



CARTILHA DO CARTÓRIO

Estremação

de imóveis em condomínio de fato

· CLIENTE · CHECKLIST · QUALIFICAÇÃO

SIRINHAÉM

PERNAMBUCO · BRASIL

• Como usar este material

APRESENTAÇÃO · TRÊS FINALIDADES

Um mesmo documento, três leituras: para explicar ao cliente, para conferir os papéis e para qualificar o ato com segurança.

PARA O CLIENTE

Explica, em linguagem direta e com exemplos, o que é a estremação, para que serve e o que o cliente precisa providenciar.

PARA O CHECKLIST

A seção 7 reúne, por situação e por parte, a lista exata de documentos — pronta para virar checklist de atendimento.

PARA A QUALIFICAÇÃO

A seção 8 orienta o cruzamento dos documentos com as exigências legais e normativas, com vícios comuns, hipóteses de nota de exigência e prazos.

AVISO SOBRE EMOLUMENTOS

Este material **não informa nem estima valores**. Limita-se a registrar que a escritura de estremação é **ato com conteúdo financeiro** **CN-PE ART. 339** e que **não incide ITBI** sobre a estremação **CN-PE ART. 339 §1º**. A tabela de emolumentos deve ser consultada na fonte oficial.

LEGENDA DAS FONTES (USADA EM TODO O MATERIAL)

LEI	lei federal	CN-PE	Código de Normas CGJ/PE	CNN/CNJ	norma nacional do CNJ
DOCTRINA	entendimento doutrinário	PRÁTICA	orientação do cartório		

Havendo divergência entre norma do CNJ e do TJPE, o material aponta a divergência e indica o caminho mais adequado. A **lei federal** prevalece sobre ambas as normas administrativas.

• Sumário

CONTEÚDO

- 1 Para que serve a estremação — o problema que ela resolve
- 2 Os “condomínios” que confundem todo mundo — e a pergunta da convenção
- 3 Conceitos essenciais
- 4 Base normativa aplicável
- 5 Requisitos legais do ato
- 6 Passo a passo no cartório
- 7 Documentos necessários — o checklist
- 8 Pontos de atenção na qualificação
- 9 Exemplos práticos (Sirinhaém)
- 10 Perguntas frequentes
- 11 Quadro-resumo e fluxograma
- 12 Modelo / minuta de escritura (urbana e rural)
- 13 Fontes e referências

1 Para que serve a estremação

O PROBLEMA QUE ELA RESOLVE

No papel, o imóvel é “de todos”. Na vida real, cada família já tem o seu pedaço há anos. A estremação serve para fazer o papel finalmente bater com a realidade.

O problema, em uma cena conhecida

Imagine uma fazenda, um sítio ou um terreno grande que está registrado em **uma única matrícula**, em nome de várias pessoas — quase sempre irmãos que herdaram dos pais. No registro, ninguém é dono de um pedaço específico: cada um é dono de uma **fração ideal** (por exemplo, “1/4 da fazenda”, “25% do terreno”). É como ter um quarto de um bolo inteiro, sem saber qual fatia é a sua.

Só que, **na prática**, há muito tempo cada um já ocupa a sua parte certa: um faz roça de um lado, outro construiu a casa no outro, as cercas estão nos mesmos lugares há décadas e ninguém discute divisa. Esse descompasso — comunhão no registro, divisão na realidade — é o que o Direito chama de **condomínio pro diviso** (dividido de fato). É exatamente aí que entra a estremação.

