

FUNDIÁRIO

Escritura de estremação

É comum encontrarmos produtores rurais que herdaram uma propriedade, fizeram o inventário, registraram o formal de partilha, dividiram de fato o imóvel, estão no exercício da posse direta, mas ainda mantêm o registro do imóvel em comum com outros herdeiros ou condôminos. O tempo passa, herdeiros vão morrendo, outros vão vendendo as partes e o registro do imóvel permanece em comum. Em muitos casos, só lembram que a situação não está regularizada quando órgãos públicos exigem anuência de todos os condôminos para autorizar algum trâmite. Foi desta realidade que surgiu a escritura de estremação, uma forma simplificada de pôr fim ao condomínio que existe apenas no registro do imóvel.

Qual a finalidade da escritura de estremação?

Dar fim à copropriedade que só existe de direito no registro. De fato, o imóvel já está dividido há muito tempo e cada um exerce a sua posse com exclusividade e sem interferência de outro coproprietário.

Por que é inovação?

Porque, até então, o condomínio somente se extinguia por meio de escritura pública de divisão amigável ou por ação judicial de divisão. Além do mais precisava da participação de todos os condôminos. Por esta nova forma não é preciso regularizar todo o imóvel rural, apenas a parte do coproprietário interessado e que exerce a posse exclusiva de sua parte.

A estremação é mais simples?

Muito. Precisa apenas dos serviços de agrimensura e, claro, da participação de quem tem a posse da área que está sendo regularizada e dos confrontantes.

Todos os condôminos têm despesa para escritura de estremação?

Não. Apenas terá despesa aquele que quiser se regularizar.

Quais são as despesas para se fazer a estremação?

Os gastos serão com o profissional que: fará a medição da área de posse daquele que está a se regularizar; confeccionará o mapa e o memorial descritivo; e fornecerá a ART, devidamente recolhida, do trabalho. Além do mais, haverá a despesa com a escritura e o seu registro.

Se a área apurada for maior ou menor que a de registro, o que fazer?

No momento do registro, serão realizados dois atos concomitantes: um de retificação de área e outro de registro da escritura de estremação.

Há restrições quanto à escritura de estremação?

Sim. É preciso que atenda aos seguintes requisitos:

1. A área restante não pode ser inferior à fração mínima parcelável do município;
2. O proprietário deve estar na posse do imóvel há mais de cinco anos;
3. Todos os confrontantes têm de estar de acordo e reconhecer o tempo.

Caso o coproprietário não detenha a posse exclusiva da fração há 5 anos, o que deve fazer?

Os condôminos que detiverem a posse por 5 anos, em 10 de dezembro de 2013, podem fazer a estremação a qualquer momento. Porém, aqueles que não detiverem a posse por este período, na data citada, terão que esperar 10 anos para recorrer a esta medida.

Onde obter a fração mínima parcelável de cada município?

Basta acessar www.sistemafaemg.org.br, clicar na sequência a seguir:

- FAEMG;
- Informações Jurídicas;

- Informações Fundiárias;
- Legislação;
- Instrução Normativa INCRA nº 11/03.

No anexo desta Instrução, localize o município e consulte a coluna FMP. Em Minas Gerais, esta fração varia entre 2 e 3 hectares.

E se a área a ser regularizada for inferior à fração mínima parcelável?

Neste caso, somente será possível se descaracterizar a fração de rural para urbana, junto ao Município.

É necessário fazer o georreferenciamento?

É um ponto ainda obscuro. Recomendamos, neste momento, antes de decidir pela escritura, ouvir o oficial do registro de imóveis onde está registrada a propriedade.

Onde lavrar a escritura de estremação?

No cartório de notas de preferência do produtor rural.

Em caso de dúvida ou para maiores esclarecimentos, entre em contato com a Assessoria Jurídica da FAEMG.



Av. Carandaí, 1.115 - 3º andar - CEP 30.130-195
FONES: (31)3074-3000 e 3074-3074. Fax.: (31)3074-3030
www.sistemafaemg.org.br

FEDERAÇÃO DE AGRICULTURA E PECUÁRIA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

FAEMG - PRESIDENTE: Roberto Simões

Editada pela Assessoria de Comunicação Social. Av. Carandaí, 1.115 - 3º andar - CEP 30.130-915

Fones:(31)3074-3013

ASSESSOR DE COMUNICAÇÃO: Lauro Diniz

JORNALISTAS: Ciara Albernaz, Flávio Amaral, Ludymila Marques, Maria Teresa Leal e Silvana Matos.

Artigos assinados são de inteira responsabilidade dos autores.