

**XI ENCONTRO INTERNACIONAL DO  
CONPEDI CHILE - SANTIAGO**

**FORMAS CONSENSUAIS DE SOLUÇÃO DE  
CONFLITOS**

**FERNANDO DE BRITO ALVES**

**MARCIA ANDREA BÜHRING**

Todos os direitos reservados e protegidos. Nenhuma parte deste anal poderá ser reproduzida ou transmitida sejam quais forem os meios empregados sem prévia autorização dos editores.

**Diretoria - CONPEDI**

**Presidente** - Prof. Dr. Orides Mezzaroba - UFSC - Santa Catarina

**Diretora Executiva** - Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Napolini - UNIVEM/FMU - São Paulo

**Vice-presidente Norte** - Prof. Dr. Jean Carlos Dias - Cesupa - Pará

**Vice-presidente Centro-Oeste** - Prof. Dr. José Querino Tavares Neto - UFG - Goiás

**Vice-presidente Sul** - Prof. Dr. Leonel Severo Rocha - Unisinos - Rio Grande do Sul

**Vice-presidente Sudeste** - Profa. Dra. Rosângela Lunardelli Cavallazzi - UFRJ/PUCRio - Rio de Janeiro

**Vice-presidente Nordeste** - Profa. Dra. Gina Vidal Marcilio Pompeu - UNIFOR - Ceará

**Representante Discente:** Prof. Dra. Sinara Lacerda Andrade - UNIMAR/FEPODI - São Paulo

**Conselho Fiscal:**

Prof. Dr. Caio Augusto Souza Lara - ESDHC - Minas Gerais

Prof. Dr. João Marcelo de Lima Assafim - UCAM - Rio de Janeiro

Prof. Dr. José Filomeno de Moraes Filho - Ceará

Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva - UFS - Sergipe

Prof. Dr. Valter Moura do Carmo - UNIMAR - São Paulo

**Secretarias**

**Relações Institucionais:**

Prof. Dra. Daniela Marques De Moraes - UNB - Distrito Federal

Prof. Dr. Horácio Wanderlei Rodrigues - UNIVEM - São Paulo

Prof. Dr. Yuri Nathan da Costa Lannes - Mackenzie - São Paulo

**Comunicação:**

Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho - UPF/Univali - Rio Grande do Sul

Profa. Dra. Maria Creusa De Araújo Borges - UFPB - Paraíba

Prof. Dr. Matheus Felipe de Castro - UNOESC - Santa Catarina

**Relações Internacionais para o Continente Americano:**

Prof. Dr. Heron José de Santana Gordilho - UFBA - Bahia

Prof. Dr. Jerônimo Siqueira Tybusch - UFSM - Rio Grande do Sul

Prof. Dr. Paulo Roberto Barbosa Ramos - UFMA - Maranhão

**Relações Internacionais para os demais Continentes:**

Prof. Dr. José Barroso Filho - ENAJUM

Prof. Dr. Rubens Beçak - USP - São Paulo

Profa. Dra. Viviane Coêlho de Séllos Knoerr - Unicuritiba - Paraná

**Eventos:**

Prof. Dr. Antônio Carlos Diniz Murta - Fumec - Minas Gerais

Profa. Dra. Cinthia Obladen de Almendra Freitas - PUC - Paraná

Profa. Dra. Livia Gaigher Bosio Campello - UFMS - Mato Grosso do Sul

**Membro Nato** - Presidência anterior Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa - UMICAP - Pernambuco

F723

Formas consensuais de solução de conflitos [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI

Coordenadores: Fernando De Brito Alves; Marcia Andrea Bühring – Florianópolis: CONPEDI, 2022.

Inclui bibliografia

ISBN: 978-65-5648-561-4

Modo de acesso: [www.conpedi.org.br](http://www.conpedi.org.br) em publicações

Tema: Saúde: Direitos Sociais, Constituição e Democracia na América Latina

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Encontros Internacionais. 2. Formas consensuais. 3. Solução de conflitos. XI Encontro Internacional do CONPEDI Chile - Santiago (2: 2022: Florianópolis, Brasil).

CDU: 34



# **XI ENCONTRO INTERNACIONAL DO CONPEDI CHILE - SANTIAGO**

## **FORMAS CONSENSUAIS DE SOLUÇÃO DE CONFLITOS**

---

### **Apresentação**

O Grupo de Trabalho “Formas Consensuais de Solução de Conflitos” realizado no XI Encontro Internacional do Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-graduação em Direito, em Santiago no Chile, reuniu pesquisadores de diversas instituições brasileiras para discutir sobre questões relevantes relativas a solução consensuais de controvérsias.

É sabido que no Brasil, os marcos regulatórios principais são: a Resolução nº 125, de 29 de novembro de 2010, do Conselho Nacional de Justiça; o Código de Processo Civil; a Lei de Mediação; a Lei de Arbitragem.

Além desses é importante destacar os avanços doutrinários e aqueles que surgem da prática cotidiana, além das inovações introduzidas por decisões judiciais.

O certo é que as demandas por métodos consensuais de solução de conflitos tem crescido, e isso pode ser relacionado a diversas causas, como o alto custo e a duração dos processos judiciais, e ainda necessidades emergentes relacionadas às demandas por técnicas mais adequadas e não judiciárias que facilitem, promovam e garantam acesso à justiça de forma mais completa.

Nesse contexto, foram apresentados os seguintes trabalhos:

1 - A CLÁUSULA HÍBRIDA DE JURISDIÇÃO COMO CONSECUÇÃO DA AUTONOMIA DA VONTADE NA ARBITRAGEM - David Borges Isaac Marques de Oliveira, Ronaldo Fenelon Santos Filho, Ricardo Dos Reis Silveira

2 - A MEDIAÇÃO AMBIENTAL EM UM CONTEXTO DE MUNDIALIZAÇÃO E GLOBALIZAÇÃO: O MEIO AMBIENTE E O COSMOPOLITISMO JURÍDICO - Marcus Luiz Dias Coelho, Luciano Costa Miguel, Márcio Luís de Oliveira

3 - A MEDIAÇÃO AMBIENTAL INTERNACIONAL: UMA ANÁLISE NA PERSPECTIVA DE UM TRIBUNAL AMBIENTAL INTERNACIONAL - Marcus Luiz Dias Coelho

4 - A NECESSÁRIA ADEQUAÇÃO DA TÉCNICA DE CONCILIAÇÃO E MEDIAÇÃO AO CONFLITO PARA EFETIVAÇÃO DOS DIREITOS DA PERSONALIDADE - Daniely Cristina da Silva Gregório, Rodrigo Valente Giublin Teixeira

5 - ANÁLISE DA HUMANIZAÇÃO DO SISTEMA PRISIONAL FEMININO SOB A ÓTICA DO ACESSO À JUSTIÇA - Isabela Factori Dandaro, Julio Cesar Franceschet

6 - ANÁLISE DO PRINCÍPIO DO ACESSO A JUSTIÇA NO SISTEMA DE JUROS BANCÁRIOS ABUSIVOS E SEUS REFLEXOS NO SISTEMA MULTIPORTAS BRASILEIRO - Miriam da Costa Claudino, Jamile Gonçalves Calissi

7 - ATUAÇÃO NOTARIAL E A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE IMÓVEIS RURAIS: A VIABILIDADE DO INSTITUTO DA ESTREMAÇÃO EM MINAS GERAIS - Flavia Izac Veroneze, Carla Abrantkoski Rister

8 - BASES CONSTITUCIONAIS DO PROCESSUALISMO CONTEMPORÂNEO: DO FORMALISMO-VALORATIVO AOS MEIOS ALTERNATIVOS PARA SOLUÇÃO DE CONFLITOS - Rafael Altoé, Fernando De Brito Alves

9 - CONSEQUÊNCIAS DA MEDIAÇÃO E CONCILIAÇÃO VIRTUAL DURANTE A PANDEMIA - Isabeau Lobo Muniz Santos Gomes, Tania Lobo Muniz, Patricia Ayub da Costa

10 - DESAFIOS DO TRIBUNAL MULTIPORTAS ADOTADO PELO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL BRASILEIRO PARA CONCRETIZAÇÃO DA DESJUDICIALIZAÇÃO DOS CONFLITOS DE INTERESSES - Eunides Mendes Vieira

11 - DIREITOS SOCIAIS. O ESTADO BRASILEIRO E OS MÉTODOS ALTERNATIVOS DE RESOLUÇÃO DE CONFLITOS - Epaminondas José Messias

