**ESCRITURA PÚBLICA DE ESTREMAÇÃO DE IMÓVEL URBANO EM CONDOMÍNIO DE FATO**

SAIBAM todos quantos esta escritura pública de estremação de imóvel urbano em condomínio de fato virem que, aos dez de dezembro do ano de dois mil e treze (10/12/2013), nesta cidade e Comarca de XXXXXXXXXXX, Estado de Minas Gerais, na sede deste Serviço Notarial, perante mim, tabelião, compareceram as partes entre si justas e contratadas, a saber: como Outorgantes Declarantes, **JOSÉ DA SILVA**, brasileiro, advogado, portador da Cédula de Identidade RG nº MG-11.111.111 SSP/MG, inscrito no CPF/MF sob nº 999.999.999-99, e sua esposa **MARIA DA SILVA**, brasileira, do lar, portadora da Cédula de Identidade RG nº MG-22.222.222 SSP/MG, inscrita no CPF/MF sob nº 00.000.000-00, casados sob o regime da comunhão universal de bens desde 10/10/1990, conforme Certidão de Casamento extraída em 01/12/2013, pelo Serviço de Registro Civil das Pessoas Naturais de XXXXXXXXXXXX/MG, matrícula nº 999999999999999999, e escritura pública de pacto antenupcial lavrada em 01/10/1990, à folha 50, do Livro 1000-N, do 99º Tabelionato de Notas de XXXXXXXXXXX/MG, devidamente registrada sob nº 999.999, no Livro 3 – Registro Auxiliar, do XXº Ofício de Registro de Imóveis de XXXXXXXXXXX/MG, residentes e domiciliados na Rua 15 de Novembro, nº 000, Centro, XXXXXXXXXXXX/MG; e, como Intervenientes Confrontantes Anuentes, **NOME 1**, qualificação completa (inclusive do cônjuge, se houver), **NOME 2**, qualificação completa (inclusive do cônjuge, se houver). Reconheço a identidade dos comparecentes, pelos documentos de identificação que me foram apresentados, bem como sua capacidade para a prática deste ato, do que dou fé. E então, pelos Outorgantes Declarantes foi declarado: **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 10% (dez por cento)** sobre o imóvel assim descrito e caracterizado:... **(transcrever descrição completa do imóvel, conforme matrícula ou transcrição)**; **2º)** que a mencionada fração ideal foi havida por compra e venda registrada sob nº R-5, na matrícula nº 99.999, do XXº Ofício de Registro de Imóveis de XXXXXXXXXXXX/MG; **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 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; **4º)** que pretendem a regularização de sua parcela condominial localizada e consolidada, por meio da modalidade de parcelamento do solo, 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 área urbana, tudo conforme prescrevem os artigos 997 e seguintes do Provimento nº 260/2013 da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais; **5º)** que não houve qualquer investida em área de propriedade ou posse alheias, 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[[1]](#footnote-1); **7º)** que, conforme levantamento feito pelo responsável técnico João da Silva, inscrito no CREA/MG sob nº 99999, a parcela condominial consolidada e localizada assim se descreve: **(copiar descrição completa da área que está sendo localizada, nos termos do memorial descritivo)**. Pelos Intervenientes Confrontantes Anuentes, acima nomeados e qualificados, que também assinam a planta e o memorial descritivo elaborados pelo responsável técnico, foi declarado, sob pena de responsabilidade civil e penal, que são ocupantes dos imóveis contíguos 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. **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 5 (cinco) anos, anteriormente à vigência do Provimento nº 260/2013 da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais: *[arrolar os documentos; pode ser apresentada como prova também a declaração dos próprios vizinhos que intervêm na escritura]*. **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)** Certidões de inteiro teor e negativas *[ou positivas, se for o caso]* de ônus reais e de ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas à matrícula nº 99.999, do XXº Ofício de Registro de Imóveis de XXXXXXXXXXXX/MG, expedidas em \_\_/\_\_/\_\_\_\_\_ *[prazo máximo de 30 dias, conforme Lei nº 7.433/85 e Decreto 93.240/1986][[2]](#footnote-2)*; **c)** Planta e memorial descritivo da parcela condominial ora localizada, devidamente assinados por todos os confrontantes, elaborados pelo responsável técnico João da Silva, inscrito no CREA *[ou no CAU]* sob nº 99999; **d)** Anotação de Responsabilidade Técnica *[ou Registro de Responsabilidade Técnica]* nº 999998 relativa aos documentos elencados na alínea “c”, devidamente quitada, expedida pelo CREA/MG *[ou pelo CAU]*; **e)** Aprovação do parcelamento do solo pelo Município, expedida pelo Município de XXXXXXXXXXX/MG em 25/11/2013; **f)** Inscrição municipal do imóvel, expedida pelo Município de XXXXXXXXXX/MG em 25/11/2013, indicando que a parcela condominial ora localizada encontra-se cadastrada sob nº 99.999.9999.999.9999. **DAS DECLARAÇÕES:** **a)** os Outorgantes declararam, 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; **b)** ***os Outorgantes expressamente dispensaram a apresentação das certidões de feitos ajuizados, cientes dos riscos inerentes à dispensa, nos termos do artigo 160, inciso V, do Provimento nº 260/2013 da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais***. As partes foram informadas sobre a possibilidade da obtenção da certidão negativa de débitos trabalhistas, por meio do sítio eletrônico do Tribunal Superior do Trabalho – TST. **VALOR ATRIBUÍDO AO IMÓVEL:** a parcela condominial localizada foi avaliada pelos Outorgantes Declarantes em **R$ XXXXXX (XX mil reais)**, tendo sido eles por mim orientados a declarar o valor real de mercado do bem, nos termos do artigo 103 do Provimento 260/2013 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) *[ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT]* relativa aos documentos elencados na alínea “a”, devidamente quitada; **c)** Aprovação do parcelamento do solo pelo Município, expedida pelo Município de XXXXXXXXX/MG em 25/11/2013; **d)** Certidão de inteiro teor da matrícula nº 99.999 do XXº Ofício de Registro de Imóveis de XXXXXXXXXXX, atualizada; **e)** Certidão fiscal, se existente. Pelos Outorgantes Declarantes foi-me dito que autorizam e requerem 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. A pedido das partes, lavrei a presente escritura pública, que, depois de lhes ser lida e achada em tudo conforme, outorgam, aceitam e assinam. Eu, NOME, Tabelião, digitei, conferi, assino e dou fé. Emolumentos e TFJ.

