

A ESTREMAÇÃO EXTRAJUDICIAL OBJETIVANDO O DIREITO À PROPRIEDADE E CELERIDADE

EXTRAJUDICIALIZATION OF DEMARCATING PROPERTIES AIMING AT THE RIGHT TO PROPERTY AND SPEED

Maraisa Beraldo Sanches¹

Fabiane Queiroz Mathiel Dottore²

RESUMO: O presente artigo tem por objetivo estudar, sob a ótica da extrajudicialização, o instituto da estremação. Para tanto, faz-se, inicialmente, uma análise conceitual e procedimental, comparando a previsão legal existente no Código de Processo Civil com normativas estaduais que regulamentam o tema, para, em sequência, encontrar um procedimento que possa ser utilizado por todos os tabelionatos de notas do Brasil, visando demarcar propriedades que outrora estavam em condomínio geral *pro diviso*, extinguindo, junto ao Registro de Imóveis competente, tal condomínio para o requerente. Assim, pretende-se demonstrar que a extrajudicialização da estremação é necessária para o exercício da tutela constitucional do direito à propriedade, bem como dos seus respectivos atributos de uso, gozo, disposição e reivindicação. Por fim, conclui-se que além de facilidade e segurança, a estremação administrativa faz parte do objetivado pelo Conselho Nacional de Justiça, quando incentiva a regularização fundiária por todos os órgãos e entidades relativas ao tema.

¹ Possui graduação em Direito pelo Centro Universitário de Votuporanga (2010). Possui especialização em Direito Notarial e Registral (2014) e em Direito Civil (2014). Atualmente é Registradora civil das Pessoas Naturais e Tabeliã de Notas no Estado de São Paulo (desde 2015).

² Possui graduação em Direito pelo Centro Universitário Toledo (2005). Atualmente é registradora civil das pessoas naturais - Registro Civil das Pessoas Naturais. Tem experiência na área de Direito, com ênfase em Direito, atuando principalmente nos seguintes temas: registro civil das pessoas naturais, direitos humanos., filiação socioafetiva, poder normativo do conselho nacional de justiça. Mestre em Direitos Humanos pelo Centro Universitário FIEO - Osasco/SP.

ABSTRACT: This article aims to study, from the perspective of extrajudicialization, the institute of Demarcating properties. To this end, a conceptual and procedural analysis is initially carried out, comparing the legal provision existing in the Code of Civil Procedure with state regulations that regulate the subject, in order to subsequently find a procedure that can be used by all notary offices in Brazil, aiming to demarcate properties that were previously in general condominium *pro diviso*, extinguishing, with the competent Real Estate Registry, such condominium for the applicant. Thus, it is intended to demonstrate that the extrajudicialization of the separation of condominium is necessary for the exercise of the constitutional protection of the right to property, as well as its respective attributes of use, enjoyment, disposition and claim. Finally, it is concluded that, in addition to ease and security, the administrative separation is part of the objective of the National Council of Justice, when it encourages land regularization by all bodies and entities related to the subject. and - to demonstrate that the extrajudicialization of the separation is necessary for the exercise of the constitutional protection of the right to property, as well as its respective attributes of use, enjoyment, disposition and claim. Finally, it is concluded that, in addition to ease and security, the administrative separation is part of the objective of the National Council of Justice, when it encourages land regularization by all bodies and entities related to the subject.

PALAVRA-CHAVE: Estremação; Extrajudicialização; Condomínio; Normas administrativas

KEYWORDS: Demarcating properties; Extrajudicialization; Condominium; Administrative rules.

I - INTRODUÇÃO

A estremação imobiliária realizada nas Serventias extrajudiciais insere-se no anseio da sociedade por meios efetivamente céleres e eficazes de alcance do direito à propriedade. Sua realização de modo extrajudicial é uma conquista social de grande relevância uma vez que, para efetivação das garantias constitucionais de acesso à justiça, torna-se cada vez mais clara a importância do papel da extrajudicialização como meio de tutela constitucional do direito à propriedade.

A análise do instituto da estremação far-se-á, no artigo, por meio da comparação entre a previsão legal existente no Código de Processo Civil e as normativas estaduais que regulamentam o tema, para, logo após, encontrar um procedimento que possa ser utilizado por todos os tabelionatos de notas do Brasil, com vistas a demarcar propriedades que outrora estavam em condomínio geral *pro diviso*, extinguindo, junto ao Registro de Imóveis competente, tal condomínio para o requerente.

Com efeito, a estremação extrajudicial, como se verá, concorre para que se concretize de modo célere e com segurança jurídica o direito de propriedade, de modo a garantir que se obtenha o seu exercício pleno, o qual somente se consubstancia pelas faculdades inerentes ao direito de propriedade, que permitem ao proprietário usar, fruir, dispor e reaver seu bem.

II - A ESTREMAÇÃO COMO MEIO DE EXTINÇÃO UNILATERAL DO CONDOMÍNIO *PRO DIVISO*

Estremar significa dividir, distinguir, delimitar algo que está em comum a duas ou mais pessoas. Em vista disso, para a finalidade deste artigo, será tratado a delimitação relacionada ao direito de propriedade, pela qual permite-se ao condômino, que já tenha situação fática consolidada e fração localizada, destacar a sua área do condomínio geral, com a abertura de matrícula própria, desde que observados determinados requisitos, seja em imóvel urbano ou rural.

Para tanto, importante compreender que estar em comum, no direito de propriedade, é denominado por condomínio, sendo o condomínio geral a pluralidade de proprietários, de modo que todos exercem, simultaneamente, domínio e posse sobre a área total do imóvel.