12 - GESTÃO DE CONFLITOS PELAS SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS: REFLEXÕES SOBRE DESJUDICIALIZAÇÃO E ACESSO À JUSTIÇA - Rafael Henrique Silva Leite, Plínio Antônio Britto Gentil, Ricardo Augusto Bonotto Barboza

13 - HERANÇA DIGITAL E A GESTÃO DOS CONFLITOS INERENTES AO APROVEITAMENTO ECONÔMICO DAS IMAGENS NO POST MORTEM - Caroline Pereira da Conceição, Julio Cesar Franceschet

14 - O AUMENTO DO CONTROLE JUDICIAL DE SENTENÇAS ARBITRAIS NO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO SOB UMA PERSPECTIVA EMPÍRICA - Camilo Zufelato, Victor Dantas de Maio Martinez, Fernando Luís Barroso da Silva Filho

15 - O COMBATE PREVENTIVO AO ASSÉDIO MORAL À LUZ DO PRINCÍPIO DA DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA - Isabela Factori Dandaro, Aline Ouriques Freire Fernandes

16 - O CONFLITO E A MEDIAÇÃO TRANSFORMADORA DE LUIS ALBERTO WARAT PARA A GESTÃO DE CONFLITOS AMBIENTAIS - Angelica Cerdotes, Marcia Andrea Bühring

17 - O PRINCÍPIO DA EFICIÊNCIA APLICADO AO USO DAS PRÁTICAS RESTAURATIVAS EM FACE DA RESOLUÇÃO 118/2014 DO CONSELHO NACIONAL DO MINISTÉRIO PÚBLICO - Sandra Gonçalves Daldegan França, Flaviane Schiebelbein, Renato Bernardi

18 - OS DESAFIOS DA INFORMATIZAÇÃO DOS ATENDIMENTOS NA DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO - Nicolás Rosalem, Paulo Eduardo Alves da Silva

19 - PROCESSO ESTRUTURAL E MÉTODOS AUTOCOMPOSITIVOS: CONFLITO, AUTOCOMPOSIÇÃO E CONEXÃO DE PROCESSOS ESTRUTURAIS - Samira Viana Silva, Gisele Santos Fernandes Góes, Sandoval Alves da Silva

20 - PUBLICIDADE E CONFIDENCIALIDADE: APLICABILIDADE NOS MEIOS CONSENSUAIS DE RESOLUÇÃO DE CONFLITOS ENVOLVENDO A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA - Lucas Vieira Carvalho, Camilo Zufelato

21 - SAÚDE PÚBLICA, PODER PÚBLICO E TERCEIRO SETOR: POSSIBILIDADES E DESAFIOS À SOLUÇÃO DO CONFLITO NO BRASIL - Dionísio Pileggi Camelo, Leonel Cezar Rodrigues, Ricardo Augusto Bonotto Barboza.

A diversidade das propostas debatidas mostram que o tema das formas consensuais de solução de conflitos, embora bastante discutido, não está esgotado. Estamos certos que os textos e os resultados das discussões do GT podem contribuir de forma bastante interessante para o desenvolvimento das reflexões da área.

Santiago do Chile, outubro de 2022.

Profa. Dra. Marcia Andrea Bühring

PUCRS - Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul

UFN - Universidade Franciscana de Santa Maria-RS

Prof. Dr. Fernando de Brito Alves

UENP – Universidade Estadual do Norte do Paraná

# **ATUAÇÃO NOTARIAL E A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE IMÓVEIS RURAIS: A VIABILIDADE DO INSTITUTO DA ESTREMAÇÃO EM MINAS GERAIS**

## **NOTARIAL PERFORMANCE AND LAND TENURE REGULARIZATION OF RURAL PROPERTIES: THE FEASIBILITY OF THE INSTITUTO DA ESTREMAÇÃO IN MINAS GERAIS**

**Flavia Izac Veroneze  
Carla Abrantkoski Rister**

### **Resumo**

O presente trabalho insere-se no contexto da gestão patrimonial, precisamente dos imóveis rurais que perpassam pelo processo de partilha e redivisão. A intenção da pesquisa foi analisar a efetividade da regularização fundiária administrativa nos imóveis que se encontram registrados em condomínio pro diviso, mas que de fato são demarcados e individualizados consensualmente. Ou seja, o tema é a gestão extrajudicial do direito patrimonial rural e a regularização da extinção unilateral do condomínio, quando esta atividade é realizada no âmbito do Instituto da Estremação. Estremar significa demarcar, delimitar por meio de extremas ou marcos divisórios, sua finalidade é regularizar uma fração ou parte ideal de um imóvel em condomínio divisível, cuja cota a se individuar encontra-se faticamente delimitada, mas que, não corresponde a sua situação jurídico-registral. Neste contexto, o objetivo da pesquisa foi identificar os limites, as virtudes e os processos inerentes à execução do Instituto. Em especial foram analisadas a segurança jurídica e a publicidade dos atos praticados nas serventias para viabilizar sua execução.

**Palavras-chave:** Condomínio pro diviso, Regularização consensual de imóveis, Cartórios, Gestão extrajudicial de conflitos, Conflitos rurais, Desjudicialização

### **Abstract/Resumen/Résumé**

The present work is inserted in the context of patrimonial management, precisely of rural properties that go through the process of sharing and redivision. The intention of the research was to analyze the effectiveness of the administrative land regularization in the properties that are registered in condominium pro diviso, but that in fact are demarcated and individualized consensually. In other words, the theme is the extrajudicial management of rural property rights and the regularization of the unilateral extinction of the condominium, when this activity is carried out within the scope of the Instituto da Estremação. Estremar means to demarcate, delimit by means of extremes or dividing marks, its purpose is to regularize a fraction or ideal part of a property in a divisible condominium, whose quota to be identified is factually delimited, but which does not correspond to its legal situation.

register. In this context, the objective of the research was to identify the limits, the virtues and the processes inherent to the execution of the Institute. In particular, the legal certainty and publicity of the acts performed in the services were analyzed to enable their execution.

**Keywords/Palabras-claves/Mots-clés:** Condominium for the division, Consensual regularization of real estate, Notaries, Extrajudicial conflict management, Rural conflicts, De-judicialization

## 1 INTRODUÇÃO

A Constituição Federal do Brasil expressamente prevê o direito de acesso à justiça, conforme artigo 5º, XXXV (BRASIL, 1988). Assim, amparados neste direito fundamental, todos que a acessam, além de esperarem uma resposta do Estado, almejam também que tal devolutiva seja célere, satisfatória e efetiva. É fato notório que o Poder Judiciário está congestionado, tendo em vista o enorme e crescente número de processos que tramitam nas mais diversas esferas judiciais, fato que inviabiliza o atendimento adequado a todo àquele que necessita da esfera jurisdicional para resolução de conflitos. Essa ineficiência do Estado, além de gerar revolta, contraria os princípios da celeridade e eficiência da gestão pública. Diante deste cenário, o Estado tem inovado ao recepcionar meios facilitadores e alternativos para proporcionar a desobstrução das vias judiciais. Neste contexto, o Estado atribuiu às serventias extrajudiciais procedimentos que anteriormente eram exclusivos do judiciário.

Os conflitos rurais compreendem litígios nas mais diversas áreas, sejam eles na seara trabalhista, com os funcionários, no âmbito agropecuário, com as questões de plantio, saúde do solo, resultado da colheita, até mesmo em relação às variáveis meteorológicas, pois alterações bruscas no clima refletem severamente na qualidade das lavouras.

Dentre os conflitos rurais, destaca o problema da regularização fundiária, relacionado à demarcação do imóvel, inerente por exemplo, a descrição precária ou desatualizada, ao título de propriedade (conseguir comprovar a titularidade do imóvel), às garantias reais (tanto para oferecer o imóvel em garantia, quanto para averbar a extinção de tais ônus), e até mesmo ligados ao condomínio *pro diviso*. Os litígios perduram anos e, em muitos casos, os proprietários rurais podem passar a vida toda sem poder melhorar suas rendas e investir em seus imóveis, justamente por estarem em situação de condomínio e não encontram maneiras de extingui-lo. Nesses casos, verifica-se um claro cerceamento do livre uso, gozo e do direito de disposição sobre o imóvel, pois, a propriedade deixa de exercer sua função social, uma vez que os proprietários estão impedidos de usar, usufruir de seus imóveis, seja para alienar oferecer em garantia, o que impede até mesmo o investimento propriamente dito, pois eles dependem um do outro, do consentimento expresso de todos os coproprietários.