O que a estremação faz

A estremação é o ato — feito por **escritura pública** no Tabelionato e depois registrado no Registro de Imóveis — que pega aquela parcela que já está localizada de fato e lhe dá uma **matrícula própria, individual**, separada do restante. Estremar quer dizer, literalmente, “demarcar estremas”: separar uma coisa da outra. **CN-PE ART. 331** **DOCTRINA**

O grande trunfo é que isso é feito **sem precisar de ação judicial** e **sem obrigar todos os condôminos a se dividirem ao mesmo tempo**: basta a anuência dos vizinhos confrontantes da parcela que se quer individualizar. Quanto mais gente envolvida no imóvel, maior a vantagem da estremação sobre a divisão tradicional. **DOCTRINA**

Por que isso destrava a vida do cliente

Enquanto o imóvel é “de todos no papel”, o dono de uma fração fica preso: não consegue vender só a sua parte para um comprador comum, o banco não financia “um quarto de fazenda”, não dá para dar a parcela em garantia, o inventário fica mais complicado e o crédito rural esbarra na falta de imóvel certo. Com a matrícula própria, a parcela passa a poder ser **vendida, financiada, hipotecada, doada e inventariada** com segurança.

EXEMPLO 1 · ENGENHO DE FAMÍLIA (RURAL)

Quatro irmãos herdaram uma gleba rural em Sirinhaém, registrada como “1/4 para cada”. Há 18 anos, cada um cuida do seu pedaço, com cercas inalteradas. Um deles quer vender a sua parte para um vizinho, mas o comprador não consegue financiar “1/4 da fazenda”.

Com a estremação: aquele irmão obtém uma matrícula só da sua parcela, com a anuência dos confrontantes — e os outros três continuam como estavam, sem serem obrigados a se dividir agora.

EXEMPLO 2 · VILA ANTIGA (URBANO)

Um lote urbano no centro de Sirinhaém está matriculado em condomínio entre cinco famílias. Cada uma construiu sua casa há mais de dez anos, com muros definidos. Uma delas quer regularizar para deixar de herança já “separado”.

Com a estremação: a parcela daquela família ganha matrícula própria (com a anuência do Município quanto à área mínima e infraestrutura), encerrando, quanto a ela, a comunhão.

Por que isso é tão comum no Brasil

Durante décadas, regras de **área mínima** (fração mínima de parcelamento rural e lote mínimo urbano) e práticas antigas levaram milhares de famílias a registrar imóveis como frações ideais de um todo — criando “condomínios” que nunca existiram na realidade. A estremação é uma das ferramentas para desfazer com segurança esse acúmulo histórico, devolvendo a cada um a certeza da sua coisa. **DOCTRINA**

O QUE A ESTREMAÇÃO NÃO É

Não é compra e venda, não é doação e não é usucapião. Ela **não transfere propriedade** de uma pessoa para outra — apenas **localiza e individualiza** a parcela que já é do estremante. Por isso não incide ITBI **CN-PE ART. 339 §1º**. Se, ao medir, aparecer **área a mais** do que cabe ao estremante, o caminho não é estremação: é alienação com imposto, retificação ou usucapião.

CN-PE ART. 339 §2º

2 Os “condomínios” que confundem

E A PERGUNTA: PRECISO DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO?

Boa parte da confusão sobre estremação vem de uma só palavra: “condomínio”. Ela é usada para coisas muito diferentes, e só uma delas tem a ver com a estremação. Vamos separar.

Os três sentidos de “condomínio”

Condomínio EDILÍCIO	Condomínio GERAL — pro indiviso	Condomínio GERAL — pro diviso
Prédio de apartamentos, conjunto de casas ou loteamento fechado: cada um tem sua unidade privativa + áreas comuns (hall, elevador, piscina). CC ARTS. 1.331-1.358	Várias pessoas donas de uma mesma coisa em frações ideais, sem que ninguém ocupe parte localizada (ex.: herança recém-aberta). CC ARTS. 1.314+	Mesmo registro em frações ideais, mas cada um já ocupa parte certa , com divisas respeitadas há anos. CC ARTS. 1.314+
Tem convenção de condomínio , síndico, taxa, assembleia.	Não tem convenção, síndico ou taxa. Ainda não cabe estremação (falta a parte localizada).	Não tem convenção, síndico ou taxa. É a hipótese da estremação.

A RESPOSTA DIRETA À PERGUNTA

Não. Para estremar, você não precisa de convenção de condomínio.

