

SUMÁRIO

1

INTRODUÇÃO	23
-------------------------	----

2

PRINCÍPIOS REGISTRIS	25
-----------------------------------	----

2.1. Princípio da legalidade.....	26
-----------------------------------	----

2.2. Princípio da rogação ou instância.....	29
---	----

2.3. Princípio da prioridade registral	31
--	----

2.4. Princípio da cindibilidade.....	33
--------------------------------------	----

2.5. Princípio da especialidade.....	35
--------------------------------------	----

2.6. Princípio da continuidade ou trato sucessivo.....	40
--	----

2.7. Princípio da unitariedade da matrícula	43
---	----

3

CONDOMÍNIO	47
-------------------------	----

3.1. Breve histórico	47
----------------------------	----

3.2. Conceito e natureza jurídica.....	49
--	----

3.3. Classificações	51
---------------------------	----

3.4. O condomínio geral e a divisão no direito comparado.....	53
---	----

4

TEORIA DA EXCLUSIVIDADE DA PROPRIEDADE.....	57
--	-----------

5

ESTREMAÇÃO	63
5.1. Introdução	63
5.2. Histórico	63
5.3. A origem da estremação: Projetos more legal e gleba legal.....	65
5.4. Conceito e natureza jurídica.....	67
5.5. Requisitos.....	71
5.5.1. Existência de condomínio <i>pro diviso</i>	72
5.5.2. Situação consolidada e geolocalizada.....	73
5.5.3. Posse mínima de 5 anos.....	74
5.5.4. Observância da fração mínima de parcelamento de imóvel rural ou área mínima de lote urbano	77
5.5.5. Área mínima de lote urbano	77
5.5.6. Fração mínima de parcelamento de imóvel rural	78
5.5.6.1. Exceções à fração mínima de parcelamento de imóvel rural	84
5.5.6.1.1. Alienação da área destinada a anexação da propriedade ao confrontante.....	85
5.5.6.1.2. Concessão de direito real de uso em regularização fundiária	88
5.5.6.1.3. Os casos de regularização fundiária	89
5.5.6.1.4. Agricultor familiar	91
5.5.6.1.5. Imóvel rural incorporado à zona urbana.....	93

5.5.6.1.6. A utilização do imóvel rural para atividade comercial, industrial e comunitária	95
5.5.6.1.7. O imóvel seccionado por via pública.....	96
5.5.7. Participação dos confrontantes da área a ser estremada	99
5.5.7.1. A participação dos confrontantes na escritura pública.....	99
5.5.7.2. A prévia anuência na planta ou documento apartado.....	101
5.5.7.3. A participação do confrontante mediante notificação do cartório de registro de imóveis	103
5.5.7.4. Notificação por edital.....	106
5.5.7.5. Quem é confrontante?	109
5.5.7.6. Confrontante ou estremante incapaz.....	113
5.5.7.7. Bens públicos como confrontantes	117
5.5.7.8. A dispensa de anuência do confrontante de imóvel rural quando o imóvel confinante houver sido certificado pelo INCRA	121
5.5.8. Georreferenciamento de imóveis	125
5.5.8.1. Georreferenciamento do imóvel rural.....	126
5.5.8.2. Georreferenciamento de imóveis urbanos.....	133
5.5.8.3. A alteração da circunscrição do imóvel após o georreferenciamento e a certidão de pertencimento	136
5.6. A utilização do suprimento judicial de vontade para fins de estremação.....	139
5.6.1. Quando um dos confrontantes não concorda em anuir no procedimento de estremação	141
5.6.2. Na estremação que tem mais de um estremante, quando a ausência de assinatura de qualquer deles inviabiliza o ato	144