A função social da propriedade está atrelada ao direito que uma pessoa tem sobre a propriedade de um imóvel e o papel que ele tem com a necessidade da sociedade, ou seja, de possibilitar o bem comum. Assim, um imóvel em condomínio além de restringir que o proprietário usufrua integralmente de seus direitos, ele também não proporciona o bem comum, uma vez que, o pequeno produtor rural pode ter o crédito negado pelas instituições financeiras

pela impossibilidade de oferecer o bem em garantia do próprio crédito, justamente por estar em situação de condomínio e não possuir matrícula individualizada, demarcada e delimitada. Logo, o proprietário não tem meios para investir no imóvel, deixa de empregar outras pessoas e de aquecer a economia local.

Dentre os institutos incorporados pela esfera extrajudicial está a estremação, que é o objeto da presente pesquisa, em especial em imóveis rurais. Assim, a gestão extrajudicial dos conflitos oriundos dos condomínios em propriedades rurais pode ser administrada pela estremação. Nota-se que o instituto foi recepcionado no ordenamento jurídico mineiro por meio do Provimento nº 260/2013 – Código de Normas do Estado de Minas Gerais, atualizado pelo Provimento nº 93/2020, em seu Capítulo VIII, artigos 1.149 a 1.156, cujo objetivo foi a individualização de frações ideais localizadas dentro de um condomínio urbano ou rural, com a abertura de nova matrícula imobiliária para a área estremada, com a inserção de medidas, limites e confrontações. O instituto em estudo se assemelha à extinção de condomínio.

A estremação tem por objetivo separar uma área já pertencente ao interessado que se encontra dentro de um condomínio de fato, sem que este tenha a necessidade de convocar todos os outros proprietários que constam na matrícula para participar da escritura de divisão, podendo fazê-lo de forma individualizada e com a presença apenas dos confrontantes. Assim, a estremação se caracteriza como um instrumento jurídico adequado e facilitador para a regularização de uma fração ou parte ideal de um imóvel urbano ou rural em condomínio divisível, cuja cota pertencente ao condômino que pretende a individualização ou extinção de condomínio, encontra-se devidamente delimitada, mas que não corresponde a sua situação jurídico-registral.

A estremação somente pode ser aplicada ao condomínio *pro diviso*, que se caracteriza pela possibilidade de se determinar no plano corpóreo e fático, qual o direito de propriedade de cada comunheiro, sem perda da essência do objeto. Em outras palavras, existe uma fração real atribuível a cada condômino, ou seja, os coproprietários têm sua propriedade de fato delimitada, porém a exercem sob o regime de comunhão.

Ademais, a estremação se tornou um instrumento de grande valia para a regularização fundiária mineira, principalmente na área rural, visto que muitos proprietários não conseguem fazer a divisão de suas frações amigavelmente, por inúmeras e diferentes razões, dentre estas: (i) por recusa de algum condômino em extinguir o condomínio, (ii) ausência de localização de algum dos coproprietários, (iii) incapacidade de alguma das partes (exige-se alvará judicial), (iv) morte de algum condômino, (v) falta de recursos financeiros, (vi) área de algum condômino abaixo da fração mínima de parcelamento rural, enfim, diversas são as probabilidades de

divergências de interesses entre os coproprietários, que resultariam na manutenção do condomínio, mesmo que indesejado.

Assim, observados os requisitos legais, o instituto possibilita a abertura de uma matrícula própria em nome do interessado no registro de imóveis, com as metragens, características e confrontações que constam no instrumento declaratório, com a resolução do condomínio em relação ao declarante, em cumprimento ao princípio registral da especialidade objetiva, que significa que toda inscrição deve recair sobre um objeto precipuamente individuado, ou seja, o imóvel e os sujeitos envolvidos no instrumento levado a registro devem estar perfeitamente descritos, permitindo a exata localização do imóvel no mundo físico e a perfeita identificação das pessoas que figurarem nos atos. Essa especialidade se subdivide em especialidade objetiva e subjetiva, a primeira está vinculada aos imóveis e a segunda às pessoas (KONNO, 2010).

Apresentado o instituto e as suas principais características, o presente artigo visou responder a seguinte indagação: A estremação é admitida em qualquer situação de condomínio rural? Em consonância com este questionamento, o objetivo geral foi identificar os limites, as virtudes e os processos inerentes à execução do Instituto. Para tanto, delimitou-se como objetivos específicos:

- a) Identificar a trajetória de institucionalização do Instituto da Estremação no Brasil, no contexto geral, e em Minas Gerais, em seu contexto específico;
- b) Analisar de forma comparada o Instituto da Estremação e os institutos similares, em especial, o Instituto da Extinção de condomínio, para identificar inovações, possibilidades, limitações, restrições e complementariedades existentes; e
- c) Analisar a segurança jurídica e a publicidade dos atos praticados nas serventias para viabilizar a execução do Instituto da Estremação;

Em termos metodológicos foram analisados os resultados de casos práticos, os critérios de admissibilidade contidos no Provimento nº 93/2020, consideradas as exceções e particularidades de cada caso. De um modo geral, o trabalho foi desenvolvido com a utilização de pesquisa bibliográfica e documental, análise de casos práticos junto aos cartórios extrajudiciais, iniciando-se com a escritura declaratória e finalizando com o seu registro. A contribuição final que se pretende é demonstrar que a estremação se consubstancia numa ferramenta de desjudicialização que funciona de forma muito mais simples e eficaz para individualizar e regularizar imóveis em situação de condomínio *pro diviso*, revestidos da mesma segurança e eficácia jurídica dos atos praticados pelo Poder Judiciário.

## **2 CONDOMÍNIO RURAL COMO RESTRIÇÃO AO EXERCÍCIO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE**

Para uma melhor compreensão do tema, uma vez que o trabalho versa sobre a regularização de propriedade, necessário esclarecer o que significa condomínio. Trata-se de uma palavra de origem latina e se trata do direito exercido por mais de uma pessoa sobre o mesmo objeto, significa a influência ou soberania praticada por dois ou mais indivíduos em comum (JOVINO, 2012). Entende-se por condomínio, a cotitularidade dominial sobre a mesma coisa e o regime jurídico pelo qual cada condômino possui uma fração ou parte ideal sobre a coisa, cabendo-lhe, assim uma porcentagem ou fração sobre o todo, sem que seu direito incida sobre a área fisicamente localizada (LOUREIRO, 2018). No Código Civil, nos termos do artigo 1.334, são considerados condôminos os proprietários em comum, em que são simultaneamente titulares do direito de propriedade sobre a mesma coisa.

A situação condominial em área rural tem se mostrado muito prejudicial a seus proprietários, pois, mesmo havendo linhas de crédito concedidas pelo Governo, há dificuldade em se conseguir crédito para investir no imóvel, visto que não há uma demarcação correta da área condominial a ser dada em garantia e, conseqüentemente, as instituições financeiras se sentem inseguras em liberar o financiamento nessas situações, ao considerar o risco futuro em caso de execução da dívida. Desta feita, nesses casos de condomínio de fato em propriedades agrícolas, nota-se que não há um desenvolvimento social e econômico, pois, os proprietários não conseguem ter acesso aos financiamentos destinados a fomentar a agricultura. O desenvolvimento social e econômico se caracteriza pelo preenchimento das necessidades básicas dos cidadãos, das quais pode-se citar: educação, moradia, alimentação, saúde, previdência e assistência sociais, entre outros (RISTER, 2007).

É fato que, não existindo matrícula individualizada, o agricultor encontra muitas dificuldades para obter crédito rural junto às instituições financeiras, visto que na prática a concessão dos financiamentos estão condicionados à apresentação de garantia real, e quando o imóvel está em situação de condomínio, os bancos não liberam o crédito em razão do risco futuro de excutir a dívida em caso de inadimplemento (AMARAL; SILVEIRA, 2020).

