há dificuldade em se conseguir crédito para investir no imóvel, visto que não há uma demarcação correta da área condominial a ser dada em garantia e, conseqüentemente, as instituições financeiras se sentem inseguras em liberar o financiamento nessas situações, ao considerar o risco futuro em caso de execução da dívida. Desta feita, nesses casos de condomínio de fato em propriedades agrícolas, nota-se que não há um desenvolvimento social e econômico, pois, os proprietários não conseguem ter acesso aos financiamentos destinados a fomentar a agricultura. O desenvolvimento social e econômico se caracteriza pelo preenchimento das necessidades básicas dos cidadãos, das quais pode-se citar: educação, moradia, alimentação, saúde, previdência e assistência sociais, entre outros (RISTER, 2007).

É fato que, não existindo matrícula individualizada, o agricultor encontra muitas dificuldades para obter crédito rural junto às instituições financeiras, visto que na prática a concessão dos financiamentos estão condicionados à apresentação de garantia real, e quando o imóvel está em situação de condomínio, os bancos não liberam o crédito em razão do risco futuro de excutir a dívida em caso de inadimplemento (AMARAL e SILVEIRA, 2020).

Como forma de fomentar a agricultura familiar e inserir os pequenos agricultores na economia, no ano de 1995, o Governo Federal criou o Programa Nacional de Fortalecimento da Agricultura Familiar - PRONAF, cujos objetivos eram a promoção do desenvolvimento rural e a segurança alimentar. No ano de 1996, de acordo com informações do Tribunal de Contas da União, o Programa Nacional de Fortalecimento da Agricultura Familiar se consolidou como uma ação integrada entre estados e municípios. O Programa gerou: (i) compromisso com o desenvolvimento rural sustentável, (ii) processos de estímulo à pesquisa para o desenvolvimento e a difusão de tecnologias adequadas, (iii) fomento ao aprimoramento profissional, (iv) atuação em função de demandas locais dos agricultores e de suas organizações, (v) busca da participação dos agricultores e de suas organizações; (vi) fomento de processos participativos e descentralizados.

Atualmente o PRONAF financia em todo o território brasileiro, através de crédito rural subvencionado, projetos individuais ou coletivos que gerem renda aos agricultores e seus familiares, bem como aos assentados da reforma agrária. O Governo disponibilizou uma linha de crédito aos pequenos produtores rurais com taxas atrativas, cujos recursos são destinados exclusivamente a fomentar e aquecer a agricultura regional, uma vez que o agricultor se vê obrigado a investir esses recursos na sua propriedade rural para melhorar a produtividade e, conseqüentemente, promover o desenvolvimento da economia. Ocorre que esse crédito facilitado somente é liberado mediante garantia real, ou seja, para obter o crédito pretendido

junto ao Governo Federal, o produtor rural precisa apresentar ao agente financiador um bem imóvel cujo valor venal seja suficiente para satisfazer o crédito a ser liberado.

Geralmente essa garantia real corresponde ao único bem imóvel do agricultor, o qual deve estar devidamente legalizado e regularizado junto ao Cartório de Registro de Imóveis, ou seja, precisa estar individualizado (em nome do devedor ou do avalista), bem como estar devidamente demarcado e livre de quaisquer ônus ou gravames.

A irregularidade registral se consubstancia, muitas vezes, no impedimento de acesso ao crédito rural, pois, os agentes financiadores não aceitam imóveis que estão em condomínio ou se aceitam, exigem a anuência de todos os condôminos para liberação do crédito, embora os imóveis rurais em condomínio, na maioria das vezes, apresentam divisas certas e determinadas (AMARAL e SILVEIRA, 2020). Desta forma, pode-se concluir que a propriedade rural em condomínio muitas vezes não cumpre sua função social, pois, sem a matrícula autônoma, o produtor encontra dificuldade em obter crédito rural para investimento e, conseqüentemente, de usufruir de forma sustentável da propriedade, em flagrante afronta ao princípio constitucional da função social. Assim fortalece o cenário da desigualdade social uma vez que o pequeno produtor rural não tem acesso às condições oferecidas pelo Estado em razão do condomínio indesejado, por isso a importância de alterações estruturais capazes de modificar a realidade socioeconômica, de forma sustentável possibilita a manutenção da qualidade e condições de vida da população, com a conseqüente continuidade do processo desenvolvimentista (RISTER, 2007)

Diante da problemática do condomínio rural, o proprietário pode buscar individualizar a sua área pelas vias judicial ou extrajudicial. A primeira (judicial) por meio do ajuizamento da ação de extinção de condomínio, também conhecida como divisão (artigo 1320, CC) e a segunda (extrajudicial) pela escritura de extinção de condomínio ou pela escritura de estremação (instituto previsto em alguns Estados da Federação). Pela via judicial, a solução do conflito pode durar vários anos, pois, haverá a necessidade de manifestação de todos os condôminos no processo, além do problema do excesso de processos no Judiciário, o que causa uma ineficiência na prestação jurisdicional pelo Estado.

Na esfera extrajudicial a solução do problema se torna mais eficaz, haja vista que, nos casos em que há consenso, os atos praticados pelos serviços notariais e registrais têm se mostrado mais célere e eficiente para pacificação do conflito, além, de tais serventias desempenhar papel importantíssimo na política de desjudicialização e desafogo do Judiciário.

2.3 As serventias extrajudiciais e a atuação no direito de propriedade

As atribuições do tabelião de notas estão previstas nos artigos 6º e 7º da Lei 8.935/94, que estabelece:

Art. 6º Aos notários compete:

- I - formalizar juridicamente a vontade das partes;
- II - intervir nos atos e negócios jurídicos a que as partes devam ou queiram dar forma legal ou autenticidade, autorizando a redação ou redigindo os instrumentos adequados, conservando os originais e expedindo cópias fidedignas de seu conteúdo;
- III - autenticar fatos.

Art. 7º Aos tabeliões de notas compete com exclusividade:

- I - lavrar escrituras e procurações, públicas;
- II - lavrar testamentos públicos e aprovar os cerrados;
- III - lavrar atas notariais;
- IV - reconhecer firmas;
- V - autenticar cópias.

Nos ensinamentos de Brandelli² *apud* Pedro Ávila Alvarez:

a função do notário consiste em receber ou indagar a vontade das partes; assessorá-las como técnico e com isso dar forma jurídica à vontade delas; redigir o escrito que se converterá em instrumento público; autorizar o instrumento público, dando-lhe forma pública e credibilidade; conservar o instrumento autorizado; expedir cópias do instrumento.

Nesse sentido, o notário tem a “função de receber a manifestação de vontade das partes, qualificar juridicamente esta vontade, rechaçando as ilicitudes que porventura contenha e instrumentalizando o ato jurídico adequado a dar vazão àquela vontade”³. A intervenção pelo tabelião nos atos notariais, que trata o artigo 6º, II, da Lei 8.935/94, nada mais é que captar a vontade manifestada pelos contratantes e redigir o instrumento adequado para formalizar juridicamente essa vontade, de forma que o ato notarial realizado traga segurança jurídica entre as partes.

Pela legislação, fica nítido que ao notário é atribuído a formalização jurídica da vontade das partes por meio da escritura pública (art. 6º, I, da Lei 8.935/94). Quando se analisa a atuação das serventias na seara do direito de propriedade, fica claro que o tabelião não tem poderes para ordenar o saque ou alienação de bens, pois, a lei lhe confere tão somente a atribuição de formalizar a vontade das partes, ele não dirige o processo, apenas analisa os documentos, observa o recolhimento dos tributos incidentes e lavra o instrumento adequado. Nota-se que a

² BRANDELLI, LEONARDO. Teoria geral do direito notarial : Leonardo Brandelli. 2. Ed. São Paulo: Saraiva, 2007, p. 120.

³ BRANDELLI, LEONARDO. Teoria geral do direito notarial. 2. Ed. São Paulo: Saraiva, 2007, p. 121.

escritura pública feita em cartório extrajudicial se constitui em documento hábil para qualquer ato de registro, bem como para levantamento de importância depositada em instituições financeiras⁴.

⁴ Artigo 610, § 1, CPC

3 MÉTODOS E TÉCNICAS DA PESQUISA

A presente pesquisa foi desenvolvida em um mestrado profissional, o qual prima pela proximidade da produção acadêmica às práticas laborais, com foco na alta produtividade, aliando a teoria ao resultado prático e direcionado para as necessidades do mercado de trabalho; por isso, uma das justificativas da pesquisa está na elaboração de um manual prático de utilização e aplicabilidade do instituto da estremação com vistas à linha de pesquisa voltada para desjudicialização e modelos de solução de conflitos.

Para atingir o objetivo desta dissertação foi utilizada uma estratégia metodológica explicitada nos seguintes termos: pesquisa com objetivo exploratório, viabilizada pelo método qualitativo, de acordo com a lógica indutiva, cujos dados foram coletados por um estudo de casos múltiplos via pesquisa documental.

Como indicado na introdução deste trabalho, esta pesquisa é na realidade uma pesquisa de caráter aplicado, visa apresentar um manual prático como meio de facilitar a utilização e o emprego do instituto. O manual destaca a importância do instituto para que os operadores do direito possam entenderem a função do instrumento como forma de desjudicialização e, conseqüentemente, viabilizar sua utilização, divulgação e instrumentalização. O trabalho procurou também contribuir com a literatura, ainda prematura, sobre o instituto da estremação por se tratar de um tema relativamente novo e ser adotado somente em alguns Estados da Federação.

Assim justifica-se a escolha da fundamentação em uma pesquisa de caráter exploratório, o qual é realizado quando existem poucos estudos anteriores, e quando seu objetivo é procurar padrões, ideias ou hipóteses, em vez de testar ou confirmar uma hipótese. O foco deste tipo de metodologia é obter entendimento e familiaridade com o tema em estudo (COLLIS e HUSSEY, 2005). Este é, exatamente, o contexto em que esta pesquisa foi realizada, pois até o momento poucas publicações analisaram o instituto da estremação, como meio eficiente de desjudicializar a regularização fundiária, logo são poucos os estudos sobre a efetividade, as dificuldades e as virtudes do instituto sob o ponto de vista da complementação e do acesso à justiça. Portanto, este estudo se apresentou com uma proposta inovadora, apontou as possibilidades e restrições proporcionadas pela via extrajudicial, e como as serventias notariais e registrais se posicionaram como agentes do direito na resolução de conflitos relacionados ao condomínio *pro diviso* na propriedade rural.

Trata-se, portanto, da aplicação prática do conhecimento teórico, conteúdo teórico do provimento e legislações, com vistas à dinamizar e produzir resultados céleres na justiça

brasileira. Salienta-se que pesquisas práticas, segundo Mezzaroba e Monteiro (2009) tem compromisso com as informações colhidas dentro de uma amostragem determinada, os trabalhos são exaustivamente descritivos dos fenômenos que são objeto da investigação; e ainda que tem como característica essencial sua experimentalidade tanto no âmbito laboratorial quanto na pesquisa de campo.

Foi produzida com base na delimitação conceitual da pesquisa qualitativa. Essa modalidade de pesquisa busca identificar a natureza dos dados e não os medir e que a compreensão das informações foi feita de forma global privilegiando seus contextos. A pesquisa qualitativa até pode conter dados quantitativos, mas o que vai preponderar sempre é a análise rigorosa da natureza (MEZZAROBA e MONTEIRO, 2009). Justifica-se a escolha do método qualitativo dada a necessidade de considerar a natureza e contexto de cada caso submetido ao instituto, ou seja, imóvel objeto da estremação, tendo em vista que neste processo a pesquisadora foi um instrumento fundamental na coleta de dados, através da pesquisa documental.

Neste sentido, para interpretação dos dados coletados, adotou-se o método indutivo que se trata de uma forma de organizar o raciocínio da pesquisa, que é o pressuposto básico para a existência de qualquer tipo de ciência experimental, visto que, sem a existência do método indutivo a concepção de ciência estaria limitada a um conhecimento sem possibilidade de comprovação ou de verificação (MEZZAROBA e MONTEIRO, 2009). Assim, a escolha do método indutivo se justifica pela possibilidade de comprovar tanto a eficácia e existência quanto a eficiência do instituto da estremação com fundamento no crescente número de incidência do instituto.

Outrossim, o método indutivo parte da observação individual e transformando-a em afirmações de padrões ou leis gerais, isto é, vai do específico para o geral (COLLIS e HUSSEY, 2005); o que demonstra ser condições extremamente compatíveis com a lógica indutiva, pois, com a análise de casos do estado de Minas Gerais aqui demonstrada há a possibilidade de extrapolar para os demais casos e que o manual, produto técnico resultante desta dissertação, possa ser um guia para a utilização do instituto. Como evidenciado no capítulo introdutório, a intenção foi traçar um panorama geral da política de desjudicialização, a forma como o Estado tem recepcionado meios alternativos para colaborar com a desobstrução das vias judiciais, e ainda como as serventias extrajudiciais atuam como agentes desjudicializadores.

Nesse diapasão, o conhecimento será científico sempre que se possa identificar as operações mentais e técnicas que possibilitaram a verificação e a replicação dos procedimentos adotados. Sendo assim, torna-se fundamental, a escolha do método científico. Pode-se definir método como sendo o caminho para se chegar a um determinado fim. E método científico como

o conjunto de procedimentos intelectuais e técnicos adotados para se atingir o conhecimento (GIL, 2008).

Quanto aos procedimentos técnicos, a presente pesquisa está fundamentada no aspecto documental, pois, este critério visa proporcionar maior familiaridade com o problema (GIL, 2008), de modo que a extrair da análise bibliográfica e documental elementos de compreensão e precisão dos objetivos pretendidos. Entre em outras configurações, o delineamento considera o ambiente em que são coletados os dados, no caso, foram coletados dados de documentos públicos objetos dos arquivos do Primeiro Tabelionato de Notas de Guaranésia-MG e de consultas as matrículas do Livro n. 2, do Ofício único de Registro de Imóveis de Guaxupé-MG, disponibilizadas pelo <https://www.crimg.com.br> (Central Eletrônica de Registro de Imóveis do Estado de Minas Gerais) de acesso livre.

Em complemento, no presente trabalho, foram analisados os requisitos exigidos no instituto da extinção de condomínio/divisão, o quanto são mais burocráticos, caros, o que justificam, muitas vezes, os requerentes buscarem o Poder Judiciário, bem como as facilidades trazidas com o instituto da estremação, o fortalecimento da política de desjudicialização, ao viabilizar a regularização fundiária administrativamente.

Em termos práticos, a técnica de trabalho foi dividida em três etapas: a primeira consistiu na pesquisa bibliográfica e legislativa para extrair a evolução histórica da propriedade imóvel no Brasil, o desenvolvimento da política de desjudicialização de atos para gerir conflitos extrajudicialmente e conseqüentemente desobstruir o judiciário, já a segunda etapa está amparada na estrutura metodológica do trabalho ao analisar os documentos públicos de imóveis que foram regularizados através do instituto da estremação, suas particularidades, intervalo de tempo entre lavratura da escritura e o registro, arquivados no Primeiro Serviço Notarial de Guaranésia-MG. E por fim a terceira etapa se resumiu na elaboração do próprio manual prático, com detalhamento de todos os requisitos exigidos, rol dos documentos necessários, comparação com o instituto da divisão/extinção de condomínio e a utilização de exemplos práticos para facilitar o entendimento do instituto da estremação.

Em termos operacionais, a pesquisa documental é um método que busca identificar, verificar e apreciar os documentos com uma finalidade específica, nesse caso, os autos dos processos jurídicos. A análise documental extrairá um reflexo objetivo da fonte original, permitirá a localização, identificação, organização e avaliação das informações contidas no documento, e contextualizará os fatos em determinados momentos (SOUZA, KANTORSKI e LUIS, 2012). A utilização da análise de conteúdo prevê três fases: a) pré-análise, exploração do material e tratamento dos resultados; b) a inferência; e c) a interpretação (BARDIN, 2011).

A fonte das informações da pesquisa documental foram arquivos de domínio públicos disponibilizados nas atas notariais. O quadro que segue evidencia a relação de documentos analisadas.

Casos	Documento	Fonte do documento	Informação coletada	Data da coleta
Caso n. 1– M-582, Lº 2	Escritura Pública de Estremação, de 15/09/2021, livro 53-N, fls. 124/126.	Primeiro Tabelionato de Notas de Guaranésia	Era um Condomínio entre 04 pessoas que foi extinto por meio da eficácia do Instituto da estremação	14/02/2022
Caso n. 2– M-2.385, Lº 2	Escritura Pública de Estremação, de 18/12/2020, livro 49-N, fls. 143/145.	Primeiro Tabelionato de Notas de Guaranésia	Era um Condomínio entre 05 pessoas que foi extinto por meio da eficácia do Instituto da estremação	14/02/2022
Caso n. 3 – M-16.076, Lº 2	Escritura Pública de Estremação, de 25/11/2020, livro 49-N, fls. 037/039.	Primeiro Tabelionato de Notas de Guaranésia	Era um Condomínio entre 12 pessoas que foi extinto por meio da eficácia do Instituto da estremação	14/02/2022

3.1. Descrição dos casos que foram estudados

Neste tópico será realizada uma breve caracterização com a análise de 03 (três) casos práticos que foram objeto dos estudos deste trabalho para evidenciar a efetividade do instituto em análise, sendo eles originalmente matriculados sob os n. 582, 2.385 e 16.076, todos do Livro n. 2, do Serviço Registral Imobiliário de Guaxupé-MG.

Caso 1 - Matrícula 582, Lº 2, (ainda em condomínio). Matrícula 37.002 Lº 2, (devidamente demarcada e já em nome do interessado – extinto o condomínio), ambas do Serviço Registral Imobiliário de Guaxupé.

Interessado: N. S. R.

Objeto de análise: Matrícula nº 582, Livro nº 2, de Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis de Guaxupé-MG.

Imóvel: Uma Gleba de Terras, situada no município de São Pedro da União-MG, com a área total de 48,40,00ha.

Proprietários e condôminos que constam na matrícula na data da estremação:

- a) V. V. – 10,4201% (R.27) + 6,1388% (R.28) + 8,3889% (R.29), totalizando 24,9478%, o que corresponderia a 12,07,47666ha;
- b) Ê. V. – 10,4201% (R.27) + 6,1388% (R.28) + 8,3889% (R.29), totalizando 24,9478%, o que corresponderia a 12,07,47666ha;
- c) A. A. V. – 10,4201% (R.27) + 6,1388% (R.28) + 8,3889% (R.29), totalizando 24,9478%, o que corresponderia a 12,07,47666ha 14,5277;
- d) N. S. R. – 6,25% (R.31) + 18,916% (R.32), totalizando 25,16%, o que corresponderia a 12,18,07ha

Histórico da aquisição: O interessado adquiriu o imóvel no ano de 2.021 e a estremação lavrada no mesmo ano, portanto, em tese, não atingiria os 05 (cinco) anos anteriores exigidos. Nesse caso a estremação foi possível em face da aplicação do artigo 1.149, § 2º, do Provimento 93/2020, que permitiu a soma da posse dos proprietários anteriores, os quais detinham a posse desde o ano de 2.010.

Objetivo: Pretendia o interessado N. S. R. individualizar as áreas registradas sob nºs R.31-582 e R.32-582, ou seja, as frações de 6,25% e 18,916%, o que corresponderia às áreas de 03,02,50ha e 09,15,57ha, respectivamente.

Problema encontrado: Em relação ao R.31, cuja fração era de 6,25% e em tese seria uma área de 03,02,50ha, após o levantamento topográfico, o técnico responsável verificou que a área medida estava abaixo do módulo rural (3,00ha), portanto, não poderia ser destacada do todo e nem poderia ser objeto de fusão com a outra área do interessado (R.32), haja vista que as mesmas não eram contíguas, o que impediu a utilização da estremação nesse caso.

Obs: Geralmente a área da porcentagem constante da matrícula não corresponde à área real apurada pelo técnico responsável, assim, a estremação serve também como um instrumento de retificação de área, não importando se o apurado foi para mais ou para menos.

Área possível de ser estremada: Em relação ao R.32, cuja porcentagem era maior (18,916%), o topógrafo apurou que a área delimitada e consolidada correspondia a 08,26,04ha,

possibilitando o uso da estremação para regularizar e individualizar essa área, visto que estava acima do módulo mínimo.

