



**UNIVERSIDADE PRESIDENTE ANTÔNIO CARLOS - UNIPAC  
FACULDADE DE CIÊNCIAS JURÍDICAS E SOCIAIS DE  
BARBACENA-FADI  
CURSO DE GRADUAÇÃO EM DIREITO**

**SIMONE DO LIVRAMENTO CARVALHO**

**ESTREMAÇÃO: FORMA DE REGULARIZAÇÃO DE PROPRIEDADE A LUZ DO  
SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL.**

**BARBACENA  
2016**

**SIMONE DO LIVRAMENTO CARVALHO**

**ESTREMAÇÃO: FORMA DE REGULARIZAÇÃO DE PROPRIEDADE A LUZ DO  
SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL.**

Monografia apresentada ao curso de Graduação em Direito da Faculdade de Ciências Jurídicas e Sociais, da Universidade Presidente Antônio Carlos – UNIPAC, como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientador: Profª Esp. Paulo Afonso de Oliveira

**BARBACENA  
2016**

**ESTREMAÇÃO: FORMA DE REGULARIZAÇÃO DE PROPRIEDADE A LUZ DO  
SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL.**

Monografia apresentada ao curso de Graduação em Direito da Faculdade de Ciências Jurídicas e Sociais, da Universidade Presidente Antônio Carlos – UNIPAC, como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em Direito.

Aprovada em: \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

**BANCA EXAMINADORA**

Prof. Esp. Paulo Afonso de Oliveira - Orientador  
Universidade Presidente Antônio Carlos- UNIPAC

Prof.<sup>a</sup> Me. Debora Maria Gomes Messias Amaral  
Universidade Presidente Antônio Carlos- UNIPAC

Prof. Esp. Rafael Cimino Moreira Mota  
Universidade Presidente Antônio Carlos- UNIPAC

Dedico este trabalho ao meu esposo Glauber por sempre ter apostado no meu sucesso e ser o maior responsável por isso, e aos meus pais pelo incentivo e amor, e que sempre estiveram comigo em todos os momentos, foram fundamentais para a conclusão de mais essa etapa de minha vida.

## **AGRADECIMENTOS**

Primeiramente a Deus por me dar força.

Ao Prof. Paulo Afonso de Oliveira, por ser meu orientador e pela dedicação e contribuição profissional em meu trabalho.

Aos meus irmãos pelo exemplo de coragem e determinação.

Cada um de nós compõe a sua história, e cada ser em si, carrega o dom de ser capaz e ser feliz.

Almir Sater e Renato Teixeira

## RESUMO

Estremação não é uma forma de aquisição imobiliária, mas uma forma de regularização de imóveis em condomínio de fato, com a inserção de sua descrição completa no fôlio real e consequente abertura de matrícula própria para a área a ser estremada, de fração ideal de imóvel em condomínio, devidamente registrada perante o ofício de Registro de Imóveis, sem interrupção e devidamente localizada, com divisas delimitadas e respeitadas, dentro de uma área maior. Os proprietários e os confrontantes do imóvel declaram que a parcela condominial ora localizada respeita fielmente as divisas existentes entre o imóvel, não sendo o presente procedimento utilizado como modo de encobrir qualquer forma de transmissão de propriedade entre os vizinhos. O objetivo da pesquisa é abordar a regularização da parcela condominial, devidamente localizada e consolidada, de modo que as situações fáticas e jurídicas passem a ser correspondentes. A pesquisa foi realizada em conformidade com o Provimento nº 260/2013 da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais e doutrinas. Conclui-se que a extremação é uma escritura declaratória, em que os confrontantes e os proprietários declaram expressamente e sob as penas da lei que não houve qualquer investida em área de propriedade ou posse alheias e que estão cientes de que a correta indicação dos ocupantes dos imóveis confrontantes é de sua inteira responsabilidade, de modo que os Intervenientes confrontantes anuentes que assinam a escritura correspondem a todos os confrontantes da área a ser regularizada.

**Palavras-chave:** Estremação. Condomínio. Declarantes. Anuentes. Imóvel.

## **ABSTRACT**

Narrowing is not a form of real estate acquisition, but a form of regularization of condominium real estate, with the insertion of its complete description in the real folio and consequent opening of proper registration for the area to be shaken, ideal fraction of property in Condominium, duly registered before the Office of Real Estate Registry, without interruption and properly located, with currencies delimited and respected, within a larger area. The owners and owners of the property declare that the condominial parcel now located faithfully respects the existing currencies between the property, and the present procedure is not used as a way to cover up any form of property transfer between the neighbors. The objective of the research is to address the regularization of the condominial parcel, properly located and consolidated, so that the factual and legal situations become corresponding. The research was carried out in accordance with Provision No. 260/2013 da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais and doctrines. It is concluded that the extradition is a declaratory deed, in which the confrontants and the owners expressly declare and under the penalties of the law that there was no investment in the area of ownership or possession of others and that they are aware that the correct indication of the occupants of the confronting real estate is his / her own responsibility, so that the opposing opposing stakeholders who sign the deed correspond to all the competitors in the area to be regularized.

**Keywords:** Narrowing. Condominium. Declarants. Anuentes. Immobile.

## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO .....</b>	<b>9</b>
<b>2 ORIGEM DA ESTREMAÇÃO .....</b>	<b>11</b>
2.1 Benefícios da estremação .....	11
<b>3 REQUISITOS .....</b>	<b>13</b>
3.1 Da documentação.....	13
3.2 Da comprovação da consolidação da situação de fato .....	14
<b>4 CONDOMÍNIO.....</b>	<b>16</b>
4.1 Espécies de condomínio .....	17
4.2 Condomínio <i>pro indiviso x pro diviso</i> .....	19
4.3 Desafios decorrentes do condomínio <i>pro diviso</i> .....	21
4.4 Respeito às frações mínimas de parcelamento exigidas em lei .....	22
4.5 Georreferenciamento e certificação do incra para imóveis rurais.....	23
<b>5 ETAPAS EXTRAJUDICIAS DA ESTREMAÇÃO.....</b>	<b>25</b>
5.1 Anuência dos confrontantes .....	25
5.2 Divergência de área.....	27
5.3 Desnecessidade de certidão de registro em nome do declarante .....	28
5.4 Gravames na matrícula de origem .....	28
5.5 Da lavratura da escritura publica .....	29
5.6 Importância do registro imobiliário .....	30
<b>6 CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>	<b>32</b>
<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>33</b>



## 1 INTRODUÇÃO

O Provimento nº 260/2013 em seus artigos 1.012 e seguintes da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais, traz importantes modificações que facilitam a regularização de imóveis em condomínio, em que os proprietários podem requerer através de escritura declaratória a comprovação da consolidação da situação de fato, através de escritura pública de estremação.