A irregularidade registral se consubstancia, muitas vezes, no impedimento de acesso ao crédito rural, pois, os agentes financiadores não aceitam imóveis que estão em condomínio ou se aceitam, exigem a anuência de todos os condôminos para liberação do crédito, embora os imóveis rurais em condomínio, na maioria das vezes, apresentam divisas certas e determinadas (AMARAL; SILVEIRA, 2020). Desta forma, pode-se concluir que a propriedade rural em

condomínio muitas vezes não cumpre sua função social, pois, sem a matrícula autônoma, o produtor encontra dificuldade em obter crédito rural para investimento e, conseqüentemente, de usufruir de forma sustentável da propriedade, em flagrante afronta ao princípio constitucional da função social. Assim fortalece o cenário da desigualdade social uma vez que o pequeno produtor rural não tem acesso às condições oferecidas pelo Estado em razão do condomínio indesejado, por isso a importância de alterações estruturais capazes de modificar a realidade socioeconômica, de forma sustentável possibilita a manutenção da qualidade e condições de vida da população, com a conseqüente continuidade do processo desenvolvimentista (RISTER, 2007)

Diante da problemática do condomínio rural, o proprietário pode buscar individualizar a sua área pelas vias judicial ou extrajudicial. A primeira (judicial) por meio do ajuizamento da ação de extinção de condomínio, também conhecida como divisão (artigo 1320, CC) e a segunda (extrajudicial) pela escritura de extinção de condomínio ou pela escritura de estremação (instituto previsto em alguns Estados da Federação). Pela via judicial, a solução do conflito pode durar vários anos, pois, haverá a necessidade de manifestação de todos os condôminos no processo, além do problema do excesso de processos no Judiciário, o que causa uma ineficiência na prestação jurisdicional pelo Estado.

Na esfera extrajudicial a solução do problema se torna mais eficaz, haja vista que, nos casos em que há consenso, os atos praticados pelos serviços notariais e registrais têm se mostrado mais célere e eficiente para pacificação do conflito, além, de tais serventias desempenhar papel importantíssimo na política de desjudicialização e desafogo do Judiciário.

### **3 O Instituto da Estremação e os institutos similares: inovações, possibilidades, limitações, restrições e complementariedades existentes nas propostas extrajudiciais para regularização da propriedade rural**

Os institutos da extinção de condomínio e estremação são utilizados como instrumentos de regularização fundiária extrajudiciais, porém possuem critérios de execução e exigências legais distintas, de modo que ao final, conclui-se que o instituto da estremação é mais eficaz e efetivo como meio de regularização fundiária.

Enquanto na extinção de condomínio se faz necessária a participação efetiva e financeira de todos os coproprietários (condôminos) do imóvel para que o ato possa ser realizado, bem como proceder a medição total da área e também a delimitação de todas as frações/cotas de cada condômino no imóvel; exigem-se ainda, as assinaturas dos confrontantes, em caso de atualização das medidas perimetrais, inserindo as medidas, as confrontações e alteração de área,

assim, primeiro retifica a área, para depois fazer a extinção do condomínio, sendo necessária a participação dos confrontantes pela retificação da área, retifica-se a área total do imóvel quando há divergência da área medida e da área que consta na matrícula imobiliária; outro aspecto está na transmissão da posse entre os condôminos, ou seja, o condômino que delimita sua área deixa de ser proprietário do restante, assim existe o condômino transmitente e o condômino adquirente.

O requerente que optou pela extinção de condomínio tem seu direito cerceado e mesmo tendo escolhido regularizar sua propriedade de forma administrativa, acaba sendo, muitas vezes, obrigado ao trâmite judicial, visto que, dificilmente conseguirá cumprir todos os requisitos, ou seja, que todos os demais condôminos tenham vontade, capacidade, presença e liquidez financeira, pois, na maioria das vezes, trata-se de um procedimento com alto custo.

Já o instituto da estremação apresenta os benefícios de ser de forma unilateral e totalmente extrajudicial, vez que, o proprietário precisa apenas da anuência de seus confrontantes, sejam eles condôminos ou não, pois, a área não se encontra oficialmente delimitada, e eles precisam ter ciência de que sua área não está sendo invadida, assim não necessita da capacidade financeira, nem da vontade dos demais condôminos em extinguir o condomínio; também não há necessidade de medir a área total, mas tão somente a área a ser estremada ou individualizada, a qual é retirada do todo, sem a necessidade que os outros condôminos intervenham como transmitentes e nem o declarante transmita posse da outra fração do imóvel; e ainda, quando o condômino não tiver a posse por mais de 5 (cinco) anos levando em questão o provimento, pode somar a posse com o proprietário anterior desde que o proprietário anterior tenha exercido de fato a posse do imóvel, através da analogia da posse em relação ao usucapião.

O quadro que segue evidencia diferenças e particularidades entre os institutos de regularização fundiária administrativa:

**Quadro 1** - Quadro comparativo entre a extinção de condomínio e a estremação.

<b>EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO</b>	<b>ESTREMAÇÃO</b>
-Levantamento topográfico da área total do imóvel;	-Levantamento topográfico somente da área objeto da estremação;
-Assinaturas de todos os coproprietários e todos os confrontantes;	-Assinatura somente do coproprietário requerente e todos os confrontantes;
-Retificação de área obrigatória (ato anterior, distinto, do processo da extinção de condomínio), ao divergir as áreas medida e registrada;	-O processo para estremar a área, é o mesmo para retificá-la, ato único, caso haja divergência entre as áreas medida e registrada;
-Presença financeira de todos os coproprietários, em virtude da necessidade de delimitar todas as frações/cotas de cada condômino no imóvel;	Presença financeira somente do coproprietário requerente, pois a delimitação ocorre apenas na fração/cota a ser estremada;
-Processo mais lento e valor mais alto, em decorrência da participação de um grande número de pessoas e exigências a serem cumpridas;	Processo célere e valor mais baixo, em decorrência da participação de um número menor de pessoas e menos requisitos exigidos;
-Transmissão da posse entre os condôminos, ou seja, ao delimitar sua área o condômino deixa de ser proprietário do restante, assim, há as presenças dos condôminos transmitentes e adquirentes;	-Não há transmissão entre as cotas ideais, pois somente a área a ser estremada é delimitada e retirada do todo, sem que os outros condôminos intervenham como transmitentes e nem o declarante transmita posse da outra fração do imóvel;
-Exigência do parecer do Município sobre a possível incidência do imposto de transmissão.	-Não há a exigência do parecer do Município sobre a possível incidência do imposto de transmissão.

Fonte: Resultados da pesquisa (2022).

Como visto o Instituto da Estremação é um instrumento que proporciona segurança jurídica aos proprietários de partes ideais de fato determinadas, em situação de condomínio divisível e que desejam extingui-lo. Trata-se de um ato público praticado no âmbito das serventias extrajudiciais, tal qual delineado na seção seguinte.

#### **4 TRAJETÓRIA DE INSTITUCIONALIZAÇÃO DO INSTITUTO DA ESTREMAÇÃO NO BRASIL E EM MINAS GERAIS**

Pondera-se que a estremação se configura no procedimento jurídico extrajudicial semelhante à extinção de condomínio ou divisão, que visa à individualização de uma fração ideal localizada dentro de um condomínio urbano ou rural, com inserção de medidas, limites e confrontações. O vocábulo estremar se origina do latim *extremus*, cuja terminologia jurídica é “demarcar, dividir ou separar uma coisa da outra, delimitar por meio de extremas ou marcos

divisórios de modo que as partes separadas sejam distinguidas” (SILVA, 2005), cuja finalidade é regularizar uma fração ou parte ideal de um imóvel em condomínio divisível, cuja cota a se individualizar encontra-se faticamente delimitada, mas que, não corresponde a sua situação jurídico-registral.

A figura da estremação foi introduzida pelo Poder Judiciário do Rio Grande do Sul no ano de 2.005, por meio do Provimento 07/2005-CGJ/RS, que implantou o Projeto Gleba Legal, cujo objetivo foi permitir divisão de propriedades rurais em regime de condomínio de forma individualizada, sem que haja a necessidade de participação e concordância de todos dos coproprietários ou condôminos, mas tão somente dos confrontantes.

Na apresentação, o Corregedor Geral de Justiça Gaúcho, Desembargador Aristides Pedroso de Albuquerque Neto, comentou a defasagem da legislação rural e a exclusão do pequeno proprietário rural ao crédito agrícola, deixando muito claro o problema dos pequenos agricultores em face da dificuldade de obtenção de um título de propriedade individualizado:

Em razão de uma legislação rural ultrapassada, cujas bases foram lançadas na década de 60 do século passado, os produtores rurais brasileiros, especialmente os pequenos proprietários, enfrentam atualmente severas dificuldades porque excluídos do sistema estatal de distribuição de financiamentos agrícolas. Essa realidade advém da recusa de aceitação de seus imóveis como garantia, por estarem registrados como frações ideais, ou seja, em condomínio, embora de fato essas propriedades apresentem divisas certas e determinadas, em situação consolidada, admitida, conhecida e respeitada pelos confrontantes.