Solução encontrada: Estremar apenas a área adquirida por meio do R.32, que está acima do módulo rural.

Procedimento no Tabelionato de Notas: Com a apresentação de toda a documentação necessária foi lavrada a escritura de estremação de imóvel rural no Livro de Notas nº 53-N, fls. 124/126, na data de 15/09/2021, sendo que do total de confrontantes (03), dois compareceram para assinar a escritura, concordaram com a medição e testemunharam a soma da posse do interessado somada à posse dos antigos proprietários.

Obs: Um dos confrontantes (morador do Rio de Janeiro-RJ) não compareceu no ato da escritura e seria notificado pelo Oficial Registrador da Comarca de Guaxupé-MG, conforme artigo 1.150, § 6º, do Provimento Conjunto 93/2020.

Conclusão: O interessado conseguiu resolver parcialmente o seu problema, pois, uma das suas áreas (R.31), após a medição foi apurada uma metragem inferior ao módulo mínimo rural da região (03,00ha), portanto, não poderia ser destacada da área total, conforme artigo 8º, caput, da Lei 5.868/72, nem ser objeto de fusão com a área do R.32, haja vista que as mesmas não eram contíguas, o que impediu a utilização da estremação para a área total nesse caso.

Em relação a área maior (R.32), após o protocolo junto ao Oficial de Registro de Imóveis e a notificação do confrontante residente no Rio de Janeiro, o interessado conseguiu individualizar a sua área, com abertura de nova matrícula imobiliária, na qual constou como único titular o interessado, de acordo com o princípio registral da especialidade e unitariedade da matrícula, sendo extinto o condomínio em relação à sua pessoa.

Considerações: Importante destacar que não houve necessidade de medir a propriedade toda (48,40,00ha), mas tão somente a área objeto da estremação. De todos os condôminos da matrícula, apenas a viúva do Sr. V. V., participou do ato para extinguir o condomínio em relação ao interessado, sendo que os demais, por não serem confrontantes, não precisaram anuir na estremação.

Documentos apresentados: a) mapa e memorial descritivo elaborados pelo técnico responsável, com a respectiva ART; b) identidade e CPF dos interessados e dos confrontantes e respectivas certidões de casamento e/ou nascimento; c) certidão da matrícula, constando a inexistência de ônus reais, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente; d) declaração de entrega do Imposto Territorial Rural – ITR do ano de 2021; e) certidão negativa de débitos de imóvel rural expedida pela Secretaria da Receita Federal; f) Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR – do ano de 2021, expedido pelo INCRA; g) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas; h) Relatório de Consulta de Indisponibilidade; i) Certidão Negativa de Débitos Federais, administrados pela Secretaria da Receita Federal, Procuradoria Geral da Fazenda Nacional e INSS.

Tempo entre a lavratura da escritura de estremação e a abertura da matrícula em nome do interessado: A escritura de estremação foi lavrada na data de 15/09/2021, protocolada junto ao Oficial de Registro de Imóveis em 28/09/2021, e a matrícula registrada em nome do interessado foi criada em 26/11/2021, com a abertura da Matrícula nº 37.002, do Livro nº 2, de Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guaxupé-MG, portanto, o tempo de tramitação do procedimento para solucionar o problema, contando o prazo de notificação, durou apenas **02 (dois) meses e 11 (onze) dias**.

OBS: O inteiro teor da Escritura Pública de Estremação, datada de 15 de setembro de 2021, lavrada nas notas do Primeiro Tabelionato de Notas de Guaranésia, livro 53-N, fls. 124/126, está ao final deste trabalho no anexo I.

Caso 2 - Matrícula 2.385, Lº 2, (ainda em condomínio). Matrícula 36.119 Lº 2, (devidamente demarcada e já em nome dos interessados), ambas do Serviço Registral Imobiliário de Guaxupé.

Interessados: J. L. T. e A. L. T.

Objeto de análise: Matrícula nº 2.385, Livro nº 2, de Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis de Guaxupé-MG.

Imóvel: Uma Gleba de Terras, situada no município de São Pedro da União-MG, com a área total de 25,38,66ha.

Proprietários e condôminos que constam na matrícula na data da estremação:

- a) A. M. S. - 50,00% (Matrícula) o que corresponderia a 12,69,33ha;
- b) A. J. P. – 9,5326% (R.1), o que corresponderia a 02,42,00ha;
- c) O. M. M. F. – 21,41% (R.5), o que corresponderia a 05,43,33ha;
- d) F. F. – 9,5326% (R.11), o que corresponderia a 02,42,00ha;
- e) J. L. T. e A. L. T. – 9,5326% (R.12), o que corresponderia a 02,42,00ha.

Histórico da aquisição: Os interessados exerciam a posse desde abril de 2.016 (ano de aquisição) e a estremação lavrada em janeiro de 2.021, portanto, não atingiria os 05 (cinco) anos anteriores exigidos pela lei, entretanto, a estremação foi possível em face da aplicação do artigo 1.149, § 2º, do Provimento 93/2020, que permitiu a soma da posse dos proprietários anteriores, os quais detinham a exerciam desde o ano de 2.011.

Objetivo: Pretendiam os interessados J. L. T. e A. L. T. individualizar por meio do instituto da estremação a área registrada sob nº R.12, ou seja, a fração de 9,5326%, o que corresponderia à área de 02,42,00ha.

Problema encontrado: Ao efetuar o levantamento topográfico o técnico apurou que a área delimitada e consolidada era de 02,10,81ha, portanto, abaixo do módulo rural (3,00ha), o que em tese impediria a utilização da estremação no caso.

Obs: Geralmente a área da porcentagem constante da matrícula não corresponde à área real apurada pelo técnico responsável. Assim, a estremação serve também como um instrumento de retificação de área, não importando se o apurado foi para mais ou para menos.

Solução: Ocorre que os interessados se enquadram na excepcionalidade da lei nº 5.868/1972, que, conforme artigo 8º, parágrafo 4º, inciso III, admite a abertura de matrícula abaixo do módulo rural em casos de proprietários que sejam enquadrados como agricultores familiares, nos termos da Lei nº 11.326/2006, e Lei nº 13.001/2014, sendo tal situação comprovada por meio da Declaração de Aptidão do Pronaf (DAP), emitida em 03/12/2020 – DAP nº SDW0024697068581203201047, com validade até 12/03/2022, expedida pelo Ministério do Desenvolvimento Agrário – Secretaria de Agricultura Familiar – Programa Nacional de Fortalecimento da Agricultura Familiar, Chave do extrato: 15584420334234, possibilitando o uso da estremação para regularizar e individualizar essa área.

Procedimento no Tabelionato de Notas: Com a apresentação de toda a documentação necessária, em especial a apresentação da Declaração do PRONAF que permite a abertura de

matrícula abaixo do módulo rural, foi lavrada a escritura de estremação de imóvel rural no Livro de Notas nº 49-N, fls. 143/145, na data de 18/12/2020, sendo que todos os confrontantes, num total de quatro, compareceram para assinar a escritura, concordaram com a medição e testemunharam a soma da posse do interessado somada à posse dos antigos proprietários.

Conclusão: Os interessados conseguiram resolver totalmente o problema, pois, mesmo sendo a área estremada inferior ao módulo mínimo rural da região (03,00ha), os proprietários se enquadravam na excepcionalidade da regra, por serem agricultores familiares, o que permitiu a utilização da estremação e a individualização da sua área no Cartório de Registro de Imóveis, com abertura de nova matrícula, na qual constou como únicos titulares os interessados, de acordo com o princípio registral da especialidade e unitariedade da matrícula, sendo extinto o condomínio em relação às suas pessoas.

Considerações: Importante destacar que não houve necessidade de medir a propriedade toda (25,38,66ha), mas tão somente a área objeto da estremação. De todos os condôminos da matrícula (no total de quatro), três deles (A. M. S., O. M. M. F. e F. F.) participaram do ato para extinguir o condomínio em relação aos interessados, sendo que o condômino A. J. P., por não ser confrontante, não precisou anuir na estremação.

Documentos apresentados: a) mapa e memorial descritivo elaborados pelo técnico responsável, com a respectiva ART; b) identidade e CPF dos interessados e dos confrontantes e respectivas certidões de casamento e/ou nascimento; c) certidão da matrícula, constando a inexistência de ônus reais, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente; d) declaração de entrega do Imposto Territorial Rural – ITR do ano de 2021; e) certidão negativa de débitos de imóvel rural expedida pela Secretaria da Receita Federal; f) Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR – do ano de 2021, expedido pelo INCRA; g) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas; h) Relatório de Consulta de Indisponibilidade; i) Certidão Negativa de Débitos Federais, administrados pela Secretaria da Receita Federal, Procuradoria Geral da Fazenda Nacional e INSS; **j) Declaração de Aptidão do Pronaf (DAP), expedida pelo Ministério do Desenvolvimento Agrário – Secretaria de Agricultura Familiar – Programa Nacional de Fortalecimento da Agricultura Familiar.**

Tempo entre a lavratura da escritura de estremação e a abertura da matrícula em nome do interessado: A escritura de estremação foi lavrada na data de 18/12/2021, protocolada junto ao Oficial de Registro de Imóveis em 04/01/2021, e a matrícula registrada em nome do

interessado foi criada em 20/01/2021, com a abertura da Matrícula nº 36.119, do Livro nº 2, de Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guaxupé-MG, portanto, o tempo total de tramitação do procedimento da estremação para solucionar o problema durou apenas **01 (um) mês e 02 (dois) dias**.

OBS: O inteiro teor da Escritura Pública de Estremação, datada de 18 de dezembro de 2020, lavrada nas notas do Primeiro Tabelionato de Notas de Guaranésia, livro 49-N, fls. 143/145, está ao final deste trabalho no anexo II.

3.1.3 - Caso 3 - Matrícula 16.076, Lº 2, (ainda em condomínio). Matrículas 36.003 e 36.004, Lº 2, (devidamente individualizadas e já em nome dos interessados), ambas do Serviço Registral Imobiliário de Guaxupé.

Interessados: J. R. C. e D. G. de O. C.

Objeto de análise: Matrícula nº 16.076, Livro nº 2, de Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis de Guaxupé-MG.

Imóvel: Uma Gleba de Terras, situada no município de São Pedro da União-MG, com a área total de 11,61,60ha.

Proprietários e condôminos que constam na matrícula na data da estremação:

- a) V. F. – 12,5% (R.2) o que corresponderia a 1,45,20ha;
- b) A. G. da C. – 12,5% (R.2) o que corresponderia a 1,45,20ha;
- c) C. J. A. – 02,5% (R.2) o que corresponderia a 0,29,04ha;
- d) S. J. A. – 02,5% (R.2) o que corresponderia a 0,29,04ha;
- e) G. J. A. – 02,5% (R.2) o que corresponderia a 0,29,04ha;
- f) J. E. da T. – 02,5% (R.2) o que corresponderia a 0,29,04ha;
- g) A. G. A. – 02,5% (R.2) o que corresponderia a 0,29,04ha;
- h) A. A. – 12,5% (R.3) o que corresponderia a 1,45,20ha;
- i) N. A. F. – 6,25% (R.5) o que corresponderia a 0,72,60ha;
- j) N. A. F. C. – 6,25% (R.5) o que corresponderia a 0,72,60ha;
- k) J. R. C. – 12,5% (R.6) o que corresponderia a 1,45,20ha;
- l) H. D. dos R. – 12,5% (R.9) o que corresponderia a 1,45,20ha;

Obs: A proprietária J. B. M. estremou sua área, até então 1,45,20ha, em 2019.

Histórico de aquisição: Os interessados adquiriram o imóvel no ano de 2.008, por meio do Formal de Partilha extraído dos autos nº 0287.06.27104-9, de Arrolamento dos bens deixados por falecimento de J. C. S., e a estremação foi lavrada no ano de 2020, portanto os interessados já possuíam o imóvel há mais de 12 (doze) anos, cumprindo o requisito temporal estabelecido pelo instituto, ou seja, há mais de 05 (cinco) anos.

Objetivo: Pretendiam os interessados individualizar e delimitar por meio do instituto da estremação a área registrada sob nº R.6, ou seja, a fração de 12,5%, o que corresponderia em tese à área de 01,45,20ha.

Problema encontrado: A princípio a área a ser estremada encontrava-se abaixo do módulo rural, entretanto, após o levantamento topográfico o técnico apurou que a área delimitada e consolidada era de 03,10,76ha, portanto, acima do módulo rural permitido para a região. Ocorre que essa área é cortada por uma estrada municipal, dividindo o imóvel em duas glebas não contíguas e abaixo do módulo rural, a primeira com 00,64,50ha e a segunda com 02,46,26ha, o que em tese impediria a utilização da estremação para solução do problema.

Obs: Geralmente a área da porcentagem constante da matrícula não corresponde à área real apurada pelo técnico responsável. Assim, a estremação serve também como um instrumento de retificação de área, não importando se o apurado foi para mais ou para menos.

Solução: A existência de uma estrada municipal que divide a gleba de terras é considerada uma desapropriação indireta, portanto, os interessados não poderiam incluir o bem público ao seu patrimônio particular. Desta forma, os mesmos foram enquadrados na excepcionalidade do Decreto Federal nº 62.504/68, que permite a abertura de matrícula abaixo do módulo rural em decorrência de desapropriação por necessidade ou utilidade pública.

Procedimento no Tabelionato de Notas: Com a apresentação de toda a documentação necessária foi lavrada a escritura de estremação de imóvel rural no Livro de Notas nº 49-N, fls. 037/039, na data de 25/11/2020, sendo que todos os confrontantes, num total de quatro, compareceram para assinar a escritura, concordaram com a medição e testemunharam a posse dos interessados por mais de 12 anos.

Conclusão: Os interessados conseguiram resolver totalmente o problema, pois, mesmo sendo a gleba subdividida em duas áreas inferiores ao módulo mínimo rural da região (03,00ha), tais áreas eram cortadas por uma estrada municipal, o que configurou uma desapropriação indireta pelo Poder Público, o que permitiu a aplicação da excepcionalidade da regra e da lavratura da escritura de estremação, com a consequente individualização das áreas no Cartório de Registro de Imóveis, com abertura de novas matrículas, nas quais constaram como únicos titulares os interessados, de acordo com o princípio registral da especialidade e unitariedade da matrícula, sendo extinto o condomínio em relação às suas pessoas.

Considerações: Importante destacar que não houve necessidade de medir a propriedade toda (11,61,60ha), mas tão somente a área objeto da estremação. De todos os condôminos da matrícula (no total de onze), apenas um deles (H. D. dos R.) participou do ato para extinguir o condomínio em relação aos interessados, sendo que os demais condôminos, por não serem confrontantes, não precisaram anuir na estremação.

Documentos apresentados: a) mapa e memorial descritivo elaborados pelo técnico responsável, com a respectiva ART; b) identidade e CPF dos interessados e dos confrontantes e respectivas certidões de casamento e/ou nascimento; c) certidão da matrícula, constando a inexistência de ônus reais, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente; d) declaração de entrega do Imposto Territorial Rural – ITR do ano de 2021; e) certidão negativa de débitos de imóvel rural expedida pela Secretaria da Receita Federal; f) Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR – do ano de 2021, expedido pelo INCRA; g) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas; h) Relatório de Consulta de Indisponibilidade; i) Certidão Negativa de Débitos Federais, administrados pela Secretaria da Receita Federal, Procuradoria Geral da Fazenda Nacional e INSS.

Tempo entre a lavratura da escritura de estremação e a abertura da matrícula em nome dos interessados: A escritura de estremação foi lavrada na data de 25/11/2020, protocolada junto ao Oficial de Registro de Imóveis em 01/12/2020, e as matrículas registradas em nome dos interessados foram criadas em 15/12/2020, com a abertura das Matrículas nº 36.003 e 36.004, do Livro nº 2, de Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guaxupé-MG, portanto, o tempo total de tramitação do procedimento da estremação para solucionar o problema durou apenas 21 (vinte e um dias).

OBS: O inteiro teor da Escritura Pública de Estremação, datada de 25 de novembro de 2020, lavrada nas notas do Primeiro Tabelionato de Notas de Guaranésia, livro 49-N, fls. 037/039, está ao final deste trabalho no anexo III.

4. RESULTADOS E DISCUSSÕES

4.1 Trajetória de institucionalização do Instituto da Estremação no Brasil e em Minas Gerais

Pondera-se que a estremação se configura no procedimento jurídico extrajudicial semelhante à extinção de condomínio ou divisão, que visa à individualização de uma fração ideal localizada dentro de um condomínio urbano ou rural, com inserção de medidas, limites e confrontações. O vocábulo estremação se origina do latim *extremus*, cuja terminologia jurídica é “demarcar, dividir ou separar uma coisa da outra, delimitar por meio de estremas ou marcos divisórios de modo que as partes separadas sejam distinguidas” (SILVA, 2005), cuja finalidade é regularizar uma fração ou parte ideal de um imóvel em condomínio divisível, cuja cota a se individualizar encontra-se faticamente delimitada, mas que, não corresponde a sua situação jurídico-registral.

A figura da estremação foi introduzida pelo Poder Judiciário do Rio Grande do Sul no ano de 2.005, por meio do Provimento 07/2005-CGJ/RS, que implantou o Projeto Gleba Legal, cujo objetivo foi permitir divisão de propriedades rurais em regime de condomínio de forma individualizada, sem que haja a necessidade de participação e concordância de todos dos coproprietários ou condôminos, mas tão somente dos confrontantes.

Na apresentação, o Corregedor Geral de Justiça Gaúcho, Desembargador Aristides Pedroso de Albuquerque Neto, comentou a defasagem da legislação rural e a exclusão do pequeno proprietário rural ao crédito agrícola, deixando muito claro o problema dos pequenos agricultores em face da dificuldade de obtenção de um título de propriedade individualizado:

Em razão de uma legislação rural ultrapassada, cujas bases foram lançadas na década de 60 do século passado, os produtores rurais brasileiros, especialmente os pequenos proprietários, enfrentam atualmente severas dificuldades porque excluídos do sistema estatal de distribuição de financiamentos agrícolas. Essa realidade advém da recusa de aceitação de seus imóveis como garantia, por estarem registrados como frações ideais, ou seja, em condomínio, embora de fato essas propriedades apresentem divisas certas e determinadas, em situação consolidada, admitida, conhecida e respeitada pelos confrontantes.

Por fim, salientou que o projeto tinha por objetivo contribuir para a obtenção de uma matrícula individualizada, e com isso garantir o acesso dos pequenos agricultores nos financiamentos agrícolas, deixando claro que o Projeto Gleba legal se constituía num instrumento legal de proteção jurídica aos proprietários de imóveis rurais, por meio da obtenção

do registro imobiliário individuado e definido, o que lhes garantiria condições de inserção no sistema estatal de distribuição de financiamentos agrários.

De um modo geral, a Corregedoria de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, ao desenvolver o Programa Gleba Legal, definiu o projeto como sendo um “instrumento jurídico-administrativo com caráter de instrução, a permitir a regularização de parcelas de imóveis rurais registradas em condomínio, com posse mínima de cinco anos pelo proprietário, porém em situação de fato pro diviso, abrangendo quaisquer glebas rurais, mesmo aquelas em que impossível definir a área maior e seus respectivos condôminos, sempre respeitada a fração mínima de parcelamento (FMP) definida pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA”.

Dado a inovação e os resultados que o instituto proporcionou no Rio Grande do Sul, outros estados da federação promoveram a institucionalização de instrumento legislativo próprio. Assim, o instituto da estremação, também denominada “regularização de condomínio de frações ideais”, tem previsão legal nos seguintes Estados da Federação: Rio Grande do Sul, (CGJ/RS nº 07/2005), Minas Gerais (CGJ/MG, 2020), Bahia (CGJ/BA, 2020), Paraná (CGJ/PR nº 276/2018), Goiás (CGJ/GO nº 024/2016), Mato Grosso do Sul (CGJ/MS nº 240/2020), Santa Catarina (CGJ/SC nº 010/2013), Espírito Santo (CGJ/ES nº 37/2021), Acre (CGJ/AC nº 001/2017), Mato Grosso (CGJ/MT nº 042/2020), Rondônia (CGJ/RO nº 014/2019), Piauí (CGJ/PI nº 017/2013) e Paraíba (CGJ/PB nº 086/2021).

