

ESTUDO DE CASO: REGISTRO DE IMÓVEL URBANO POR ESTREMAÇÃO DE ÁREA NA REGIÃO DE RAUL SOARES-MG¹

CASE STUDY: URBAN PROPERTY REGISTRATION BY ESTREMAÇÃO OF AREA IN
THE REGION OF RAUL SOARES-MG

Gilson Baptista Junior²

Heloisa Helena Miguel Pavan³

RESUMO: Este artigo aborda a regularização de imóveis urbanos por meio da estremação de áreas em condomínios gerais *pro diviso*. O objetivo é verificar a aplicação da estremação como uma ferramenta de regularização fundiária na região de Raul Soares-MG, avaliando sua viabilidade jurídica e os requisitos técnicos. O estudo adota uma abordagem qualitativa, baseada na análise documental e revisão de literatura de modo a analisar a realidade fática enfrentada pelos condôminos em se separarem administrativamente de um condomínio, sem recorrer ao poder judiciário, utilizando o Provimento Conjunto nº 93/2020 da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais. O artigo recomenda a disseminação de orientações técnicas para ampliar o entendimento e a aplicação desse procedimento, sensibilizando condomínios e profissionais do setor imobiliário sobre seus benefícios e contribuições para facilitar a regularização imobiliária e a redução da judicialização.

Palavras Chaves: Regularização Fundiária; Estremação; Condomínio *pro diviso*; Registro imobiliário; Raul Soares-MG.

ABSTRACT: This article addresses the process of legalizing urban properties through the estremação of areas in *pro diviso* general condominiums. The objective is to verify the use of estremação as a tool for land tenure regularization in the region of Raul Soares-MG, evaluating its legal provisions and technical requirements. The study adopts a qualitative approach, based on documentary analysis, literature review to analyze the factual reality faced by co-owners seeking to administratively separate from a condominium without resorting to the judiciary, utilizing Joint Provision No. 93/2020 of the General Justice Inspectorate of the State of Minas Gerais. The article recommends the dissemination of technical guidelines to expand the understanding and application of this procedure, raising awareness among condominium owners and professionals in the real estate sector about its benefits and contributions to facilitating real estate regularization and reducing judicialization.

Keywords: Land Regularization; Estremação; Condominium *pro diviso*; Real estate registration; Raul Soares-MG.

¹ Trabalho Final de Curso da Pós-Graduação *lato sensu* em Georreferenciamento de Imóveis Rurais e Urbanos do IFES Campus Vitória-ES

² Engenheiro Civil (UNIVERTIX); Pós-graduando em Georreferenciamento de Imóveis Rurais e Urbanos (IFES). E-mail: gilsonbaptistajunior2019@gmail.com

³ Professora Orientadora, Mestre em Ciências Contábeis e Administração (Fucape Business School), Bacharel em Direito (UVV) e Administradora de Empresas (UFES). Professora do Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Espírito Santo, IFES, Campus Vitória. E-mail: heloisah@ifes.edu.br

1 INTRODUÇÃO

O registro de imóvel urbano por estremação de área é um tema que envolve aspectos relevantes da regularização fundiária e do direito registral. A estremação, como figura jurídica inovadora, oferece uma alternativa administrativa eficiente para definir limites de propriedades já matriculadas, evitando a necessidade de processos judiciais longos e custosos, que muitas vezes oneram tanto os proprietários quanto o sistema judiciário.

A estremação é um procedimento destinado à regularização de situações de fato perante os escritórios de registro de imóveis, como nos casos de condomínios *pro diviso*, em que os condôminos têm interesse comum de individualização de suas glebas, sem a necessária extinção judicial em procedimento contencioso, que demandaria o chamamento ao processo de todos os condôminos e um longo trâmite processual (MORAIS, 2023).

A regularização fundiária no Brasil enfrenta desafios significativos, especialmente no que se refere à regularização de situações de fato perante o Registro de Imóveis. Embora existam matrículas formalizadas, muitas vezes há indefinições quanto aos contornos exatos das propriedades, o que cria um ambiente de insegurança jurídica (VERONEZE, 2022).

Esse cenário é comum e frequentemente, nos deparamos, por exemplo, com situações consolidadas em que a fração ideal de cada condômino está demarcado fisicamente no solo, mas não refletida, de maneira adequada nos registros públicos. Isso gera obstáculos significativos para transações imobiliárias, desmembramentos e outras operações registrares essenciais. Nesse contexto a estremação surge como uma solução viável. Segundo Carvalho (2016), ela possibilita uma delimitação clara das áreas consolidadas em condomínio, regularizando uma situação de fato perante os escritórios de registro de imóveis, garantindo segurança jurídica ao patrimônio dos proprietários e evitando disputas sobre os limites territoriais.

Assim, a discussão sobre esse tema é pertinente, especialmente num cenário em que a desjudicialização de conflitos e a modernização dos registros imobiliários são cada vez mais necessárias. A corroborar, a proliferação de espaços privados, sobretudo após a pandemia, dado ao distanciamento social (DE CASTRO, 2021). A estremação, ao fornecer uma alternativa prática e acessível de individualização de glebas, pode desempenhar um papel importante na

regularização fundiária, garantindo o direito à propriedade formalizada e impulsionando o desenvolvimento sustentável, promovendo a valorização imobiliária, facilitando o acesso ao crédito e as transações imobiliárias (CARVALHO, 2016). Além disso, ao permitir que um maior número de pessoas tenha acesso pleno aos benefícios da regularização fundiária, como a estabilidade na posse, contribui para o desenvolvimento urbano ordenado (MORAIS, 2023).

Nesse contexto, esta pesquisa tem como objetivo analisar a aplicação da estremação, como ferramenta de regularização fundiária na região de Raul Soares-MG, identificar os desafios e benefícios desse procedimento, e avaliar seu impacto na melhoria da segurança jurídica e no desenvolvimento urbano local.

O estudo considerou uma abordagem qualitativa, baseada na análise documental, revisão de literatura e exame de caso prático, de modo a analisar a realidade fática enfrentada pelos condôminos em se separarem administrativamente de um condomínio, sem recorrer ao poder judiciário, utilizando instrumentos legais estabelecidos pelo Código de Normas da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais, conforme o Provimento Conjunto nº 93/2020.

Tecnicamente, o estudo colabora para fornecer orientações e aprimorar a utilização da estremação, sensibilizando condomínios e profissionais do setor imobiliário sobre suas vantagens e seu potencial para evitar a judicialização de conflitos fundiários.

No que se refere as consequências práticas ao promover o entendimento sobre esse procedimento (MORAIS, 2023), o estudo visa não apenas facilitar a regularização fundiária, mas também incentivar a adoção de soluções administrativas mais ágeis e eficazes, contribuindo para o ordenamento urbano e a pacificação social da questão fundiária brasileira.

2 REVISÃO DA LITERATURA

Os condomínios gerais *pro diviso* são comuns no interior do Brasil e frequentemente geram conflitos fundiários, ameaçando a paz social. A permanência em condomínio é conflituosa, já que a propriedade partilhada exige constante conciliação de interesses. Diante da dificuldade de extinguir totalmente esses condomínios, é fundamental oferecer uma solução jurídica

simplificada para que os coproprietários que desejam possam obter as suas matrículas individualizadas (CARVALHO, 2016).

Para a regularização de imóveis sob o regime de condomínio *pro diviso*, a estremação de área contribui para a integração desses imóveis ao sistema jurídico. De acordo com Carvalho (2016), a estremação como procedimento utilizado para demarcar, dividir e distinguir a propriedade *pro diviso*, dentro de uma área maior, permite a individualização das frações ideais de cada condômino, ou a extinção parcial em relação somente ao condômino que pretende sair do condomínio geral, cumpridos os requisitos normativos.

A aplicação prática da estremação exige não apenas conhecimento jurídico, mas também competência técnica em topografia e georreferenciamento. A correta medição e descrição das áreas a serem individualizadas são etapas essenciais do processo, garantindo que os limites de cada fração sejam claramente definidos e documentados (CARVALHO, 2016). A colaboração entre profissionais do direito e da engenharia é crucial para assegurar que todos os requisitos legais e técnicos sejam atendidos, evitando futuros litígios e garantindo a segurança jurídica das operações imobiliárias (VERONEZE, 2022).

A complexidade dos procedimentos de estremação pode variar conforme o contexto regional e as particularidades dos imóveis envolvidos. Em áreas urbanas, por exemplo, a obtenção de certificados de aprovação municipal e a conformidade com normas de parcelamento do solo são requisitos adicionais que devem ser observados. A análise de casos práticos e a experiência acumulada por profissionais do setor são fundamentais para identificar melhores práticas e superar desafios específicos em cada processo de estremação (VERONEZE, 2022).

2.1 CONDOMÍNIO *PRO DIVISO*

A regularização de imóveis em condomínios *pro diviso* enfrenta desafios jurídicos e registrais, pois as divisões físicas nem sempre estão nos registros públicos.