Por fim, salientou que o projeto tinha por objetivo contribuir para a obtenção de uma matrícula individualizada, e com isso garantir o acesso dos pequenos agricultores nos financiamentos agrícolas, deixando claro que o Projeto Gleba legal se constituía num instrumento legal de proteção jurídica aos proprietários de imóveis rurais, por meio da obtenção do registro imobiliário individuado e definido, o que lhes garantiria condições de inserção no sistema estatal de distribuição de financiamentos agrários.

De um modo geral, a Corregedoria de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, ao desenvolver o Programa Gleba Legal, definiu o projeto como sendo um “instrumento jurídico-administrativo com caráter de instrução, a permitir a regularização de parcelas de imóveis rurais registradas em condomínio, com posse mínima de cinco anos pelo proprietário, porém em situação de fato pro diviso, abrangendo quaisquer glebas rurais, mesmo aquelas em que impossível definir a área maior e seus respectivos condôminos, sempre respeitada a fração

mínima de parcelamento (FMP) definida pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA”.

Dado a inovação e os resultados que o instituto proporcionou no Rio Grande do Sul, outros estados da federação promoveram a institucionalização de instrumento legislativo próprio. Assim, o instituto da estremação, também denominada “regularização de condomínio de frações ideais”, tem previsão legal nos seguintes Estados da Federação: Rio Grande do Sul, (CGJ/RS nº 07/2005), Minas (CGJ/MG, 2020), Bahia (CGJ/BA, 2020), Paraná (CGJ/PR nº 276/2018), Goiás (CGJ/GO nº 024/2016), Mato Grosso do Sul (CGJ/MS nº 240/2020), Santa Catarina (CGJ/SC nº 010/2013), Espírito Santo (CGJ/ES nº 37/2021), Acre (CGJ/AC nº 001/2017), Mato Grosso (CGJ/MT nº 042/2020), Rondônia (CGJ/RO nº 014/2019), Piauí (CGJ/PI nº 017/2013) e Paraíba (CGJ/PB nº 086/2021).

No Estado de Minas Gerais, embora tardio, a adoção do instituto da estremação como procedimento de regularização fundiária foi regulamentada por meio do Código de Normas da Corregedoria de Justiça do Estado de Minas Gerais - Provimento nº 260/2013, nos artigos 997 e 1.012. Atualmente o instituto encontra-se disciplinado no Capítulo VIII – Da Estremação de Imóveis em Condomínio de Fato, artigos 1.149 a 1.156, do Provimento Conjunto nº 93/2020.

Os requisitos, documentos necessários e forma prevista para lavrar a escritura pública de estremação, são constantes do Provimento mineiro n. 93/2020, capítulo VIII, nos artigos 1.149 à 1.156, bem como na Lei de Registros Públicos nº 6.015/73, inciso II do artigo 213, e ainda na Legislação que fixa normas de direito agrário, dispõe sobre o sistema de organização e funcionamento do instituto brasileiro de reforma agrária, Lei n. 4.947, de 06 de abril de 1966.

São requisitos expressos para a formalização da escritura pública de estremação de acordo com o Provimento n. 93/2020: a) 05 (cinco) anos de posse, permitida a soma do tempo de posse dos proprietários anteriores (art. 1149, § 1º); b) declaração do proprietário e dos confrontantes (art. 1149, § 3º); c) ser lavrada por instrumento público (art. 1150); d) anuência dos confrontantes na escritura pública (art. 1150, § 1º), salvo a exceção de impossibilidade e notificação (art.1150, § 6º); e) apresentação de mapa e memorial descritivo (art. 1151, § 1º); f) apresentação de CCIR e ITR em caso de imóveis rurais (art. 1151, § 2º; g) anuência do município em caso de imóveis urbanos (art. 1151, § 3º). Ainda em atenção aos requisitos indispensáveis para lavrar a escritura de estremação, estão presentes o artigo 1.149, *caput*, do Provimento 93/2020 que é respeitar a fração mínima de parcelamento de imóvel rural, determinada pelo INCRA (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária) variável de acordo com o município, tanto na área a ser estremada quanto na remanescente; bem como o inciso II do artigo 213 da Lei nº 6.015/73, que dispõe sobre a possibilidade de inserção ou

alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, instruído com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, bem assim pelos confrontantes.

São documentos necessários para lavrar a escritura de estremação segundo o de Código de Normas de Minas: documentos pessoais das partes para qualificação (artigo 162 inciso I), certidão de casamento atualizada, isto é, expedida há no máximo 90 dias (artigo 162 inciso V), certidão da matrícula do imóvel atualizada, ou seja, expedida em menos de um mês (artigo 160 inciso IV), planta da área total com as delimitações assinada pelo profissional devidamente habilitado no CREA, memorial descritivo da fração localizada (artigo 999 parágrafo 1º inciso II e II), certidão do último CCIR quitado, certidão do ITR dentro do seu prazo de validade, certidão fiscal expedida pelo município (artigo 160 inciso II), certidões de efeitos ajuizados expedida pela Justiça federal (artigo 160 inciso V), pela Justiça estadual e pela Justiça do trabalho em nome proprietários (artigo 160 inciso V e VI), certidão de indisponibilidade. Logo, não é possível lavrar a escritura de estremação, sem apresentar o ITR e o CCIR, porque decorre de exigência contida na lei federal nº 4.947/66, que determina que os proprietários não podem, sob pena de nulidade, desmembrar, arrendar, hipotecar, vender ou prometer vender imóveis rurais sem a apresentação do certificado de cadastro rural.

Relevantes são as hipóteses em que há a incidência de cláusulas, ônus ou gravames sobre a parcela objeto da localização, conforme hipóteses previstas no artigo 1.154 do Provimento Mineiro. A legislação específica que na existência de hipoteca e penhora, não serão necessárias a prévia anuência nem a autorização judicial, cabendo ao oficial de registro oficial ao credor hipotecário e ao juízo respectivamente; já nas situações em que o proprietário oferecer a parcela do imóvel objeto da estremação em garantia de dívida oriunda de penhora fiscal, exigirá a anuência expressa da autarquia federal, uma vez que tal medida determinará a indisponibilidade do bem, conforme expresso no artigo 53, da Lei nº 8.212, de 1991, o mesmo ocorre nos casos de anticrese, sendo necessária a anuência do credor anticrético, mas nas situações da cláusula de usufruto e da propriedade fiduciária, tanto o nu-proprietário quanto o usufrutuário, o credor quanto o devedor figurarão em conjunto, obrigatoriamente, no ato da lavratura da escritura pública.

Da mesma forma que nas legislações geral e especial constam os requisitos, forma e documentos necessários, existem hipóteses de exceção à regra. Na estremação essas exceções estão relacionadas ao tamanho das áreas, que não podem ser inferiores ao módulo mínimo rural. Podem ocorrer situações em que os imóveis estremados ou remanescentes fiquem com áreas

menores aos módulos, mas que não se configura em violação legal. A primeira hipótese de exceção à regra acontece quando o proprietário desempenha sua atividade rural se enquadra como agricultura familiar, devidamente comprovado pela Declaração de Aptidão do Pronaf (DAP). O artigo 8º, § 4º, III, da Lei 5.868/72, permite a abertura de matrícula abaixo do módulo para o agricultor familiar.