No Estado de Minas Gerais, embora tardio, a adoção do instituto da estremação como procedimento de regularização fundiária foi regulamentada por meio do Código de Normas da Corregedoria de Justiça do Estado de Minas Gerais - Provimento nº 260/2013, nos artigos 997 e 1.012. Atualmente o instituto encontra-se disciplinado no Capítulo VIII – Da Estremação de Imóveis em Condomínio de Fato, artigos 1.149 a 1.156, do Provimento Conjunto nº 93/2020.

Os requisitos, documentos necessários e forma prevista para lavrar a escritura pública de estremação, são constantes do Provimento mineiro n. 93/2020, capítulo VIII, nos artigos 1.149 à 1.156, bem como na Lei de Registros Públicos nº 6.015/73, inciso II do artigo 213, e ainda na Legislação que fixa normas de direito agrário, dispõe sobre o sistema de organização e funcionamento do instituto brasileiro de reforma agrária, Lei n. 4.947, de 06 de abril de 1966.

São requisitos expressos para a formalização da escritura pública de estremação de acordo com o Provimento n. 93/2020: a) 05 (cinco) anos de posse, permitida a soma do tempo de posse dos proprietários anteriores (art. 1149, § 1º); b) declaração do proprietário e dos confrontantes (art. 1149, § 3º); c) ser lavrada por instrumento público (art. 1150); d) anuência dos confrontantes na escritura pública (art. 1150, § 1º), salvo a exceção de impossibilidade e notificação (art.1150, § 6º); e) apresentação de mapa e memorial descritivo (art. 1151, § 1º); f)

apresentação de CCIR e ITR em caso de imóveis rurais (art. 1151, § 2º; g) anuência do município em caso de imóveis urbanos (art. 1151, § 3º). Ainda em atenção aos requisitos indispensáveis para lavrar a escritura de estremação, estão presentes o artigo 1.149, *caput*, do Provimento 93/2020 que é respeitar a fração mínima de parcelamento de imóvel rural, determinada pelo INCRA (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária) variável de acordo com o município, tanto na área a ser estremada quanto na remanescente; bem como o inciso II do artigo 213 da Lei nº 6.015/73, que dispõe sobre a possibilidade de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, instruído com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, bem assim pelos confrontantes.

São documentos necessários para lavrar a escritura de estremação segundo o de Código de Normas de Minas: documentos pessoais das partes para qualificação (artigo 162 inciso I), certidão de casamento atualizada, isto é, expedida há no máximo 90 dias (artigo 162 inciso V), certidão da matrícula do imóvel atualizada, ou seja, expedida em menos de um mês (artigo 160 inciso IV), planta da área total com as delimitações assinada pelo profissional devidamente habilitado no CREA, memorial descritivo da fração localizada (artigo 999 parágrafo 1º inciso II e II), certidão do último CCIR quitado, certidão do ITR dentro do seu prazo de validade, certidão fiscal expedida pelo município (artigo 160 inciso II), certidões de efeitos ajuizados expedida pela Justiça federal (artigo 160 inciso V), pela Justiça estadual e pela Justiça do trabalho em nome proprietários (artigo 160 inciso V e VI), certidão de indisponibilidade. Logo, não é possível lavrar a escritura de estremação, sem apresentar o ITR e o CCIR, porque decorre de exigência contida na lei federal nº 4.947/66, que determina que os proprietários não podem, sob pena de nulidade, desmembrar, arrendar, hipotecar, vender ou prometer vender imóveis rurais sem a apresentação do certificado de cadastro rural.

Relevantes são as hipóteses em que há a incidência de cláusulas, ônus ou gravames sobre a parcela objeto da localização, conforme hipóteses previstas no artigo 1.154 do Provimento Mineiro. A legislação específica que na existência de hipoteca e penhora, não serão necessárias a prévia anuência nem a autorização judicial, cabendo ao oficial de registro oficial ao credor hipotecário e ao juízo respectivamente; já nas situações em que o proprietário oferecer a parcela do imóvel objeto da estremação em garantia de dívida oriunda de penhora fiscal, exigirá a anuência expressa da autarquia federal, uma vez que tal medida determinará a indisponibilidade do bem, conforme expresso no artigo 53, da Lei nº 8.212, de 1991, o mesmo ocorre nos casos de anticrese, sendo necessária a anuência do credor anticrético, mas nas situações da cláusula de usufruto e da propriedade fiduciária, tanto o nu-proprietário quanto o usufrutuário, o credor

quanto o devedor figurarão em conjunto, obrigatoriamente, no ato da lavratura da escritura pública.

Da mesma forma que nas legislações geral e especial constam os requisitos, forma e documentos necessários, existem hipóteses de exceção à regra. Na estremação essas exceções estão relacionadas ao tamanho das áreas, que não podem ser inferiores ao módulo mínimo rural. Podem ocorrer situações em que os imóveis estremados ou remanescentes fiquem com áreas menores aos módulos, mas que não se configura em violação legal. A primeira hipótese de exceção à regra acontece quando o proprietário desempenha sua atividade rural se enquadra como agricultura familiar, devidamente comprovado pela Declaração de Aptidão do Pronaf (DAP). O artigo 8º, § 4º, III, da Lei 5.868/72, permite a abertura de matrícula abaixo do módulo para o agricultor familiar.

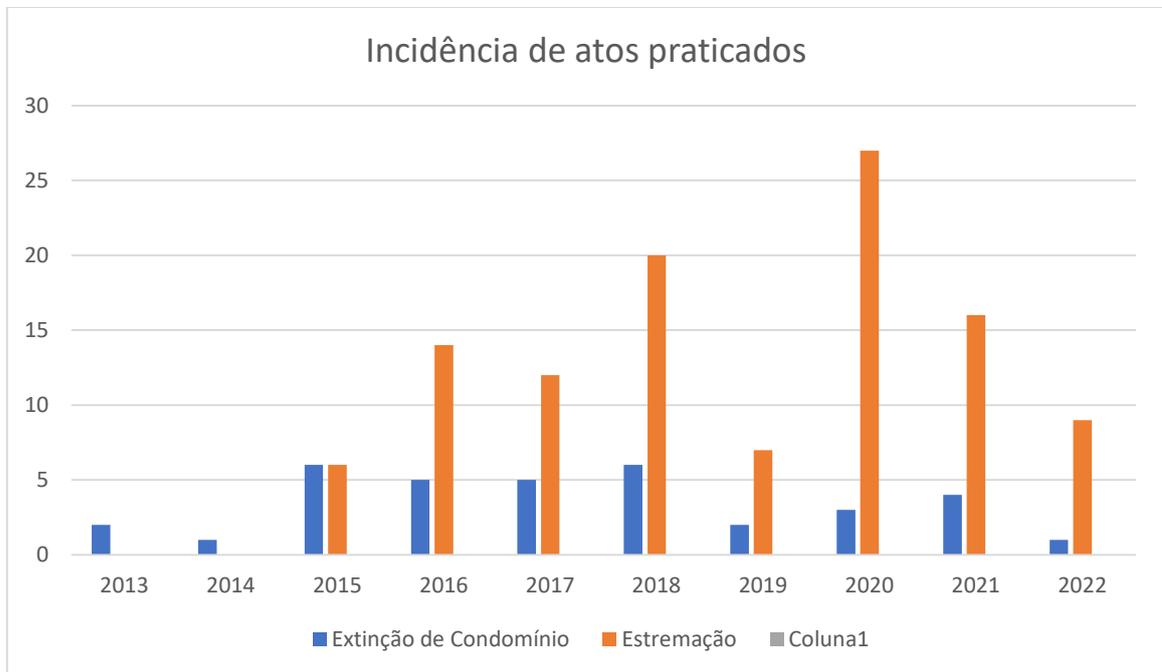
A segunda situação de exceção ocorre quando o imóvel é dividido por estrada pública, caracterizando uma desapropriação indireta, que se configura no fato administrativo em que o Poder Público se apossa de imóvel particular sem os procedimentos legais e administrativos. Nesse caso, a divisão da sua área aconteceu contra a sua vontade, portanto não pode o proprietário ser penalizado por ato involuntário, decorrente de desapropriação que beneficia uma coletividade. Essa circunstância deverá ser provada perante o Tabelião e o Registrador de Imóveis com a apresentação do mapa e memorial descritivo, elaborados e assinados por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica. Essa exceção encontra-se prevista no Decreto Federal nº 62.504/68, que permite a abertura de matrícula abaixo do módulo rural em decorrência de desapropriação por necessidade ou utilidade pública.

No artigo 1.150 e seus parágrafos 1º, 2º, 3º e 4º do Código de Normas n. 93/2020 esclarecem que a estremação deve ser formalizada através de escritura pública e que nela devem comparecer todos os confrontantes da gleba a ser localizada, sejam eles condôminos ou não, assim, faz-se necessário esclarecer que a diferença do conceito entre confrontantes e condôminos, isto é, confrontantes são aqueles que fazem divisa e confrontação com o imóvel a ser estremado, independente de fazer parte do condomínio ou não; já os condôminos são aqueles que fazem parte do condomínio, são coproprietários, independente de fazer confrontação ou não com a área estremada. Porém, nas situações em que qualquer dos confrontantes não comparecer no ato da lavratura da escritura pública, o tabelião prosseguirá com o ato e constará tal ocorrência, no inteiro teor da escritura conforme artigo 1.150, parágrafo 6º, do mesmo Código, assim, o registrador de imóveis notificará o confrontante ausente conforme procedimento previsto no art. 213, §§ 2º a 6º, da Lei nº 6.015, de 1973.

Já o artigo 1.151 e seu parágrafo 1º do mencionado Código destacam que na escritura pública de estremação constará a caracterização apenas da área a ser estremada, pois não é necessário descrever a área total do imóvel, mas sim a parcela objeto da estremação, e tal descrição será apurada e comprovada mediante planta e memorial descritivo acompanhados da respectiva anotação de responsabilidade técnica do profissional habilitado legalmente.

Todos os Serviços Notariais de Minas Gerais devem lavrar escrituras públicas de Estremação em caso de provocação. Embora não seja uma faculdade e sim um dever de praticar o ato da estremação, há algumas serventias que apontam dificuldades em operacionalizá-lo. O instituto da estremação representa uma revolução no âmbito da regularização fundiária mineira em razão da celeridade, menor custo de execução, desburocratização e sua utilização acaba sendo incentivada, inclusive pelos próprios notários e registradores. Para exemplificar, em termos práticos, conforme levantamento de dados realizado perante o Primeiro Tabelionato de Notas de Guaranésia-MG, no período entre 2013 (ano da vigência do instituto da estremação) e 2022, a estremação se tornou o principal instrumento de individualização e regularização de área em regime de condomínio *pró diviso*, tal qual ilustrado na figura 1.

Figura 1 – Dados ilustrativos da ampliação de recorrência do instituto da estremação.



Fonte: Resultados da pesquisa (2022)

Como pode ser observado, no cartório que foi estudado, desde a vigência do Instituto foram realizadas 111 estremações, enquanto no mesmo período foram realizadas apenas 35 extinções de condomínio. Justifica-se essa ampliação, porque há vantagens comparativas

quando se observa outras opções de regularização fundiária, tal qual delineado na seção seguinte.

4.2 O Instituto da Estremação e os institutos similares: inovações, possibilidades, limitações, restrições e complementariedades existentes

Os institutos da extinção de condomínio e estremação são utilizados como instrumentos de regularização fundiária extrajudiciais, porém possuem critérios de execução e exigências legais distintas, de modo que ao final, conclui-se que o instituto da estremação é mais eficaz e efetivo como meio de regularização fundiária.

Enquanto na extinção de condomínio se faz necessária a participação efetiva e financeira de todos os coproprietários (condôminos) do imóvel para que o ato possa ser realizado, bem como proceder a medição total da área e também a delimitação de todas as frações/cotas de cada condômino no imóvel; exigem-se ainda, as assinaturas dos confrontantes, em caso de atualização das medidas perimetrais, inserindo as medidas, as confrontações e alteração de área, assim, primeiro retifica a área, para depois fazer a extinção do condomínio, sendo necessária a participação dos confrontantes pela retificação da área, retifica-se a área total do imóvel quando há divergência da área medida e da área que consta na matrícula imobiliária; outro aspecto está na transmissão da posse entre os condôminos, ou seja, o condômino que delimita sua área deixa de ser proprietário do restante, assim existe o condômino transmitente e o condômino adquirente.

O requerente que optou pela extinção de condomínio tem seu direito cerceado e mesmo tendo escolhido regularizar sua propriedade de forma administrativa, acaba sendo, muitas vezes, obrigado ao trâmite judicial, visto que, dificilmente conseguirá cumprir todos os requisitos, ou seja, que todos os demais condôminos tenham vontade, capacidade, presença e liquidez financeira, pois, na maioria das vezes, trata-se de um procedimento com alto custo.

Já o instituto da estremação apresenta os benefícios de ser de forma unilateral e totalmente extrajudicial, vez que, o proprietário precisa apenas da anuência de seus confrontantes, sejam eles condôminos ou não, pois, a área não se encontra oficialmente delimitada, e eles precisam ter ciência de que sua área não está sendo invadida, assim não necessita da capacidade financeira, nem da vontade dos demais condôminos em extinguir o condomínio; também não há necessidade de medir a área total, mas tão somente a área a ser estremada ou individualizada, a qual é retirada do todo, sem a necessidade que os outros condôminos intervenham como transmitentes e nem o declarante transmita posse da outra fração do imóvel; e ainda, quando o condômino não tiver a posse por mais de 5 (cinco) anos

levando em questão o provimento, pode somar a posse com o proprietário anterior desde que o proprietário anterior tenha exercido de fato a posse do imóvel, através da analogia da posse em relação ao usucapião.

O quadro que segue evidencia diferenças e particularidades entre os institutos de regularização fundiária administrativa:

Quadro 1 - Quadro comparativo entre a extinção de condomínio e a estremação.

EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO	ESTREMAÇÃO
-Levantamento topográfico da área total do imóvel;	-Levantamento topográfico somente da área objeto da estremação;
-Assinaturas de todos os coproprietários e todos os confrontantes;	-Assinatura somente do coproprietário requerente e todos os confrontantes;
-Retificação de área obrigatória (ato anterior, distinto, do processo da extinção de condomínio), ao divergir as áreas medida e registrada;	-O processo para estremar a área, é o mesmo para retificá-la, ato único, caso haja divergência entre as áreas medida e registrada;
-Presença financeira de todos os coproprietários, em virtude da necessidade de delimitar todas as frações/cotas de cada condômino no imóvel;	Presença financeira somente do coproprietário requerente, pois a delimitação ocorre apenas na fração/cota a ser estremada;
-Processo mais lento e valor mais alto, em decorrência da participação de um grande número de pessoas e exigências a serem cumpridas;	Processo célere e valor mais baixo, em decorrência da participação de um número menor de pessoas e menos requisitos exigidos;
-Transmissão da posse entre os condôminos, ou seja, ao delimitar sua área o condômino deixa de ser proprietário do restante, assim, há as presenças dos condôminos transmitentes e adquirentes;	-Não há transmissão entre as cotas ideais, pois somente a área a ser estremada é delimitada e retirada do todo, sem que os outros condôminos intervenham como transmitentes e nem o declarante transmita posse da outra fração do imóvel;
-Exigência do parecer do Município sobre a possível incidência do imposto de transmissão.	-Não há a exigência do parecer do Município sobre a possível incidência do imposto de transmissão.

Fonte: Resultados da pesquisa (2022).

Como visto o Instituto da Estremação é um instrumento que proporciona segurança jurídica aos proprietários de partes ideais de fato determinadas, em situação de condomínio divisível e que desejam extingui-lo. Trata-se de um ato público praticado no âmbito das serventias extrajudiciais, tal qual delineado na seção seguinte.

4.3 Segurança jurídica e a publicidade dos atos praticados nas serventias para viabilizar a execução do Instituto da Estremação

Como evidenciado na seção introdutória deste trabalho, um dos objetivos específicos foi identificar o papel das serventias extrajudiciais para viabilizar a resolução dos conflitos de forma administrativa, em especial, a regularização fundiária de imóveis rurais delimitados em situação de condomínio, com a operacionalização do instituto da estremação.

A Constituição Federal garante em seu artigo 5º, XXXV, o direito fundamental de acesso à justiça ao estabelecer que “a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito”. Nesse contexto de proteção ao direito, quando se busca a tutela do Estado, espera-se uma resposta rápida e eficiente advinda do Poder Judiciário. A realidade é que o Poder Judiciário está sobrecarregado devido ao grande número de processos que tramitam nas mais diversas esferas judiciais, o que faz com que o judiciário brasileiro não consiga atuar em conformidade com os princípios da celeridade e eficiência, causando um sentimento de frustração àqueles que procuram resolver seus conflitos pela via judicial. Esse crescente volume de processos, muitos de baixa complexibilidade, acarreta num congestionamento do sistema, que o torna moroso e ineficiente, o que gera, por consequência, uma restrição ao direito de acesso à justiça daqueles que necessitam de uma resposta do Judiciário para a solução dos conflitos (MINELLI; CACHAPUZ, 2018).

Diante desse fato, o Estado tem adotado medidas para desburocratização e descongestionamento dos Tribunais, cujo foco é a desjudicialização de atos que antes eram de exclusividade do Poder Judiciário, atribuindo-se aos Serviços Registrais e Notariais competência para solucionar problemas em casos que não há conflitos e nem interesse de incapazes. Algumas atividades que antes eram exclusivas do Judiciário foram descentralizadas também, de forma alternativa, aos cartórios extrajudiciais, cujo deslocamento dessas atribuições teve como objetivo trazer agilidade aos atos e desafogar os Tribunais, que estão abarrotados de processos, que muitas vezes, sequer possuem conflito entre as partes (CHAVES e REZENDE, 2011).

Essa política de desjudicialização, com a publicação de diversas leis, representa uma vantajosa contribuição por parte do legislador para reduzir o conglomerado de processos e viabilizar soluções mais rápidas para as ações pretendidas (OLIVEIRA e MORONG, 2018). Dentre as normas que visam a desburocratização de atos e desafogo do judiciário, cita-se a lei 8.560/92, que trata do reconhecimento de paternidade diretamente nos Cartórios de Registro Civil das Pessoas Naturais; a lei 9.514/97, que dispõe sobre o procedimento da alienação fiduciária; a lei 10.931/04, que autoriza a retificação administrativa do Registro Público; a lei

11.441/07, que prevê anuncia a realização de inventário e partilha, separação e divórcio nas serventias extrajudiciais; o Provimento nº 93/2020 - Código de Normas dos Serviços Notariais e Registrais do Estado de Minas Gerais, que prevê o instituto da estremação para a regularização de imóveis urbanos e rurais em condomínio de fato, a ser formalizado por meio da escritura pública declaratória lavrada em tabelionato de notas.

Das leis e medidas de deslocamento de atos e atribuições da esfera judicial para a extrajudicial, o foco do presente trabalho é abordar o instituto da estremação, disciplinado pela Corregedoria do Estado de Minas Gerais no Provimento Conjunto nº 93/2020, Capítulo VIII, artigos 1.149 a 1.156. No Código de Processo Civil, o instituto da Estremação está previsto no artigo 571, mesmo que não tenha a mesma terminologia, pois, está previsto que “a demarcação e a divisão poderão ser realizadas por escritura pública, desde que maiores, capazes e concordes todos os interessados, observando-se, no que couber, os dispositivos deste Capítulo”.

A estremação representa uma das formas de desjudicialização da regularização fundiária, uma vez que, é instrumentalizada através de escritura pública declaratória, assim, desde que o proprietário tenha justo título da propriedade e anseie demarcá-la, obedecidos os requisitos constantes do provimento mencionado, este, poderá dirigir-se ao tabelionato de notas e requerer a lavratura do instrumento público adequado.

A escritura de estremação tem por finalidade dar limites, divisas, confrontações ao imóvel que se encontra registrado de forma fracionada, em comum, em nome de diversos coproprietários, seja pelo fato de ter sido objeto de herança ou até mesmo pelo ato da aquisição por várias pessoas, mas que faticamente encontra-se dividido há muito tempo, e os coproprietários já exercem a sua posse referente à fração que cabe a cada um exclusivamente, ou seja, para que este tenha a sua situação jurídico-registral correspondente à sua realidade sem precisar da assinatura de todos os condôminos e sim apenas dos confrontantes. Assim, a partir do registro da escritura pública de estremação o condomínio indesejado é extinto e o imóvel regularizado.