A estremação é uma inovação nos Registros Imobiliários, que visa regularizar as matrículas de imóveis, delimitando as frações ideais consolidadas, as quais são localizadas por meio das extremas ou de marcos divisórios. Esta regularização será realizada através de escritura declaratória e abertura de matrícula autônoma, respeitando as frações mínimas de parcelamento e com anuência dos confrontantes das parcelas a serem individualizadas. Tal processo é de caráter inovador tendo em vista que, anteriormente, o condomínio se extinguia por meio de escritura pública de divisão amigável ou por ordem judicial de divisão, além de requerer a participação de todos os condôminos. Não sendo agora necessário, portanto, regularizar todo o imóvel, apenas a parte pertencente ao coproprietário interessado, o qual exerce a posse exclusiva de sua parte.

Estremação significa demarcar, dividir, apartar, distinguir, separar, delimitar por meio de extremas ou marcos divisórios a sua propriedade “pro diviso”, dentro de uma área maior. É um procedimento de regularização de áreas que encontram-se perfeitamente delimitadas, mas que nas respectivas matrículas ou transcrições, caracterizam-se como condomínios gerais.

Os proprietários declaram expressamente e sob as penas da lei que não houve qualquer investida em área de propriedade ou posse alheias, não importando o presente procedimento de forma de usurpação de propriedades públicas ou privadas ou de aquisição de propriedade a qualquer outro título e 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 a escritura correspondem a todos os confrontantes da área a ser regularizada.

A estremação é uma forma de regularização imobiliária e não uma forma de aquisição. Mas na prática os cartórios de notas e de Registro estão

enfrentando grandes problemas, em que o proprietário tem uma metragem e na hora da regularização estas áreas dobram de tamanho. Sabe-se que a correta indicação dos ocupantes dos imóveis confrontantes é de inteira responsabilidade do proprietário requerente. Porém os notários e registradores através das plantas, memoriais descritivos e Certidão de imóvel, têm a responsabilidade de fiscalizar se o procedimento não está sendo usado para encobrir qualquer forma de transmissão de propriedade entre os vizinhos.

É muito comum encontrarmos pessoas que herdaram uma propriedade, fazem o inventário, o tempo passa e os herdeiros se esquecem que o imóvel se encontra em comum, e quando um dos condôminos precisam de anuência dos outros, lembram que a sua situação não se encontra regularizada. Devido à tal fato surgiu a escritura de estremação, uma forma simplificada de pôr fim ao condomínio que existe apenas no registro de imóvel.

## **2 ORIGEM DA ESTREMAÇÃO**

Estremação é a individualização de uma área, originariamente em condomínio, com base em uma situação de fato. Aplica-se à estremação de imóvel urbano o mesmo procedimento e documentos para a estremação de imóvel rural, acrescido da certidão de aprovação do município.

O Provimento 260/2013 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais visa estruturar uma regulamentação dos institutos já contemplados na Lei nº 11.977/2009, procurando oferecer ao registrador uma visão organizada das normas relacionadas à esse tema central. Além disso, oferece instrumentos alternativos destinados à regularização de imóveis urbanos e rurais para situações que não seriam resolvidas pela legislação de regularização fundiária existente, o que constitui a inovação introduzida por essa legislação.

Nas hipóteses de irregularidade fundiária consistir na ocupação individualizada de fato, cuja propriedade esteja idealmente fracionada, as novas matrículas serão abertas a requerimento dos titulares das frações ideais ou de seus legítimos sucessores, em conjunto ou individualmente, aplicando-se conforme o caso concreto, o disposto no art. 3º do Decreto Lei nº 271, de fevereiro de 1967, no art. 1º da Lei nº 4.591/1964 ou no art. 2º da Lei nº 6.766/1979.

### **2.1 Benefícios da Estremação**

A possibilidade de regularização imobiliária através da escritura de estremação veio trazendo vários benefícios aos proprietários como mitigar a formação e a manutenção de condomínios pro diviso; outorgar ao proprietário certeza quanto a coisa que integra seu patrimônio e o mais importante, a segurança jurídica do ato. Conforme previsto no Provimento 260/2013, da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais.

A estremação vem trazendo também alguns benefícios indiretos, como o melhor acesso ao crédito fundiário em virtude da certeza da coisa dada em garantia. O provimento 260/2013 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais, prevê o melhor acesso aos benefícios previdenciários, no qual o INSS exige a vinculação do segurado com a terra e a configuração de

condomínios prejudica o segurado; maior justiça no recolhimento da contribuição sindical rural, em função do cadastro da parcela do imóvel no INCRA.

### **3 REQUISITOS**

O Proprietário pretendendo regularizar sua parcela condominial, devidamente localizada e consolidada, de modo que as situações fáticas e jurídicas passem a ser correspondentes, com a inserção de sua descrição completa no fôlio real e consequente abertura de matrícula própria para a área a ser estremada, extinta do condomínio, tudo conforme prescrevem os artigos 1.012 e seguintes do Provimento nº 260/2013 da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais.

O proprietário para requerer a estremação da referida fração ideal, deverá verificar se o imóvel está devidamente registrado no Ofício de Registro de Imóveis, sem interrupção, com suas divisas e delimitações respeitadas, perfeitamente estremada da área maior, em situação consolidada e irreversível, sem contestação de qualquer espécie, há mais de cinco anos retroativamente a 10 de dezembro de 2013, data da entrada em vigor do Provimento nº 260/2013 da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais. Declarando através de escritura, expressamente e sob as penas da lei, que não houve qualquer investida em área de propriedade ou posse alheia, não importando o procedimento forma de usuração de propriedades públicas ou privadas ou de aquisição de propriedade a qualquer outro título e que estão cientes de que a correta indicação dos ocupantes dos imóveis confrontantes é de sua inteira responsabilidade.

Para aquelas áreas consolidadas após a vigência do Provimento, o período é de 10 (dez) anos, para que seja procedida a estremação, respeitando-se em todos os casos a fração mínima de parcelamento de solo.

#### **3.1 Da Documentação**

Conforme disposto no Art. 999 do Provimento nº 260/2013 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais será necessário apresentar para a lavratura de escritura de estremação: certidão atualizada de inteiro teor e certidões negativas de ônus reais e de ações reais e pessoais reipersecutórias do imóvel, com prazo de validade de 30 dias, a ser retirada no Ofício do Registro de Imóveis; certidão de casamento ou nascimento dos proprietários atualizadas com menos de 90 dias; certidão da escritura de pacto antenupcial dos proprietários casados sob o regime da comunhão universal de bens e separação de bens a

partir de 1977, xerox da carteira de identidade, CPF e comprovante de endereço atualizado.