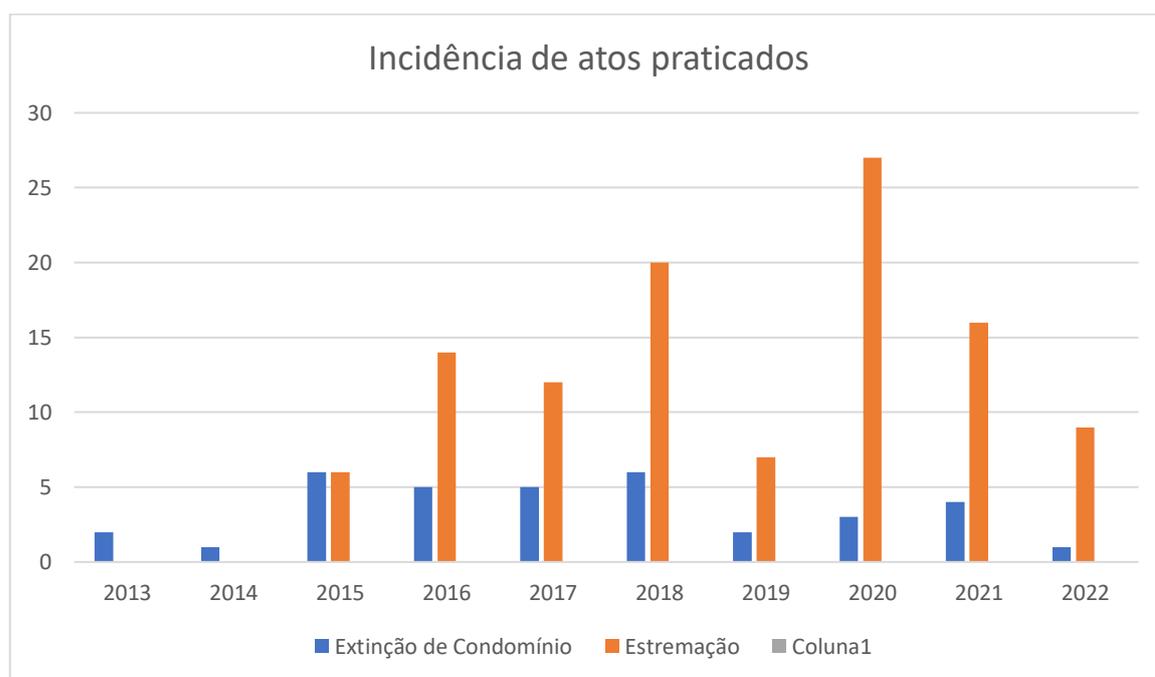
A segunda situação de exceção ocorre quando o imóvel é dividido por estrada pública, caracterizando uma desapropriação indireta, que se configura no fato administrativo em que o Poder Público se apossa de imóvel particular sem os procedimentos legais e administrativos. Nesse caso, a divisão da sua área aconteceu contra a sua vontade, portanto não pode o proprietário ser penalizado por ato involuntário, decorrente de desapropriação que beneficia uma coletividade. Essa circunstância deverá ser provada perante o Tabelião e o Registrador de Imóveis com a apresentação do mapa e memorial descritivo, elaborados e assinados por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica. Essa exceção encontra-se prevista no Decreto Federal nº 62.504/68, que permite a abertura de matrícula abaixo do módulo rural em decorrência de desapropriação por necessidade ou utilidade pública.

No artigo 1.150 e seus parágrafos 1º, 2º, 3º e 4º do Código de Normas n. 93/2020 esclarecem que a estremação deve ser formalizada através de escritura pública e que nela devem comparecer todos os confrontantes da gleba a ser localizada, sejam eles condôminos ou não, assim, faz-se necessário esclarecer que a diferença do conceito entre confrontantes e condôminos, isto é, confrontantes são aqueles que fazem divisa e confrontação com o imóvel a ser estremado, independente de fazer parte do condomínio ou não; já os condôminos são aqueles que fazem parte do condomínio, são coproprietários, independente de fazer confrontação ou não com a área estremada. Porém, 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 conforme artigo 1.150, parágrafo 6º, do mesmo Código, assim, o registrador de imóveis notificará o confrontante ausente conforme procedimento previsto no art. 213, §§ 2º a 6º, da Lei nº 6.015, de 1973.

Já o artigo 1.151 e seu parágrafo 1º do mencionado Código destacam que na escritura pública de estremação constará a caracterização apenas da área a ser estremada, pois não é necessário descrever a área total do imóvel, mas sim a parcela objeto da estremação, e tal descrição será apurada e comprovada mediante planta e memorial descritivo acompanhados da respectiva anotação de responsabilidade técnica do profissional habilitado legalmente.

Todos os Serviços Notariais de Minas Gerais devem lavrar escrituras públicas de Estremação em caso de provocação. Embora não seja uma faculdade e sim um dever de praticar o ato da estremação, há algumas serventias que apontam dificuldades em operacionaliza-lo. O instituto da estremação representa uma revolução no âmbito da regularização fundiária mineira em razão da celeridade, menor custo de execução, desburocratização e sua utilização acaba sendo incentivada, inclusive pelos próprios notários e registradores. Para exemplificar, em termos práticos, conforme levantamento de dados realizado perante o Primeiro Tabelionato de Notas de Guaranésia-MG, no período entre 2013 (ano da vigência do instituto da estremação) e 2022, a estremação se tornou o principal instrumento de individualização e regularização de área em regime de condomínio *pró diviso*, tal qual ilustrado na figura 1.

**Figura 1** – Dados ilustrativos da ampliação de recorrência do instituto da estremação.



Fonte: Resultados da pesquisa (2022)

Como pode ser observado, no cartório que foi estudado, desde a vigência do Instituto foram realizadas 111 estremações, enquanto no mesmo período foram realizadas apenas 35 extinções de condomínio. Justifica-se essa ampliação, porque há vantagens comparativas quando se observa outras opções de regularização fundiária, tal qual delineado na seção seguinte.

## **5 SEGURANÇA JURÍDICA E A PUBLICIDADE DOS ATOS PRATICADOS NAS SERVENTIAS PARA VIABILIZAR A EXECUÇÃO DO INSTITUTO DA ESTREMAÇÃO**

Como evidenciado na seção introdutória deste trabalho, um dos objetivos específicos foi identificar o papel das serventias extrajudiciais para viabilizar a resolução dos conflitos de forma administrativa, em especial, a regularização fundiária de imóveis rurais delimitados em situação de condomínio, com a operacionalização do instituto da estremação.

A Constituição Federal garante em seu artigo 5º, XXXV, o direito fundamental de acesso à justiça ao estabelecer que “a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito”. Nesse contexto de proteção ao direito, quando se busca a tutela do Estado, espera-se uma resposta rápida e eficiente advinda do Poder Judiciário. A realidade é que o Poder Judiciário está sobrecarregado devido ao grande número de processos que tramitam nas mais diversas esferas judiciais, o que faz com que o judiciário brasileiro não consiga atuar em conformidade com os princípios da celeridade e eficiência, causando um sentimento de frustração àqueles que procuram resolver seus conflitos pela via judicial. Esse crescente volume de processos, muitos de baixa complexibilidade, acarreta num congestionamento do sistema, que o torna moroso e ineficiente, o que gera, por consequência, uma restrição ao direito de acesso à justiça daqueles que necessitam de uma resposta do Judiciário para a solução dos conflitos (MINELLI; CACHAPUZ, 2018).

Diante desse fato, o Estado tem adotado medidas para desburocratização e descongestionamento dos Tribunais, cujo foco é a desjudicialização de atos que antes eram de exclusividade do Poder Judiciário, atribuindo-se aos Serviços Registros e Notariais competência para solucionar problemas em casos que não há conflitos e nem interesse de incapazes. Algumas atividades que antes eram exclusivas do Judiciário foram descentralizadas também, de forma alternativa, aos cartórios extrajudiciais, cujo deslocamento dessas atribuições teve como objetivo trazer agilidade aos atos e desafogar os Tribunais, que estão abarrotados de processos, que muitas vezes, sequer possuem conflito entre as partes (CHAVES; REZENDE, 2011).

Essa política de desjudicialização, com a publicação de diversas leis, representa uma vantajosa contribuição por parte do legislador para reduzir o conglomerado de processos e viabilizar soluções mais rápidas para as ações pretendidas (OLIVEIRA; MORONG, 2018). Dentre as normas que visam a desburocratização de atos e desafogo do judiciário, cita-se a lei 8.560/92, que trata do reconhecimento de paternidade diretamente nos Cartórios de Registro Civil das Pessoas Naturais; a lei 9.514/97, que dispõe sobre o procedimento da alienação

fiduciária; a lei 10.931/04, que autoriza a retificação administrativa do Registro Público; a lei 11.441/07, que prevê anuncia a realização de inventário e partilha, separação e divórcio nas serventias extrajudiciais; o Provimento nº 93/2020 - Código de Normas dos Serviços Notariais e Registrais do Estado de Minas Gerais, que prevê o instituto da estremação para a regularização de imóveis urbanos e rurais em condomínio de fato, a ser formalizado por meio da escritura pública declaratória lavrada em tabelionato de notas.