A propriedade, nestes casos, é idealmente fracionada em quotas, onde cada coproprietário detém uma fração sobre a área total, sem ocupação individualizada do imóvel. Cada condômino é detentor de uma fração ideal, que resulta do desdobramento de direitos sobre o imóvel em partes não localizadas, compreendidas dentro da área total original. Assim, o condomínio geral é caracterizado pela titularidade dominial de um imóvel por mais de um titular, por mais de uma pessoa, seja por ato entre vivos ou por sucessão *causa mortis*.

Caio Mario ensina que se dá o condomínio, quando a mesma coisa pertence a mais de uma pessoa, cabendo a cada uma delas igual direito, idealmente, sobre o todo e cada uma de suas partes.³

Rosenvald⁴ defende que não há exclusão do princípio da exclusividade no condomínio geral. Embora haja pluralidade de sujeitos de direitos sobre o mesmo bem, cada condômino não só exerce o domínio em relação a sua quota-parte, mas o exerce na integralidade, embora limitado a uma parte ideal. Assim, todos podem usar do bem mesmo com a repartição de direitos reais sobre determinado bem.

Nem sempre é pacífica a manutenção de um condomínio. A existência e a manutenção dos condomínios gerais causam inúmeros conflitos pelo país, os quais poderiam, em grande parte, ser evitados, tendo em vista que a convivência entre os comunheiros e a repartição de direitos e obrigações podem não ser harmônicas nem consensuais. Ademais, a situação condominial cria dificuldade de acesso ao crédito aos produtores rurais, posto que a maioria necessita oferecer seu imóvel em garantia hipotecária ou em alienação fiduciária para a obtenção de financiamento da produção rural.

³ PEREIRA, Caio Mário da Silva, and Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. Instituições de direito civil. Volume 4: Direitos reais. 26ª edição revista e atualizada, Editora Forense, 2018, p. 151.

⁴ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Curso de direito civil: direitos reais. 14. ed. rev., ampl. e atual. Salvador: Juspodivm, 2018, p. 744.).

Não há interesse jurídico, tampouco individual, em manter imóveis em condomínio, motivo pelo qual o legislador possibilita e estimula a extinção dos condomínios gerais. O disposto no art. 1.320, do Código Civil Brasileiro, estabelece que “A todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum, respondendo o quinhão de cada um pela sua parte nas despesas da divisão”. A extinção é medida necessária para se evitar conflitos, como também para solucioná-los, sendo um direito do condômino exigir a divisão e a demarcação de seu domínio, quando possível, por ser o condomínio uma forma excepcional de direito

Contudo, para a extinção, é necessário o interesse simultâneo de todos os coproprietários, o que, muitas vezes, esbarra na falta de interesse ou de capacidade financeira dos demais condôminos. Nessa situação, o coproprietário se vê obrigado a manter-se indefinidamente no condomínio ou a arcar com todos os custos. Há casos mais graves em que não há acordo quanto à divisão do bem, hipótese em que são obrigados a propor a ação judicial para a extinção do condomínio.

Para que se possa proceder à estremação, é necessário que o condomínio seja *pro diviso*, pois não há que se falar em estremação de área em condomínio geral *pro indiviso*, sem a posse individualizada dos condôminos pelo prazo mínimo estabelecido. Afinal, o objetivo da norma é a regularização de situação de posse individualizada, de delimitação de área em situação consolidada.

No condomínio *pro diviso*, a situação fática diverge da situação jurídico-registral, pois os coproprietários desconsideram a situação condominial e demarcam uma área dentro da área total e sobre ela passam a exercer a posse com exclusividade. Nesse caso, embora a situação jurídica seja de condomínio, no contexto fático os condôminos não exercem a posse em comum, mas individualizada. Enquanto no condomínio *pro indiviso* os condôminos ficam de fato e de direito na indivisão, no condomínio *pro diviso* a posse é irregularmente exercida de forma exclusiva.

Mesmo que os condôminos desconsiderem a situação condominial, o imóvel mantém a sua unitariedade jurídica, enquanto não procedida a divisão do imóvel, com a respectiva inscrição no fôlio real.

A finalidade da estremação é estabelecer demarcações, confrontações e limites para uma fração ideal de um imóvel, garantindo que sua situação jurídica e registral reflita sua realidade física, através de um procedimento administrativo, que dispensa a intervenção de todos os condôminos, exigindo-se apenas a anuência dos confrontantes imediatos da gleba a ser regularizada.

Com a finalidade de pôr um fim à condição de condomínio, o Código de Processo Civil, de 1973 (LEI N o 5.869, DE 11 DE JANEIRO DE 1973), previu, no Capítulo VIII, o procedimento judicial para a propositura da ação de divisão e demarcação de terras particulares. Tal procedimento judicial foi replicado no atual Código de Processo Civil, por sua vez, no capítulo IV, em que o artigo 571 determina que a demarcação e a divisão poderão ser realizadas através de escritura pública, quando os interessados forem maiores, capazes e concordes: “Art. 571. A demarcação e a divisão poderão ser realizadas por escritura pública, desde que maiores, capazes e concordes todos os interessados, observando-se, no que couber, os dispositivos deste Capítulo”.

Da leitura do dispositivo em comento, percebe-se que, para a efetivação da estremação, é requisito a sua realização por escritura pública, observando-se, ainda, a necessária capacidade e concordância dos interessados. Nesses termos, a lei prevê forma expressa ao título, tratando-se, portanto, de requisito de validade, consoante artigo 166, inciso IV, do Código Civil – Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002 ⁵.

