

ESTREMAÇÃO EXTRAJUDICIAL DE BENS IMÓVEIS: UMA ANÁLISE DA CONTRIBUIÇÃO PARA A EFETIVIDADE DO DIREITO À PROPRIEDADE.

Graciela Maria Rivalta e Silva

**Dissertação de Mestrado em Direito Especialização em Ciências
Jurídico-Políticas.**

Orientação: Prof. Doutora Mónica Martinez de Campos

Março de 2025



UNIVERSIDADE PORTUCALENSE

Graciela Maria Rivalta e Silva

Estremação extrajudicial de bens imóveis:
Uma análise da contribuição para a efetividade do direito à propriedade.

Dissertação de Mestrado em Direito Especialização em Ciências Jurídico-Políticas.

Orientação: Prof. Doutora Mónica Martinez de Campos

Porto
2025

Dedicatória

Dedico esta pesquisa aos meus estimados amigos e colegas de profissão, notários e registradores, que diariamente enfrentam os desafios inerentes à atividade extrajudicial, especialmente diante da ausência de uma padronização normativa para determinados procedimentos. Em particular, destaco o instituto da estremação, que ainda carece de regulamentação uniforme em nosso país, exigindo dos profissionais da área um esforço contínuo de interpretação e aplicação das normas para garantir a segurança jurídica e a eficiência dos serviços prestados. Que este trabalho possa contribuir, ainda que modestamente, para o avanço das discussões e aprimoramento das práticas no âmbito notarial e registral.

Dedico também aos cidadãos, clientes, advogados e a todos aqueles que, de alguma forma, recorrem aos serviços notariais e registraes na busca pela regularização de seus imóveis. Que este estudo possa representar um passo a mais na construção de um sistema extrajudicial cada vez mais acessível, ágil e eficiente, promovendo a celeridade nos procedimentos e garantindo a segurança jurídica que tanto almejamos.

E, por fim, dedico esta dissertação, com especial carinho e gratidão, aos meus pais, Saul e Maria Regina, a quem pretendo sempre honrar. Foram eles que, com amor e dedicação, me ensinaram a trilhar o caminho da retidão, da ética e da integridade, independentemente dos desafios e adversidades. Seu exemplo de força, resiliência e compromisso com valores inegociáveis é a base sobre a qual construí minha trajetória pessoal e profissional. A vocês, todo o meu reconhecimento e amor.

Agradecimentos

Agradeço, em primeiro lugar, aos meus filhos, Gabriela Rivalta e Gabriel Henrique, que são minha maior fonte de inspiração e motivação. Guiá-los no caminho da ética, da retidão e do conhecimento é um desafio e, ao mesmo tempo, uma dádiva. A presença de vocês na minha vida fortalece minha convicção de que a família é o alicerce de uma sociedade baseada em valores humanos e cristãos. O amor e o apoio que recebo de vocês são a essência da minha jornada e a razão pela qual persevero na busca pelo aprimoramento pessoal e profissional.

À minha orientadora, Prof.^a Doutora Mônica Martinez de Campos, expresso minha mais profunda gratidão pelo acompanhamento atento, pela paciência e pelo comprometimento com minha trajetória acadêmica. Sua orientação criteriosa e seu olhar minucioso foram fundamentais para a construção deste trabalho, e sua generosidade intelectual me proporcionou valiosos aprendizados. Sinto-me privilegiada por ter contado com seu direcionamento e incentivo ao longo deste percurso.

Sou igualmente grata à minha equipe e aos meus colegas de trabalho, que compartilham comigo a responsabilidade e o compromisso com a excelência dos serviços notariais e registrais na Serventia Extrajudicial de Parnarama – MA. Tenho a honra de ser a Titular desta serventia e de contribuir para o exercício da cidadania no Estado do Maranhão, que tão generosamente me acolheu. A dedicação, a parceria e o profissionalismo de cada um de vocês foram imprescindíveis para que eu pudesse conciliar minhas atividades acadêmicas com minhas responsabilidades profissionais.

Ao meu companheiro de vida, Diovani Alencar Santa Bárbara, expresso meu mais sincero reconhecimento e carinho. Sua presença firme e seu apoio incondicional foram fundamentais nesta caminhada. Titular da Serventia Extrajudicial de São João dos Patos, você não apenas compartilha comigo os desafios da vida profissional, mas também é meu porto seguro, meu estímulo constante e minha inspiração. Seu empenho, sua dedicação e sua incansável exigência pelo meu crescimento pessoal e intelectual são fontes de encorajamento e superação.

Por fim, estendo meus agradecimentos a todos aqueles que, de alguma forma, contribuíram para a realização desta pesquisa. Aos professores, colegas de curso, amigos e familiares que, com palavras de incentivo, gestos de apoio e votos de confiança, ajudaram-me a seguir adiante. Cada contribuição, direta ou indireta, teve um impacto significativo neste percurso, e sou imensamente grata por todas as manifestações de incentivo e carinho recebidas ao longo dessa jornada.

O Senhor nos dará tudo o que é bom. E a nossa terra nos dará suas colheitas.
A justiça andará na sua frente e a salvação há de seguir os passos seus.
(Salmo 84)

ESTREMAÇÃO EXTRAJUDICIAL DE BENS IMÓVEIS: UMA ANÁLISE DA CONTRIBUIÇÃO PARA A EFETIVIDADE DO DIREITO À PROPRIEDADE.

RESUMO

A presente pesquisa aborda o instituto da estremação extrajudicial de bens imóveis como um mecanismo importante para a efetivação do direito à propriedade, especialmente no contexto da desjudicialização. A problemática central reside na falta de individualização documental de bens imóveis, que em condição de condomínio prodiviso estão vinculados a outros titulares, um cenário que restringe o pleno exercício do direito real de propriedade, o que gera insegurança jurídica e dificulta o acesso a serviços públicos essenciais, como o registro de imóveis, a obtenção de financiamentos, realização de investimentos e a participação em programas de desenvolvimento. Diante desse contexto, a estremação surge como uma ferramenta fundamental para garantir a abertura de matrícula autônoma, reconhecimento legal da propriedade, redução da informalidade e o impulsionamento do desenvolvimento socioeconômico. A pesquisa tem como objetivo investigar de que forma a estremação pode contribuir para a segurança jurídica e efetividade no direito de propriedade. Para tanto, será adotada uma abordagem metodológica abrangente, combinando elementos qualitativos, documentais e bibliográficos, bem como a análise jurídico-normativa da legislação pertinente. A estrutura da pesquisa contempla a análise do direito à propriedade e à segurança jurídica, a evolução normativa da estremação ao longo do tempo, sua aplicação prática em diferentes estados brasileiros, além de seu impacto na redução dos litígios. Ao final, serão apresentadas considerações acerca dos benefícios e desafios inerentes ao instituto da estremação, bem como sugestões para o aprimoramento de sua efetividade. Espera-se que esta pesquisa possa contribuir para o aprofundamento do debate sobre a importância da estremação de bens imóveis como ferramenta para a regularização fundiária e a promoção do desenvolvimento socioeconômico no Brasil. Além disso, almeja-se que os resultados obtidos possam fornecer subsídios para a formulação de políticas públicas mais eficientes e para o aprimoramento da legislação pertinente.

Palavras-chave: Estremação Extrajudicial; Direito à Propriedade, Desjudicialização.

EXTRAJUDICIAL SPLITTING UP OF PROPERTY IN CO-OWNERSHIP OF REAL ESTATE: AN ANALYSIS OF THE CONTRIBUTION TO THE EFFECTIVENESS OF THE RIGHT TO PROPERTY

ABSTRACT

This research deals with the institution of extrajudicial registration of real estate as an important mechanism for making the right to property effective, especially in the context of de-judicialisation. The central problem lies in the lack of documentary individualisation of real estate, which is linked to other owners in a condominium pro diviso, a scenario that restricts the full exercise of the real right to property, which creates legal insecurity and hinders access to essential public services, such as registering real estate, obtaining financing, making investments and participating in development programmes. In this context, land registration has emerged as a fundamental tool for ensuring the opening of autonomous registration, legal recognition of property, reducing informality and promoting socio-economic development. The aim of this research is to examine how land registration can contribute to legal security and effective property rights. To this end, a comprehensive methodological approach will be adopted, combining qualitative, documentary and bibliographical elements, as well as a legal-normative analysis of the relevant legislation.

The structure of the research includes an analysis of the right to property and legal security, the evolution of legal security over time, its practical application in different Brazilian states, as well as its impact on reducing litigation. It is hoped that this research will contribute to deepening the debate on the importance of land registration as a tool for land regularisation and the promotion of socio-economic development in Brazil. In addition, it is hoped that the results will provide input for the formulation of more effective public policies and the improvement of relevant legislation.

Keywords: Out-of-court settlement; right to property; de-judicialisation.

ÍNDICE

Introdução.....	14
1. METODOLOGIA.....	18
2. DIREITO À PROPRIEDADE E A NECESSIDADE DE SEGURANÇA JURÍDICA	23
2.1 Breve histórico da propriedade.....	23
2.2 Conceito de propriedade e sua função social.....	26
2.3 A propriedade em condomínio pro-diviso.....	32
2.4 O registro da propriedade imobiliária e importância da segurança jurídica para a efetividade do direito à propriedade.....	35
3. A DESJUDICIALIZAÇÃO.....	39
3.1 O papel das serventias notariais e registrais no processo de desjudicialização.....	44
3.2 A desjudicialização e a estremação extrajudicial de imóveis.....	49
4. A ESTREMAÇÃO EXTRAJUDICIAL DE IMÓVEIS.....	51
4.1 Conceito e correlação no direito português.....	51
4.2 Breve histórico e contexto legal.....	57
4.3 A natureza jurídica da estremação.....	65
4.4 Principais requisitos da Estremação.....	67
4.5 Desafios e particularidades.....	71
4.6 A estremação brasileira e a demarcação portuguesa: diferenças na regularização de propriedades em condomínio em Portugal e no Brasil.....	76
5. ANÁLISE DOS RESULTADOS.....	83
CONCLUSÃO.....	103
REFERÊNCIAS.....	107

LISTAS DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas

AC – Estado do Acre

AL – Estado de Alagoas

AM – Estado do Amazonas

ANOREG – Associação dos Notários e Registradores do Brasil

AP – Estado do Amapá

Art. - Artigo

BA – Estado da Bahia

BUPI - Balcão Único do Prédio

CAR – Cadastro Ambiental Rural

CC – Código Civil

CCIR – Certificado de Cadastro de Imóvel Rural

CE – Estado do Ceará

CF – Constituição Federal

CF/88 – Constituição da República Federativa do Brasil de 1988

CGJ – Corregedoria-Geral da Justiça

CNJ – Conselho Nacional de Justiça

CNNR – Consolidação Normativa Notarial e Registral do Estado do Rio Grande do Sul

CORI-MG – Colégio Registral Imobiliário de Minas Gerais

CPC – Código de Processo Civil

CPC – Código de Processo Civil

CRF – Certidão de Regularização Fundiária

CRP - Código Registo Predial

CTF – Certidão de Termo de Final de Regularização Fundiária

DGE – Diretrizes Gerais Extrajudiciais

DJE – Diário da Justiça Eletrônico

DJU – Diário da Justiça da União

ES – Estado do Espírito Santo

FMP – Fração Mínima de Parcelamento

GO – Estado de Goiás

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

IN – Instrução Normativa

INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária

INSS – Instituto Nacional do Seguro Social

IRIB – Instituto de Registro de Imóveis do Brasil

ISSN – International Standard Serial Number

LAP – Licença Ambiental Prévia

LGPD – Lei Geral de Proteção de Dados

LRP – Lei dos Registros Públicos

MA – Estado do Maranhão

MG – Estado de Minas Gerais

MP – Ministério Público

MS – Estado do Mato Grosso do Sul

MT – Estado do Mato Grosso

NBR – Norma Brasileira Regulamentadora

OMI – Oficial de Matrícula Imobiliária (termo utilizado no contexto do documento)

PA – Estado do Pará

PB – Estado da Paraíba

PE – Estado de Pernambuco

PE – Projeto de Engenharia

PI – Estado do Piauí

PI – Petição Inicial

PR – Estado do Paraná

PU – Projeto Urbanístico

RE – Recurso Extraordinário

REsp – Recurso Especial

REURB – Regularização Fundiária Urbana

REURB-E – Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico

REURB-S – Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social

RI – Registro de Imóveis

RIB – Registro de Imóvel da Bahia

RJ – Estado do Rio de Janeiro

RJ – Registro Judicial

RN – Estado do Rio Grande do Norte

RO – Estado de Rondônia

RPPN – Reserva Particular do Patrimônio Natural

RR – Estado de Roraima

RS – Estado do Rio Grande do Sul

SC – Estado de Santa Catarina

SINTER – Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais

SP – Estado de São Paulo

SPU – Secretaria do Patrimônio da União

STF – Supremo Tribunal Federal

STJ – Superior Tribunal de Justiça

TJAC – Tribunal de Justiça do Estado do Acre

TJBA – Tribunal de Justiça do Estado da Bahia

TJGO – Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

TJMG – Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais

TJMS – Tribunal de Justiça do Estado do Mato Grosso do Sul

TJPA – Tribunal de Justiça do Estado do Pará

TJPE – Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco

TJPR – Tribunal de Justiça do Estado do Paraná

TJRJ – Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro

TJRN – Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Norte

TJRO – Tribunal de Justiça do Estado de Rondônia

TJRR – Tribunal de Justiça do Estado de Roraima

TJRS – Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul

TJSC – Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina

TJSP – Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

TJSP – Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

TO – Estado do Tocantins.

UDR – Unidade de Regularização Fundiária

ZEU – Zona Especial de Uso

ZP – Zona de Proteção

ZPVS – Zona de Proteção de Vida Silvestre

ÍNDICE DE FIGURAS, DE SÍMBOLOS, DE ILUSTRAÇÕES, DE TABELAS, ETC.

Quadro 1 - Desjudicialização em pauta via Cartórios Extrajudiciais	48
Quadro 2 - Estremação nas Legislações Brasileiras	62
Quadro 3 - Estremação nas Legislações Brasileiras	75
Quadro 4- Regulamentação da Estremação nos Códigos de Normas	84
Quadro 5 - Regulamentação da Estremação em normativas específicas	93
Quadro 6 – Falta de Regulamentação no Código de Normas	96
Figura 1 - Mapa do Brasil com a indicação das UF's com regulamentação	99
Figura 2 - Gráfico com os percentuais	101

INTRODUÇÃO

Com o crescimento do mercado imobiliário, as transações de propriedades tornam-se mais frequentes, mas não isentas de riscos, como fraudes e litígios. Para garantir a segurança jurídica, o registro de imóveis é essencial, pois comprova a propriedade e assegura a validade das negociações. Nesse cenário, a desjudicialização tem se consolidado como um importante mecanismo para tornar os procedimentos mais céleres e acessíveis, reduzindo a burocracia e a dependência do Judiciário. Entre os novos instrumentos que contribuem para a regularização imobiliária, destaca-se a estremação, instituto que permite a individualização de terrenos, viabilizando o registro formal de propriedades de maneira mais eficiente e segura.

A presente pesquisa possui como tema a estremação de bens imóveis e sua contribuição para a efetividade do direito à propriedade. Trata-se de um tema de grande importância no mundo atual, especialmente no contexto da regularização fundiária e principalmente na efetivação do direito à propriedade. Em muitos países, incluindo o Brasil, a falta de delimitação clara de imóveis e sua identificação geram insegurança jurídica, dificultando o acesso a serviços públicos, financiamento imobiliário e investimentos no setor imobiliário.

No cenário contemporâneo, onde a urbanização cresce rapidamente e as discussões imobiliárias (tanto rurais quanto urbanas) são recorrentes, a estremação tem surgido como uma ferramenta que auxiliará muito o processo para garantir que os proprietários tenham seus direitos reconhecidos legalmente. Além disso, tem-se se mostrado interessante para a redução da informalidade, a valorização dos imóveis e o desenvolvimento socioeconômico, promovendo a inclusão de diversas comunidades no sistema jurídico e econômico formal.

Importante ainda salientar que o tema apresenta relevância quando, em um cenário onde a informalidade na posse de terras ainda representa um desafio significativo, a implantação desta ferramenta e conseqüentemente a definição precisa dos limites dos imóveis contribui para reduzir conflitos fundiários, garantindo assim, o pleno exercício do direito de propriedade o que conseqüentemente fomenta o desenvolvimento econômico.

A efetividade do direito à propriedade é um fundamento essencial para o desenvolvimento social e econômico. Contudo, a ausência de regularização dos limites de propriedades e a demora na resolução judicial de conflitos fundiários são desafios constantes no Brasil. A estremação, um mecanismo que pode ser realizado de maneira extrajudicial, surge como alternativa promissora para garantir segurança jurídica aos

proprietários, reduzindo os conflitos. Assim, a dissertação busca contribuir para o estudo e o desenvolvimento de métodos mais ágeis e acessíveis de regularização fundiária, explorando o impacto positivo da estremação para a efetivação do direito à propriedade

Neste contexto, tem-se que o problema principal a ser analisado no presente trabalho é: **Como a estremação extrajudicial de bens imóveis pode contribuir para a efetividade do direito à propriedade?**

Diante da problemática apontada a pesquisa tem como objetivo principal analisar a contribuição da estremação de bens imóveis para a efetivação do direito à propriedade e sua potencialidade como um instituto de desjudicialização no Brasil. Já como objetivos específicos a pesquisa pretende analisar o conceito e a função social do direito à propriedade, destacando sua importância para a organização e desenvolvimento da sociedade. Além disso, busca examinar a relevância da segurança jurídica para a efetividade desse direito, identificando seus impactos na estabilidade das relações fundiárias. No que se refere à estremação de imóveis, pretende-se definir seu conceito e apresentar seu histórico no direito brasileiro, contextualizando sua evolução normativa e estabelecendo comparações com práticas internacionais. Também se propõe a avaliar o impacto desse mecanismo na redução da judicialização de conflitos fundiários, demonstrando sua contribuição para a eficiência do sistema jurídico. O estudo visa analisar os benefícios e limitações da desjudicialização nos processos de regularização fundiária, evidenciando sua relevância para a garantia da segurança jurídica e efetivação do direito à propriedade.

No capítulo subsequente a esta introdução será apresentada a metodologia utilizada nesta pesquisa. O capítulo apresenta a metodologia, detalhando os métodos adotados para a obtenção e análise dos dados. São descritas as abordagens qualitativa, documental e bibliográfica, além do embasamento jurídico-normativo utilizado para compreender a estremação extrajudicial e sua aplicabilidade prática.

A presente dissertação está estruturada em capítulos, organizados de forma a proporcionar uma análise sistemática do direito à propriedade, da segurança jurídica, da desjudicialização e da estremação extrajudicial como meio de regularização fundiária, além da metodologia aplicada e da análise dos resultados obtidos.

No desenvolvimento desta pesquisa o primeiro capítulo aborda o direito à propriedade e a necessidade de segurança jurídica. Inicialmente, apresenta um breve histórico da propriedade, contextualizando sua evolução ao longo do tempo. Em seguida, discute o conceito de propriedade e sua função social, enfatizando o equilíbrio entre o interesse individual e coletivo. Também examina a propriedade em condomínio pro diviso, destacando os desafios da falta de individualização documental de bens imóveis. Por fim, explora o registro da propriedade imobiliária e a importância da

segurança jurídica para a efetividade do direito à propriedade, ressaltando o papel do sistema registral na pacificação de conflitos e na garantia da titularidade dos bens.

O segundo capítulo trata do processo de desjudicialização, analisando seu impacto na modernização do sistema jurídico e na redução dos litígios. Para isso, inicia-se com a discussão sobre o papel das serventias notariais e registrais no processo de desjudicialização, evidenciando a crescente transferência de atribuições do Poder Judiciário para os cartórios. Em seguida, examina-se a desjudicialização e a estremação extrajudicial de imóveis, demonstrando como esse procedimento pode simplificar e agilizar a regularização fundiária.

No terceiro capítulo do desenvolvimento, analisa-se a estremação extrajudicial como forma de constituir o direito à propriedade. Inicialmente, são apresentados o conceito, correlação com o direito português e a fundamentação jurídica da estremação extrajudicial de imóveis, seguidos de um breve histórico e contexto legal do instituto. O capítulo também aprofunda a discussão sobre a natureza jurídica da estremação, explorando diferentes perspectivas doutrinárias. Além disso, detalha os requisitos e o procedimento da estremação, abordando temas como os requisitos fundamentais para sua realização, a possibilidade de soma das posses e o papel da escritura pública na formalização da estremação. São analisados ainda os desafios e particularidades da prática processual da estremação, evidenciando os obstáculos enfrentados na aplicação desse instituto na realidade brasileira. E por fim é apresentado um breve panorama sobre o instituto da demarcação de terras em Portugal, sistema adotado em neste país que mais se aproxima do objeto de estudo desta dissertação.

No quarto capítulo, realiza-se a análise dos resultados, com base nos dados coletados ao longo da pesquisa. São examinados casos concretos e a evolução da estremação nos diferentes estados brasileiros, identificando seus impactos na regularização fundiária, na segurança jurídica e na desjudicialização de conflitos.

Por fim, será apresentada a conclusão, sintetizando os principais achados da pesquisa e destacando as contribuições do estudo para o debate sobre a estremação extrajudicial. Também são apresentadas considerações sobre os benefícios e desafios do instituto, além de sugestões para o aprimoramento de sua efetividade e sua aplicação no contexto jurídico brasileiro.

Espera-se que esta pesquisa contribua para o avanço do debate sobre a importância da estremação de bens imóveis como instrumento para a regularização fundiária e para a promoção do desenvolvimento socioeconômico no Brasil, além de estimular discussões sobre a evolução do instituto ao longo do tempo e a necessidade de regulamentação a nível nacional. Ademais, vislumbra-se que os resultados obtidos proporcionem subsídios para o aprimoramento da legislação correlata, promovendo

uma reflexão mais aprofundada sobre os desafios e as potencialidades dessa prática no contexto jurídico e social atual não só no Brasil como no mundo.

1. METODOLOGIA

A metodologia adotada nesta dissertação combina uma série de abordagens investigativas que visam oferecer uma análise profunda e abrangente sobre a estremação de bens imóveis no contexto da efetividade do direito à propriedade. A pesquisa emprega uma combinação de pesquisa qualitativa, documental, bibliográfica e exploratória, aliada à utilização de técnicas de investigação jurídico-normativa.

A escolha desse método é fundamentada na necessidade de analisar criticamente o fenômeno da estremação, destacando sua importância na prática jurídica, especialmente no que tange à sua contribuição para a efetivação do direito à propriedade. A estremação, enquanto instrumento que visa a individualização de unidades autônomas em um condomínio, facilita a regularização de propriedades, ampliando a segurança jurídica dos proprietários e incentivando a utilização responsável dos bens. Por meio da interpretação de documentos legais, doutrinas e jurisprudências relevantes, esta pesquisa procura fornecer uma visão detalhada e crítica dos impactos desse procedimento dentro do sistema jurídico e social.

A pesquisa qualitativa é uma abordagem central no desenvolvimento deste trabalho, uma vez que ela se foca em uma análise interpretativa dos fenômenos, permitindo uma compreensão mais detalhada e subjetiva do fenômeno da estremação e seu impacto no direito à propriedade. Segundo CRESWELL¹, a pesquisa qualitativa visa a compreensão profunda de fenômenos sociais e jurídicos, reconhecendo a importância do contexto e da interpretação do significado das práticas observadas.

A pesquisa qualitativa ou naturalística, segundo Bodgan e Biklen (1982), envolve a obtenção de dados descritivos, obtidos no contato direto do pesquisador com a situação estudada, enfatiza mais o processo do que o produto e se preocupa em retratar a perspectiva dos participantes.²

A pesquisa qualitativa utiliza várias técnicas de dados, como a observação participante, história ou relato de vida, entrevista e outros.³ Nesse sentido, o estudo da estremação, que envolve questões complexas relacionadas ao direito de propriedade, exige uma abordagem que vá além da simples coleta de dados quantitativos. Esta modalidade de pesquisa permite que a dissertação explore não apenas a norma jurídica,

¹ CRESWELL, J. W. Projeto de pesquisa: métodos qualitativo, quantitativo e misto. 2. ed. Artmed, 2007.

² LÜDKE, Menga; ANDRÉ, Marli E. D. A. Pesquisa em educação: abordagens qualitativas. 2ª edição. Rio de Janeiro: E.P.U., 2014. p 14.

³ COLLIS, Jill, HUSSEY, Roger. Pesquisa em administração: um guia prático para alunos de graduação e pós-graduação. 2. ed. Porto Alegre: Bookman, 2005.

mas também a aplicação prática e as consequências sociais e jurídicas da estremação no processo de regularização fundiária e no uso responsável da terra.

A pesquisa documental e bibliográfica complementa a abordagem qualitativa, proporcionando o embasamento teórico necessário para a análise do tema. A pesquisa bibliográfica, segundo GIL⁴, é essencial para fundamentar teoricamente qualquer estudo acadêmico, permitindo a construção do referencial teórico a partir de autores e obras já publicadas. Fundamenta-se na utilização de materiais previamente publicados, como livros, artigos acadêmicos e, mais recentemente, informações acessíveis na internet.

A pesquisa documental é aquela realizada a partir de materiais que ainda não passaram por um tratamento analítico. Ela pode ser baseada em documentos de primeira mão, como documentos oficiais, reportagens de jornais, cartas, contratos, diários, filmes, fotografias, gravações, entre outros. Além disso, pode também utilizar documentos de segunda mão, ou seja, materiais que já foram analisados de alguma forma, como relatórios de pesquisa, relatórios de empresas, tabelas estatísticas, entre outros⁵. Esses documentos podem ser encontrados tanto em arquivos públicos quanto privados, incluindo manuais, relatórios financeiros, balancetes e outros tipos de registros.

No caso da pesquisa em questão os documentos analisados foram os códigos de normas disponibilizados pelos Estados brasileiros que trataram de forma direta ou indireta a estremação.

Para interpretar os dados coletados, adotou-se o método indutivo, que organiza o raciocínio da pesquisa e é fundamental para a ciência experimental, pois sem ele o conhecimento científico seria limitado à teoria sem comprovação⁶. A escolha do método indutivo permite comprovar a eficácia e eficiência do instituto da estremação, com base no crescente número de casos em que ele é aplicado.

O método indutivo parte da observação individual e a transforma em afirmações de padrões ou leis gerais⁷. A intenção foi traçar um panorama geral da política de desjudicialização, mostrando como o Estado adota meios alternativos para desafogar o sistema judiciário e como os serviços extrajudiciais atuam como agentes desjudicializadores.

⁴ GIL, Antônio Carlos **Métodos e técnicas de pesquisa social**. 6. ed. Atlas, 2008.

⁵ GIL, Antônio Carlos. **Métodos e técnicas de pesquisa social**. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2006.

⁶ MEZZAROBA, Orides; MONTEIRO, Cláudia Servilha. **Manual de Metodologia da Pesquisa no Direito**. 5ª Ed., Saraiva, 2009.

⁷ COLLIS, Jill, HUSSEY, Roger. **Pesquisa em administração: um guia prático para alunos de graduação e pós-graduação**. 2. ed. Porto Alegre: Bookman, 2005.

Essa abordagem é amplamente empregada em estudos, sendo que algumas pesquisas dependem exclusivamente de fontes bibliográficas. A principal vantagem desse método é possibilitar ao pesquisador o acesso a uma vasta quantidade de dados e eventos, muito além do que seria possível por meio de uma investigação direta.⁸

Essa técnica tem como finalidade localizar fontes primárias e secundárias, além de outros materiais científicos e tecnológicos necessários para a realização de um trabalho científico ou técnico⁹. Ao utilizar essas fontes, o pesquisador consegue embasar suas conclusões de forma sólida, aproveitando o conhecimento já consolidado na área de estudo e, assim, construindo um entendimento mais profundo e fundamentado sobre o tema em questão.

A pesquisa bibliográfica procura explicar um problema a partir de referências teóricas publicadas em documentos [...] busca conhecer e analisar as contribuições culturais ou científicas do passado existentes sobre um determinado assunto, tema ou problema. [...] constitui geralmente o primeiro passo de qualquer pesquisa científica¹⁰.

No caso da estremação de bens imóveis, a análise de obras jurídicas, artigos científicos e livros especializados contribui para o aprofundamento das questões que envolvem a função social da propriedade, a regularização de imóveis e a efetividade das normas que regem a propriedade.

A pesquisa documental, por sua vez, envolve a consulta a fontes primárias, como leis, decretos e decisões judiciais, que permitem entender o alcance e a aplicação das normas que regem a estremação, como o Código Civil Brasileiro e outras legislações pertinentes.

Portanto, a pesquisa documental é aquela em que os dados logrados são absolutamente provenientes de documentos, como o propósito de obter informações neles contidos, a fim de compreender um fenômeno; é um procedimento que utiliza de métodos e técnicas de captação, compreensão e análise de um universo de documentos, com bancos de dados que são considerados heterogêneo¹¹.

⁸ GIL, Antônio Carlos. (2006) *Op. Cit.*

⁹ OLIVEIRA, Sílvio Luiz de. **Metodologia científica aplicada ao direito**. São Paulo: Pioneira Thomson Learning, 2002.

¹⁰ CERVO, Amado Luiz, BERVIAN, Pedro Alcino. **Metodologia científica**. 5. ed. São Paulo: Prentice Hall, 2002. p. 65-66.

¹¹ JUNIOR, Eduardo Brandão Lima; OLIVEIRA, Guilherme Saramago de; SANTOS, Adriana Cristina Omena dos; SCHNEKENBERG, Guilherme Fernando. **Análise documental como percurso metodológico na pesquisa qualitativa**. Cadernos da Fucamp, v. 20, n. 44, p. 36-51. 2021. Disponível em: <https://revistas.fucamp.edu.br/index.php/cadernos/article/view/2356/1451>. Acesso em: 4 mar. 2025. p. 43.

A utilização dessas fontes permite estabelecer uma base sólida para a discussão dos desafios legais e das possíveis lacunas na legislação que afetam o processo de estremação e sua contribuição para o cumprimento da função social da propriedade.

A abordagem jurídico-normativa é também uma das vertentes metodológicas adotada neste estudo, sendo crucial para a investigação das normas que regulamentam a estremação de bens imóveis e os princípios constitucionais que garantem o direito à propriedade. Segundo BONAVIDES¹², a pesquisa jurídico-normativa se dedica à análise do direito positivo, investigando as normas em vigor, suas limitações e potencialidades na resolução de conflitos e na garantia de direitos fundamentais.

A interpretação das normas jurídicas que regem a propriedade e sua regularização, incluindo o processo de estremação, é essencial para entender como a legislação brasileira busca equilibrar o direito individual à propriedade com o interesse social. Nesse sentido, o estudo jurídico-normativo permitirá uma análise detalhada de como a estremação pode contribuir para a efetividade do direito à propriedade, não apenas do ponto de vista teórico, mas também na prática cotidiana do direito. a regularização fundiária.

A pesquisa exploratória é um tipo de estudo que visa proporcionar uma compreensão inicial sobre um tema pouco investigado, com o objetivo de identificar padrões, ideias ou hipóteses, em vez de testar ou confirmar uma hipótese específica. Essa abordagem é útil quando há uma lacuna no conhecimento existente sobre o tema e busca-se obter uma visão geral que possibilite um aprofundamento posterior¹³. O foco da pesquisa exploratória está em ampliar o entendimento sobre o tema, proporcionando uma familiaridade com o assunto em estudo.

Justifica-se, portanto, a escolha de uma pesquisa de caráter exploratório neste contexto, pois o instituto da estremação ainda é pouco abordado em estudos acadêmicos. Até o momento, há uma escassez de publicações que investiguem a estremação como uma ferramenta eficaz para desjudicializar a regularização fundiária. Dessa forma, ainda são limitados os estudos sobre a efetividade, as dificuldades e as virtudes desse instituto, especialmente no que se refere à complementação e ao acesso à justiça.

Assim, a combinação dessas abordagens metodológicas é fundamental para proporcionar uma análise completa e aprofundada da estremação de bens imóveis. A pesquisa qualitativa oferece uma visão interpretativa e detalhada do fenômeno,

¹² BONAVIDES, P. **Curso de direito constitucional**. 17. ed. Malheiros, 2004.

¹³ COLLIS, Jill, HUSSEY, Roger. **Pesquisa em administração**: um guia prático para alunos de graduação e pós-graduação. 2. ed. Porto Alegre: Bookman, 2005.

enquanto a pesquisa documental e bibliográfica garante o embasamento teórico e a contextualização normativa. A abordagem jurídico-normativa, por sua vez, possibilita uma análise precisa da legislação e dos princípios que fundamentam a estremação, permitindo uma avaliação crítica de seu papel na efetivação do direito à propriedade. Juntas, essas metodologias contribuem para a compreensão da estremação como um instrumento importante para a promoção da justiça social, a regularização fundiária e a utilização responsável da propriedade, alinhando os direitos individuais com as necessidades coletivas.

2. DIREITO À PROPRIEDADE E A NECESSIDADE DE SEGURANÇA JURÍDICA

2.1 Breve histórico da propriedade

O direito de propriedade é um dos direitos mais antigos e fundamentais em diferentes sistemas jurídicos ao redor do mundo. Ele garante ao titular o poder de usar, gozar, dispor e reivindicar bens¹⁴.

O direito real de propriedade é o mais amplo dos direitos reais - “plena in re potesta”. Sua conceituação pode ser feita à luz de três critérios: o sintético, o analítico e o descritivo. Sinteticamente, é de se defini-lo, com Windsheid, como a submissão de uma coisa, em todas as suas relações, a uma pessoa. Analiticamente, o direito de usar, fruir e dispor de um bem, e de reavê-lo de quem injustamente o possui. Descritivamente, o direito complexo, absoluto, perpétuo e exclusivo, pelo qual uma coisa fica submetida à vontade de uma pessoa, com as limitações da lei. À luz do refinamento técnico adotado na parte final do art. 1.228, o novo Código Civil acrescentou o detentor como destinatário possível da reivindicação, ao lado do possuidor injusto. Um apuro técnico que já se verificava na doutrina e na prática forense. Se é certo que nem um desses critérios satisfaz isoladamente, o conhecimento dos três permite ter o direito de propriedade noção suficientemente clara. É a análise de seus caracteres que torna, entretanto, mais nítidos seus traços¹⁵.

O surgimento do direito de propriedade¹⁶ remonta às sociedades primitivas, onde a posse coletiva de terras era a regra. Com o tempo, a apropriação individual de bens foi se consolidando, especialmente com o advento da agricultura e o surgimento das primeiras civilizações organizadas.