Das leis e medidas de deslocamento de atos e atribuições da esfera judicial para a extrajudicial, o foco do presente trabalho é abordar o instituto da estremação, disciplinado pela Corregedoria do Estado de Minas Gerais no Provimento Conjunto nº 93/2020, Capítulo VIII, artigos 1.149 a 1.156. No Código de Processo Civil, o instituto da Estremação está previsto no artigo 571, mesmo que não tenha a mesma terminologia, pois, está previsto 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 estremação representa uma das formas de desjudicialização da regularização fundiária, uma vez que, é instrumentalizada através de escritura pública declaratória, assim, desde que o proprietário tenha justo título da propriedade e anseie demarcá-la, obedecidos os requisitos constantes do provimento mencionado, este, poderá dirigir-se ao tabelionato de notas e requerer a lavratura do instrumento público adequado.

A escritura de estremação tem por finalidade dar limites, divisas, confrontações ao imóvel que se encontra registrado de forma fracionada, em comum, em nome de diversos coproprietários, seja pelo fato de ter sido objeto de herança ou até mesmo pelo ato da aquisição por várias pessoas, mas que faticamente encontra-se dividido há muito tempo, e os coproprietários já exercem a sua posse referente à fração que cabe a cada um exclusivamente, ou seja, para que este tenha a sua situação jurídico-registral correspondente à sua realidade sem precisar da assinatura de todos os condôminos e sim apenas dos confrontantes. Assim, a partir do registro da escritura pública de estremação o condomínio indesejado é extinto e o imóvel regularizado.

Conforme preceitua o artigo 1.152 do Provimento 93/2020, a escritura pública de estremação será qualificada pelo oficial registrador ou seus prepostos, e após estar em conformidade com os princípios registrais e legais será devidamente registrada; mesmo que haja divergência entre a área apurada no levantamento da fração a ser individualizada e aquela que consta no registro de imóveis, tal quesito não é motivo impeditivo para lavrar a escritura de estremação, uma vez que o objetivo do instituto vai além de individualizar e demarcar o imóvel, mas também regularizar e igualar a situação tabular com a fática. Outro ponto

importante para esclarecer é que ocorrendo a divergência entre as áreas estremada e registrada, são dispensadas a apresentação do comprovante de pagamento de imposto (ITBI ou ITCD), bem como a emissão de DOI, haja vista que tal diferença, não implica na transmissão de propriedade, uma vez que está apenas sendo regularizada e não transmitida.

Nota-se que a execução da estremação guarda estreita relação com as funções dos notariais. De um modo geral, as atribuições do tabelião de notas estão previstas nos artigos 6º e 7º da Lei 8.935/94, que estabelece:

Art. 6º Aos notários compete:

I - formalizar juridicamente a vontade das partes;

II - intervir nos atos e negócios jurídicos a que as partes devam ou queiram dar forma legal ou autenticidade, autorizando a redação ou redigindo os instrumentos adequados, conservando os originais e expedindo cópias fidedignas de seu conteúdo;

III - autenticar fatos.

Art. 7º Aos tabeliões de notas compete com exclusividade:

I - lavrar escrituras e procurações, públicas;

II - lavrar testamentos públicos e aprovar os cerrados;

III - lavrar atas notariais;

IV - reconhecer firmas;

V - autenticar cópias.

Alvarez observa que:

a função do notário consiste em receber ou indagar a vontade das partes; assessorá-las como técnico e com isso dar forma jurídica à vontade delas; redigir o escrito que se converterá em instrumento público; autorizar o instrumento público, dando-lhe forma pública e credibilidade; conservar o instrumento autorizado; expedir cópias do instrumento.

Nesse sentido, o notário tem a “função de receber a manifestação de vontade das partes, qualificar juridicamente esta vontade, rechaçando as ilicitudes que porventura contenha e instrumentalizando o ato jurídico adequado a dar vazão àquela vontade”<sup>1</sup>. A intervenção pelo tabelião nos atos notariais, que trata o artigo 6º, II, da Lei 8.935/94, nada mais é que captar a vontade manifestada pelos contratantes e redigir o instrumento adequado para formalizar juridicamente essa vontade, de forma que o ato notarial realizado traga segurança jurídica entre as partes.

Pela legislação, fica nítido que ao notário é atribuído a formalização jurídica da vontade das partes por meio da escritura pública (art. 6º, I, da Lei 8.935/94). Quando se analisa a atuação das serventias na seara do direito de propriedade, fica claro que o tabelião não tem poderes para

---

<sup>1</sup> BRANDELLI, LEONARDO. Teoria geral do direito notarial. 2. Ed. São Paulo: Saraiva, 2007, p. 121.

ordenar o saque ou alienação de bens, pois, a lei lhe confere tão somente a atribuição de formalizar a vontade das partes, ele não dirige o processo, apenas analisa os documentos, observa o recolhimento dos tributos incidentes e lavra o instrumento adequado. Nota-se que a escritura pública feita em cartório extrajudicial se constitui em documento hábil para qualquer ato de registro, bem como para levantamento de importância depositada em instituições financeiras.

## **6 CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Os serviços notariais e registrais vêm cumprindo de forma eficiente e satisfatória as atribuições que lhe foram outorgadas por ocasião da política de desjudicialização adotada pelo Estado, tais como divórcios, separações, inventários, usucapião, etc. Antes exclusivas do Poder Judiciário, essas atribuições foram deslocadas de forma alternativa aos cartórios extrajudiciais, com o objetivo de solucionar conflitos e, principalmente, desafogar o Poder Judiciário de demandas possíveis de serem solucionadas de forma administrativa, revestidas da mesma segurança e eficácia jurídica daquelas realizadas na esfera judicial.

Dentre essas atribuições alternativas de solução de conflitos, destaca-se o instituto da estremação, previsto no artigo 571, do Código de Processo Civil, cujas diretrizes operacionais (Estado de Minas Gerais) encontram-se estabelecidas nos artigos 1.149 a 1.156 do Provimento nº 93/2020 - Código de Normas dos Serviços Notariais e Registrais. A estremação se caracteriza por ser um instrumento de regularização fundiária, por escritura pública declaratória, sem a necessidade de tutela judicial.

Por ser cabível apenas em situações de resolução de condomínio *pró-diviso*, assemelha-se no seu objetivo principal ao instituto da extinção de condomínio, porém, os procedimentos operacionais são completamente distintos. A estremação, conforme levantamento de dados realizado perante o Primeiro Tabelionato de Notas de Guaranésia-MG, vem sendo utilizada de forma mais recorrente em relação à extinção de condomínio para regularização e individualização de área na zona rural. Essa utilização mais efetiva se deve a diversos fatores, tais como o custo do procedimento, assinatura apenas dos confrontantes, medição apenas da parte condominial a ser individualizada, não incidência do imposto de transmissão e celeridade procedimental junto às serventias extrajudiciais.

A estremação tem se demonstrado um instrumento muito eficaz de regularização fundiária, pois, com a obtenção de matrícula individualizada do imóvel, o pequeno agricultor

tem a possibilidade de inserir nos programas de fomento à agricultura regional, com obtenção de crédito mediante garantia real.

Assim como aconteceu com a usucapião extrajudicial, por meio do Provimento nº 65/2017, o Conselho Nacional de Justiça, com base nas informações das Corregedorias Gerais de Justiça dos Estados que já se utilizam da estremação, poderia editar provimento com abrangência nacional, regulamentando o instituto de forma a beneficiar todos os cidadãos em regime de condomínio pró-diviso e que precisam regularizar seu imóvel de forma mais célere, efetiva e fácil.

## REFERÊNCIAS

ACRE. Tribunal de Justiça. Corregedoria Geral de Justiça. Provimento nº 01/2017. Disponível em: [https://www.tjac.jus.br/wp-content/uploads/2017/01/Provimento\\_COGER\\_TJAC\\_1\\_2017.pdf](https://www.tjac.jus.br/wp-content/uploads/2017/01/Provimento_COGER_TJAC_1_2017.pdf). Acesso em 20/08/2022.

AMARAL, Humberto do. Ricardo dos Reis Silveira. A EXTINÇÃO DO CONDOMÍNIO PELA ESTREMAÇÃO. **Revista Reflexão e Crítica do Direito**, [S. l.], v. 8, n. 1, p. 44–60, 2020. Disponível em: <https://revistas.unaerp.br/rcd/article/view/2364>. Acesso em: 6 jun. 2022.

BAHIA. Tribunal de Justiça. Corregedoria Geral de Justiça. Provimento Conjunto nº 03/2020. Disponível em: [chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/http://www5.tjba.jus.br/extrajudicial/wp-content/uploads/2020/03/REPUBLICA%20C3%87%20C3%83O-CORRETIVA-PRIVIMENTO-03.2020-C%20C3%93DIGO-DE-NORMAS.pdf](http://www5.tjba.jus.br/extrajudicial/wp-content/uploads/2020/03/REPUBLICA%20C3%87%20C3%83O-CORRETIVA-PRIVIMENTO-03.2020-C%20C3%93DIGO-DE-NORMAS.pdf). Acesso em 20/08/2022.