Conforme preceitua o artigo 1.152 do Provimento 93/2020, a escritura pública de estremação será qualificada pelo oficial registrador ou seus prepostos, e após estar em conformidade com os princípios registrais e legais será devidamente registrada; mesmo que haja divergência entre a área apurada no levantamento da fração a ser individualizada e aquela que consta no registro de imóveis, tal quesito não é motivo impeditivo para lavrar a escritura de estremação, uma vez que o objetivo do instituto vai além de individualizar e demarcar o imóvel, mas também regularizar e igualar a situação tabular com a fática. Outro ponto importante para esclarecer é que ocorrendo a divergência entre as áreas estremada e registrada, são dispensadas a apresentação do comprovante de pagamento de imposto (ITBI ou ITCD),

bem como a emissão de DOI, haja vista que tal diferença, não implica na transmissão de propriedade, uma vez que está apenas sendo regularizada e não transmitida.

4.4 Cartilha detalhada e explicativa: importância, objetivos e características do Instituto da Estremação – Guia orientador da execução do instituto da Estremação nas serventias extrajudiciais de Minas Gerais

Como resultado da presente pesquisa foi produzida uma Cartilha detalhada e explicativa para democratizar o acesso ao Instituto da Estremação. O objetivo é que ela seja uma ferramenta capaz de produzir publicidade ao Ato. Dentre os assuntos abordados estão: importância, objetivos e características do Instituto da Estremação, todas estas informações em uma linguagem descomplicada e simples, que propicia o entendimento, tanto de proprietários de imóveis rurais, quanto de operadores do direito. Esta cartilha foi detalhada tanto no corpo da dissertação, com apresentação do texto, e também, no apêndice 1, com as respectivas ilustrações.

Apresentação

É cada vez maior o número de pessoas que tem imóveis demarcados com cercas ou muros, mas, mantem o registro imobiliário em formato de condomínio com os demais proprietários, seja porque foram herdeiros de algum inventário, ou até mesmo porque compraram um imóvel juntamente com outros interessados e não puseram fim ao compartilhamento da terra no formato de condomínio.

Muitas vezes o condomínio existe somente nos livros dos cartórios.

A realidade é que muitos desses proprietários somente se lembram do condomínio quando tem algum pedido negado, seja pela exigência da assinatura de algum condômino ausente, seja por não ter um imóvel legalmente delimitado; e assim acabam por não se enquadrarem em determinadas linhas de crédito.

Com o passar do tempo, esta situação torna-se cada vez mais difícil de se resolver, na medida em que alguns proprietários falecem, outros perdem contato, e ainda àqueles que vendem partes do imóvel, fazendo com que a realidade do condomínio perdure por anos.

O que muitos não sabem é que é totalmente possível regularizar as propriedades de forma muito mais simples, rápida e barata através do instituto da estremação.

Como resultado da presente pesquisa foi produzido também, um manual de utilização detalhado e explicativo destinado aos operadores do direito para que possibilite maior divulgação, incentivo e operacionalização do Instituto da Estremação. O objetivo é que ele seja

uma ferramenta direcionadora na execução do Instituto. Esta cartilha foi detalhada tanto no corpo da dissertação, com apresentação do texto, e também, no apêndice 1, com as respectivas ilustrações.

1. O que é estremação?

Trata-se de um instituto de regularização fundiária fora do judiciário, utilizado nos casos de existência de condomínio de fato, em que a parcela a ser individualizada encontra-se consolidada e demarcada. Trata-se, de certa forma, de uma extinção unilateral de condomínio divisível em imóveis urbanos e rurais cuja fração ideal já se encontram demarcadas e individualizadas, mas que não correspondem a sua situação jurídico-registral.

2. A estremação é prevista em quais Estados da Federação?

O instituto da estremação, também denominada “regularização de condomínio de frações ideais”, tem previsão legal nos seguintes Estados da Federação: Rio Grande do Sul, (CGJ/RS nº 07/2005), Minas Gerais (CGJ/MG, 2020), Bahia (CGJ/BA, 2020), Paraná (CGJ/PR nº 276/2018), Goiás (CGJ/GO nº 024/2016), Mato Grosso do Sul (CGJ/MS nº 240/2020), Santa Catarina (CGJ/SC nº 010/2013), Espírito Santo (CGJ/ES nº 37/2021), Acre (CGJ/AC nº 001/2017), Mato Grosso (CGJ/MT nº 042/2020), Rondônia (CGJ/RO nº 014/2019), Piauí (CGJ/PI nº 017/2013) e Paraíba (CGJ/PB nº 086/2021); conforme levantamento feito em junho/2022.

3. Como saber se é possível aplicar a estremação para individualizar e regularizar a área em situação de condomínio de fato?

Inicialmente deve-se analisar de forma minuciosa a matrícula imobiliária (a ser obtida junto ao Cartório de Registro de Imóveis da localização do imóvel) para obtenção das seguintes informações: área total do imóvel, fração de cada condômino, área demarcada, tempo de posse e se as áreas estremada e remanescente estão dentro do módulo mínimo de parcelamento definido pelo INCRA.

Somente após essa análise é que se verificará a possibilidade da regularização do imóvel por meio da estremação.

Obs: Recomenda-se que essa análise seja feita por advogado, tabelião de notas ou registrador de imóveis, pois, os mesmos possuem familiaridade com esse tipo de documento e poderão auxiliar em todo o procedimento da estremação.

4. Quais os requisitos exigidos para utilizar a estremação?

O interessado poderá se utilizar da estremação para regularização da sua fração ideal se preencher os seguintes requisitos:

- a) existir um condomínio *pró diviso* no imóvel rural, ou seja, que o imóvel pertença a mais de uma pessoa;
- b) que a fração a ser individualizada se encontre consolidada e localizada, ou seja, que de fato a área a ser estremada já se encontre delimitada, sendo possível apurar por meio de cercas e muros que o proprietário exerce a posse daquele lugar;
- c) que tanto a área a ser estremada quanto a área remanescente possuam a metragem mínima de parcelamento, tanto na área rural quanto urbana;
- d) que os confrontantes da área a ser individualizada concordem com a estremação por meio de anuência;
- e) que o tempo de posse da parcela a ser estremada seja de no mínimo cinco (05) anos, sendo permitida a soma do tempo de posse dos proprietários anteriores;
- f) que a parcela esteja registrada e matriculada no cartório de registro de imóveis, admitindo-se, contudo, a utilização do instituto em caso de apresentação de escritura lavrada por tabelião de notas ainda não registrada;
- g) que o imóvel esteja cadastrado junto ao INCRA e junto à Secretaria da Receita Federal.

5. Preenchidos os requisitos, qual o próximo passo?

Verificado que o condômino pode se valer da estremação para regularizar seu imóvel, deve contratar um engenheiro agrimensor ou outro profissional legalmente habilitado para medir a sua fração ideal no imóvel. O profissional deve elaborar planta e memorial descritivo da área a ser estremada, bem como apresentar a guia de anotação de responsabilidade técnica.

O mapa e o memorial descritivo devem conter as coordenadas geográficas, bem como os nomes dos confrontantes/confinantes da área a ser individualizada.

Obs: Não há necessidade de retificação de área da gleba originária, bem como não há necessidade de se apurar a área remanescente - artigo 1.151 Prov. 93/2020.

6. Como saber se a área remanescente vai se enquadrar dentro da fração mínima de parcelamento?

O artigo 1.149, *caput*, do Provimento 93/2020 veda a utilização da estremação se a área remanescente não atingir a fração mínima de parcelamento; para saber se a área remanescente vai permanecer acima do módulo mínimo de parcelamento deve-se realizar a

seguinte análise: **a)** verificar quantos condôminos existem no imóvel e somar a área de cada um de acordo com a fração e a área total declarada na matrícula; **b)** somada as áreas, verificar se com a retirada do condômino interessado o imóvel remanescente permanecerá com a área acima do módulo. Caso a soma das frações remanescentes atinja uma área acima do módulo de parcelamento, o interessado poderá fazer a estremação.

7. E, se porventura, a área remanescente ficar abaixo do módulo de parcelamento, o que fazer?

Nesses casos existem as seguintes soluções: **a)** como a estremação serve também como retificação de área, deve-se verificar se a área real e delimitada de um ou mais condôminos que permanecerão em comunhão está acima da área informada na matrícula do imóvel. Aqui o objetivo é demonstrar que a área real remanescente está acima da fração mínima de parcelamento; **b)** outra hipótese é verificar se os condôminos remanescentes estão enquadrados como agricultores familiares, haja vista a exceção à regra de se observar a fração mínima de parcelamento para essa classe de trabalhadores; **c)** e por fim, verificar se a fração ideal é separada da área total por meio de via pública, pois, embora a fração remanescente seja abaixo do módulo rural, aplica-se a excepcionalidade da desapropriação indireta.

8. Caso a fração ideal a ser estremada seja acima de 100 (cem) hectares é obrigatório fazer o georreferenciamento?

Atualmente os imóveis que possuem área acima de 100 (cem) hectares devem ser georreferenciados. Assim, caso se apure área maior, o mapa e memorial descritivos deverão ser feitos de forma georreferenciada, com certificação pelo INCRA, conforme Decreto nº 7620/2011.

9. Como o engenheiro agrimensor ou responsável técnico deve elaborar o mapa e memorial descritivo da área estremada?

Para que não haja recusa do Oficial Registrador de Imóveis, deve ser observado o princípio da especialidade, ou seja, o mapa e memorial devem conter os requisitos legais previstos no artigo 176, II, 3, “a”, da Lei de Registros Públicos, que determina: se rural, a matrícula deve conter o código do imóvel, os dados constantes do CCIR, a denominação e de suas características, confrontações, localização e área.

10. Ficando a matrícula com um único proprietário remanescente, precisa estremar?

Caso o interessado seja o último proprietário constante na matrícula, não há mais que se falar em estremação de área, pois não mais existe o condomínio, devendo proceder então a retificação de área.

11. O agricultor familiar que tem fração abaixo do módulo mínimo rural pode estrear?

Sim. O módulo mínimo rural é determinado pelo INCRA, por meio da Instrução Especial nº 05 de 29/07/2022. Assim, caso a área a ser individualizada e/ou a área remanescente fiquem abaixo dessa metragem, a estremação é possível se o proprietário da área a ser estreada e/ou o proprietário da área remanescente se enquadrarem como agricultores familiares, com a devida inscrição no Ministério da Agricultura, comprovado por meio da Declaração de Aptidão do Pronaf (DAP). Nesse caso existe a excepcionalidade do artigo 8º, § 4º, III, da Lei 5.868/72, que permite a abertura de matrícula autônoma abaixo do módulo rural para fins de transferência ou desmembramento em caso de agricultura familiar devidamente confirmada.

12. Quando a propriedade possui área inferior ao módulo mínimo de parcelamento em decorrência de uma estrada pública, o que fazer?

Caso o imóvel seja dividido por uma estrada de uso comum do povo, o que caracteriza uma desapropriação indireta realizada pelo Estado, cuja divisão do imóvel não ocorreu por vontade do proprietário, mas por interesse público, situação essa comprovada por meio do mapa e do memorial descritivo, o proprietário pode estrear sua área mesmo que ela esteja abaixo da fração mínima exigida.

O fundamento legal dessa exceção repousa no fato de que o proprietário não pode incluir bem público ao seu patrimônio particular. Essa excepcionalidade encontra respaldo no Decreto Federal nº 62.504/68, que permite a abertura de matrícula abaixo do módulo rural em decorrência de desapropriação por necessidade ou utilidade pública.

Obs: Essa exceção não se aplica quando o imóvel é dividido por estrada particular ou servidão de passagem.

13. Qual o tempo de posse e como comprová-lo? Pode o interessado fazer a soma do seu tempo de posse ao do proprietário anterior?

O condômino deve comprovar o tempo mínimo de posse de cinco (5) anos. Esse tempo pode ser comprovado pela apresentação da matrícula imobiliária, cujo registro constata a data da aquisição, ou pela escritura pública de transferência em caso de não estar a parcela registrada.

Caso o proprietário não atinja o tempo mínimo exigido, poderá somar com o tempo de posse do proprietário anterior da área a ser estremada, conforme determina o artigo 1.149, § 2º, do Provimento 93/2020.

14. Como proceder em caso de recusa de assinatura do confrontante ou na impossibilidade de colher a sua anuência?

Nas situações em que qualquer dos confrontantes não comparecer no ato da lavratura da escritura pública, o tabelião prosseguirá com o ato e constará tal ocorrência no corpo da escritura, nos termos do artigo 1.150 e seu parágrafo 6º do Provimento 93/2020. O registrador de imóveis, por sua vez, notificará o confrontante ausente a se manifestar no prazo de 15 (quinze) dias e, transcorrido tal prazo sem impugnação, a escritura será registrada.

15. A escritura de estremação pode ser lavrada em município diverso da localização do imóvel?

Sim. A escritura pode ser lavrada perante qualquer tabelionato de notas, de livre escolha do interessado, a teor do artigo 8º, da Lei 8.935/95, que determina que “é livre a escolha do tabelião de notas, qualquer que seja o domicílio das partes ou o lugar de situação dos bens objeto do ato ou negócio”. Assim, mesmo não existindo norma regulamentadora em alguns estados da federação, a escritura de estremação pode ser realizada nessas serventias extrajudiciais.

16. Quais os documentos que devem ser apresentados para lavratura da escritura de estremação?

Os documentos para se lavar a escritura de estremação, conforme Provimento 93/2020, são:

a) identidade, CPF ou carteira nacional de habilitação (CNH), certidão de nascimento ou casamento, pacto antenupcial se houver, comprovante de endereço, endereço eletrônico e profissão dos interessados;

b) identidade, CPF ou carteira nacional de habilitação (CNH), certidão de nascimento ou casamento, pacto antenupcial se houver, comprovante de endereço, endereço eletrônico e profissão dos confrontantes que irão assinar a escritura;

c) matrícula do imóvel a ser estremado ou a escritura pública de transferência em caso de imóvel não registrado;

d) mapa e memorial descritivo elaborados por profissional legalmente habilitado, com a respectiva ART – anotação de responsabilidade técnica;

e) Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR/INCRA da área total ou da área a ser estreada, emitida eletronicamente pelo endereço: <https://sncr.serpro.gov.br/ccir/emissao;jsessionid=xZohhAojXMj647CAISRhtFMP.ccir4?windowId=a06>;

f) Declaração de Entrega do Imposto Territorial Rural – ITR do ano em exercício e a Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural – Secretaria da Receita Federal, emitida eletronicamente pelo endereço: <https://solucoes.receita.fazenda.gov.br/Servicos/certidaointernet/ITR/Emitir>;

g) Cadastro Ambiental Rural – CAR, emitido eletronicamente pelo endereço: <https://www.car.gov.br/#;>

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os serviços notariais e registrais vêm cumprindo de forma eficiente e satisfatória as atribuições que lhe foram outorgadas por ocasião da política de desjudicialização adotada pelo Estado, tais como divórcios, separações, inventários, usucapião, etc. Antes exclusivas do Poder Judiciário, essas atribuições foram deslocadas de forma alternativa aos cartórios extrajudiciais, com o objetivo de solucionar conflitos e, principalmente, desafogar o Poder Judiciário de demandas possíveis de serem solucionadas de forma administrativa, revestidas da mesma segurança e eficácia jurídica daquelas realizadas na esfera judicial.

Dentre essas atribuições alternativas de solução de conflitos, destaca-se o instituto da estremação, previsto no artigo 571, do Código de Processo Civil, cujas diretrizes operacionais (Estado de Minas Gerais) encontram-se estabelecidas nos artigos 1.149 a 1.156 do Provimento nº 93/2020 - Código de Normas dos Serviços Notariais e Registrais. A estremação se caracteriza por ser um instrumento de regularização fundiária, por escritura pública declaratória, sem a necessidade de tutela judicial.

Por ser cabível apenas em situações de resolução de condomínio *pró-diviso*, assemelha-se no seu objetivo principal ao instituto da extinção de condomínio, porém, os procedimentos operacionais são completamente distintos. A estremação, conforme levantamento de dados realizado perante o Primeiro Tabelionato de Notas de Guaranésia-MG, vem sendo utilizada de forma mais recorrente em relação à extinção de condomínio para regularização e individualização de área na zona rural. Essa utilização mais efetiva se deve a diversos fatores, tais como o custo do procedimento, assinatura apenas dos confrontantes, medição apenas da parte condominial a ser individualizada, não incidência do imposto de transmissão e celeridade procedimental junto às serventias extrajudiciais.

A estremação tem se demonstrado um instrumento muito eficaz de regularização fundiária, pois, com a obtenção de matrícula individualizada do imóvel, o pequeno agricultor tem a possibilidade de inserir nos programas de fomento à agricultura regional, com obtenção de crédito mediante garantia real.

Assim como aconteceu com a usucapião extrajudicial, por meio do Provimento nº 65/2017, o Conselho Nacional de Justiça, com base nas informações das Corregedorias Gerais de Justiça dos Estados que já se utilizam da estremação, poderia editar provimento com abrangência nacional, regulamentando o instituto de forma a beneficiar todos os cidadãos em regime de condomínio *pró-diviso* e que precisam regularizar seu imóvel de forma mais célere, efetiva e fácil.

REFERÊNCIAS

ACRE. Tribunal de Justiça. Corregedoria Geral de Justiça. Provimento nº 01/2017. Disponível em: https://www.tjac.jus.br/wp-content/uploads/2017/01/Provimento_COGER_TJAC_1_2017.pdf. Acesso em 20/08/2022.

AMARAL, Humberto do. Ricardo dos Reis Silveira. A EXTINÇÃO DO CONDOMÍNIO PELA ESTREMAÇÃO. *Revista Reflexão e Crítica do Direito*, [S. l.], v. 8, n. 1, p. 44–60, 2020. Disponível em: <https://revistas.unaerp.br/rcd/article/view/2364>. Acesso em: 6 jun. 2022.

BAHIA. Tribunal de Justiça. Corregedoria Geral de Justiça. Provimento Conjunto nº 03/2020. Disponível em: [chrome-extension://efaidnbmnnnibpajpcgclefindmkaj/http://www5.tjba.jus.br/extrajudicial/wp-content/uploads/2020/03/REPUBLICA%20C%27%20CORRETIVA-PRIVIMENTO-03.2020-C%293DIGO-DE-NORMAS.pdf](http://www5.tjba.jus.br/extrajudicial/wp-content/uploads/2020/03/REPUBLICA%20C%27%20CORRETIVA-PRIVIMENTO-03.2020-C%293DIGO-DE-NORMAS.pdf). Acesso em 20/08/2022.

BOTELHO, Louise Lira Roedel; CUNHA, Cristiano Castro de Almeida; MACEDO, Marcelo. O método da revisão integrativa nos estudos organizacionais. *Gestão e Sociedade*. Belo Horizonte, v.5, n. 11, p. 121-136 · maio-ago. 2011 · ISSN 1980-5756. Disponível em: <http://repositorio.unicentro.br:8080/jspui/bitstream/123456789/841/1/Metodologia-da-pesquisa-cient%20ADfca-conceitos-gerais.pdf> . Acesso em: 20 fev 2021.