A convenção de condomínio é instituto do **condomínio edilício** — prédios e loteamentos fechados —, sendo obrigatória e aprovada por **2/3 das frações ideais** para instituir aquele tipo de condomínio. **CC ART. 1.333** A estremação, ao contrário, opera sobre o **condomínio geral (comum) pro diviso**, que **não tem** — nem precisa de — convenção, síndico, taxa ou assembleia. Aliás, a estremação serve justamente para **sair** dessa comunhão, dando matrícula própria a cada parte.

SINAL DE ALERTA

Se o imóvel **tem convenção de condomínio registrada**, isso é forte indício de que se trata de **condomínio edilício** — e, nesse caso, a unidade **já está individualizada** pela instituição/especificação: não se estrema. A estremação é ferramenta do condomínio *comum*, não do edilício. **PRÁTICA**

Uma curiosidade que ajuda a fixar

O próprio Código Civil, ao tratar do condomínio edilício, exige que o ato de instituição faça “a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, **estremadas uma das outras** e das partes comuns”. **CC ART. 1.332, I** Ou seja: “estremar” é separar, demarcar. No edilício, isso já foi feito de uma vez na planta; no condomínio comum pro diviso, é a **escritura de estremação** que faz esse serviço, parcela por parcela.

EXEMPLO 3 · “POSSO ESTREMAR MEU APARTAMENTO?”

Dona Marta tem um apartamento e paga taxa de condomínio todo mês. Ela pergunta se pode “estremar” a sua unidade.

Resposta: não é caso de estremação. O apartamento é **condomínio edilício** e a unidade dela já possui matrícula própria, individualizada na instituição do condomínio e regida pela convenção. Não há o que estremar.

EXEMPLO 4 · “SOMOS DONOS DA FAZENDA TODA, EM 1/4 CADA”

Seu João e os irmãos são donos de “1/4 cada” de uma fazenda na zona rural de Sirinhaém; cada um cultiva e mora no seu pedaço há 20 anos.

Resposta: aqui não há convenção, síndico nem taxa — é **condomínio comum pro diviso**. É exatamente o caso da estremação, que dará a Seu João a matrícula da parte dele.

Por que existe esse direito de “sair” do condomínio

A lei vê a comunhão como situação de exceção: a propriedade, em seu estado natural, é **plena e exclusiva** — “uma coisa, um só dono”. **CC ART. 1.231** Por isso, no condomínio comum, **a qualquer tempo** é lícito ao condômino pedir a divisão da coisa. **CC ART. 1.320** A estremação é uma via mais simples e rápida de chegar a esse resultado quando a parcela já está localizada de fato. **DOCTRINA**

3 Conceitos essenciais

VOCABULÁRIO DO ATO

Situação consolidada e localizada

É a parcela que se apresenta **faticamente localizada, com divisas delimitadas e respeitadas, perfeitamente estremada das demais frações**, em situação consolidada e irreversível, sem contestação, há **no mínimo 5 anos**. **CN-PE ART. 332 §2º** É o coração da estremação: sem situação consolidada, não há o que localizar.

ACCESSIO POSSESSIONIS — SOMA DE POSSES

Para alcançar os 5 anos, é **permitida a soma do tempo de posse dos proprietários anteriores**. A comprovação do prazo é feita pela **declaração do proprietário, confirmada pelos confrontantes**, sob as penas da lei. **CN-PE ART. 332 §§2º E 3º**

EXEMPLO 5 · SOMA DE POSSE

Seu Pedro ocupa a parcela há 3 anos, mas a comprou de Dona Rita, que já a ocupava há outros 7. Somam-se os tempos: 10 anos de posse localizada — suficiente para a estremação.