Deverá ser apresentado também a planta e o memorial descritivo da área a ser estremada, com assinatura de todas as partes; dos proprietários, confrontantes e responsável técnico, com firma reconhecida de todos, em ambos os documentos; devendo ser apresentado em duas vias uma para o cartório de notas e a outra para o cartório de registro de imóveis. Juntamente com o CREA, ART devidamente quitada e assinada pelo engenheiro ou responsável técnico bem como pelo proprietário do imóvel. Lembrando que haverá a necessidade de anuência dos confrontantes na escritura de estremação.

Para os imóveis rurais deverá ser apresentado também a última declaração do ITR completa; CND/ITR (certidão negativa de débito de imóvel rural); INCRA/CCIR de todo o imóvel ou se já houver da área a ser estremada e o CAR – Cadastro Ambiental Rural.

Já para os Imóveis Urbanos será necessário apresentar uma certidão da prefeitura constando índice cadastral e quitação de IPTU e, também, a aprovação do parcelamento do solo pelo Município.

### **3.2 Da Comprovação da Consolidação da Situação de Fato**

Os outorgantes declarantes ao fazerem a escritura de estremação declaram que se encontram em situação consolidada, na área a ser estremada há mais de 05 (cinco) anos anteriormente à vigência do Provimento nº 260/2013 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais, ou 10 (dez) anos após a vigência do Provimento; área esta sendo possuída como área certa, determinada e consolidada, perfeitamente localizada e estremada da área maior, de modo manso e pacífico, sem contestação de qualquer espécie, estando plenamente cientes, orientados e alertados pelo tabelião de notas das penas civis e criminais pelo crime de declaração falsa.

A legitimidade para promover a estremação caracteriza-se pela apresentação ao tabelião de notas, da certidão de inteiro teor emitida pelo cartório de registro de imóveis da respectiva comarca, comprovando o registro da fração ideal localizada em condomínio “pro diviso”. Sendo impossível identificar, pela simples leitura de uma matrícula, se um condomínio geral é “pro indiviso” ou “pro

diviso”.

A responsabilidade de declarar e demarcar o imóvel para que seja feita a estremeção é dos requerentes proprietários, os quais deverão expor onde começa e onde termina as divisas e confrontações do imóvel para que, assim, seja formalizada pelo engenheiro ou responsável técnico. Também serão responsáveis os confrontantes do imóvel pela confirmação tácita de que o imóvel não está sendo invadido e que não há encobrindo algum da forma de aquisição imobiliária.

Para a comprovação e identificação do imóvel será lavrado uma ata notarial, onde os proprietários declaram onde se localiza o imóvel e quem são os seus confrontantes; e os confrontantes assinam de forma há dar anuência de que a divisa é aquela mencionada na planta e no memorial descritivo apresentado, ratificando, também, que não há encobrimento de nenhuma forma de aquisição. Deixando claro, portanto, que se trata de uma forma de regularização. O ato deverá ser feito mediante escritura declaratória ou por instrumento particular, de acordo com os casos previstos no art. 108 do Código Civil, fazendo-se a extinção parcial da parcela condominial.

## 4 CONDOMÍNIO

Conforme relata Venosa (2010), o condomínio ocorre quando existe um domínio de mais de uma pessoa de um determinado bem, ou partes de um bem. De modo que, quando a mesma propriedade pertence a mais de uma pessoa, cabe a cada uma das partes igual direito, idealmente, sobre o todo e sobre suas respectivas partes. Deste modo, concede-se a cada consorte uma quota ideal, qualitativamente igual da coisa, e não uma parcela material do bem. Assim, todos os condôminos têm direitos iguais sobre a totalidade do bem, sofrendo limitação na proporção quantitativa em que concorrem com os outros comunheiros na titularidade sobre o conjunto.

No condomínio tradicional não há o princípio da exclusividade, já que, pelo estado indivisível do bem, cada proprietário detém fração ideal do todo e tais proprietários ainda não se localizaram materialmente por possuírem cotas abstratas. Conseqüentemente, cada proprietário poderá isoladamente reivindicar a coisa de terceiro. Em regra cada propriedade pertence a uma só pessoa, mas neste caso a coisa pertence a duas ou mais pessoas simultaneamente. Esta situação é chamada de copropriedade, comunhão ou condomínio.

Neste sentido, Venosa (2010, p.119) declara:

O condomínio ocorre quando o mesmo bem pertence a mais de uma pessoa, cabendo a cada uma delas igual direito, idealmente, sobre o todo e cada uma de suas partes (Caio Mário da Silva Pereira). O nome mesmo diz: co + domínio, con + domínio, ou seja, o domínio de mais de um.

Maria Helena Diniz: "Concede-se a cada consorte uma cota ideal qualitativamente igual da coisa e não uma parcela material desta; por conseguinte, todos os condôminos têm direitos qualitativamente iguais sobre a totalidade da coisa, sofrendo limitação na proporção quantitativa em que concorrem com os outros comunheiros na titularidade sobre o conjunto. Deveras, as cotas-partes são qualitativa e não quantitativamente iguais, pois, sob esse prisma, a titularidade dos consortes é suscetível de variação. Só dessa forma é que se poderia justificar a coexistência de vários direitos sobre um mesmo bem.

Uma das formas de regularizar estes imóveis é através de escritura pública de Divisão amigável pelo instituto da extinção do condomínio, mas, para isto acontecer, é necessário a manifestação de vontade de todos os condôminos maiores e capazes. Todos devem, portanto, comparecer conjuntamente na escritura pública de extinção de condomínio, o que, não raras vezes, torna o

negócio inviável. Tal situação explica-se pelo fato de existirem dezenas ou centenas de condôminos, ou porque um ou alguns deles já faleceram.

Não havendo interesse entre um deles ou não o podendo fazer, a única forma de regularizar seria através da escritura de estremação, que extinguiria parcialmente o condomínio do imóvel “*pro diviso*”, abrindo uma matrícula nova para a gleba a ser regularizada. De modo que o proprietário requerente fica com o registro de área certa e determinada, ficando o remanescente livre e desembaraçado para os outros condôminos regularizarem quando interessar.

Neste sentido, Farias (2011, p. 560) declara:

Ressalta que na administração interna surgem limitações ao exercício do condomínio. Daí a impossibilidade de o condômino alterar a destinação natural ou convencional da coisa comum, mesmo afim de beneficiá-la ou valorizá-la. Só mesmo a unanimidade expressa dos condôminos permitirá a mudança da atividade econômica realizada sobre a coisa comum.

#### **4.1 Espécies de condomínio**

O condomínio divide-se em três espécies: o condomínio voluntário, condomínio necessário e o condomínio edilício. O condomínio voluntário, também denominado de condomínio geral pelo Código Civil de 1916, é aquele que decorre da vontade das partes, no qual o direito real de propriedade pertence simultaneamente a mais de uma pessoa. No Código Civil de 2002, ele está disposto do art. 1.314 ao 1.326.