BRASIL. Código civil. Lei nº 10.406, de 10 de Janeiro de 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em: 02.maio.2022

BRASIL. Lei nº 601, de 18 de Setembro de 1850. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/10601-1850.htm#:~:text=LEI%20No%20601%2C%20DE,sem%20preenchimento%20das%20condi%20C%27%20B5es%20legais. Acesso em: 20.jan.2021

BRASIL. Código de Processo Civil. Lei 13.105, de 17 de Março de 2015. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2015-2018/2015/lei/113105.htm Acesso em: 20.jan.2021

BRASIL. Constituição da República Federativa dos Estados Unidos do Brasil, de 24 de Fevereiro de 1891. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/57onstituicao/constituicao91.htm Acesso em: 20.jan.2021

BRASIL. Constituição da República Federativa dos Estados Unidos do Brasil, de 10 de Novembro de 1937. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao37.htm Acesso em: 20.jan.2021

BRASIL. Constituição da República Federativa dos Estados Unidos do Brasil, de 18 de Setembro de 1946. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao46.htm Acesso em: 20.jan.2021

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil, de 24 de Janeiro de 1967. http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao67.htm Acesso em: 20.jan.2021

BRASIL. CONSTITUIÇÃO DO IMPÉRIO. Brasil, 1524. Disponível em: <https://www.monarquia.org.br/PDFs/CONSTITUICAODOIMPERIO.pdf> Acesso em: 20.jan.2021

BRASIL. Emenda Constitucional nº 01, de 17 de Outubro de 1969. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/emendas/emc_anterior1988/emc01-69.htm

BRASIL. Estatuto da Terra. Lei 4.504, de 30 de Novembro de 1964. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4504.htm. Acesso em: 20.jan.2021

BRASIL. Lei de Registros Públicos. Lei 6.015, de 31 de Dezembro de 1973. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm Acesso em: 20.jan.2021

BRASIL. Lei 6.969, de 10 de Dezembro de 1981. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6969.htm Acesso em: 20.jan.2021

BRASIL. Lei 13.001, de 20 de Junho de 2014 (exceções ao módulo Mínimo). Disponível em: <https://www.colegioregistrals.org.br/comunicados/comunicado-n-023-2015-imovel-rural-desmembramento-de-area-inferior-a-fracao-minima-de-parcelamento-agricultor-familiar/> acesso em 13 fev. 2022.

BRASIL. Lei n. 4.947, de 06 de Abril de 1966. Fixa Normas de Direito Agrário, Dispõe sobre o Sistema de Organização e Funcionamento do Instituto Brasileiro de Reforma Agrária, e dá outras Providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4947.htm>.

BULOS, Uadi Lammêgo. Curso de Direito Constitucional. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

COELHO, Fábio Ulhoa. Curso de direito civil, volume 4: direito das coisas, direito autoral / Fábio Ulhoa Coelho. — 4. ed. — São Paulo : Saraiva, 2012.1. Direito civil 2. Direito civil - Brasil I. Título.

COSTA. André Luiz. (2014). Aspectos Cronológicos Da Função Social Da Propriedade. Amazon's Research and Environmental Law, 2(2), Amazon's Research and Environmental Law, 01 May 2014, Vol.2(2).

DECLARAÇÃO DOS DIREITOS DO HOMEM E DO CIDADÃO DE 1789. Disponível em: <https://br.ambafrance.org/A-Declaracao-dos-Direitos-do-Homem-e-do-Cidadao>. Acesso em 20/08/2022.

DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro: direito das coisas. 26. ed. São Paulo: Saraiva, 2011. v.4.

ESPÍRITO SANTO. Tribunal de Justiça. Corregedoria Geral de Justiça. Provimento nº 37/2021. Disponível em: <http://www.tjes.jus.br/corregedoria/2021/03/19/provimento-no-37-2021-disp-18-03-2021/>. Acesso em 20/08/2022.

GIL, Antonio Carlos. Como elaborar projetos de pesquisa. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2008 . <http://repositorio.unicentro.br:8080/jspui/bitstream/123456789/841/1/Metodologia-da-pesquisa-cient%C3%ADfica-conceitos-gerais.pdf>. Disponível em: . Acesso em: 22 fev 2021.

GOIÁS. Tribunal de Justiça. Corregedoria Geral de Justiça. Provimento nº 24/2016. Disponível em: <https://www.rotajuridica.com.br/wp-content/uploads/2021/01/aqui-3.pdf>. Acesso em 20/08/2022.

JOVINO, Mauricio. Condomínio Edifício – Aspectos Relevantes. Abril, 2012.

KONNO, Aline Yumi. Registro de Imóveis, teoria e prática. 2ª Edição. São Paulo: Memória Jurídica Editora, 2010.

LOUREIRO, Francisco Eduardo. Código Civil Comentado: doutrina e jurisprudência/Claudio Luiz Godoy. Coordenador César Peluso. 12ª. Ed. rev. e atual. Barueri, São Paulo: Manole. 2018.

MATO GROSSO. Corregedoria Geral de Justiça. Código de Normas. Provimento nº 42/2020. Disponível em: <https://corregedoria-old.tjmt.jus.br/arquivo/b76e5071-f87f-44a0-8973-1bde97a9dcbf/codigo-de-normas-da-cgj-foro-extra-prov-42-2020-at-prov-13-2021-cgj-pdf>. Acesso em 20/08/2022.

MATO GROSSO DO SUL. Corregedoria Geral de Justiça. Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça/Tribunal de Justiça. Campo Grande: Tribunal de Justiça, 2020. Disponível em: http://1oficiomontesclaros.com.br/wp-content/uploads/2021/05/Cod_normas_MATOGROSSODOSUL.pdf. Acesso em: 20/08/2022.

MEZZARROBA, Orides; MONTEIRO, Cláudia Servilha. Manual de Metodologia da Pesquisa no Direito. 5ª Ed., Saraiva, 2009.

MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça. Provimento 260/CGJ/2013. Disponível em: <http://www8.tjmg.jus.br/institucional/at/pdf/cpr02602013.pdf>. Acesso em: 02.maio.2022

MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça. Provimento 93/CGJ/2020. Disponível em: <http://www8.tjmg.jus.br/institucional/at/pdf/vc00932020.pdf>. Acesso em: 02.maio.2022

OLIVEIRA, Álvaro Borges de. A função (f(x)) do Direito das Coisas. Novos Estudos Jurídicos; Vol. 11 (1), 117-134, nº 1, 2006. <https://doi.org/10.14210/nej.v11n1.p117-134>. Disponível em: [file:///C:/Users/cart0/Downloads/silo.tips_buscalegisccjufscbr%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/cart0/Downloads/silo.tips_buscalegisccjufscbr%20(1).pdf). Acesso em 20/08/2022.

PARANÁ. Tribunal de Justiça. Corregedoria Geral de Justiça. Provimento nº 276/2018. Disponível em: https://portal.tjpr.jus.br/pesquisa_athos/publico/ajax_concursos.do;jsessionid=e8ea5618c3a0c5fd333fe7f73bf5?tjpr.url.crypto=8a6c53f8698c7ff7d88bd1d17bac0727950f67568eb985dbfa4e7647bde63801c05b291476e67410172ddc0500ac3d50168e2627c5c969bbc96b07c0e028402a. Acesso em: 20/08/2022

PEIXINHO, Manoel Messias. As contribuições da Revolução Francesa para a construção de uma teoria dos Direitos Fundamentais. Disponível em: <chrome-extension://efaidnbmnmbpcajpcgclefindmkaj/http://www.publicadireito.com.br/artigos/?cod=39dd987a9d27f104#:~:text=A%20Declara%C3%A7%C3%A3o%20de%201789%20consagrou,ideol%C3%B3gica%20do%20Estado%20constitucional%20contempor%C3%A2neo>. Acesso em: 20/08/2022.

PIAUI. Tribunal de Justiça. Corregedoria Geral de Justiça. Provimento nº 17/2013. Disponível em: <https://www.tjpi.jus.br/portaltjpi/vice-corregedoria/codigo-de-normas-e-procedimentos-dos-servicos-notariais-e-de-registro/>. Acesso em 20/08/2022.

PORTUGAL. ORDENAÇÕES MANUELINAS. Portugal, 1521. Disponível em: <https://bd.camara.leg.br/bd/handle/bdcamara/17841> e <http://www1.ci.uc.pt/ihti/proj/manuelinas/14p164.htm>. Acesso em: 20.jan.2021

PORTUGAL. ORDENAÇÕES FILIPINAS. Portugal, 1603. Disponível em: <http://www1.ci.uc.pt/ihti/proj/filipinas/14p822.htm>

PRONAF. Disponível em: <https://www.bndes.gov.br/wps/portal/site/home/financiamento/produto/pronaf> acesso 11-fev. 2022.

RISTER, Carla Abrantkoski. Direito ao desenvolvimento: antecedentes, significados e consequências. Rio de Janeiro: Renovar, 2007.

RONDÔNIA. Tribunal de Justiça. Corregedoria Geral de Justiça. Provimento nº 014/2019. Disponível em: <https://www.tjro.jus.br/corregedoria/index.php/extrajudicial/diretrizes-gerais-extrajudiciais>. Acesso em 20/08/2022.

RIO GRANDE DO SUL. Provimento 07/2005/CGJ/RS – Projeto Gleba Legal. Disponível em: <http://registrodeimoveis1zona.com.br/?p=217> e https://www.tjrs.jus.br/export/poder_judiciario/tribunal_de_justica/corregedoria_geral_da_justica/projetos/projetos/doc/projeto_gleba_legal.pdf Disponível em: . Acesso em: 12 fev 2021.

SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça. Corregedoria Geral de Justiça. Provimento nº 10/2013. Disponível em: <https://www.tjsc.jus.br/web/codigo-de-normas>. Acesso em 20/08/2022.

SILVA, Antônio João Hocayen da; Metodologia de pesquisa: conceitos gerais, Paraná, Unicentro, 2012. Disponível em: <https://docplayer.com.br/6767540-Metodologia-de-pesquisa-conceitos-gerais.html>.

SILVA, De Plácido e: Vocabulário Jurídico / atualizadores: Nagib Slaib Filho e Gláucia Carvalho. Rio de Janeiro. Editora Forense, 2005.

SZTAJN, Rachel. Reflexões heterodoxas: direito de propriedade. Scientia Iuris, Londrina, v. 20, n. 2, p.18, jul. 2016. DOI: 10.5433/2178-8189.2016v20n2p10. ISSN: 2178-8189

TRIBUNAL DE CONTAS DA UNIÃO. Disponível em: <https://sites.tcu.gov.br/relatorio-de-politicas/2018/programa-nacional-de-fortalecimento.htm#:~:text=O%20Programa%20Nacional%20de%20Fortalecimento,rural%20e%20a%20seguran%C3%A7a%20alimentar>.

VENOSA, Silvio de Salvo. Direito civil: direitos reais/Silvio de Salvo Venosa. – 13ª Ed. – São Paulo : Atlas, 2013. – (Coleção direito civil; v. 5)

ANEXOS

ANEXO I - LIVRO DE NOTAS Nº 53-N, FLS. 124/126

ESCRITURA PÚBLICA DE ESTREMAÇÃO DE IMÓVEL RURAL EM CONDOMÍNIO DE FATO QUE FAZEM: N. S. R. E S/M. E. R. DE L. R., NA FORMA ABAIXO:

S A I B A M todos quanto esta pública escritura de estremação de imóvel rural em condomínio de fato virem, que aos quinze (15) dias do mês de Setembro (09) do ano de dois mil e vinte e um (2.021), nesta cidade e comarca de Guaranésia, Estado de Minas Gerais, em cartório, sito na Rua Misael Sandoval, nº 439, Centro, e-mail: cartorioguaranesia@bol.com.br; perante mim, Tabelião, compareceram as partes entre si justas e contratadas, a saber: como Outorgantes Declarantes: N. S. R., brasileiro, lavrador, portador da cédula de identidade nº XXXXXX SSP/MG e do CPF/MF nº XXXXXXXX, nascido no dia 08/07/1962, natural do Distrito de Santa Cruz da Prata, município de Guaranésia-MG, filho de J. R. C. e de J. S. C., e sua mulher E. R. DE L. R., brasileira, lavradora, portadora da cédula de identidade nº XXXXXX PCE/MG e do CPF/MF nº XXXXXXXX, nascida no dia 26/10/1976, natural de Guaranésia-MG, filha de C. R. de L. e de V. A. da D. de L., casados sob o regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77, casamento realizado no dia 29/11/1997, na cidade de São Pedro da União-MG, conforme Certidão de Casamento lavrada pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais da cidade de São Pedro da União-MG – Matrícula nº 055939 01 55 1997 2 00021 002 0000813 93, e Escritura Pública de Pacto Antenupcial lavrada pela Tabelião de Notas de São Pedro da União-MG, às fls. 165vº, do Livro de Notas nº 97, datada de 10/11/1997, devidamente registrada no Serviço Registral Imobiliário da Comarca de Guaxupé-MG sob nº 5.794, do Livro nº 3, de Registro Auxiliar, residentes e domiciliados no Sítio Monte Verde, no município de São Pedro da União-MG, CEP 37.855-000, e-mail: não informado; e, como Intervenientes Confrontantes Anuentes: **A) L. H. V.**, brasileira, agricultora, portadora da cédula de identidade nº MG- XXXXXXXX PCE/MG e do CPF/MF nº XXXXXXXX, nascida no dia 23/12/1974, natural de Guaxupé-MG, filha de J. H. F. e de V. M. P. H., viúva de V. V., falecido no dia 21/11/2018, conforme Certidão de Casamento lavrada pela Oficiala de Registro Civil das Pessoas Naturais da cidade de São Pedro da União-MG – **Matrícula nº 055939 01 1993 2 00020 250 0000645 18**, residente e domiciliada no Sítio XXXXXXXX, município de São Pedro da União-MG, CEP 37.855-000, e-mail: não informado; **B) N. J. DE O.**, brasileiro, lavrador, portador da cédula de identidade nº XXXXXXXX SSP/MG e do CPF/MF nº XXXXXXXX,

nascido aos 17/03/1962, natural de Guaranésia-MG, filho de A. J. de O. e de E. F. de O., casado sob o regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **M. S. DE O.**, brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade nº XXXXXXXX SSP/MG e do CPF/MF XXXXXXXX, nascida aos 27/11/1966, natural de Guaranésia-MG, filha de J. M. S. e de M. de M. S., casamento realizado no dia 18/11/1989, conforme Certidão de Casamento lavrada pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais da cidade e comarca de Guaxupé-MG – **Matrícula nº 0592380155 1989 2 00072 071 0003691 14** e Escritura Pública de Pacto Antenupcial lavrada pelo 2º Tabelionato de Notas da cidade e comarca de Guaxupé-MG, às fls. 058/058vº, do Livro de Notas nº 095, datada de 28/09/1989, residente e domiciliado na Fazenda XXXXXXXX, Zona Rural, São Pedro da União-MG, CEP 37.855-000. Os Declarantes e o(s) Confrontante(s) Anuente(s), todos maiores e capazes, foram identificados pelos documentos acima mencionados, ora apresentados no original, do que dou fé. E então, pelos Outorgantes Declarantes **N. S. R. E S/M. E. R. DE L. R.**, foi-me dito e declarado o seguinte: **1º)** que a justo título são senhores e legítimos possuidores da fração de terras abaixo descrita, a qual se encontra livre e desembaraçada de quaisquer ônus, cláusulas e gravames, ou de quaisquer outros vínculos legais, judiciais ou convencionais: **fração ideal de 18,916%**, correspondente a **09,15,53ha**, do imóvel assim descrito e caracterizado: **UM IMÓVEL AGRÍCOLA**, situado no município de São Pedro da União-MG, no lugar denominado “**MONTE VERDE**”, com a área total de **48,40,00ha (quarenta e oito hectares e quarenta ares)**, mais ou menos, em terras de pastagens, café e plantações, com uma casa sede, uma casa para colono, tulha, garagem, barracão e curral, confrontando por seus diversos lados e na sua totalidade com o mesmo outorgado comprador, I. de M., E. de M., A. de M., A. de O. C. e R. M.; **2º)** que a mencionada fração ideal foi havida por meio da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada pelo 1º Tabelião de Notas da cidade e Comarca de Guaranésia-MG, às fls. 009/010, do Livro de Notas nº 51-N, datada de 01/04/2021, por compra feita de N. A. E. e s/m. O. E. (R.26), devidamente registrada sob nº R.32-582, da **Matrícula nº 582**, do Livro nº 2, de Registro Geral, do Serviço Registral Imobiliário da cidade e Comarca de Guaxupé-MG, cadastrada na Secretaria da Receita Federal (**NIRF**) sob nº **7.849.947-0** e **INCRA** sob nº **950.092.086.533-5**; **3º)** que, embora referida fração ideal se encontre dentro do todo maior, isto é, em situação jurídico-registral de condomínio geral, na realidade a mesma se apresenta faticamente localizada, com divisas delimitadas e respeitadas, perfeitamente estremada das demais frações ideais da área maior, em situação consolidada e irreversível, sem contestação de qualquer espécie, há mais de **cinco (05) anos**, conforme Provimento Conjunto nº 93/2020 da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais; **4º)** que pretendem a regularização de sua parcela condominial localizada e consolidada, de modo que as situações fática e jurídica passem a ser

correspondentes, com a inserção de sua descrição completa no fôlio real e consequente abertura de matrícula própria para a gleba rural, tudo conforme prescrevem os artigos 1.149 e seguintes do Provimento Conjunto nº 93/2020 da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais; 5º) que não houve qualquer investida em área de propriedade ou posse alheia, não importando o presente procedimento forma de usuração de propriedades públicas ou privadas ou de aquisição de propriedade a qualquer outro título; 6º) que estão cientes de que a correta indicação dos ocupantes dos imóveis confrontantes é de sua inteira responsabilidade, sendo que os Intervenientes Confrontantes Anuentes que assinam esta escritura correspondem a todos os confrontantes privados da área regularizada, com exceção dos confrontantes **A. C. G. DE M. – CPF nº XXXXXXXX e/ou A. F. G. DE M. – CPF nº XXXXXXXX**, que deverá(ão) ser notificado(s) pelo Oficial de Registro de Imóveis, nos termos do art. 1.150, § 6º, do Provimento Conjunto 93/2020, que prescreve: “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”; 7º) que, conforme levantamento feito pelo responsável técnico: Paulo Roberto de Souza – Técnico em Agrimensura – CRT/MG sob nº 0979210364-3, a parcela condominial consolidada e localizada assim se descreve: **UM IMÓVEL AGRÍCOLA**, situado no município de São Pedro da União-MG, no lugar denominado “**MONTE VERDE**”, com a área total de **08,26,04ha (oito hectares, vinte e seis ares e quatro centiares)**, dentro das seguintes divisas e confrontações: “Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **1**, de coordenadas **N 7.658.701,91m** e **E 317.971,81m**; ponto de confrontação entre **A. C. G. de M. e Outro (Mat. 30.925)** e **L. H. V. (Mat. 582)**; deste, segue confrontando com **L. H. V. (Mat. 582)** por linha ideal, com o azimute de **154°23'59"** e distância de **131,63 m**, até o vértice **2**, com o azimute de **155°19'44"** e distância de **135,21 m**, até o vértice **3**, com o azimute de **153°34'19"** e distância de **45,27 m**, até o vértice **4**, deste; segue por cerca confrontando ainda com **L. H. V. (Mat. 582)**, com o azimute de **153°55'25"** e distância de **161,10 m**, até o vértice **5**, com o azimute de **153°37'37"** e distância de **73,35 m**, até o vértice **6**, deste volve-se à direita e segue pela cerca confrontando com **N. J. de O. (Mat. 26.822)**, com o azimute de **221°19'52"** e distância de **46,09 m**, até o vértice **7**, com o azimute de **198°44'13"** e distância de **6,00 m**, até o vértice **8**, com o azimute de **221°56'13"** e distância de **37,41 m**, até o vértice **9**, com o azimute de **220°03'19"** e distância de **34,02 m**, até o vértice **10**, deste; volve-se à direita e segue por linha ideal confrontando com **L. H. V. (Mat. 582)**, com o azimute de **326°20'37"** e distância de **263,67 m**, até o vértice **11**, deste segue por cerca confrontando ainda com **L. H. V. (Mat. 582)** com o azimute de **326°10'04"** e distância de **101,20 m**, até o vértice **12**, com o azimute de **327°16'46"** e distância de **6,84 m**, até o vértice