Além da necessidade de instrumentalização por escritura pública, para que o instituto da estremação possa servir como instrumento apto a proceder a regularização da propriedade imobiliária, é necessária, ainda, a observância de certos requisitos. Não obstante não existir uma regulamentação nacional a respeito do tema, tais requisitos, ressalvadas certas peculiaridades locais, se repetem nas normativas estaduais, havendo, portanto, uniformidade quanto à maioria deles.

⁵ https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm

Importante enfatizar que, com a estremação, há apenas a extinção parcial do condomínio, em relação ao condômino que pretende sair do condomínio geral, desde que cumpridos os requisitos normativos.

O primeiro Estado a regulamentar a regularização da propriedade e de consolidação da situação de fato no âmbito registral foi o Rio Grande do Sul, com os projetos “More Legal” e “Gleba Legal”, Provimento nº 08/2005, da Corregedoria-Geral do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul⁶.

O Projeto “More Legal”, iniciado a partir da década de 1990, em que se buscava soluções para a regularização de imóveis urbanos, em sua gênese, exigia, para tanto, a intervenção judicial.

Já o projeto “Gleba Legal”, iniciado em 2005, teve como enfoque a regularização de imóveis rurais, permitindo a análise em âmbito extrajudicial.

Ambos os projetos buscavam coibir a propriedade informal, simplificar o procedimento, proteger juridicamente os adquirentes e incrementar a economia com o aumento do tráfego imobiliário seguro ⁷.

A partir da iniciativa do Rio Grande do Sul, diversos outros Estados passaram a regulamentar o instituto da estremação em suas normativas extrajudiciais, por exemplo, Minas Gerais, Santa Catarina, Paraná, Mato Grosso, Tocantins, Bahia, Ceará, entre outros. Porém, apesar da disseminação do procedimento e de sua importância no âmbito notarial e registral e para a comunidade em geral, alguns Estados, a exemplo de São Paulo, ainda não permitem a estremação como forma de regularização da propriedade urbana e rural.

Não obstante o ordenamento jurídico prever situações de condomínio, que podem existir por algumas circunstâncias voluntárias ou involuntárias, o fato é que a própria legislação, de forma geral, busca evitar a formação dos condomínios *pro diviso*. Isso tem um motivo, pois,

⁶PAIVA, João Pedro Lamana. Regularização imobiliária nacional e a participação do Notário no procedimento de dúvida. **XVI Encontro da ANOREG-MT e Encontro Regional da ANOREG-BR**, 25 e 26 de abril de 2014, Cuiabá-MT. Disponível em: http://registrodeimoveis1zona.com.br/wp-content/uploads/2014/05/07052014_ANOREG-MT2014_RegImobNac.pdf)

⁷ http://www.registrodeimoveis1zona.com.br/arquivos/MORE_LEGAL-E-GLEBA-LEGAL-PROV-NACIONAL-IRIB-2013.pdf

além de implicar o parcelamento irregular do solo em muitos casos, ele é causa de grande número de conflitos nas relações imobiliárias, os quais deságuam no Poder Judiciário, aumentando em demasia a quantidade de ações a serem solucionadas. Assim, depreende-se do ordenamento jurídico a intenção do legislador em prevenir a formação dos condomínios *pro diviso*.

Em 2013, o registrador de imóveis João Pedro Lamana Paiva, titular do 1º Ofício de Porto Alegre/RS, através do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB), apresentou ao Conselho Nacional de Justiça (CNJ) uma proposta de edição de um provimento de regularização imobiliária dos Projetos More Legal e Gleba Legal. No projeto, ele idealizava a possibilidade de “regularização de imóveis urbanos ou rurais, exclusivamente pela via extrajudicial, seja pela estremação de parcelas de imóveis consolidados em condomínio, [...]”⁸.

O Provimento Conjunto nº 93/2020, da Corregedoria-Geral do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, concebe a estremação como um procedimento extrajudicial que extingue parcialmente o condomínio de um imóvel em situação localizada e consolidada, com o objetivo de regularização de frações de condomínio geral *pro diviso*⁹.

No Estado de Minas Gerais, o Provimento Conjunto nº 93/2020 da Corregedoria-Geral de Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de Minas estabelece os requisitos para o seu processamento, no âmbito extrajudicial, perante as serventias notariais e de registro e determina que o procedimento seja instrumentalizado, necessariamente, por escritura pública.

Em harmonia com o entendimento supra, dispõe o Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro do Estado de Pernambuco:

⁸ PAIVA, João Pedro Lamana. Regularização imobiliária nacional e a participação do Notário no procedimento de dúvida. **XVI Encontro da ANOREG-MT e Encontro Regional da ANOREG-BR**, 25 e 26 de abril de 2014, Cuiabá-MT. Disponível em: http://registrodeimoveis1zona.com.br/wp-content/uploads/2014/05/07052014_ANOREG-MT2014_RegImobNac.pdf.

⁹ Art. 1.149 do Provimento Conjunto nº 93/2020 da Corregedoria-Geral de Justiça do TJMG. 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: <http://www8.tjmg.jus.br/institucional/at/pdf/vc00932020.pdf>.

Artigo 332, §4º - Admite-se a estremação requerida por titular de fração ideal não registrada, desde que sejam apresentados ao Tabelionato de Notas o título de propriedade da fração ideal objeto da estremação, bem como a certidão de registro do imóvel em nome de quem o transmitiu a propriedade.

Tem por objetivo a retirada de um ou mais condôminos do condomínio geral, na situação em que os coproprietários tenham a posse localizada e consolidada no tempo. A estremação permite a regularização da quota-parte, com a abertura de matrícula autônoma para a área demarcada. É instrumentalizada através de escritura pública, lavrada no Tabelionato de Notas e levada a registro no Ofício de Registro de Imóveis da circunscrição do imóvel.