A compreensão dos conceitos fundamentais do condomínio *pro diviso* é crucial para contextualizar a discussão sobre estremação. No condomínio *pro diviso*, a propriedade é compartilhada de forma divisível, ou seja, existe uma divisão física ou materializada do imóvel. Essa demarcação, muitas vezes representada por cercas ou muros, reconhece e respeita a

individualidade das porções de terra pertencentes a cada proprietário dentro de um todo maior. Esta condição, embora reconhecida entre os condôminos, não há correspondência entre a realidade fática e o registro imobiliário, o que motiva a necessidade de procedimentos como a estremação para regularização.

2.2 REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

A regularização fundiária é o procedimento que visa garantir a posse e o direito de propriedade. É um processo que tem como objetivo resolver questões como conflitos de posse, garantir a titulação dos imóveis e promover a integração dessas áreas a rede formal de registros imobiliários. A regularização é fundamental para o desenvolvimento urbano, melhoria da infraestrutura pública e contribui para a inclusão social.

A presença de condomínios gerais, especialmente em áreas urbanas e periféricas no Brasil, é uma realidade recorrente que, frequentemente, gera impactos negativos para a estabilidade social e harmonia comunitária. A dificuldade em extinguir o condomínio, sobretudo quando não há consenso entre as partes, evidencia a necessidade de soluções jurídicas eficientes, ágeis e desburocratizadas, que facilitem a regularização da posse e da propriedade (MORAIS, 2023).

Historicamente, a extinção do condomínio era um processo burocrático que só se viabilizava por meio de escritura pública de divisão amigável ou ação judicial de divisão, ambos exigindo a participação de todos os coproprietários. Entretanto, o que ocorre nos dias de hoje é uma alternativa menos complexa, mais ágil e com custos significativamente reduzidos.

Ao optar pela estremação, as partes envolvidas evitam os custos típicos de uma ação judicial, como taxas judiciais e honorários advocatícios. A regularização fundiária extrajudicial, possibilitada pela estremação, oferece uma alternativa eficaz para resolver o impasse fundiário, beneficiando não apenas as partes diretamente envolvidas, mas também contribuindo para a melhoria do ambiente social e econômico local.

A regularização fundiária por meio da estremação é, portanto, uma medida que vai além da simples divisão de propriedades. Ela atua como um instrumento de justiça social, garantindo que os ocupantes de terrenos, muitas vezes em situação de irregularidade, possam ter seus direitos fundiários reconhecidos, formalizados e protegidos pelo ordenamento jurídico. Este

processo fortalece a cidadania, promovendo a inclusão e a equidade social, e representa um passo fundamental para o desenvolvimento sustentável e ordenado das áreas urbanas e rurais no Brasil.

2.3 ESTREMAÇÃO DE ÁREA

A estremação refere-se ao processo de delimitação de uma fração ideal de um imóvel maior, que anteriormente estava sob um regime de condomínio, criando uma matrícula própria e exclusiva para cada unidade, após atendidas condições específicas para o processo de individualização (NERY JÚNIOR, 2017).

De acordo com Veroneze (2022), o instituto da estremação é alternativa ao processo judicial tradicional seguindo tendência do ordenamento jurídico brasileiro, onde estão sendo criados e estimulados novas figuras jurídicas e procedimento, para regularização de fato perante os escritórios de registro de imóveis, para atendimento a interesses particulares sem a necessidade de ação judicial, como nos casos do condomínio *pro diviso*.

Essa é a situação de numerosos imóveis administrados por herdeiros. Carvalho (2016), destaca que é usual se deparar com pessoas que herdaram uma propriedade, efetuaram o inventário, registraram o formal de partilha, dividiram o imóvel, mas na verdade estão exercendo a posse direta em parte determinada, mas ainda mantém o registro do imóvel em comum com os outros herdeiros ou condôminos.

A estremação deve ser realizada de forma extrajudicial, diretamente no cartório, sem a necessidade da participação de todos os condôminos, conforme dispõe o art. 571 do Código de Processo Civil, sendo legitimados para utilizar a estremação, o coproprietário com título registrado ou o adquirente de fração ideal localizada.

Conforme o entendimento de Silva (2019), a estremação tem como objetivo a extinção parcial do condomínio, mas apenas em relação à fração pertencente ao condômino interessado em apresentar o título para registro. Assim, o proprietário adquire maior autonomia sobre a sua parcela, desvinculando-a da matrícula original.

É importante ressaltar que a estremação não é a única forma de extinguir um condomínio. Existem no ordenamento jurídico outras formas para a divisão de imóveis. De acordo com Morais (2023), essa divisão pode ocorrer de maneira extrajudicial, por meio de escritura de divisão lavrada em cartório de notas, ou por meio de ação judicial de divisão, no âmbito do Poder Judiciário, porém, exigem a extinção total do condomínio, com a participação de todos os coproprietários. Em qualquer uma das opções, é imprescindível que haja a inscrição posterior no Registro de Imóveis.

Ambas as alternativas tratam da divisão integral do imóvel, com a participação de todos os coproprietários. Contudo, na maioria das situações, não há interesse ou condições financeiras por parte de todos os condomínios para a extinção.

2.3.1 Histórico da estremação

O instituto da estremação foi inicialmente implementado pelo Poder Judiciário do Rio Grande do Sul em 2005, por meio do Provimento 07/2005-CGJ/RS, que originou o Projeto Gleba Legal. Este projeto foi criado para possibilitar a divisão de propriedades rurais em regime de condomínio de forma individualizada, permitindo a criação de novas matrículas sem a necessidade de anuência de todos os coproprietários ou condôminos, sendo suficiente a manifestação dos confrontantes. Com a eficácia do instituto no Rio Grande do Sul, outros estados brasileiros começaram a adotar regulamentações semelhantes, expandindo a aplicação da estremação.

Atualmente, a estremação conta com respaldo legal em diversos estados da Federação, com normas específicas para regulamentar essa prática. Alguns dos estados que implementaram o instituto incluem o Rio Grande do Sul (Provimento CGJ/RS nº 07/2005), Minas Gerais (Provimento CGJ/MG, 2020), Bahia (Provimento CGJ/BA, nº 15/2023), Paraná (Provimento CGJ/PR nº 276/2018), Mato Grosso do Sul (Provimento CGJ/MS nº 240/2020), Santa Catarina (Provimento CGJ/SC nº 010/2013), Espírito Santo (Provimento CGJ/ES nº 37/2021), Acre (Provimento CGJ/AC nº 001/2017), Mato Grosso (Provimento CGJ/MT nº 042/2020), Rondônia (Provimento CGJ/RO nº 014/2019), e Piauí (Provimento CGJ/PI nº 017/2013).

No estado de Minas Gerais, o instituto da estremação foi oficialmente recepcionado pelo Código de Normas do Estado através do Provimento nº 260/2013, sendo posteriormente

atualizado pelo Provimento nº 93/2020. Este regulamento, contido no Capítulo VIII, artigos 1.149 a 1.156, tem como principal objetivo a individualização de frações ideais localizadas dentro de um condomínio urbano ou rural, por meio da abertura de uma nova matrícula imobiliária para a área estremada, com a inserção de medidas, limites e confrontações, o que representa um avanço significativo na regularização fundiária.

Ademais, o Provimento nº 93/2020 estabelece critérios, que exigem a comprovação de ocupação por um período mínimo de cinco anos, sempre respeitando a fração mínima de parcelamento. Essas regras visam garantir a justiça e a regularidade na aplicação do instituto, assegurando que a individualização das áreas seja realizada de forma legítima e adequada.

É importante destacar que todos os Serviços Notariais de Minas Gerais têm a obrigação de lavrar escrituras públicas de estremação, quando solicitadas, o que caracteriza o instituto como um dever legal, e não uma faculdade. No entanto, algumas serventias ainda enfrentam dificuldades operacionais para implementar o instituto de forma eficaz. Apesar dessas dificuldades, o instituto da estremação representa uma verdadeira revolução no processo de regularização fundiária, principalmente devido à sua celeridade, baixo custo e desburocratização. Esses aspectos têm incentivado sua adoção, não apenas pelos solicitantes, mas também por notários e registradores, que percebem as vantagens do instituto em termos de eficiência e economia (VERONEZE, 2022).

A disseminação do instituto da estremação, com a adoção de regulamentos estaduais, tem contribuído para uma maior agilização nos processos de regularização fundiária, além de proporcionar uma alternativa viável para a formalização da propriedade, o que reflete um avanço significativo na gestão de áreas urbanas e rurais.