13, com o azimute de 326°20'51" e distância de 115,67 m, até o vértice **14**, com o azimute de 326°47'53" e distância de 63,51 m, até o vértice **15**, deste, volve-se à direita e segue por um córrego à jusante confrontando com **A. C. G. de M. e Outro (Mat. 30.925)** com o azimute de 347°20'16" e distância de 4,84 m, até o vértice **16**, com o azimute de 17°31'18" e distância de 8,71 m, até o vértice **17**, com o azimute de 118°39'29" e distância de 10,40 m, até o vértice **18**, com o azimute de 98°50'35" e distância de 21,57 m, até o vértice **19**, com o azimute de 50°25'11" e distância de 13,62 m, até o vértice **20**, com o azimute de 31°06'35" e distância de 18,12 m, até o vértice **21**, com o azimute de 49°03'31" e distância de 21,87 m, até o vértice **22**, com o azimute de 24°00'04" e distância de 10,97 m, até o vértice **23**, com o azimute de 44°59'34" e distância de 22,15 m, até o vértice **24**, com o azimute de 37°34'49" e distância de 45,84 m, até o vértice **25**, com o azimute de 41°03'45" e distância de 26,42 m, até o vértice **26**, com o azimute de 78°26'08" e 13,93 m até o vértice **1**, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontram-se representadas no Sistema U T M, referenciadas ao **Meridiano Central 45°00' WGr**, tendo como S.G.R. (Sistema Geodésico de Referência) o **SIRGAS2000**. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção U T M." **8º)** – Pelo(s) Interveniente(s) Confrontante(s) Anuente(s), acima nomeado(s) e qualificado(s), que também assina(m) a planta e o memorial descritivo elaborados pelo responsável técnico, foi declarado, sob pena de responsabilidade civil e penal, que é(são) ocupante(s) do(s) imóvel(is) contíguo(s) àquele ora regularizado e que a parcela condominial ora localizada respeita fielmente as divisas existentes entre os imóveis, não sendo o presente procedimento utilizado como modo de encobrir qualquer forma de transmissão de propriedade entre vizinhos; **9º) - DA COMPROVAÇÃO DA CONSOLIDAÇÃO DA SITUAÇÃO DE FATO:** - Os Outorgantes Declarantes apresentaram-me os seguintes documentos que comprovam a consolidação da localização da parcela condominial durante o prazo de pelo menos 05 (cinco) anos, conforme o Provimento Conjunto nº 93/2020 da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais: **a) MATRÍCULA DO IMÓVEL:** - Os Outorgantes Declarantes apresentaram como prova do lapso temporal exigido por lei a cópia da matrícula expedida pelo Oficial de Registro de Imóveis da cidade e Comarca de Guaxupé-MG, sob nº 582, a qual comprova e demonstra que os Declarantes, **N. S. R. S/M. E. R. DE L. R.**, exerciam a posse da área desde o **mês de Abril de 2021**, conforme se comprova da escritura pública de compra e venda lavrada pelo 1º Tabelião de Notas da cidade e Comarca de Guaranésia-MG, às fls. 009/010, do Livro de Notas nº 51-N, datada de 01/04/2021, por compra feita de N. A. E. e s/m. O. E., devidamente registrada sob nº R.32-582, e **que somada à posse dos proprietários anteriores** N. A. de S. (atualmente N. A. E.) e s/m. O. E., fica comprovado que estes, detinham

a posse do imóvel desde o ano de 2.010, conforme escritura pública de compra e venda lavrada pelo 2º Tabelião de Notas da cidade e Comarca de Guaxupé-MG, às fls. 072/074, do Livro de Notas nº 172, datada de 27/07/2010, por compra feita de M. A. de S., devidamente registrada sob nº R.26-582, da **Matrícula nº 582**, do Livro nº 2, de Registro Geral, do Serviço Registral Imobiliário da Comarca de Guaxupé-MG, portanto, há mais de **05 (cinco) anos** da data de entrada em vigor do Provimento nº 93/2020; **b) PROVA TESTEMUNHAL:** - Que o(s) vizinho(s) e confrontante(s) que intervêm nesta escritura declara(m) e atesta(m) que os proprietários, ora Declarantes, **N. S. R. E S/M. E. R. DE L. R.**, bem como os proprietários anteriores **N. A. E. E S/M. O. E.**, eram possuidores do imóvel há mais de 05 (cinco) anos, conforme exige o Provimento Conjunto nº 93/2020 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais; **10º) DOS DOCUMENTOS APRESENTADOS:** As partes apresentaram as certidões e documentos adiante identificados, que ficam arquivados nestas Notas para todos os fins e efeitos de direito: **a)** Certidões de Nascimento ou Casamento dos Outorgantes Declarantes expedidas há até 90 (noventa) dias, pelos competentes Serviços de Registro Civil das Pessoas Naturais, cujo conteúdo, segundo declararam, sob as penas da lei, permanece inalterado; **b)** Certidão da **Matrícula nº 582**, do Livro nº 2, do Serviço Registral Imobiliário da cidade e Comarca de Guaxupé-MG; **c)** Planta e memorial descritivo da parcela condominial ora localizada, devidamente assinados por todos os confrontantes, exceto os confrontantes A. C. G. DE M. – CPF nº XXXXXXXX e A. F. G. DE M. – CPF nº XXXXXXXX, elaborados pelo responsável técnico Paulo Roberto de Souza – Técnico em Agrimensura – CRT/MG sob nº 0979210364-3; **d)** Termo de Responsabilidade Técnica nº BR20210954659, relativa aos documentos elencados na alínea “c”, devidamente quitada, expedida pelo CREA/MG; **e)** **CCIR** do ano de **2021** sob nº 40263920215, expedido pelo INCRA em 27/08/2021, contendo as seguintes informações: Código do Imóvel Rural: 950.092.086.533-5; Denominação do Imóvel: Fazenda Monte Verde; Área Total: 48,4000; Classificação Fundiária: Pequena; Data do processamento da última declaração: 14/02/2008; Indicações para a localização do imóvel rural: Estrada São Pedro da União a Biguatinga Km 16; Município sede do imóvel: São Pedro da União-MG; Módulo Rural: em branco; N. Módulos Rurais: 0,00; Módulo Fiscal: 28,0000; N. Módulos Fiscais: 1,7285; FMP: 3,00; Situação Jurídica do Imóvel: Município do Cartório: MG/Guaxupé, Data Registro: 20/08/2002; CNS ou Ofício: 1; Matrícula: 582; Registro: R-24; Livro ou Ficha: 2; Área: 48,4000. Área do imóvel rural (ha): Área Registrada: 48,4000; Posse a Justo Título: 0,0000; Posse por simples ocupação: 0,0000; área medida: em branco; Dados do Declarante: Orlando Alves de Sousa; CPF: 147.710.126-87; Nacionalidade: Brasileira; Total de Pessoas Relacionadas ao Imóvel: 1; **f)** Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural expedida pela Secretaria da Receita Federal e Declaração de Entrega do ITR de 2020; **g)**

Reserva Florestal: A reserva florestal encontra-se devidamente averbada sob nº Av.23-582. **11º)**

DAS DECLARAÇÕES E DOCUMENTOS: **a)** os Outorgantes declararam estar cientes de que, tão logo registrada a presente escritura pública, deverão providenciar o necessário cadastramento da parcela condominial ora localizada junto ao INCRA e à Receita Federal do Brasil; **b)** os Outorgantes declararam ainda, sob pena de responsabilidade civil e penal, que não existem outras ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel, bem como outros ônus reais incidentes sobre o mesmo; **c)** os Outorgantes expressamente dispensaram a apresentação das certidões de feitos ajuizados, cientes dos riscos inerentes à dispensa, nos termos da lei; **d)** Certidões Negativas de Débitos Trabalhistas expedidas via Internet – Poder Judiciário Justiça do Trabalho; **e)** Relatório de Consulta de Indisponibilidade – Negativa – Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – Código: 306b.52d4.1e44.30aa.8aa1.b574.7e42.b0bd.7d3b.bfef//8609.c510.9b73.c1c6.b620.9fd3.9580.9b4c.f54b.53e1; **f)** Certidão Negativa de Débitos Federais, administrados pela Secretaria da Receita Federal, Procuradoria Geral da Fazenda Nacional e INSS da Declarante E. R. DE L. R., sendo dispensada a Certidão do Declarante N. S. R. **VALOR ATRIBUÍDO AO IMÓVEL:** a parcela condominial localizada foi avaliada pelos Outorgantes Declarantes em **R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais)**, tendo sido eles por mim orientados a declarar o valor real de mercado do bem, nos termos do artigo 135 do Provimento Conjunto nº 93/2020 da Corregedoria-Geral de Justiça. As partes foram cientificadas de que, **para produzir plenos efeitos, a presente escritura pública deverá ser encaminhada ao Serviço de Registro de Imóveis competente, acompanhada dos seguintes documentos:** **a)** Planta e memorial descritivo da parcela condominial ora localizada, devidamente assinados por todos os confrontantes; **b)** Termo de Responsabilidade Técnica (TRT) relativa aos documentos elencados na alínea “a”, devidamente quitada; **c)** Último CCIR quitado; **d)** Certidão Negativa de Débitos do ITR ou comprovação de quitação dos últimos cinco exercícios; **e)** Certidão da Matrícula nº 582, do Livro nº 2, do Serviço Registral Imobiliário da cidade e Comarca de Guaxupé-MG. – Pelos Outorgantes Declarantes foi-me dito que autorizam e requer ao Senhor Oficial de Registro de Imóveis competente a especialização da parcela condominial acima descrita, a abertura de nova matrícula para esta, bem como a realização de quaisquer notificações, averbações e outras providências necessárias à concretização do registro da presente escritura pública, responsabilizando-se pela apresentação dos documentos eventualmente necessários para tal fim. E, por estarem de pleno acordo com todo o teor do presente instrumento, pediram-me que lhes fizesse a presente escritura, que, sendo-lhes lida em voz alta, aceitam e assinam-na com dispensa de testemunhas instrumentárias, consoante o disposto na Lei Federal nº 6.952 de 06 de novembro de 1.981. – Eu, Rogério Franco Batista –

Tabelião, a digitei, subscrevi, dou fé e assino. Guaranésia-MG, 15 de Setembro de 2.021. – (a.a.) N. S. R. // E. R. DE L. R. // L. H. V. // N. J.O. // ROGERIO FRANCO BATISTA. **NADA MAIS. TRASLADADA EM ATO CONSECUTIVO.** Eu, Rogerio Franco Batista – Tabelião, a digitei, conferi, subscrevi, dou fé e assino em público e raso.

ANEXO II - LIVRO DE NOTAS Nº 49-N, FLS. 143/145**ESCRITURA PÚBLICA DE ESTREMAÇÃO DE IMÓVEL RURAL EM CONDOMÍNIO DE FATO QUE FAZEM: J. L. T. E A. L. T., NA FORMA ABAIXO:**

SAIBAM todos quantos esta pública escritura de escritura pública de estremação de imóvel rural em condomínio de fato virem, que aos dezoito (18) dias do mês de Dezembro (12) do ano de dois mil e vinte (2.020), nesta cidade e comarca de Guaranésia, Estado de Minas Gerais, em cartório, sito na Rua Misael Sandoval, nº 439, Centro, e-mail: cartorioguaranesia@bol.com.br; perante mim, Tabeliã Substituta, compareceram as partes entre si justas e contratadas, a saber: como Outorgantes Declarantes: **1) J. L. T.**, brasileiro, aposentado, portador da cédula de identidade nº XXXXXXXX SSP/SP e do CPF/MF nº XXXXXXXX, nascido aos 02/03/1938, natural de Jacuí-MG, filho de J. L. T. e de P. de J., viúvo de R. M. T., na data de 23/12/2013, conforme Certidão de Casamento lavrada pela Oficiala de Registro Civil das Pessoas Naturais da cidade de São Pedro da União-MG – **Matrícula nº 055939 01 55 1959 2 00015 261 0000015 28**, residente e domiciliado no Rua XXXXXXXX São Pedro da União-MG, CEP 37.855-000, e-mail: não informado; **2) A. L. T.**, brasileiro, aposentado, portador da cédula de identidade nº XXXXXXXX SSP/SP e do CPF/MF nº XXXXXXXX, nascido aos 17/02/1960, natural de São Pedro da União-MG, filho de J. L. T. e de R. M. T., divorciado de R. A. M. T., na data de 01/10/2013, conforme Certidão de Casamento lavrada pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais da cidade de Bom Jesus da Penha-MG – **Matrícula nº 117721 01 55 1985 2 00012 076 0001741 04**, residente e domiciliado no Rua XXXXXXXX, São Pedro da União-MG, CEP 37.855-000, e-mail: não informado; e, como Intervenientes Confrontantes Anuentes: **1) A. M. S.**, brasileiro, aposentado, portador da cédula de identidade nº MG- XXXXXXXX SSP/MG e do CPF/MF nº XXXXXXXX, nascido aos 02/09/1944, natural de São Pedro da União-MG, filho de G. M. e T. F. M., casado sob o regime da comunhão universal de bens, anterior a vigência da Lei 6.515/77, com **N. S. M.**, brasileira, aposentada, portadora da cédula de identidade nº MG- XXXXXXXX PCE/MG e do CPF/MF nº XXXXXXXX, nascida aos 05/02/1949, natural de São Pedro da União-MG, filha de M. S. e de M. G. S., casamento realizado no dia 20/09/1975, conforme Certidão de Casamento lavrada pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais da cidade de São Pedro da União-MG, livro nº 17, fls. 281vº, termo 24, residente e domiciliado no Sítio Areias, Zona Rural, São Pedro da União-MG, CEP 37.855-000, e-mail: não informado; **2) O. M. M. F.**, brasileiro, solteiro, motorista, portador da cédula de identidade nº M- XXXXXXXX SSP/MG e do CPF/MF nº XXXXXXXX, nascido no dia 24/09/1966, natural de São Pedro da União-MG, filho de O. M.

M. e de M. T. M., conforme Certidão de Nascimento lavrada pela Oficiala de Registro Civil das Pessoas Naturais da cidade de São Pedro da União-MG – **Matrícula nº 055939 01 55 1966 1 00031 280 0000149 06**, residente e domiciliado na Praça XXXXXXXX, Guaxupé-MG, CEP 37.800-000, e-mail: não informado; **3) F. F.**, brasileiro, solteiro, comerciante, portador da cédula de identidade nº XXXXXXXX SSP/SP e do CPF/MF nº XXXXXXXX, nascido no dia 04/04/1977, natural de São Pedro da União-MG, filho de A. F. de G. e de M. I. de L. G., conforme Certidão de Nascimento lavrada pela Oficiala de Registro Civil das Pessoas Naturais da cidade de São Pedro da União-MG – **Matrícula nº 055939 01 55 1977 1 00034 030 0000167 80**, residente e domiciliado na Rua XXXXXXXX, São Pedro da União-MG, CEP 37.855-000, e-mail: não informado; **4) J. DE P. P. V.**, brasileira, técnica em enfermagem, portadora da cédula de identidade nº MG- XXXXXXXX PCE/MG e do CPF/MF nº XXXXXXXX, nascida aos 16/03/1978, natural de São Pedro da União-MG, filha de L. A. de P. e J. de P. P., casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **S. D. V.**, brasileiro, gerente de logística, portador da cédula de identidade nº XXXXXXXX SSP/SP e do CPF/MF nº XXXXXXXX, nascido aos 26/05/1977, natural de São Pedro da União-MG, filho de S. J. V. e de Z. D. V., casamento realizado no dia 10/07/2010, conforme Certidão de Casamento lavrada pela Oficiala de Registro Civil das Pessoas Naturais da cidade de São Pedro da União-MG - **Matrícula nº 055939 01 55 2010 2 00021 226 0001145 42**, residente e domiciliado na Rua XXXXXXXX, São Pedro da União-MG, CEP 37.855-000, e-mail: não informado. As partes, todas maiores e capazes, foram identificadas pelos documentos acima mencionados, ora apresentados no original, do que dou fé. E então, pelos Outorgantes Declarantes **J. L. T. E A. L. T.**, me foi dito e declarado o seguinte: **1º)** que a justo título são senhores e legítimos possuidores da fração de terras abaixo descrita, a qual se encontra livre e desembaraçada de quaisquer ônus, cláusulas e gravames, ou de quaisquer outros vínculos legais, judiciais ou convencionais: **fração ideal de 9,5326% ou seja 02,42,00ha (dois hectares, quarenta e dois ares)** do imóvel assim descrito e caracterizado: **UMA GLEBA DE TERRAS**, situada no município de São Pedro da União, da comarca de Guaxupé-MG, no lugar denominado **“AREAS”**, com a área de **25,38,66ha (vinte e cinco hectares, trinta e oito ares e sessenta e seis centiares)**, em pastagens, contendo uma casa, cujas divisas confrontações e orientações magnéticas encontram-se devidamente descritas na matrícula de origem, conforme Av.6; **2º)** que a mencionada fração ideal foi havida por meio do Formal de Partilha dos bens deixados por ocasião do falecimento de R. M. T., sentença datada de 08/04/2016, extraída dos Autos nº 0001097-27.2014.8.26.0428 – ordem 483/14, que tramitou pela 2ª Vara do Foro Distrital de Paulínia-SP, comarca de Campinas-SP, conforme R.12-2.385 da **Matrícula nº 2.385**, do Livro nº 2, de Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de Guaxupé-MG,

cadastrada na Secretaria da Receita Federal (NIRF) sob nº **4.724.811-4** e INCRA sob nº **000.027.490.709-6. 3º)** que, embora referida fração ideal se encontra dentro do todo maior, isto é, em situação jurídico-registral de condomínio geral, na realidade a mesma se apresenta faticamente localizada, com divisas delimitadas e respeitadas, perfeitamente estremada das demais frações ideais da área maior, em situação consolidada e irreversível, sem contestação de qualquer espécie, há mais de **cinco (05) anos**, conforme Provimento Conjunto nº 93/2020 da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais; **4º)** que pretendem a regularização de sua parcela condominial localizada e consolidada, de modo que as situações fática e jurídica passem a ser correspondentes, com a inserção de sua descrição completa no fôlio real e consequente abertura de matrícula própria para a gleba rural, tudo conforme prescrevem os artigos 1.149 e seguintes do Provimento Conjunto nº 93/2020 da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais; **5º)** que não houve qualquer investida em área de propriedade ou posse alheia, não importando o presente procedimento forma de usurpação de propriedades públicas ou privadas ou de aquisição de propriedade a qualquer outro título; **6º)** que estão cientes de que a correta indicação dos ocupantes dos imóveis confrontantes é de sua inteira responsabilidade, sendo que os Intervenientes Confrontantes Anuentes que assinam esta escritura correspondem a todos os confrontantes privados da área regularizada; **7º)** que, conforme levantamento feito pelo responsável técnico Engenheiro Agrônomo ALLAN VITOR DE ASSIS MENDONÇA, inscrito no CREA/MG sob nº 109.278/D, a parcela condominial consolidada e localizada assim se descreve: **UMA GLEBA DE TERRAS** situado no município de São Pedro da União, no lugar denominado “AREAS”, em pastagens, contendo uma casa, com a área de **02,10,81ha (dois hectares, dez ares e oitenta e um centiares)**, dentro dos seguintes limites e confrontações: “Inicia-se no vértice FP6-P-6485, de coordenadas Long./Lat./Alt. (-46°37'16,934" / -21°08'33,457" / 1004,20m), em limites com o imóvel de matrícula 34.421, C.N.S. 04.727-4, atualmente de propriedade de J. de P. P. V. e com o imóvel de matrícula R-11-2.385, C.N.S. 04.727-4, atualmente de propriedade de F. F., daí, confrontando com este último, segue com azimutes e distâncias de: 145°30' - 16,13m até o vértice FP6-P-6486, de coordenadas Long./Lat./Alt. (-46°37'16,618" / -21°08'33,889" / 1006,73m), 172°04' - 51,88m até o vértice FP6-M-3315, de coordenadas Long./Lat./Alt. (-46°37'16,370" / -21°08'35,560" / 1012,19m), 149°23' - 44,84m até o vértice FP6-P-6487, de coordenadas Long./Lat./Alt. (-46°37'15,579" / -21°08'36,814" / 1012,51m), 162°07' - 56,49m até o vértice FP6-P-6488, de coordenadas Long./Lat./Alt. (-46°37'14,978" / -21°08'38,562" / 1017,62m), 173°39' - 31,07m até o vértice FP6-P-6489, de coordenadas Long./Lat./Alt. (-46°37'14,859" / -21°08'39,566" / 1019,01m), 195°59' - 28,54m até o vértice FP6-P-6490, de coordenadas Long./Lat./Alt. (-46°37'15,131" / -21°08'40,458" / 1027,54m), 171°34' - 22,94m