É uma tentativa de solução dos problemas causados pela ocupação irregular, nos casos de posse localizada em situação prolongada no tempo. Um procedimento que pode ser realizado totalmente no âmbito administrativo e dispensa a participação de todos os coproprietários.

Uma de suas características mais importantes é a dispensa da participação de todos os coproprietários, exigida somente dos confinantes da gleba demarcada, sejam estes ou não integrantes do condomínio geral.

III – PROCEDIMENTO

O procedimento da estremação culmina com o ato de registro, no Registro Imobiliário. Previamente ao registro, é necessária, também, a averbação da inserção de medidas da gleba localizada, inevitável em quase a totalidade dos casos. Averba-se a localização da inserção de medidas da gleba e em seguida efetua-se o registro da Escritura Pública de Estremação (Art. 1.152, §2º, do Provimento Conjunto nº 93/2020. MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça. **Provimento Conjunto nº 93/2020, de 22 de junho de 2020**).

Após o registro, é aberta uma matrícula individualizada para a parcela estremada, em nome do declarante, que é, necessariamente, o titular de domínio da gleba estremada. Dessa forma, ele passa a ser proprietário do novo imóvel, regularizado e plenamente identificado.

Importante ressaltar que o procedimento de estremação é opcional e não exclui a possibilidade de lavrar escritura de divisão ou de se ajuizar ação de divisão. Assim, os interessados podem optar, juntamente com os demais proprietários do imóvel, pela escritura pública de divisão, com vistas à extinção total do condomínio. Podem optar, também, pelo

ajuizamento da ação de divisão, perante o Poder Judiciário, adotado o rito do Código de Processo Civil.

Quando se trata de condomínio *pro diviso* em situação consolidada e não há interesse por parte dos coproprietários para a divisão total do imóvel, surge a opção da estremação. Cumpridas as exigências normativas, podem optar pela escritura pública de estremação para resolver a irregularidade imediata daqueles que têm interesse em arcar com o procedimento.

IV – REQUISITOS

Dentre os requisitos para a estremação, há a exigência da situação jurídico-registral de condomínio geral, *pro diviso*, de forma localizada e consolidada pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos. Porém, não há exigência de que o declarante seja titular de domínio no período exigido, mas que a posse da área estremada tenha sido delimitada e consolidada pelo período mínimo de 5 (cinco) anos. Em outras palavras, não se exige que o nome do estremante conste da matrícula pelo período de 5 (cinco) anos exigido, mas sim que o estremante, ou seus antecessores, tenham tido a posse durante o lapso temporal exigido.

A comprovação da posse pode se dar através de declaração do proprietário, confirmada pelos confrontantes, e não se exige provas documentais do tempo de posse. No entanto, os requisitos devem ser verificados pelo tabelião, para a lavratura da escritura.

A escritura pública de estremação, bem como o seu registro, têm natureza jurídica declaratória. Quanto ao instituto da estremação, constitui-se em uma forma de regularização fundiária, na modalidade de divisão parcial de imóvel, acompanhada de retificação de área em alguns casos, com natureza jurídica declaratória.

V - LEGITIMADOS

É permitido que o declarante não seja o titular de domínio no momento da lavratura da escritura pública de estremação, sendo desnecessário que seu nome figure como proprietário na matrícula do imóvel constante do Registro Imobiliário no momento da lavratura da escritura.

Tal fato pode ocorrer desde que, conjuntamente com a escritura de estremação, seja também lavrada a escritura pública de compra e venda e o transmitente seja titular de domínio, em obediência ao princípio da continuidade subjetiva. Nesse caso, deve ser efetuado o registro da aquisição, concomitante com o registro da escritura de estremação.

A iniciativa do procedimento de estremação cabe ao estremante, que participará da escritura na condição de declarante. Ele deve se encaminhar a um Tabelionato de Notas com os documentos necessários, especialmente com o levantamento topográfico da parcela estremada, para a identificação dos limites e confrontações da parcela a ser estremada. O interessado deve estar acompanhado dos confrontantes da gleba demarcada, dispensada a participação dos condôminos que não confrontem com a gleba estremada.

Quanto aos documentos necessários, é importante acrescentar à escritura pública declaratória de estremação: a) requerimento; b) planta e memorial descritivo com Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) da parcela a ser estremada; c) tratando-se de imóvel urbano, inscrição municipal, bem como anuência do Município quanto à estremação, se autônoma; d) tratando-se de imóvel rural, Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR), declaração e prova de quitação do Imposto Territorial Rural (ITR), Cadastro Ambiental Rural (CAR) e georreferenciamento; d) anuência dos confrontantes, se autônomas.

Ao registrador de imóveis é possível a realização de notificação ao confrontante que não compareceu na escritura pública, a ser dirigida ao endereço fornecido pelo requerente ou ao imóvel contíguo ¹⁰. O prazo para manifestação será de quinze dias, seguindo-se o procedimento descrito no artigo 213, §§ 2º a 6º, da Lei 6.015/1973. Caso o lindeiro se encontre em local incerto e não sabido, a notificação poderá ser realizada por edital e, transcorrido o prazo sem oposição, haverá a presunção da anuência do notificado ¹¹.

Note-se que a incidência de ônus ou gravames não importa qualificação negativa do título e, nesses casos, o registrador deverá adotar as seguintes providências: I - no caso de hipoteca, não será necessária a anuência do credor hipotecário, devendo o Oficial de Registro,

¹⁰ Provimento 37 CGJES, artigo 85, §5º.