BRASIL. Código civil. Lei nº 10.406, de 10 de Janeiro de 2002. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm)>. Acesso em: 02.maio.2022

BRASIL. Lei nº 601, de 18 de Setembro de 1850. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/10601-1850.htm#:~:text=LEI%20No%20601%2C%20DE,sem%20preenchimento%20das%20condi%20C3%A7%C3%B5es%20legais](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/10601-1850.htm#:~:text=LEI%20No%20601%2C%20DE,sem%20preenchimento%20das%20condi%20C3%A7%C3%B5es%20legais). Acesso em: 20.jan.2021

BRASIL. Código de Processo Civil. Lei 13.105, de 17 de Março de 2015. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm) Acesso em: 20.jan.2021

BRASIL. Constituição da República Federativa dos Estados Unidos do Brasil, de 24 de Fevereiro de 1891. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/27onstituicao/constituicao91.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/27onstituicao/constituicao91.htm) Acesso em: 20.jan.2021

BRASIL. Constituição da República Federativa dos Estados Unidos do Brasil, de 10 de Novembro de 1937. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao37.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao37.htm) Acesso em: 20.jan.2021

BRASIL. Constituição da República Federativa dos Estados Unidos do Brasil, de 18 de Setembro de 1946. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao46.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao46.htm) Acesso em: 20.jan.2021

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil, de 24 de Janeiro de 1967. [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao67.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao67.htm) Acesso em: 20.jan.2021

BRASIL. CONSTITUIÇÃO DO IMPÉRIO. Brasil, 1524. Disponível em: <https://www.monarquia.org.br/PDFs/CONSTITUICAODOIMPERIO.pdf> Acesso em: 20.jan.2021

BRASIL. Emenda Constitucional nº 01, de 17 de Outubro de 1969. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/emendas/emc\\_anterior1988/emc01-69.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/emendas/emc_anterior1988/emc01-69.htm)

BRASIL. Estatuto da Terra. Lei 4.504, de 30 de Novembro de 1964. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l4504.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4504.htm). Acesso em: 20.jan.2021

BRASIL. Lei de Registros Públicos. Lei 6.015, de 31 de Dezembro de 1973. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6015compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm) Acesso em: 20.jan.2021

BRASIL. Lei 6.969, de 10 de Dezembro de 1981. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6969.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6969.htm) Acesso em: 20.jan.2021

BRASIL. Lei 13.001, de 20 de Junho de 2014 (exceções ao módulo Mínimo). Disponível em: <https://www.colegioregistrals.org.br/comunicados/comunicado-n-023-2015-imovel-rural-desmembramento-de-area-inferior-a-fracao-minima-de-parcelamento-agricultor-familiar/> acesso em 13 fev. 2022.

BRASIL. Lei n. 4.947, de 06 de Abril de 1966. Fixa Normas de Direito Agrário, Dispõe sobre o Sistema de Organização e Funcionamento do Instituto Brasileiro de Reforma Agrária, e dá outras Providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L4947.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4947.htm)>.

ESPÍRITO SANTO. Tribunal de Justiça. Corregedoria Geral de Justiça. Provimento nº 37/2021. Disponível em: <http://www.tjes.jus.br/corregedoria/2021/03/19/provimento-no-37-2021-disp-18-03-2021/>. Acesso em 20/08/2022.

GOIÁS. Tribunal de Justiça. Corregedoria Geral de Justiça. Provimento nº 24/2016. Disponível em: <https://www.rotajuridica.com.br/wp-content/uploads/2021/01/aqui-3.pdf>. Acesso em 20/08/2022.

JOVINO, Mauricio. **Condomínio Edifício – Aspectos Relevantes**. Abril, 2012.

KONNO, Aline Yumi. Registro de Imóveis, teoria e prática. 2ª Edição. São Paulo: Memória Jurídica Editora, 2010.

LOUREIRO, Francisco Eduardo. **Código Civil Comentado**: doutrina e jurisprudência/Claudio Luiz Godoy. Coordenador César Peluso. 12ª. Ed. rev. e atual. Barueri, São Paulo: Manole. 2018.

MATO GROSSO. Corregedoria Geral de Justiça. Código de Normas. Provimento nº 42/2020. Disponível em: <https://corregedoria-old.tjmt.jus.br/arquivo/b76e5071-f87f-44a0-8973-1bde97a9dcbf/codigo-de-normas-da-cgj-foro-extra-prov-42-2020-at-prov-13-2021-cgj-pdf>. Acesso em 20/08/2022.

MATO GROSSO DO SUL. Corregedoria Geral de Justiça. Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça/Tribunal de Justiça. Campo Grande: Tribunal de Justiça, 2020. Disponível em: [http://1oficiomontesclaros.com.br/wp-content/uploads/2021/05/Cod\\_normas\\_MATOGROSSODOSUL.pdf](http://1oficiomontesclaros.com.br/wp-content/uploads/2021/05/Cod_normas_MATOGROSSODOSUL.pdf). Acesso em: 20/08/2022.

MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça. Provimento 260/CGJ/2013. Disponível em: <<http://www8.tjmg.jus.br/institucional/at/pdf/cpr02602013.pdf>>. Acesso em: 02.maio.2022

MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça. Provimento 93/CGJ/2020. Disponível em: <http://www8.tjmg.jus.br/institucional/at/pdf/vc00932020.pdf>. Acesso em: 02.maio.2022

OLIVEIRA, Álvaro Borges de. A função (f(x)) do Direito das Coisas. Novos Estudos Jurídicos; Vol. 11 (1), 117-134, nº 1, 2006. <https://doi.org/10.14210/nej.v11n1.p117-134>. Disponível em: [file:///C:/Users/cart0/Downloads/silo.tips\\_buscalegisccjufscbr%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/cart0/Downloads/silo.tips_buscalegisccjufscbr%20(1).pdf). Acesso em 20/08/2022.

PARANÁ. Tribunal de Justiça. Corregedoria Geral de Justiça. Provimento nº 276/2018. Disponível em: [https://portal.tjpr.jus.br/pesquisa\\_atmos/publico/ajax\\_concursos.do;jsessionid=e8ea5618c3a0c5fd333fe7f73bf5?tjpr.url.crypto=8a6c53f8698c7ff7d88bd1d17bac0727950f67568eb985dbfa4e7647bde63801c05b291476e67410172ddc0500ac3d50168e2627c5c969bbc96b07c0e028402a](https://portal.tjpr.jus.br/pesquisa_atmos/publico/ajax_concursos.do;jsessionid=e8ea5618c3a0c5fd333fe7f73bf5?tjpr.url.crypto=8a6c53f8698c7ff7d88bd1d17bac0727950f67568eb985dbfa4e7647bde63801c05b291476e67410172ddc0500ac3d50168e2627c5c969bbc96b07c0e028402a). Acesso em: 20/08/2022

PIAUI. 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-procedimentos-dos-servicos-notariais-e-de-registro/>. Acesso em 20/08/2022.

RISTER, Carla Abrantkoski. Direito ao desenvolvimento: antecedentes, significados e consequências. Rio de Janeiro: Renovar, 2007.

Rondônia. Tribunal de Justiça. Corregedoria Geral de Justiça. Provimento nº 014/2019. Disponível em: <https://www.tjro.jus.br/corregedoria/index.php/extrajudicial/diretrizes-gerais-extrajudiciais>. Acesso em 20/08/2022.

RIO GRANDE DO SUL. Provimento 07/2005/CGJ/RS – Projeto Gleba Legal. Disponível em: <http://registrodeimoveis1zona.com.br/?p=217> e [https://www.tjrs.jus.br/export/poder\\_judiciario/tribunal\\_de\\_justica/corregedoria\\_geral\\_da\\_justica/projetos/projetos/doc/projeto\\_gleba\\_legal.pdf](https://www.tjrs.jus.br/export/poder_judiciario/tribunal_de_justica/corregedoria_geral_da_justica/projetos/projetos/doc/projeto_gleba_legal.pdf) Disponível em: . Acesso em: 12 fev 2021.

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, De Plácido e: Vocabulário Jurídico / atualizadores: Nagib Slaib Filho e Gláucia Carvalho. Rio de Janeiro. Editora Forense, 2005.