No direito romano, a propriedade já era amplamente reconhecida como um direito absoluto, sendo dividida entre o domínio (propriedade plena) e a posse (exercício físico sobre o bem).

¹⁴ Ver, nesse sentido, CARVALHO FERNANDES, L. (Lições de Direitos Reais, 6ª edição, Editora Quid Iuris, Lisboa, 2010, p, 332): “o direito de propriedade como o direito real de gozo máximo, no sentido de reconhecer ao seu titular a generalidade das faculdades atribuíveis a um particular em vista do aproveitamento pleno das utilidades de uma coisa, dirigido à satisfação de necessidades legítimas”; bem como MENEZES CORDEIRO, A. (Direitos Reais, Edições Lex Edições Jurídicas, 1993, pp, 12-13): “em sentido técnico-jurídico «propriedade» designa um direito real determinado (...) em sentido amplo «propriedade» designa os mais diversos direitos de conteúdo patrimonial (...) na sua aceção ampla”.

¹⁵ GOMES, Orlando. **Direitos reais**. 21. ed. rev. atual. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 103-104.

¹⁶ Para SANTOS JUSTO; “a origem da propriedade constitui um dos problemas mais difíceis que têm preocupado romanistas, historiadores e sociólogos” (SANTOS JUSTO, A. Direito Privado Romano – III (direitos reais), Studia Iuridica, 26, Coimbra Editora, 1997, p, 20).

Na era romana preponderava um sentido individualista da Propriedade, apesar de ter havido duas formas de Propriedade coletiva: a da *gens*, possuindo cada indivíduo uma restrita porção de terra (1/2 hectare), e só eram alienáveis os bens móveis. Com o desaparecimento dessa Propriedade coletiva da cidade, sobreveio a da família, que, paulatinamente, foi sendo aniquilada ante o crescente fortalecimento da autoridade do pater famílias. A Propriedade coletiva foi dando lugar à privada, passando pelas seguintes etapas, que Hahnemann Guimarães assim resume: 1) Propriedade individual sobre os objetos necessários à existência de cada um; 2) Propriedade individual sobre os bens de uso particular, suscetíveis de serem trocados com outras pessoas; 3) Propriedade dos meios de trabalho e de produção; 4) Propriedade individual nos moldes capitalistas, ou seja, seu dono poderia explorá-la de modo absoluto¹⁷.

Apesar do caráter mais absoluto por muitos intérpretes do Direito Romano, há uma teoria também, inclusive defendida por Maria Cristina Pezella, como explica ROSENVALD:

Embora muitos intérpretes do direito romano tenham afirmado que a propriedade em Roma era absoluta, Maria Cristina Pezella revela que desde o início do processo de civilização da sociedade romana pode se observar a clara submissão do exercício da propriedade ao interesse social. Explica a culta jurista que "a submissão do exercício da propriedade à sociedade toda evidencia o privilégio do princípio da humanidade sobre os demais princípios do direito, o que permite que se afaste também o individualismo como característica da propriedade romana, pois, mesmo quando exercida individualmente, a propriedade romana sempre esteve sujeita ao interesse social¹⁸.

Dessa forma, ainda que exercida de forma individual, a propriedade em Roma estava sujeita a restrições impostas pela sociedade, evidenciando que seu fundamento não se baseava exclusivamente na vontade do titular, mas também em sua função social. No entanto, apesar dessa perspectiva, há poucas semelhanças entre a propriedade romana e a propriedade moderna, uma vez que a visão sobre o tema se transforma ao longo do tempo, acompanhando a evolução da sociedade.

Na Idade Média, por exemplo, a propriedade era marcada pelo sistema feudal, que organizava a posse da terra de maneira hierárquica e vinculada a relações de dependência entre senhores e vassallos. Diferente da concepção moderna de propriedade privada absoluta, na Idade Média a terra era a principal fonte de riqueza e poder, mas sua posse estava subordinada a obrigações sociais e política.

O viés funcionalizado da propriedade romana não permaneceu na Idade Média, pois as relações de vassalagem exigiam que o poder político e absoluto do senhor feudal não sofresse qualquer espécie de restrição. A propriedade medieval, de acordo com John Gilissen, assenta-se no feudo e na concessão do senhor em favor de seu vassallo de uma porção de terra e proteção militar em troca de respeito e fidelidade. Com o desaparecimento da organização Estatal, a Europa Ocidental é fracionada em uma multiplicidade de pequenos senhorios e caracterizada por uma economia sem trocas, pois

¹⁷ DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil**. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 1989. v. IV. p.85-86.

¹⁸ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos reais**. 21. ed. rev., atual. e ampl. Salvador: JusPodivm, 2024. p. 274.

o comércio desaparece quase por completo. Ademais, o próprio parcelamento da terra (domínio útil e eminente) dificultava a prática de negócios jurídicos e a mercantilização da propriedade.¹⁹

Já no Iluminismo e jusnaturalismo a concepção de propriedade passou por uma transformação significativa. Nesse período, a propriedade começou a ser vista como um direito natural e inviolável, ligado à liberdade e ao trabalho individual na medida em que "(...) concede-se ao sujeito de direito a possibilidade de manifestar livremente a sua vontade, em um contexto econômico propício a circulação de capital²⁰" Os pensadores iluministas e jusnaturalistas influenciaram profundamente a visão moderna da propriedade, especialmente nas revoluções burguesas e na consolidação do direito de propriedade privada.

Assim percebe-se que algumas correntes filosóficas consideravam a propriedade como um direito natural, anterior à formação do Estado e sem limitações impostas por este. Essa perspectiva, associada ao jusnaturalismo, via a propriedade como um direito inato do ser humano, que surgiria com ele. Um dos mais destacados defensores dessa teoria foi o filósofo inglês John Locke. Locke argumentava que a propriedade e o homem nasciam simultaneamente, sendo a posse de bens uma consequência do trabalho que o indivíduo investe no mundo natural. "Qualquer coisa que ele então retire do estado com que a natureza a proveu e deixou, mistura-a ele com o seu trabalho e junta-lhe algo que é seu, transformando-a em sua propriedade"²¹.

Por outro lado, outras correntes de pensamento refutavam a ideia de que a propriedade fosse um direito natural, considerando-a uma criação do Estado. Nessa concepção, a propriedade não existiria independentemente das normas impostas pelo Estado e seria sujeita às leis que ele promulgasse.

Para esses pensadores, a origem da propriedade estaria intimamente ligada ao nascimento do Estado, sendo esse o responsável por regular e garantir os direitos sobre os bens. Pensadores como Thomas Hobbes, Jean-Jacques Rousseau, Montesquieu e Jeremy Bentham foram alguns dos principais defensores dessa visão "negativa", que desconsiderava a propriedade como um direito inato e a via apenas como um instrumento da organização política e social.

A distribuição dos materiais dessa nutrição é a constituição do meu, do teu e seu. Isto é, numa palavra, da propriedade. E em todas as espécies de Estado é da competência do poder soberano. Porque onde não há Estado, conforme já se mostrou, há uma guerra

¹⁹ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Op. Cit.* p. 275.

²⁰ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Op. Cit.* p. 275.

²¹ LOCKE, John. **Dois tratados sobre o governo**. São Paulo: Martins Fontes, 1998. p. 409.

perpétua de cada homem contra seu vizinho, na qual portanto cada coisa é de quem a apanha e conserva pela força, o que não é propriedade nem comunidade, mas incerteza²².

Essa divergência de perspectivas sobre a origem da propriedade e seus limites ilustra as complexas relações entre o indivíduo e o Estado nas teorias políticas e filosóficas. De um lado, a ideia de Locke sobre o direito natural da propriedade enfatiza a liberdade do indivíduo e sua capacidade de interagir com a natureza de forma autônoma. De outro, a abordagem de Hobbes, Rousseau e outros filósofos sublinha a importância da organização estatal para garantir a justiça e a ordem social, onde a propriedade é subordinada às normas coletivas. Ambas as correntes contribuíram significativamente para o debate sobre a natureza da propriedade e a função do Estado nas sociedades modernas.

2.2 Conceito de propriedade e sua função social

A partir do século XVII podemos encontrar o direito a propriedade ser citadas nos dispositivos jurídicos com o é o caso da Declaração dos Direitos Homem e do Cidadão, elaborada em 1789 em que o direito à propriedade foi reconhecido como um dos direitos fundamentais, e isso se refletiu nos Códigos Civis de diversos países. A Declaração, em seu Artigo 17²³, afirma que "a propriedade sendo um direito inviolável e sagrado, ninguém poderá ser privado dela, salvo quando a necessidade pública, legalmente constatada, exigir tal destinação, e sob condição de uma justa e prévia indenização".

Veicula-se a ideia do homem como portador de direitos inatos que devem ser garantidos pelo estado. A primeira geração de direitos fundamentais consistiu em deveres de abstenção por parte do Estado, no sentido de preservar as liberdades individuais. Dentre os direitos naturais e inalienáveis da pessoa, o mais significativo era a propriedade. No modelo econômico liberal do *laissez faire*, a função estatal primordial era a de defender a segurança do cidadão e da sua propriedade. Os demais problemas sociais seriam solucionados pela "mão invisível" do mercado²⁴.

Essa noção de que a propriedade é um direito fundamental, mas que pode ser restringido por questões de interesse público, influenciou fortemente a elaboração de

²² HOBBS, Thomas. **Leviatã**: com variantes selecionadas da edição latina de 1668. Tradução e organização de Edwin Curley. Traduzido por Gerson Lodi-Ribeiro. São Paulo: Editora Hucitec, 2006. p. 73.

²³ Art. 17°. Les propriétés tant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce nest lorsque la nécessité publique, légalement constatée, lexige évidemment, et sous condition dune juste et préalable indemnité.

²⁴ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Op. Cit.* p. 276.

Códigos Civis, como o Código Civil Francês de 1804 (Código Napoleônico) e o Código Civil Brasileiro de 2002.

O Código Napoleônico, promulgado em 1804, representa um marco significativo na história do direito civil, especialmente no que tange ao direito de propriedade. Este código consolidou a propriedade privada como um direito fundamental, alinhando-se aos princípios estabelecidos na Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão de 1789, que proclamava a propriedade como direito inviolável e sagrado:

No Código Napoleônico de 1804, a propriedade era considerada um fato econômico de utilização exclusiva da coisa. Na ideologia liberal, o bem comum seria alcançado pela soma dos bens individuais, na medida em que todos pudessem alcançar a sua felicidade. A liberdade de contratar seria o meio de alcançar-se tanto a justiça como a igualdade econômica por meio do acesso de todos à propriedade - antes monopolizada pela nobreza²⁵.

O Código influenciou muitos outros países, incluindo o Brasil. No Direito Civil do início do século XX no Brasil, em 1916, Clovis Bevilacqua conceituou propriedade como sendo “o poder assegurado pelo grupo social à utilização dos bens da vida física e moral²⁶. A partir deste conceito construiu o conceito de propriedade do artigo 524 do Código Civil de 1916: “A lei assegura ao proprietário o direito de usar, gozar e dispor de seus bens, e de reavê-los do poder de quem quer que, injustamente, o possua”.

No Código Civil de 1934, após críticas do próprio autor do dispositivo, na medida em que teria sido retirado a cláusula referente às restrições legais do direito de propriedade, o erro foi corrigido com o artigo 113, número 17, ao complementar dizendo que “garantindo o direito de propriedade, que não poderá ser exercido contra o interesse social ou coletivo, na forma que a lei determinar²⁷”.

A Constituição Federal de 1988, conforme a doutrina de Arruda Alvim, ao assegurar o direito de propriedade (art. 5º, inciso XXII), não estabelece um conceito ou definição precisa, nem especifica os possíveis objetos desse direito. Dessa forma, a previsão constitucional abrange não apenas bens móveis e imóveis, mas qualquer bem de valor econômico, seja material ou imaterial, que represente patrimonialidade.

Na Constituição Federal brasileira, em seu artigo 5º, em seu inciso XXIII estabelece ainda que esse direito deve atender a sua função social. A função social da propriedade surge como um princípio essencial para equilibrar os interesses individuais e coletivos. No Brasil, esse conceito foi incorporado pela Constituição de 1988 e

²⁵ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Op. Cit.* p. 276.

²⁶ TARTUCE, Flávio. **Direito civil**: direitos reais. 12. ed. rev., ampl. e atual. conforme o Código Civil e a jurisprudência do STJ. Rio de Janeiro: Forense, 2024. p. 107.

²⁷ BRASIL. Código Civil de 1916. Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916.

regulamentado em diversas legislações específicas, como o Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/1964) e o Estatuto da Cidade, que determina diretrizes para a ocupação do solo urbano e prevê instrumentos como a desapropriação por interesse social e a tributação progressiva para imóveis não utilizados adequadamente. No âmbito rural, a Lei nº 8.629/1993 estabelece critérios para a desapropriação de propriedades improdutivas, reforçando a necessidade de cumprimento da função social da terra, especialmente no combate à concentração fundiária e na promoção da reforma agrária.

Já no Código Civil Brasileiro de 2002, o direito à propriedade está garantido em seu Artigo 1.228, que afirma: "O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, de acordo com a sua destinação, sendo-lhe vedado o uso que contrarie os bons costumes e a função social²⁸". Além disso, o Código também regulamenta a desapropriação no caso de interesse público, o que está em conformidade com a ideia de que a propriedade não pode ser absoluta e pode ser limitada para o bem coletivo.

Esses exemplos mostram que, após a Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão, a propriedade deixou de ser vista como um direito incondicional, passando a ser entendida dentro de um contexto mais amplo, em que o interesse público e a função social devem ser considerados, refletindo a busca por equilíbrio entre os direitos individuais e as necessidades coletivas.

Importante ainda ressaltar que os sistemas jurídicos ao redor do mundo tratam o direito de propriedade de maneiras distintas. No modelo do *common law*, adotado por países como Estados Unidos, Reino Unido e Canadá, a propriedade é amplamente protegida e os direitos do proprietário são tradicionalmente robustos, podendo ser limitados apenas por regulamentações públicas e direitos coletivos.

Não existe uma definição igual para o direito de propriedade nos ordenamentos jurídicos estrangeiros, pois o direito de propriedade de cada país está condicionado a fatores econômicos e políticos.

Apesar dos fatores que influenciam o direito de propriedade nos ordenamentos estrangeiros, em todos o instituto tem sido visto fundamentalmente baseado no domínio, não importando muito as restrições, os limites e as limitações que aparecem em função das pessoas e das coletividades²⁹.

Já nos países de tradição romano-germânica, como França, Alemanha e Brasil, a propriedade é regida por códigos civis detalhados, que estabelecem regras específicas sobre aquisição, transmissão e uso da propriedade, além de impor limites baseados na função social do bem.

²⁸ BRASIL. Código Civil. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

²⁹ ALMEIDA, Washington Carlos de, **Direito de propriedade**. Barueri, SP: Manole, 2006. p. 6.

No ordenamento jurídico português, a propriedade não é um direito absoluto, estando sujeita a limites legais que regulam seu exercício.

O Código Civil português, que em seu art. 1.305 também assegura ao proprietário o direito de usar, gozar e dispor do bem, prevê que esses direitos serão exercidos nos limites da lei: "O proprietário goza de modo pleno e exclusivo dos direitos de uso, fruição e disposição das coisas que lhe pertencem, dentro dos limites da lei e com observância das restrições por ela imposta³⁰.

Assim, é importante notar que a função social da propriedade tem ganhado destaque globalmente, especialmente em países que enfrentam desafios relacionados à desigualdade fundiária e urbanização desordenada. Na América Latina, constituições como as da Colômbia e do Brasil estabelecem que a propriedade deve atender ao interesse coletivo, como por exemplo permitindo desapropriações por interesse social.

Assim, o direito de propriedade, apesar de fundamental, não é absoluto. Ele deve ser exercido dentro dos limites impostos pelo ordenamento jurídico e em conformidade com sua função social.

Neste sentido temos a lição de Flavio Tartuce:

A propriedade é o direito que alguém possui em relação a um bem determinado. Trata-se de um direito fundamental, protegido no art. 5.º, inc. XXII, da Constituição Federal, mas que deve sempre atender a uma função social, em prol de toda a coletividade. A propriedade é preenchida a partir dos atributos que constam do Código Civil de 2002 (art. 1.228), sem perder de vista outros direitos, sobretudo aqueles com substrato constitucional³¹.

Outros conceitos de propriedade foram sendo construídos atualmente e todos eles privilegiam a ideia da função social que a propriedade possui. Para FARIAS E ROSENVAL "a propriedade como uma relação jurídica complexa formada entre o titular do bem e a coletividade de pessoas³²".

O conceito atual de propriedade, como tem-se verificado, não se limita mais a uma visão puramente individualista, como no liberalismo clássico, mas incorpora a ideia de função social, direcionando seu uso para atender não apenas aos interesses do proprietário, mas também ao bem-estar coletivo. Esse princípio estabelece que o direito de propriedade não é absoluto e deve cumprir uma finalidade que beneficie a sociedade, garantindo o equilíbrio entre interesses individuais e coletivos. Assim, o conceito moderno de propriedade evoluiu para incluir obrigações sociais, ambientais e

³⁰ ALMEIDA, Washington Carlos de *Op. Cit.* p. 9.

³¹ TARTUCE, Flávio. *Op. Cit.* p. 110.

³² FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Op. Cit.* p. 280.

econômicas, garantindo que esse direito fundamental contribua para o desenvolvimento coletivo e não apenas para o benefício privado de seus titulares.

Como se observou a concepção clássica do direito de propriedade o define como um direito natural, inerente à condição humana e praticamente absoluto. Essa visão remonta ao direito romano e influenciou fortemente a noção tradicional de propriedade ao longo dos séculos. No entanto, com o avanço das teorias jurídicas, especialmente após os estudos dos pandectistas alemães, passou-se a reconhecer que a propriedade não é um direito ilimitado, mas sim sujeito a diversas restrições dentro do próprio ordenamento jurídico.

Entre essas limitações, destacam-se as rígidas regras do direito de vizinhança, previstas nos artigos 1.277 a 1.313 do Código Civil, que impõem restrições ao uso da propriedade para evitar prejuízos a terceiros. Além disso, um dos limites mais significativos é a função social da propriedade, que impõe ao proprietário a obrigação de utilizar seu bem de maneira que atenda ao interesse coletivo. Essa perspectiva reflete a evolução do direito de propriedade, equilibrando a proteção do indivíduo com as exigências da sociedade.

José Afonso da Silva ressalta que a ordem social, juntamente com os direitos sociais a ela associados, passou a ter uma dimensão jurídica quando as constituições começaram a tratá-la de forma sistemática, um marco que se deu com a Constituição Mexicana de 1917.

Destarte, somente no século XX, em 5 de fevereiro de 1917, com a promulgação da (nova) Constituição do México, mais de 127 anos após a Revolução Francesa, é que verdadeiramente se deu reconhecimento histórico aos direitos sociais na Lei Fundamental de um país). Foi a Constituição mexicana de 1917 “a primeira a atribuir aos direitos trabalhistas a qualidade de direitos fundamentais, juntamente com as liberdades individuais e os direitos políticos”. E mais, foi a primeira a instituir a função social da propriedade, em seu art. 27, lançando, “de modo geral, as bases para a construção do moderno Estado Social de Direito”³³.

Em seguida, surgiu a Constituição de Weimar (1919), cuja influência foi significativa nas constituições posteriores, incluindo a Constituição Brasileira de 1934, a primeira a incorporar um título específico sobre a ordem econômica e social.

Com efeito, a função social da propriedade, no sistema constitucional germânico de 1919, foi prevista em seu art. 153, inclusive com a possibilidade de sua desapropriação para fins

³³ SILVA, José Antônio Ribeiro de Oliveira. A função social da propriedade e a proteção ao trabalhador. **Revista do Tribunal Superior do Trabalho**, São Paulo, v. 84, n. 4, p. 176-220, out./dez. 2018. p. 185.

de moradia ou agricultura, garantindo-se, em seu art. 155, o “direito a uma habitação sadia”, no Capítulo (ou Seção) V, destinado à regulação da vida econômica³⁴.

No Brasil somente na Constituição de 1934 foi introduzida a ideia da função social da propriedade, inspirada nas constituições mexicana e de Weimar, embora sem mencioná-la explicitamente. A ideia surge quando, no art. 113, § 17, da CF/1934, o legislador a coloca no capítulo dos "Direitos e Garantias Individuais" e proíbe o exercício do direito de propriedade que contrarie o interesse social ou coletivo. Assim, o conceito próximo à função social da propriedade surgiu pela primeira vez como uma indicação programática.

A Constituição de 1946 reintroduziu a ideia de função social da propriedade ao condicionar seu exercício ao "bem-estar social" (art. 147), vinculando-o à ordem econômica e social. Embora não mencionasse explicitamente a função social, permitia a redistribuição da propriedade para promover a igualdade material, o que indicava uma abordagem mais abrangente do que a mera formalização desse conceito.

Em 1967, a expressão "função social da propriedade" aparece pela primeira vez de forma explícita no art. 157, III, da Constituição, tratando-a como princípio da ordem econômica. Embora relevante, não foi classificada como direito fundamental. A reforma de 1969 manteve essa abordagem sem mudanças significativas.

A Constituição de 1988, chamada Constituição Cidadã, promoveu uma transformação ao dar maior relevância aos direitos fundamentais, incluindo a função social da propriedade. Ela a colocou como um princípio essencial para a construção de uma sociedade justa, assegurando a efetividade dos direitos sociais e individuais, com a função social desempenhando papel importante nesse processo.

Atualmente é um princípio fundamental previsto na Constituição Federal de 1988, estabelecendo que o direito de propriedade não é absoluto e deve atender a interesses coletivos³⁵.

De acordo com o artigo 5º, inciso XXIII, "a propriedade atenderá a sua função social", e essa diretriz é reforçada nos artigos 170 e 186, que detalham a exigência de que a propriedade cumpra requisitos econômicos, sociais e ambientais para ser considerada legítima. Esse princípio se aplica tanto ao direito urbano (Estatuto da Cidade – Lei nº 10.257/2001), combatendo a especulação imobiliária e garantindo

³⁴ SILVA, José Antônio Ribeiro de Oliveira. *Op. Cit.* p. 193-194.

³⁵ SILVA, Dheyson Ribeiro da; BERTOLIN, Gabriel Gentil Moraes; REGO, Ighor Jean. Função social da propriedade. **Revista Científica Semana Acadêmica**, Fortaleza, v. 10, 2022. Disponível em: https://semanaacademica.org.br/system/files/artigos/funcao_social_da_propriedade.pdf. Acesso em: 4 mar. 2025.

moradia digna, quanto ao direito rural, exigindo o uso produtivo da terra para evitar latifúndios improdutivos.

Compreendendo o conceito de direito de propriedade e sua função social, fica evidente a necessidade de se estudar um pouco dentro do contexto deste trabalho a propriedade exercida em condomínio pro-diviso. Tipo de propriedade que será base para a continuidade deste estudo, na medida que compreender essa forma de propriedade é essencial para garantir que os bens cumpram sua função social, respeitando tanto os direitos individuais dos proprietários quanto os interesses coletivos da sociedade.

2.3 A propriedade em condomínio pro-diviso

A propriedade em condomínio pro-diviso é uma forma de divisão de bens imóveis, em que a propriedade de um imóvel é compartilhada entre várias pessoas, mas com a possibilidade de dividir o imóvel fisicamente. A característica principal desse instituto é a partilha física do bem, o que possibilita a individualização de parcelas, e é utilizado, por exemplo, para a regularização fundiária. Essa prática permite o aproveitamento de imóveis que antes eram indivisíveis, garantindo a concretização do direito à propriedade de forma mais célere e desburocratizada.

Comunhão pro diviso só existe de direito, não de fato, pois cada condômino já se localiza numa parte certa e determinada da coisa. Exercem sobre a sua fração concreta todos os atos de proprietário singular, tal como se a gleba já fosse partilhada, com aprovação tácita recíproca. Basta imaginar um terreno que pertence a vários proprietários, mas, em razão de acordo entre todos, cada qual estabeleceu uma área de atuação individualizada³⁶.

Nesse sentido é muito comum se confundir a situação de condomínio "pro diviso" com imóvel regularmente loteado ou parcelado conforme divisas físicas no local, pois, como já demonstrado cada titular possui uma parcela abstrata do todo, ou seja, da área total registrada no cartório imobiliário. Cada um, em teoria, é detentor de uma parcela idealmente distribuída sobre toda a área constante na matrícula do imóvel. Apesar de cada um delimitar uma área específica e nela exercer a posse de forma individualizada, isso não resulta no parcelamento ou divisão do imóvel. Enquanto não realizados os procedimentos legais para a individualização das áreas, na proporção de cada parcela

³⁶ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Op. Cit.* p. 811.

abstrata, resultante do desmembramento do imóvel, não haverá legalmente a divisão do imóvel³⁷.

O conceito é simples e encontrar tais situações na prática é muito fácil. Porém, neste trabalho é importante mencionar que a propriedade em regime de condomínio "pro diviso" apresenta obstáculos significativos para os titulares, englobando entraves em negociações imobiliárias, impedimentos na obtenção de financiamentos, a impossibilidade de realizar fracionamentos, correções nas descrições dos imóveis, registros de construções e quaisquer outros procedimentos de registro que exijam a precisa identificação do bem.

Do condomínio "pro diviso" decorrem alguns problemas como as dificuldades com transações imobiliárias em geral; dificuldades para obtenção de crédito; impossibilidade de se promoverem desmembramentos, retificações de descrição do imóvel, averbações de construções e quaisquer outros atos registrais que dependam da perfeita caracterização do imóvel; etc.³⁸.

Algumas soluções já são conhecidas como formas de se extinguir o condomínio pro-diviso. Em grande parte dos casos, os detentores da copropriedade não exercem a posse de forma simultânea. Cada um delimita uma área particular dentro do espaço maior e lá estabelece a sua posse, excluindo os demais e ignorando a situação condominial. O sistema jurídico prevê a possibilidade de extinção total do condomínio, seja por meio de escritura pública de divisão no âmbito extrajudicial, seja por ação judicial quando não há acordo ou participação voluntária de algum condômino. No entanto, nem sempre é viável a participação de todos, seja por impossibilidade ou falta de interesse de algum deles. Nesse caso, o condômino que deseja se desligar do condomínio se vê obrigado a permanecer indefinidamente na situação condominial ou a recorrer ao Poder Judiciário³⁹.

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.

³⁷ MORAIS, Heloísa Silveira Fernandes de. Estremação de Imóveis Rurais: Regularização de frações ideais de condomínios gerais rurais. 2023. **Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Direito da Pontifícia** Universidade Católica de Minas Gerais. Belo Horizonte Minas Gerais, 2023.

³⁸ AMARAL, Humberto do; SILVEIRA, Ricardo dos Reis. A extinção do condomínio pela estremação. **Revista Reflexão e Crítica do Direito**, [S. l.], v. 8, n. 1, p. 44–60, 2020.p. 47.

³⁹ MORAIS, Heloísa Silveira Fernandes de. *Op. Cit.*

Entretanto, na maioria dos casos, não há interesse ou condições financeiras de todos os condôminos para a extinção total do condomínio.⁴⁰

Nesse contexto, fica evidente que a manutenção prolongada dos condomínios pro diviso compromete a harmonia social no meio rural, uma vez que dificulta o pleno exercício do direito de propriedade. No entanto, a complexidade envolvida na dissolução dos condomínios gerais, que frequentemente dão origem aos condomínios pro diviso, representa um desafio significativo para a população rural no Brasil.

Situação similar ocorre em Portugal, onde a legislação civil trata com precisão situações de compropriedade, como previsto no artigo 1412.º do Código Civil, que dispõe sobre a possibilidade de qualquer consorte exigir a divisão da coisa comum, salvo convenção em contrário. Contudo, essa regra encontra uma importante exceção no contexto sucessório. Quando o bem imóvel é oriundo de uma herança e os herdeiros não conseguem chegar a um acordo quanto à partilha, a solução juridicamente adequada não é a divisão de coisa comum, mas sim o recurso ao processo de inventário. Essa distinção é reforçada pela jurisprudência, como se observa no Acórdão n.º 215/2023⁴¹ do Diário da República, que reconhece que, em se tratando de bens indivisos deixados por pessoa falecida, a via correta para sua partilha deve respeitar o regime jurídico das sucessões, cuja finalidade é assegurar uma divisão equitativa dos bens entre os herdeiros, observando as formalidades e garantias legais próprias do inventário.

A utilização da ação de divisão de coisa comum em tais casos poderia subverter a lógica sucessória, pois desconsideraria a necessidade de apuração de eventuais dívidas do espólio, de verificação da qualidade de herdeiro, bem como da correta avaliação dos bens herdados, etapas imprescindíveis do processo de inventário. Este procedimento não apenas garante a legalidade e a segurança jurídica da partilha, como também previne conflitos futuros entre os sucessores, ao permitir que todas as questões patrimoniais e jurídicas sejam analisadas em um único processo estruturado. Assim, mesmo havendo compropriedade entre os herdeiros, o vínculo hereditário e a origem sucessória do bem impõem o inventário como caminho obrigatório para a partilha, reforçando a distinção entre mera comunhão de bens e comunhão hereditária.

Compreendendo o conceito de direito de propriedade e sua função social, bem como o exercício da propriedade em condomínio pro-diviso, fica evidente a necessidade

⁴⁰ MORAIS, Heloísa Silveira Fernandes de. *Op. Cit.* p. 39.

⁴¹ PORTUGAL. Tribunal da Relação de Lisboa. Acórdão n.º 215/2023. Diário da República: 1.ª série, n.º 132, 10 jul. 2023. Disponível em: <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/acordao/215-2023-878554775>. Acesso em: 9 maio 2025.

de garantir que esse direito seja exercido de forma responsável e em conformidade com os particulares e coletivo. Para assegurar que a propriedade cumpra sua função social e que os direitos dos proprietários sejam respeitados, é fundamental um sistema eficaz de registro da propriedade imobiliária. O próximo capítulo abordará a importância desse registro e da segurança jurídica para garantir a efetividade do direito à propriedade, possibilitando a regularização, a transparência e a proteção dos interesses envolvidos.

2.4 O registro da propriedade imobiliária e importância da segurança jurídica para a efetividade do direito à propriedade

Em Portugal, o registo predial tem como função essencial conferir publicidade à situação jurídica dos prédios, com o objetivo de assegurar a segurança nas transações imobiliárias, conforme dispõe o artigo 1.º do Código do Registo Predial (CRP)¹. Trata-se de um registo de natureza declarativa, e não constitutiva, ou seja, não é o registo que cria o direito, mas apenas o torna público.

Embora o artigo 7.º do CRP estabeleça que o registo goza da presunção de que o direito existe e pertence ao titular inscrito, a jurisprudência portuguesa tem sido clara ao afirmar que essa presunção não se estende aos limites ou à área do prédio em causa.

Nesse sentido, não é possível, apenas com base no registo predial — tal como atualmente estruturado —, implementar de forma eficaz políticas de ordenamento do território, gestão fundiária ou mesmo identificar com exatidão os prédios existentes em determinada zona geográfica. Como aponta GUERREIRO “não se afigura possível apenas pelo registo, tal como este está hoje estruturado, planear o ordenamento do território, organizar a política dos solos ou identificar quais os prédios existentes em determinada zona”⁴².

Acrescente-se ainda que, no caso dos prédios rústicos, o registo obrigatório só foi instituído de forma generalizada a partir do Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de julho, o que reforça as dificuldades históricas e estruturais na consolidação de uma base registral sólida e confiável para fins de ordenamento territorial e segurança jurídica em zonas rurais.

No Brasil, a segurança jurídica é um princípio fundamental para a efetividade do direito à propriedade, garantindo previsibilidade e estabilidade nas relações jurídicas. O

⁴² GUERREIRO, J. MOUTEIRA. **Cadastro e Registo são instituições complementares**, não duplicadas nem concorrentes. Revista O Direito- Ano 150º-II, 2018, p. 240.

direito de propriedade, além de ser um dos pilares do Estado de Direito, requer normas claras e mecanismos eficazes de proteção para evitar conflitos e assegurar o pleno exercício dos poderes de uso, gozo e disposição pelo titular.

Nesse contexto, a segurança jurídica proporciona confiança aos proprietários e investidores, promovendo um ambiente propício ao desenvolvimento econômico e social. Conforme aponta BOBBIO⁴³ "um ordenamento jurídico seguro é aquele que permite aos cidadãos prever as consequências de seus atos e planejar sua vida com base na estabilidade das normas e decisões judiciais". Além disso, a segurança jurídica é essencial para a proteção contra intervenções arbitrárias do Estado ou de terceiros que possam ameaçar a posse e a propriedade privada.

Um dos principais efeitos da segurança jurídica no direito à propriedade é a redução de incertezas e conflitos, proporcionando maior estabilidade nas relações imobiliárias. Nesse sentido, destaca-se a importância do registro de propriedade como mecanismo essencial para a proteção dos direitos reais e a prevenção de litígios. Sobre esse aspecto, Montes afirma:

Entre as consequências benéficas a que dá lugar a segurança nas aquisições e transmissões imobiliárias que o registro da propriedade proporciona, a doutrina ressalta a sensível diminuição dos litígios relativos à propriedade imóvel e a mais fácil resolução dos pleitos que se iniciam, com base na maior precisão da regulamentação aplicável e na prova pré-constituída que os assentos registrares proporcionam, com a correspondente clareza e certeza na titulação que esclarecem dúvidas e eliminam controvérsias no que diz respeito à atribuição ou não de um direito real a um determinado sujeito. Como disse Ramón de la Rica, 'os proprietários sentem-se mais amparados em seus direitos e mais motivados em melhorar suas propriedades territoriais, do que nos tempos em que podiam temer o exercício de ações mais ou menos imprudentes, porém, nas quais corriam o perigo de ser despojados do que lhes pertencia'⁴⁴.

A previsibilidade conferida pela segurança jurídica também é indispensável para o equilíbrio entre o interesse público e privado, uma vez que permite a harmonização dos direitos individuais com as necessidades coletivas, sempre dentro dos limites impostos pela legislação vigente. Dessa forma, a garantia da segurança jurídica fortalece não apenas o direito à propriedade, mas também a própria estrutura democrática e o desenvolvimento sustentável da sociedade.

A propriedade que se ampara sob o regime registral está assegurada, protegida e garantida, com o que se incrementa sensivelmente o seu valor e preço, e se facilitam e fomentam em forma especial as transações relativas à mesma. Efetivamente, um bom

⁴³ BOBBIO, Norberto. **O positivismo jurídico: lições de filosofia do direito**. São Paulo: Ícone, 1995. p. 21.