Quem é “confrontante”

Para fins de estremação, confrontante é o **titular de direito real ou o ocupante, a qualquer título**, da área lindeira à fração demarcada — seja ele condômino da área maior ou não. **CN-PE ART. 333 §2º**
A intervenção de **todos** os confrontantes na escritura é obrigatória. **CN-PE ART. 333 §1º**

ATENÇÃO — A DISPENSA QUE NÃO DISPENSA

A dispensa de anuência prevista na Lei nº 6.015/73 (art. 213, § 16) refere-se **apenas à planta e ao memorial descritivo**. Ainda assim, **continua obrigatório o comparecimento dos confrontantes na escritura de estremação**. **CN-PE ARTS. 338 E 1.612** **LEI**

Fração mínima e área mínima

A regularização só é possível se for respeitada a **fração mínima de parcelamento** (imóvel rural) ou a **área mínima de lote urbano** — tanto na **parcela estremada** quanto na **área remanescente**.

CN-PE ARTS. 331 E 1.604 Exceção: no contexto de regularização fundiária (Reurb), admite-se fracionamento abaixo do mínimo mediante projeto aprovado pelo Município. **LEI 13.465/2017** **DOUT.**

Princípio da exclusividade

A propriedade, em seu estado natural, é exclusiva: “uma coisa, um só dono”. A estremação é instrumento para retornar a esse ideal, saindo do estado de condomínio. **CC ART. 1.231** **DOUTRINA**

NATUREZA JURÍDICA — O QUE DE FATO ACONTECE

A doutrina descreve a estremação como um **“desdobro” consorciado a uma extinção parcial de condomínio**: ao mesmo tempo em que individualiza a parcela localizada, encerra — parcial ou totalmente — o condomínio sobre ela. Por isso é também apontada como possível **fase final de um processo de regularização fundiária**, simplificando a especialização ao restringir a anuência aos confrontantes da parcela localizada. DOUTRINA · CORI-MG (J. C. VILELA)

4 Base normativa aplicável

NORMAS COM ARTIGOS EXATOS

Lei federal **LEI**

- ◆ **Código Civil (Lei nº 10.406/2002)** — art. 1.231 (propriedade plena e exclusiva); arts. 1.314 e seguintes (condomínio voluntário/comum); art. 1.320 (direito de exigir a divisão a qualquer tempo); arts. 1.331 a 1.358 e, em especial, arts. 1.332 e 1.333 (condomínio *edilício* e convenção).
- ◆ **Lei nº 6.015/1973 (LRP)** — art. 176, II, “3”, e art. 225 (identificação e descrição do imóvel); art. 213, §§ 2º a 6º (notificação de confrontante) e § 16 (dispensa na planta/memorial). (*Citados pelo CN-PE.*)
- ◆ **Lei nº 8.212/1991** — art. 53 (indisponibilidade em penhora fiscal a favor do INSS).
- ◆ **Lei nº 13.105/2015 (CPC)** — art. 571 (demarcação e divisão por escritura pública, com partes maiores, capazes e concordes).
- ◆ **Lei nº 13.465/2017** — art. 45 e marco da regularização fundiária (Reurb).
- ◆ **Lei nº 7.433/1985 e Decreto nº 93.240/1986** — certidões na lavratura de escrituras.

Norma administrativa estadual — CGJ/PE **CN-PE**

Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro de Pernambuco. A estremação aparece em dois blocos:

Lado do Tabelionato de Notas	Lado do Registro de Imóveis
arts. 331 a 339 — conceito, requisitos da escritura, confrontantes, prazo de posse, área rural/urbana, ato com conteúdo financeiro e não incidência de ITBI.	arts. 1.604 a 1.612 — regularização e abertura de matrícula autônoma, registro da localização, ônus e gravames, georreferenciamento.

DIVERGÊNCIA CNJ × TJPE — LEITURA OBRIGATÓRIA

CNN/CN/CNJ-Extra (Prov. CN-CNJ nº 149/2023)

CNN/CNJ

Não há capítulo específico sobre estremação de imóveis em condomínio de fato. No plano federal, o suporte é o CPC (art. 571) e o Código Civil.