2.3.2 Requisitos para a estremação

No estado de Minas Gerais, para que um proprietário possa proceder a estremação de sua fração ideal em um imóvel em condomínio, é necessário atender a alguns requisitos intransponíveis, como a existência de situação jurídico-registral de condomínio geral. A fração a ser demarcada deverá observar a fração mínima de parcelamento, conforme disposto no artigo 4º da Lei nº 6.766/79; a presença de ocupação estabelecida e consolidada por um período mínimo de cinco anos; a identificação da fração a ser individualizada, de acordo com a Lei de Registros Públicos;

aprovação do parcelamento do solo pelo Município, no caso de imóveis urbanos; e a exigência de celebração por escritura pública para propriedades com valor superior a 30 (trinta) salários mínimos, conforme estipulado no artigo 108 do Código Civil, sendo necessário que nela compareçam todos os confrontantes da gleba a ser localizada, sejam eles condôminos ou não.

Em condomínios ou propriedades onde várias pessoas tenham frações de um imóvel maior, seria normalmente necessário que todos os condomínios aprovassem alterações ou desmembramentos da área comum. Entretanto, apenas os confrontantes, ou seja, os proprietários ou possuidores de áreas vizinhas à parcela que será individualizada, precisam concordar com a escritura pública.

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 segundo o artigo 1.150, parágrafo 6º, consoante o Código de Normas da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais (Provimento Conjunto nº 93/2020). Assim, o registrador de imóveis notificará o confrontante ausente conforme o procedimento previsto no art. 213, §§ 2º a 6º, da Lei nº 6.015, de 1973 (VERONEZE, 2022).

É importante destacar que, na presença de qualquer ônus que não impeça a estremação sobre a matrícula geral, esse ônus, quando relacionado à fração objeto da separação, deve ser transferido, por meio de averbação, para a matrícula que será aberta para a fração estremada (BRASIL, 1973). Caso exista algum ônus que obstaculize a estremação, este deve ser, primeiramente, eliminado antes que se possa requerer a divisão.

2.3.3 Documentos necessários para estremação

No Estado de Minas Gerais, a estremação de imóveis em condomínio é regulamentada pelos arts. 1.149 ao 1.156 do Provimento Conjunto 93/2020. Para efetivar o registro no Cartório de Registro de Imóveis, é necessário apresentar alguns documentos essenciais, como o requerimento especificando a modalidade de regularização pretendida, a certidão atualizada da matrícula do imóvel, a escritura pública de estremação — contendo a assinatura do titular do domínio e seu cônjuge, assim como dos confrontantes e seus parceiros, conforme exigido pelo artigo 108 do Código Civil — e a identificação da fração, de acordo com a certidão expedida pelo Município.

Da mesma forma: a planta da área que está sendo regularizada; a Anotação de Responsabilidade Técnica ou Registro de Responsabilidade Técnica; o Memorial descritivo da fração localizada; a Certidão de Avaliação, em caso de imóvel urbano, emitido pela prefeitura, contendo informações cadastrais do imóvel urbano, como localização, área, valor do imóvel, e dados do proprietário; e a autorização do órgão municipal, em caso de imóvel urbano, uma vez que a estremação resulta em nova matrícula imobiliária, e exige o controle da prefeitura sobre a modificação.

Referente a esses últimos documentos, eles fazem parte de uma etapa essencial para que o processo de estremação ocorra em conformidade com a política urbana local, garantindo a organização do território.

Adicionalmente, poderão ser requeridos outros documentos para fins de cumprimento do princípio da especialidade objetiva e subjetiva, conforme o artigo 715, inciso IV, do Provimento 93/CGJ/2020, de acordo com a necessidade de cada matrícula.

2.4 REGISTRO IMOBILIÁRIO

O Registro Imobiliário é o processo administrativo e legal por meio de quais informações de uma propriedade são formalmente registradas em um cartório de registro de imóveis (GOMES, 2014). Ele é essencial para garantir a segurança jurídica das transações imobiliárias e evitar disputas sobre posse ou propriedade do imóvel.

De acordo com Silva (2019), ao registrar um imóvel, o proprietário assegura seus direitos sobre a propriedade, tornando-se pública a titularidade e a situação jurídica do imóvel. Isso é fundamental para prevenir litígios e fraudes, oferecendo um respaldo legal tanto para compradores quanto para vendedores.

O registro cria um banco de dados acessível que permite a consulta sobre a regularidade documental dos imóveis, incluindo informações sobre proprietários, histórico de transações e ônus eventuais (NERY JÚNIOR, 2017). Essa transparência é essencial para que as partes envolvidas em uma negociação imobiliária possam tomar decisões informadas. Além disso, segundo Gomes (2014), imóveis podem ser registrados com maior liquidez e serem utilizados

como garantias em operações de crédito. Isso é um incentivo para que os proprietários regularizem suas situações, já que o registro proporciona acesso a financiamentos e outras formas de investimento.

A conexão entre o registro imobiliário e a estremação é essencial para simplificação da individualização e regularização de propriedades urbanas e rurais (GOMES, 2014).

3 METODOLOGIA

A pesquisa descrita neste trabalho utilizou uma abordagem qualitativa de caráter transversal para a coleta de dados primários. Trata-se de uma metodologia investigativa que se concentra na análise minuciosa de um número limitado de casos, com o objetivo de compreender os aspectos subjetivos de um tema (GIL, 2010). O método de pesquisa denominado Estudo de Caso é uma abordagem qualitativa que possibilita uma exploração aprofundada de características em seu contexto real (YIN, 2015).

A pesquisa é aplicada, uma vez que trata um tipo de investigação que busca resolver problemas práticos e concretos, utilizando conhecimentos teóricos para desenvolver soluções que possam ser implementadas em contextos específicos (THIOLLENT, 2009). No caso do "Registro de imóvel urbano por estremação de área na região de Raul Soares-MG", a natureza aplicada da pesquisa se manifesta na análise das metodologias e procedimentos legais necessários para a regularização fundiária de áreas urbanas, visando facilitar o acesso à documentação e garantir direitos de propriedade.

Nesse estudo de caso, a pesquisa aplicada envolveu a coleta de dados sobre a aplicação do instituto da estremação nos registros de imóveis da região, a identificação de desafios enfrentados pelos proprietários e a proposta de soluções.

Também essa pesquisa pode ser classificada como uma pesquisa de caráter descritivo. Segundo Gil (2010), as pesquisas desse tipo buscam detalhar e compreender um fenômeno ou situação específica. No caso do registro de imóvel urbano por estremação de área, o estudo se propõe a descrever e analisar o acesso do instituto ao processo de registro, as práticas envolvidas, as legislações aplicáveis, os desafios e as implicações sociais e econômicas desse registro.

A pesquisa é exploratória, utilizada quando há pouco conhecimento prévio sobre o assunto em questão, ou quando o tema é novo e requer uma investigação inicial para identificar variáveis relevantes e formular hipóteses. No contexto do registro de imóvel urbano por estremação de área em Raul Soares-MG, pode haver uma escassez de estudos anteriores que abordem especificamente essa prática na região, tornando a pesquisa exploratória. Neste sentido, o estudo investiga os aspectos como uma maior percepção da comunidade sobre o instituto, a eficácia dos procedimentos legais, as consequências do registro para a valorização das propriedades e regularização fundiária na área.

3.1 CONTEXTO LOCAL

3.1.1 Histórico de ocupação do município

O Município de Raul Soares, localizado no estado de Minas Gerais, tem um histórico de ocupação que remonta ao século XIX. Sua fundação está ligada ao período de expansão colonial na região da Zona da Mata Mineira e ao avanço das atividades agrícolas e de exploração de terras.

De acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE, 2023), foram Casemiro e Domingos Lana, dois irmãos, os primeiros posseiros da região localizada entre os rios Matipó e Santana, onde hoje existe a cidade de Raul Soares.