⁴⁴ MONTES, Angel Cristóbal. **Direito Imobiliário registral**. Porto Alegre: Sergio Antônio Fabris Ed, 2005. p. 183-184.

sistema de registro deve levar em conta e dar completa satisfação a quantos interesses encontrem-se envolvidos na circulação e aproveitamento da propriedade imóvel⁴⁵.

Enfim, o registro da propriedade confere segurança jurídica ao garantir a publicidade, autenticidade, eficácia e presunção de veracidade dos direitos reais sobre bens imóveis. Ele evita fraudes, conflitos de titularidade e assegura o direito do proprietário perante terceiros. Conforme ensina VENOSA: “O registro de imóveis é elemento essencial para a constituição, transmissão e garantia dos direitos reais imobiliários, conferindo segurança jurídica e proteção ao titular do direito registrado”.⁴⁶

Tem-se assim a relevância do registro imobiliário como instrumento fundamental para assegurar que a propriedade cumpra sua função social de maneira eficaz, na medida em que o registro possa oferecer segurança jurídica, garantindo que as transações e a posse de bens imóveis sejam claras, transparentes e reconhecidas legalmente, o que facilita a regularização de propriedades, a prevenção de disputas e a implementação de políticas públicas. Dessa forma, o sistema de registro contribui para o cumprimento da função social da propriedade, ao permitir o uso adequado e a destinação responsável dos imóveis, promovendo a estabilidade e a justiça no acesso à terra e à moradia.

A função social da propriedade é exteriorizada pela publicidade do registro, jamais pela clandestinidade. Pela publicidade, atendem-se os fins últimos do registro, a saber, a organização e garantia da circulação de bens. Incrementa-se a segurança jurídica e confiança no tráfego negocial na medida em que toda deslocação imobiliária requer um sinal externo ostensivo, prevenindo-se fraudes que poderiam resultar da clandestinidade. Ao invés de encarmos a função social como um mal ao proprietário em prol do bem comum, pode e deve acontecer que essa função social seja utilizada em benefício do proprietário, não como restrição, mas já como ampliação mesmo de seus direitos, porque interessaria mais a coletividade ver o domínio definido geodesicamente sobre os limites daquilo que se espera de quem racionalmente se utiliza da terra. No registro imobiliário, convém à coletividade que se busque sempre o acesso do título, prevenindo a clandestinidade⁴⁷.

É justamente neste contexto que este trabalho abordará a estremação como um dos instrumentos de desjudicialização, que visa promover a função social da propriedade. A estremação, ao possibilitar o registro da situação de um condomínio em uma propriedade imóvel, representa uma expansão do direito de propriedade, permitindo sua regularização e uso mais eficiente. Ao garantir a individualização e a transparência na posse e no uso da propriedade, esse processo contribui diretamente

⁴⁵ MONTES, Angel Cristóbal. *Op. Cit.* p. 184.

⁴⁶ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais**. 21. ed. São Paulo: Atlas, 2021. p. 235.

⁴⁷ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Op. Cit.* p. 433.

para a efetividade da função social da propriedade, assegurando que o imóvel seja utilizado de maneira adequada e em conformidade com os interesses coletivos.

Para tanto antes de adentrarmos no instituto da estremação propriamente dita será tratado o processo da desjudicialização.

3. A DESJUDICIALIZAÇÃO

A Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, ao dispor sobre os direitos fundamentais em seu art. 5º, garante o direito ao acesso à justiça. Esse direito está descrito no inciso XXXV, inserido no Capítulo I do Título II, que trata dos "Direitos e Deveres Individuais e Coletivos" e "Dos Direitos e Garantias Fundamentais", e estabelece que "a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito". A partir desse dispositivo, pode-se perceber que o conceito de acesso à justiça presente na Constituição de 1988 adota uma visão restritiva, indicando que o acesso se limita à busca dos cidadãos pelo Poder Judiciário para a solução de conflitos, conforme uma interpretação literal do texto constitucional⁴⁸.

Essa prerrogativa assegura que qualquer cidadão possa recorrer ao Judiciário para reivindicar direitos, mesmo sem fundamentação legal robusta, o que contribui para o acúmulo de processos e o prolongamento do tempo de análise e decisão. Além disso, a Declaração Universal dos Direitos Humanos, ratificada pelo Brasil, reforça esse direito no artigo 10, que assegura a todos uma audiência justa e imparcial.

Porém, é importante ressaltar que como infere o conceito de acesso à justiça costuma remeter imediatamente à busca pelo Poder Judiciário, porém ressalta o autor que, existem alternativas para resolução de conflitos, como os métodos extrajudiciais realizados nas Serventias Extrajudiciais⁴⁹. Neste mesmo sentido:

Seja nos casos de controle jurisdicional indispensável, seja quando simplesmente uma pretensão deixou de ser satisfeita por quem podia satisfazê-la, a pretensão trazida pela parte ao processo clama por uma solução que faça justiça a ambos os participantes do conflito do processo. Por isso é que se diz que o processo deve ser manipulado de modo a propiciar às partes o acesso à justiça, o qual se resolve na expressão muito feliz da doutrina brasileira recente, em acesso à ordem jurídica justa. Acesso à justiça não se identifica, pois como a mera admissão ao processo, ou possibilidade de ingresso em juízo. Para que haja o efetivo acesso à justiça é indispensável que o maior número possível de pessoas seja admitido a demandar e a defender-se adequadamente (...) mas, para a integralidade do acesso à justiça, é preciso isso e muito mais⁵⁰.

⁴⁸ SANTOS, Ricardo Goretti; OLIVEIRA, Breno Magalhães de. Acesso à justiça e desjudicialização: as serventias extrajudiciais como meio adequado para alteração do regime de bens na constância do casamento. **Revista Brasileira de Direito Civil – RBDCivil**, Belo Horizonte, v. 33, n. 2, p. 117-139, abr./jun. 2024.

⁴⁹ FRERES, Pedro Henrique Maciel; DOMINGOS, Jânio Taveira. A extrajudicialização como forma de redução da morosidade do poder judiciário: análise de dados de procedimentos judiciais e extrajudiciais dos anos de 2018 a 2022 na Comarca de Assaré - Ceará. **Revista Acadêmica Escola Superior do Ministério Público do Ceará**, v. 15, n. 1, p. 75-86, jan./jun. 2023.

⁵⁰ ARAÚJO CINTRA, Antonio Carlos de; GRINOVER, Ada Pellegrini; DINAMARCO, Cândido Rangel. **Teoria geral do processo**. 26. ed. São Paulo: Malheiros, 2014. p. 52.

Ou seja, apesar de se ter consciência que o Poder Judiciário desempenha um papel fundamental na manutenção da ordem jurídica e na garantia dos direitos individuais e coletivos, sendo responsável por julgar conflitos de interesse. No entanto, o alto volume de processos gera uma sobrecarga que compromete a eficiência da prestação jurisdicional, tornando o sistema conhecido por sua morosidade e dificultando o acesso célere à Justiça.

O acesso à Justiça vai além da possibilidade de ingressar com uma ação judicial, devendo garantir que o sistema produza decisões justas e acessíveis a todos. Como apontam doutrinadores, a exemplo de CAPPELLETTI⁵¹ esse direito deve permitir não apenas o ingresso no Judiciário, mas também a obtenção de uma solução equitativa para os conflitos.

A ampliação do acesso à justiça e a crescente consciência social sobre a defesa de direitos, juntamente com a aceleração das relações sociais e o aumento de sua complexidade, contribuíram para a excessiva judicialização dos conflitos. O crescimento exponencial dos litígios, impulsionado por uma cultura de litígio, gerou o fenômeno da "explosão de litigiosidade", que representa uma barreira ao pleno acesso à justiça⁵².

No Brasil, o Judiciário se tornou o destino dessa litigiosidade, reflexo da ideia de que todos os conflitos devem ser resolvidos por ele, resultado de anos de centralização na defesa de causas. Isso é caracterizado por uma "cultura de sentença", que privilegia decisões adjudicadas, mas que deve ser gradualmente desestimulada diante da crise do sistema judicial e da inadequação desse método em certos conflitos.

[...] o mecanismo predominantemente utilizado pelo nosso Judiciário é o da solução adjudicada dos conflitos, que se dá por meio de sentença do juiz. E a predominância desse critério vem gerando a chamada "cultura da sentença", que traz como consequência o aumento cada vez maior da quantidade de recursos, o que explica o congestionamento não somente das instâncias ordinárias, como também dos Tribunais Superiores e até mesmo da Suprema Corte⁵³.

A intensa judicialização da vida cotidiana, aliada à cultura de sentença, causou um grande congestionamento no sistema judicial. A sociedade, acostumada a delegar a resolução de seus problemas ao Judiciário, aceita, muitas vezes, soluções insatisfatórias. O Judiciário e outras instituições oficiais não estão preparados para lidar

⁵¹ CAPPELLETTI, Mauro. O acesso à justiça e a função do jurista em nossa época. **Revista de Processo**, ano 16, n. 61, janeiro-março de 1991.

⁵² CARVALHO, V. R. de; SILVA, G. M. R. Social right to property and constitutional efficacy: extrajudicial settlement and the role of notarial services in access to justice. **Contribuciones a las Ciencias Sociales**, [S. l.], v. 17, n. 2, p. e5111, 2024. DOI: 10.55905/revconv.17n.2-091.

⁵³ WATANABE, Kazuo. Política Pública do Poder Judiciário Nacional para tratamento adequado dos conflitos de interesses. **Revista de Processo**, São Paulo, ano 136, v. 195, maio 2011. p. 386.

com a diversidade de novos conflitos e o aumento de ações judiciais. Embora seja crucial garantir o acesso a uma ordem jurídica justa para consolidar o Estado Democrático de Direito, a via judicial não consegue mais suportar o volume crescente de demandas. A crise do Estado Brasileiro, marcada por corrupção, falta de investimento e descaso social, reflete um enfraquecimento da soberania estatal, prejudicando a efetiva prestação da justiça.

Além de ser insuficiente, o mecanismo judicial para a solução de disputas é lento, ineficaz e insatisfatório para atender às aspirações da sociedade. Tal situação resulta em diversos prejuízos financeiros, morais, culturais e sociais para a sociedade em geral, não apenas para os usuários do sistema judiciário, já que toda a sociedade depende de um mecanismo que não consegue satisfazer as aspirações do jurisdicionado em relação às respostas hábeis e à pacificação social⁵⁴.

A chamada “crise do Judiciário” é marcada pela morosidade e pela alta demanda, prejudicando a efetividade das garantias constitucionais, como o acesso à justiça. Para resolver essa crise, mudanças legislativas são implementadas para tornar a resolução de conflitos mais ágil e eficiente. Inicialmente, medidas judiciais foram adotadas, mas mostraram-se ineficazes diante do volume de demandas. Observou-se, então, a necessidade de estimular a utilização de métodos extrajudiciais de resolução de conflitos⁵⁵.

Diante deste cenário surge, assim, o movimento de desjudicialização, que busca resolver questões sem recorrer ao Judiciário, utilizando principalmente as Serventias Extrajudiciais. Esse fenômeno tem se fortalecido com a introdução de meios alternativos de resolução de conflitos, evidenciando o compromisso legislativo em desobstruir o Judiciário por meio de Serviços Notariais e Registrais.

Nesta nova justiça, a solução judicial deixa de ter a primazia nos litígios que permitem a autocomposição e passa a ser a *ultima ratio*, a *extrema ratio*. Assim, do acesso à justiça dos tribunais passamos ao acesso aos direitos pela via adequada de composição, da mesma forma que, no campo do processo, migramos da tutela processual, como um fim em si mesmo, para a tutela dos direitos, como finalidade do processo⁵⁶.

⁵⁴ AQUINO, E. M. A extrajudicialização e a justiça notarial e registral no Brasil. **Contribuciones a las Ciencias Sociales**, [S. l.], v. 18, n. 1, p. e14852, 2025. p. 2.

⁵⁵ AQUINO, E. M. *Op. Cit.*

⁵⁶ DIDIER JUNIOR, Fredie; ZANETI, Hermes. Justiça multiportas e a tutela constitucional adequada: autocomposição em direitos coletivos. **Civil Procedure Review**, v. 7, n. 3, p. 59-99, set./dez. 2016. p. 4.

Para CARDOSO E FERREIRA⁵⁷ “A desjudicialização de atos processuais e sua realização por agentes delegados, provam que o Estado possui outros meios adequados de concessão da tutela jurisdicional, como a extrajudicial”.

AQUINO⁵⁸, ao analisar o estudo de PEIXOTO E SANTOS⁵⁹, ressalta que, diante da sobrecarga e da lentidão do sistema judiciário brasileiro, iniciou-se um debate sobre a necessidade de reduzir a demanda do judiciário por meio da adoção de alternativas para a resolução de conflitos, conceito conhecido como justiça multiportas. Esse modelo rompe com a exclusividade do judiciário na solução de litígios, oferecendo novos caminhos legais para tratar essas questões. Dessa forma, cada tipo de conflito é direcionado ao método mais adequado, em conformidade com a legislação vigente, privilegiando abordagens extrajudiciais.

A adoção da chamada justiça multiportas no Brasil reflete uma mudança de paradigma na busca por soluções mais eficazes e acessíveis para os conflitos e segundo DIDIER e FERNANDES⁶⁰ “pode ser compreendido como um sistema auto-organizado”. Esse modelo, ao descentralizar a resolução de disputas, proporciona aos cidadãos alternativas mais ágeis e menos onerosas do que a via judicial tradicional. Estes mesmos autores afirmam que:

A partir da premissa de que a “justiça” – repita-se: aqui compreendida como solução adequada de um problema jurídico – pode ser alcançada por diversas portas e não apenas pela porta da “jurisdição estatal”, os outros meios de solução dos problemas jurídicos (e, conseqüentemente, de tutela dos direitos) passam a fazer parte do sistema de justiça e incorporam-se definitivamente ao âmbito de preocupação dos processualistas⁶¹.

Métodos como a mediação, a conciliação e a arbitragem têm sido amplamente utilizadas, possibilitando a resolução de litígios de forma consensual e com menor formalidade. Assim, há um incentivo para que as partes encontrem soluções mutuamente benéficas, reduzindo a necessidade de intervenção estatal e promovendo um ambiente mais colaborativo.

Nesse contexto surgem alternativas extrajudiciais, realizadas pelas Serventias Extrajudiciais, como um meio eficaz de solucionar disputas sem recorrer ao Judiciário.

⁵⁷ CARDOSO, Kelly; FERREIRA, Jussara Suzi Assis Borges Nasser. “Jurisdição” extrajudicial e a tutela da (des)confiança. **Scientia Iuris**, Londrina, v. 25, n. 2, p. 25-43, jul. 2021. p. 27.

⁵⁸ AQUINO, E. M. A *Op. Cit.*

⁵⁹ PEIXOTO, Renata Cortez Vieira; SANTOS, Clarice. **A desjudicialização como diretriz do processo civil brasileiro**. Londrina: Thoth, 2021.

⁶⁰ DIDIER JR., Fredie; FERNANDEZ, Leandro. *O sistema brasileiro de justiça multiportas como um sistema auto-organizado: interação, integração e seus institutos catalisadores*. **Revista do Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro**, nº 88, abr./jun. 2023, p. 165-186.

⁶¹ DIDIER JR., Fredie; FERNANDEZ, Leandro. *Op. Cit.*, p. 169.

No entanto, grande parte dos conflitos ainda exige a apreciação judicial, o que reforça a necessidade de aprimoramento do sistema para garantir maior eficiência e efetividade no acesso à Justiça.

Hodiernamente muitos procedimentos são possíveis de se realizarem na via extrajudicial, tais como: inventário (até mesmo os com testamento após sua aprovação em juízo), reconhecimento de paternidade, reconhecimento socioafetivo, separação, divórcio, mediação e conciliação de conflitos, cobrança de dívidas através do protesto, ata notarial como meio de prova, usucapião de bens imóveis, direito real de laje, estremação, reconhecimento de união estável, de separação de fato dentre outros⁶².

Os serviços notariais e registrais vêm desempenhando um papel essencial na concretização desse novo cenário. Ao assumirem diversas funções que antes estavam exclusivamente sob a competência do Judiciário, os cartórios oferecem serviços que garantem maior eficiência e segurança jurídica. A possibilidade de realizar atos como inventários, divórcios, usucapiões e notificações extrajudiciais sem a necessidade de um processo judicial não apenas desafoga os tribunais, mas também proporciona aos cidadãos uma alternativa mais rápida e menos burocrática. Essa tendência demonstra um avanço significativo na modernização do acesso à Justiça, alinhando-se ao objetivo de tornar os serviços jurídicos mais acessíveis e eficazes.

Segundo o relatório *Cartórios em Números – Edição 2024*, publicado pela Associação dos Notários e Registradores do Brasil (ANOREG)⁶³, a desjudicialização tem se consolidado como uma tendência crescente no país, tornando os Cartórios Extrajudiciais protagonistas na modernização do acesso à Justiça. O estudo destaca que a possibilidade de resolver questões cotidianas sem a necessidade de litígio, por meio de acordos entre as partes, contribui significativamente para a eficiência do Judiciário. Com mais de 12.512 unidades extrajudiciais em funcionamento, essa abordagem multiportas reduz a sobrecarga do sistema judicial e gera economia para o erário. Além disso, a delegação dos serviços extrajudiciais proporciona maior agilidade, simplicidade e eficiência na formalização de atos pessoais e patrimoniais dos cidadãos (ANOREG, 2024).⁶⁴

⁶² PEREIRA, Lauriana Rosa Lima. **Desjudicialização sob a ótica do princípio da efetividade**. 2020. Monografia (Bacharelado em Direito) – Universidade de Rio Verde, Campus Caiapônia, Caiapônia, GO, 2020.p. 10.

⁶³ ASSOCIAÇÃO DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES DO BRASIL (ANOREG/BR). **Cartórios com Você**. Brasília: Anoreg/BR, n. 25, fev. 2022.

⁶⁴ ASSOCIAÇÃO DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES DO BRASIL (ANOREG/BR). *Op. Cit.*

3.1 O papel das serventias notariais e registrais no processo de desjudicialização

Ressalta-se inicialmente, que em Portugal, a atividade notarial tem assumido um papel cada vez mais relevante na desjudicialização de conflitos e na promoção da celeridade e eficiência nos procedimentos jurídicos de natureza não contenciosa. Como observa J. A. MOUTEIRA GUERREIRO⁶⁵, a atuação dos notários contribui diretamente para a diminuição da sobrecarga dos tribunais, uma vez que permite a resolução de situações que, embora exijam apreciação jurídica, não envolvem, em si, conflitos entre partes litigantes. Nas palavras do autor, o incremento dessa atividade tem o efeito de “propiciar uma óbvia diminuição do volume de processos que afluem aos tribunais”, ao mesmo tempo em que trata de casos “que, apesar de envolverem uma necessidade de apreciação, no entanto não contenham, em si mesmos, uma situação conflituosa que oponha partes litigantes”

A atuação do notário desempenha papel fundamental na prevenção de litígios, na medida em que sua intervenção confere maior clareza, segurança e formalidade aos negócios jurídicos. Ao assegurar que os atos estejam em conformidade com a legalidade e expressamente acordados pelas partes, o notário reduz significativamente a probabilidade de futuras disputas. Como observa ALEXANDRA MÓNICA DA ROCHA, a presença do notário nos atos jurídicos contribui diretamente para a pacificação social, pois “se com o notário obtemos uma maior clareza nos negócios jurídicos, por razões já demonstradas, menos litígios surgirão em virtude da celebração desses mesmos negócios”⁶⁶.

No Brasil, a valorização da função notarial e registral, especialmente após o Decreto-Lei n.º 26/2004, de 4 de fevereiro, que reformou profundamente a organização e os procedimentos dos serviços de registo e notariado, tem favorecido uma atuação mais próxima do cidadão e mais resolutiva. A experiência prática revela que são muitas vezes os notários — e também os registradores — que, com conhecimento técnico e empenho, conseguem prestar um serviço público acessível e eficaz. Como ressalta o mesmo autor, esses profissionais frequentemente “descortinam afinal vias e aberturas possíveis para legalmente o conseguir livrar [o cidadão] dos obstáculos e dos

⁶⁵ GUERREIRO, J. A. Mouteira. **A atividade notarial e registral na perspectiva do Direito Português. *Revista da Ordem dos Advogados***, Lisboa, ano 66, vol. III, dez. 2006.

⁶⁶ ROCHA, Alexandra Mónica da. *A reforma do notariado português: trajetória para a liberalização*. Porto: Universidade Fernando Pessoa, 2004. p. 76.

complicados enredos administrativos e quase sempre acabando por lhe resolver os problemas”.⁶⁷

Após a Constituição de 1988, o Brasil vivenciou uma grande ruptura nos paradigmas relacionados à atividade notarial e registral. SIQUEIRA, ROCHA E SILVA⁶⁸ afirmam que a mudança mais significativa ocorreu no campo da hereditariedade, com a transformação das pretensões da Administração Pública, que passou a ser mais impessoal, qualificada e, ao mesmo tempo, parcial. Além disso, houve uma maior estruturação das serventias extrajudiciais, com a definição clara das suas atribuições, modalidades e responsabilidades, o que permitiu uma melhor organização e distinção entre os serviços prestados. Esses serviços de organização técnica e administrativa têm como objetivo garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos.

Aos serviços notariais e de registro, SIQUEIRA, ROCHA E SILVA⁶⁹ ainda complementam que esses são considerados atividades típicas do Estado, pois envolvem competências públicas, caracterizando-os como serviços públicos em sua essência. Contudo, apesar de públicos, esses serviços são executados de forma privada por pessoas físicas que recebem a delegação por meio de concurso público. A atividade está inserida em um regime jurídico constitucional e é regulamentada pela Lei nº 8.935/94, conhecida como "Lei dos Cartórios", que disciplina o artigo 236 da Constituição Federal. Nesse contexto, o artigo 3º da referida lei define notários e registradores como profissionais do direito, dotados de fé pública, aos quais são delegadas as atividades notariais e de registro.

Como enfatiza VALADARES⁷⁰, o direito notarial e registral se estrutura a partir de ramos do direito que, em um primeiro momento, não se destinam à resolução de conflitos, ao contrário do que ocorre no direito processual. O autor destaca que a principal missão do direito notarial e registral é a prevenção de litígios, ou seja, evitar que os conflitos surjam desde o início.

⁶⁷ GUERREIRO, J. A. Mouteira. *Op. Cit.*

⁶⁸ SIQUEIRA, Dirceu Pereira; ROCHA, Maria Luiza de Souza; SILVA, Rodrigo Ichikawa Claro. Atividades notariais e registrais, judicialização e acesso à justiça: o impacto da desjudicialização para a concretização dos direitos da personalidade. **Revista Jurídica Cesumar**, v. 18, n. 1, São Paulo, 2018.

⁶⁹ SIQUEIRA, Dirceu Pereira; ROCHA, Maria Luiza de Souza; SILVA, Rodrigo Ichikawa Claro. *Op. Cit.*

⁷⁰ VALADARES, Adenilton Feitosa. O papel das serventias extrajudiciais no processo de desjudicialização: uma análise do acesso à justiça pela mitigação da cultura do litígio. **Revista da Seção Judiciária do Rio de Janeiro**, v. 25, n. 51. Rio de Janeiro, 2021.

Além da redução da demanda processual, a extrajudicialização traz vantagens significativas, como a segurança jurídica e a autenticidade conferidas pelos tabelionatos de notas e registros públicos. O notário e registrador VALESTAN MILHOMEM COSTA⁷¹ destaca que a atuação dos cartórios extrajudiciais na formalização desses atos garante não apenas a celeridade, mas também a legalidade e a regularidade dos procedimentos, evitando litígios futuros. Isso se deve à função técnica e imparcial dos notários e registradores, que verificam o cumprimento dos requisitos legais antes da lavratura dos atos, conferindo-lhes fé pública.

O funcionamento dessas áreas está voltado para a organização e segurança das relações jurídicas, de modo que os envolvidos tenham clareza quanto à legalidade e validade dos atos praticados. Nesse sentido, o direito notarial e registral não busca, como o direito processual, sanar um problema já existente, mas, sim, atuar de maneira preventiva para que os litígios não surjam ou, pelo menos, sejam minimizados.

O direito notarial e registral, segundo VALADARES⁷², visa, assim, promover o desenvolvimento e a consolidação das relações jurídicas, utilizando-se de normas, princípios e instituições que garantem a validade dos atos praticados. A atuação dos profissionais dessa área busca assegurar que os documentos e registros sejam feitos com total conformidade com as normas jurídicas, o que evita que as partes envolvidas se vejam em situações de incerteza ou conflito futuro. Dessa forma, as atividades notariais e registrais se tornam fundamentais para a segurança jurídica das partes, atuando de maneira preventiva, antes mesmo que qualquer litígio surja.

No entanto, LOUREIRO⁷³ amplia essa visão ao afirmar que o principal objetivo do direito notarial e registral é garantir a segurança jurídica preventiva. Para tanto, os profissionais dessa área desempenham uma função de extrema responsabilidade: além de garantir a legalidade dos atos, eles orientam as partes envolvidas, recomendando as melhores práticas jurídicas e criando condições para que os negócios jurídicos sejam realizados com plena conformidade legal. O direito notarial e registral não se limita apenas ao registro de documentos, mas envolve também a atuação de aconselhamento, onde os profissionais orientam sobre as cautelas necessárias para a validade e eficácia dos atos.

⁷¹ COSTA, Valestan Milhomem. **A atividade notarial, o inventário, o divórcio e a separação administrativos: a Lei nº 11.441/07.** Disponível em: <https://www.diariodasleis.com.br/bdi/13990aatividade-notarialoinventurioidivurcioeseparauuo->. Acesso em: 4 mar 2025.

⁷² VALADARES, Adenilton Feitosa. *Op. Cit.*

⁷³ LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática.** 12. ed. São Paulo: Juspodivm, 2023.

De acordo com os artigos 1º e 3º da Lei n. 8.935/94 o tabelião e o oficial de registro devem velar pela autenticidade, publicidade, eficácia e segurança dos atos e negócios jurídicos dos particulares. Tais intervenções são essenciais para a segurança jurídica das relações econômicas estabelecidas pelos particulares e para o próprio tráfico jurídico de bens e direitos, fator de criação e circulação de riquezas.

Ambos os agentes e profissionais do direito fazem parte do mecanismo de segurança preventiva do Estado, isto é, eles intervêm previamente na conclusão dos contratos (notários) ou da radiação dos efeitos destes negócios jurídicos pela publicidade registral (registradores), a fim de garantir os direitos individuais e a segurança do tráfico jurídico⁷⁴.

Assim, a função exercida pelos profissionais do direito notarial e registral é, portanto, uma função de confiança, tanto no âmbito do direito quanto do Estado. O fato de tais profissionais estarem envolvidos na criação e validação de negócios jurídicos atribui-lhes um papel essencial na sociedade, pois sua atuação preventiva e orientadora busca não só assegurar a segurança jurídica, mas também prevenir danos futuros para as partes envolvidas. Essa função é de extrema importância para a estabilidade das relações jurídicas e para o bom funcionamento do sistema legal como um todo, pois contribui diretamente para a redução do número de litígios e para o fortalecimento da confiança nas relações jurídicas.

O sistema jurídico, segundo CAMPILONGO⁷⁵, desempenha um papel crucial na economia, ampliando as possibilidades de transações. Nos negócios imobiliários, essa "função de confiança" se torna ainda mais importante devido à magnitude das transações, complexidade dos contratos e uso da propriedade como garantia, exigindo cuidados especiais. A atuação dos notários e registradores, com suas funções essenciais, é fundamental para a sociedade. DIAS, SALES E SILVA⁷⁶ observam que as serventias extrajudiciais têm recebido novas competências legislativas e judiciais, com o objetivo de fortalecer a função preventiva e de confiança, reestruturando o sistema de acesso à justiça no Brasil e expandindo a jurisdição estatal por meio da extrajudicialidade.

Assim, tem-se que a desjudicialização no âmbito das serventias notariais e registrais tem se consolidado como um importante mecanismo de acesso à justiça, permitindo que diversos atos antes exclusivos do Poder Judiciário sejam realizados de forma extrajudicial. A seguir, apresenta-se um quadro com legislações e normativas que evidenciam essa evolução, demonstrando como as serventias extrajudiciais passaram

⁷⁴ LOUREIRO, Luiz Guilherme. *Op. Cit.* p. 66.

⁷⁵ CAMPILONGO, Celso Fernandes. **Função social do notariado: eficiência, confiança e imparcialidade**. São Paulo: Saraiva, 2014.

⁷⁶ DIAS, Eduardo Rocha; SALES, Lília Maia de Moraes; LESSA DA SILVA, Marcelo. Notários e registradores: protagonistas de um novo sistema de acesso à justiça no Brasil. **Scientia Iuris**, [S. l.], v. 26, n. 3, p. 32–50, 2022. DOI: 10.5433/2178-8189.2022v26n3p32-50.

a desempenhar papel fundamental na agilização e simplificação de procedimentos que impactam diretamente a sociedade.

Quadro 1 - Desjudicialização em pauta via Cartórios Extrajudiciais

LEI/NORMA	ESPECIALIDADE	DESCRIÇÃO
Constituição de 1988	Todas as naturezas	Em detrimento de uma "assistência judiciária", começou a se falar em "assistência jurídica integral".
Lei 9.514/1997	Registro de Imóveis	Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. Passou-se a permitir a prática de atos diretamente pelos cartórios, sem a intervenção judicial.
Lei 10.931/2004	Registro de Imóveis	Alterou o procedimento de retificação de registro imobiliário. Passou-se a remeter para o Poder Judiciário apenas os casos em que não fosse possível resolver amigavelmente o conflito de divisa.
Lei 11.441/2007	Tabelionato de Notas	Permite a realização de inventário, partilha, separação consensual e divórcio consensual por via administrativa.
Código de Processo Civil de 2015	Todas as naturezas	Consagrou a orientação para a desjudicialização, oferecendo aos cidadãos alternativas para resolver conflitos antes exclusivos da esfera judicial.
Lei 13.465/2017	Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis	Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana. Alcança-se a regularização imobiliária da propriedade particular no âmbito administrativo.
Provimento 63/2017	Registro Civil	Promove a celeridade dos procedimentos de adoção socioafetiva, desafogando os Juizados da Infância e da Juventude do País.
Provimento 65/2017	Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis	Estabelece diretrizes para o procedimento de usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis.
Lei 13.484/2017	Registro Civil	Converteu o Registro Civil das Pessoas Naturais em "Ofícios de Cidadania", ao reconhecer que essa delegação extrajudicial pode exercer novas atribuições e incrementar o nível democrático do Estado de Direito.
Provimento 62/2017	Todas as naturezas	Dispõe sobre a uniformização dos procedimentos para a aposição de apostilas nos cartórios brasileiros.
Provimento 67/2018	Todas as naturezas	Cartórios de todo o País podem atuar como agentes mediadores e conciliadores de conflitos, trazendo para a esfera extrajudicial atribuições antes exclusivas do Poder Judiciário.

Provimento 73/2018	Registro Civil	Dispõe sobre a averbação da alteração de prenome e de gênero nos assentos de nascimento e casamento de pessoa transgênero.
Provimento 88/2019	Todas as naturezas	Dispõe sobre a política, os procedimentos e os controles a serem adotados pelos notários e registradores visando à prevenção dos crimes de lavagem de dinheiro.
Provimento 106/2020	Todas as naturezas	Dispõe sobre a adoção e utilização do sistema eletrônico - APOSTIL - distribuído pelo Conselho Nacional de Justiça, para a confecção, consulta e gestão de apostilamentos em documentos públicos.

Fonte: ANOREG⁷⁷

É importante ressaltar que os provimentos do CNJ citados no quadro acima atualmente encontram-se unificados no Provimento 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ)⁷⁸, e suas alterações posteriores, que é representa o Código Nacional de Normas.

Após a apresentação do cenário da desjudicialização no Brasil, aborda-se, a seguir, o processo de desjudicialização relacionado ao tema central deste estudo: a estremação judicial de imóveis. Trata-se de um procedimento recente, cuja regulamentação, até o momento, está presente apenas em alguns códigos de normas estaduais, mas que se configura como um instrumento fundamental no avanço da desjudicialização.

3.2 A desjudicialização e a estremação extrajudicial de imóveis

Conforme já demonstrado anteriormente, a desjudicialização representa um avanço significativo na busca por maior celeridade e eficiência na resolução de questões jurídicas, transferindo determinadas competências do Poder Judiciário para a esfera extrajudicial. O instituto da estremação extrajudicial pode ser entendido como mais uma das iniciativas do legislador, dentre muitas, com o objetivo de desjudicializar questões relevantes, promovendo uma maior efetividade do direito à propriedade e à cidadania⁷⁹.

⁷⁷ ASSOCIAÇÃO DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES DO BRASIL (ANOREG/BR). *Op. Cit.*

⁷⁸ BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 149, de 30 de agosto de 2023.** Dispõe sobre a instituição do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos – SERP, em cumprimento ao art. 37 da Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022, e dá outras providências. Diário da Justiça Eletrônico, Brasília, DF, 1º set. 2023.

⁷⁹ CARVALHO, V. R. de; SILVA, G. M. R. *Op. Cit.*

Ao dispensar a necessidade de um processo judicial, essa medida contribui para a redução da sobrecarga do Judiciário e para a segurança jurídica dos proprietários, tornando-se um importante instrumento dentro do movimento de desjudicialização no Brasil.

A estremação extrajudicial representa assim um avanço no acesso à justiça, proporcionando uma solução mais simples, rápida e econômica para a divisão de bens em condomínio pro diviso (facto) e a formalização de escrituras públicas individuais de propriedades. Ela oferece uma alternativa desjudicializada, facilitando o processo e diminuindo a burocracia. Esse instituto é um direito do condômino, considerando que o condomínio é uma forma especial de propriedade, que exige a demarcação e divisão do domínio. A medida se aplica especialmente a situações de comunhão divisível. Assim, a estremação contribui diretamente para a organização fundiária, promovendo segurança jurídica e incentivando o pleno aproveitamento da propriedade⁸⁰.

Quando se trata de imóveis em condomínio, a segurança jurídica assume um papel ainda mais relevante. Em muitos casos, os coproprietários desejam individualizar suas frações ideais, promovendo a divisão do imóvel em parcelas autônomas. Esse procedimento, conhecido como estremação, permite que cada condômino formalize sua propriedade exclusiva sobre uma parte específica do imóvel, desde que observadas as regras legais e registrárias aplicáveis.