até o vértice FP6-P-6491, de coordenadas Long./Lat./Alt. (-46°37'15,015" / -21°08'41,196" / 1029,87m), 177°53' - 20,49m até o vértice FP6-M-3314, de coordenadas Long./Lat./Alt. (-46°37'14,989" / -21°08'41,861" / 1041,00m), 189°14' - 46,22m até o vértice FP6-M-3313, de coordenadas Long./Lat./Alt. (-46°37'15,246" / -21°08'43,344" / 1050,72m), confrontando com o imóvel de matrícula R-5-952, C.N.S. 04.727-4, atualmente sobre usufruto de A. M. S., daí, segue com azimutes e distâncias de: 304°50' - 49,30m até o vértice FP6-M-3312, de coordenadas Long./Lat./Alt. (-46°37'16,648" / -21°08'42,429" / 1052,81m), 305°41' - 31,47m até o vértice FP6-M-3311, de coordenadas Long./Lat./Alt. (-46°37'17,534" / -21°08'41,832" / 1052,23m), confrontando com o imóvel de matrícula R-5-2.385, C.N.S. 04.727-4, atualmente de propriedade de O. M. M. F., daí, segue com azimutes e distâncias de: 350°10' - 85,81m até o vértice FP6-M-3310, de coordenadas Long./Lat./Alt. (-46°37'18,041" / -21°08'39,083" / 1038,76m), 348°08' - 86,69m até o vértice FP6-M-3309, de coordenadas Long./Lat./Alt. (-46°37'18,659" / -21°08'36,325" / 1023,17m), 349°37' - 35,68m até o vértice FP6-M-3308, de coordenadas Long./Lat./Alt. (-46°37'18,881" / -21°08'35,184" / 1012,86m), 347°32' - 19,37m até o vértice FP6-M-3307, de coordenadas Long./Lat./Alt. (-46°37'19,026" / -21°08'34,569" / 1013,11m), 14°23' - 11,44m até o vértice FP6-P-6492, de coordenadas Long./Lat./Alt. (-46°37'18,927" / -21°08'34,209" / 1006,93m), voltando a confrontar com o imóvel de matrícula 34.421, C.N.S. 04.727-4, atualmente de propriedade de J. de P. P. V., daí, segue com azimutes e distâncias de: 86°45' - 8,26m até o vértice FP6-P-6493, de coordenadas Long./Lat./Alt. (-46°37'18,642" / -21°08'34,194" / 1005,48m), 106°35' - 17,16m até o vértice FP6-P-6494, de coordenadas Long./Lat./Alt. (-46°37'18,072" / -21°08'34,353" / 1006,86m), 56°42' - 29,60m até o vértice FP6-P-6495, de coordenadas Long./Lat./Alt. (-46°37'17,214" / -21°08'33,825" / 1004,98m), e finalmente 35°31' - 13,90m até o vértice FP6-P-6485, ponto inicial desta descrição, perfazendo o perímetro do imóvel. Todas as coordenadas aqui descritas, foram referenciadas ao Fuso -23, do meridiano central 45°, utilizando-se do Sistema de Coordenadas Planas SIRGAS 2000; tendo sido a área e todos os azimutes e distâncias calculados com base no Plano topográfico local conforme especificações da 3ªNTGIR-INCRA. É parte integrante e obrigatória deste memorial planta anexa em folha única.” **8º)** – Pelo(s) Interveniente(s) Confrontante(s) Anuente(s), acima nomeado(s) e qualificado(s), que também assina(m) a planta e o memorial descritivo elaborados pelo responsável técnico, foi declarado, sob pena de responsabilidade civil e penal, que é(são) ocupante(s) do(s) imóvel(is) contíguo(s) àquele ora regularizado e que a parcela condominial ora localizada respeita fielmente as divisas existentes entre os imóveis, não sendo o presente procedimento utilizado como modo de encobrir qualquer forma de transmissão de propriedade entre vizinhos; **9º) DA ABERTURA DE IMÓVEL RURAL ABAIXO DA FRACÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO RURAL – LEI Nº**

5.868/1972: - O artigo 8º parágrafo 4º inciso III, da Lei nº 5.868/1972, excepciona a possibilidade de abertura de matrícula abaixo do módulo rural em casos de proprietários que sejam enquadrados como agricultor familiar, nos termos da Lei nº 11.326/2006, e Lei nº 13.001/2014, sendo tal situação comprovada por meio da Declaração de Aptidão do Pronaf (DAP), emitida em 03/12/2020 – DAP nº SDW0024697068581203201047, com validade até 12/03/2022, expedida pelo Ministério do Desenvolvimento Agrário – Secretaria de Agricultura Familiar – Programa Nacional de Fortalecimento da Agricultura Familiar, Chave do extrato: 15584420334234; **10º) DA COMPROVAÇÃO DA CONSOLIDAÇÃO DA SITUAÇÃO DE FATO**: - Os Outorgantes Declarantes apresentaram-me os seguintes documentos que comprovam a consolidação da localização da parcela condominial durante o prazo de pelo menos 05 (cinco) anos, conforme o Provimento Conjunto nº 93/2020 da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais: **a) MATRÍCULA DO IMÓVEL**: - Os Outorgantes Declarantes apresentaram como prova do lapso temporal exigido por lei a cópia da matrícula expedida pelo Oficial de Registro de Imóveis da Cidade de Guaxupé-MG, sob nº 2.385, a qual comprova e demonstra que os Declarantes J. L. T. e A. L. T. exerciam a posse desde o dia 08/04/2016, nos termos do Formal de Partilha dos bens deixados por ocasião do falecimento de R. M. T., sentença datada de 08/04/2016, extraída dos Autos nº 0001097-27.2014.8.26.0428 – ordem 483/14, que tramitou pela 2ª Vara do Foro Distrital de Paulínia-SP, comarca de Campinas-SP, conforme R.12-2.385, da **Matrícula nº 2.385**, do Livro nº 02, do Registro Geral, do Serviço Registral Imobiliário da Comarca de Guaxupé-MG, que somada à posse dos proprietários e possuidores anteriores J. L. T. e s/m. R. M. T., comprova-se que estes exerciam a posse do imóvel desde **02/05/2011 (dois dias do mês de maio do ano de dois mil e onze)**, conforme Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada pelo Serviço Notaria de São Pedro da União-MG, livro 112, fls. 29vº, por compra feita de C. de S., devidamente registrada sob nº R.9-2.385, do Livro nº 02, de Registro Geral; **b) PROVA TESTEMUNHAL**: - Que os vizinhos e confrontantes que intervêm nesta escritura declaram e atestam que os Outorgantes Declarante e os proprietários anteriores J. L. T. e s/m. R. M. T. possuem o imóvel há mais de 05 (cinco) anos antes da vigência do Provimento 260/2013 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais; **11º) DOS DOCUMENTOS APRESENTADOS**: As partes apresentaram as certidões e documentos adiante identificados, que ficam arquivados nestas Notas para todos os fins e efeitos de direito: **a)** Certidões de Nascimento ou Casamento dos Outorgantes Declarantes expedidas há até 90 (noventa) dias, pelos competentes Serviços de Registro Civil das Pessoas Naturais, cujo conteúdo, segundo declararam, sob as penas da lei, permanece inalterado; **b)** Certidão da **Matrícula nº 2.385**, do Livro nº 2, do Serviço Registral Imobiliário da Comarca de Guaxupé-MG; **c)** Planta e memorial descritivo da parcela condominial ora localizada,

devidamente assinados por todos os confrontantes, elaborados pelo responsável técnico ALLAN VITOR DE ASSIS MENDONÇA, inscrito no CREA/MG sob nº 109.278/D; **d)** Anotação de Responsabilidade Técnica nº 1420200000006463160, relativa aos documentos elencados na alínea “c”, devidamente quitada, expedida pelo CREA/MG; **e)** Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – **CCIR** dos anos de **2020** sob nº 35004866200, expedido pelo INCRA em 19/10/2020, contendo as seguintes informações: Código do Imóvel Rural: 000.027.490.709-6; Denominação do Imóvel: Sítio Áreas; Área Total: 2,4000; Classificação Fundiária: Minifundio; Data do Processamento da Última Declaração: 08/11/2002; Área Certificada: 0,000; Indicações para a localização do imóvel rural: Estrada São Pedro da União a Guaxupé km 3; Município sede do imóvel: São Pedro da União-MG; Módulo Rural: 18,4615; N. Módulos Rurais: 0,13; Módulo Fiscal: 28,0000; N. Módulos Fiscais: 0,0800; FMP: 3,00; Situação Jurídica do Imóvel: Município do Cartório: MG/Guaxupé; Data Registro: 01/07/1997; CNS ou Ofício: 1; Matrícula: 2385; Registro: R-4; Livro ou Ficha: 02, Área: 2.4000. Área do imóvel rural (ha): Área Registrada: 2,4000; Posse a Justo Título: 0,0000; Posse por simples ocupação: 0,0000; Área medida: em branco; Dados do Titular (Declarante): Nome: V. A.; CPF: XXXXXXXX; Nacionalidade: brasileira; Total de Pessoas Relacionadas ao imóvel: 1; Dados dos Titulares: V. A. 100%; Condição: Proprietário ou Posseiro Individual; **f)** Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural expedida pela Secretaria da Receita Federal e Declaração de Entrega do ITR de 2020. **12º) DAS DECLARAÇÕES E DOCUMENTOS:** **a) CADASTRO AMBIENTAL RURAL:** - Foi-me apresentada a Inscrição do Imóvel Rural no CAR – Cadastro nº MG-3163904-9D0E.A3D1.6750.4EF5.B754.31BB.D397.12E7, data de Cadastro: 12/05/2015 03:31:48; **b) DA RESERVA LEGAL:** a área de reserva legal da matrícula nº 2.385, encontra-se devidamente averbada sob nº Av.07-2.385. **c)** os Outorgantes declararam estar cientes de que, tão logo registrada a presente escritura pública, deverão providenciar o necessário cadastramento da parcela condominial ora localizada junto ao INCRA e à Receita Federal do Brasil; **d)** os Outorgantes declararam ainda, sob pena de responsabilidade civil e penal, que não existem outras ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel, bem como outros ônus reais incidentes sobre o mesmo; **e)** os Outorgantes expressamente dispensaram a apresentação das certidões de feitos ajuizados, cientes dos riscos inerentes à dispensa, nos termos da lei; **f)** Certidões Negativas de Débitos Trabalhistas expedidas via Internet – Poder Judiciário Justiça do Trabalho; **g)** Relatório de Consulta de Indisponibilidade – Negativa – Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - Código HASH:bf32.db19.ee38.443e.b1b5.e3d5.7209.c03e.473f.926^a//3916.2263.642a.a1e4.6321.0fbc.cf73.8ab2.a101.a818; **h)** Certidão Negativa de Débitos Federais, administrados pela Secretaria da Receita Federal, Procuradoria Geral da Fazenda Nacional e INSS de A. L. T.; **i)** Certidão

Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Federais, administrados pela Secretaria da Receita Federal, Procuradoria Geral da Fazenda Nacional e INSS de J. L. T.. **VALOR ATRIBUÍDO AO IMÓVEL:** a parcela condominial localizada foi avaliada pelo(a) Outorgante Declarante em **R\$ 28.000,00 (vinte e oito mil reais)**, tendo sido eles por mim orientados a declarar o valor real de mercado do bem, nos termos do artigo 135 do Provimento Conjunto nº 93/2020 da Corregedoria-Geral de Justiça. As partes foram cientificadas de que, **para produzir plenos efeitos, a presente escritura pública deverá ser encaminhada ao Serviço de Registro de Imóveis competente, acompanhada dos seguintes documentos:** **a)** Planta e memorial descritivo da parcela condominial ora localizada, devidamente assinados por todos os confrontantes; **b)** Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) relativa aos documentos elencados na alínea “a”, devidamente quitada; **c)** Último CCIR quitado; **d)** Certidão Negativa de Débitos do ITR ou comprovação de quitação dos últimos cinco exercícios; **e)** Certidão da Matrícula nº 2.385, do Livro nº 2, do Serviço Registral Imobiliário da Comarca de Guaxupé-MG. – Pelos Outorgantes Declarantes foi-me dito que autorizam e requer ao Senhor Oficial de Registro de Imóveis competente a especialização da parcela condominial acima descrita, a abertura de nova matrícula para esta, bem como a realização de quaisquer notificações, averbações e outras providências necessárias à concretização do registro da presente escritura pública, responsabilizando-se pela apresentação dos documentos eventualmente necessários para tal fim. E, por estar de pleno acordo com todo o teor do presente instrumento, pedi-me que lhe fizesse a presente escritura, que, sendo-lhe lida em voz alta, aceita e assina-na com dispensa de testemunhas instrumentárias, consoante o disposto na Lei Federal nº 6.952 de 06 de novembro de 1.981. Eu, Patrícia Aparecida Goulart – Tabeliã Substituta, a digitei, subscrevi, dou fé e assino. Guaranésia-MG, 18 de Dezembro de 2.020. - (a.a.) J. L. T. // A. L. T. // A. M. S. // O. M. M. F. // F. F. // J. DE P. P. V. // P. A. G.. **NADA MAIS. TRASLADADA EM ATO CONSECUTIVO.** Eu _____ Patrícia Aparecida Goulart – Tabeliã Substituta, a digitei, conferi, subscrevi, dou fé e assino em público e raso.

ANEXO III: LIVRO DE NOTAS Nº 49-N, FLS. 037/039**ESCRITURA PÚBLICA DE ESTREMAÇÃO DE IMÓVEL RURAL EM CONDOMÍNIO DE FATO QUE FAZEM: J. R. C. E S/M. D. G. DE O. C.O., NA FORMA ABAIXO:**

SAIBAM todos quantos esta pública escritura de escritura pública de estremação de imóvel rural em condomínio de fato virem, que aos vinte e cinco (25) dias do mês de Novembro (11) do ano de dois mil e vinte (2.020), nesta cidade e comarca de Guaranésia, Estado de Minas Gerais, em cartório, sito na Rua Misael Sandoval, nº 439, Centro, e-mail: cartorioguaranesia@bol.com.br; perante mim, Tabeliã Substituta, compareceram as partes entre si justas e contratadas, a saber: como Outorgantes Declarantes: **J. R. C.**, brasileiro, agricultor, portador da cédula de identidade nº MG- XXXXXXXX SSP/MG e do CPF/MF nº XXXXXXXX, nascido aos 16/12/1982, natural de São Pedro da União-MG, filho de J. C. S. e de A. F. C., e sua mulher **D. G. DE O. C.**, brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade nº MG- XXXXXXXX SSP/MG e do CPF/MF nº XXXXXXXX, nascida aos 29/10/1990, natural de Guaxupé-MG, filha de H. D. de O. e de A. F. de O., casados sob o regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77, casamento realizado no dia 17/11/2007, conforme Certidão de Casamento lavrada pela Oficiala de Registro Civil das Pessoas Naturais da cidade de São Pedro da União-MG – **Matrícula nº 055939 01 55 2007 2 00021 182 0001077 71** e Escritura Pública de Pacto Antenupcial lavrada pelo 2º Serviço Notarial de Guaxupé-MG, às fls. 64/65, do Livro nº 157, datada de 06/09/2007, devidamente registrada sob nº 14.963, do Livro nº 03, de Registro Auxiliar, do Serviço Registral Imobiliário da Comarca de Guaxupé-MG, residentes e domiciliados no Sítio XXXXXXXX, São Pedro da União-MG, CEP 37.855-000, e-mail: não informado; e, como Intervenientes Confrontantes Anuentes: **1) J. B. M.**, brasileira, viúva, aposentada, portadora da cédula de identidade nº XXXXXXXX SSP/SP e do CPF/MF nº XXXXXXXX, nascida aos 16/12/1934, natural de São Pedro da União-MG, filha de C. F. de C. e de G. A. da C., conforme Certidão de Casamento lavrada pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais da Cidade de São Pedro da União-MG – **Matrícula nº 055939 01 55 1954 2 00014 278 0000013 28**, residente e domiciliada na Rua XXXXXXXX, São Pedro da União-MG, CEP 37.855-000, e-mail: não informado; **2) H. D. DOS R.**, brasileiro, solteiro, agricultor, portador da cédula de identidade nº MG- XXXXXXXX SSP/MG e do CPF/MF nº XXXXXXXX, nascido aos 20/06/1980, natural de Guaxupé-MG, filho de E. dos R. e de Z. D. G. dos R., conforme Certidão de Nascimento lavrada pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais da Cidade de São Pedro da União-MG – **Livro nº 34, Termo nº 526, folhas nº 210,**

residente e domiciliado na Rua XXXXXXXX, Ibiúna-SP, CEP 18.150-000, e-mail: não informado; 3) **E. D. DA S.**, brasileiro, solteiro, lavrador, portador da cédula de identidade nº MG- XXXXXXXX SSP/MG e do CPF/MF nº XXXXXXXX, nascido aos 24/04/1986, natural de São Pedro da União-MG, filho de H. C. da S. e de I. M. da S., conforme Certidão de Nascimento lavrada pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais da Cidade de São Pedro da União-MG – **Matrícula nº 055939 01 55 1986 2 00035 227 0001150 26**, residente e domiciliado na Rua XXXXXXXX, São Pedro da União-MG, CEP 37.855-000, e-mail: não informado; 4) **A. A. C.**, brasileiro, agricultor, portador da cédula de identidade nº MG- XXXXXXXX SSP/MG e do CPF/MF nº -XXXXXXX, nascido aos 22/03/1984, natural de São Pedro da União-MG, filho de J. C. S. e de A. F. C., casado sob o regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **S. A. A. C.**, brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade nº MG- XXXXXXXX PCE/MG e do CPF/MF nº XXXXXXXX, nascida aos 16/12/1986, natural de São Pedro da União-MG, filha de A. A. e de M. F. A., casamento realizado no dia 29/04/2006, conforme Certidão de Casamento lavrada pela Oficiala de Registro Civil das Pessoas Naturais da cidade de São Pedro da União-MG, Livro nº 21-B, folhas 149vº, termo 1029, e Escritura Pública de Pacto Antenupcial lavrada pelo 2º Serviço Notarial de Guaxupé-MG, às fls. 335, do Livro nº 150, datada de 08/03/2006, devidamente registrada sob nº 13.337, do Livro nº 03, de Registro Auxiliar, do Serviço Registral Imobiliário da Comarca de Guaxupé-MG, residente e domiciliado no Sítio XXXXXXXX, São Pedro da União-MG, CEP 37.855-000, e-mail: não informado. As partes, todas maiores e capazes, foram identificadas pelos documentos acima mencionados, ora apresentados no original, do que dou fé. E então, pelos Outorgantes Declarantes **J. R. C. E S/M. D. G. DE O. C.**, me foi dito e declarado o seguinte: 1º) que a justo título são senhores e legítimos possuidores da fração de terras abaixo descrita, a qual se encontra livre e desembaraçada de quaisquer ônus, cláusulas e gravames, ou de quaisquer outros vínculos legais, judiciais ou convencionais: **fração ideal de 12,50% (doze inteiros e cinquenta milésimos por cento)** do imóvel assim descrito e caracterizado: **UMA GLEBA DE TERRAS**, situada no município de São Pedro da União-MG, da comarca de Guaxupé-MG, no lugar denominado “**ARÊAS**”, com a **área total de 11,61,60ha (onze hectares e sessenta e um ares e sessenta centiares)**, sem benfeitorias, dentro das seguintes divisas: Tem começo em uma cova, confrontando com propriedades dos sucessores de D. J. da S.; segue por uma cerca acima até uma cova à margem da Estrada, confrontando aí com propriedade de A. F. N.; segue em rumo, pelo espigão afora até encontrar uma cova na confrontação com propriedade de A. C. da S., até aí, confrontando com propriedade dos sucessores de B. A. da C.; desce por uma cerca até uma cova à margem do córrego, até aí confrontando com propriedade de A. C. da S.; descendo pelo mesmo córrego, segue até a cova inicial, confrontando com propriedade de I. C.;