**Observações:**

1. A planta e o memorial descritivo devem ser assinados, com firmas reconhecidas de todos os signatários em ambos os documentos;
2. Se algum confrontante particular não tiver comparecido à escritura pública, sendo necessária a sua notificação pelo Registro de Imóveis, é preciso apresentar também o requerimento anexo preenchido, com a firma reconhecida.

**Enunciados[[3]](#footnote-3) sobre estremação:**

1. **ESTREMAÇÃO. REQUISITOS.** São requisitos para o registro da estremação:
   1. A caracterização de situação registral de propriedade idealmente fracionada (condomínio geral);
   2. A existência de ocupação consolidada e localizada;
   3. O respeito à área mínima do lote urbano ou da fração mínima de parcelamento, no caso de imóveis rurais;
   4. A anuência dos confrontantes, sejam ou não condôminos;
   5. A comprovação de ocupação retroativa (05 ou 10 anos – arts. 997 e 1.012 do CN);
   6. A identificação da fração a ser individualizada conforme a Lei de Registros Públicos;
   7. No caso dos imóveis urbanos, também a aprovação do parcelamento do solo pelo Município.

*Justificativa:* *Inteligência dos Capítulos III e X do Título XI do Livro VII do Código de Normas.*

1. **ESTREMAÇÃO. RESPEITO À ÁREA MÍNIMA EXIGIDA EM LEI.** Para fins de estremação exige-se que a área de fato ser localizada bem como a área remanescente constante da matrícula atendam 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).

*Justificativa:* *Inteligência dos arts. 997, parágrafo único, e 1.012, “caput”, do Código de Normas.*

1. **ESTREMAÇÃO. POSSIBILIDADE DE REGISTRO.** 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 seu registro efetivado concomitantemente ao registro da escritura de estremação.

*Justificativa:* *A não aceitação do registro do título de aquisição no mesmo momento do registro da escritura pública de estremação inviabilizaria a possibilidade de regularização.*

1. **ESTREMAÇÃO. ESCRITURA PÚBLICA OU INSTRUMENTO PARTICULAR.** A estremação será formalizada por meio de escritura pública ou instrumento particular, nos termos do art. 108 do Código Civil, devendo ser levada em conta a avaliação do imóvel como um todo e não da fração estremada, para fins da aplicação do referido dispositivo legal.

*Justificativa:* *Inteligência dos arts. 999, inciso II e 1.013, “caput”, c/c art. 777, todos do Código de Normas.*

1. **LAVRATURA DE ESCRITURA PÚBLICA DE ESTREMAÇÃO. DESNECESSIDADE DE CERTIDÃO DE REGISTRO EM NOME DO DECLARANTE.** Não há óbice no Código de Normas à lavratura de escritura pública de estremação, em que seja declarante o titular de fração ideal não 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.

*Justificativa: A apresentação da certidão atualizada de inteiro teor da matrícula ou do registro imobiliário antecedente em nome do declarante é desnecessária, uma vez que a estremação não implica transferência de domínio ou de direitos reais nem constituição de ônus reais (art. 160 do Código de Normas).*

1. **ESTREMAÇÃO. DEFINIÇÃO DE CONFRONTANTE.** Considera-se confrontante, para fins de estremação, o titular de direito real ou o ocupante, a qualquer título, da área lindeira à fração demarcada, integrante ou não do condomínio da área maior, nos termos do artigo 1.021 do Código de Normas.