Dessa forma, a combinação entre o direito de propriedade, a segurança jurídica e a correta regulamentação dos imóveis em condomínio, possibilita a regularização do registro imobiliário, a valorização dos bens e a garantia de direitos, promovendo um ambiente jurídico mais estável e eficiente para os proprietários e a sociedade.

Diante da relevância da segurança jurídica na estruturação da propriedade privada, é fundamental compreender como a *estremação* pode contribuir para um ordenamento jurídico mais eficiente, equilibrando os interesses individuais e coletivos na gestão imobiliária. Para tanto, o próximo capítulo irá abordar os aspectos mais relevantes disponíveis até o momento sobre este novo instituto.

O avanço da desjudicialização e de novos mecanismos de regularização fundiária, como a estremação, prevista no Provimento nº 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), reforça a importância de um sistema que assegure a segurança jurídica nas relações patrimoniais, permitindo que a propriedade cumpra seu papel tanto na proteção dos interesses individuais quanto no desenvolvimento sustentável da sociedade.

⁸⁰ CARVALHO, V. R. de; SILVA, G. M. R. *Op. Cit.*

4. A ESTREMAÇÃO EXTRAJUDICIAL DE IMÓVEIS

4.1 Conceito e correlação no direito português

A palavra estremação deriva do verbo “estremar”, que por sua vez é originado do latim *extremus*)⁸¹. A ideia central do vocábulo é separar, demarcar ou distinguir algo, indicando a individualização de uma parte em relação a um todo. Essa noção está diretamente ligada ao conceito jurídico de estremação, que trata da divisão e delimitação de frações de imóveis em condomínio⁸².

A estremação tem como objetivo possibilitar a separação de uma área pertencente ao interessado que se encontra dentro de um condomínio de fato, sem a necessidade de convocar todos os outros proprietários registrados na matrícula para participarem da escritura de divisão. Esse procedimento pode ser realizado de maneira individualizada, contando apenas com a presença dos confrontantes⁸³.

O conceito de estremação no direito brasileiro não encontra uma definição formalizada nas normativas legais ou na doutrina consolidada, sendo sua interpretação imprecisa. Embora seja mencionado sua essência em alguns diplomas jurídicos, a estremação carece de uma definição clara na legislação, jurisprudência e na doutrina jurídica. Assim, a estremação se baseia na interpretação combinada dessas normas, sendo aplicada conforme os critérios estabelecidos pelos tribunais e pelas Corregedorias dos estados.

A estremação visa a dar limites, divisas, confrontações (estremos) a uma parte ideal de um imóvel, de modo que a situação jurídico-registral daquele imóvel passe a corresponder à sua realidade fática. Isso sem o maior dos inconvenientes das soluções clássicas de extinção de condomínio geral, ou seja, sem a necessidade de intervenção de todos os demais condôminos, mas somente dos efetivos confrontantes da área a ser regularizada).⁸⁴

⁸¹ DALLA VECHIA, Mônica. **Estremação**. Colégio Notarial do Brasil, Paraná, 11 out. 2018. Disponível em: <https://cnbpr.org.br/artigo/estremacao/>. Acesso em: 11 fev. 2023.

⁸² AMARAL, Humberto do; SILVEIRA, Ricardo dos Reis. **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/2364/1707>. Acesso em: 4 mar. 2025.

⁸³ VERONEZE, Flávia Izac. *Regularização fundiária administrativa e o instituto da estremação de imóveis em Minas Gerais: um guia orientador de utilização*. 2022. 88 f. Dissertação (Mestrado Profissional em Direito e Gestão de Conflitos) – Universidade de Araraquara – UNIARA, Araraquara, 2022.

⁸⁴ AMARAL, Humberto do; SILVEIRA, Ricardo dos Reis. *Op. Cit.* p. 48.

A estremação se destaca como um mecanismo jurídico eficaz para adequar a situação registral de um imóvel à sua realidade física, possibilitando a individualização de uma parte ideal sem a complexidade inerente à extinção tradicional do condomínio. Conforme ressaltam AMARAL e SILVEIRA⁸⁵, essa ferramenta evita a necessidade de anuência de todos os condôminos, exigindo apenas a participação dos confrontantes diretos da área a ser regularizada. Essa característica confere maior agilidade ao procedimento, permitindo que proprietários de frações ideais obtenham matrículas individualizadas sem enfrentar os desafios processuais e negociais típicos da dissolução do condomínio convencional. Além de representar um avanço na desjudicialização dos procedimentos imobiliários, a estremação contribui para a segurança jurídica e para a valorização do imóvel, alinhando o registro público com a posse e a ocupação efetiva da propriedade.

O instituto da estremação extrajudicial constitui forma de extinção do regime de multitariedade de fato e de direito, apta, todavia, a constituir novas propriedades a partir da matrícula única. Portanto, entende-se que a estremação extrajudicial não constitui apenas direito acessório ao direito de propriedade, mero ato declarativo, mas é hábil a constituir direito de propriedade na existência de condomínio pro diviso, ao abrir novas matrículas, constitui novas propriedades, atribuídas a cada titular de porções determinadas e localizadas de propriedade em comunhão⁸⁶.

No contexto da legislação brasileira e da organização do direito de propriedade no Brasil, é fundamental destacar que a estremação não é a única alternativa para a extinção do condomínio. O ordenamento jurídico pátrio prevê outras formas de divisão de imóveis, cada uma com requisitos e implicações específicas. Conforme MORAIS⁸⁷, essa divisão pode ocorrer de maneira extrajudicial, por meio de escritura pública lavrada em cartório de notas, ou judicialmente, mediante ação de divisão no âmbito do Poder Judiciário, mas ressalta que em todos os casos, é necessária a posterior inscrição no Registro de Imóveis competente.

A estremação consiste na individualização de uma área originalmente inserida em condomínio, fundamentando-se em sua situação de fato. Esse procedimento permite que a parcela ideal de um imóvel seja delimitada de acordo com sua ocupação real, sem a necessidade de intervenção de todos os condôminos, mas apenas dos confrontantes diretos da área a ser regularizada. No caso de imóveis urbanos, aplicam-se os mesmos requisitos exigidos para a estremação de imóveis rurais, com a exigência

⁸⁵ AMARAL, Humberto do; SILVEIRA, Ricardo dos Reis. *Op. Cit.*

⁸⁶ AMARAL, Humberto do; SILVEIRA, Ricardo dos Reis. *Op. Cit.* p. 3.

⁸⁷ MORAIS, Heloísa Silveira Fernandes de. *Op. Cit.* p. 39.

adicional da certidão de aprovação expedida pelo município, garantindo que a divisão esteja em conformidade com as normas urbanísticas locais⁸⁸.

No entanto, ambas as modalidades exigem a extinção total do condomínio e a participação de todos os coproprietários, o que pode tornar o procedimento mais complexo e moroso. Em qualquer uma dessas hipóteses, a formalização da divisão somente se aperfeiçoa com a devida averbação no Registro de Imóveis, garantindo a segurança jurídica e a oponibilidade do direito perante terceiros⁸⁹.

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 outras: (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 indesejado⁹⁰.

Diante do exposto, é possível afirmar que a estremação tem se consolidado como um instrumento essencial para a regularização de imóveis, onde a fragmentação de propriedades rurais frequentemente encontra obstáculos na dissolução amigável do condomínio. Como destaca VERONEZE⁹¹, a impossibilidade de divisão decorre de diversos fatores, como a recusa de coproprietários, a ausência de localização de herdeiros, a incapacidade civil de alguma das partes ou mesmo a inviabilidade econômica para arcar com os custos do procedimento judicial. Em muitos casos, essas dificuldades resultam na perpetuação de uma situação condominial indesejada, impedindo a efetiva utilização e exploração individual do imóvel.

Nesse contexto, a estremação surge como uma solução viável ao possibilitar a individualização de frações ideais sem a necessidade de consenso entre todos os condôminos, permitindo a regularização da propriedade em conformidade com a realidade fática. Desde que observados os requisitos legais, o procedimento possibilita a abertura de matrícula própria no registro de imóveis, garantindo que a nova configuração da propriedade esteja de acordo com o princípio da especialidade objetiva. Esse princípio exige que o imóvel e os sujeitos envolvidos estejam perfeitamente

⁸⁸ AMARAL, Humberto do; SILVEIRA, Ricardo dos Reis. *Op. Cit.* p. 56.

⁸⁹ BAPTISTA JUNIOR, Gilson; PAVAN, Heloisa Helena Miguel Pavan. Estudo de caso: registro de imóvel urbano por estremação de área na região de Raul Soares-MG. 2024. 29 f. **Trabalho de Conclusão de Curso (Especialização) – Pós-Graduação em Georreferenciamento de Imóveis Rurais e Urbanos, Instituto Federal do Espírito Santo**, Vitória, 2024. p. 7.

⁹⁰ VERONEZE, Flávia Izac. *Op. Cit.* p.13-14.

⁹¹ VERONEZE, Flávia Izac. *Op. Cit.*

descritos no ato registral, assegurando segurança jurídica e publicidade aos negócios jurídicos imobiliários.

Ao proporcionar a individualização das frações sem a extinção integral do condomínio e sem a necessidade de intervenção judicial, a estremação se alinha aos esforços de desjudicialização e modernização do direito registral brasileiro. A sua aplicação contribui para a solução de conflitos patrimoniais e facilita a gestão da propriedade, permitindo que os interessados possam exercer plenamente seus direitos sobre os bens imóveis. Além disso, a possibilidade de regularizar imóveis com base na posse consolidada reflete uma evolução na interpretação dos direitos reais, valorizando a função social da propriedade e promovendo maior eficiência na ordenação territorial.

Assim, a crescente adoção da estremação no direito imobiliário demonstra sua relevância como um mecanismo que concilia celeridade, segurança jurídica e adequação à realidade fundiária do país, bem como a ampliação da desjudicialização de procedimentos, antes restritos ao judiciário. Dessa forma, torna-se essencial compreender o histórico e a evolução normativa desse instituto, analisando o contexto legal que embasou sua consolidação no ordenamento jurídico brasileiro.

No direito português, identifica-se um instituto análogo à estremação brasileira no que se refere à individualização de frações de prédios urbanos: a propriedade horizontal. Este regime jurídico admite, nos termos dos artigos 1419.º e 1422.º-A do Código Civil português, a modificação do título constitutivo da propriedade horizontal. Tal possibilidade permite que alterações estruturais no edifício ou mudanças nas necessidades dos condôminos sejam refletidas no regime de propriedade, desde que haja consentimento unânime dos coproprietários. Essa exigência reforça o princípio da autonomia privada, garantindo que a gestão e convivência nas partes comuns do edifício sejam estabelecidas em comum acordo pelos condôminos.

A constituição da propriedade horizontal, conforme o artigo 1415.º do mesmo diploma legal, está condicionada à existência de frações autônomas — independentes, distintas e isoladas entre si —, cada qual com saída própria para a via pública ou para áreas comuns do edifício. Tais frações devem pertencer a proprietários distintos, caracterizando a dualidade do regime: por um lado, a propriedade exclusiva de cada unidade e, por outro, a copropriedade das partes comuns. Essa configuração demanda, portanto, não apenas compartimentação física adequada, mas também condições que possibilitem a convivência funcional de múltiplos proprietários em um mesmo prédio.

Com o advento do artigo 1438.º-A, introduzido pelo Decreto-Lei n.º 267/94, houve uma relevante ampliação do escopo da propriedade horizontal. Passou-se a admitir sua aplicação a conjuntos de edifícios contíguos, desde que funcionalmente interligados por partes comuns, mesmo na ausência de conexão estrutural direta. Essa inovação permite

que empreendimentos compostos por diversos blocos construídos em um mesmo terreno — e ligados, por exemplo, por acessos, garagens ou jardins — sejam submetidos ao regime jurídico da propriedade horizontal, dispensando a prévia divisão fundiária do solo. Conforme salienta JARDIM⁹² a legislação portuguesa evoluiu para admitir a possibilidade de construção de múltiplos edifícios em um mesmo terreno, mesmo que não haja ligações estruturais entre eles, afastando-se da exigência de uma prévia divisão fundiária. Essa mudança reflete uma flexibilização relevante no regime jurídico da propriedade horizontal, possibilitando a organização jurídica de conjuntos imobiliários compostos por vários prédios independentes, mas funcionalmente integrados por partes comuns.

Ainda nesse contexto, o artigo 1417.º do Código Civil português prevê os modos de constituição da propriedade horizontal, contemplando diversas possibilidades que refletem a evolução normativa e a diversidade de situações práticas. A forma mais comum é por meio de negócio jurídico, formalizado por escritura pública ou documento particular autenticado, conforme autoriza o artigo 80.º, n.º 1, do Código do Notariado. Essa matéria foi objeto de exame pelo Conselho Consultivo no Parecer CN 68/2011 SJC-CT, de 28 de maio de 2012, que evidenciou a transição de um modelo formal “monista” — que exigia exclusivamente a escritura pública — para um regime “plural”, que admite também documentos particulares autenticados e até instrumentos oriundos do procedimento especial de transmissão, oneração e registo imediato de imóveis. Essa flexibilização processual representa um importante avanço ao tornar o procedimento mais célere e acessível, sem comprometer a segurança jurídica.

Além do negócio jurídico, o artigo 1417.º também contempla outras vias de constituição, como a usucapião, a decisão administrativa e a decisão judicial, seja em ação de divisão de coisa comum ou em processos de inventário. Essas alternativas atendem a situações nas quais o edifício, embora já funcionalmente dividido, ainda não foi formalmente submetido ao regime de propriedade horizontal, permitindo, por exemplo, o reconhecimento judicial com base em posse prolongada e ininterrupta. Ademais, quando há ausência de consenso entre os coproprietários, a intervenção judicial ou administrativa pode suprir essa lacuna, assegurando a formalização necessária. Essa multiplicidade de caminhos reforça a importância prática do instituto e demonstra a preocupação legislativa e jurisprudencial com sua efetividade, especialmente diante das exigências do mercado e da vida condominial moderna.

⁹² JARDIM, Mónica. **Propriedade horizontal, conjuntos imobiliários e registo**. Secção I – Propriedade horizontal e conjuntos imobiliários, pp. 14–18. Disponível em: <https://www.yumpu.com/pt/document/read/12666213/propriedade-horizontal-conjuntos-imobiliarios-faculdade-de>. Acesso em: 5 maio 2025.

A formalização da constituição da propriedade horizontal no ordenamento jurídico português é submetida a um rigoroso controle legal e técnico, com vistas à garantia da segurança jurídica e da conformidade urbanística do edifício. O artigo 59º do Código do Notariado⁹³ estabelece que os instrumentos públicos destinados à constituição da propriedade horizontal somente podem ser lavrados se acompanhados de documento emitido pela câmara municipal competente, atestando que as frações autónomas cumprem os requisitos legais exigidos. Essa exigência garante que a compartimentação do prédio respeite os parâmetros urbanísticos e técnicos estabelecidos pela legislação municipal.

Complementarmente, o artigo 1418.º do Código Civil define o conteúdo obrigatório do título constitutivo, exigindo a identificação precisa das diferentes frações autónomas, a discriminação das partes comuns, a quota-parte de cada fração nas partes comuns, além de permitir a inclusão de cláusulas regulamentares de uso, fruição e administração das frações e das partes comuns. Já o artigo 95.º, n.º 1, alínea r), do Código do Registo Predial, reforça a necessidade de que o registo da propriedade horizontal contenha a menção do documento camarário, sem o qual o título não será aceito para fins registrais. Dessa forma, o sistema jurídico português articula normas de natureza civil, notarial, registral e urbanística para assegurar que a constituição da propriedade horizontal ocorra em plena conformidade legal e técnica, o que também é relevante para se compreender, em termos comparativos, o desenvolvimento e as exigências do instituto da estremação no Brasil.

Diante da análise do conceito de estremação no ordenamento jurídico brasileiro e da comparação com regimes análogos, como a propriedade horizontal no direito português, evidencia-se que a individualização jurídica e física de unidades imobiliárias responde a necessidades práticas de ordenamento territorial, segurança jurídica e funcionalidade urbana. A diversidade de formas e requisitos envolvidos na formalização desses institutos reforça sua relevância no contexto da gestão imobiliária contemporânea. Superadas as noções conceituais e as aproximações comparadas, passa-se, a seguir, à investigação sobre a evolução normativa da estremação no Brasil, com ênfase em seu surgimento, desenvolvimento e consolidação no cenário jurídico pátrio.

⁹³ PORTUGAL. Decreto-Lei n.º 207/95, de 14 de agosto. Aprova o Código do Notariado. *Diário da República*: 1.ª série-A, n.º 187, 14 ago. 1995. Disponível em: <https://diariodarepublica.pt/dr/legislacao-consolidada/decreto-lei/1995-34509175>. Acesso em: 9 maio 2025.

4.2 Breve histórico e contexto legal

É possível afirmar que a estremação é um instituto relativamente recente, ainda normatizado por poucos Estados brasileiros, o que explica a escassez de fontes legislativas e estudos doutrinários consolidados sobre o tema. Apesar disso, começam a surgir julgados esparsos que tratam do assunto, refletindo o interesse crescente na sua aplicação prática. A maior parte das análises disponíveis está concentrada em artigos jurídicos publicados na internet, o que demonstra o caráter inicial das discussões tanto acadêmicas quanto práticas. Entretanto, a regulamentação da atividade extrajudicial tem aprimorado no contexto brasileiro.

A organização e regulamentação dos serviços extrajudiciais no Brasil envolvem uma estrutura detalhada de normas estaduais, uma vez que a atribuição desses serviços é de responsabilidade dos Tribunais de Justiça estaduais. A fiscalização, orientação e disciplina dessas atividades cabem ao Poder Judiciário, que, por meio das Corregedorias-Gerais, estabelece regulamentos que visam a padronização dos procedimentos. Nesse contexto, surge a importância dos Códigos de Normas dos Serviços Extrajudiciais, que consolidam as legislações e atos administrativos, visando a uniformização das práticas.

Os serviços extrajudiciais têm atribuição estadual e são organizados e regulamentados pelos respectivos Tribunais de Justiça estaduais. Cabe ao Poder Judiciário a função de fiscalizar, orientar e disciplinar as atividades relativas aos serviços notariais e de registro. Com isso, cada Tribunal de Justiça estadual tem a função de regulamentar os serviços no âmbito de seu estado. Assim, as Corregedorias-Gerais dos tribunais editam normas, de caráter geral e abstrato, com o objetivo de regulamentação no âmbito de sua competência estadual. Elas editam os denominados Códigos de Normas dos Serviços Extrajudiciais. São compilados da legislação federal, somados à regulamentação dos procedimentos a serem seguidos pelas serventias notariais e de registro, pelo Poder Judiciário e pelos usuários dos serviços. Codificam em só texto, o que antes eram normas esparsas, a consolidação de atos administrativos com caráter normativo, com o objetivo de uniformização dos procedimentos. Alguns estados sistematizam em um só texto os procedimentos judiciais e os extrajudiciais, enquanto outros tratam das matérias em provimentos distintos. Esses provimentos são constantemente atualizados, de modo a se adequarem às alterações legislativas ulteriores⁹⁴.

A reflexão de MORAIS⁹⁵ sobre a regulamentação dos serviços extrajudiciais destaca a importância da uniformização e atualização constante das normas para garantir a eficiência e a conformidade dos procedimentos nos cartórios de registro. A criação dos Códigos de Normas, com sua função de sistematizar a legislação e os atos

⁹⁴ MORAIS, Heloísa Silveira Fernandes de. *Op. Cit.* p. 92-93.

⁹⁵ MORAIS, Heloísa Silveira Fernandes de. *Op. Cit.* p. 94.

administrativos, busca assegurar que os registros imobiliários sigam padrões consistentes e adaptáveis às mudanças legais. Essa estrutura normativa é essencial para a organização dos serviços de registro e contribui para a resolução de problemas fundiários, como os que envolvem a estremação de áreas.

Nesse contexto, uma fonte valiosa de estudo são os arquivos dos Ofícios de Registro de Imóveis, especialmente nas regiões mais distantes, como o interior dos Estados, onde se registram casos concretos relacionados a estremações. Esses registros, além de refletirem as irregularidades fundiárias, proporcionam um campo rico para entender os problemas e desafios enfrentados, permitindo a análise das soluções adotadas pelos profissionais da área. Assim, os registros imobiliários não apenas documentam a realidade, mas também oferecem ferramentas para o desenvolvimento de soluções práticas e a criação de diretrizes mais eficazes no âmbito do direito fundiário.

A necessidade de mecanismos que viabilizem a regularização fundiária sem a complexidade e morosidade dos procedimentos judiciais tem impulsionado a criação de institutos como a estremação. Historicamente, a divisão de imóveis em condomínio exigia a anuência de todos os coproprietários, o que muitas vezes inviabilizava a individualização da propriedade, seja por discordância entre as partes, seja por dificuldades na localização de herdeiros. Nesse cenário, buscou-se uma solução extrajudicial que permitisse a regularização de frações ideais sem a exigência da unanimidade entre os condôminos, mas com a garantia de segurança jurídica e observância dos princípios registrais.

O instituto da estremação foi inicialmente implementado pelo Poder Judiciário do Rio Grande do Sul em 2005, por meio do Provimento 07/2005-CGJ/RS, que originou o Projeto Gleba Legal. Este projeto foi criado para possibilitar a divisão de propriedades rurais em regime de condomínio de forma individualizada, permitindo a criação de novas matrículas sem a necessidade de anuência de todos os coproprietários ou condôminos, sendo suficiente a manifestação dos confrontantes. Com a eficácia do instituto no Rio Grande do Sul, outros estados brasileiros começaram a adotar regulamentações semelhantes, expandindo a aplicação da estremação⁹⁶.

A ampliação do uso da estremação demonstra a importância do instituto na modernização do direito registral imobiliário e na desburocratização da regularização fundiária. Ao possibilitar a individualização da propriedade sem a necessidade de intervenção judicial e sem a anuência unânime dos condôminos, o instituto confere maior celeridade aos procedimentos de desmembramento e formalização de direitos reais. Além disso, a sua disseminação em diferentes estados evidencia um movimento

⁹⁶ BAPTISTA JUNIOR, Gilson; PAVAN, Heloisa Helena Miguel Pavan. Op.Cit. p. 7.

nacional de valorização das soluções extrajudiciais, fortalecendo a atuação dos cartórios na organização fundiária e na segurança jurídica das transações imobiliárias.

No âmbito normativo, as principais bases regulatórias da estremação encontram-se nos provimentos editados pelos Tribunais de Justiça Estaduais. Esses atos normativos desempenham um papel fundamental na consolidação do instituto, fornecendo diretrizes para sua aplicação. Considerando os argumentos de BAPTISTA e PAVAN⁹⁷, um marco significativo da estremação no Brasil, foi o Provimento nº 07/2005 da Corregedoria-Geral do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul (CGJ/TJRS), que, no contexto do Programa More Legal, introduziu a previsão da estremação como ferramenta de regularização fundiária.

Embora ainda em desenvolvimento, o instituto da estremação demonstra grande potencial para solucionar questões relacionadas à regularização fundiária no Brasil. A análise de provimentos estaduais e de casos concretos é essencial para aprofundar o entendimento e superar os desafios práticos dessa inovação no campo registral. Ao promover a individualização de propriedades de forma menos burocrática e mais eficiente, a estremação contribui para a segurança jurídica e o avanço do sistema de registro imobiliário brasileiro.⁹⁸

Considerando a regulamentação da estremação extrajudicial por meio de provimentos estaduais, é possível constatar o empenho das Corregedorias de Justiça em conferir eficácia ao direito social à propriedade, alinhado à sua função social. De maneira ampla, observa-se que, diante da ausência de previsão específica nos diplomas civis e na legislação ordinária, a efetivação desse instrumento de regularização fundiária exigiu normatização própria por meio de provimentos estaduais.

Regulamentações como as implementadas no Rio Grande do Sul, Minas Gerais e Bahia demonstram a inserção da estremação extrajudicial no paradigma do acesso à justiça, sob a competência das Serventias Extrajudiciais, garantindo maior celeridade e segurança jurídica ao procedimento. Dessa forma, a estremação imobiliária extrajudicial se consolida como um mecanismo essencial para dar concretude ao direito de propriedade, que, enquanto norma programática, demanda a atuação do Estado, por

⁹⁷ BAPTISTA JUNIOR, Gilson; PAVAN, Heloisa Helena Miguel Pavan. *Op. Cit.*

⁹⁸ Seguem destaque dos Estados que já disciplinaram sobre a estremação: Atualmente, a estremação conta com respaldo legal em diversos estados da Federação, com normas específicas para regulamentar essa prática. Alguns dos estados que implementaram o instituto incluem o Rio Grande do Sul (Provimento CGJ/RS nº 07/2005), Minas Gerais (Provimento CGJ/MG, 93/2020), Bahia (Provimento CGJ/BA, nº 15/2023), Paraná (Provimento CGJ/PR nº 276/2018), Mato Grosso do Sul (Provimento CGJ/MS nº 240/2020), Santa Catarina (Provimento CGJ/SC nº 010/2013), Espírito Santo (Provimento CGJ/ES nº 37/2021), Acre (Provimento CGJ/AC nº 001/2017), Mato Grosso (Provimento CGJ/MT nº 042/2020), Rondônia (Provimento CGJ/RO nº 014/2019), e Piauí (Provimento CGJ/PI nº 017/2013).

meio de ações e regulamentações, para a efetivação de direitos fundamentais e a promoção da cidadania⁹⁹.

O conceito de estremação no direito brasileiro não possui uma definição formalizada nas normativas legais ou na doutrina consolidada, tornando sua interpretação um tema de discussão e construção jurisprudencial. Apesar disso, o instituto é previsto no Código de Processo Civil (CPC), ainda que de forma pouco detalhada, especialmente no que diz respeito aos procedimentos e requisitos específicos para sua realização.

A estremação pode ser compreendida como um mecanismo jurídico que visa regularizar a posse exclusiva de uma área dentro de um imóvel em regime de condomínio indiviso, sem a necessidade de uma divisão formal do bem. Conforme ensina VENOSA: "a estremação consiste na delimitação física de uma porção de terra já utilizada exclusivamente por um dos condôminos, de modo a refletir juridicamente uma situação fática consolidada"¹⁰⁰.

No CPC, a estremação é mencionada no contexto das ações de demarcação e divisão de terras, que permitem aos condôminos estabelecer os limites de suas propriedades. O artigo 569 do CPC trata da demarcação como um procedimento destinado a fixar os limites entre terrenos contíguos, e a estremação se insere como um passo intermediário para a regularização da posse exclusiva dentro de um imóvel indiviso. Essa formalização ocorre por meio de escritura pública, na qual são notificados apenas os confrontantes, ou seja, os vizinhos diretamente impactados pela demarcação, e não todos os condôminos da matrícula.

Art. 569. Cabe:

I - ao proprietário a ação de demarcação, para obrigar o seu confinante a estremar os respectivos prédios, fixando-se novos limites entre eles ou aviventando-se os já apagados;

II - ao condômino a ação de divisão, para obrigar os demais consortes a estremar os quinhões.

Art. 570. É lícita a cumulação dessas ações, caso em que deverá processar-se primeiramente a demarcação total ou parcial da coisa comum, citando-se os confinantes e os condôminos.

⁹⁹ CARVALHO, V. R. de; SILVA, G. M. *Op. Cit.*

¹⁰⁰ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais**. 21. ed. São Paulo: Atlas, 2021. p. 325.

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 Capítulo¹⁰¹.

A estremação, no contexto do Código de Processo Civil, relaciona-se diretamente com as ações de demarcação e divisão de terras, conforme previsto nos artigos 569 a 571. O instituto emerge como um mecanismo intermediário que possibilita a individualização da propriedade exclusiva dentro de um imóvel em condomínio, dispensando a anuência de todos os coproprietários, diferentemente da ação de divisão tradicional. O artigo 569, ao tratar da demarcação, prevê a possibilidade de fixação ou avivamento de limites entre propriedades contíguas, conferindo ao proprietário o direito de exigir a delimitação precisa de seu imóvel. Já o inciso II desse mesmo artigo prevê a ação de divisão como um meio de extinção do condomínio, obrigando os consortes a estremar seus quinhões. Nesse cenário, a estremação extrajudicial se apresenta como uma alternativa célere e eficaz à via judicial, permitindo que a individualização ocorra por escritura pública, com a notificação apenas dos confrontantes, conforme descrito no artigo 571. Assim, ao alinhar-se aos princípios da especialidade objetiva e da publicidade registral, a estremação se consolida como uma ferramenta relevante para a regularização fundiária, promovendo segurança jurídica e viabilizando a autonomia dos titulares no exercício de seus direitos imobiliários.

A distinção entre estremação e divisão é fundamental para sua correta aplicação. Enquanto a divisão exige o consentimento de todos os condôminos e resulta na criação de novas matrículas individualizadas, a estremação apenas reconhece e formaliza uma posse exclusiva já existente, sem necessidade de anuência de todos os condôminos. Nesse sentido, PEREIRA¹⁰² esclarece que a divisão pressupõe a partilha material de um bem comum entre os condôminos, enquanto a estremação apenas confirma a posse exclusiva de uma parte do imóvel, dispensando a aquiescência unânime:

Embora não seja o procedimento judicial de divisão, o instituto da estremação está revestido de igual valor jurídico e fé pública, com o bônus de poder ser desenvolvido de forma totalmente administrativa. Assim, optar por uma solução alternativa que seja segura, célere, econômica e eficaz, adequada à solução do problema é um serviço de extrema relevância e importância àqueles que precisam extinguir um condomínio de fato e indesejado, e ainda, demarcar seu imóvel¹⁰³.

¹⁰¹ BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. **Código de Processo Civil**. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 152, n. 51, p. 1-189, 17 mar. 2015.

¹⁰² PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de Direito Civil: direitos reais*. Vol. IV. Rio de Janeiro: Forense, 2020.p. 412.

¹⁰³ VERONEZE, Flávia Izac. *Op. Cit.* p. 14.

Apesar da previsão legal, a operacionalização da estremação enfrenta desafios. Em diversas situações, busca-se incluir todos os condôminos da matrícula no procedimento, tratando-o como uma divisão formal, o que gera insegurança jurídica e dificulta sua aplicação prática. Entretanto, a jurisprudência tem se posicionado no sentido de que a estremação não altera a titularidade do bem, mas apenas formaliza uma posse exclusiva preexistente, garantindo maior segurança jurídica e facilitando a regularização do imóvel.

Dessa forma, a compreensão da estremação como um instituto de adequação jurídica de uma posse exclusiva consolidada permite sua melhor aplicação no âmbito extrajudicial, reduzindo conflitos e burocracias desnecessárias. Para tanto, a evolução da doutrina e da jurisprudência será essencial para garantir maior clareza normativa e segurança jurídica na sua utilização.

Quadro 2 - Estremação nas Legislações Brasileiras

Legislação	Descrição	Artigo/Norma
Código Civil (Lei nº 10.406/2002)	Trata do condomínio e da divisão de bens comuns entre coproprietários, especialmente nos artigos 1.320 a 1.322, que preveem a possibilidade de divisão de coisa comum.	Art. 1.320: "O condômino tem a qualquer tempo o direito de exigir a divisão da coisa comum, salvo se a divisão a tornará imprópria para o uso a que se destina."
Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015)	Preveem o procedimento de demarcação e divisão de terras particulares, estabelecendo diretrizes para a individualização de áreas pertencentes a múltiplos proprietários.	Arts. 569 a 598: Procedimento de demarcação e divisão de terras.
Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973)	Regula os registros de imóveis e estabelece os requisitos para a averbação e desmembramento de propriedades no Cartório de Registro de Imóveis. Não trata especificamente da estremação.	Art. 167: Regulamenta os atos de Averbação e Registro. Art. 176 §3º dispõe sobre desmembramento de imóveis rurais.

Elaborado pela Autora (2025)

O Código de Processo Civil brasileiro prevê a estremação, embora não de forma amplamente discutida na literatura jurídica. No CPC, a estremação é mencionada em relação à possibilidade de condôminos demarcarem ou estremarem seus imóveis, referindo-se à formalização da posse exclusiva de uma área, transformando uma situação de condomínio indiviso para uma de condomínio dividido. Através dessa formalização, busca-se regularizar a posse de uma área, adequando

uma situação fática de posse exclusiva já existente, sem a necessidade de uma divisão formal do bem.

Esse processo ocorre por meio de uma escritura pública, com a convocação dos "interessados" para a demarcação da área. O CPC, porém, não detalha os procedimentos para a realização da estremação, limitando-se a prever sua formalização por escritura pública e a notificação das partes envolvidas. No contexto da estremação, os "interessados" a serem notificados não são todos os condôminos da área, mas sim os "confrontantes" ou vizinhos, ou seja, aqueles diretamente impactados pela demarcação da área. Esse ponto distingue a estremação da divisão de bens, onde todos os condôminos precisam ser convocados para deliberar sobre a distribuição das parcelas. Já na estremação, a divisão do bem já é implícita na situação fática de posse exclusiva, e o único passo necessário é formalizar essa posse exclusiva por meio da escritura pública.

Portanto, a estremação deve ser compreendida como uma adequação jurídica de uma situação fática de posse, não necessitando da convocação de todos os condôminos da matrícula. Isso ocorre porque já se encontra estabelecido um regime de posse exclusiva sobre as áreas em questão. A formalização desse regime pode ser realizada por escritura pública, com a notificação dos confrontantes, e não envolve a divisão do bem, mas sim a constatação da posse de cada parte. A interpretação desse instituto deve ser ajustada para refletir sua natureza de transformação da indivisibilidade para a divisibilidade, facilitando sua aplicação no contexto jurídico atual.

Apesar de sua previsão legal, a operacionalização da estremação enfrenta desafios. Em muitos casos, há tentativas de incluir todos os condôminos da matrícula, como se fosse uma divisão formal. No entanto, a estremação não implica a criação de novas parcelas, mas apenas a formalização da posse exclusiva já existente. Assim, o processo é simplificado: a consulta e notificação são feitas apenas aos vizinhos, e não a todos os condôminos, pois a divisão já foi realizada de forma implícita pela posse exclusiva.

O Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015) prevê, em seu artigo 571, a possibilidade de demarcação e divisão de imóveis por meio de escritura pública, desde que todos os interessados sejam 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.