2º) que a mencionada fração ideal foi havida por meio do Formal de Partilha datado de 20/08/2008, extraído dos autos nº 0287.06.27104-9, de Arrolamento dos bens deixados por falecimento de J. C. S., homologado por sentença da M.M. Juíz de Direito da 1ª Vara da Comarca de Guaxupé-MG, Dr. Marcos Irany Rodrigues da Conceição, julgado por sentença em 19/08/2008, devidamente registrado sob nº R.6-16.076, da **Matrícula nº 16.076**, do Livro nº 2, de Registro Geral, do Serviço Registral Imobiliário da Comarca de Guaxupé-MG, cadastrada na **Secretaria da Receita Federal (NIRF) sob nº 0.704.913-7** e no **INCRA sob nº 438.170.004.146-6**. 3º) que, embora referida fração ideal se encontre dentro do todo maior, isto é, em situação jurídico-registral de condomínio geral, na realidade a mesma se apresenta faticamente localizada, com divisas delimitadas e respeitadas, perfeitamente estremada das demais frações ideais da área maior, em situação consolidada e irreversível, sem contestação de qualquer espécie, há mais de **cinco (05) anos**, conforme Provimento Conjunto nº 93/2020 da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais; 4º) que pretendem a regularização de sua parcela condominial localizada e consolidada, de modo que as situações fática e jurídica passem a ser correspondentes, com a inserção de sua descrição completa no fólio real e consequente abertura de matrícula própria para a gleba rural, tudo conforme prescrevem os artigos 1.149 e seguintes do Provimento Conjunto nº 93/2020 da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais; 5º) que não houve qualquer investida em área de propriedade ou posse alheia, não importando o presente procedimento forma de usurpação de propriedades públicas ou privadas ou de aquisição de propriedade a qualquer outro título; 6º) que estão cientes de que a correta indicação dos ocupantes dos imóveis confrontantes é de sua inteira responsabilidade, sendo que os Intervenientes Confrontantes Anuentes que assinam esta escritura correspondem a todos os confrontantes privados da área regularizada; 7º) que, conforme levantamento feito pelo responsável técnico Engenheiro Agrônomo ALLAN VITOR DE ASSIS MENDONÇA, inscrito no CREA/MG sob nº 109.278/D, a parcela condominial consolidada e localizada assim se descreve: **A) UMA GLEBA DE TERRAS**, designada **Gleba “A”**, situada no município de São Pedro da União-MG, da comarca de Guaxupé-MG, no lugar denominado **“ARÊAS”**, com a **área total de 00,64,50 ha (sessenta e quatro ares e cinquenta centiares)**, dentro das seguintes medidas, confrontações e orientações magnéticas: “Inicia-se no vértice FP6-P-5651, de coordenadas Long./Lat./Alt. (-46°37'16,987" / -21°09'58,709" / 1055,73m), em limites com o imóvel de matrícula 35.867, C.N.S. 04.727-4, atualmente de propriedade de E. D. da S. e com o imóvel de matrícula 34.278, C.N.S. 04.727-4, atualmente de propriedade de J. B. M., daí, confrontando com esta última, segue com azimutes e distâncias de: 94°30' - 16,38m até o vértice FP6-M-2368, de coordenadas Long./Lat./Alt. (-46°37'16,421" / -21°09'58,751" / 1057,84m), 94°19' - 105,01m até o vértice FP6-M-2367, de coordenadas

Long./Lat./Alt. (-46°37'12,793" / -21°09'59,009" / 1076,06m), 94°11' - 7,32m até o vértice FP6-P-5650, de coordenadas Long./Lat./Alt. (-46°37'12,540" / -21°09'59,026" / 1077,83m), confrontando com a Estrada Municipal de São Pedro da União, daí, segue com azimutes e distâncias de: 190°40' - 12,78m até o vértice FP6-V-0456, de coordenadas Long./Lat./Alt. (-46°37'12,622" / -21°09'59,434" / 1078,47m), 199°24' - 23,89m até o vértice FP6-V-0457, de coordenadas Long./Lat./Alt. (-46°37'12,897" / -21°10'00,167" / 1079,06m), 196°59' - 22,84m até o vértice FP6-V-0458, de coordenadas Long./Lat./Alt. (-46°37'13,128" / -21°10'00,877" / 1078,81m), 197°11' - 19,21m até o vértice FP6-V-0459, de coordenadas Long./Lat./Alt. (-46°37'13,325" / -21°10'01,473" / 1078,59m), 208°58' - 5,76m até o vértice FP6-P-6466, de coordenadas Long./Lat./Alt. (-46°37'13,422" / -21°10'01,637" / 1078,65m), confrontando com o imóvel de matrícula 31.738, C.N.S. 04.727-4, atualmente de propriedade de A. A. C. e Outros, daí, segue com azimutes e distâncias de: 302°28' - 2,46m até o vértice FP6-M-3553, de coordenadas Long./Lat./Alt. (-46°37'13,494" / -21°10'01,594" / 1078,65m), 302°16' - 30,20m até o vértice FP6-M-3555, de coordenadas Long./Lat./Alt. (-46°37'14,379" / -21°10'01,070" / 1073,83m), 301°12' - 38,41m até o vértice FP6-M-3556, de coordenadas Long./Lat./Alt. (-46°37'15,518" / -21°10'00,423" / 1065,62m), 305°06' - 13,77m até o vértice FP6-M-3557, de coordenadas Long./Lat./Alt. (-46°37'15,908" / -21°10'00,166" / 1060,34m), 310°29' - 25,29m até o vértice FP6-M-3558, de coordenadas Long./Lat./Alt. (-46°37'16,574" / -21°09'59,632" / 1058,24m), voltando a confrontar com o imóvel de matrícula 35.867, C.N.S. 04.727-4, atualmente de propriedade de E. D. da S., daí, segue com azimute e distância de 337°13' - 30,79m até o vértice FP6-P-5651, ponto inicial desta descrição, perfazendo o perímetro do imóvel. Todas as coordenadas aqui descritas, foram referenciadas ao Fuso -23, do meridiano central 45°, utilizando-se do Sistema de Coordenadas Planas SIRGAS 2000; tendo sido a área e todos os azimutes e distâncias calculados com base no Plano topográfico local conforme especificações da 3ªNTGIR-INCRA. É parte integrante e obrigatória deste memorial planta anexa em folha única”, atribuído o valor de **R\$ 14.000,00 (catorze mil reais); B) UMA GLEBA DE TERRAS**, designada **Gleba “B”**, situada no município de São Pedro da União-MG, da comarca de Guaxupé-MG, no lugar denominado **“ARÊAS”**, com a **área total de 02,46,26ha (dois hectares e quarenta e seis ares e vinte e seis centiares)**, dentro das seguintes medidas, confrontações e orientações magnéticas: “Inicia-se no vértice FP6-M-2366, de coordenadas Long./Lat./Alt. (-46°37'12,292" / -21°09'59,057" / 1079,03m), em limites com a Estrada Municipal de São Pedro da União e o imóvel de matrícula 34.279, C.N.S. 04.727-4, atualmente de propriedade de J. B. M., daí, confrontando com esta última, segue com azimutes e distâncias de: 93°51' - 48,68m até o vértice FP6-M-2365, de coordenadas Long./Lat./Alt. (-46°37'10,609" / -21°09'59,164" / 1092,39m), 94°00' - 58,56m até o vértice FP6-M-2364, de

coordenadas Long./Lat./Alt. (-46°37'08,584" / -21°09'59,297" / 1105,39m), 94°27' - 70,68m até o vértice FP6-M-2363, de coordenadas Long./Lat./Alt. (-46°37'06,142" / -21°09'59,475" / 1117,31m), confrontando com o imóvel de matrícula R-9-16.076, C.N.S. 04.727-4, atualmente de propriedade de H. D. dos R., daí, segue com azimutes e distâncias de: 191°01' - 37,89m até o vértice FP6-M-3547, de coordenadas Long./Lat./Alt. (-46°37'06,393" / -21°10'00,684" / 1117,06m), 191°05' - 50,88m até o vértice FP6-M-3548, de coordenadas Long./Lat./Alt. (-46°37'06,732" / -21°10'02,308" / 1116,64m), 190°49' - 51,05m até o vértice FP6-M-3549, de coordenadas Long./Lat./Alt. (-46°37'07,065" / -21°10'03,937" / 1115,95m), 191°16' - 41,71m até o vértice FP6-M-3550, de coordenadas Long./Lat./Alt. (-46°37'07,347" / -21°10'05,267" / 1115,50m), confrontando com o imóvel de matrícula 31.738, C.N.S. 04.727-4, atualmente de propriedade de A. A. C. e Outros, daí, segue com azimutes e distâncias de: 302°02' - 85,29m até o vértice FP6-M-3551, de coordenadas Long./Lat./Alt. (-46°37'09,853" / -21°10'03,796" / 1104,03m), 304°12' - 48,60m até o vértice FP6-M-3552, de coordenadas Long./Lat./Alt. (-46°37'11,246" / -21°10'02,908" / 1094,16m), 301°53' - 66,99m até o vértice FP6-M-3554, de coordenadas Long./Lat./Alt. (-46°37'13,217" / -21°10'01,757" / 1079,58m), 301°50' - 1,97m até o vértice FP6-P-6467, de coordenadas Long./Lat./Alt. (-46°37'13,275" / -21°10'01,724" / 1079,58m), voltando a confrontar com a Estrada Municipal de São Pedro da União, daí, segue com azimutes e distâncias de: 28°59' - 6,54m até o vértice FP6-V-0460, de coordenadas Long./Lat./Alt. (-46°37'13,165" / -21°10'01,538" / 1078,59m), 17°13' - 19,73m até o vértice FP6-V-0461, de coordenadas Long./Lat./Alt. (-46°37'12,962" / -21°10'00,925" / 1078,81m), 16°57' - 22,75m até o vértice FP6-V-0462, de coordenadas Long./Lat./Alt. (-46°37'12,733" / -21°10'00,218" / 1079,06m), 19°26' - 23,79m até o vértice FP6-V-0463, de coordenadas Long./Lat./Alt. (-46°37'12,458" / -21°09'59,488" / 1078,47m), e finalmente 19°50' - 14,10m até o vértice FP6-M-2366, ponto inicial desta descrição, perfazendo o perímetro do imóvel. Todas as coordenadas aqui descritas, foram referenciadas ao Fuso -23, do meridiano central 45°, utilizando-se do Sistema de Coordenadas Planas SIRGAS 2000; tendo sido a área e todos os azimutes e distâncias calculados com base no Plano topográfico local conforme especificações da 3ªNTGIR-INCRA. É parte integrante e obrigatória deste memorial planta anexa em folha única”, atribuído o valor de **R\$ 28.000,00 (vinte oito mil reais)**. **8º)** – Pelo(s) Interveniente(s) Confrontante(s) Anuente(s), acima nomeado(s) e qualificado(s), que também assina(m) a planta e o memorial descritivo elaborados pelo responsável técnico, foi declarado, sob pena de responsabilidade civil e penal, que é(são) ocupante(s) do(s) imóvel(is) contíguo(s) àquele ora regularizado e que a parcela condominial ora localizada respeita fielmente as divisas existentes entre os imóveis, não sendo o presente procedimento utilizado como modo de encobrir qualquer forma de transmissão de propriedade entre vizinhos; **9º) DA ABERTURA DE IMÓVEL**

RURAL ABAIXO DA FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO RURAL: - Que as Glebas “A” e “B”, acima identificadas, possuem área inferior ao módulo rural da região, haja vista a desapropriação indireta de parte do imóvel rural, parcela está destinada à necessidade e utilidade pública, pois, é utilizada como Estrada Municipal que atende aos interesses e anseios da população do município de São Pedro da União-MG, sendo que a abertura de matrícula própria junto ao Registro de Imóveis de imóvel abaixo da fração mínima de parcelamento encontra amparo legal no Decreto Federal nº 62.504/68, *in verbis*: *Art 2º Os desmembramentos de imóvel rural que visem a constituir unidades com destinação diversa daquela referida no Inciso I do Artigo 4º da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, não estão sujeitos às disposições do Art. 65 da mesma lei e do Art. 11 do Decreto-lei nº 57, de 18 de novembro de 1966, desde que, comprovadamente, se destinem a um dos seguintes fins: I - Desmembramentos decorrentes de desapropriação por necessidade ou utilidade pública, na forma prevista no Artigo 390, do Código Civil Brasileiro, e legislação complementar;* **10º) -DA**

COMPROVAÇÃO DA CONSOLIDAÇÃO DA SITUAÇÃO DE FATO: - Os Outorgantes Declarantes apresentaram-me os seguintes documentos que comprovam a consolidação da localização da parcela condominial durante o prazo de pelo menos 05 (cinco) anos, conforme o Provimento Conjunto nº 93/2020 da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais: **a) MATRÍCULA DO IMÓVEL:** - Os Outorgantes Declarantes apresentaram como prova do lapso temporal exigido por lei a cópia da matrícula expedida pelo Oficial de Registro de Imóveis da Cidade de Guaxupé-MG, sob nº 16.076, a qual comprova e demonstra que os Declarantes, J. R. C. e s/m. D. G. De O. C., exerciam a posse desde o ano de **2008**, conforme se verifica o Formal de Partilha datado de 20/08/2008, extraído dos autos nº 0287.06.27104-9, de Arrolamento dos bens deixados por falecimento de J. C. S., homologado por sentença da M.M. Juíz de Direito da 1ª Vara da Comarca de Guaxupé-MG, Dr. Marcos Irany Rodrigues da Conceição, julgado por sentença em 19/08/2008, devidamente registrado sob nº R.6-16.076, da **Matrícula nº 16.076**, do Livro nº 2, de Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de Guaxupé-MG; **b) PROVA TESTEMUNHAL:** - Que os vizinhos e confrontantes que intervêm nesta escritura declaram e atestam que os proprietários **J. R. C. E S/M. D. G. DE O. C.**, eram possuidores do imóvel há mais de 05 (cinco) conforme exige o Provimento Conjunto nº 93/2020 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais; **11º) DOS**

DOCUMENTOS APRESENTADOS: As partes apresentaram as certidões e documentos adiante identificados, que ficam arquivados nestas Notas para todos os fins e efeitos de direito: **a)** Certidões de Nascimento ou Casamento dos Outorgantes Declarantes expedidas há até 90 (noventa) dias, pelos competentes Serviços de Registro Civil das Pessoas Naturais, cujo conteúdo, segundo declararam, sob as penas da lei, permanece inalterado; **b)** Certidão da

Matrícula nº 16.076, do Livro nº 2, do Serviço Registral Imobiliário da Comarca de Guaxupé-MG; **c)** Planta e memorial descritivo da parcela condominial ora localizada, devidamente assinados por todos os confrontantes, elaborados pelo responsável técnico ALLAN VITOR DE ASSIS MENDONÇA, inscrito no CREA/MG sob nº 109.278/D; **d)** Anotação de Responsabilidade Técnica nº 1420200000006350722, relativa aos documentos elencados na alínea “c”, devidamente quitada, expedida pelo CREA/MG; **e)** Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – **CCIR** dos anos de **2020** sob nº 34471129202, expedido pelo INCRA em 06/10/2020, contendo as seguintes informações: Código do Imóvel Rural: 438.170.004.146-6; Denominação do Imóvel: Sítio Areias e Marimondo; Área Total: 20,0000; Classificação Fundiária: Minifundio; Data do Processamento da Última Declaração: 26/09/2006; Área Certificada: 0,000; Indicações para a localização do imóvel rural: Estrada Guaxupé a São Pedro da União; Município sede do imóvel: Juruaia-MG; Módulo Rural: em branco; N. Módulos Rurais: 0,00; Módulo Fiscal: 28,00; N. Módulos Fiscais: 0,7142; FMP: 3,00; Situação Jurídica do Imóvel: Município do Cartório: MG/Guaxupé - MG/Guaxupé; Data Registro: 27/05/1992-18/05/1992; CNS ou Ofício: 1-1; Matrícula: 16094 - 16076; Registro: 01 - 01; Livro ou Ficha: 2, Área: 8,4000 – 11.6000. Área do imóvel rural (ha): Área Registrada: 20,0000; Posse a Justo Título: 0,0000; Posse por simples ocupação: 0,0000; Área medida: em branco; Dados do Titular (Declarante): Nome: C. A. F.; CPF: 078.732.808-10; Nacionalidade: brasileira; total de pessoas relacionadas ao imóvel: 12; **f)** Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural expedida pela Secretaria da Receita Federal e Declaração de Entrega do ITR de 2020. **12º) DAS DECLARAÇÕES E DOCUMENTOS:** **a) CADASTRO AMBIENTAL RURAL:** - Foi-me apresentada a Inscrição do Imóvel Rural no CAR – Cadastro nº MG-3163904-26E8.54E7.A62A.4EB6.A4C1.3CDB.6029.60D7, data de Cadastro: 05/10/2020 10:27:31; **b)** os Outorgantes declararam estar cientes de que, tão logo registrada a presente escritura pública, deverão providenciar o necessário cadastramento da parcela condominial ora localizada junto ao INCRA e à Receita Federal do Brasil; **c)** os Outorgantes declararam ainda, sob pena de responsabilidade civil e penal, que não existem outras ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel, bem como outros ônus reais incidentes sobre o mesmo; **d)** os Outorgantes expressamente dispensaram a apresentação das certidões de feitos ajuizados, cientes dos riscos inerentes à dispensa, nos termos da lei; **e)** Certidões Negativas de Débitos Trabalhistas expedidas via Internet – Poder Judiciário Justiça do Trabalho; **f)** Relatório de Consulta de Indisponibilidade – Negativa – Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - Código HASH: cdb4.f617.df2c.e576.ab57.31f1.c695.5e0a.0f1e.047c//84d7.e597.249b.a92d.cbc6.57ef.9c97.d b98.9228.58c8; **g)** Certidões Negativas de Débitos Federais, administrados pela Secretaria da Receita Federal, Procuradoria Geral da Fazenda Nacional e INSS. **VALOR ATRIBUÍDO AO**

IMÓVEL: a parcela condominial localizada foi avaliada pelo(a) Outorgante Declarante em **RS 42.000,00 (quarenta e dois mil reais)**, tendo sido eles por mim orientados a declarar o valor real de mercado do bem, nos termos do artigo 135 do Provimento Conjunto nº 93/2020 da Corregedoria-Geral de Justiça. As partes foram cientificadas de que, **para produzir plenos efeitos, a presente escritura pública deverá ser encaminhada ao Serviço de Registro de Imóveis competente, acompanhada dos seguintes documentos:** **a)** Planta e memorial descritivo da parcela condominial ora localizada, devidamente assinados por todos os confrontantes; **b)** Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) relativa aos documentos elencados na alínea “a”, devidamente quitada; **c)** Último CCIR quitado; **d)** Certidão Negativa de Débitos do ITR ou comprovação de quitação dos últimos cinco exercícios; **e)** Certidão da Matrícula nº 16.076, do Livro nº 2, do Serviço Registral Imobiliário da Comarca de Guaxupé-MG. – Pelos Outorgantes Declarantes foi-me dito que autorizam e requer ao Senhor Oficial de Registro de Imóveis competente a especialização da parcela condominial acima descrita, a abertura de nova matrícula para esta, bem como a realização de quaisquer notificações, averbações e outras providências necessárias à concretização do registro da presente escritura pública, responsabilizando-se pela apresentação dos documentos eventualmente necessários para tal fim. E, por estar de pleno acordo com todo o teor do presente instrumento, pedi-me que lhe fizesse a presente escritura, que, sendo-lhe lida em voz alta, aceita e assina-na com dispensa de testemunhas instrumentárias, consoante o disposto na Lei Federal nº 6.952 de 06 de novembro de 1.981. Eu, Patrícia Aparecida Goulart – Tabeliã Substituta, a digitei, subscrevi, dou fé e assino. Guaranésia-MG, 25 de Novembro de 2.020. - (a.a.) J. R. C. // D. G. DE O. C. // J. B. M. // H. D. DOS R. // E. D. DA S. // A. A. C. // P. A. G. **NADA MAIS. TRASLADADA EM ATO CONSECUTIVO.** Eu _____ Patrícia Aparecida Goulart – Tabeliã Substituta, a digitei, conferi, subscrevi, dou fé e assino em público e raso.

APÊNDICES

Apêndice 1 - Cartilha detalhada e explicativa: importância, objetivos e características do Instituto da Estremação – Guia orientador da execução do instituto da Estremação nas serventias extrajudiciais de Minas Gerais