Código de Normas da CGJ/PE **CN-PE**

Regula a estremação em detalhe (arts. 331–339 e 1.604–1.612): conceito, requisitos, confrontantes, ônus e procedimento de registro.

Aqui não há *conflito* de regras, e sim **ausência de norma nacional específica**. A orientação geral “seguir o CNJ quando houver divergência” pressupõe uma norma do CNJ a seguir — que, neste tema, inexistente. Logo, em Sirinhaém o ato rege-se pelo **CN-PE**, sempre subordinado à **lei federal**. Recomenda-se monitorar futuras alterações do Provimento 149/2023.

Comparativo de outros Estados: MG (Prov. 93/2020 — modelos anexos), RS (“Gleba/More Legal”), PR (Prov. 276) e SC (Cap. X, arts. 893–900) regulam o instituto por norma local — confirmando que a estremação é, hoje, regulação predominantemente estadual.

5 Requisitos legais do ato

O QUE A LEI E O CN-PE EXIGEM

Para lavrar a escritura pública de estremação, devem estar presentes, cumulativamente:

- Condomínio pro diviso consolidado** — parcela localizada, com divisas respeitadas, situação consolidada e irreversível. **CN-PE ART. 331**
- Posse mínima de 5 anos** sobre a parcela, declarada na escritura, admitida a soma das posses anteriores. **CN-PE ART. 332 §2º**
- Declaração do proprietário confirmada pelos confrontantes**, sob as penas da lei. **CN-PE ART. 332 §3º**
- Intervenção de todos os confrontantes** da parcela (titulares de direito real ou ocupantes), condôminos ou não. **CN-PE ART. 333 §§1º E 2º**
- Descrição georreferenciada**, com memorial da área estremada, dos confrontantes e da remanescente, e prova de responsabilidade técnica (ART/RRT). **CN-PE ARTS. 332 E 334 §1º**
- Identificação conforme a LRP** — art. 176, II, "3", e art. 225 da Lei nº 6.015/73. **LEI**
CN-PE ART. 332 §1º
- Respeito à fração mínima / área mínima** na parcela e na remanescente. **CN-PE ART. 331**

SE FOR IMÓVEL RURAL

- ◆ Título deve mencionar **CCIR quitado** e **prova de quitação do ITR**. **ART. 334 §2º**
- ◆ **Georreferenciamento com certificação do INCRA** conforme a legislação federal. **ARTS. 337 E 1.611** **LEI**

SE FOR IMÓVEL URBANO

- ◆ A escritura deve mencionar a **anuência do Município**. **ART. 334 §3º**
- ◆ Em Sirinhaém, a **área mínima de lote** segue a lei municipal / Plano Diretor — confirmar com a Prefeitura. **PRÁTICA**

HIPÓTESE ESPECIAL — FRAÇÃO IDEAL NÃO REGISTRADA

Admite-se estremação requerida por **titular de fração ideal não registrada**, desde que apresentados o **título de propriedade da fração** e a **certidão de registro do imóvel em nome do transmitente**. No registro, o **título aquisitivo é registrado conjuntamente** com a estremação. **CN-PE ART. 332 §4º · ART. 1.604 §§4º-5º**

EXEMPLO 6 · FRAÇÃO NÃO REGISTRADA

Dona Ana comprou de um dos herdeiros, por contrato, a fração ideal correspondente à sua parcela, mas nunca registrou. Ela apresenta o contrato (título) e a certidão da matrícula em nome do herdeiro vendedor. A estremação é lavrada e, no registro, primeiro se registra a aquisição e, em seguida, a localização da parcela.