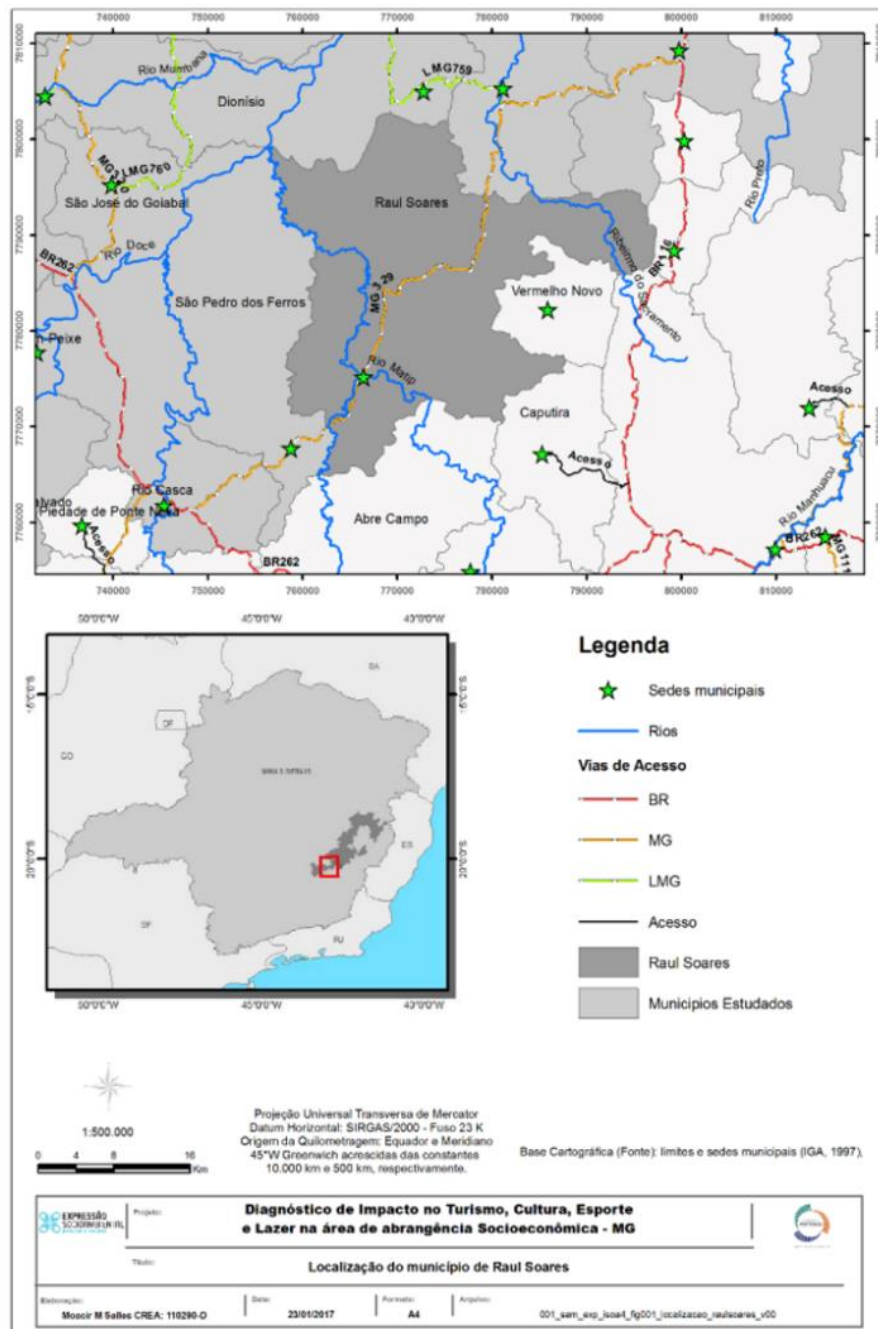
O município possui uma população estimada de 23.423 habitantes (IBGE, 2022), distribuídos na sede e em seus distritos, sendo eles: Bicuíba, Santana do Tabuleiro, São Sebastião do Óculo, São Vicente da Estrela, Cornélio Alves e Vermelho Velho. Cada um desses distritos com características próprias, como aspectos culturais, econômicos e populacionais específicos.

Hoje, Raul Soares é sede de comarca, reforçando a importância administrativa e jurídica na região, abrangendo não apenas o município, mas, outras localidades próximas que integram a jurisdição, o município com o crescimento populacional, surgiu a necessidade de áreas habitacionais mais organizadas e regulamentadas. A regularização fundiária tem sido essencial para garantir segurança jurídica aos moradores e facilitar o acesso aos serviços públicos.

3.1.2 Aspectos geográficos

A área na qual Raul Soares está situada corresponde a 772,23 Km², pertencendo à Mesorregião da Zona da Mata e à Microrregião de Ponte Nova (ATLAS BRASIL, 2016). Raul Soares possui área significativa para um município de porte médio na Zona da Mata mineira. Esse território amplo é dividido em zonas urbanas, rurais e áreas de preservação ambiental (Figura 1).

Figura 1 - Mapa de localização municipal de Raul Soares



Fonte: Expressão Sociambiental, (2016).

O município está a aproximadamente 222 km da capital, Belo Horizonte, situada a 294 metros de altitude conforme descrito pelo IBGE (2023). É interligado por estradas estaduais e federais, que facilitam o acesso a outras cidades da Zona da Mata e regiões vizinhas.

A zona urbana concentra a infraestrutura pública, como escolas, hospitais, centros comerciais e órgãos administrativos. Além disso, é no espaço urbano que se localizam as principais redes de transporte, facilitando o acesso e a integração com as áreas rurais e outras cidades da região. A zona rural ocupa a maior parte do território de Raul Soares e é essencial para a economia local. Nela, se encontram fazendas e sítios que promovem atividades agrícolas, e criação de gado. A área rural também é caracterizada por pequenas comunidades que mantêm tradições locais.

A geografia da região é marcada por uma combinação de relevo montanhoso, rios e áreas de vegetação natural da Mata Atlântica, que moldam as características ambientais e socioeconômicas locais.

3.2 LOCALIZAÇÃO DA ÁREA DE ESTUDO

O Imóvel, objeto de estremação, localiza-se no perímetro urbano do Município de Raul Soares, situado a Rua Vereador Leopoldino Ovidio Machado, nº 60, bairro Progresso (Figura 2).

Figura 2 - Localização do imóvel



Fonte: GoogleEarth Pro (2024).

Está registrado no Cartório de Imóveis de Raul Soares (CNS 04.341-4), sob matrícula nº8.028, em situação de condomínio geral. Na certidão de inteiro teor consta que o proprietário detém a fração de 7,8033% da área total de dois mil quinhentos e sessenta e três metros quadrados (2.563,00m²), situado na Avenida Professora Elza Bacelar, nº 1029, Bairro Santana, nesta cidade de Raul Soares, MG, confrontando-se: pela frente, com a Avenida Professora Elza Bacelar, numa extensão de 20,30m; pela lateral direita, com J. B. de C. numa extensão de 105,48m; pela lateral esquerda com G. F. F. de S., numa extensão de 105,48m; e pelos fundos com a Subestação da CEMIG, numa extensão de 28,30m.

3.3 TÉCNICA DE MENSURAÇÃO

Neste estudo, para mensuração da área do imóvel, foi utilizada a técnica de RTK (Real-Time Kinematic), um método de posicionamento GNSS (Global Navigation Satellite System) que possibilita a obtenção de coordenadas geográficas com alta precisão em tempo real. Essa técnica de posicionamento tem como principal vantagem a agilidade do levantamento em campo, permitindo a coleta de dados em diversos pontos em um curto período de tempo, sem abrir mão da precisão.

Para a execução dessa técnica, foram utilizados os Receptores I73 e I50 da marca CHCNAV, acompanhados da Coletora de Dados HCE 600, também da mesma fabricante. Além disso, os dados coletados em campo foram processados no software AutoCAD, ferramenta que contribuiu para garantir a clareza e a exatidão nas medições da área envolvida no processo de estremação, assegurando a integridade dos dados e a precisão do trabalho realizado.

A aplicação de tecnologias avançadas, como a técnica de RTK para o levantamento topográfico da fração, foi essencial para transmitir maior confiança tanto ao proprietário quanto aos confrontantes no serviço prestado pelo profissional. O emprego dessa metodologia permitiu uma coleta de dados precisa e eficiente, aumentando a transparência do processo e garantindo que todos os envolvidos estivessem plenamente alinhados quanto à veracidade das medições realizadas. Isso, de certa forma, facilitou o trâmite de anuência dos confrontantes, pois estavam cientes de que a aferição das áreas lhes confere segurança jurídica, consolidando a confiança no procedimento.

TABELA 1- Descrição do limite do imóvel estremado, georreferenciado no sistema UTM
SIRGAS 2000 23S

Vértices	Coordenadas UTM (E)	Coordenadas UTM (N)	Azimute	Distancia a vante	Confrontante a vante
P1	765588.0047m	7773688.3291m	279°35'39"	9,00m	Rua Vereador Leopoldino Ovidio Machado
P2	765579.1306m	7773689.8292m	189°35'39"	19,60m	F.M.C (M-8.028)
P3	765575.8639m	7773670.5033m	98°38'22"	9,00m	A.C.A(M-6942) S.R.M(M-8340)
P4	765584.7630m	7773669.1512m	9°35'39"	19,45m	J. A. da C (M-8028)