Acerca desta espécie de condomínio, Rizzardo (2011, p.5) expõe:

Constitui-se a propriedade conjunta simultaneamente em favor de mais de uma pessoa. Cada proprietário torna-se titular de uma quota-parte ou fração ideal, mas cabendo o uso em conjunto com os demais coproprietários, nos termos do artigo 1.314 do Código Civil: “Cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiros, defender a sua posse e alhear a respectiva parte ideal ou gravá-la.

Entre os direitos dos condôminos nessa modalidade de condomínio está o direito de usar livremente a coisa, de acordo com a destinação e sem alterá-la; reivindicar os bens perante terceiros; defender a posse contra atos de turbação e esbulho; dar em garantia hipotecária; vender a sua parte, desde que respeitado o direito de preferência dos demais condôminos. (COELHO, 2006, p.16). Quanto aos deveres dos condôminos, de acordo com o art. 1.315 e parágrafo único do

Código Civil, cada condômino tem a obrigação de concorrer, na proporção de sua parte, para as despesas de conservação e de manutenção da coisa, presumindo-se iguais as partes ideais de cada condômino. O condomínio necessário, também conhecido como obrigatório ou forçado, decorre de disposição legal, não sendo permitida a sua divisão. Como exemplos desta espécie, temos as paredes, cercas, muros e valas. O Código Civil de 2002 dispõe sobre o condomínio necessário nos arts. 1.327 ao 1.330.

Discorrendo acerca do referido tema, Gonçalves (2009, p. 372) faz a seguinte elucidação:

O condomínio necessário não se origina, portanto, de uma convenção ou de sucessão hereditária. Decorre de imposição da ordem jurídica, em razão de situações peculiares determinadas pelo direito de vizinhança. O que o caracteriza é a sua natureza permanente, pois perdura enquanto persistir a situação que o determinou, diferentemente do condomínio voluntário, de caráter transitório, suscetível de divisão. A indivisibilidade daquele decorre da própria natureza da coisa. As paredes, cercas, muros e valas tornar-se-iam, com efeito, imprestáveis ao fim a que se destinam se fossem fisicamente divididas.

De acordo com o art. 1.328 do Código Civil (2002):

O proprietário que tiver direito a estrear um imóvel com paredes, cercas, muros, valas ou valados, tê-lo-á igualmente a adquirir meação na parede, muro, valado, ou cerca do vizinho, reembolsando-lhe metade do que atualmente valer a obra e o terreno por ela ocupado.

Conforme dispõe o art. 1.330, outra regra básica no condomínio necessário é que, não importa o valor da meação, enquanto o interessado na divisão não pagar ou depositar o valor não será permitido usufruir da cerca, muro, parede ou qualquer outra divisória. E, por último, não menos importante, objeto de estudo detalhado neste trabalho, tem-se o condomínio edilício ou condomínio especial, como sendo também uma espécie de condomínio.

Segundo Rizzardo (2011, p. 6):

O condomínio edilício inclui-se dentro do condomínio voluntário, pois se forma em imóveis através de frações ideais sobre o terreno conjugadas com as unidades construídas, ao lado de partes comuns, do uso e fruição de todos os condôminos, mas que recebe tratamento legal específico.

Desta forma, sempre que houver unidades autônomas que compartilhem partes comuns, ainda que seja apenas o terreno, estaremos diante de um

condomínio edilício ou especial. Uma diferença fundamental entre o condomínio geral e o condomínio especial reside no fato de que no condomínio geral os direitos do condômino se dão na integralidade do bem. No condomínio especial, entretanto, cada condômino tem a propriedade exclusiva sobre uma parte do bem, denominada unidade autônoma, de modo que a propriedade é partilhada apenas nas partes comuns, sobre a qual cada condômino possui na proporção de suas respectivas frações ideais.

#### **4.2 Condomínio *Pro Indiviso* X *Pro Diviso***

Quanto a sua forma ou modo de ser, existem duas modalidades condominiais. De acordo com a forma em que é estabelecida a comunhão condominial, ela pode ser "*pro diviso*" ou "*pro indiviso*". No Condomínio "*pro diviso*", a comunhão existe de Direito, mas não existe de fato, é o caso de condôminos diversos em edifícios (condomínio edilício). No Condomínio "*pro indiviso*", a comunhão existe de fato e de Direito, acontece quando os condôminos permanecem na indivisão, juridicamente e de fato.

Quanto a sua origem, o condomínio pode ser do acordo de vontade de todos os condôminos e ainda pode ser voluntária ou convencional.

Pode ainda, resultar de caso fortuito, como nos casos de herança deixada a mais de um herdeiro ou ainda de doação feita há mais de uma pessoa.

No Condomínio "*pro diviso*", a fração ideal de cada condômino encontra-se localizada no solo, em uma parte certa e determinada, normalmente separada das demais por meio de cercas ou muros, sendo tal situação respeitada por todos os demais condôminos. Onde exercem sobre a sua fração concreta todos os atos de proprietário, como se a gleba já fosse partilhada com aprovação tácita recíproca. Pode se imaginar um terreno que pertence a vários proprietários, mas em razão de acordo entre todos, cada qual estabeleceu uma área de atuação individualizada. O fracionamento do bem é feito atendendo à proporção do quinhão de cada condômino. Esse critério, contudo, nem sempre é fácil de observar.

A estremação de imóvel de grande extensão em princípio parece fácil, bastando repartir o solo em porções correspondentes às frações ideais. Mas as

dificuldades nesta proporcionalização aparecem quando se verifica que determinadas benfeitorias que valorizam o terreno (uma casa, por exemplo) ficarão necessariamente numa das partes, ocasionando desequilíbrio na divisão. Na verdade, a cada condômino na divisão da coisa divisível feita para pôr fim ao condomínio, deve ser atribuída parte dela cujo valor de mercado corresponda ao seu quinhão.

Na divisão do imóvel, interessa verificar não se cada condômino ficou com parte do terreno em tamanho proporcional à fração que titulava, mas se o valor do que lhe foi destinado atende à regra da proporcionalidade. Para finalizar o condomínio de coisa divisível, normalmente será necessário fazer a avaliação dela por inteiro e das partes em que se propõe dividir.

Condomínio “pro indiviso”, nesta modalidade o imóvel se encontra no chamado “estado de Indivisão”, perante os condôminos, pois não foi definido o espaço de atuação fática de cada um deles sobre a coisa, sendo assim utilizada por todos os condôminos, não havendo entre eles a localização de suas quotas-partes.