6 Passo a passo no cartório

DO TABELIONATO DE NOTAS AO REGISTRO DE IMÓVEIS

Fase 1 — Tabelionato de Notas (lavratura)

- 1** **Triagem e orientação.** Conferência prévia da matrícula e dos documentos; orientação sobre certidões e sobre a presença de todos os confrontantes. **PRÁTICA**
- 2** **Planta e memorial.** Recebimento da descrição georreferenciada, memorial e ART/RRT do responsável técnico. **CN-PE ART. 334 §1º**
- 3** **Qualificação notarial.** Verificação dos requisitos (posse de 5 anos, fração mínima, identificação conforme LRP, ônus na matrícula). **CN-PE ART. 332 §1º**
- 4** **Lavratura da escritura,** com presença e assinatura de estremante(s) e de todos os confrontantes anuentes; declaração de posse e de inexistência de transmissão disfarçada. **CN-PE ARTS. 332 E 333**

Fase 2 — Registro de Imóveis (localização e matrícula)

- 5** **Protocolo** na circunscrição do imóvel; o oficial verifica a regularidade à luz dos princípios registrais. **CN-PE ART. 335**
- 6** **Registro da localização** — o oficial localiza a gleba (a exemplo das escrituras de divisão), abrindo a **matrícula da parcela estremada**. **CN-PE ART. 1.608**
- 7** **Comunicação remissiva** — averba-se, na matrícula de origem, a comunicação da abertura da nova matrícula. **CN-PE ART. 1.608**

LOCALIZAÇÃO CUMULADA COM INSERÇÃO DE MEDIDAS — 3 ATOS

Quando a localização vier somada à inserção de medidas da gleba, o oficial pratica, em sequência: **(i)** a averbação da inserção de medidas; **(ii)** o registro da escritura de estremação; e **(iii)** a comunicação de abertura remissiva da nova matrícula. **CN-PE ART. 1.608, PARÁGRAFO ÚNICO**

CONFRONTANTE QUE NÃO ANUI

Não obtida a anuência de algum confrontante, a escritura conterà a circunstância; o **oficial de registro** notificará o particular ou ente público para se manifestar em **15 dias**, seguindo o art. 213, §§ 2º a 6º, da Lei nº 6.015/73. **CN-PE ART. 333 §6º · ART. 1.606** **LEI**

DIVISA COM BEM PÚBLICO DE USO COMUM

Quando a parcela fizer divisa com bem público de uso comum (vias, estradas, ruas, travessas, rios navegáveis), **não é obrigatória a participação de Município, Estado ou União**; basta a **declaração do responsável técnico** de respeito às divisas e faixas de domínio. A anuência do ente, quando necessária, pode ser dada na planta, no memorial, por carta de anuência ou documento inequívoco. **CN-PE ART. 333 §§4º E 5º**

7 Documentos necessários – o checklist

POR SITUAÇÃO E POR PARTE

A) Sempre exigidos (qualquer estremação)

- Certidão atualizada da **matrícula** do imóvel (com ônus e ações). **CN-PE ART. 332 §1º**
- Planta e memorial descritivo** georreferenciados da parcela, com confrontantes e remanescente. **CN-PE ARTS. 332 E 334 §1º**
- ART/RRT** do profissional, quitada. **CN-PE ART. 334 §1º**
- Documento(s) que comprovem a **posse localizada há ≥ 5 anos** (ex.: ligação de concessionária, contas antigas, documentos do poder público). **CN-PE ART. 332 §2º**
- Documentos de **identificação e estado civil** de estremantes e confrontantes (e cônjuges, quando exigível).
- Certidões na forma da **Lei nº 7.433/1985** e do Decreto nº 93.240/1986 (ou consignação da dispensa pelas partes). **LEI**
- Consulta à **indisponibilidade (CNIB)** e emissão de **DOI**, quando cabível. **PRÁTICA**

B) SE RURAL

- CCIR** quitado. **ART. 334 §2º**
- Prova de **quitação do ITR**. **ART. 334 §2º**
- Georreferenciamento/INCRA**. **ART. 337**
- Dados de **CAR / NIRF**, quando aplicável.

DOUT.