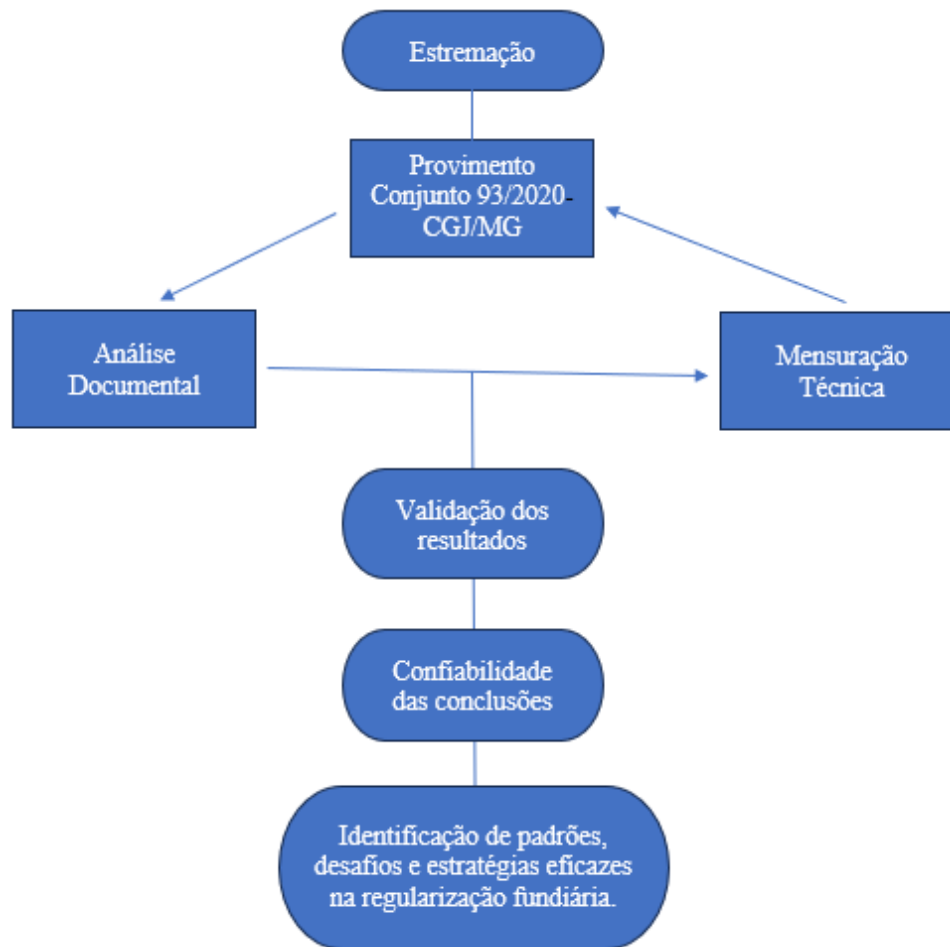
Fonte: Autor (2024).

A análise dos dados foi conduzida qualitativamente, com ênfase na triangulação das informações obtidas no estudo do Provimento Conjunto 93/2020-CGJ/MG, a análise documental, e as medições técnicas. Esse processo foi fundamental para validar os resultados, aumentar a confiabilidade das conclusões e identificar padrões, desafios e estratégias eficazes na regularização fundiária.

Essa integração metodológica não apenas permitiu o andamento e a conclusão bem-sucedidos do processo de estremação, mas também forneceu subsídios valiosos para a formulação de propostas práticas e políticas públicas voltadas à regularização fundiária no município de Raul Soares, contribuindo significativamente para a disseminação e aprimoramento do instituto da estremação em contextos similares.

O fluxograma abaixo ilustra como a metodologia foi aplicada, contribuindo para a disseminação e aprimoramento do instituto da estremação em contextos similares (Figura 3).

Figura 3 – Fluxograma da Metodologia Aplicada



Fonte: Autor (2024).

3.4 DA REGULARIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Para dar início a regularização do imóvel, avaliou-se se o declarante, é um condômino, ou seja, se é o proprietário de uma fração ideal do imóvel, e essa propriedade deve estar formalmente reconhecida por meio de um título de domínio registrado. Para confirmar essa condição, foi realizada uma análise com base na Certidão de Inteiro Teor atualizada do imóvel, que serve como um documento oficial e detalhado, evidenciando que o imóvel está devidamente registrado em nome do interessado.

Da mesma forma, foi necessária a verificação da existência de ocupação localizada e consolidada do imóvel, pelo período mínimo exigido em lei. A posse deve contar no mínimo 5 (cinco), anos, permitida a soma do tempo de posse dos proprietários anteriores. Desta forma, conforme análise feita na Certidão de Inteiro Teor, o imóvel foi adquirido por meio de Escritura

Pública de Compra e Venda, lavrada em 12/03/2012, no Livro 135, Folha 087, no Cartório de Notas, devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Raul Sares, MG, sob o registro R-13, da matrícula M-8028. Isso demonstra que o proprietário atual já possui uma ocupação consolidada que excede o tempo mínimo exigido.

Após a verificação dos requisitos citados acima, inicia-se levantamento topográfico para medir a área do imóvel que está sendo regularizado. Esse levantamento é crucial para obter informações precisas dos limites do imóvel e verificar se área atende à fração mínima de parcelamento de imóveis urbanos, conforme as normas da legislação municipal ou, na ausência dessas, de acordo com a Lei 6.766/1979, que regula o parcelamento do solo urbano.

No caso em questão, a área do imóvel foi medida, totalizando 175,72m², com 9,00m de frente para a via pública, o que era suficiente para atender à fração mínima exigida pela Lei 6.766/1979. Desta forma, as dimensões do imóvel atenderam aos requisitos necessários para que a separação seja legalmente válida. Por outro lado, se a área medida não atingisse essa fração mínima, o imóvel continuaria sob a condição de condomínio. Nesse cenário, não seria permitido utilizar a estremação como uma forma de parcelamento do solo (MORAIS, 2023).

Em seguida, o próximo passo foi garantir que os confrontantes concordassem com os limites da nova parcela que estava sendo demarcada. Conforme dispõe o Art. 1.150, § 2º, do Provimento Conjunto nº 93/2020 da Corregedoria-Geral de Justiça de Minas Gerais, entende-se como confrontante, para fins de estremação, o titular de direito real ou o ocupante, a qualquer título, da área adjacente à fração demarcada, seja ela parte integrante ou não do condomínio da área maior. Essa concordância é essencial, pois assegura que não haverá disputas futuras sobre os limites da propriedade.

Uma vez que os confrontantes concordem com os limites estabelecidos, o profissional deve solicitar que forneçam seus dados pessoais, incluindo nome completo, CPF e matrícula do imóvel. Essas informações são essenciais para serem inseridas na planta do imóvel, que representa graficamente a nova configuração da propriedade. De acordo com Moraes (2023), a coleta das assinaturas dos confrontantes formaliza a concordância e garante a segurança jurídica do processo de estremação, garantindo que todos os envolvidos estejam conscientes e de acordo com as demarcações, prevenindo conflitos e problemas legais relacionados à propriedade.

Nesse sentido, uma área objeto de estremação deve ser perfeitamente identificada, em respeito ao princípio da especialidade objetiva (AMARAL & SILVEIRA, 2020), de forma a garantir que uma nova fração não seja confundida com nenhum outro imóvel. A identificação do imóvel a ser regularizado obedecerá ao disposto nos arts. 176, inciso II, item 3, e 225 da Lei nº 6.015, de 1973, bem como às exigências previstas no art. 1.150 do Provimento Conjunto nº 93/2020 da Corregedoria-Geral de Justiça de Minas Gerais.

Além disso, para imóveis urbanos, o processo de estremação de área deve ser submetido à aprovação do município, em conformidade com o Provimento Conjunto nº 93/2020 da Corregedoria-Geral de Justiça de Minas Gerais. É necessário atender aos requisitos previstos no Código de Normas e também a legislação municipal, apresentando os seguintes documentos à Prefeitura Municipal de Raul Soares: a planta da área a ser regularizada, o registro de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), memorial descritivo detalhado da fração demarcada, cópia dos documentos pessoais do proprietário, como RG, CPF e comprovante de endereço, bem como uma Certidão de Inteiro Teor atualizada, emitida há no máximo 30 dias.

Relativo ao processo de regularização, o Departamento de Obras da Prefeitura Municipal de Raul Soares, recebe e protocola os documentos para análise pela equipe técnica do município. A análise deve ser concluída em até 15 dias, podendo resultar em deferimento ou em solicitações de correções e complementações.

Após o deferimento e a expedição dos documentos pela Prefeitura Municipal, caso o valor do imóvel seja superior a 30 vezes o salário mínimo vigente no país, a formalização do instrumento de estremação de área deve ser obrigatoriamente realizada por meio de escritura pública no tabelionato de notas. O Art. 875 do Provimento Conjunto nº 93/2020 da Corregedoria-Geral de Justiça de Minas Gerais, estabelece que, ao determinar o valor para a formalização da escritura, deve-se considerar o maior valor da totalidade do imóvel, independentemente de a transação envolver a venda ou o ônus apenas de uma parte do imóvel. Isso significa que, mesmo que apenas uma fração do imóvel esteja sendo transferida, a avaliação deve ser baseada no valor total do bem, o que pode impactar impostos e taxas a serem pagos.