Sendo indivisível o bem em condomínio, o condômino sofre restrição no direito de dispor da fração ideal. Ele não pode vender a terceiros estranhos à comunhão se outro condômino também a quiser em igualdade de condições. Aquele que pretender vender sua parte ideal, assim, é obrigado a informar de sua intenção aos demais (por meio claro, normalmente correspondência com aviso de recebimento (AR) ou notificação extrajudicial), fixando-lhes prazo para manifestar eventual interesse. Não havendo interessado em adquirir a fração ideal pelo preço e condições negociadas com o terceiro estranho ao condomínio, o notificante fica livre para celebrar o contrato com este último. O condômino que não tiver sido avisado da intenção de venda pode nos 180 dias seguintes a esta, depositar em juízo o valor pago pela fração ideal e se tornar seu titular. Se mais de um condômino se interessar pela aquisição da fração ideal, terá preferência o que possuir na coisa comum benfeitorias de maior valor.

De acordo com o Código Civil, art. 504, parágrafo único, na falta de benfeitorias, preferirá o condômino titular de maior fração ideal. Sendo iguais as frações tituladas pelos interessados, divide-se a oferecida entre os que providenciarem o depósito judicial da parte correspondente do preço. O direito de

preferência da lei não alcança a alienação de fração ideal de bem divisível nem a celebrada com quem já era condômino, inclusive quando indivisível a coisa.

Nesses casos, a preferência só existe se prevista em cláusula expressa na convenção condominial.

#### **4.3 Desafios decorrentes do condomínio *Pro Diviso***

A Doutrina atribui a tradição romana, a crença a respeito da inconveniência dos condomínios, acreditando que são causa de conflitos e desavenças.

A legislação brasileira da mesma forma nos leva a crer que o condomínio é um inconveniente, tanto que concede o direito aos condôminos, seja no condomínio *pro diviso* ou no *pro indiviso*.

Independente da crença romana, na prática é indiscutível que os condomínios trazem alguns inconvenientes.

É muito comum encontrarmos pessoas que herdaram uma propriedade, fizeram o inventário, registraram o formal de partilha, mas de fato, dividiram o imóvel, e estão exercendo a posse direta em parte determinada, mas ainda mantem o registro do imóvel em comum com os outros herdeiros ou condôminos. O tempo vai passando e alguns herdeiros morrem, outros vendem as cotas, partes que o pertencem em comum, e, em muitos casos, só lembram que a situação não está regularizada quando órgãos públicos exigem anuência de todos os condôminos para obtenção de créditos e financiamentos imobiliários, pois como o bem é dado em garantia é necessário a assinatura e anuência de todos os condôminos constantes na matrícula do imóvel.

Outro problema que poderemos encontrar no caso dos condomínios *pro diviso* é a impossibilidade de se promover desmembramentos, retificações de descrição do imóvel, averbação de construções e quaisquer outros atos registraes que dependam da perfeita caracterização do imóvel. Para que seja feito qualquer averbação nas matrículas ou transcrições é necessário um requerimento assinado por todos os proprietários do imóvel. Nenhum coproprietário poderá alterar a coisa comum sem o consentimento dos demais. A nenhum condômino é lícito, sem previa autorização dos outros dar posse, uso ou gozo da propriedade comum a terceiros estranhos, conforme prescreve o art. os 1.012 e seguintes do Provimento nº 260/2013 da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas

Gerais.

O Estatuto da Terra veio proibindo a formação de minifúndios no território nacional. A princípio afixou, para determinadas regiões, uma fração mínima de parcelamento bastante elevada, depois de algum tempo foi reduzida esta metragem. Com isso, o povo passou a pressionar os cartórios querendo fazer desmembramentos sem respeitar as frações mínimas exigidas em Lei. É muito comum os resultados serem vistos nas famosas e pouco simpáticas “notas de devolução” oriundas dos serviços registrares. É muito importante a luta dos registradores para conseguir proporcionar e atingir um equilíbrio sem burlar a Lei.

Balbino Filho (2010, fls. 495 e verso) declara:

O INCRA, ao atender os clamores do povo, baixou instruções que aos poucos vieram aplacar a ânsia dos mini fundiários e finalmente acomodar quase todas as situações.

#### **4.4 Respeito às frações mínimas de parcelamento exigidas em Lei**

Para fins de estremação exige-se que a área de fato a ser localizada bem como a área remanescente constante da matrícula atenda à área mínima legal (área mínima estabelecida na legislação municipal ou, à sua falta, na Lei 6.766/1979, para os imóveis urbanos, e a fração mínima de parcelamento, para os imóveis rurais). Quanto à questão do parcelamento do imóvel rural, ele não é divisível em áreas de dimensão inferior à constitutiva do módulo de propriedade rural em áreas inferiores às consideradas necessárias ao desenvolvimento do proprietário e do trabalhador rural.

A fração mínima ou módulo rural é uma área mínima suficiente para que uma família possa viver, progredir e manter a sua subsistência, com a sua exploração. O módulo rural é definido para cada região do país e para cada tipo de atividade a ser nele praticada. É uma unidade de medida agrária, variável de região para região, de acordo com o tipo de exploração, sendo empregado para definir o tamanho da propriedade familiar. Permitindo o progresso deste e de toda a sua família. Com isso, o estabelecimento de um módulo rural, diferenciado para cada região, busca fazer com que a propriedade rural cumpra sua função social, conforme estabelecido pela Constituição Federal.

Por isso o Estatuto da Terra não permite o parcelamento de imóvel rural, em áreas menores do que o módulo definido para cada região, por qualquer uma

de suas modalidades loteamento, desmembramento, estremação ou divisão, pois se tal ocorresse, surgiriam, imóveis com áreas tão pequenas que não permitiriam aos proprietários e aos trabalhadores rurais, com seu trabalho, conseguir se manter e se desenvolver, segundo Borges (1994).

#### **4.5 Georreferenciamento e Certificação do INCRA para imóveis rurais**

O Georreferenciamento é o levantamento físico da área que um profissional habilitado faz, através de GPS ou outros meios, com a finalidade de verificar se há ou não sobreposição de área referente ao imóvel que está sendo objeto do georreferenciamento. Tem como finalidade alcançar um perfeito cadastro do imóvel rural e acabar com a grilagem.

Através da medição o profissional fara o levantamento, levando em consideração as coordenadas estabelecidas pelo Sistema Geodésico Brasileiro, definidas pelo INCRA, auferindo sua precisa localização e caracterização, tal como área superficial, medidas lineares e as respectivas confrontações.