Os serviços extrajudiciais possuem atribuição estadual e são organizados e regulamentados pelos respectivos Tribunais de Justiça estaduais, nos termos do artigo 236 da Constituição Federal de 1988, que estabelece a delegação desses serviços a particulares, mediante concurso público, sob fiscalização do Poder Judiciário. Nesse contexto, cabe ao Poder Judiciário, por meio dos Tribunais de Justiça e de suas Corregedorias-Gerais, a função de fiscalizar, orientar e disciplinar as atividades notariais e de registro, garantindo a adequada prestação dos serviços à sociedade. Cada Tribunal de Justiça estadual, no exercício de sua competência normativa e disciplinar, edita provimentos e normas regulamentadoras com caráter geral e abstrato, visando uniformizar e aprimorar a execução dos atos notariais e registrais dentro de sua jurisdição, em conformidade com as diretrizes estabelecidas pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ), conforme dispõe o artigo 8º da Lei nº 8.935/1994 e o artigo 103-B, § 4º, da Constituição Federal.

Ao dispor que as Corregedorias-Gerais dos tribunais editam normas, de caráter geral e abstrato, com o objetivo de regulamentação no âmbito de sua competência estadual, MORAIS afirma que:

Elas editam os denominados Códigos de Normas dos Serviços Extrajudiciais. São compilados da legislação federal, somados à regulamentação dos procedimentos a serem seguidos pelas serventias notariais e de registro, pelo Poder Judiciário e pelos usuários dos serviços. Codificam em só texto, o que antes eram normas esparsas, a consolidação de atos administrativos com caráter normativo, com o objetivo de uniformização dos procedimentos. Alguns estados sistematizam em um só texto os procedimentos judiciais e os extrajudiciais, enquanto outros tratam das matérias em provimentos distintos. Esses provimentos são constantemente atualizados, de modo a se adequarem às alterações legislativas ulteriores¹⁰⁴.

Outra forma também de orientar a respeito a estremação é mediante consultas às associações de classe e órgãos vinculados ao Serviço Notarial e Registral, tais como os Colégios Registrais Imobiliários e o próprio IRIB – Instituto dos Registradores do Brasil. MORAIS lembra que:

O Colégio Registral Imobiliário de Minas Gerais (CORI-MG), entidade representativa dos registradores de imóveis mineiros, formulou diversos enunciados sobre a estremação, com o intuito de uniformizar o procedimento perante as serventias extrajudiciais mineiras. Eles servem de orientação na busca para se alcançar maior segurança jurídica na instrumentalização do instituto. Foram elaborados sob a égide do Provimento nº 260/2013, mas estão em consonância com as previsões estabelecidas no Provimento Conjunto nº 93/2020, com exceção do enunciado 13, que defendia o procedimento através de instrumento particular, o que não foi recepcionado pelo Provimento Conjunto nº 93/2020. A matéria foi tratada pelos enunciados 10 ao 19 e do 37 ao 40. Os enunciados têm servido de orientação nos procedimentos por parte dos oficiais, o que tem contribuído para uma

¹⁰⁴ MORAIS, Heloísa Silveira Fernandes de. *Op. Cit.* p. 55-56.

maior segurança jurídica na lavratura das Escrituras Públicas de Estremação e seus respectivos registros¹⁰⁵.

Os enunciados estabelecem diretrizes essenciais para o registro da estremação, esclarecendo os requisitos legais que devem ser observados. Entre eles, destaca-se a obrigatoriedade de respeito à área mínima exigida por lei, ressalvadas as exceções previstas na legislação. Além disso, prevê-se a possibilidade de registro da estremação em conjunto com a escritura pública correspondente à área individualizada, sem a necessidade de apresentação de certidão de registro em nome do declarante para a lavratura do ato notarial¹⁰⁶. No caso específico de imóveis urbanos, quando o parcelamento já estiver devidamente regularizado, dispensa-se a exigência de planta e memorial descritivo, simplificando o procedimento e tornando-o mais acessível aos interessados.

Embora as Corregedorias-Gerais da Justiça dos Estados detenham competência para regulamentar as atividades notariais e registrais por meio de seus respectivos Códigos de Normas Estaduais, e apesar da recente instituição de um Código de Normas Nacional pelo Provimento nº 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), ainda persiste uma considerável divergência nos procedimentos extrajudiciais entre os diferentes Estados. Um exemplo emblemático dessa discrepância é o instituto da estremação, que encontra regulamentação específica em algumas unidades da federação, enquanto em outras sequer é previsto nas normativas estaduais, gerando insegurança jurídica e dificuldades operacionais para sua aplicação uniforme no país. Essa disparidade normativa será objeto de análise detalhada no Capítulo 6, que se dedicará à Análise dos Resultados, examinando as implicações dessa heterogeneidade e suas possíveis soluções no contexto do direito registral imobiliário.

4.3 A natureza jurídica da estremação

A determinação da natureza jurídica do registro da estremação é um aspecto fundamental, pois sua classificação influencia diretamente tanto o procedimento adotado quanto as consequências do instituto. A depender de como é caracterizado, os efeitos jurídicos podem variar, impactando a forma de sua aplicação. Até o momento, há

¹⁰⁵ MORAIS, Heloísa Silveira Fernandes de. *Op. Cit.* p. 80-81.

¹⁰⁶ MORAIS, Heloísa Silveira Fernandes de. *Op. Cit.*

poucos estudos aprofundados sobre esse tema, o que reforça a necessidade de uma análise mais detalhada¹⁰⁷.

Dado o limitado número de estudos sobre o instituto, sua natureza jurídica pode ser analisada sob duas perspectivas: a do direito notarial e a do direito registral, uma vez que o procedimento envolve ambos os serviços. Nesse contexto, é relevante destacar que o Código de Normas do Estado de Pernambuco aborda a estremação tanto na seção referente à Escritura Pública quanto na parte destinada ao registro de imóveis, tratando, em cada esfera, suas especificidades e particularidades.

Do ponto de vista notarial, a estremação apresenta um caráter essencialmente declaratório, uma vez que o procedimento tem início por meio de uma escritura pública que formaliza uma situação de fato já consolidada. De acordo com o jurista LAMANA PAIVA: “A instrumentalização do ato para fins de localização da parcela é feita mediante escritura pública declaratória, com as anuências de todos os confrontantes do terreno/lote a localizar, sejam ou não condôminos na área maior”¹⁰⁸.

Por meio da escritura pública de estremação, reconhece-se a posse exclusiva de frações ideais de um imóvel em condomínio, sem que isso implique em uma transferência de domínio. A finalidade principal desse ato notarial é conferir segurança jurídica aos limites das áreas ocupadas, prevenindo litígios possessórios e garantindo maior estabilidade na organização fundiária.

A estremação se constitui em uma espécie pertencente ao gênero divisão de bem imóvel, que possui natureza real, na modalidade extrajudicial, regulada pelos provimentos estaduais, com fundamento nos art. 569 c/c 571 do Código de Processo Civil. O registro da escritura de estremação tem natureza declaratória, já que declara um direito pré-existente. Não se constituem, necessariamente, novos direitos¹⁰⁹.

Já no âmbito registral, a estremação é predominantemente caracterizada como um mecanismo de regularização fundiária e/ou parcelamento solo. A classificação da estremação como instrumento de regularização fundiária é justificada pela sua inserção alguns códigos de normas estaduais que a alocam no título referente a essa temática. A exemplo pode-se citar o Provimento Conjunto nº 93 da CGJ/TJMG no qual a estremação está inserida no título XI – da regularização fundiária. Ademais, a Lei nº 13.465/2017, que trata da Reurb (Regularização Fundiária Urbana), possibilita a especialização de frações ideais em condomínios gerais, permitindo a individualização dos registros, situação muito similar à estremação.

¹⁰⁷ MORAIS, Heloísa Silveira Fernandes de. *Op. Cit.*

¹⁰⁸ PAIVA, João Pedro Lamana. **Estremação:** uma solução para os condomínios de fato de imóveis urbanos e rurais. Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre, agosto de 2023.p. 5.

¹⁰⁹ MORAIS, Heloísa Silveira Fernandes de. *Op.Cit.* p. 74.

Dessa forma, a estremação, ao culminar na abertura de matrículas individualizadas para cada fração ideal, contribui significativamente para a formalização da propriedade e, conseqüentemente, para a segurança jurídica dos titulares e promove a regularização da propriedade, igualando a situação real da formal.

A distinção entre o caráter notarial e registral da estremação reforça sua natureza híbrida. Enquanto a escritura pública emitida pelo notário declara e reconhece a posse exclusiva sobre determinada fração do imóvel, o registro imobiliário confere eficácia jurídica ao ato, inserindo-o no contexto da regularização fundiária.

Assim, embora a estremação não constitua um novo direito de propriedade, ela formaliza juridicamente a individualização de áreas já ocupadas e reconhecidas como de posse exclusiva. Esse procedimento se diferencia de outros institutos, como a retificação de área, que corrige discrepâncias nos registros, ou a usucapião, que visa à aquisição originária da propriedade.

Portanto, a estremação deve ser compreendida como um instituto jurídico que combina elementos declaratórios e de regularização fundiária. Sua natureza declaratória se manifesta na atuação notarial, que formaliza uma situação fática preexistente, enquanto sua função de regularização fundiária se concretiza no âmbito registral, promovendo a individualização das propriedades e garantindo segurança jurídica aos seus titulares. Esse entendimento evidencia a importância da estremação no contexto da desjudicialização e da organização fundiária no Brasil, contribuindo para a efetividade do direito à propriedade e para a redução da informalidade no mercado imobiliário. A sua natureza jurídica, portanto, depende da perspectiva adotada: notarial (declaratória) ou registral (regularização fundiária).

Para deixar ainda mais clara essa dupla natureza a seguir será abordado os requisitos e procedimentos da estremação que abrangem tanto a esfera notarial quanto a registral.

4.4 Principais requisitos da Estremação

Embora a norma seja genérica quanto ao procedimento, é necessário compreender os requisitos específicos que tornam a estremação viável, conforme o Código de Processo Civil (CPC) e as regulamentações adicionais dos Códigos de Normas estaduais. Os requisitos da estremação podem variar conforme a legislação estadual e as normativas dos cartórios, mas, de maneira geral, os principais requisitos são:

a) **Imóvel em condomínio pro diviso** – A estremação aplica-se a imóveis que se encontram sob o regime de condomínio, mas cujas frações já estão ocupadas de forma exclusiva pelos condôminos.

Conforme já mencionado a estremação aplica-se especificamente a imóveis em regime de condomínio pro diviso, ou seja, aqueles em que os condôminos possuem frações ideais, mas exercem a posse de forma exclusiva sobre partes individualizadas do imóvel. Nesse sentido:

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. A matéria já foi objeto de questionamento em ação anulatória de escritura de estremação, ocasião em que o Tribunal de Justiça de Minas Gerais se pronunciou contrariamente à utilização do instituto naquele caso, que decidiu pelo cancelamento do registro da estremação efetuado, pela ausência dos requisitos normativos¹¹⁰.

Na realidade esse requisito é a base fundamental do procedimento da estremação na medida que representa a resposta a este problema enfrentado por tantos proprietários.

b) **Descrição detalhada da área** – A fração a ser estremada deve ser claramente identificada, com memorial descritivo e planta assinados por profissional habilitado, de acordo com as exigências da legislação e dos órgãos competentes.

Considerando que estremação extrajudicial tem como objetivo principal definir claramente os limites entre propriedades vizinhas, garantindo que as fronteiras sejam bem estabelecidas. Isso é crucial para evitar disputas futuras entre os proprietários, tanto em relação ao uso da terra quanto ao direito de propriedade. No momento da abertura de uma nova matrícula, essa definição precisa de tornar ainda mais importante, pois assegura que o registro da propriedade seja feito de forma clara e sem ambiguidades.

Em princípio, a individualização constante do descerramento matricial será feita com a indicação:

i) se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área;

ii) se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver.

¹¹⁰ MORAIS, Heloísa Silveira Fernandes de. *Op. Cit.* p. 70-71.

Nos casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais, a especialização objetiva será obtida a partir de memorial descritivo, assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais georreferenciadas aos Sistema Geodésico Brasileira e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA (art. 176, 3º, s LRP)¹¹¹.

Sem a descrição correta da área, a documentação relativa à propriedade, como o registro no cartório de imóveis, pode ser considerada incompleta ou inconsistente, comprometendo a legalidade e a segurança jurídica da transação. Por isso, a correta identificação e demarcação das fronteiras são essenciais para garantir que a matrícula da nova propriedade seja aberta com todos os dados necessários, evitando complicações futuras.

c) **Escritura pública** declaratória – A formalização do procedimento ocorre por meio de escritura pública lavrada em cartório de notas, na qual as partes declaram a divisão da propriedade.

O instituto da estremação pode ter como objeto imóvel urbano ou rural e é efetuado por iniciativa do estremante, cumpridos os requisitos normativos, com a lavratura da Escritura Pública de Estremação, instrumentalizada perante o Tabelionato de Notas de livre escolha das partes. Em seguida, a escritura deve ser levada a registro na respectiva matrícula do imóvel, no Ofício de Registro de Imóveis competente¹¹².

O tabelião tem um papel decisivo na análise e certificação da situação fática, sendo responsável por reunir os documentos necessários e atestar a veracidade das declarações feitas pelas partes envolvidas.

A escritura pública confere publicidade e autenticidade ao ajuste, contrato ou declaração unilateral de vontade. A escritura pública é, ao mesmo tempo, uma forma solene exigida para determinados atos e negócios jurídicos considerados relevantes pela lei, e o instrumento notarial mais importante¹¹³.

Diferente de outros atos notariais que envolvem transferência de domínio, como a compra e venda ou a doação, a escritura de estremação não transfere propriedade, mas apenas declara a divisão do imóvel entre os condôminos. A escritura pública cumpre uma função essencial no procedimento, pois confere autenticidade ao ato e serve como instrumento probatório da situação de fato.

d) **Anuência ou notificação de confrontantes** – Em algumas normativas estaduais, exige-se a anuência ou notificação dos confrontantes para garantir que a

¹¹¹ KÜMPEL, Vitor Frederico. **Registro de imóveis**: doutrina, prática, jurisprudência e legislação. 4. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Saraiva Jur, 2024. p. 1136-1137.

¹¹² VERONEZE, Flávia Izac *Op. Cit.* p. 57.

¹¹³ LOUREIRO, Luiz Guilherme. *Op. Cit.* p. 1236.

divisão respeite os limites e direitos de terceiros, ela deve constar na lavratura da escritura pública. Esse requisito visa evitar conflitos de limites e garantir que a divisão respeite os direitos de terceiros.

Segundo VERONEZE¹¹⁴ é importante observar que não é necessário a anuência de todos os condôminos, mas tão somente aqueles que confrontam com o imóvel a ser estremado, conforme demonstra inclusive jurisprudência do TJMG.

A jurisprudência do Tribunal de Justiça de Minas Gerais (TJMG), proferida no Recurso Administrativo nº 1.0283.19.000013-5/001, trata da possibilidade de retificação de área de imóvel em razão do procedimento de estremação, mesmo quando a área real seja superior à constante na matrícula do imóvel. O acórdão reconhece que a estremação é um meio legítimo de individualização de parte ideal de imóvel, com o intuito de adequar a situação jurídico-registral à realidade fática consolidada do bem.

O Tribunal destaca que o procedimento prescinde da anuência de todos os condôminos, sendo suficiente a participação dos confrontantes da gleba demarcada, como ressaltado na decisão: “O interessado deve estar acompanhado dos confrontantes da gleba demarcada, dispensada a participação dos condôminos que não confrontem com a gleba estremada.”¹¹⁵ Esse entendimento reforça a função da estremação como mecanismo de regularização fundiária eficiente e menos burocrático.

Ademais, a divergência entre a área constante no registro e a verificada no levantamento técnico não impede a retificação, conforme preceitua o Enunciado nº 16 do Colégio Registral Imobiliário de Minas Gerais, citado expressamente na decisão. Assim, o julgado consolida o entendimento de que a estremação objetiva refletir uma posse e delimitação já consolidadas, dispensando, inclusive, a apuração do remanescente da área.

O Código de Processo Civil, no artigo 576, prevê que a demarcação de imóveis deve incluir a citação dos confrontantes, procedimento semelhante ao adotado em algumas normativas estaduais para a estremação. Embora nem todas as legislações exijam essa notificação, ela é recomendável para evitar futuras contestações.

e) **Tempo mínimo de posse de 5 anos** - O tempo mínimo de posse de cinco anos para a estremação extrajudicial tem fundamento na necessidade de comprovação da posse consolidada e contínua sobre a fração ideal do imóvel objeto do procedimento.

¹¹⁴ VERONEZE, Flávia Izac *Op. Cit.*

¹¹⁵ TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS. Recurso Administrativo n. 1.0283.19.000013-5/001, Relator: Des. Wilson Benevides, Conselho da Magistratura, julgado em 03 fev. 2020, publicado em 07 fev. 2020. Disponível em: <https://www.tjmg.jus.br>. Acesso em: 09 mai 2025

O Tribunal de Justiça do Maranhão por exemplo realizou a exigência e autorizou que essa comprovação seja pela simples declaração do proprietário, confirmada pelos confrontantes.

§ 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.¹¹⁶

Importante ainda ressaltar que é permitida a soma das posses sucessivas de diferentes proprietários. Esse entendimento abre a possibilidade de que, mesmo com o registro recente de um imóvel, o proprietário atual possa ter direito à estremação se a soma de sua posse com a do proprietário anterior alcançar o tempo exigido pela norma.

Esse requisito visa garantir que o possuidor exerça domínio exclusivo e ininterrupto sobre a área a ser estremada, diferenciando-se dos demais condôminos e demonstrando a independência na ocupação. É importante notar que não se exige que a posse tenha sido exercida exclusivamente pela mesma pessoa durante o período de cinco anos. O tempo de posse pode ser somado entre diferentes proprietários, desde que não haja interrupção ou oposição por parte de terceiros.

f) **Registro da estremação** – Após a lavratura da escritura pública, o ato deve ser levado ao cartório de registro de imóveis para a abertura de matrícula individualizada para cada fração estremada, garantindo a regularização da propriedade.

O registro, em geral, reveste-se de eficácia comprobatória, na medida em que prova a veracidade e a existência do ato ao qual se reporta. Além disso, tem efeitos publicitários, já que sua própria vocação é conferir publicidade *erga omnes*, tornando direito oponível perante terceiros¹¹⁷.

Sendo último passo do procedimento é o registro da estremação no cartório de imóveis, com a abertura de matrículas individualizadas para cada fração estremada. Esse registro confere plena eficácia jurídica ao ato e permite que cada condômino exerça seu direito de propriedade de forma independente.

4.5 Desafios e particularidades

¹¹⁶ TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO (TJMA). **Provimento nº 10/2022-CGJ. Estabelece diretrizes para os serviços extrajudiciais no Estado do Maranhão**

¹¹⁷ KÜMPEL, Vitor Frederico. *Op. Cit.* p. 1127.

Apesar da sua praticidade e inicialmente simples procedimento, a demanda de estremação extrajudicial pode apresentar desafios que dificultam sua conclusão. Entre os principais problemas, destacam-se questões relacionadas à documentação, discordância entre confrontantes, exigências cartorárias, dificuldades técnicas de demarcação e eventuais impugnações ao procedimento.

Um dos obstáculos mais comuns está na documentação exigida para a estremação. Muitas vezes, os imóveis não possuem registros atualizados ou apresentam inconsistências na matrícula, o que pode demandar retificações prévias antes da individualização da área. Além disso, a ausência de escrituras públicas, registros antigos e a falta de precisão em medições anteriores podem levar à necessidade de complementação documental, atrasando significativamente o procedimento.

Outro problema frequente ocorre quando há discordância entre os confrontantes. A legislação exige que os vizinhos sejam notificados e concordem com a estremação. Caso haja contestação por parte de algum deles, o processo pode ser inviabilizado extrajudicialmente, exigindo a intervenção judicial para solucionar o conflito. Essa situação é comum quando há disputas de posse ou dúvidas quanto aos limites da propriedade.

O procedimento de estremação de imóveis, especialmente em situações de condomínio pro diviso, frequentemente enfrenta obstáculos quando surgem controvérsias quanto aos limites das propriedades. Tais impasses ocorrem, por exemplo, quando um dos confrontantes impugna a demarcação proposta, alegando prejuízo ao seu direito de propriedade. Nessas hipóteses, a estremação não pode prosseguir pela via administrativa, pois envolve matéria que ultrapassa a competência do registro público. Isso porque a definição de limites entre imóveis contíguos, quando contestada, exige produção de provas e análise aprofundada da titularidade, devendo, portanto, ser resolvida pela via judicial ordinária. Como bem decidiu o Tribunal de Justiça de Minas Gerais, "se, em procedimento de estremação de imóveis, o confrontante impugna demarcações que afetam seu direito de propriedade, deve a matéria ser remetida às vias ordinárias, motivo por que incabível sua análise em Suscitação de Dúvida"¹¹⁸.

Há também a possibilidade de impugnação do procedimento por terceiros interessados, como órgãos públicos, herdeiros ou antigos proprietários que aleguem

¹¹⁸ MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça de Minas Gerais. **Apelação Cível n. 1.0000.23.192561-1/001**. Relator: Des. José Marcos Vieira. 16ª Câmara Cível Especializada. Julgado em 18 dez. 2024. Publicado em 21 jan. 2025.

direitos sobre o imóvel. No caso abaixo foi necessário recorrer ao judiciário para anular uma decisão do município que prejudicava o procedimento da estremação.

A jurisprudência revela que a ausência de apuração adequada dessa divisão pode levar à negativa do pedido de estremação, mesmo quando há individualização de inscrições municipais. Um exemplo claro encontra-se em recente decisão do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, na qual se reconheceu que, apesar da autonomia administrativa, “a unificação de inscrições municipais relativas às frações de um imóvel e consequente indeferimento do pedido de estremação de uma das frações [...]” foi realizada sem a devida apuração da divisão do condomínio¹¹⁹. Essa decisão reforça a necessidade de critérios técnicos e legais bem definidos para a estremação, sobretudo quando se trata de garantir segurança jurídica e respeito ao direito de propriedade individualizada.

Nesses casos, a estremação extrajudicial pode ser suspensa, exigindo a resolução da disputa na esfera judicial. Esse tipo de problema reforça a necessidade de um planejamento cuidadoso e de uma análise detalhada da cadeia dominial antes de iniciar o processo.

As exigências cartorárias também podem representar entraves para a finalização do procedimento. Cada cartório possui interpretações próprias da legislação e pode solicitar documentos ou diligências adicionais, tornando o processo burocrático e oneroso.

Em recente julgado de 2023, o Tribunal de Justiça do Paraná entendeu como inadequada a tentativa de usar a ação de usucapião como meio de regularização da posse individualizada, reconhecendo que “a estremação aqui pretendida e buscada pelo recorrente neste feito apenas deslocará o problema relativo à ausência de correta caracterização registral da área total aos demais condôminos remanescentes”¹²⁰. O julgado reafirma a necessidade de se recorrer às vias adequadas para resolução de conflitos relacionados à divisão material do imóvel comum, sendo insuficiente a mera posse ou intenção de regularização isolada por um dos condôminos. No caso

¹¹⁹ MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça de Minas Gerais. **Remessa necessária** – Mandado de segurança – Município de Juatuba – Condomínio pro-indiviso – Índice cadastral individualizado. Relator: Desembargador Peixoto Henriques. Processo nº 1.0000.23.009208-2/002. 26 nov. 2024. Ementa: Remessa necessária – Mandado de segurança – Suspensão de débito tributário – Cobrança de IPTU retroativo – Unificação de inscrições municipais individualizadas – Ausência de apuração da divisão do condomínio. *Tribunal de Justiça de Minas Gerais*, Belo Horizonte, 06 dez. 2024.

¹²⁰ PARANÁ. Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. **Apelação Cível 0019516-16.2022.8.16.0001**. Relator: Des. Péricles Bellusci de Batista Pereira. 18ª Câmara Cível. Julgado em 19 jun. 2023.

apresentado o cartório exigia um processo de retificação antecipado ao registro da estremação, exigência esta que provavelmente o requerente não conseguiu realizar.

Dessa forma, apesar de ser um instrumento eficaz para a regularização de imóveis, a estremação extrajudicial pode enfrentar diversos entraves que exigem atenção dos interessados e de seus assessores jurídicos. A correta avaliação da documentação, o diálogo com os confrontantes e a conformidade com as exigências cartorárias são medidas essenciais para evitar complicações e garantir a conclusão do procedimento com êxito.

Outro desafio encontrado foi a identificação de ônus e gravames, como hipotecas, alienações fiduciárias e servidões, que podem estar registrados na matrícula original. O procedimento de estremação, quando realizado unilateralmente, pode gerar consequências jurídicas relevantes, especialmente quando envolve bens em condomínio. Em decisão recente de 2023, o Tribunal de Justiça de Goiás reconheceu os riscos da estremação promovida sem a concordância da coproprietária, ressaltando que “a determinação judicial de indisponibilidade dos imóveis sub judice mostra-se providência justificável, uma vez que se encontra em andamento procedimento de estremação, deflagrado sem anuência da condômina/autora, o que poderá acarretar inegáveis prejuízos”¹²¹. O julgado demonstra que, em litígios envolvendo divisão e demarcação de terras particulares, a proteção cautelar do patrimônio, via indisponibilidade registral, pode ser essencial para resguardar os interesses dos coproprietários até que se regularize a situação.

A presença de ônus e gravames na matrícula original pode complicar significativamente o processo de estremação, pois esses gravames não desaparecem com a divisão do imóvel. Hipotecas, alienações fiduciárias e servidões são direitos registrados que afetam a utilização e a transferência do imóvel. Mesmo após a estremação, esses ônus podem continuar a pesar sobre a fração do imóvel, dificultando a regularização ou a venda da propriedade individualizada. Por exemplo, se um imóvel compartilhado possui uma hipoteca registrada sobre a totalidade da propriedade, a estremação não elimina a hipoteca. A nova fração do imóvel, resultante da estremação, poderá estar sujeita à mesma hipoteca, o que pode inviabilizar a venda ou o uso do bem pelo novo titular. Da mesma forma, se o imóvel estiver sujeito a uma servidão, como o direito de passagem para um terreno vizinho, esse gravame continuará a afetar a fração correspondente após a estremação, limitando o uso da propriedade.

¹²¹ GOIÁS. Tribunal de Justiça do Estado de Goiás. **Agravo de Instrumento 5731305-88.2022.8.09.0126**. Relatora: Des. Ana Cristina Ribeiro Peternella França. 7ª Câmara Cível. Publicado em 01 mar. 2023.

A análise dos ônus e gravames é, portanto, essencial não só na matrícula original, mas também após a estremação, para garantir que os futuros proprietários ou possuidores das frações individualizadas não herdem problemas legais. Esse cuidado exige a realização de diligências cartoriais mais detalhadas, como a consulta a certidões de ônus reais e a verificação de eventuais pendências registrarias que possam impactar a negociação ou a segurança jurídica da transação.

Portanto, a estremação deve ser acompanhada de uma verificação minuciosa dos gravames existentes, uma vez que a divisão da propriedade não exclui automaticamente os ônus registrados. A regularização fundiária e a individualização das frações devem levar em consideração esses aspectos para garantir que o processo de estremação seja seguro, completo e livre de complicações jurídicas para os novos proprietários.

O CORI-MG¹²² emitiu diversos enunciados para orientar e uniformizar a prática desse instituto. A seguir, um resumo dos principais enunciados relacionados ao tema.

Quadro 3 - Estremação nas Legislações Brasileiras

Enunciado / Ano	Resumo	Justificativa
19 - Confrontante Município, Estado, União 2015	A notificação do ente público confrontante é dispensável se já houver manifestação oficial (planta aprovada, certidão etc.).	A exigência da notificação se aplica apenas quando o ente público não tiver conhecimento prévio da estremação.
18 - Estremação de imóvel urbano 2015	Aplicam-se os mesmos requisitos da estremação de imóveis rurais, acrescidos da certidão municipal. Dispensa-se nova apresentação de planta e memorial se o parcelamento já estiver regularizado.	Evita-se duplicidade de documentos quando a unidade imobiliária já está regularizada.
17 - Divergência de área, inexistência de transmissão 2015	Diferenças de área entre o título aquisitivo e o de estremação não configuram transmissão, dispensando ITBI, ITCD e DOI.	A estremação apenas individualiza a fração ideal e não constitui transmissão de propriedade.
16 - Divergência de área, possibilidade de registro	A estremação não é impedida por diferenças entre a área registrada e a levantada. Não	Enquadra-se na retificação de área prevista no artigo 213, II, da Lei de Registros Públicos.

¹²² CORI-MG. Estremação. Disponível em: <https://corimg.org/enunciado-publico-tema/estremacao/>. Acesso em: 04 abr. 2025.

2015	há exigência de apuração da área remanescente.	
15 - Definição de confrontante 2015	Considera-se confrontante quem detém direito real ou posse da área vizinha, independentemente de ser parte do condomínio.	Adequa-se à finalidade da estremação, que busca regularizar situações de fato.
14 - Lavratura de escritura pública 2015	Admite-se escritura de estremação mesmo sem registro da fração ideal, desde que apresentados título de aquisição e certidão de registro do transmitente.	A certidão atualizada do imóvel não é necessária, pois a estremação não transfere domínio nem cria ônus reais.
40 - Espólio e inventariante como declarante 2019	O inventariante e herdeiros podem figurar como declarantes na estremação.	Regulariza a propriedade no inventário e viabiliza o ITCMD e a especialização objetiva do imóvel.
39 - Georreferenciamento na estremação 2019	A área considerada para georreferenciamento é a parcela estremada, não a matrícula original.	Alinha-se às exigências do Decreto 4.449/2002 para descrição georreferenciada.

Elaborado pela autora (2025)

Diante dos desafios e particularidades da prática processual, a estremação se destaca como um importante instrumento para a regularização fundiária, permitindo a individualização de frações ideais em imóveis maiores sem que haja transmissão de propriedade. Os enunciados do Colégio Registral Imobiliário de Minas Gerais (CORI-MG) refletem a necessidade de uniformização e segurança jurídica na aplicação desse instituto, abordando temas como confrontação, divergência de áreas, georreferenciamento e participação de espólios. O papel do CORI-MG, ao estabelecer diretrizes e esclarecer procedimentos, é essencial para a efetividade do direito à propriedade e para a mitigação de litígios decorrentes da incerteza registral. Assim, a prática processual, ao lidar com a estremação e outras questões registras, exige constante atualização e interpretação criteriosa para garantir a correta aplicação do direito e a pacificação das relações jurídicas imobiliárias.

4.6 A estremação brasileira e a demarcação portuguesa: diferenças na regularização de propriedades em condomínio em Portugal e no Brasil

A demarcação e a estremação são procedimentos importantes no contexto da regularização de propriedades. Ambos estão relacionados ao processo de

reconhecimento formal dos limites de uma propriedade, mas com características e regulamentações distintas em cada país. A demarcação refere-se ao ato de estabelecer e identificar claramente os limites de uma propriedade, muitas vezes com o uso de marcos ou outros elementos que definem as fronteiras físicas do imóvel. Este procedimento é importante tanto em Portugal quanto no Brasil para evitar disputas sobre a extensão do imóvel.

Em Portugal, a demarcação pode ocorrer quando há dúvidas sobre os limites de uma propriedade ou quando há um processo judicial em que se busca definir com precisão a área de um terreno. A demarcação também é usada em situações de confrontação entre propriedades ou na regularização de propriedades rurais.

A demarcação manifesta-se nas relações de vizinhança como um direito do proprietário em delimitar as extremas que se encontrem degradadas e de difícil compreensão com os prédios contíguos, demonstrando assim um dos poderes e direitos que o proprietário possui e que leva a que, futuramente, se previnam complicações com as delimitações das propriedades e evite que terceiros possuidores ou detentores usufruam de parte da propriedade devido à pobre delimitação das extremas¹²³.

Em Portugal, o sistema de demarcação fundiária está intrinsecamente ligado à estrutura do cadastro predial, que, embora não tenha cobertura total do território, apresenta uma tradição mais consolidada quanto à integração entre informação cadastral, fiscal e registral. Como observam AMORIM, PELEGRINA E JULIÃO¹²⁴, a demarcação portuguesa está inserida em um modelo jurídico-administrativo que privilegia a segurança da informação territorial e a articulação entre os diversos níveis de administração pública.

No contexto da propriedade rústica, Portugal enfrenta desafios históricos relacionados à ausência de cadastro geométrico completo, especialmente em áreas rurais, mas ainda assim possui mecanismos institucionais mais estruturados para a delimitação e regularização das propriedades. BEIRES, AMARAL E RIBEIRO¹²⁵ destacam que a implementação de projetos como o Sistema de Informação Cadastral

¹²³ GAMA, Rita Maria Cruz. **Ação de Reivindicação e Ação de Demarcação: Um confronto entre duas ações**. 2023. Dissertação (Mestrado em Direito) – Faculdade de Direito, Universidade de Coimbra, Coimbra, 2023. p. 70.

¹²⁴ AMORIM, A.; PELEGRINA, M. A.; JULIÃO, R. P. **Cadastro e gestão territorial: uma visão luso-brasileira para a implementação de sistemas de informação cadastral nos municípios**. São Paulo: Editora Unesp Digital, 2018. Disponível em: <https://books.scielo.org/id/8b9n4>. Acesso em 05 mai 2025.

¹²⁵ BEIRES, R. S.; AMARAL, J. G.; RIBEIRO, P. **O cadastro e a propriedade rústica em Portugal**. Lisboa: Fundação Francisco Manuel dos Santos, 2013. Disponível em: <https://www.ffms.pt/sites/default/files/2022-07/o-cadastro-e-a-propriedade-rustica-em-portugal.pdf>. Acesso em: 05 Mai 2025.

Simplificada (SICS) e o Balcão Único do Prédio (BUPi) tem buscado colmatar lacunas históricas no mapeamento do território português.

A definição clara dos limites de uma propriedade é essencial para garantir a segurança jurídica e prevenir litígios. No ordenamento jurídico português, a ação de demarcação é um direito potestativo inerente à propriedade imobiliária, conforme disposto no artigo 1353.º do Código Civil. Esse procedimento permite que proprietários de prédios confinantes estabeleçam ou restabeçam os limites entre suas propriedades quando há indefinição ou controvérsia sobre a linha divisória.

Os limites materiais do direito de propriedade sobre um imóvel carecem de estar claramente definidos, a fim de que cada um saiba o que lhe pertence, use, frua e disponha (material e juridicamente) sem entrar em conflito com os donos ou possuidores dos prédios confinantes e as relações de vizinhança não enveredem pela disputa indesejada de uma parcela de solo. Uma das formas de concretizar este objectivo está prevista nos arts. 1353.º e ss.: é a acção de demarcação¹²⁶.