¹¹ Provimento conjunto N° CGJ/CCI 15/2023/BA, artigo 1.191, § 8º.

todavia, comunicar-lhe a realização do registro da localização da parcela; II - no caso de penhora, não será necessária prévia autorização judicial para o registro e/ou retificação, devendo o Oficial de Registro, todavia, comunicar o fato ao juízo, mediante ofício; III - no caso de penhora fiscal em favor do INSS, havendo o devedor ofertado 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 Federal n. 8.212/1991; IV - no caso de anticrese, é indispensável a anuência do credor anticrético; V - no caso de propriedade fiduciária, a localização da parcela será instrumentalizada em conjunto pelo credor e pelo devedor; VI - no caso de usufruto, a localização será obrigatoriamente firmada pelo nu-proprietário e pelo usufrutuário; VII - no caso de indisponibilidade por determinação judicial ou ato da Administração Pública federal, não será admitido o processamento, uma vez que consiste em ato de disposição; VIII - 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; IX - no caso da incidência de outros ônus, cláusulas e gravames não expressamente previstos acima, será aplicada a regra qualificatória inerente às escrituras públicas de divisão ¹² ¹³ ¹⁴.

Estando o título apto a registro, será realizada a abertura de matrícula própria para a área estremada, de modo que o proprietário não mais estará em situação de condomínio, sendo, portanto, o único titular da nova área matriculada.

A partir da análise do procedimento, percebe-se que, além da importante participação do tabelião e do registrador, o instituto da estremação abre um extenso campo de atuação para os advogados que atuam junto ao extrajudicial. Com seu conhecimento e assessoria jurídica, poderão estabelecer junto aos interessados o melhor meio para atingir o objetivo pretendido, analisando, ainda, a presença dos requisitos e da documentação necessária, se for o caso. Ademais, caberá ao advogado o acompanhamento do procedimento, atuando em conjunto com

¹² Provimento conjunto N° CGJ/CCI 15/2023/BA, artigo 1.195.

¹³ Provimento 37 CGJES, artigo 89.

¹⁴ Código de Normas CGJSC, artigo 899.

as serventias extrajudiciais, para assegurar a vontade e o direito de seus clientes e a higidez do procedimento.

Outra informação valiosa é compreender quem são os condôminos que devem comparecer no ato notarial. De acordo com os Códigos de Normas estaduais, são considerados confrontantes os proprietários ou os possuidores da área especializada. Porém, o §10, do art. 213, da Lei nº 6.015/73, alterado pela Lei nº 14.382/2022, tem regramento mais rigoroso em relação aos provimentos estaduais em vigor, em referência a quem deve ser considerado confrontante, o qual prevê que “*Entendem-se como confrontantes os proprietários e titulares de outros direitos reais e aquisitivos sobre os imóveis contíguos [...]*”. Dessa forma, a Lei nº 6.015/73, nos termos da redação atual, exige, além da anuência dos confrontantes que sejam proprietários dos imóveis lindeiros, também a anuência daqueles que sejam titulares de outros direitos sobre os imóveis confrontantes. São considerados confrontantes, nesse caso, os titulares de direitos reais ou mesmo os ocupantes, a qualquer título, das áreas lindeiras à área a ser estremação.

É dispensada, por todos os provimentos estaduais, a anuência, no procedimento da estremação, dos demais proprietários ou possuidores da área maior, que não sejam confrontantes da parcela. Embora haja dispensa de participação dos demais condôminos na escritura, o que é justificado pela natureza do instituto, sob pena de se ver inviabilizado em muitos casos, nada obsta que se busque a anuência dos demais condôminos ou até mesmo a apresentação de uma declaração de ciência das possíveis consequências advindas da estremação. Afinal, necessariamente eles sofrerão as consequências daquela estremação.

VI - IMÓVEL OBJETO DA ESTREMAÇÃO

Além disso, a área remanescente do imóvel objeto de estremação, na maioria dos casos, passa a descumprir o princípio da especialidade objetiva, pois perde a sua descrição tabular. Surge, com isso, a necessidade de apuração da área remanescente da matrícula, através da inserção das medidas perimetrais. Por ser dispensada a exigência de inserção das medidas e confrontações da área remanescente, bem como da área total no momento da estremação, para

a prática posterior de qualquer ato na matrícula do imóvel de origem, torna-se necessária a apuração da área remanescente, em cumprimento ao princípio da especialidade objetiva. Os proprietários remanescentes na matrícula do imóvel terão que suportar as despesas da regularização da área que sobejar.

Como a estremação pressupõe o parcelamento do solo, devem ser verificadas as regras de parcelamento para a sua realização. Com isso, tanto a área demarcada como também a remanescente devem obedecer a fração mínima de parcelamento rural indicada no CCIR do imóvel.

Pode haver divergência de área entre a área localizada e a tabular. Isso quer dizer que, ao se fazer o levantamento topográfico, se verificar aumento ou diminuição de área, mesmo que não corresponda à fração ideal, será possível estrema a área levantada. Diferentemente do que ocorre com a divisão, em que, na eventual apuração de área diferente da constante da matrícula do imóvel, a alteração, a maior ou menor, será proporcional à fração de cada condômino. Nesse caso, a estremação virá cominada com a retificação de área.