Quando as áreas a serem estremadas se tratarem de imóveis rurais com a área superior a 250,00 hectares, o georreferenciamento e a certificação do INCRA são exigíveis de imediato, conforme disposto no art. 10 do Decreto 4.449/2002. O Tabelião de Notas ao analisar os documentos, para que seja lavrado a escritura declaratória ao perceber a necessidade do georreferenciamento o exigira no momento da lavratura do ato e este deverá conter a descrição do imóvel georreferenciada, conforme é abordado por Alvares (2015, p.86):

O georreferenciamento consiste na determinação dos limites do imóvel (neste estudo o imóvel rural) através de coordenadas georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro. Estas coordenadas devem ter precisão posicional fixada pelo INCRA- Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária. Nos termos do artigo 176, §3º, da Lei nº. 6.015/73, a identificação do imóvel rural objeto de desmembramento, parcelamento, remembramento ou de qualquer hipótese de transferência deverá ser obtida a partir de memorial descritivo, firmado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, com as coordenadas dos vértices definidores dos limites do imóvel, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, que certificará que o imóvel não se sobrepõe a qualquer outro imóvel do seu cadastro georreferenciado.

O artigo 10 do Decreto nº. 4.449/02 estabeleceu prazos de carência para a exigência do georreferenciamento e da certificação do INCRA quanto aos imóveis

rurais. Vencimento 20/11/2016 para os imóveis com 250 hectares a 100 hectares; vencimento 20/11/2019 para os imóveis com 100 hectares a 25 hectares e vencimento 20/11/2023 para os imóveis com 25 hectares a 0 hectares.

Atualmente, os imóveis rurais com área inferior a 250 ha. (hectares), objeto de desmembramento, parcelamento, remembramento ou de qualquer situação de transferência, não precisam ostentar de imediato o georreferenciamento e a certificação do INCRA. Tal providência será necessária a partir de 21 de novembro de 2016 (artigo 10, incisos V a VII, c/c seu parágrafo terceiro, do Decreto nº. 4.449/02). Conforme quadro abaixo verifique os prazos de carência para exigir-se o georreferenciamento e a certificação do INCRA. (ALVARES, 2015, fls. 495).

## **5 ETAPAS EXTRAJUDICIAS DA ESTREMAÇÃO**

Conforme previsto no Provimento 260/2013, em seus artigos 1.012 e seguintes, da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais, a individualização dos imóveis em condomínio, será instrumentalizada através de escritura pública de estremação, ou por instrumento particular, sendo obrigatória a intervenção de todos os confrontantes da gleba a se localizar, sejam ou não condôminos da área maior. O município, o Estado e a União serão notificados pelo Oficial do Registro de Imóveis em todos os procedimentos que o imóvel fizer divisa com vias públicas (estrada, rua, travessa, corredor, etc.). Para a lavratura da escritura será necessário apresentar ao cartório de notas planta e memorial descritivo da parcela a ser individualizada, devidamente assinada e com reconhecimento de firmas. Após a lavratura da escritura, esta será encaminhada e protocolizada no cartório de Registro de imóveis, onde resultará em abertura de matrícula própria para a gleba a ser regularizada.

### **5.1 Anuência dos confrontantes**

Para a lavratura da escritura de estremação dispõe o art. 1.013, § 1º, do Provimento 260/2013 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais que os intervenientes confrontantes anuentes assinam a escritura declaratória em Cartório de Notas, as plantas e os memoriais descritivos elaborados pelo engenheiro ou responsável técnico, declarado sob pena de responsabilidade civil e penal, que são os ocupantes dos imóveis contíguos ao ora regularizado e que a parcela condominial ora localizada respeita fielmente as divisas existentes entre o imóvel, não sendo o procedimento utilizado como modo de encobrir qualquer forma de transmissão de propriedade entre os vizinhos.

Conforme dispõe o art. 1.013, § 1º, do Provimento 260/2013, da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais. É obrigatória a intervenção na escritura pública ou no instrumento particular de todos os confrontantes da gleba a se localizar, sendo ou não condôminos da área maior. Lembrando que quando for através de instrumento particular, as assinaturas deverão ter suas firmas reconhecidas por autenticidade ou semelhança.

Quando da Impossibilidade de obtenção da anuência de qualquer um dos

confrontantes na ata notarial ou na planta e memorial descritivo do imóvel, será este confrontante notificado pelo oficial de registro de imóveis pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou, ainda, por solicitação ao Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, a se manifestar num prazo de 15 (quinze) dias, seguindo-se o procedimento previsto no art 213, §§ 2º a 6º, da Lei dos Registros Públicos.

Conforme dispõe o art. 1.013, § 2º, do Provimento 260/2013, da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais. O Oficial de Registro também notificará o município, o Estado e a União, ou seus órgãos representativos em todos os procedimentos em que o imóvel (parcela) a ser localizado fizer divisa com vias públicas (estrada, rua, travessa, corredor, etc.), arroio, rio, lago, etc.

A notificação será encaminhada ao endereço do confrontante ou podendo ser dirigida ao próprio imóvel contíguo ou àquele fornecido pelo requerente; não sendo encontrado o confrontante ou estando este em lugar incerto e não sabido, tal fato será certificado pelo oficial do Registro de Imóveis encarregado da diligência, promovendo-se a notificação do confrontante mediante edital, com o mesmo prazo fixado de 15 (quinze) dias para se manifestar, sendo o mesmo publicado por duas vezes em jornal local de grande circulação. Se o confrontante deixar de apresentar impugnação no prazo da notificação, presumir-se a anuência. Conforme dispõe o art. 1.013, § 4º, do Provimento 260/2013, da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais.

Quando terminar o prazo da impugnação, o oficial averbará a retificação requerida; se houver impugnação fundamentada por parte de algum confrontante, o oficial intimará o requerente e o profissional que houver assinado a planta e o memorial a fim de que, no prazo de cinco dias, se manifestem sobre a impugnação. Havendo impugnação as partes poderão resolver amigável, mas se não o tiverem formalizado a transação amigável para solucioná-la, o oficial remeterá o processo ao juiz competente, que decidirá de plano ou após instrução sumária, salvo se a controvérsia versar sobre o direito de propriedade de alguma das partes, hipótese em que remeterá o interessado para as vias ordinárias.

O município, o Estado e a União, ou seus órgãos representativos, serão

notificados pelo oficial de registro em todos os procedimentos em que o imóvel (parcela) a ser localizado fizer divisa com vias públicas (estrada, rua, travessa, corredor, etc.), arroio, rio, lago, etc. No caso de estremação de imóvel urbano ou rural, de acordo com a Norma de Provimento 260/13, é desnecessária a notificação do ente público que já tenha se manifestado, seja através de planta aprovada, de certidão, ou qualquer outro meio.

Art. 1.021. Em todas as situações descritas neste Provimento, considera-se confrontante o titular de direito real ou o ocupante, a qualquer título, da área lindeira da fração demarcada, integrante ou não do condomínio da área maior.