O Supremo Tribunal de Justiça de Portugal, em acórdão 841/13.9TJVNF.G2.S1¹²⁷, aborda a ação de demarcação como um direito potestativo inerente à propriedade imobiliária. Conforme o artigo 1353.º do Código Civil português, a demarcação permite que proprietários de prédios confinantes estabeleçam ou restabeçam os limites entre suas propriedades quando há indefinição ou controvérsia sobre a linha divisória. O tribunal enfatiza que os efeitos do caso julgado se referem à decisão em si, não aos seus fundamentos, indicando que os fatos provados nos fundamentos não estão cobertos pela eficácia do caso julgado para além do decidido.

I - Os efeitos do caso julgado reportam-se à própria decisão e não aos respectivos fundamentos, sendo que os factos considerados como provados nos fundamentos da sentença não podem considerar-se isoladamente cobertos pela eficácia do caso julgado, para o efeito de extrair deles outras consequências, além das contidas na decisão final.

II - A demarcação é um dos poderes inerentes à propriedade imóvel, sendo configurado no artigo 1353º do Código Civil como um direito potestativo e pressupõe o reconhecimento do domínio sobre os prédios confinantes e a indefinição da linha divisória entre eles.

III - As acções de demarcação não têm por objecto o reconhecimento do domínio, embora o pressuponham; o seu fim específico é o de fazer funcionar o direito reconhecido ao proprietário pelo artigo 1353º do Código Civil, de obrigar os donos dos prédios confinantes a concorrerem para a demarcação das estremas respectivas.

¹²⁶ ANDRADE, Margarida Costa. Op. Cit. p. 70.

¹²⁷ SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA PORTUGAL. **Acórdão n.º 841/13.9TJVNF.G2.S1**. Relator: Ilídio Sacarrão Martins. Julgado em 20 nov. 2019. Revista negada. Disponível em: <https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/d77550e44c1d5315802584b800604fb6>. Acesso em: 24 mar. 2025.

IV - Demonstrando-se através dos meios de prova produzidos, designadamente da prova pericial, qual a definição da linha divisória entre o prédio da autora e o prédio dos réus, a demarcação deve ser feita em conformidade com os factos reveladores da extrema entre os prédios¹²⁸.

Em outra situação o Supremo Tribunal de Justiça de Portugal¹²⁹ aborda a ação de demarcação entre proprietários de prédios confinantes. O tribunal enfatiza que, independentemente de haver consenso ou controvérsia sobre a linha divisória, os proprietários têm o direito de promover a demarcação para estabelecer ou restabelecer os limites de suas propriedades. A demarcação pode visar tanto a definição de limites desconhecidos ou disputados quanto a mera colocação de marcos em limites já reconhecidos, tornando-os mais visíveis e prevenindo futuros conflitos.

O acórdão trata do direito de demarcação entre prédios contíguos e estabelece que os proprietários de imóveis confinantes têm o dever recíproco de promover a demarcação dos limites. Essa demarcação pode ocorrer mesmo sem controvérsia, com o objetivo de tornar visíveis os limites. O direito de demarcar surge sempre que não houver uma linha divisória definida, sendo suficiente a prova da propriedade e da confinância.

Os proprietários de prédios confinantes e contíguos estão reciprocamente obrigados a concorrer para a demarcação dos respectivos prédios – o que bem se compreende pois a determinação dos limites de um prédio tem implicações sobre os dos prédios vizinhos que com ele confinam – quer a linha divisória seja pacífica e indiscutida ou controvertida.¹³⁰

O julgamento da ação deve ser feito com base nos títulos, na posse ou, na ausência desses, por meio da divisão equitativa da área em disputa. O Supremo Tribunal de Justiça de Portugal pode determinar a ampliação da matéria de fato para melhor fundamentar a decisão jurídica¹³¹.

¹²⁸ SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA PORTUGAL. **Acórdão n.º 841/13.9TJVN.F.G2.S1**. op. cit

¹²⁹ SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA PORTUGAL. **Acórdão n.º 725/04.1TBSSB.L1.S1**. Relator: Fernando Bento. Julgado em 10 maio 2012. Revista concedida. Disponível em: <https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/437741a490512fcc80257a21002f4156>. Acesso em: 24 mar. 2025.

¹³⁰ SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA PORTUGAL. **Acórdão n.º 725/04.1TBSSB.L1.S1**. op. Cit.

¹³¹ Para aprofundamento das questões relativas à delimitação de frações autónomas no regime da propriedade horizontal e à interpretação dos requisitos legais para sua constituição e alteração, veja-se, por exemplo, o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 14/02/2023, Processo n.º 4686/19.7T8MAI.P1.S1, onde se discute a admissibilidade da constituição de propriedade horizontal em frações que não cumprem todos os requisitos legais [disponível em: <https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/cba173308aae820f802589ba006d048e?OpenDocument>], bem como o Acórdão de 07/03/2023, Processo n.º 2173/21.4T8PVZ.P1.S1, que trata da necessidade de prova inequívoca da autonomia física e funcional das frações para efeitos de constituição válida do regime [disponível em:

A demarcação de terras em Portugal e no Brasil apresenta diferenças significativas, especialmente no que diz respeito ao regime jurídico, à burocracia envolvida e ao papel do Estado na regularização fundiária. No Brasil, a demarcação de terras pode ocorrer tanto na esfera privada quanto na pública, sendo um tema especialmente relevante em questões de terras indígenas, quilombolas e áreas rurais. O país adota mecanismos como o georreferenciamento, exigido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) para a regularização fundiária de imóveis rurais. Além disso, há o procedimento extrajudicial de estremação, instituto tratado nesta pesquisa que permite a individualização de frações ideais de terrenos sem a necessidade de um litígio judicial.

Em Portugal, a demarcação de terras é um processo mais centralizado e fortemente regulamentado pelo Estado. O país possui o Sistema Cadastral Português, que, diferentemente do Brasil, busca mapear e registrar todas as propriedades com precisão. Virgílio Machado¹³², ao abordar a distinção entre registo e cadastro em Portugal, reforça que o cadastro tem função essencialmente técnica, destinada à identificação física e económica dos prédios, enquanto o registo predial assume a função jurídica de publicidade e oponibilidade perante terceiros.

No entanto, muitas áreas ainda não estão cadastradas, especialmente em regiões rurais. Para enfrentar esse problema, Portugal criou o Balcão Único do Prédio (BUPi)¹³³, uma iniciativa que permite aos proprietários identificarem seus terrenos de forma digital e gratuita. Além disso, a demarcação pode envolver disputas resolvidas por meio de ações judiciais ou intervenções administrativas, sendo um processo que, em alguns casos, pode ser mais burocrático do que no Brasil.

No entanto, a jurisprudência tem, maioritariamente, defendido que, nas ações de demarcação, a causa de pedir é complexa e constituída pelas circunstâncias da existência de propriedade confinante, e de estremas incertas ou discutidas. Ou seja, segundo a jurisprudência, na ação de demarcação a causa de pedir, base da ação, não é o facto jurídico de que deriva o direito real, mas sim o facto complexo da existência de prédios confinantes e de estremas incertas. São requisitos simultâneos: a) a existência de prédios confinantes; b) pertença a donos diferentes; c) dúvidas quanto a estremas divisórias¹³⁴.

<https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/21123d864092b48a80258bac005962de?OpenDocument>].

¹³² MACHADO, Virgílio. **O Registo e o Cadastro**. Palestra proferida na Universidade do Minho em 13 de novembro de 2015. Disponível em: https://ascr.pt/system/jobs/documents/000/000/003/original/CADASTRO_-_VIRGILIO.pdf?1475694859. Acesso em 05 Mai 2025.

¹³³ Lei n.º 78/2017, de 17 de Agosto, https://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=2745&tabela=leis&so_miolo=

¹³⁴ ANDRADE, Margarida Costa. O Desaparecimento e Recomposição De Imóveis: a Perda, a Acessão e a Demarcação. **RevCEDOUA**, Coimbra University Press, 2009. p. 73.

Como principais diferenças tem-se que o Brasil tem um histórico de informalidade na posse de terras, o que levou à criação de mecanismos extrajudiciais como a estremação e o georreferenciamento. Em Portugal, o cadastro de propriedades é mais organizado, mas ainda há dificuldades na regularização de terras rurais.

Em Portugal, o Estado desempenha um papel mais ativo na identificação e demarcação das terras, especialmente por meio do BUPi. No Brasil, há maior flexibilização e possibilidade de regularização privada. Outra questão importante nesta diferenciação é que enquanto o Brasil busca desburocratizar a regularização imobiliária por meio de mecanismos extrajudiciais, Portugal ainda mantém processos administrativos e judiciais mais estruturados e formais.

A demarcação de terras no direito português tem recebido crescente atenção legislativa. O Decreto-Lei n.º 72/2023, de 23 de agosto, representa um marco significativo no fortalecimento do sistema cadastral português, ao estabelecer o regime jurídico da plataforma Sistema de Informação Cadastral Simplificada (SICS). Este diploma reforça a articulação entre o cadastro predial e o registo da propriedade, promovendo uma maior integração de dados georreferenciados e incentivando a adesão dos proprietários ao processo de identificação e delimitação das suas propriedades. O artigo 3.º define os objetivos do sistema, destacando a simplificação da informação territorial, enquanto o artigo 14.º trata da adesão voluntária, com base em elementos de identificação predial. O artigo 30.º é especialmente relevante para o tema da demarcação, ao prever que a inscrição na plataforma do SICS e a correspondente delimitação gráfica produzem efeitos de presunção registral, reforçando a segurança jurídica da situação dominial e permitindo a superação de omissões ou imprecisões históricas nos registros.

O Decreto Regulamentar n.º 9-A/2017, de 3 de novembro, complementa e operacionaliza os mecanismos de implementação do cadastro predial, instituindo regras práticas para a execução de operações cadastrais no território português. Este diploma detalha os procedimentos técnicos de delimitação, levantamento topográfico e inserção dos dados no sistema cadastral, com vistas à harmonização das informações geográficas e jurídicas dos prédios rústicos e urbanos. A sua aplicação revela-se fundamental nos processos de demarcação voluntária ou promovida por iniciativa administrativa, especialmente quando há sobreposição de registros ou indefinição de limites. Ao estabelecer normas claras sobre a validação dos elementos recolhidos e a responsabilidade dos técnicos habilitados, o decreto regulamentar contribui diretamente para a eficiência e a fiabilidade dos processos de regularização fundiária em Portugal.

Embora os sistemas de demarcação sejam distintos, o Brasil pode servir de referência para Portugal e outros países ao adotar soluções extrajudiciais que agilizem

a regularização de terras, garantindo maior segurança jurídica e eficiência administrativa, com a aplicação e regulamentação da estremação.

No ordenamento jurídico português, não foi encontrado um instituto equivalente à estremação tal como praticada no Brasil, sendo a ação de demarcação e o fracionamento de um prédio rústico, divisão em duas ou mais parcelas, e respetiva transferência para dois ou mais proprietários (art. 1376^a do CC e Lei n.º 111/2015, de 27-08) os institutos mais próximos neste contexto. Porém, a demarcação tal qual em Portugal também existe no Brasil, por isso vamos nos limitar a indicar algumas diferenças entre a demarcação no direito Português e a estremação no Brasil.

A estremação brasileira além de ser um procedimento extrajudicial, não exige a transmissão de propriedade, mas sim a individualização de frações ideais já pertencentes aos condôminos. Esse mecanismo se diferencia da demarcação por lidar com a divisão interna de um imóvel compartilhado por diversos proprietários, refletindo particularidades do sistema jurídico brasileiro.

Em síntese, tanto a demarcação portuguesa quanto a estremação brasileira desempenham papel fundamental na organização da propriedade imobiliária. Enquanto a demarcação busca resolver incertezas sobre os limites entre imóveis autônomos, a estremação possibilita a formalização de posses exclusivas dentro de um mesmo imóvel, promovendo a regularização fundiária e prevenindo litígios, porém são institutos diferentes, como objetivos e resultados diversos.

5. ANÁLISE DOS RESULTADOS

Este capítulo tem como objetivo examinar a regulamentação do instituto da estremação nos Códigos de Normas Estaduais, identificando quais Estados possuem normativas específicas sobre o tema e quais não apresentam qualquer previsão regulamentar.

Para garantir uma análise abrangente e representativa da diversidade normativa existente no Brasil, adotou-se como critério a seleção de ao menos um Estado de cada região do país, contemplando tanto aqueles que dispõem de regulamentação quanto os que não a possuem. Na Região Norte, foram escolhidos os Estados do Pará (PA) e Acre (AC); na Região Nordeste, Maranhão (MA), Rio Grande do Norte (RN), Piauí (PI), Paraíba (PB) e Bahia (BA); na Região Centro-Oeste, Mato Grosso do Sul (MS) e Goiás (GO); na Região Sudeste, São Paulo (SP), Minas Gerais (MG) e Espírito Santo (ES); e, por fim, na Região Sul, Paraná (PR), Santa Catarina (SC) e Rio Grande do Sul (RS).

A análise comparativa dessas normativas permitirá compreender as discrepâncias na regulamentação da estremação e os impactos dessa heterogeneidade no contexto dos serviços notariais e registrais.

A investigação das normativas estaduais revela um cenário de considerável fragmentação na regulamentação do instituto da estremação, o que evidencia a ausência de uma padronização nacional efetiva. Enquanto alguns Estados preveem regras detalhadas para sua aplicação no âmbito extrajudicial, outros não mencionam o procedimento, deixando lacunas que podem gerar insegurança jurídica e dificultar a execução prática da estremação. Essa divergência compromete a previsibilidade dos atos registrais e pode resultar em diferentes interpretações e exigências por parte dos cartórios, a depender do Estado onde o procedimento é requerido. Assim, a análise dos Códigos de Normas Estaduais selecionados possibilitará mapear essas diferenças e apontar as principais implicações jurídicas dessa falta de uniformidade.

Em pesquisa realizada junto às Corregedorias-Gerais dos Estados, foi possível identificar unidades da federação que regulamentam expressamente o instituto da estremação em seus respectivos Códigos de Normas, abrangendo tanto imóveis rurais quanto urbanos. Em regra, a disciplina do procedimento segue um padrão comum, estabelecendo que, nas circunscrições imobiliárias em que existam condomínios pro diviso com situação consolidada e localização definida, a regularização de frações com abertura de matrícula autônoma deve respeitar a fração mínima de parcelamento de imóvel rural ou a área mínima de lote urbano, tanto na área a ser estremada quanto na remanescente.

Ademais, a formalização do procedimento exige a anuência dos confrontantes das parcelas a serem individualizadas, garantindo segurança jurídica e observância dos limites legais para o desmembramento ou individualização da propriedade.

A especificidade o quadro anterior fica à cargo do Estado de Mato Grosso do Sul, uma vez que o Provimento nº 240, de 10 de dezembro de 2020¹³⁵, que consolida o Código de Normas da Corregedoria-Geral de Justiça, regulamenta o instituto da estremação especificamente para imóveis rurais, nos artigos 1.524 a 1.534.

Essa normatização reconhece a estremação como um procedimento autônomo, a ser formalizado por meio de escritura pública declaratória, garantindo maior previsibilidade na regularização fundiária extrajudicial. Além disso, o Provimento nº 240/2020 prevê mecanismos para a notificação de eventuais confrontantes que não participem diretamente da escritura, permitindo sua ciência do procedimento. Entretanto, para evitar fraudes ou omissões dolosas, o normativo determina que aquele que informar endereço errôneo de confrontante poderá ser responsabilizado civil e, conforme o caso, criminalmente, conforme dispõe o §5º do artigo 1.527.

Quadro 4- Regulamentação da Estremação nos Códigos de Normas

UF	REGULAMENTAÇÃO	DISPOSITIVO DE DESTAQUE
AC	Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro – Provimento COGER nº 10/2016 (do Art. 1.255 ao Art. 1.257)	<p>Art. 1.255. Na hipótese de a irregularidade fundiária consistir na ocupação individualizada de fato, cuja propriedade esteja idealmente fracionada, as novas matrículas serão abertas a requerimento dos titulares das frações ideais ou de seus legítimos sucessores, em conjunto ou individualmente, aplicando-se, conforme o caso concreto, o disposto no art. 3º, do Decreto-lei nº 271/67, o art. 1º, da Lei nº 4.591/64, ou o art. 2º da Lei nº 6.766/79.</p> <p>§ 1º O requerimento deverá especificar a modalidade de regularização pretendida, se parcelamento do solo ou instituição e especificação de condomínio, com as respectivas atribuições de unidades autônomas ou lotes, obedecidas as condições abaixo.</p> <p>§ 2º O adquirente por meio de contrato ou documento particular de fração ideal já registrada está legitimado a promover a especialização dessa fração nos moldes desta subseção para fins de registro de seu título aquisitivo¹³⁶.</p>

¹³⁵ TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MATO GROSSO. **Provimento n.º 240, de 10 de dezembro de 2020**. Dispõe sobre os procedimentos administrativos e técnicos para a Regularização Fundiária Urbana e Rural no âmbito do Estado de Mato Grosso. Disponível em: <https://www.tjmt.jus.br/legislacao/arquivo/6751>. Acesso em: 5 maio 2025.

¹³⁶ TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ACRE (TJAC). **Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro – Provimento COGER nº 10/2016**.

AP	Código de Normas do Serviço Notarial e Registral do Estado do Amapá. PROVIMENTO N.º 461/2024-CGJ (do Art. 1.440 ao Art. 1.447)	<p>Art. 1.440. 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.</p> <p>§ 1º A identificação do imóvel a se regularizar obedecerá ao disposto nos artigos 176, II, 3, e 225 da Lei n.º 6.015/1973.</p> <p>§ 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.</p> <p>§ 3º Para comprovação do prazo de posse localizada, será suficiente a declaração do proprietário, corroborada pelos confrontantes.</p> <p>§ 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.</p> <p>§ 5º Na hipótese do § 4º deste artigo, sempre que possível, deve ser feito o registro do título aquisitivo, conjuntamente com a estremação¹³⁷.</p>
BA	Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e Registrais do Estado da Bahia (CNP-BA). PROVIMENTO CONJUNTO N.º CGJ/CCI 15/2023. (do Art. 1.190 até o Art. 1.197)	<p>Art. 1.190. 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 individualizadas¹³⁸.</p>
CE	Código de Normas Extrajudicial - Provimento n.º 04/2023/CGJ (Do Art. 1.616 ao Art. 1.623)	<p>Art. 1.616. 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.</p> <p>§ 1º A identificação do imóvel a se regularizar obedecerá ao disposto nos artigos 176, II, 3, e 225 da Lei n.º 6.015/1973.</p> <p>§ 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.</p>

¹³⁷ TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAPÁ (TJAP). **Código de Normas do Serviço Notarial e Registral do Estado do Amapá. Provimento n.º 461/2024-CGJ.**

¹³⁸ TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA (TJBA). **Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e Registrais do Estado da Bahia (CNP-BA). Provimento conjunto n.º cgj/cci 15/2023.**

		<p>§ 3º Para comprovação do prazo de posse localizada, será suficiente a declaração do proprietário, corroborada pelos confrontantes.</p> <p>§ 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.</p> <p>§ 5º Na hipótese do § 4º deste artigo, sempre que possível, deve ser feito o registro do título aquisitivo, conjuntamente com a estremação¹³⁹.</p>
GO	<p>CÓDIGO DE NORMAS E PROCEDIMENTOS DO FORO EXTRAJUDICIAL 2025, atualizado até o provimento 141/2025 (do Art. 1.115 ao Art. 1.124)</p>	<p>Art. 1.116. 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.</p> <p>Parágrafo único. A identificação do imóvel a regularizar obedecerá ao disposto nos artigos 176, inciso II, nº 3, e 225 da Lei 6.015/73¹⁴⁰.</p>
MG	<p>Código de Normas dos Serviços Extrajudiciais - Provimento Conjunto 93/2020 - Atualizado até o provimento 142/2025. (do Art. 1.149 até o Art. 1.156)</p>	<p>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.</p> <p>§ 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.</p> <p>§ 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.</p> <p>§ 3º Para comprovação do prazo de posse localizada, será suficiente a declaração do proprietário, corroborada pelos confrontantes.</p> <p>§ 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.</p> <p>§ 5º Na hipótese do § 4º deste artigo, deve ser feito o registro do título aquisitivo, conjuntamente com a estremação¹⁴¹.</p>

¹³⁹ TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO CEARÁ (TJCE). **Código de Normas Extrajudicial - Provimento nº 04/2023/CGJ.**

¹⁴⁰ TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS (TJGO). **Código de Normas e Procedimentos do Foro Extrajudicial 2025, atualizado até o provimento 141/2025.**

¹⁴¹ TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS (TJMG). **Código de Normas dos Serviços Extrajudiciais - Provimento Conjunto 93/2020.**

MS	Código de Normas da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul, atualizado até 12 de fevereiro de 2025	Art. 1.525. Nas comarcas do estado de Mato Grosso do Sul para os condomínios rurais pro diviso que apresentem situação consolidada e localizada, a regularização de frações com abertura de matrícula autônoma, respeitada a fração mínima de parcelamento , far-se-á com a anuência dos confrontantes das parcelas a serem estremadas. Parágrafo único. A identificação do imóvel a regularizar obedecerá ao disposto nos arts. 176, inciso II, nº 3, e 225 da Lei nº 6.015/1973 ¹⁴² .
MT	Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Foro Extrajudicial - CNGCE (Art. 1267 ao Art. 1.276)	Art. 1.267. Nas comarcas do Estado de Mato Grosso, para os condomínios rurais pro diviso que apresentem situação consolidada e localizada, a regularização de frações com abertura de matrícula autônoma, respeitada a fração mínima de parcelamento, far-se-á com a anuência dos confrontantes das parcelas a serem estremadas. Parágrafo único. A identificação do imóvel a regularizar obedecerá ao disposto no item 3 do inciso II do art. 176 e no art. 225 da Lei n. 6.015/1973 ¹⁴³ .
PE	Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registros do Estado de Pernambuco - Provimento 011/2023 - CGJ	Art. 1604. 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. §5º Na hipótese do § 4º deste artigo, deve ser feito o registro do título aquisitivo, conjuntamente com a estremação. §6º No caso de falecimento do titular, comparecerá em seu lugar o inventariante ¹⁴⁴ .

¹⁴² TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL (TJMS). **Código de Normas da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul.**

¹⁴³ TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MATO GROSSO (TJMT). **Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Foro Extrajudicial - CNGCE (Art. 1267 ao Art. 1.276.**

¹⁴⁴ TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE PERNAMBUCO (TJPE). **Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registros do Estado de Pernambuco - Provimento 011/2023 - CGJ.**

PB	Código de Normas Judicial e Extrajudicial da Corregedoria-geral do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba - Provimento Conjunto nº 003, de 26/01/2015 (do Art. 1.135 ao Art. 1.138)	Art. 1.135. Na hipótese de a irregularidade fundiária consistir na ocupação individualizada de fato, cuja propriedade esteja idealmente fracionada, as novas matrículas serão abertas a requerimento dos titulares das frações ideais ou de seus legítimos sucessores, em conjunto ou individualmente , aplicando-se, conforme o caso concreto, o disposto no art. 3º do Decreto-lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967, no art. 1º da Lei nº 4.591/1964 ou no art. 2º da Lei nº 6.766/1979 ¹⁴⁵ .
RJ	Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Parte Extrajudicial (Vigência a contar de 01/01/2023). (Do artigo 1.436 ao Art. 1.443)	Art. 1.436. 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 artigos 176, II, 3, e 225 da Lei nº 6.015/1973. § 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. § 5º. Na hipótese do § 4º deste artigo, sempre que possível, deve ser feito o registro do título aquisitivo, conjuntamente com a estremação ¹⁴⁶ .
RO	Diretrizes Gerais Extrajudiciais do Estado de Rondônia (DGE) - Nº 21, de 06/12/2023. (do Art. 822 ao Art. 830)	Art. 822. 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 especificadas ¹⁴⁷ .

¹⁴⁵ TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA PARAÍBA (TJPB). **Código de Normas Judicial e Extrajudicial da Corregedoria-geral do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba - Provimento Conjunto nº 003, de 26/01/2015.**

¹⁴⁶ TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO (TJRJ). **Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Parte Extrajudicial (Vigência a contar de 01/01/2023).**

¹⁴⁷ TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE RONDÔNIA (TJRO). **Diretrizes Gerais Extrajudiciais do Estado de Rondônia (DGE) - Nº 21, de 06/12/2023.**

RS	Consolidação Normativa Notarial e Registral, atualizada até o Provimento nº 16/25-CGJ. (do Art. 753 ao Art. 737)	<p>Art. 754 – Nas comarcas do Estado do Rio Grande do Sul, para os condomínios rurais pro diviso que apresentem situação consolidada e localizada, a regularização de frações com abertura de matrícula autônoma, respeitada a fração mínima de parcelamento, será efetuada com a anuência dos confrontantes das parcelas a serem estremadas. Parágrafo único – A identificação do imóvel a regularizar obedecerá ao disposto no art. 176, II, 3, e no art. 225 da Lei nº 6.015/73.</p> <p>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 regularização¹⁴⁸.</p>
SC	Código de Normas da Corregedoria-Geral do Extrajudicial, alterado pelo provimento nº38/2023 (do Art. 893 ao Art. 900)	<p>Art. 894. Com relação aos condomínios de fato que apresentem situação consolidada e localizada, o oficial aceitará pedido de regularização de frações com abertura de matrícula autônoma, respeitada a fração mínima de parcelamento e condicionada à anuência dos confrontantes das parcelas a serem estremadas¹⁴⁹.</p>
TO	Consolidação das Normas e Procedimento do Serviço Extrajudicial da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Tocantins - Provimento Nº 3 - CGJUS/2JACGJUS (do Art.1328 ao Art. 1.333)	<p>Art. 1.328. As áreas de imóveis rurais registradas em condomínio pro diviso regularizar-se-á com abertura de matrícula autônoma, respeitada a fração mínima de parcelamento, com anuência dos confrontantes das parcelas a serem estremadas.</p> <p>Art. 1.335. Aplica-se ao imóvel urbano o mesmo procedimento e documentos para a estremação de imóvel rural, acrescido da certidão de aprovação do município.¹⁵⁰</p>

Elaborado pela Autora (2025)

Das 24 Unidades Federativas (UF) que possuem Código de Normas estadual, 15 já estabeleceram regulamentações específicas para disciplinar os procedimentos de estremação extrajudicial. A estremação, enquanto instrumento jurídico de desmembramento de áreas sem necessidade de intervenção judicial, vem ganhando espaço dentro das normativas estaduais como uma alternativa eficiente para regularização fundiária e organização territorial. A adoção dessa regulamentação em

¹⁴⁸ TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL (TJRS). **Consolidação Normativa Notarial e Registral, atualizada até o Provimento nº 16/25-CGJ.**

¹⁴⁹ TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SANTA CATARINA (TJSC). **Código de Normas da Corregedoria-Geral do Extrajudicial, alterado pelo provimento nº38/2023.**

¹⁵⁰ TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO TOCANTINS (TJTO). **Consolidação das Normas e Procedimento do Serviço Extrajudicial da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Tocantins - Provimento Nº 3 - CGJUS/2JACGJUS.**

mais da metade das unidades federativas demonstra a crescente preocupação dos tribunais estaduais em conferir maior celeridade e segurança jurídica aos atos registrais, alinhando-se às diretrizes nacionais para desjudicialização de demandas imobiliárias.

Dentre os 15 Estados que já regulamentaram a matéria, encontram-se Acre, Amazonas, Amapá, Bahia, Ceará, Goiás, Minas Gerais, Mato Grosso do Sul, Mato Grosso, Pernambuco, Paraíba, Rio de Janeiro, Rondônia, Rio Grande do Sul, Santa Catarina e Tocantins que implementaram disposições específicas para permitir a estremação extrajudicial dentro de seus respectivos sistemas normativos. Essas normas estaduais estabelecem critérios técnicos e requisitos documentais que devem ser observados pelos interessados e pelos notários e registradores na condução do procedimento. Além disso, asseguram que a estremação seja realizada em conformidade com os princípios da legalidade, publicidade e segurança jurídica, garantindo a proteção dos direitos dos proprietários e possuidores envolvidos no processo de individualização de áreas.

Levando em consideração os procedimentos para o instituto da estremação, cabe aqui destacar o Estado de Pernambuco que tem dispositivos específicos sobre a lavratura da escritura pública, como versa o Art.331 e seguintes:

Art. 331. Escritura Pública de estremação é o instrumento notarial que tem a finalidade de descrever a localização de fração ideal em condomínio 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.

Art. 332. Para a lavratura de escritura de estremação será apresentada a descrição georreferenciada, com memorial descritivo que descrevam a área estremada, os confrontantes e a área remanescentes, e todos os confrontantes da área estremada que deverão necessariamente participar da escritura de estremação.

§1º Na lavratura da escritura pública de estremação será verificada se a identificação do imóvel obedecerá ao disposto nos arts. 176, II, 3, e 225 da Lei nº 6.015, de 1973.

§2º Deverá ser declarado na escritura pública 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, confirmada pelos confrontantes, sob as penas da lei.

§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 propriedade¹⁵¹.

¹⁵¹ TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE PERNAMBUCO (TJPE). *Op. Cit.*

A regulamentação para o tabelionato de notas desempenha um papel fundamental na efetivação da estremação extrajudicial, pois estabelece diretrizes claras para a lavratura da ata notarial e da escritura pública de estremação, mitigando a possibilidade de emissão de notas devolutivas pelos registradores. A previsão expressa nos códigos de normas estaduais, como nos artigos 331 e 332, garante maior segurança jurídica ao procedimento ao definir os requisitos essenciais para a individualização da fração ideal e a abertura de matrícula autônoma. Ao exigir a descrição georreferenciada com memorial descritivo detalhado e a participação obrigatória dos confrontantes na escritura, a norma assegura a transparência e a observância dos princípios registrais, reduzindo questionamentos e impedimentos no momento do ingresso do título no cartório de registro de imóveis. Dessa forma, a regulamentação voltada aos tabelionatos de notas fortalece a funcionalidade da estremação extrajudicial, proporcionando maior previsibilidade e eficiência ao processo.

Um ótimo exemplo disso, é a redação do Art. 333 que disciplina um maior detalhamento dos requisitos para a lavratura da escritura:

Art. 333. 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 de imóveis 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 1973¹⁵².

¹⁵² TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE PERNAMBUCO (TJPE). *Op. Cit.*

Diante disso, é possível afirmar que a regulamentação da estremação extrajudicial nos códigos normativos estaduais representa um avanço significativo na modernização do direito registral brasileiro, ao proporcionar uma via mais célere e menos onerosa para a regularização de imóveis. A uniformização dos procedimentos nos estados que adotaram essa disciplina reforça a necessidade de uma harmonização normativa em âmbito nacional, promovendo maior previsibilidade e estabilidade nas relações jurídicas imobiliárias. Assim, a ampliação dessa regulamentação para as demais unidades da federação pode contribuir para um sistema registral mais eficiente, facilitando a formalização de direitos e impulsionando o desenvolvimento do mercado imobiliário.

A peculiaridade dessa discrepância normativa no Brasil se reflete no fato de que, em cada região do país, há pelo menos um Estado que regulamenta a estremação e pelo menos um que não prevê o procedimento em seu Código de Normas. Essa realidade evidencia que a regulamentação da estremação ainda não é uma prática consolidada nacionalmente, sendo tratada de maneira desigual entre as unidades da federação. Tal constatação reforça a necessidade de uma reflexão sobre a viabilidade de uma regulamentação mais uniforme, que proporcione maior segurança jurídica e previsibilidade na aplicação do procedimento, garantindo uma atuação mais coerente dos serviços notariais e de registro em todo o território nacional.

Nos estados do Amazonas, Espírito Santo e Maranhão, a regulamentação do instituto da estremação não foi disciplinada diretamente nos respectivos Códigos de Normas Estaduais, mas sim por meio de provimentos específicos voltados para a Regularização Fundiária Urbana (REURB). Esses provimentos, ao tratarem da regularização de imóveis em áreas urbanas, acabam disciplinando a estremação dentro do contexto da individualização e formalização de propriedades situadas em condomínios informais ou glebas parceladas irregularmente. A opção por regulamentar a matéria por meio de normativas específicas da REURB reflete a preocupação dos tribunais estaduais em compatibilizar a estremação com o regramento nacional da regularização fundiária, estabelecido pela Lei nº 13.465/2017. Dessa forma, considerando a diferença na abordagem normativa e a vinculação da estremação a um contexto mais amplo de regularização fundiária nesses estados, optou-se por segregá-los em um novo quadro, permitindo uma análise diferenciada e mais detalhada sobre as especificidades de sua aplicação.

Quadro 5 - Regulamentação da Estremação em normativas específicas

UF	REGULAMENTAÇÃO	DISPOSITIVO DE DESTAQUE
AM	Código de Normas da CGJ. Entretanto a regulamentação está no PROVIMENTO n° 424/2022-CGJ/AM	Art. 74. 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. § 5º. Na hipótese do § 4º deste artigo, deve ser feito o registro do título aquisitivo, conjuntamente com a estremação ¹⁵³ .
ES	CÓDIGO DE NORMAS – FORO EXTRAJUDICIAL – TOMO II – Atualizado até Provimento CGJES nº 01/2025. Entretanto, a Estremação está regulamentada no provimento 37/2021, que é destinado à REURB	Art. 84. 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. § 5º Na hipótese do § 4º deste artigo, deve ser feito o registro do título aquisitivo, conjuntamente com a estremação ¹⁵⁴ .

¹⁵³ TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS (TJAM). **Código de Normas da CGJ. Entretanto a regulamentação está no PROVIMENTO n° 424/2022-CGJ/AM.**

¹⁵⁴ TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO. **Código de Normas – Foro Extrajudicial – Tomo II. Atualizado até Provimento CGJES nº 01/2025.** Vitória: TJES, 2025.

MA	<p>CÓDIGO DE NORMAS DA CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO MARANHÃO. PROVIMENTO Nº 16, DE 28 DE ABRIL DE 2022. Atualizado e Consolidado até o Provimento nº 332024. Entretanto, a regulamentação está no provimento - 102022</p>	<p>Art. 71. 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, §1º, II, 3, e 225, da Lei nº 6.015/1973. § 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 estremeção 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 estremeção, 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 estremeção.¹⁵⁵</p>
----	---	---

Elaborado pela Autora (2025)

No Estado do Amazonas, a estremeção foi regulamentada pelo Provimento 424/2022-CGJ/AM, que disciplinou o procedimento dentro do contexto da regularização fundiária e da organização do registro imobiliário. Apesar de não estar incorporado diretamente no Código de Normas estadual, o texto do provimento apresenta redação bastante semelhante às normativas adotadas por outros estados que regulamentaram a matéria em seus respectivos códigos. Essa similaridade demonstra uma tendência nacional na padronização dos requisitos e procedimentos para a formalização da estremeção extrajudicial, garantindo maior segurança jurídica e previsibilidade aos operadores do direito e aos interessados no procedimento.