*Justificativa: A definição de confrontante decorre da própria natureza do instituto da estremação, relacionada à regularização de uma situação de fato já consolidada.*

1. **ESTREMAÇÃO. DIVERGÊNCIA DE ÁREA. POSSIBILIDADE DE REGISTRO.** Não impede a estremação a divergência entre a área que figura no registro ou título de aquisição e aquela apurada no levantamento da fração a ser individualizada, constante na planta e no memorial descritivo, 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.

*Justificativa: Havendo divergência de área, considera-se englobada na estremação a retificação de área prevista no art. 213, II, LRP.*

1. **ESTREMAÇÃO. DIVERGÊNCIA DE ÁREA. INEXISTÊNCIA DE TRANSMISSÃO. DESNECESSIDADE DE RETIFICAÇÃO DA ÁREA TOTAL.** 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.

*Justificativa: Trata-se a estremação de simples localização, delimitação, individualização, demarcação de parcela em condomínio “pro diviso”. A desnecessidade de retificação da descrição do imóvel, prevista no “caput” do art. 1.014 do Código de Normas, diz respeito ao imóvel como um todo e se aplica às estremações rural e urbana.*

1. **ESTREMAÇÃO DE IMÓVEL URBANO.**

Estremação é a individualização de uma área, originariamente em condomínio, com base numa 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.

Na exceção prevista no *caput* do art. 999 do Código de Normas, já estando o parcelamento regularizado no cartório e havendo coincidência da área estremada com o parcelamento já registrado, dispensa-se a nova apresentação de planta e memorial.

*Justificativa: A dispensa da apresentação de planta e memorial descritivo justifica-se por já existirem as unidades imobiliárias como consequência da regularização do parcelamento, sendo necessária a estremação apenas para a atribuição de lote ao condômino.*

1. **ESTREMAÇÃO. CONFRONTANTE MUNICÍPIO, ESTADO, UNIÃO (ART. 1.013 § 2º).** No caso de estremação de imóvel urbano ou rural, é desnecessária a notificação do ente público que já tenha manifestado, seja através de planta aprovada, de certidão, ou qualquer outro meio.

**MODELO DE REQUERIMENTO DE NOTIFICAÇÃO DE CONFRONTANTE PARTICULAR QUE NÃO COMPARECEU À LAVRATURA DA ESCRITURA PÚBLICA:**

**REQUERIMENTO DE NOTIFICAÇÃO**

Ilmo. Sr. Oficial de Registro de Imóveis,

(NOME COMPLETO DO INTERESSADO), (nacionalidade), (estado civil), (profissão), portador da Cédula de Identidade nº \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, inscrito no CPF/MF sob nº \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, residente e domiciliado na (endereço completo), vem expor e requerer o que segue:

O ora Requerente promoveu a estremação de imóvel urbano de sua propriedade por meio de escritura pública lavrada às fls. XX, do Livro XX, no XX Tabelionato de Notas de XXXXXXXX/MG, em (data), nos termos dos artigos 997 e seguintes do Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro do Estado de Minas Gerais (Provimento nº 260/2013 da CGJ/MG).

Não tendo comparecido à referida escritura pública o confrontante (NOME e endereço completo), vem o Requerente solicitar a Vossa Senhoria que promova a sua notificação, nos termos do artigo 1.013, § 4º, do Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro do Estado de Minas Gerais.

Termos em que,

Pede deferimento.

Local e data.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(Assinatura com firma reconhecida)

1. Se algum confrontante privado se negar a assinar, pode-se acrescentar: *à exceção de ANTÔNIO DA SILVA, que por razões próprias não comparece nesta escritura, cujo registro ficará, assim, condicionado à sua notificação, pelo competente Oficial de Registro de Imóveis, no endereço situado na Rua XXXX, nº XX, XXXXXXXX/MG, tudo consoante preceitua o artigo 1.013, parágrafo 4º, do Provimento nº 260/2013 da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais*.

   Se o Estado ou União for confrontante, acrescentar: *devendo o Estado de Minas Gerais (ou a União), também na qualidade de confrontante, ser posteriormente notificado pelo Oficial de Registro de Imóveis, nos termos do artigo 1.013, parágrafo 2º, do Provimento nº 260/2013 da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais, circunstância esta de seu inteiro conhecimento e assentimento.* Não é necessária a notificação do Município, pois este já manifestou sua concordância na certidão; também será desnecessária a notificação do Estado e da União caso tais entes públicos já tenham se manifestado por qualquer forma, como na planta e no memorial descritivo. [↑](#footnote-ref-1)
2. Se houver algum ônus ou citação em ação real ou pessoal reipersecutória registrado/averbado, não deixar de mencioná-lo expressamente. Se o ônus for uma servidão que se localize no solo (por exemplo, servidão de passagem), é preciso especificar se a parcela condominial localizada é afetada pela servidão, com a descrição da área atingida e interveniência do titular do direito real de servidão, que também assinará a escritura. [↑](#footnote-ref-2)
3. Enunciados ainda não levados à apreciação pelo Conselho Deliberativo do CORI-MG. [↑](#footnote-ref-3)