Neste sentido, descreve Paiva (2013):

Na falta das anuências, admite-se a notificação dos lindeiros (mesmo procedimento criado pela Lei nº 10.931/2004), conforme parágrafos do art.528; No caso em que o imóvel (parcela) a ser localizado fizer divisa com vias públicas (estradas, rua, travessa, corredor, etc. ou sanga, arroio, rio, lago e mar) não há necessidade da participação do Município, Estado ou União ou de seus órgãos representativos na escritura pública declaratória (Provimento nº 01/2008-CGJ).

## 5.2 Divergência de área

A divergência entre a área que figura no registro ou título de aquisição e aquela apurada no levantamento da fração a ser individualizada pela estremação, constante na planta e no memorial descritivo, não impedem a estremação, uma vez que o objetivo do instituto de estremação é regularizar uma situação de fato já consolidada. Em nenhuma hipótese será exigida a apuração do remanescente.

Com referência a área a ser estremada é preciso observar as restrições impostas pelo Código de Normas, onde os tabeliões ao lavrarem as escrituras tem que ter muita cautela e responsabilidade em observar que tanto quanto a área a ser estremada quanto a área remanescente não podem ser inferiores às frações mínimas parceláveis pelo município. No caso em que a área rural a ser estremada for inferior à fração mínima, somente será possível se descaracterizar a fração de rural para urbana.

Vejamos o Provimento 260 da Corregedoria Geral de Justiça (2013):

A divergência de áreas entre o título aquisitivo e o título de estremação não implica transmissão de propriedade, razão pela qual é dispensada a apresentação do comprovante de pagamento de imposto (ITBI ou ITCD), bem como a emissão de DOI. A estremação nada mais é do que uma forma de regularização de uma propriedade já adquirida anteriormente,

por meio de um título já registrado.

### **5.3 Desnecessidade de Certidão de Registro em Nome do Declarante**

Para a lavratura da Escritura Pública de Estremação, não há óbice no Código de Normas, em que seja obrigado o declarante ser o titular de fração ideal registrada, desde que sejam apresentados ao Tabelionato de Notas o título de aquisição da fração objeto da estremação, bem como a certidão de registro do imóvel em nome do transmitente.

O registro da estremação é possível na hipótese de o declarante ser condômino, isto é, proprietário de fração ideal, com título de domínio registrado. O título de aquisição cujo objeto seja área localizada, não registrada anteriormente em virtude do disposto no artigo 888 do Código de Normas, poderá ter o seu registro efetivado concomitantemente ao registro da escritura de estremação.

Vejamos o artigo 160, III do Código de Normas de Provimento 260:

[...] A apresentação da certidão atualizada de inteiro teor da matrícula ou do registro imobiliário antecedente em nome do (s) transmitente (s), salvo nesta última hipótese nos casos de transmissão sucessiva realizada na mesma data pelo mesmo tabelião.

### **5.4 Gravames na matrícula de origem**

Nos casos em que houver na matrícula originária, ônus não impeditivo da estremação, tal ônus deverá ser transportado, através de averbação, para a matrícula que será aberta para a parcela condominial ideal a ser devidamente localizada e estremada.

Nos casos de hipoteca, penhora e penhora fiscal em favor do INSS. Não será necessária a anuência dos credores hipotecários e nem prévia autorização judicial para o registro e/ou retificação, devendo o oficial de registro, todavia comunicar o banco credor a realização do registro da localização da parcela e nos casos de penhora comunicar o fato ao juízo, mediante ofício.

Nos casos em que o devedor ofertar o imóvel em garantia da dívida, não será admitida a localização da gleba sem a expressa anuência daquela autarquia federal, uma vez que a medida determina a indisponibilidade do bem, na forma do

art. 53 da Lei nº 8.212/1991. Nos casos de anticrese também é indispensável a anuência do credor anticrético;

De acordo com a Norma de Provimento 260/13 do CNJ, na propriedade fiduciária, a localização da parcela será instrumentalizada em conjunto pelo credor e pelo devedor; como nos casos de usufruto vitalício, a localização será obrigatoriamente firmada pelo nu-proprietário e pelo usufrutuário.

Vejamos:

Na indisponibilidade por determinação judicial ou ato da Administração Pública federal, não será admitido o processamento, uma vez que consiste em ato de disposição; na hipótese de estar a parcela sob arrolamento, medida de cautela fiscal, possível o registro da localização, devendo o oficial de registro, todavia, comunicar o fato imediatamente ao agente fiscal; no caso da incidência de outros ônus, cláusulas e gravames não expressamente previstos neste artigo, será aplicada a regra qualificatória inerente às escrituras públicas de divisão.

## 5.5 Da lavratura da Escritura Pública

A Instrumentalização por escritura pública é obrigatória, caso o imóvel tenha valor superior a 30 salários mínimos vigente no país, senão poderá ser feita por instrumento particular, desde que apresentada e cumpridas todas as exigências previstas no provimento e na Lei dos Registros Públicos. O instrumento particular deverá, então, conter todas as assinaturas com firma reconhecida. E para verificar a aplicação do valor, deverá ser tomado por base o maior valor, dentre os parâmetros legais.

Aos notários e registradores é incumbido o poder de zelar pelo cumprimento da legislação, inclusive por meio de orientação as partes sobre as consequências de se adquirir um bem imóvel em condomínio *pro diviso*. Devendo-se evitar a prática de atos notariais e registrais que envolvam supostas frações ideais em condomínio, mediante recusa da prática do ato.

Se o Tabelião de notas, ao lavrar a escritura de estremação, verificar que existe fundados indícios de fraude ao disposto do art. 172, do Provimento nº 260/CGJ/2013, de modo a configurar ocupação irregular do solo, ou alguma forma de transmissão entre vizinhos, recusará a prática do ato mediante nota fundamentada.

Os Tabeliões de Notas ao lavrarem as escrituras declaratórias de estremação devem sempre mencionar o percentual ou fração a ser estremada

dentro de um todo maior e, em seguida, descrever o imóvel, sendo vedado ao tabelião a lavratura somente com o uso da metragem do imóvel, sem a sua devida conversão em percentuais ou frações.

Considera-se parte ou fração ideal a resultante do desdobramento da titularidade do imóvel em partes não localizadas, de modo a permanecerem contidas dentro da área original.

Conforme o Provimento 260/2013 da Corregedoria Geral de Justiça (2013):

A área objeto de estremação deve ser perfeitamente identificada, respeitados todos os requisitos da Lei dos Registros Públicos, de modo a não se confundir com nenhum outro imóvel; trata-se do atendimento ao princípio da especialidade objetiva.