C) SE URBANO

- Anuência do Município**. **ART. 334 §3º**
- Certidão de **quitação de IPTU/taxas**.
- Atendimento à **área mínima de lote** (lei municipal). **PRÁTICA**

D) Conforme a parte que comparece

Parte	Documento adicional
Titular de fração não registrada	Título de propriedade da fração + certidão de registro em nome do transmitente (registro do título junto com a estremação). ART. 332 §4º · 1.604 §§4º-5º
Espólio (parte falecida)	Comparecimento do inventariante + título da nomeação (termo/escritura) e certidão de óbito. ART. 333 §3º
Pessoa jurídica	Ato constitutivo/estatuto, ata de eleição da diretoria e, se for o caso, procuração do representante.
Casado(a)	Certidão de casamento e, quando exigível, anuência/participação do cônjuge.

E) Arquivamento obrigatório no Registro de Imóveis

- ♦ Uma **via original** da planta e do memorial descritivo. **CN-PE ART. 334 §4º**

- ◆ Cópias da **declaração de responsabilidade técnica** e da **anuência do órgão municipal**, se for o caso. **CN-PE ART. 334 §4º**

8 Pontos de atenção na qualificação

CRUZAR DOCUMENTO × EXIGÊNCIA

Roteiro de conferência

- ◆ **Pro diviso real?** A parcela está localizada e consolidada há ≥ 5 anos? Há declaração do proprietário e confirmação dos confrontantes? **ART. 332 §§2º-3º**
- ◆ **Não é condomínio edilício?** Se houver convenção/instituição registrada, não é caso de estremação. **PRÁTICA**
- ◆ **Todos os confrontantes compareceram?** Inclusive ocupantes. Faltou algum? Há a notificação de 15 dias? **ART. 333 §§1º-2º E §6º**
- ◆ **Fração/área mínima** respeitada na parcela e na remanescente. **ART. 331**
- ◆ **Identificação conforme LRP** e coerência entre planta, memorial, ART e matrícula. **LEI**
- ◆ **Rural:** CCIR e ITR quitados, geo/INCRA. **Urbano:** anuência do Município. **ART. 334**
- ◆ **Indisponibilidade (CNIB)** e ônus/gravames — ver tabela. **PRÁTICA**

VÍCIO GRAVE — EXCEDENTE DE ÁREA

Se o tabelião verificar **excedente de área** entre o que pertence ao estremante e o que está sendo declarado, **poderá negar a lavratura**, exigindo escritura de alienação e imposto sobre o excedente. A estremação não pode **encobrir transmissão** entre vizinhos. **CN-PE ART. 339 §2º**

EXEMPLO 7 · EXCEDENTE DE ÁREA

João ocupa, de fato, 16 ha, mas sua fração registrada equivale a 13 ha. Os 3 ha a mais são **excedente**: nega-se a estremação pura e orienta-se a via correta (alienação com imposto sobre o excedente e/ou usucapião).

Ônus e gravames na matrícula — como proceder **CN-PE ART. 1.610**

Situação	Conduta
Hipoteca	Dispensa anuência do credor; comunicar a ele o registro.
Penhora (comum)	Dispensa autorização judicial; comunicar ao juízo por ofício.
Penhora fiscal a favor do INSS	Não admite sem anuência expressa da autarquia (art. 53, Lei 8.212/91). LEI
Anticrese	Indispensável a anuência do credor anticrético.
Propriedade fiduciária	Localização em conjunto por credor e devedor.
Usufruto	Firmada por nu-proprietário e usufrutuário .
Indisponibilidade (judicial/Adm. federal)	Não admite o processamento (ato de disposição).

Arrolamento (cautela fiscal)

Possível registrar; **comunicar imediatamente** ao agente fiscal.

Outros ônus

Aplicar a **regra das escrituras de divisão**.