5.7. Documentos necessários na estremação	147
5.7.1. Comprovante de pagamento do imposto	148
5.7.2. Certidões fiscais	148
5.7.3. Certidões pessoais dos distribuidores	149
5.7.4. Certidões de registro civil das partes envolvidas na escritura pública	151
5.7.5. Certidão de registro antecedente para transcrições	151
5.7.6. Certidão da matrícula do imóvel	152
5.7.7. Planta, memorial descritivo e anotação de responsabilidade técnica	152
5.7.8. A declaração do responsável técnico	159
5.7.9. Documentação específica para imóveis urbanos	160
5.7.9.1. A anuência do Município	160
5.7.9.2. IPTU	162
5.7.10. Documentação específica para imóveis rurais	162
5.7.10.1. O imóvel rural	163
5.7.10.2. Os cadastros do imóvel rural	164
5.7.10.2.1. CCIR e ITR	165
5.7.10.2.2. CAR (Cadastro Ambiental Rural) e Reserva Legal	167
5.8. Forma: escritura pública	174
5.9. Competência territorial	176
5.10. Estremação pelo e-notariado	181
5.10.1. Breve histórico legislativo até a criação do e-notariado	182
5.10.2. A competência territorial no âmbito do e-notariado	187
5.11. Estremação pelo promitente comprador	190
5.12. Impugnação à estremação e remessa às vias ordinárias	190

5.13. Divergência entre área apurada e área da matrícula – a inexigibilidade de prévia retificação/inserção de medidas perimetrais e apuração do remanescente.....	193
5.14. Estremação <i>versus</i> retificação de área	200
5.15. A flexibilização dos princípios registrais na estremação	202
5.16. A inexigência de recolhimento de ITBI	206
5.17. Estremação e gravames	207
5.18. estremação de imóvel com benfeitorias	211
5.19. estremação de imóvel encravado	212
5.19.1. Passagem forçada.....	213
5.19.2. Servidão de passagem.....	214
5.20. Rerratificação ou aditamento	218
5.21. A estremação como criação de um condomínio menor.....	219
5.22. Estremação pelo inventariante em nome do Espólio	219
5.23. Emolumentos	223
5.24. A (im)possibilidade de realização de estremação nos Estados que não regulamentaram a matéria	226
5.25. Os atos praticados na matrícula	230
5.26. Perspectivas futuras da estremação	231
5.27. A fiscalização dos tributos.....	233
5.28. O procedimento de dúvida registral	234
5.28.1. A qualificação registral.....	234
5.28.2. A dúvida registral.....	236
5.29. Casos concretos.....	241
5.30. Estremação na Reurb.....	245
5.30.1. Evolução legislativa.....	245

5.30.2.	Reurb: conceito e natureza jurídica	247
5.30.3.	Modalidades.....	248
5.30.4.	Instrumentos.....	250
5.30.5.	Reurb na modalidade de especialização do condomínio <i>pro diviso</i>	252
5.30.6.	A exceção à regra da fração mínima de parcelamento de imóveis rurais	255
5.30.7.	Procedimento.....	256
5.30.8.	Primeira fase: Município.....	257
5.30.9.	Segunda fase: cartório de registro de imóveis	258
5.30.10.	Modelos	260
	5.30.10.1. Declaração do profissional técnico quando o imóvel faz divisa com bem público.....	260
	5.30.10.2. Escritura pública declaratória de estremação...	261
5.31.	Extinção judicial	264
	5.31.1. Ação demarcatória	264
	5.31.2. Ação divisória.....	266
	5.31.3. Ação discriminatória.....	267
	5.31.3.1. Terras devolutas.....	267
	5.31.3.2. Ação discriminatória.....	268
	5.31.4. Usucapião de coisa própria	269
	5.31.4.1. Breve histórico	269
	5.31.4.2. Definição	270
	5.31.4.3. Usucapião contra condôminos.....	273
	5.31.4.4. A usucapião de coisa própria como forma de regularização do condomínio <i>pro diviso</i>	274
5.32.	Extinção extrajudicial	279
	5.32.1. Divisão amigável.....	279

6

EXTINÇÃO DO CONDOMÍNIO <i>PRO INDIVISO</i>.....	283
--	------------

7

A REGULAMENTAÇÃO DA ESTREMAÇÃO NOS ESTADOS ...	285
---	------------

7.1. Rio Grande do Sul.....	285
7.2. Mato Grosso	289
7.3. Mato Grosso do Sul.....	293
7.4. Santa Catarina	297
7.5. Paraná	301
7.6. Bahia	306
7.7. Pernambuco	308
7.8. Tocantins.....	311
7.9. Amapá.....	314
7.10. Pará	317
7.11. Rio de Janeiro	320
7.12. minas gerais.....	323
7.13. Paraíba.....	327
7.14. ceará	329
7.15. piauí.....	333
7.16. rondônia	336
7.17. goiás	339

8

REFERÊNCIAS.....	345
-------------------------	------------