O artigo 74 do Provimento 424/2022-CGJ/AM reforça a necessidade de observância a critérios técnicos e à anuência dos confrontantes no processo de individualização das frações ideais em condomínios pro diviso. Esse dispositivo estabelece que, nas circunscrições imobiliárias que possuam situações consolidadas de parcelamento informal, a regularização das frações e a abertura de matrículas autônomas devem respeitar as normas urbanísticas e fundiárias vigentes, assegurando que tanto a área a ser estremada quanto a área remanescente atendam aos limites mínimos exigidos pela legislação. A exigência de anuência dos confrontantes, visa evitar

¹⁵⁵ TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO MARANHÃO (TJMA). **Código de normas – foro extrajudicial – tomo ii**. PROVIMENTO Nº 16, DE 28 DE ABRIL DE 2022.

litígios e garantir que a estremação ocorra de forma consensual, respeitando a posse e os direitos dos demais proprietários envolvidos. Dessa forma, o provimento busca equilibrar a facilitação da regularização fundiária com a necessária segurança jurídica para os registros imobiliários no estado.

No Espírito Santo, o *Código de Normas – Foro Extrajudicial – Tomo II*, atualizado até o Provimento CGJES nº 01/2025, não apresenta previsão expressa sobre a estremação em seu conteúdo geral. No entanto, o procedimento encontra-se regulamentado no Provimento nº 37/2021, que trata especificamente da REURB, estabelecendo diretrizes para a regularização de imóveis urbanos e conferindo um regramento próprio para a individualização de frações ideais. Essa abordagem evidencia que, nesse Estado, a estremação é tratada como um mecanismo vinculado ao contexto da regularização fundiária e não como um procedimento autônomo dentro do sistema registral.

Situação semelhante ocorre no Estado do Maranhão, onde o *Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Maranhão*, atualizado e consolidado até o Provimento nº 33/2024, não traz previsão específica para a estremação em seu texto principal. Contudo, a regulamentação do procedimento pode ser encontrada no Provimento nº 10/2022, que disciplina a sua aplicação no contexto da REURB. Além disso, o Provimento nº 16, de 28 de abril de 2022, também aborda a regularização fundiária e contém disposições relacionadas à estremação, ainda que de forma acessória. Assim como no Espírito Santo, o Maranhão optou por incluir a estremação dentro das normas voltadas para a regularização de imóveis urbanos, evidenciando um tratamento normativo diferenciado e direcionado para o contexto fundiário.

A particularidade desses dois Estados demonstra que a estremação não possui uma padronização nacional quanto ao seu enquadramento normativo, podendo ser disciplinada como um procedimento autônomo em alguns Estados ou vinculada à REURB em outros. Essa diversidade de abordagens reforça a necessidade de uma harmonização legislativa para evitar insegurança jurídica e disparidades na aplicação do procedimento. Enquanto algumas unidades da federação reconhecem a estremação como um mecanismo próprio de individualização de matrículas, outros a condicionam à regularização fundiária, o que pode gerar dificuldades operacionais e interpretativas no âmbito dos registros públicos.

No quadro a seguir, apresentam-se os Estados que não possuem regulamentação específica para o instituto da estremação ou as mesmas não foram identificadas nos provimentos. Essa ressalva pois, pode acontecer de algumas dessas Unidades Federativas não tenham a regulamentação no Código de Normas, ou em Provimento específico, mas pode ter uma Lei Ordinária disciplinando o procedimento.

Embora alguns contêm com normativas voltadas para a regularização de frações ideais em condomínio ou para a especialização dessas frações no âmbito da regularização fundiária, a estremação, enquanto instrumento autônomo e distinto da REURB, não foi disciplinada nos respectivos Códigos de Normas ou provimentos específicos. A ausência dessa regulamentação pode gerar insegurança jurídica, especialmente em situações que demandam a individualização de matrículas sem a necessidade de um procedimento de regularização fundiária mais amplo.

Quadro 6 – Falta de Regulamentação no Código de Normas

UF	REGULAMENTAÇÃO	CONSIDERAÇÕES SOBRE A FALTA DE REGULAMENTAÇÃO
AL	Consolidação Normativa Notarial E Registral Corregedoria-Geral Da Justiça Instituída Pelo Provimento Nº 16, De 23 De Setembro De 2019 ¹⁵⁶ .	CONSOLIDAÇÃO NORMATIVA NOTARIAL E REGISTRAL CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA INSTITUÍDA PELO PROVIMENTO Nº 16, DE 23 DE SETEMBRO DE 2019. O Código de normas não disciplinou e não foi localizada regulamentação específica.
PA	Provimento Conjunto nº 002/2019 CJRMB/CJCI ¹⁵⁷	O Provimento Conjunto nº 002/2019 CJRMB/CJCI, do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, nos art. 1.130 a 1.132, estabelece a regularização de frações ideais em condomínio, mas não prevê o instituto da estremação com instrumento autônomo, de forma apartada dos procedimentos da REURB, através de escritura pública.
PI	Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro do Piauí ¹⁵⁸	No Provimento nº 17/2013 da Corregedoria Geral de Justiça do Tribunal do Estado do Piauí, o art. 1.072, inserido na seção da regularização fundiária, normatiza a regularização de frações ideais. Ele prevê a regularização de frações ideais somente de imóveis com finalidades urbanas, não inclui os imóveis rurais. Ele também não prevê a possibilidade de uso do instituto da estremação.

¹⁵⁶ TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE ALAGOAS (TJAL). **Consolidação normativa notarial e registral corregedoria-geral da justiça instituída pelo provimento nº 16, de 23 de setembro de 2019.**

¹⁵⁷ TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO PARÁ (TJPA). **Provimento Conjunto nº 002/2019 CJRMB/CJCI.**

¹⁵⁸ TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PIAUÍ (TJPI). **Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro do Piauí.**

PR	Código de Normas, Provimento nº 249/2013, atualizado até o Provimento nº 333, de 3 de outubro de 2024 ¹⁵⁹	A Corregedoria-Geral do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná editou o Provimento nº 249/2013138, mas não regulamentou o instituto da estremação. Também não tratou da regularização de frações ideais previstas na Lei nº 13.465/2017.
RN	Código de Normas dos Serviços Extrajudiciais do Rio Grande do Norte, instituído pelo Provimento nº 156/2016 ¹⁶⁰	O Código de Normas dos Serviços Extrajudiciais do Rio Grande do Norte, instituído pelo Provimento nº 156/2016, regulava as normas da regularização fundiária em seu texto. Todavia, no ano de 2020, ela editou o Provimento nº 198/2020 para regular especialmente a matéria e revogou as normas previstas no provimento anterior, que tratavam da regularização fundiária. O Provimento nº 198/2020 não normatizou a estremação como instituto autônomo e nele se encontra regulada a regularização fundiária urbana.
RR	Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro do Estado de Roraima - Provimentos N. 1 de 02/02/2017 ¹⁶¹	No Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro do Estado de Roraima não consta o procedimento de estremação e não foi localizada normativa específica.
SP	NORMAS DE SERVIÇO CARTÓRIOS EXTRAJUDICIAIS - Provimento 58/1989 ¹⁶²	O Provimento nº 58, de 28/11/1989, da Corregedoria-Geral do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, com suas atualizações posteriores, não regulamentou o instituto da estremação, mas normatizou, nos art. 314 a 317, a especialização de frações ideais no âmbito específico da regularização fundiária, prevista na Lei nº 13.465/2017.
SE	Consolidação Normativa Judicial e Consolidação Normativa Notarial e Registral ¹⁶³	A Consolidação Normativa Notarial E Registral Instituída pelo Provimento Nº 23/2008, não contemplou a estremação. E não foi localizado normativa específica.

Elaborado pela Autora (2025)

¹⁵⁹ TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO PARANÁ (TJPR). **Código de Normas, Provimento nº 249/2013, atualizado até o Provimento nº 333, de 3 de outubro de 2024.**

¹⁶⁰ TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE (TJRN). **Código de Normas dos Serviços Extrajudiciais do Rio Grande do Norte, instituído pelo Provimento nº 156/2016.**

¹⁶¹ TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE RORAIMA (TJRR). **Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro do Estado de Roraima - Provimentos N. 1 de 02/02/201.**

¹⁶² TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO (TJSP). **Normas de serviço cartórios extrajudiciais - Provimento 58/1989.**

¹⁶³ TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SERGIPE (TJSE). **Consolidação Normativa Judicial e Consolidação Normativa Notarial e Registral.**

A análise dos resultados demonstra que, nos Estados do Alagoas (AL), Pará (PA), Piauí (PI), Paraná (PR), Rio Grande do Norte (RN), Roraima (RR), São Paulo (SP) e Sergipe (RE) a regulamentação existente trata da regularização de frações ideais sob a ótica da REURB, mas não contempla expressamente o instituto da estremação como procedimento registral autônomo. No Pará, o Provimento Conjunto nº 002/2019 CJRMB/CJCI disciplina a regularização de frações ideais em condomínio, mas não prevê a estremação como forma independente de individualização de matrículas.

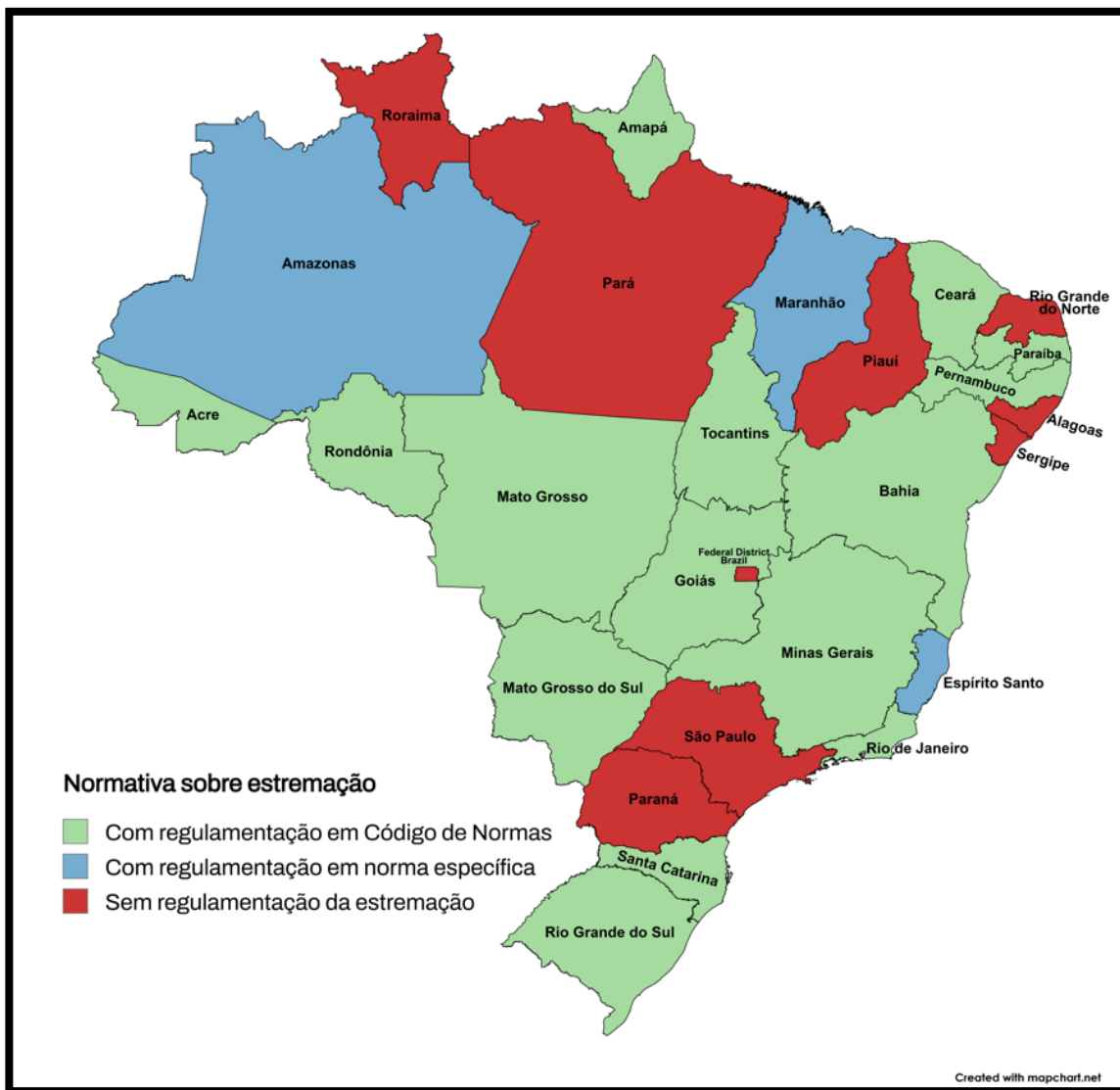
De forma semelhante, no Piauí, o Provimento nº 17/2013 aborda a regularização de frações ideais exclusivamente para imóveis urbanos, sem estender a possibilidade aos imóveis rurais ou prever a estremação como alternativa. Já no Paraná, o Provimento nº 249/2013, atualizado até o Provimento nº 333/2024, não regulamenta a estremação nem mesmo trata expressamente da regularização de frações ideais conforme previsto na Lei nº 13.465/2017.

No caso do Rio Grande do Norte, o Código de Normas dos Serviços Extrajudiciais, instituído pelo Provimento nº 156/2016, inicialmente continha disposições sobre regularização fundiária, mas essas normas foram revogadas pelo Provimento nº 198/2020, que não contemplou a estremação como instituto autônomo.

Por sua vez, em São Paulo, as Normas de Serviço dos Cartórios Extrajudiciais, instituídas pelo Provimento nº 58/1989, com atualizações posteriores, abordam a especialização de frações ideais no contexto da regularização fundiária, mas não regulamentam a estremação de maneira independente. A ausência de uma normatização uniforme para esse instituto nesses Estados reforça a necessidade de harmonização legislativa para conferir maior segurança jurídica ao procedimento e garantir sua aplicabilidade de forma mais ampla no país.

A estremação extrajudicial de bens imóveis emerge como um mecanismo relevante para a efetividade do direito à propriedade, especialmente no contexto da individualização documental de imóveis vinculados a condomínios pro diviso. Esse procedimento possibilita a criação de matrículas autônomas, garantindo aos titulares das frações ideais a pleno exercício do direito real de propriedade, com reflexos diretos na segurança jurídica e na viabilidade de acessos a serviços notariais e registrares, financiamentos e investimentos imobiliários.

Figura 1 - Mapa do Brasil com a indicação das UF's com regulamentação



Elaborado pela Autora (2025)

A Figura 1, ao apresentar um mapa do Brasil com a indicação das unidades federativas conforme a regulamentação da estremação, permite uma visualização clara da distribuição normativa do instituto no país. A distinção por cores evidencia a predominância da regulamentação nos Códigos de Normas Estaduais, representada em verde, demonstrando a tendência de padronização do procedimento. Já os Estados destacados em azul-claro indicam a existência de normativas específicas para estremação ou vinculadas à REURB, sinalizando uma abordagem alternativa para disciplinar a matéria. Por outro lado, os Estados em vermelho ressaltam a ausência de regulamentação expressa, evidenciando lacunas que podem comprometer a segurança jurídica e a efetividade da desjudicialização da estremação, reforçando a necessidade

de avanços normativos para assegurar a aplicação uniforme do instituto em todo o território nacional.

A análise dos percentuais apresentados no gráfico (Figura 2) demonstra que a maioria das unidades federativas já possui regulamentação expressa sobre a estremação extrajudicial. Um total de 62,5% das Unidades da Federação adotou normativas diretamente em seus Códigos de Normas, conferindo maior previsibilidade e segurança jurídica ao procedimento. Essa ampla adesão evidencia uma tendência de uniformização na regulamentação do instituto, reforçando a importância da desjudicialização como meio de simplificação e agilidade nos processos de regularização imobiliária.

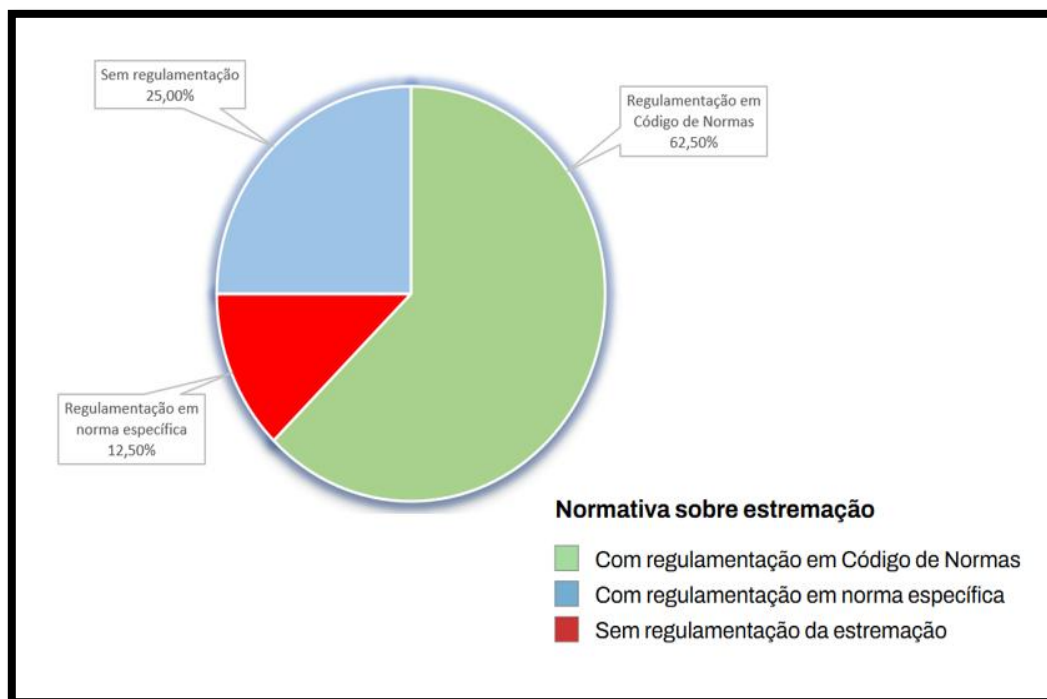
Observa-se também que 12,5% das unidades da federação optaram por disciplinar a estremação por meio de provimentos específicos ou no contexto da Regularização Fundiária Urbana (REURB). Esse cenário demonstra uma abordagem diferenciada por parte de algumas Corregedorias Gerais Estaduais, vinculando a estremação a normas de regularização fundiária mais amplas. O fato é que se somar as duas situações, é possível afirmar que têm a regulamentação sobre o procedimento extrajudicial de estremação.

No entanto, o dado mais preocupante é que 25% dos estados ainda não possuem qualquer regulamentação expressa sobre o tema, o que pode gerar insegurança jurídica e dificultar a adoção do procedimento extrajudicial nessas regiões. A ausência de normativas padronizadas nesses estados ressalta a necessidade de avanços regulatórios para garantir que a estremação possa ser utilizada de forma eficaz em todo o território nacional.

Diante desse panorama, torna-se essencial fomentar a ampliação da regulamentação da estremação extrajudicial em âmbito nacional, a fim de reduzir desigualdades regionais e promover maior segurança jurídica no ordenamento imobiliário. A consolidação desse instituto como alternativa viável à via judicial depende da atuação coordenada das Corregedorias Gerais Estaduais, que podem estabelecer diretrizes claras e uniformes.

Além disso, a evolução normativa deve acompanhar a crescente demanda por soluções ágeis na regularização fundiária, garantindo que a estremação seja efetivamente incorporada como um mecanismo eficiente de desjudicialização em todo o país.

Figura 2 - Gráfico com os percentuais



Elaborado pela Autora (2025)

A investigação das normativas estaduais demonstra um cenário fragmentado quanto à regulamentação da estremação extrajudicial. Alguns Estados brasileiros, como Acre (AC), Bahia (BA), Goiás (GO), Minas Gerais (MG), Mato Grosso do Sul (MS), Paraíba (PB) e Rio Grande do Sul (RS), estabeleceram dispositivos normativos detalhados para orientar o procedimento, enquanto outras unidades federativas ainda carecem de previsão regulamentar específica. Essa heterogeneidade gera impactos diretos na previsibilidade dos atos registrares e na viabilidade da estremação em determinadas regiões do país.

Nos Estados que regulamentaram a matéria, a estremação é disciplinada de forma a permitir a individualização de frações ideais, desde que observados critérios essenciais, tais como: (i) a comprovação da posse consolidada e localizada da fração a estremar; (ii) o respeito à fração mínima de parcelamento para imóveis rurais e urbanos; (iii) a anuência dos confrontantes; e (iv) a observância das normas registrares estabelecidas na Lei nº 6.015/1973. Esses requisitos visam garantir a segurança jurídica dos atos de estremação, prevenindo litígios e evitando a fragmentação irregular do solo.

A estremação extrajudicial contribui diretamente para a efetividade do direito à propriedade ao possibilitar a individualização documental dos bens imóveis, reduzindo a insegurança jurídica e viabilizando sua plena utilização econômica. Entre os principais benefícios, destacam-se: a) Facilidade na obtenção de financiamentos e investimentos:

a criação de matrículas individualizadas permite que os titulares dos imóveis ofereçam suas propriedades em garantia para operações de crédito, estimulando o desenvolvimento econômico local; b) Regularização fundiária e acesso a programas públicos: a formalização das frações ideais facilita a inclusão dos imóveis em programas de regularização fundiária e desenvolvimento urbano, promovendo o acesso a infraestrutura e serviços essenciais; c) Redução dos litígios ao estabelecer um procedimento padronizado e extrajudicial para a individualização dos imóveis, a estremação evita disputas judiciais entre condôminos e terceiros interessados; d) Segurança jurídica: a formalização das propriedades por meio da estremação garante maior previsibilidade nos registros imobiliários, conferindo autenticidade e publicidade aos atos registrais.

Embora a regulamentação da estremação extrajudicial tenha avançado em diversas unidades da federação, a ausência de padronização nacional compromete sua aplicabilidade uniforme, sujeitando o procedimento a interpretações divergentes por parte das serventias extrajudiciais. Para fortalecer a efetividade do direito à propriedade por meio da estremação, torna-se fundamental a edição de normativas nacionais que harmonizem os requisitos e procedimentos, garantindo maior segurança e previsibilidade para proprietários e operadores do Direito.

Dessa forma, a estremação extrajudicial revela-se um instrumento fundamental para a promoção da segurança jurídica e do pleno gozo do direito de propriedade, destacando-se como um mecanismo de desjudicialização eficiente e de grande impacto socioeconômico.

CONCLUSÃO

O sistema jurídico há anos enfrenta uma crise processual devido à morosidade dos processos, resultante da cultura do litígio, da falta de recursos humanos e estruturais e das dificuldades na resolução de conflitos. Para mitigar esses problemas, surgiram alternativas extrajudiciais que permitem a resolução de demandas fora do Judiciário. A Constituição Federal de 1988 conferiu aos notários e oficiais de registro a possibilidade de atuar em processos extrajudiciais, e a Lei dos Cartórios (Lei nº 8.935/94), posteriormente aprimorada pelo CPC/15, consolidou essa atividade como uma solução legal e eficiente.

A desjudicialização busca transferir determinados procedimentos do Poder Judiciário para a esfera extrajudicial, com o objetivo de reduzir a sobrecarga dos tribunais e tornar o processo mais eficiente e célere. Essa prática facilita a resolução de conflitos patrimoniais e consensuais de forma mais ágil e menos onerosa, promovendo a cultura de resolução pacífica de disputas. A digitalização dos serviços extrajudiciais tem potencializado ainda mais essa eficiência, tornando os processos mais alinhados às necessidades da sociedade moderna.

A extrajudicialização é um aspecto fundamental da desjudicialização, permitindo que notários e registradores conduzam determinados procedimentos sem a necessidade de intervenção judicial. A Lei nº 11.441/07, que possibilitou a realização de inventários, partilhas, separações e divórcios consensuais por meio de escritura pública, é um exemplo desse avanço. Ao dar maior protagonismo aos serviços extrajudiciais, essa mudança contribui para desafogar o Judiciário e proporciona uma solução mais ágil e menos burocrática para os cidadãos.

Neste cenário, a estremação não envolveria um julgamento ou decisão de mérito, mas apenas uma declaração de situação existente — como o reconhecimento de uma posse exclusiva exercida por um condômino por mais de cinco anos, sem oposição dos demais. A transformação de um condomínio indiviso para dividido, por meio da escritura pública, é o reconhecimento formal da posse, mas sem alteração material das características da área.

Apesar de seus benefícios, a desjudicialização exige uma regulamentação cuidadosa para evitar abusos e garantir a proteção dos direitos fundamentais. A atuação dos notários e registradores deve sempre respeitar a legislação vigente, assegurando que a extrajudicialização ocorra com legalidade, segurança jurídica e acesso à justiça. A expansão dessa prática deve ser acompanhada de um aprimoramento contínuo das normas, consolidando um sistema jurídico mais acessível e eficiente.

A estremação é um procedimento jurídico que visa individualizar frações ideais em propriedades em condomínio, permitindo que cada condômino delimite e registre sua parcela específica de um imóvel maior. Esse processo é especialmente útil quando os coproprietários já ocupam áreas determinadas de fato, mas ainda não formalizadas no registro imobiliário.

Nos últimos anos, diversos estados brasileiros têm incorporado disposições específicas sobre a estremação em seus Códigos de Normas dos Serviços Notariais e de Registro, trazendo inovações significativas para a regularização fundiária extrajudicial.

O novo instituto da *estremação* tem condições de representar um avanço significativo na garantia da segurança jurídica, ao viabilizar a regularização de frações ideais de imóveis sem a necessidade de extinção do condomínio. Esse mecanismo pode proporcionar maior previsibilidade e estabilidade na gestão patrimonial, permitindo que cada condômino obtenha um registro individualizado de sua parte. Dessa forma, a *estremação* tem o potencial de fortalecer a efetividade do direito à propriedade, assegurando que os direitos de uso, gozo e disposição sejam exercidos com mais clareza e segurança. Além disso, sua implementação pode contribuir para a redução de litígios possessórios e ampliar o acesso ao crédito e ao mercado imobiliário, pois a regularização fundiária confere maior confiabilidade às transações. Assim, a *estremação* se apresenta como um instituto com capacidade para promover mudanças estruturais no ordenamento jurídico, alinhando-se ao princípio da função social da propriedade e à necessidade de maior eficiência na regulamentação imobiliária.

Diante da investigação empreendida, constatou-se que a questão-problema foi respondida de forma clara e fundamentada. A análise doutrinária e normativa revelou que a estremação constitui um relevante instrumento de desjudicialização no Direito Imobiliário brasileiro, permitindo a regularização de imóveis sem a necessidade de procedimentos litigiosos, desde que observados os requisitos legais e registrais. O estudo evidenciou que a estremação está alinhada aos princípios da eficiência e celeridade, promovendo segurança jurídica e estabilidade nas relações patrimoniais.

Além disso, foi possível demonstrar que a estremação pode ser utilizada de maneira complementar a outros institutos de direito registral, como o desmembramento e a retificação de áreas, reforçando a necessidade de seu reconhecimento expresso na normativa nacional. A ausência de uniformização nos procedimentos entre os diferentes estados brasileiros reforça a pertinência do debate sobre a matéria, demonstrando que a questão é de interesse não apenas para operadores do Direito, mas também para a administração pública e a sociedade como um todo.

Considerando as questões do direito português levantadas neste estudo foi possível perceber que o regime jurídico português revela importantes avanços na regulamentação da propriedade horizontal, mas também evidencia desafios persistentes relacionados à demarcação e ao fracionamento de prédios, especialmente em áreas rurais. A rigidez das exigências legais, como o consentimento unânime dos coproprietários para modificação do título constitutivo e a necessidade de frações autônomas com saída para a via pública ou áreas comuns, limita a aplicabilidade do instituto em situações práticas mais complexas. Além disso, a ausência de instrumentos céleres e eficientes para a demarcação voluntária de terrenos e para o fracionamento de prédios rústicos dificulta a adaptação do ordenamento jurídico à realidade territorial do país, gerando um descompasso entre a organização fundiária formal e a ocupação efetiva dos imóveis.

Porém, o regime da propriedade horizontal apresenta mecanismos relevantes que favorecem a individualização de unidades imobiliárias e a convivência estruturada entre coproprietários. A ampliação do escopo do instituto, com a inclusão de conjuntos de edifícios funcionalmente interligados, demonstra uma evolução normativa que busca acompanhar as transformações urbanas contemporâneas. A flexibilização dos modos de constituição — seja por escritura pública, documento particular autenticado, ou decisão judicial — contribui para maior acessibilidade procedimental, sem comprometer a segurança jurídica. No entanto, para que a propriedade horizontal cumpra plenamente seu papel, é necessário promover ajustes que tornem mais ágil a formalização registral e mais adaptável o regime às diversas formas de ocupação e uso do solo, especialmente em contextos que escapam à tradicional estrutura condominial urbana.

Contudo, é importante ressaltar as limitações desta pesquisa. A análise se concentrou em um recorte específico do ordenamento jurídico e não abrangeu todas as unidades da federação, o que pode restringir a aplicabilidade de algumas conclusões. Além disso, a pesquisa não se aprofundou em questões jurisprudenciais específicas que poderiam enriquecer a compreensão da temática em cenários concretos. A diversidade de normativas estaduais e a ausência de um tratamento uniforme no Código Nacional de Normas indicam a necessidade de novos estudos que aprofundem as particularidades da aplicação da estremação em diferentes contextos.

Nesse sentido, recomenda-se que pesquisas futuras analisem a implementação da estremação em outras Unidades da Federação, identificando boas práticas e desafios enfrentados nos registros de imóveis. Além disso, seria relevante investigar os impactos socioeconômicos da ampliação desse instituto, especialmente na regularização fundiária urbana e rural. Outra linha de pesquisa promissora seria a comparação entre o modelo brasileiro e os de outros países que adotam mecanismos

semelhantes, permitindo uma avaliação mais ampla dos benefícios e limitações da estremação.

Por fim, com base nas reflexões desta pesquisa, seria fundamental avaliar a possibilidade de instrumentos adequados para encaminhar ao Conselho Nacional de Justiça um pleito para inclusão expressa da estremação no Código Nacional de Normas do CNJ, por meio de alteração no Provimento nº 149/2023. A padronização desse procedimento contribuiria significativamente para a segurança jurídica e a previsibilidade dos atos registrais, garantindo um tratamento uniforme em todo o território nacional. A regulamentação nacional fortaleceria a autonomia dos cartórios extrajudiciais na regularização imobiliária, alinhando-se às diretrizes da extrajudicialização e ao princípio da eficiência na administração pública.

A implementação de uma regulamentação mais robusta para a estremação poderia constituir um modelo de referência para outros países que enfrentam desafios semelhantes na regularização imobiliária e na individualização de frações em condomínios, como é o caso de Portugal, que não dispõe de um instituto equivalente.

Ao possibilitar a plena efetivação do direito de propriedade, esse mecanismo extrajudicial promove maior segurança jurídica aos titulares, ao mesmo tempo em que contribui para a desburocratização dos procedimentos e a redução da sobrecarga do Poder Judiciário. A adoção dessa sistemática em outras jurisdições reforçaria a autonomia dos serviços notariais e de registro, promovendo uma gestão pública mais eficiente e acessível, em conformidade com os princípios da desjudicialização.

Em conclusão, este estudo reforça a importância da pesquisa e do aprimoramento normativo no Direito Registral Imobiliário, assegurando que o direito à propriedade, consagrado no artigo 5º, inciso XXII, da Constituição Federal, seja exercido de maneira plena e eficaz. O aperfeiçoamento da estremação como mecanismo jurídico representa um avanço significativo na desjudicialização e na pacificação das relações imobiliárias, demonstrando que a modernização dos serviços extrajudiciais é um caminho promissor para garantir maior efetividade na proteção dos direitos patrimoniais dos cidadãos.

REFERÊNCIAS

ALMEIDA, Washington Carlos de. **Direito de propriedade**. Barueri, SP: Manole, 2006.

AMARAL, Humberto do; SILVEIRA, Ricardo dos Reis. 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/2364/1707>. Acesso em: 4 mar. 2025.

AMORIM, A.; PELEGRINA, M. A.; JULIÃO, R. P. **Cadastro e gestão territorial: uma visão luso-brasileira para a implementação de sistemas de informação cadastral nos municípios**. São Paulo: Editora Unesp Digital, 2018. Disponível em: <https://books.scielo.org/id/8b9n4>. Acesso em 05 mai 2025.

ANDRADE, Margarida Costa. O Desaparecimento e Recomposição De Imóveis: a Perda, a Acessão e a Demarcação. **RevCEDOUA**, Coimbra University Press, 2009. Disponível em: https://www.academia.edu/80360893/O_desaparecimento_e_recomposi%C3%A7%C3%A3o_de_im%C3%B3veis_a_perda_a_acessi%C3%A3o_e_a_demarca%C3%A7%C3%A3o. Acesso em 26 de mar. 2025.

AQUINO, E. M. A extrajudicialização e a justiça notarial e registral no Brasil. **Contribuciones a las Ciencias Sociales**, [S. l.], v. 18, n. 1, p. e14852, 2025. DOI: 10.55905/revconv.18n.1-335. Disponível em: <https://ojs.revistacontribuciones.com/ojs/index.php/clcs/article/view/14852>. Acesso em: 6 fev. 2025.

ARAÚJO CINTRA, Antonio Carlos de; GRINOVER, Ada Pellegrini; DINAMARCO, Cândido Rangel. **Teoria geral do processo**. 26. ed. São Paulo: Malheiros, 2014.

ASSOCIAÇÃO DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES DO BRASIL (ANOREG/BR). **Cartórios com Você**. Brasília: Anoreg/BR, n. 25, fev. 2022. Disponível em: <https://www.anoreg.org.br/site/wp-content/uploads/2022/02/cartorios-com-voce-edicao-25.pdf>. Acesso em: 06 Fev 2025

ASSOCIAÇÃO DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES DO BRASIL. **Cartórios em Números – Edição 2024**. Brasília: ANOREG, 2024. Disponível em:

<https://www.anoreg.org.br/site/wp-content/uploads/2025/01/Cartorios-em-Numeros-Edicao-2024-V02.pdf>. Acesso em: [data do acesso].