No presente caso, tornou-se necessária a lavratura da escritura de estremação, com a devida inclusão da participação de todos os confrontantes. Tal intervenção é obrigatória, pois a

anuência dos confrontantes garante que todos tenham ciência e concordem com os limites estabelecidos, garantindo a conformidade do processo e a segurança jurídica da demarcação. No Tabelionato de Notas, foram solicitados os seguintes documentos: a planta da área e o memorial descritivo, com a anuência do município; ART ou RRT; Certidão de Inteiro Teor atualizada; certidão expedida pelo município contendo a identificação da fração; documentos pessoais — RG, CPF, comprovante de endereço e certidão de nascimento ou casamento, conforme o estado civil — do proprietário e de seu cônjuge, assim como dos confrontantes e respectivos cônjuges.

Posteriormente a lavratura da escritura de estremação deve ser registrado no cartório de imóveis, conforme estabelece o próprio código de normas, art. 1.152. A escritura pública de estremação será protocolizada no Ofício de Registro de Imóveis da circunscrição de localização do imóvel, devendo o oficial de registro verificar sua regularidade em atenção aos princípios registrares aplicáveis.

Os documentos necessários para registro são: O requerimento que especifique a modalidade de regularização pretendida; Certidão atualizada da matrícula do imóvel; Escritura pública de estremação, contendo a assinatura do titular do domínio e seu cônjuge e dos confrontantes e seus cônjuges, respeitado o disposto no art. 108 do Código Civil; A identificação da fração, conforme certidão expedida pelo Município; Certidão de Avaliação do ano vigente expedida pelo Município, ART ou RRT, Planta e memorial descritivo. Em seguida, conforme art. 1.152 § 1º O oficial de registro localizará a gleba, lavrando ato de registro, a exemplo do que ocorre com as escrituras de divisão, do que resultará a abertura da respectiva matrícula para a parcela localizada.

4 DISCUSSÃO

A estremação é um procedimento de regularização fundiária aplicado a uma propriedade que já foi adquirida anteriormente, com um título de propriedade devidamente registrado. Esse processo permite a correção ou atualização das informações sobre os limites ou a área do imóvel, sem que haja uma mudança de titularidade.

No caso em estudo, houve divergência entre a área descrita no título aquisitivo (o documento original de compra) e o título de estremação (que registra os limites corrigidos ou atualizados do imóvel), essa diferença não é considerada uma nova transação ou transferência de propriedade. Assim, o procedimento de estremação não gera cobrança do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) ou o Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação (ITCD), além de não requerer a emissão de uma Declaração sobre Operações Imobiliárias (DOI).

5 CONCLUSÃO

A estremação é um instituto ligado ao Registro Geral de Imóveis, que o permite que as partes individualizem suas frações de forma consensual e extrajudicial, refletindo a flexibilidade das relações de propriedade e o respeito à vontade das partes envolvidas.

A implementação da estremação de áreas em condomínios gerais *pro diviso* visa oferecer soluções concretas para a regularização fundiária, proporcionando aos proprietários maior segurança jurídica e facilitando a gestão de seus imóveis. Ao possibilitar a individualização das frações ideais, espera-se que os proprietários tenham mais autonomia na administração de seus bens, podendo realizar transações imobiliárias com maior agilidade e eficiência. Isso inclui a venda, a hipoteca e outras formas de disposição dos imóveis, sem as complexidades que geralmente acompanham os condomínios não divididos.

Dessa forma, a regularização por meio da estremação contribui para a diminuição de litígios entre condôminos, ao clarificar as responsabilidades e direitos de cada parte. Com propriedades devidamente registradas e delimitadas, há uma redução significativa na possibilidade de disputas sobre os limites territoriais e o uso das áreas comuns. Essa maior clareza também fortalece o sistema de registro imobiliário, tornando-o mais confiável para investidores, instituições financeiras e outros agentes envolvidos no mercado imobiliário.

Com a implementação eficaz da estremação pode impactar positivamente o desenvolvimento urbano ao facilitar a regularização de assentamentos informais e áreas ocupadas irregularmente. Isso é crucial para promover um crescimento urbano sustentável, garantindo que todas as áreas da cidade estejam integradas aos serviços públicos essenciais e às políticas de desenvolvimento

urbano. Com isso, espera-se não apenas melhorar a qualidade de vida dos moradores, mas também promover uma gestão mais eficiente e equitativa do espaço urbano, alinhada às necessidades contemporâneas de planejamento urbano e ambiental.

O processo de estremação demonstrou ser uma alternativa ágil em comparação com outras vias para a extinção do condomínio. Além disso, o baixo custo em relação aos processos judiciais destaca-se como um fator preponderante na escolha desse instrumento. No entanto, a necessidade obter a anuência dos confrontantes e apresentação dos seus documentos pessoais, para inserção de dados nas peças técnicas e na escritura de estremação pode tornar o processo delicado. Para superar esse desafio, é indispensável que tanto o proprietário quanto o profissional responsável pela mensuração técnica atuem com habilidade e diplomacia, assegurando aos confrontantes que o trâmite é realizado de boa fé e que não há qualquer intenção de prejudicá-los.

Conclui-se que, diante das complexidades inerentes à estremação de áreas, é crucial que os legisladores, profissionais do direito e técnicos continuem a desenvolver e aprimorar normativas que promovam uma gestão mais eficiente e transparente do patrimônio imobiliário. Investimentos em capacitação e atualização profissional são essenciais para garantir que as práticas de estremação estejam alinhadas com as exigências contemporâneas de desenvolvimento urbano sustentável e segurança jurídica. Dessa forma, poderemos contribuir para um ambiente urbano mais ordenado, justo e resiliente às demandas crescentes por regularização fundiária e desenvolvimento econômico-social.

REFERÊNCIAS

ACRE. Tribunal de Justiça. **Provimento Conjunto nº 01/2017**. Disponível em: chrome-extension://efaidnbmninnibpcajpcgkclefindmkaj/https://www.tjac.jus.br/wp-content/uploads/2017/01/Provimento_COGER_TJAC_1_2017.pdf. Acesso em 09 dez. 2024.

BAHIA. Tribunal de Justiça. **Provimento Conjunto nº 15/2023**. Disponível em: <https://www7.tjba.jus.br/secao/lerPublicacao.wsp?tmp.mostrarDiv=sim&tmp.id=32499&tmp.secao=28>. Acesso em 09 dez. 2024.

BRASIL. Lei n. 10.406, 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**, Rio de Janeiro, 11 jan. 2002.

BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. **Código de Processo Civil**. Brasília, DF: Senado Federal, 2015.

BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 2 jan. 1974. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015.htm. Acesso em: 07 de agosto de 2024.

BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979,. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 20 de dezembro de 1979. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm. Acesso em: 07 de agosto de 2024.

BRASIL. Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009. Dispõe sobre a regularização fundiária de assentamentos urbanos. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 8 jul. 2009. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/111977.htm. Acesso em: 23 de outubro de 2024.

BRASIL. Provimento nº 93/CGJ, de 24 de novembro de 2020. Dispõe sobre a regularização fundiária e a individualização de imóveis. **Diário da Justiça**, 2020.

CARVALHO, Simone do Livramento. **Estremação: forma de regularização de propriedade a luz do serviço notarial e registral**. Barbacena: Universidade Presidente Antônio Carlos, 2016. 36 p.. Disponível em: <https://ri.unipac.br/repositorio/trabalhos-academicos/estremacao-forma-de-regularizacao-de-propriedade-a-luz-do-servico-notarial-e-registral/>. Acesso em: 18 jun. 2024.

DE CASTRO, Henrique Dorneles. **A pandemia da produção capitalista do espaço**. Revista Políticas Públicas & Cidades, v. 10, n. 1, p. 1-4, 2021.

ESPÍRITO SANTO. Tribunal de Justiça. Corregedoria Geral de Justiça. **Provimento nº 37/2021**. Disponível em: <https://www.tjes.jus.br/corregedoria/2021/03/19/provimento-no-37-2021-disp-18-03-2021/>. Acesso em 09/12/2024.

EXPRESSÃO SOCIOAMBIENTAL. **Raul Soares-MG: diagnóstico e estratégias para reparação ambiental e socioeconômica**. 2016. Disponível em: https://reparacaobaciariodoce.com/wp-content/uploads/2021/07/Raul-Soares_MG.pdf. Acesso em: 9 dez. 2024

GIL, Antônio Carlos. **Métodos e técnicas de pesquisa social**. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2010.

GOMES, Fábio R. **Direito Imobiliário**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Histórico: Raul Soares - MG**. 2023. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mg/raul-soares/historico>. Acesso em: 9 dez. 2024.

MATO GROSSO. Corregedoria Geral de Justiça. Código de Normas. **Provimento nº42/2020**. Disponível em: [chrome extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/https://corregedoria-mc.tjmt.jus.br/corregedoria-arquivos-prod/cms/Cod_Nor_Foro_Extra_Prov_42_2020_At_Prov_29_2023_CGJ_77576629c5.pdf](chrome:extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/https://corregedoria-mc.tjmt.jus.br/corregedoria-arquivos-prod/cms/Cod_Nor_Foro_Extra_Prov_42_2020_At_Prov_29_2023_CGJ_77576629c5.pdf). Acesso em 09 dez. 2024.