A área a ser estremada corresponde à área demarcada do condômino. Assim, caso a demarcação corresponda à área maior que sua respectiva fração ideal, é possível o acréscimo da quota-parte do condômino na estremação. Os provimentos estaduais estabelecem que a parcela estremada deve corresponder à área de posse do estremante. Não exigem que corresponda exatamente à respectiva titularidade dominial. Dessa forma, caso o estremante exerça a posse em área superior à sua fração ideal, haverá acréscimo na sua fração e, em consequência, no seu direito de propriedade.

A legislação federal prevê formas diferentes de divisão de imóveis. A divisão pode se dar extrajudicialmente, através da escritura de divisão, realizada perante um tabelionato de notas, ou através da ação de divisão, perante o Poder Judiciário. Em todos os casos, é necessária a sua posterior inscrição no Registro de Imóveis competente.

Ambas as opções exigem a divisão total do imóvel, com a participação de todos os coproprietários. Entretanto, na maioria dos casos, não há interesse ou condições financeiras de todos os condôminos para a extinção total do condomínio.

Nesse caso, ela é instrumentalizada por meio de escritura pública e, para isso, é necessário que as partes envolvidas sejam maiores e capazes, além de ser indispensável o consenso na escolha da fração que caberá a cada parte, consoante art. 571, do CPC, onde estabelece que “A demarcação e a divisão poderão ser realizadas por escritura pública, desde que maiores, capazes e concordes todos os interessados, observando-se, no que couber, os dispositivos deste capítulo”.

A divisão visa a extinção do condomínio, total ou parcial, de forma a atribuir a cada coproprietário a propriedade exclusiva de um dos imóveis resultantes, partindo da pressuposição de pluralidade de titulares de domínio. Não se transmite propriedade, mas altera-se o domínio, anteriormente da fração ideal sobre o todo, para a propriedade exclusiva de um novo imóvel.

Já o parcelamento do solo é a divisão corpórea em unidades autônomas, com a criação de unidades juridicamente independentes.¹⁵ O parcelamento ocasiona a alteração jurídico-formal do imóvel, mas não dos titulares de domínio, ou seja, não afeta o direito de propriedade

Em regra, cada área passa a pertencer de forma exclusiva a um condômino, uma vez que o objetivo da lei é que cada um dos titulares de domínio da área total passe a ser proprietário exclusivo de uma área, correspondente à sua fração ideal.

No entanto, não há vedação legal de que alguns condôminos permaneçam em condomínio em uma ou em algumas das matrículas resultantes. Assim, mesmo com extinção total do condomínio em relação à área total da matrícula de origem, pode acontecer que uma parte dos condôminos queira se manter em condomínio em uma das matrículas resultantes.

Registre-se, por oportuno, que a estremação não pode ser utilizada como forma de aquisição da propriedade, pressupondo, conforme dito, a prévia titulação pelo proprietário. Nesse sentido, por não haver transmissão de propriedade imobiliária, não haverá a incidência do Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI). Todavia, caso se verifique que a fração real a ser estremada excede a fração ideal titularizada pelo solicitante, deverá haver a prévia aquisição da área e, consequentemente, o recolhimento do imposto devido.

¹⁵ BRASIL. **Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979**. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Brasília, DF: Presidência da República

Nesses termos, dispõe o artigo 339, §2º, do Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro do Estado de Pernambuco ¹⁶:

Artigo 339, §2º: Verificando o Tabelião que há excedente de área entre a parte que pertence ao extremante e o que está sendo declarado na estremação, poderá negar a lavratura do ato, exigindo que seja lavrada a escritura de alienação e o pagamento de imposto sobre a parcela que exceder.

VII - EXEMPLOS DE NORMAS ESTADUAIS QUE TRATAM DE FORMA PORMENORIZADA DA ESTREMAÇÃO

A matéria ganhou evidência em face da Lei nº 13.465/17, através do seu art. 45, que assim previu:

Art. 45. Quando se tratar de imóvel sujeito a regime de condomínio geral a ser dividido em lotes com indicação, na matrícula, da área deferida a cada condômino, o Município poderá indicar, de forma individual ou coletiva, as unidades imobiliárias correspondentes às frações ideais registradas, sob sua exclusiva responsabilidade, para a especialização das áreas registradas em comum. Parágrafo único. Na hipótese de a informação prevista no caput deste artigo não constar do projeto de regularização fundiária aprovado pelo Município, as novas matrículas das unidades imobiliárias serão abertas mediante requerimento de especialização formulado pelos legitimados de que trata esta Lei, dispensada a outorga de escritura pública para indicação da quadra e do lote.

VIII - RIO GRANDE DO SUL

Todavia, desde 2005 esta questão já vinha sendo aplicada no Estado do Rio Grande do Sul, com a criação do Projeto Gleba Legal, hoje incorporado no Provimento nº 001/2020-CGJRS, conhecido por Consolidação Normativa Notarial e Registral (CNNR).

Verdadeira estratégia da Corregedoria-Geral da Justiça do Rio Grande do Sul para mitigar as irregularidades em face da formação de condomínios.

TÍTULO XVIII - DA LOCALIZAÇÃO DE ÁREAS EM CONDOMÍNIO Art. 765. Em imóveis situados nos perímetros urbanos, assim como nos locais urbanizados, ainda que situados na zona rural, em cujos assentos conste estado de comunhão, mas que faticamente se apresentam individualizados e em situação jurídica consolidada, nos termos deste Título, o Juiz poderá autorizar ou determinar a averbação da identificação de uma ou de cada uma das frações, observada a presença de: I -

¹⁶ PROVIMENTO Nº 11/2023 –CGJPE

anuência dos confrontantes da fração do imóvel que se quer localizar, expressa em instrumento público ou particular, neste caso com as assinaturas reconhecidas, entendidos como confrontantes aqueles previstos no § 10 do art. 213 da Lei nº 6.015/1973; II - a identificação da fração de acordo com o disposto no art. 176, II, 3, "b", e art. 225 da Lei nº 6.015/1973, por meio de certidão atualizada expedida pelo Município. Art. 766. A regularização de parcelas de imóveis urbanos registradas em condomínio, porém em situação localizada, ou seja, pro diviso, quando não oriunda de loteamento clandestino, poderá valer-se dos mesmos procedimentos previstos para a localização de parcela do Projeto Gleba Legal. Parágrafo único. Havendo contrato escrito com autenticação de data e presente a situação consolidada, viável a lavratura de escritura pública de aquisição, localização e retificação do imóvel objeto de regularização.