## **5.6 Importância do registro imobiliário**

Após a lavratura da escritura pública declaratória de estremação em cartório de notas, os requerentes apresentarão ao registro de imóveis da comarca onde se localiza o imóvel. O oficial ou registrador competente localizará a gleba lavrando o ato de registro, a exemplo das escrituras de divisão, com abertura de matrícula nova para a área estremada; caso haja alguma dúvida ou falte algum documento para formalizar o registro, será feita uma nota devolutiva com todas as exigências fundamentadas. Neste caso, quando a parte não se conformar com as exigências do oficial registrador, o apresentante deverá requerer a suscitação da dúvida registral ao oficial do registro de imóveis, e ele remeterá a escritura e as exigências ao juiz da comarca que decidirá se as dúvidas são devidas. Conforme dispõe o art. 124 a 135, do Provimento 260/2013, da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais.

O devido registro da escritura de estremação, no registro de imóveis da comarca onde se localiza o imóvel e o ato que vai dar forma que vai concluir a regularização, que ocorrerá com a inserção de medidas perimetrais e área; registro da estremação; abertura de matrícula própria para o novo imóvel, proporcionando segurança aos negócios imobiliários. Ato este importante conforme dispõe a Lei nº 6.015/73 dos Registros Públicos, destinadas a constituir, comprovar e dar publicidade, autenticidade, segurança e eficácia real a aquisição de imóveis e outros atos jurídicos, constituindo meios de provas especiais, cuja

base primordial reside na publicidade e tem no Direito a função de tornar públicas certas situações jurídicas, prevenindo direitos que repercutem na esfera jurídica de terceiros.

Conforme disposto no art. 1º do provimento 260/2013 da corregedoria geral de justiça do Estado de Minas Gerais, os registros trazem várias garantias aos requerentes dos registros imobiliários, como por exemplo o Princípio da Publicidade, este princípio confere publicidade às transações imobiliárias, valendo contra terceiros. O oficiais de registro e os tabeliões são obrigados sob penas disciplinares a expedir certidões e informar a parte sobre transações Imobiliária; Princípio da força probante (fé pública) ou presunção, os registros tem força probante, pois gozam da presunção de verdade; Princípio da legalidade, incube aos oficiais de cartório, por dever de ofício, examinar a legalidade e a validade dos documentos que são levados a registro; Princípio da Territorialidade, é o que exige o registro na circunscrição imobiliária da situação do imóvel, as escrituras publicas podem ser lavradas em Cartório de Notas de qualquer localidade, mas o registro só poderá ser efetuado no Registro de Imóveis da situação do imóvel, para que facilite a busca em torno dos imóveis; Princípio da Continuidade, principio pelo qual só se admite o registro de um título se a pessoa que aparece como alienante e a mesma figura que aparece no registro como proprietário; Princípio da Prioridade, e o que protege quem primeiro registra o título, através da prenotação; Princípio da especialidade, que exige a minuciosa individualização, no título do bem a ser registrado; Princípio da instância, principio este que não permite que o oficial proceda a registros de ofício, mas somente a requerimento do interessado, ainda que verbal.

De acordo com o art. 1.245 do Código Civil de 2002.

Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§ 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

§ 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.

## 6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Nestes termos, com base no Provimento 260/2013 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais, que deu força ao que foi estudado na presente monografia, tem-se que a escritura de estremação tem como pretensão a regularização da parcela de imóvel em condomínio, área esta devidamente localizada e consolidada, de modo que as situações fáticas e jurídicas passem a ser correspondentes, sendo de relevante importância para a regularização imobiliária, além de uma inovação nos registros de imóveis e uma ótima oportunidade para os proprietários saírem do condomínio e terem suas escrituras individualizadas.

Esta individualização acarreta através da extinção parcial de um condomínio *pro diviso*, uma abertura de matrícula própria, para a área a ser estremada, respeitando as frações mínimas do imóvel a ser estremado e, também, o seu remanescente.

Conclui-se, portanto, a importância e a relevância da estremação, já que foi criada com o intuito de proporcionar uma forma mais rápida e mais simples de se regularizar um imóvel em condomínio, e traz, sobretudo, segurança jurídica aos proprietários requerentes, devendo ser acolhida, principalmente, pelo profissional do direito, seja advogado ou registrador de imóveis, os quais devem conhecer pormenorizadamente a legislação, a fim de praticarem os atos que lhe são inerentes de forma válida, contribuindo para a segurança jurídica relativa ao direito de propriedade.

## REFERÊNCIAS

ALVARES, Luis Ramon. **Manual do Registro de Imóveis**: aspectos práticos da qualificação registral: São José dos Campos: Crono, 2015.

BALBINO FILHO, Nicolau. **Registro de Imóveis**: Doutrina Prática, Jurisprudência. 15.ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

BORGES, Paulo Tormim. **Institutos Básicos de direito agrário**. São Paulo: Saraiva, 1994.

BRASIL. **Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6015compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm)>. Acesso em: 12 ago. 2016.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm)>. Acesso em: 18 ago. 2016.

\_\_\_\_\_. **Decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002**. Regulamenta a Lei no 10.267, de 28 de agosto de 2001, que altera dispositivos das Leis nos. 4.947, de 6 de abril de 1966; 5.868, de 12 de dezembro de 1972; 6.015, de 31 de dezembro de 1973; 6.739, de 5 de dezembro de 1979; e 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e dá outras providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/2002/d4449.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/2002/d4449.htm)>. Acesso em: 14 ago. 2016.

COELHO, José Fernando Lutz. **Condomínio Edifício**: Teoria e Prática. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2006.

DINIZ, Maria Helena. **Direito Civil Brasileiro**: Direitos das Coisas. 26.ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 7.ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011.

FIUZA, César. **Direito Civil**, Curso completo. Editora Del Rey, 14° Edição, Belo Horizonte 2010.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**: Direito das Coisas. Editora Saraiva, 5° Edição, São Paulo 2010.

MINAS GERAIS. **Provimento nº 260/2013**. Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais. Disponível em: <<http://www8.tjmg.jus.br/institucional/at/pdf/cpr02602013.pdf>>. Acesso em: 25 ago. 2016.

PAIVA, João Pedro Lamana. **Proposta do IRIB ao CNJ para edição de provimento de regularização imobiliária. 2013.** Disponível em: <[http://www.registrodeimoveis1zona.com.br/arquivos/MORE\\_LEGAL-E-GLEBA-LEGAL-PROV-NACIONAL-IRIB-2013.pdf](http://www.registrodeimoveis1zona.com.br/arquivos/MORE_LEGAL-E-GLEBA-LEGAL-PROV-NACIONAL-IRIB-2013.pdf)>. Acesso em: 14 ago. 2016.

RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio Edilício e Incorporação Imobiliária.** Rio de Janeiro: Forense, 2011.

ULHOA, Fábio Coelho. **Curso de Direito Autoral:** direito das coisas e direito autoral. 4. ed. São Paulo: Saraiva: 2012.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil:** Direitos Reais. 10.ed. São Paulo: Atlas, 2010.