MATO GROSSO DO SUL. Corregedoria Geral de Justiça. Código de Normas. **Provimento nº240/2020**. Campo Grande: Tribunal de Justiça, 2020. Disponível em: chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/https://www.tjms.jus.br/legislacao/public/pdf-legislacoes/provimento_n._240-20-cgj_codigo_de_normas.pdf. Acesso em: 09 dez. 2024.

MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça. **Provimento Conjunto nº 93/2020, de 22 de junho de 2020**. Institui o Código de Normas da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais, que regulamenta os procedimentos e complementa os atos legislativos e normativos referentes aos serviços notariais e de registro do Estado de Minas Gerais. Belo Horizonte: TJMG, 2020 Disponível em: <chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/http://www8.tjmg.jus.br/institucional/at/pdf/vc00932020.pdf>. Acesso em: 23 out. 2024.

MORAIS, Heloísa Silveira Fernandes de. **Estremação de Imóveis Rurais: Regularização de frações ideais de condomínios gerais rurais**. 2023. Dissertação apresentada ao Programa de Pós Graduação em Direito da Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais. Belo Horizonte Minas Gerais, 2023. Disponível em: https://bib.pucminas.br/teses/Direito_HeloisaSilveiraFernandesDeMorais_30529_Textocompleto.pdf Acesso em: 7 nov. 2024.

NERY JÚNIOR, Nelson. **Registro de Imóveis: Teoria e Prática**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2017.

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: 09 dez. 2024.

PIAUÍ. 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-procedimentosdos-servicos-notariais-e-de-registro/>. Acesso em 20/08/2022.

RIO GRANDE DO SUL. **Provimento 07/2005/CGJ/RS – Projeto Gleba Legal**. Disponível em: <https://www.mprs.mp.br/legislacao/provimentos/1886/> Acesso em: 18 jun. 2024.

Rondônia. Tribunal de Justiça. Corregedoria Geral de Justiça. **Provimento nº 014/2019**. Disponível em: chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.tjro.jus.br/novodiario/2019/20191108604-NR211.pdf. Acesso em 09 dez. 2024.

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, Carlos A. **Direito Registral e Notarial**. 3. ed. São Paulo: Forense, 2019.

Thiolle, Michel. **Metodologia da pesquisa-ação**. São Paulo: Cortez, 2009.

Veroneze, Flávia Izac. **Regularização fundiária administrativa e o instituto da estremação de imóveis em Minas Gerais: um guia orientador de utilização**. 2022. 83 p.. Dissertação de mestrado Profissional de Direito e Gestão de Conflitos — Universidade de Araraquara, São Paulo, 2022. Disponível em: https://m.uniara.com.br/arquivos/file/ppg/direito/producaointelectual/dissertacoes/2022/flavia-izac-veroneze.pdf. Acesso em: 21 jun. 2024.

Yin, Robert. Kuo-zuir. **Estudo de Caso: planejamento e métodos**. 5ª ed. Bookman, 2015.

ANEXO A - LIVRO DE NOTAS Nº 197-N, FL. 190

ESCRITURA PUBLICA DE ESTREMAÇÃO DE IMOVEL URBANO EM CONDOMINIO, NA FORMA ABAIXO:

SAIBAM quantos este instrumento público de escritura virem que, ao(s) 19 (dezenove) dias do mês de outubro de 2023 (dois mil e vinte e três), nesta Cidade de Raul Soares, no Estado de Minas Gerais, no 1º Tabelionato de Notas, situado na Rua Dr. Gerardo Grossi, nº 323-A, no Bairro Centro, com endereço eletrônico tn1raulsoares@gmail.com, compareceram perante mim as justas contratadas, a saber: de um lado, como **OUTORGANTES DECLARANTES: Z. F. M.**, brasileira, aposentada, endereço eletrônico não informado, portadora da Carteira de Identidade nº MG-XXXXXXXXX expedido por PC/MG, e do CPF nº XXXXXXXXXXXX, nascida no dia 04/12/1956, filha de S. N. F. e O. L. C., e seu cônjuge **O. S. M.**, brasileiro, aposentado, endereço eletrônico não informado, portador da Carteira de Identidade nº MG-XXXXXXXXX expedido por SSP/MG, e do CPF nº XXXXXXXXXXXX, nascido no dia 07/11/1950, filho de J. S. M. e de A. da C. N., casados desde o dia 01/01/1973, sob o regime de comunhão universal de bens, ANTES da vigência da Lei 6.515/77, conforme dados extraídos da Certidão de Casamento lavrada pelo Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais da sede desta Comarca, sob Matrícula nº 0352460155 1973 2 00020 216 0004959 35, Registrada no Livro B-20, Folha 216, Termo 4959 35, declarando sob as penas da lei que seu conteúdo permanece inalterado até a presente data, residentes e domiciliados no Córrego do Ubá de Cima - Zona Rural, CEP 35.350-000, Raul Soares, Minas Gerais; e como **INTERVENIENTES CONFRONTANTES ANUENTES: J. A. DA C.**, brasileiro, aposentado, endereço eletrônico não informado, portador da Carteira de Identidade nº MG-XXXXXXXXX expedido por SSP/MG, e do CPF nº XXXXXXXXXXXX, nascido no dia 01/04/1948, filho de J. A. da C. e H. B. T., e seu conjugue **M. H. G. DA C.**, brasileira, aposentada, endereço eletrônico não informado, portadora da Carteira de Identidade nº MG-XXXXXXXXX expedido por SSP/MG e do CPF nº XXXXXXXXXXXX, nascida no dia 18/08/1942, filha de C. da S. G. e M. das D. D. G., casados desde o dia 30/09/1967, sob o regime de comunhão universal de bens, ANTES da vigência da Lei 6.515/77, conforme dados extraídos da Certidão de Casamento lavrada pelo Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais da sede desta Comarca, sob Matrícula nº 0352460155 1967 2 00018 148 0004292 31, Registrada no Livro B-18, Folha 148, Termo 4292 31, declarando sob as penas da lei que seu conteúdo permanece inalterado até a presente data, residentes e domiciliados na Rua Vereador Leopoldino Ovídeo Machado, nº 70, Bairro Boaventura, CEP 35.350-000, Raul Soares, Minas Gerais. **S. R. M.**, brasileira, comerciante, endereço eletrônico simonenewsom@hotmail.com, portadora da Carteira de Identidade nº MG-XXXXXXXXX expedido por PC/MG, e do CPF nº XXXXXXXXXXXX, nascida no dia 30/10/1969, filha de N. R. M. e I. L. R. M., e seu cônjuge **S. E. S. G.**, brasileiro, comerciante, endereço eletrônico não informado, portador da Carteira de Identidade nº MG-XXXXXXXXX expedido por PC/MG, e do CPF nº XXXXXXXXXXXX, nascido no dia 08/04/1960, filho de S. R. G. e M. das M. S. de G., casados desde o dia 21/04/2001, sob o regime de comunhão parcial de bens, depois da vigência da Lei 6.515/77, declarando sob as penas da lei que seu conteúdo permanece inalterado até a presente data, residentes e domiciliados na Rua Dona Chavinha, nº 31 CO, Bairro Vila Esperança, CEP 35.350-000, Raul Soares, Minas Gerais; **A. C. A.**, brasileiro, aposentado, portador da Carteira de Identidade nº M-XXXXXXXXX expedido por SSP/MG, e do CPF nº XXXXXXXXXXXX, nascido no dia 15/03/1958, filho de J. M. A. e R. J. de S., e sua conjugue **S. S. M. A.**, brasileira, do lar, estado civil casada, aposentada, portadora da Carteira de Identidade nº MG-XXXXXXXXX expedido por SSP/MG, e do CPF nº XXXXXXXXXXXX, nascida no dia 31/12/1957, filha de D. M. S. e M. I., casados desde o dia 30/01/1982, sob o regime de comunhão parcial de bens, depois da vigência da Lei 6.515/77, conforme dados extraídos da