IX - MINAS GERAIS (PROV 93/2020, com alterações do prov 142/2025)

CAPÍTULO VIII DA ESTREMAÇÃO DE IMÓVEIS EM CONDOMÍNIO DE FATO
Art. 1.149. Nas circunscrições imobiliárias possuidoras de condomínios pro diviso que apresentem situação consolidada e localizada, a regularização de frações com abertura de matrícula autônoma, respeitada a fração mínima de parcelamento de imóvel rural ou a área mínima de lote urbano, tanto na área a ser estremada quanto na remanescente, será feita com a anuência dos confrontantes das parcelas a serem individualizadas. § 1º A identificação do imóvel a se regularizar obedecerá ao disposto nos arts. 176, II, 3, e 225 da Lei nº 6.015, de 1973. § 2º A posse do proprietário sobre a parcela pro diviso a estremar deve contar, no mínimo, 5 (cinco) anos, permitida a soma do tempo de posse dos proprietários anteriores. § 3º Para comprovação do prazo de posse localizada, será suficiente a declaração do proprietário, corroborada pelos confrontantes. § 4º Admite-se a estremação requerida por titular de fração ideal não registrada, desde que sejam apresentados ao Tabelionato de Notas o título de propriedade da fração ideal objeto da estremação, bem como a certidão de registro do imóvel em nome do transmitente. (Nova redação dada pelo Provimento Conjunto nº 142/2025) § 4º Admite-se a estremação requerida por titular de fração ideal não registrada, desde que sejam apresentados ao Tabelionato de Notas o título de propriedade da fração ideal objeto da estremação, bem como a certidão de registro do imóvel em nome do transmitente. § 5º Na hipótese do § 4º deste artigo, deve ser feito o registro do título aquisitivo, conjuntamente com a estremação. Art. 1.150. A instrumentalização do ato para fins de localização da parcela pro diviso será feita necessariamente por escritura pública de estremação. § 1º É obrigatória a intervenção na escritura pública de todos os confrontantes da gleba a localizar, sejam eles condôminos ou não na área maior. § 2º 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. § 3º No caso de falecimento de alguma das partes que deve figurar na escritura, comparecerá em seu lugar o inventariante. § 4º Não será obrigatória a participação do Município, Estado ou União, ou de seus órgãos representativos, nos casos em que a parcela a ser localizada fizer divisa com bens públicos de uso comum do povo, tais como vias públicas, estradas, ruas, travessas e rios navegáveis, exigindo-se apenas declaração do responsável técnico de que a medição respeitou plenamente as divisas com as áreas e faixas de domínio de imóveis públicos. § 5º A anuência do ente público, quando necessária, poderá ser dada na planta, memorial, por meio de carta de anuência ou qualquer outro documento inequívoco. § 6º Na impossibilidade de obtenção da

anuência de qualquer dos confrontantes, a escritura deverá conter essa circunstância e o particular ou ente público será notificado pelo oficial de registro a manifestar-se, no prazo de 15 (quinze) dias, seguindo-se o procedimento previsto no art. 213, §§ 2º a 6º, da Lei nº 6.015, de 1973. Art. 1.151. A escritura descreverá apenas a parcela localizada, sendo desnecessária a retificação de área da gleba originária, bem como a apuração da área remanescente. § 1º A descrição da parcela localizada será apurada por planta e memorial descritivo, com prova de documento de responsabilidade técnica pertinente. § 2º No caso de imóvel rural, o título deve mencionar também a apresentação do CCIR quitado e a prova de quitação do ITR referente à parcela a ser estremada ou da gleba originária. § 3º No caso de imóveis urbanos, a escritura pública deverá mencionar a apresentação de anuência do Município. § 4º Uma via original da planta e do memorial descritivo, bem como cópias da declaração de responsabilidade técnica pertinente e da anuência do órgão municipal competente, se for o caso, serão arquivadas no registro de imóveis. 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. § 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. § 2º Tratando-se de localização cumulada com inserção de medidas da gleba, o oficial de registro praticará 2 (dois) atos: a averbação desta e o registro daquela. Art. 1.153. A adoção do procedimento previsto no art. 1.149 deste Provimento Conjunto não exclui a possibilidade de efetivação de escritura pública de divisão ou ajuizamento de ação de divisão, restando ao interessado a opção, respeitadas as circunstâncias de cada caso. Art. 1.154. Na eventualidade da incidência de cláusulas, ônus ou gravames sobre a parcela objeto da localização ou retificação, serão observadas as providências abaixo: I - no caso de hipoteca, não será necessária a anuência do credor hipotecário, devendo o oficial de registro, todavia, comunicar-lhe a realização do registro da localização da parcela; II - no caso de penhora, não será necessária prévia autorização judicial para o registro, devendo o oficial de registro, todavia, comunicar o fato ao juízo, mediante ofício; III - no caso de penhora fiscal em favor do INSS, havendo o devedor ofertado 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, de 1991; IV - no caso de anticrese, é indispensável a anuência do credor anticrético; V - no caso de propriedade fiduciária, a localização da parcela será instrumentalizada em conjunto pelo credor e pelo devedor; VI - no caso de usufruto, a localização será obrigatoriamente firmada pelo nuproprietário e pelo usufrutuário; VII - no caso de indisponibilidade por determinação judicial ou ato da Administração Pública federal, não será admitido o processamento, uma vez que consiste em ato de disposição; VIII - na hipótese de estar a parcela sob arrolamento, medida de cautela fiscal, é possível o registro da localização, devendo o oficial de registro, todavia, comunicar o fato imediatamente ao agente fiscal; IX - 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. Art. 1.155. A necessidade ou não de prévio georreferenciamento com Certificação do INCRA da parcela rural a ser localizada e estremada será determinada de acordo com as normas da legislação federal. Art. 1.156. A dispensa de anuência de confrontantes prevista no § 17 do art. 213 da Lei nº 6.015, de 1973, aplica-se apenas a planta e memorial descritivo, sendo necessário o comparecimento dos confrontantes na escritura de estremação.