BAPTISTA JUNIOR, Gilson; PAVAN, Heloisa Helena Miguel Pavan. Estudo de caso: registro de imóvel urbano por estremação de área na região de Raul Soares-MG. 2024. 29 f. Trabalho de Conclusão de Curso (Especialização) – Pós-Graduação em Georreferenciamento de Imóveis Rurais e Urbanos, Instituto Federal do Espírito Santo, Vitória, 2024. Disponível em: <https://repositorio.ifes.edu.br/handle/123456789/5561?show=full>. Acesso em: 4 mar. 2025.

BEIRES, R. S.; AMARAL, J. G.; RIBEIRO, P. **O cadastro e a propriedade rústica em Portugal**. Lisboa: Fundação Francisco Manuel dos Santos, 2013. Disponível em: <https://www.ffms.pt/sites/default/files/2022-07/o-cadastro-e-a-propriedade-rustica-em-portugal.pdf>. Acesso em: 05 Mai 2025

BOBBIO, Norberto. **O positivismo jurídico: lições de filosofia do direito**. São Paulo: Ícone, 1995.

BOCHENEK, Antônio César; PEDROSA, Juliana Mendes. Capacitação e estímulo à autocomposição: uma análise sob a ótica da atuação institucional do Tribunal de Justiça de Minas Gerais nas tragédias de Mariana e de Brumadinho. **Revista CNJ**, Brasília, v. 7, n. 2, p. 38–63, 2023. DOI: 10.54829/revistacnj.v7i2.477. Disponível em: <https://www.cnj.jus.br/ojs/revista-cnj/article/view/477>. Acesso em: 6 fev. 2025.

BONAVIDES, P. **Curso de direito constitucional**. 17. ed. Malheiros, 2004.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 149, de 30 de agosto de 2023**. Dispõe sobre a instituição do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos – SERP, em cumprimento ao art. 37 da Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022, e dá outras providências. Diário da Justiça Eletrônico, Brasília, DF, 1º set. 2023. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5486>. Acesso em: 8 mar. 2025.

BRASIL. **Constituição da República Federativa dos Estados Unidos do Brasil**, de 24 de Fevereiro de 1891. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/57onstituicao/constituicao91.htm Acesso em: 04 mar 2025.

BRASIL. **Código Civil de 1916**. Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lim/L3071.htm. Acesso em: 4 mar 2025.

¹ BRASIL. **Código Civil**. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 4 mar 2025.

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 Acesso em: 04 mar 2025.

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 Acesso em: 04 mar 2025.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**, de 24 de Janeiro de 1967 Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao67.htm Acesso em: 04 mar 2025.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF: Senado Federal: Centro Gráfico, ¹ 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm.² Acesso em: 04 mar 2025.

BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. **Código de Processo Civil**. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 152, n. 51, p. 1-189, 17 mar. 2015. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm. Acesso em: 04 mar 2025.

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. Acesso em: 04 mar 2025.

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 Acesso em: 04 mar 2025.

BUNN, Maximiliano Losso. Por um modelo de jurisdição: releitura do conceito de atividade jurisdicional na sociedade contemporânea. **Revista do CEJUR/TJSC: Prestação Jurisdicional**, v. 1, n. 03, Florianópolis, 2015. Disponível em: <https://revistadocejur.tjsc.jus.br/cejur/article/view/87/61>.

CAMPILONGO, Celso Fernandes. **Função social do notariado: eficiência, confiança e imparcialidade**. São Paulo: Saraiva, 2014.

CARDOSO, Kelly; FERREIRA, Jussara Suzi Assis Borges Nasser. “Jurisdição” extrajudicial e a tutela da (des)confiança. **Scientia Iuris**, Londrina, v. 25, n. 2, p. 25-43, jul. 2021.

CARVALHO, V. R. de; SILVA, G. M. R. Social right to property and constitutional efficacy: extrajudicial settlement and the role of notarial services in access to justice. **Contribuciones a las Ciencias Sociales**, [S. l.], v. 17, n. 2, p. e5111, 2024. DOI: 10.55905/revconv.17n.2-091. Disponível em: <https://ojs.revistacontribuciones.com/ojs/index.php/clcs/article/view/5111>. Acesso em: 4 mar. 2025.

CARVALHO FERNANDES, Luís. **Lições de direitos reais**. 6. ed. Lisboa: Quid Iuris, 2010.

CAPPELLETTI, Mauro. O acesso à justiça e a função do jurista em nossa época. **Revista de Processo**: ano 16, n. 61, janeiro-março de 1991.

CAPPELLETTI, Mauro. Os métodos alternativos de solução de conflitos no quadro do movimento universal de acesso à justiça. **Revista de Processo**, ano 19, n. 74, Abril-Junho de 1994.

CAPPELLETTI, Mauro; GARTH, Bryant. **Acesso à justiça**. Tradução de Ellen Gracie Northfleet. Porto Alegre: Fabris, 1988.

CASSETTARI, Christiano. **Separação, divórcio e inventário por escritura pública**. 7. ed. Método. São Paulo, 2015.

CASSETTARI, Christiano; LAMANA PAIVA, João Pedro; ALVARES, Pécio Brasil. **Registro de Títulos e Documentos**. Indaiatuba/SP: Editora Foco, 2020.

CERVO, Amado Luiz, BERVIAN, Pedro Alcino. **Metodologia científica**. 5. ed. São Paulo: Prentice Hall, 2002.

COLLIS, Jill, HUSSEY, Roger. **Pesquisa em administração**: um guia prático para alunos de graduação e pós-graduação. 2. ed. Porto Alegre: Bookman, 2005.

CORDEIRO, A. Menezes. **Direitos Reais**. Edições Lex Edições Jurídicas, 1993.

COSTA, Valestan Milhomem da. **A atividade notarial, o inventário, o divórcio e separação administrativos (lei nº 11.441/07)**. 2007. Disponível em: <https://anoregms.org.br/noticias-anoreg/a-atividade-notarial-o-inventario-o-divorcio-ea-separacao-administrativos-a-lei-no-11-44107-por-valestan-milhomem-da-costa/>. Acesso em 08 Nov. 2024.

COSTA FILHO, Venceslau Tavares. **Direito notarial e registral**. Coleção repercussões do Novo CPC, v. 11. Juspodivm. Salvador: 2016.

CRESWELL, J. W. **Projeto de pesquisa**: métodos qualitativo, quantitativo e misto. 2. ed. Artmed, 2007.

DALLA VECHIA, Mônica. **Estremação**. Colégio Notarial do Brasil, Paraná, 11 out. 2018. Disponível em: <https://cnbpr.org.br/artigo/estremacao/>. Acesso em: 11 fev. 2023.

DAMASCENO, Livia Nespoli. Inovação das atividades notarias: escritura digital e seus reflexos. **Encontro de iniciação científica do Centro Universitário Antônio Eufrásio de Toledo de Presidente Prudente**, v. 16, n. 16, São Paulo, 2020.

DIAS, Eduardo Rocha; SALES, Lília Maia de Moraes; LESSA DA SILVA, Marcelo. Notários e registradores: protagonistas de um novo sistema de acesso à justiça no Brasil. **Scientia Iuris**, [S. l.], v. 26, n. 3, p. 32–50, 2022. DOI: 10.5433/2178-8189.2022v26n3p32-50. Disponível em: <https://ojs.uel.br/revistas/uel/index.php/iuris/article/view/45398>. Acesso em: 4 mar. 2025.

DIDIER JR., Fredie; FERNANDEZ, Leandro. O sistema brasileiro de justiça multiportas como um sistema auto-organizado: interação, integração e seus institutos catalisadores. **Revista do Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro**, nº 88, abr./jun. 2023, p. 165-186. Disponível em: https://www.mpri.mp.br/documents/20184/3978934/Fredie+Didier+Jr.+Leandro+Fernandez_RMP-886.pdf. Acesso em: 4 mar. 2025.

DIDIER JUNIOR, Fredie; ZANETI, Hermes. Justiça multiportas e a tutela constitucional adequada: autocomposição em direitos coletivos. **Civil Procedure Review**, v. 7, n. 3, p. 59-99, set./dez. 2016.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil**. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 1989. v. IV.

DIP, Ricardo Henry Marques, JACOMINO, Sérgio. **Registros Públicos e Legislação correlata**. 4ª edição. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos reais**. 21. ed. rev., atual. e ampl. Salvador: JusPodivm, 2024.

FREIRES, Pedro Henrique Maciel; DOMINGOS, Jânio Taveira. A extrajudicialização como forma de redução da morosidade do poder judiciário: análise de dados de procedimentos judiciais e extrajudiciais dos anos de 2018 a 2022 na Comarca de Assaré - Ceará. **Revista Acadêmica Escola Superior do Ministério Público do Ceará**, v. 15, n. 1, p. 75-86, jan./jun. 2023.

GAMA, Rita Maria Cruz. **Ação de Reivindicação e Ação de Demarcação: Um confronto entre duas ações**. 2023. Dissertação (Mestrado em Direito) – Faculdade de Direito, Universidade de Coimbra, Coimbra, 2023. Disponível em: <https://estudogeral.uc.pt/retrieve/266088/A%C3%A7%C3%A3o%20de%20Reivindica%C3%A7%C3%A3o%20e%20A%C3%A7%C3%A3o%20de%20Demarca%C3%A7%C3%A3o%20-%20Um%20confronto%20entre%20duas%20a%C3%A7%C3%B5es.pdf>. Acesso em: 24 mar. 2025.

GIL, Antônio Carlos **Métodos e técnicas de pesquisa social**. 6. ed. Atlas, 2008.

GIL, Antônio Carlos. **Métodos e técnicas de pesquisa social**. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2006.

GIL, Antônio Carlos **Como elaborar projetos de pesquisa**. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2002.

GOMES, Orlando. **Direitos reais**. 21. ed. rev. atual. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 103-104.

GUERREIRO, J. A. Mouteira. **A atividade notarial e registral na perspectiva do Direito Português**. *Revista da Ordem dos Advogados*, Lisboa, ano 66, vol. III, dez. 2006. Disponível em: <https://portal.oa.pt/comunicacao/publicacoes/revista/ano-2006/ano-66-vol-iii-dez-2006/doutrina/ja-mouteira-guerreiro-a-atividade-notarial-e-registral-na-perspectiva-do-direito-portugues/>. Acesso em: 9 abr. 2025.

GUERREIRO, J. Mouteira. **Cadastro e Registo são instituições complementares, não duplicadas nem concorrentes**. *Revista O Direito- Ano 150º-II*, 2018.

HOBBS, Thomas. **Leviatã: com variantes selecionadas da edição latina de 1668**. Tradução e organização de Edwin Curley. Traduzido por Gerson Lodi-Ribeiro. São Paulo: Editora Hucitec, 2006.

ILVA, Victor Yan de Sousa; COSTA, Júlia Feitosa. A desjudicialização por meio das serventias extrajudiciais e a garantia de acesso à justiça. **JNT Facit Business and Technology Journal**, Qualis B1, ISSN 2526-4281, v. 2, n. 51, p. 499-513, jun. 2024. Disponível em: <http://revistas.faculdefacit.edu.br>. Acesso em 04 mar 2025

JARDIM Mónica Vanderleia Alves Sousa. O sistema de registo predial português: perspectivas geral e sintética. **Revista de Direito Imobiliário**. vol. 86. ano 42. p. 281-319. São Paulo: Ed. RT, jan.-jun. 2019.

JARDIM, Mónica. **Propriedade horizontal, conjuntos imobiliários e registo”, secção I – propriedade horizontal e conjuntos imobiliários, págs. 14 a 18**. Disponível em: <https://www.yumpu.com/pt/document/read/12666213/propriedade-horizontal-conjuntos-imobiliarios-faculdade-de->. Acesso em 05 Mai 2025.

JUNIOR, Eduardo Brandão Lima; OLIVEIRA, Guilherme Saramago de; SANTOS, Adriana Cristina Omena dos; SCHNEKENBERG, Guilherme Fernando. Análise documental como percurso metodológico na pesquisa qualitativa. **Cadernos da**

Fucamp, v. 20, n. 44, p. 36-51, 2021. Disponível em: <https://revistas.fucamp.edu.br/index.php/cadernos/article/view/2356/1451>. Acesso em: 4 mar. 2025.

LOCKE, John. **Dois tratados sobre o governo**. São Paulo: Martins Fontes, 1998.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 12. ed. São Paulo: Juspodivm, 2023. 1552 p.

LUCCHESI, Érika Rubião; TEOTONIO, Luis Augusto Freire; CARLUCCI, Juliana Helena. Desjudicialização do poder judiciário, função social dos cartórios e cartorização dos serviços. **Revista Reflexão e Crítica do Direito**, Ribeirão Preto – SP, v. 1, n. 1, p. 87-98, jan./dez. 2013.

LÜDKE, Menga; ANDRÉ, Marli E. D. A. **Pesquisa em educação: abordagens qualitativas**. 2ª edição. Rio de Janeiro: E.P.U., 2014.

MACHADO, Virgílio. **O Registo e o Cadastro**. Palestra proferida na Universidade do Minho em 13 de novembro de 2015. Disponível em: https://ascr.pt/system/jobs/documents/000/000/003/original/CADASTRO_-_VIRGILIO.pdf?1475694859. Acesso em 05 Mai 2025

MACIEL FREIRES, Pedro Henrique; TAVEIRA DOMINGOS, Jânio. A extrajudicialização como forma de redução da morosidade do poder judiciário: análise de dados de procedimentos judiciais e extrajudiciais dos anos de 2018 a 2022 na Comarca de Assaré - Ceará. **Revista Acadêmica Escola Superior do Ministério Público do Ceará**, [S. l.], v. 15, n. 01, 2023. DOI: 10.54275/raesmpce.v15i01.289. Disponível em: <https://revistaacademica.mpce.mp.br/revista/article/view/289>. Acesso em: 6 fev. 2025.

MARCONI, M. de A.; LAKATOS, E. M. **Fundamentos de metodologia científica**. 5. ed. Atlas, 2003.

MEZZAROBA, Orides; MONTEIRO, Cláudia Servilha. **Manual de Metodologia da Pesquisa no Direito**. 5ª Ed., Saraiva, 2009.

MONTES, Angel Cristóbal. **Direito Imobiliário registral**. Porto Alegre: Sergio Antônio Fabris Ed, 2005.

MORAES DA COSTA, M. M.; CAMARGO D'OLIVEIRA, M. A resignificação do estado democrático contemporâneo instrumentalizada pelo exurgimento de uma nova cultura político-jurídica de acesso à justiça: uma (re)construção da matriz principiológica constitucional na materialização de direitos. **Novos Estudos Jurídicos**, Itajaí (SC), v. 19, n. 3, p. 787–807, 2014. DOI: 10.14210/nej.v19n3.p787-807. Disponível em: <https://periodicos.univali.br/index.php/nej/article/view/6669>. Acesso em: 6 fev. 2025.

MORAIS, Heloísa Silveira Fernandes de. Estremação de Imóveis Rurais: Regularização de frações ideais de condomínios gerais rurais. 2023. Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Direito da Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais. Belo Horizonte Minas Gerais, 2023. Disponível em: https://bib.pucminas.br/teses/Direito_HeloisaSilveiraFernandesDeMoraes_30529_Texto completo.pdf. Acesso em: 7 nov. 2024.

OLIVEIRA, João Paulo Gonçalves. **O que é e como funciona a estremação de imóvel?** In: GSP ADVOGADOS ASSOCIADOS. 2019. <https://www.ggsadv.com/o-que-e-a-estremacao-de-imovel/>

OLIVEIRA, Sílvio Luiz de. **Metodologia científica aplicada ao direito**. São Paulo: Pioneira Thomson Learning, 2002.

PAIVA, João Pedro Lamana. **Estremação**: uma solução para os condomínios de fato de imóveis urbanos e rurais. Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre, agosto de 2023. Disponível em: https://www.1riboa.com.br/wp-content/uploads/2023/08/ESTREMACAO_agosto-2023.pdf. Acesso em: 5 mar. 2025.

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_ReglmobNac.pdf. Acesso em: 25 fev. 2023.

PEIXOTO, Renata Cortez Vieira; SANTOS, Clarice. **A desjudicialização como diretriz do processo civil brasileiro**. Londrina: Thoth, 2021.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**: direitos reais. Vol. IV. Rio de Janeiro: Forense, 2020.

PEREIRA, Lauriana Rosa Lima. **Desjudicialização sob a ótica do princípio da efetividade**. 2020. Monografia (Bacharelado em Direito) – Universidade de Rio Verde, Campus Caiapônia, Caiapônia, GO, 2020. Disponível em: <https://www.unirv.edu.br/conteudos/fckfiles/files/LAURIANA%20ROSA%20LIMA%20PEREIRA.pdf>. Acesso em: 4 mar. 2025.

PONDÉ, Eduardo Bautista. **Origem e historia del notariado**. Buenos Aires: Ediciones Depalma, 1967.

PORTUGAL. **Código Civil**: aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47344, de 25 de novembro de 1966. Lisboa: Diário da República, 1966. Disponível em: <https://dre.pt/dre/detalhe/decreto-lei/47344-1966-245655>. Acesso em: 5 maio 2025.

PORTUGAL. **Decreto-Lei n.º 267/94, de 25 de outubro**. Regula o regime jurídico dos prédios rústicos e urbanos na constituição da propriedade horizontal e a constituição de propriedade horizontal por edifício ou conjunto de edifícios. *Diário da República*. Série I-A, n.º 248, de 25 out. 1994. Disponível em: <https://dre.pt/dre/detalhe/decreto-lei/267-1994-652952>. Acesso em: 5 maio 2025.

PORTUGAL. **Decreto-Lei n.º 207/95, de 14 de agosto**. Aprova o Código do Notariado. *Diário da República*: 1.ª série-A, n.º 187, 14 ago. 1995. Disponível em: <https://diariodarepublica.pt/dr/legislacao-consolidada/decreto-lei/1995-34509175>. Acesso em: 5 maio 2025.

PORTUGAL. **Decreto-Lei n.º 72/2023, de 23 de agosto**. Aprova o regime jurídico do cadastro predial e estabelece o Sistema Nacional de Informação Cadastral e a carta cadastral. *Diário da República*, 1.ª série, n.º 163, p. 2-45, 23 ago. 2023. Disponível em: <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/decreto-lei/72-2023-220219335>. Acesso em: 9 maio 2025. BDJur+8DG Território+8Diário da República+8

PORTUGAL. **Decreto Regulamentar n.º 9-A/2017**, de 3 de novembro. Regulamenta a Lei n.º 78/2017, de 17 de agosto, que estabelece um sistema de informação cadastral simplificada. *Diário da República*, 1.ª série, n.º 213, p. 6122-6125, 3 nov. 2017.

Disponível em: <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/decreto-regulamentar/9-a-2017-114152782>. Acesso em: 9 maio 202

PORTUGAL. **Decreto-Lei n.º 16/2025, de 18 de março**. Altera o Decreto-Lei n.º 72/2023, de 23 de agosto, e a Lei n.º 3/2015, de 9 de janeiro, eliminando a obrigatoriedade de realizar a operação de execução simples previamente aos atos jurídicos que incidam sobre prédios não cadastrados em situação de cadastro diferido. *Diário da República*, 1.ª série, n.º 54, p. 3-5, 18 mar. 2025. Disponível em:

ROCHA, Alexandra Mónica da. **A reforma do notariado português**: trajetória para a liberalização. Porto: Universidade Fernando Pessoa, 2004. p. 76.

ROUSSEAU, Jean-Jacques. **Discurso sobre a origem e os fundamentos da desigualdade entre os homens**. Tradução de Lourdes Santos Machado. São Paulo: Abril Cultural, 1978.

SANTOS, Ricardo Goretti; OLIVEIRA, Breno Magalhães de. Acesso à justiça e desjudicialização: as serventias extrajudiciais como meio adequado para alteração do regime de bens na constância do casamento. **Revista Brasileira de Direito Civil – RBDCivil**, Belo Horizonte, v. 33, n. 2, p. 117-139, abr./jun. 2024.

SANTOS JUSTO, A. **Direito Privado Romano – III (direitos reais)**, Studia Iuridica, 26, Coimbra Editora, 1997.

SILVA, Dheyson Ribeiro da; BERTOLIN, Gabriel Gentil Moraes; REGO, Ighor Jean. Função social da propriedade. **Revista Científica Semana Acadêmica**, Fortaleza, v. 10, 2022. Disponível em: https://semanaacademica.org.br/system/files/artigos/funcao_social_da_propriedade.pdf. Acesso em: 4 mar. 2025.

SILVA, José Afonso da. **Curso de direito constitucional positivo**. 27. ed. São Paulo: Malheiros, 2006.

SILVA, José Antônio Ribeiro de Oliveira. A função social da propriedade e a proteção ao trabalhador. **Revista do Tribunal Superior do Trabalho**, São Paulo, v. 84, n. 4, p. 176-220, out./dez. 2018. Disponível em: https://juslaboris.tst.jus.br/bitstream/handle/20.500.12178/150254/2018_silva_jose_funcao_social.pdf?sequence=1&isAllowed=y. Acesso em: 3 mar. 2025.

SILVA, Luciana de Oliveira. **A natureza jurídica da propriedade horizontal e seus reflexos na usucapião**. 2017. Disponível em: <https://repositorio.ual.pt/bitstreams/7a8a7d99-b3db-45ca-a667-38801f1e6623/download>. Acesso em: 09 abr. 2025.

SIQUEIRA, Dirceu Pereira; ROCHA, Maria Luiza de Souza; SILVA, Rodrigo Ichikawa Claro. Atividades notariais e registrais, judicialização e acesso à justiça: o impacto da desjudicialização para a concretização dos direitos da personalidade. **Revista Jurídica Cesumar**, v. 18, n. 1, São Paulo, 2018.

SLOBODA ANESE, Anny Caroline; DAL MOLIN, Aline; JUNIOR, Galdino Luiz Ramos. Desjudicialização por meio das serventias extrajudiciais: uma alternativa socioeconômica sustentável no acesso à justiça. **Revista de Processo, Jurisdição e Efetividade da Justiça**, Florianópolis, Brasil, v. 10, n. 1, 2024. DOI: 10.26668/IndexLawJournals/2024.v10i1.10496.

TARTUCE, Flávio. **Direito civil: direitos reais**. 12. ed. rev., ampl. e atual. conforme o Código Civil e a jurisprudência do STJ. Rio de Janeiro: Forense, 2024.

TEOBALDO, Pedro. E-cartório: a inclusão da prática dos atos dos serviços extrajudiciais na tecnologia à distância. **Revista Direito UNIFACS**, nº 246. Bahia, 2020.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ACRE (TJAC). **Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro – Provimento COGER nº 10/2016**. Disponível em: [https://www.tjac.jus.br/wp-content/uploads/2016/03/Provimento COGER TJAC 10_2016.pdf](https://www.tjac.jus.br/wp-content/uploads/2016/03/Provimento_COGER_TJAC_10_2016.pdf). Acesso em: 5 mar. 2025.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAPÁ (TJAP). **Código de Normas do Serviço Notarial e Registral do Estado do Amapá. Provimento n.º 461/2024-CGJ**. Disponível em: <https://old.tjap.jus.br/portal/home-cartorios-extrajudiciais/legisla%C3%A7%C3%A3o-espec%C3%ADfica.html>. Acesso em: 5 mar. 2025.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS (TJAM). **Código de Normas da CGJ. Entretanto a regulamentação está no PROVIMENTO nº 424/2022-CGJ/AM**. Disponível em: <https://www.tjam.jus.br/index.php/ext-provimentos/2022-2?limit=20&limitstart=0>. Acesso em: 5 mar. 2025.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA (TJBA). **Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e Registrais do Estado da Bahia (CNP-BA). Provimento conjunto nº cgj/cci 15/2023.** Disponível em: <https://www7.tjba.jus.br/secao/lerPublicacao.wsp?tmp.mostrarDiv=sim&tmp.id=32499&tmp.secao=28>. Acesso em: 5 mar. 2025.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO CEARÁ (TJCE). **Código de Normas Extrajudicial - Provimento nº 04/2023/CGJ.** Disponível em: <https://www.tjce.jus.br/corregedoria/codigo-de-normas-extrajudicial/>. Acesso em: 5 mar. 2025.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO (TJES). **Código de Normas – Foro Extrajudicial – Tomo II. Atualizado até Provimento CGJES nº 01/2025.** Vitória: TJES, 2025. Disponível em: <https://www.tjes.jus.br/corregedoria/legislacao/codigo-de-normas/>. Acesso em: 03 mar. 2024.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS (TJGO). **Código de Normas e Procedimentos do Foro Extrajudicial 2025, atualizado até o provimento 141/2025.** Disponível em: <https://extrajudicial.tjgo.jus.br/ajuda/publico>. Acesso em: 5 mar. 2025.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO MARANHÃO (TJMA). **Código de normas – foro extrajudicial – tomo ii.** Disponível em: <https://www.tjma.jus.br/legislacao/cgj/geral/0/263/pnao/codigo-de-normas-da-cgj>. Acesso em: 5 mar. 2025.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO (TJMA). **Provimento nº 10/2022-CGJ. Estabelece diretrizes para os serviços extrajudiciais no Estado do Maranhão.** Disponível em: https://novogerenciador.tjma.jus.br/storage/arquivos/provimentos/anexo_4385540_onlinehtml1_28_03_2022_14_03_27.pdf. Acesso em: 5 mar. 2025.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS (TJMG). **Código de Normas dos Serviços Extrajudiciais - Provimento Conjunto 93/2020.** Disponível em: <https://www.tjmg.jus.br/portal-tjmg/informes/novo-codigo-de-normas-dos-servicos-extrajudiciais.htm>. Acesso em: 5 mar. 2025.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MATO GROSSO (TJMT). **Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Foro Extrajudicial - CNGCE (Art. 1267 ao Art. 1.276).** Disponível em: <https://www.tjmt.jus.br/pagina/11>. Acesso em: 5 mar. 2025.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL (TJMS). **Código de Normas da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul.** Disponível em: <https://www.tjms.jus.br/legislacao/>. Acesso em: 5 mar. 2025.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO PARÁ (TJPA). **Provimento Conjunto nº 002/2019 CJRMB/CJCI.** Disponível em: <https://www.tjpa.jus.br/PortalExterno/institucional/Corregedoria-Geral-de-Justica/659307-codigo-de-normas-e-servicos-notariais-e-de-registro.xhtml>. Acesso em: 5 mar. 2025.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA PARAÍBA (TJPB). **Código de Normas Judicial e Extrajudicial da Corregedoria-geral do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba - Provimento Conjunto nº 003, de 26/01/2015.** Disponível em: <https://corregedoria.tjmt.jus.br/pagina/11>. Acesso em: 5 mar. 2025.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO PARANÁ (TJPR). **Código de Normas, Provimento nº 249/2013, atualizado até o Provimento nº 333, de 3 de outubro de 2024.** Disponível em: <https://www.tjpr.jus.br/codigo-de-normas-foro-extrajudicial>. Acesso em: 5 mar. 2025.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE PERNAMBUCO (TJPE). **Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registros do Estado de Pernambuco - Provimento 011/2023 - CGJ.** Disponível em: <https://portal.tjpe.jus.br/web/corregedoria/cartorios/código-de-normas>. Acesso em: 5 mar. 2025.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PIAUÍ (TJPI). **Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro do Piauí.** Disponível em: <https://www.tjpi.jus.br/portaltjpi/vice-corregedoria/codigo-de-normas-e-procedimentos-dos-servicos-notariais-e-de-registro/>. Acesso em: 5 mar. 2025.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO (TJRJ). **Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Parte Extrajudicial (Vigência a contar de 01/01/2023).** Disponível em: <https://www.tjrj.jus.br/web/portal-conhecimento/legislacao/codigo-de-normas-da-corregedoria-geral-da-justica-do-estado-do-rio-de-janeiro-parte-extrajudicial>. Acesso em: 5 mar. 2025.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE (TJRN). **Código de Normas dos Serviços Extrajudiciais do Rio Grande do Norte, instituído pelo**

Provimento nº 156/2016. Disponível em: <https://corregedoria.tjrn.jus.br/index.php/normas/atos-normativos/provimentos>. Acesso em: 5 mar. 2025.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL (TJRS). **Consolidação Normativa Notarial e Registral, atualizada até o Provimento nº 16/25-CGJ.** Disponível em: <https://www.tjrs.jus.br/novo/jurisprudencia-e-legislacao/legislacao/justica-estadual/>. Acesso em: 5 mar. 2025.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE RORAIMA (TJRR). **Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro do Estado de Roraima - Provimentos N. 1 de 02/02/2017.** Disponível em: <https://atos.tjrr.jus.br/atos/detalhar/2756>. Acesso em: 5 mar. 2025.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SANTA CATARINA (TJSC). **Código de Normas da Corregedoria-Geral do Extrajudicial, alterado pelo provimento nº 38/2023.** Disponível em: <https://www.tjsc.jus.br/legislacao/interna>. Acesso em: 5 mar. 2025.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO (TJSP). **Normas de serviço cartórios extrajudiciais - Provimento 58/1989.** Disponível em: <https://www.tjsp.jus.br/Corregedoria/Comunicados/NormasExtrajudiciais>. Acesso em: 5 mar. 2025.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SERGIPE (TJSE). **Consolidação Normativa Judicial e Consolidação Normativa Notarial e Registral.** Disponível em: <https://www.tjse.jus.br/corregedoria/publicacoes/consolidacao-normativa>. Acesso em: 5 mar. 2025.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE TOCANTINS (TJTO). **Consolidação das Normas e Procedimento do Serviço Extrajudicial da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Tocantins - Provimento Nº 3 - CGJUS/2JACGJUS.** Disponível em: <https://www.tjto.jus.br/diario/pesquisa/materia/797647>. Acesso em: 5 mar. 2025.

VALADARES, Adenilton Feitosa. O papel das serventias extrajudiciais no processo de desjudicialização: uma análise do acesso à justiça pela mitigação da cultura do litígio. **Revista da Seção Judiciária do Rio de Janeiro**, v. 25, n. 51. Rio de Janeiro, 2021.

VERONEZE, Flávia Izac. Regularização fundiária administrativa e o instituto da estremação de imóveis em Minas Gerais: um guia orientador de utilização. 2022. 88 f. **Dissertação (Mestrado Profissional em Direito e Gestão de Conflitos)** – Universidade de Araraquara – UNIARA, Araraquara, 2022

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais**. 21. ed. São Paulo: Atlas, 2021.

WATANABE, Kazuo. Política Pública do Poder Judiciário Nacional para tratamento adequado dos conflitos de interesses. **Revista de Processo**, São Paulo, ano 136, v. 195, maio 2011.

JURISPRUDENCIA:

GOIÁS. Tribunal de Justiça do Estado de Goiás. **Agravo de Instrumento 5731305-88.2022.8.09.0126**. Relatora: Des. Ana Cristina Ribeiro Peternella França. 7ª Câmara Cível. Publicado em 01 mar. 2023.

MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça. **Recurso Administrativo** nº 1.0283.19.000013-5/001. Relator: Des. Wilson Benevides. Conselho da Magistratura. Julgado em: 03 fev. 2020. Publicado em: 07 fev. 2020.

MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça. **Recurso Administrativo** n. 1.0283.19.000013-5/001, Relator: Des. Wilson Benevides, Conselho da Magistratura, julgado em 03 fev. 2020, publicado em 07 fev. 2020. Disponível em: <https://www.tjmg.jus.br>. Acesso em: [coloque a data de acesso].

MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça de Minas Gerais. **Remessa necessária** – Mandado de segurança – Município de Juatuba – Condomínio pro-indiviso – Índice cadastral individualizado. Relator: Desembargador Peixoto Henriques. Processo nº 1.0000.23.009208-2/002. 26 nov. 2024. Ementa: Remessa necessária – Mandado de segurança – Suspensão de débito tributário – Cobrança de IPTU retroativo – Unificação de inscrições municipais individualizadas – Ausência de apuração da divisão do condomínio. Tribunal de Justiça de Minas Gerais, Belo Horizonte, 06 dez. 2024.

MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça de Minas Gerais. **Apelação Cível n. 1.0000.23.192561-1/001**. Relator: Des. José Marcos Vieira. 16ª Câmara Cível Especializada. Julgado em 18 dez. 2024. Publicado em 21 jan. 2025.

PARANÁ. Tribunal de Justiça do Paraná. **Apelação Cível** – Ação de usucapião – Extinção do processo sem resolução do mérito – Inicial indeferida – Copropriedade pro

diviso. Relator: Desembargador Péricles Bellusci de Batista Pereira. Processo nº 0019516-16.2022.8.16.0001. 19 jun. 2023. Ementa: Apelação cível – Ação de usucapião – Extinção do processo – Ineficácia da via eleita para declaração de prescrição aquisitiva. Tribunal de Justiça do Paraná, Curitiba, 2023.

SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA PORTUGAL. **Acórdão n.º 841/13.9TJVNF.G2.S1**. Relator: Ilídio Sacarrão Martins. Julgado em 20 nov. 2019. Revista negada. Disponível em: <https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/d77550e44c1d5315802584b800604fb6>. Acesso em: 24 mar. 2025.

SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA PORTUGAL . **Acórdão n.º 725/04.1TBSSB.L1.S1**. Relator: Fernando Bento. Julgado em 10 maio 2012. Revista concedida. Disponível em: <https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/437741a490512fcc80257a21002f4156>. Acesso em: 24 mar. 2025.

PORTUGAL. Supremo Tribunal de Justiça. **Acórdão de 7.ª Secção, relator Ferreira Lopes. Processo n.º 3265/19.0T8FAR.E1.S1**. Base de Dados Jurídica da DGSJ, 2024. Disponível em: <https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/21123d864092b48a80258bac005962de?OpenDocument>. Acesso em: 5 maio 2025.

PORTUGAL. Supremo Tribunal de Justiça. **Acórdão de 7.ª Secção**, relator Nuno Ataíde das Neves. *Base de Dados Jurídica da DGSJ*, 2022. Disponível em: <https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/cba173308aae820f802589ba006d048e?OpenDocument>. Acesso em: 5 maio 2025.

PORTUGAL. Tribunal da Relação de Lisboa. **Acórdão n.º 215/2023**. Diário da República: 1.ª série, n.º 132, 10 jul. 2023. Disponível em: <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/acordao/215-2023-878554775>. Acesso em: 9 maio 2025.