Certidão de Casamento lavrada pelo Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais da sede desta Comarca, sob Matrícula nº 0352460155 1982 2 00025 054 0006195 45, Registrada no Livro B-25, Folha 054, Termo 6195 45, declarando sob as penas da lei que seu conteúdo permanece inalterado até a presente data, residente e domiciliada na Rua “B”, nº 65 - CX, Bairro Boaventura, CEP 35.350-000, Raul Soares, Minas Gerais, endereço eletrônico não informado, assinando a rogo de seu marido A. C. A., já qualificado acima, ficando no final desta a impressão datiloscópica de seu polegar direito, como prova de seu consentimento; e **F. M. C.**, brasileiro, maior, solteiro, motorista, portador da Carteira de Identidade nº MG-XXXXXXXXXX expedido por SSP/MG, e do CPF nº XXXXXXXXXXXX, nascido no dia 07/12/1985, filho de A. J. C. e I. M. C., declarando sob as penas da lei que seu conteúdo permanece inalterado até a presente data, residente e domiciliado na Rua Um, nº 50, Bairro Vila Progresso, CEP 35.350-000, Raul Soares, Minas Gerais, endereço eletrônico não informado; 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: **OBJETO: A FRAÇÃO DE 7,8033% da área total de DOIS MIL QUINHENTOS E SSESSENTA E TRÊS METROS QUADRADOS (2.563,00m²)**, situado na Avenida Professora Elza Bacelar nº 1029, Bairro Santana nesta cidade de Raul Soares, MG., dividindo e confrontando pela frente com a Avenida Professora Elza Bacelar numa extensão de 20,30m, pela lateral direita com J. B. de C. numa extensão de 105,48m, pela lateral esquerda com G. F. F. de S. numa extensão de 105,48m e pelos fundos com a Subestação da CEMIG numa extensão de 28,30m. **2º)** que a mencionada fração ideal foi havida por **PROCEDÊNCIA**: havido por compra conforme Escritura Pública de Compra e Venda de 12/03/2012 lavrada no Livro 135, Folha 087, nestas Notas. Figurou-se como transmitente M. T. B., e encontra-se devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, sob registro R-13, da matrícula **M-8028**. **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 demarcada 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, de modo que a situação fática passe a corresponder à realidade jurídica do imóvel, com a inserção de sua descrição completa no fólio real e consequente abertura de matrícula própria para a gleba rural, tudo conforme preceitos nos artigos 1.012 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 de posse alheia, não importando o presente procedimento forma ou qualquer investimento de propriedades públicas ou privadas ou de aquisição ou alteração 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 Gilson Baptista Júnior, inscrito no CREA/MG sob nº 45.751, a parcela condominial consolidada e localizada assim se descreve: **MEMORIAL DESCRITIVO**: O presente imóvel, objeto da descrição, está situado no local denominado Rua Vereador Leopoldino Ovídio Machado, nº 60, Bairro Progresso - Raul Soares - Minas Gerais, de propriedade de Z. F. M., sendo a área total medida de **175,72m²** e limitadas da seguinte forma: Confrontando pela frente com a Vereador Leopoldino Ovídio Machado, numa extensão de 9,00m, com ângulo de 90°, pelo lado esquerdo

confrontando com F. M. C., Matrícula nº 8.028, numa extensão de 19,60m, com ângulo de 90°, pelos fundos confrontando com A. C. A., Matrícula nº 6942, e S. R. M., Matrícula nº 8340, numa extensão de 9,00m, com ângulo de 89°, pela direita confrontando com J. A. da C., Matrícula nº 8028, retornando onde iniciou-se a amarração, numa extensão de 19,45m, com ângulo de 91°. 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 ao que ora se regulariza e que a parcela condominial ora localizada respeita fielmente as divisas existentes entre 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 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. Do inteiro teor **DOS DOCUMENTOS APRESENTADOS:** as partes Outorgantes Declarantes apresentaram ainda: certidões de documentos pessoais devidamente identificados, que fazem arquivados nestas Notas para todos os fins e efeitos de direito: **a)** Certidões de Nascimento das partes solteiras e Certidões de Casamento das demais, todas expedidas há até 90 (noventa) dias, pelos competentes Serviços de Registro Civil das Pessoas Naturais, quando couberam, segundo declararam, sob as penas da lei, permaneceram inalterados; **b)** Certidão de inteiro teor, relativa à matrícula 8.028, do Ofício de Registro de Imóveis de Raul Soares/MG, expedida em 06/10/2023; **c)** Planta e memorial descritivo da parcela condominial ora localizada, assinados por todos os confrontantes, acompanhados pelo responsável técnico Gilson Baptista Júnior, inscrito no CREA/MG sob o nº 45.751; **d)** Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) nº MG20232117017, devidamente quitada, expedida pelo CREA/MG em 14/06/2023; **e)** Certidão de Estremação expedida em 28/06/2023 pela Prefeitura Municipal desta cidade; **f)** Certidão de avaliação anual no valor de R\$ 13.809,85 (treze mil, oitocentos e nove reais e oitenta e cinco centavos), expedida em 15/03/2023 pela Prefeitura Municipal desta cidade; **g)** Relatório(s) NEGATIVO(S) de Consulta(s) de Indisponibilidade(s) - Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, expedido(s) em 19/10/2023 - Código(s) HASH: 9bb9. f367. f67b. eb9a. ca9a. 27af. 5eb6. 49c2. e96c. e06b / c06b da via 9124. 8730. 4954. 26fd. 3229. db60. 21c2. 3390 (CPF/CNPJ(s): 059.564.866-51 / 186.447.326-68), conforme §6º do art. 187 do Provimento Conjunto nº 93/2020/CGJ/TJMG - Código de Normas. **DAS DECLARAÇÕES:** **a)** 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. **VALOR ATRIBUÍDO AO IMÓVEL:** a parcela condominial localizada foi avaliada pelos Outorgantes Declarantes em **R\$ 60.000,00** (sessenta 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: uma via da planta e do memorial descritivo, ambos assinados pelos Outorgantes Declarantes, pelos Intervenientes Confrontantes Anuentes e pelo responsável técnico, ART, título de domínio. Pelos Outorgantes Declarantes foi-me dito que autorizam e requerem ao Senhor Oficial de Registro de Imóveis competente 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. Conforme artigo, 7º, do Provimento nº 18/2012, do Conselho Nacional de Justiça, será procedido o cadastro do presente ato notarial quinzenalmente junto à CENSEC – Central Notarial de Serviços Eletrônicos Compartilhados. Assim o disse(ram) e me pediu(ram) este

instrumento, que lhe(s) lavrei nas minhas notas, lendo-o à(s) parte(s) e tendo achado conforme, o assinam juntamente comigo, Tabelião(a), dispensada a presença de testemunhas na Lei Federal nº 6.952 de 06/11/1981, do que dou fé. **Quantidade: 1 – (Código: 1410-0 – Escritura com conteúdo financeiro)** Emolumentos: R\$ 1.378,30; Recompe: R\$ 82,69; Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 562,96; ISS: R\$ 68,92 Valor total: R\$ 2.092,87 **Quantidade: 17 – (Código: 8101-8 – Arquivamento)** Emolumentos: R\$ 142,63; Recompe: R\$ 8,50; Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 47,43; ISS: R\$ 7,14 **Valor total: R\$ 205,70 Valor Total: Emolumentos: R\$ 1.520,93; Recompe: R\$ 91,19; Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 610,39; ISS: R\$ 76,06 Valor total: R\$ 2.298,57** Eu, Bel Nathan de Souza Fernandes, Escrevente a fiz digitar. Eu, Bel César Romero do Carmo, Tabelião que subscrevo e assino. (aa) Z. F. M., O. S. M., J. A. DA C., M. H. G. DA C., S. R. M., S. E. S. G., A. C. A., F. M. C.; Bel Nathan de Souza Fernandes – Escrevente. Transladada em seguida. EM TESTO. DA VERDADE.


GILSON BAPTISTA JUNIOR

**ESTUDO DE CASO: REGISTRO DE IMÓVEL URBANO POR
ESTREMAÇÃO DE ÁREA NA REGIÃO DE RAUL SOARES-MG**


Trabalho Final de Curso apresentado ao Curso de Pós-Graduação Especialização em Georreferenciamento de Imóveis Rurais e Urbanos, como requisito parcial para obtenção do título de Especialista em Georreferenciamento de Imóveis Rurais e Urbanos.

Aprovado em 13 de dezembro de 2024


COMISSÃO EXAMINADORA

Documento assinado digitalmente
 **HELOISA HELENA MIGUEL PAVAN**
Data: 17/12/2024 16:41:38-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Mestra Heloisa Helena Miguel Pavan
Instituto Federal do Espírito Santo - Ifes
Orientadora
(Telepresença: Portaria Nº 783 de 19/11/2021 - Campus Vitória)

Documento assinado digitalmente
 **BRUNO GUIMARAES VENTORIM**
Data: 17/12/2024 16:50:07-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Mestre Bruno Guimarães Ventorim
Instituto Federal do Espírito Santo - Ifes
Membro Interno
(Telepresença: Portaria Nº 783 de 19/11/2021 - Campus Vitória)

Documento assinado digitalmente
 **ANDRE LUIZ NASCENTES COELHO**
Data: 18/12/2024 13:44:06-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Doutor André Luiz Nascentes Coelho
Universidade Federal do Espírito Santo - Ufes
Membro Externo
(Telepresença: Portaria Nº 783 de 19/11/2021 - Campus Vitória)