X - PORTARIA CNJ 4/2025 E O INCENTIVO A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Estar o imóvel em condomínio pode ser, muitas vezes, uma espécie de irregularidade, principalmente quando este condomínio se deve em razão de parcelamento irregular do solo.

Muito embora presentes irregularidades, o fato é que há anos o Conselho Nacional de Justiça busca por remediar tais irregularidades, editando Programas de Regularização Fundiária e incentivando a Regularização Fundiária.

Neste sentido, no dia 05 de fevereiro de 2025 publicou no Diário de Justiça a Portaria 4/2025 com os procedimentos e critérios para participação no Prêmio Solo Seguro, criado pelo Provimento 145/2023, de 03 de julho de 2023, cujo objetivo é reconhecer e disseminar boas práticas de regularização fundiária urbana e rural no país, premiando as ações, projetos e programas inovadores, bem como incentivando a articulação entre órgãos públicos, privados e sociedade civil para a promoção da governança fundiária responsável.

Por fim, pode-se concluir com a necessidade de avançar o instituto da estremação extrajudicial, permitindo o exercício do direito de demarcação e divisão independentemente da anuência de condôminos não confrontantes, de forma segura e célere, como é comum às serventias extrajudiciais de tabelionato de notas e registro de imóveis.

XI – CONCLUSÃO

A estremação, consistente na individualização de parte ideal de determinado condomínio, realizada extrajudicialmente cumpre um papel relevante em prol da pacificação social e prevenção de litígios, colaborando de modo efetivo para o bom funcionamento do sistema de justiça e, portando, para o bem-estar social.

Para se efetuar a estremação, como analisado, é necessário que o condomínio seja *pro diviso*, pois consiste na imposição de divisas ou confrontações a uma parte ideal de imóvel. Nela, dispensa-se a intervenção de todos os condôminos, necessitando-se de instrumentalização por meio de escritura pública.

Além disso, para que a estremação extrajudicial possa servir como instrumento apto a proceder a regularização da propriedade imobiliária, é necessária a observância de certos requisitos. Não obstante não existir uma regulamentação nacional a respeito do tema, tais requisitos, ressalvadas certas peculiaridades locais, se repetem nas normativas estaduais, havendo, portanto, uniformidade quanto à maioria deles.

A própria legislação, de forma geral, busca evitar a formação dos condomínios *pro diviso*, pois este, além de implicar o parcelamento irregular do solo em muitos casos, é causa de grande número de conflitos nas relações imobiliárias cuja nefasta consequência é o aumento da quantidade de ações no Poder Judiciário, comprometendo sua celeridade e higidez.

A extrajudicialização, como visto a propósito do instituto da estremação extrajudicial, tem se mostrado cada vez mais importante para assegurar a efetivação do acesso à justiça e, no estudo empreendido, juntamente com a prevenção de conflitos, a possibilidade de se oportunizar uma via eficaz para se avançar rumo às garantias constitucionais, como o direito à propriedade e sua função social.

Portanto, a estremação extrajudicial contribui decisivamente para que se concretize de modo célere e com segurança jurídica o direito de propriedade, com vista à garantia de que se obtenha o seu exercício pleno, o qual se dá por meio de seus atributos de uso, gozo, disposição e de reaver o bem.

REFERÊNCIAS

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Curso de direito civil: direitos reais. 14. ed. rev., ampl. e atual. Salvador: Juspodivm, 2018, p. 744.).

PAIVA, João Pedro Lamana. Regularização imobiliária nacional e a participação do Notário no procedimento de dúvida. **XVI Encontro da ANOREG-MT e Encontro Regional da ANOREG-BR**, 25 e 26 de abril de 2014, Cuiabá-MT. Disponível em: http://registrodeimoveis1zona.com.br/wp-content/uploads/2014/05/07052014_ANOREG-MT2014_RegImobNac.pdf

PEREIRA, Caio Mário da Silva, and Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. Instituições de direito civil. Volume 4: Direitos reais. 26ª edição revista e atualizada, Editora Forense, 2018, p. 151.

CARVALHO, Valter Rodrigues de; SILVA, Graciela Maria Rivalta e. **Direito social à propriedade e eficácia constitucional: estremação extrajudicial e o papel dos serviços notariais no acesso à justiça.** Revista Contribuciones a Las Ciencias Sociales, São José dos Pinhais, v.17, n.2, p. 01-31, 2024. Disponível em ojs.revistacontribuciones.com. Acesso em 16/02/2025