HIPÓTESES DE NOTA DE EXIGÊNCIA / DEVOLUÇÃO

- ◆ Confrontante ausente sem a notificação do art. 213, §§ 2º-6º, da LRP. **LEI**
- ◆ Planta/memorial sem ART quitada ou incompatíveis com a matrícula.
- ◆ Parcela ou remanescente abaixo da fração/área mínima.
- ◆ Rural sem CCIR/ITR ou sem geo; urbano sem anuência municipal.
- ◆ Indício de excedente de área. **ART. 339 §2º**
- ◆ Ônus que exija anuência (INSS, anticrese, fiduciária, usufruto) sem o comparecimento devido.

9 Exemplos práticos (Sirinhaém)

NOMES E VALORES FICTÍCIOS

CASO A — RURAL · ENGENHO BOA ESPERANÇA

Situação	Gleba rural de 40 ha em nome de José, Antônio e Maria (1/3 cada), herança dos pais. Há 18 anos cada um ocupa sua parte, com cercas inalteradas.
Pedido	Maria quer estremar sua parcela de ~13 ha para vendê-la.
Conferência	Planta + memorial geo e ART; CCIR e ITR quitados; declaração de posse de Maria confirmada por José, Antônio e vizinhos; fração mínima respeitada na parcela e na remanescente.
Resultado	Escritura lavrada; no RI, registro da localização e abertura de matrícula só da parcela de Maria, com comunicação remissiva na matrícula-mãe. ART. 1.608

CASO B — URBANO · VILA DO CENTRO

Situação	Lote urbano matriculado em condomínio entre quatro famílias; cada uma construiu sua casa há mais de 10 anos, com muros definidos.
Conferência	Anuência do Município (área mínima/infra); IPTU quitado; planta/memorial e ART; comparecimento dos confrontantes; verificação de ônus.
Resultado	Estremação lavrada com anuência municipal; abertura da matrícula da parcela urbana. ART. 334 §3º

CASO C — CONFRONTANTE FALECIDO

Situação	Um dos confrontantes da parcela faleceu antes da escritura.
Solução	Comparece o inventariante do espólio, com o título da nomeação e a certidão de óbito, anuindo em nome do espólio. ART. 333 §3º

CASO D — IMÓVEL COM USUFRUTO

Situação	A parcela tem usufruto vitalício em favor da mãe (usufrutuária), sendo os filhos nu-proprietários.
Solução	A localização deve ser firmada em conjunto pelo nu-proprietário e pela usufrutuária . ART. 1.610, VI

CASO E — CONFRONTANTE QUE NÃO ANUI

Situação	Um vizinho lindeiro se recusa a assinar, sem contestar a divisa.
Solução	A escritura consigna a circunstância; o oficial de registro notifica o confrontante para se manifestar em 15 dias (art. 213, §§ 2º-6º, LRP). ART. 333 §6º · 1.606

CASO F — QUANDO NÃO É ESTREMAÇÃO

Dona Marta tem apartamento e paga taxa de condomínio: é **condomínio edifício**, a unidade já é individualizada — **não se estrema**. E Seu João, que ocupa 3 ha além da sua fração, tem **excedente de área** — caso de alienação/usucapião, não de estremação pura.

10 Perguntas frequentes

FAQ DO CLIENTE

Preciso de convenção de condomínio para estrear?

Não. Convenção de condomínio é coisa de **prédio/loteamento fechado** (condomínio edilício). A estremação é para o **condomínio comum** (várias pessoas donas de um mesmo imóvel em frações ideais), que não tem convenção, síndico nem taxa. **CC ARTS. 1.314+ E 1.333**

Tem síndico, taxa ou assembleia nesse condomínio?

Não. O condomínio comum não tem nada disso — é apenas a situação de várias pessoas serem donas do mesmo imóvel. A estremação serve para **sair** dessa comunhão.

Posso estrear o meu apartamento?

Não. Apartamento é condomínio edilício e a sua unidade **já tem matrícula própria**. Não há o que estrear.

Preciso que todos os condôminos concordem?

Não é preciso que todos se dividam. É obrigatório, sim, o comparecimento e a anuência dos **confrontantes** da sua parcela (vizinhos de divisa, condôminos ou não). **ART. 333**

Quanto tempo de posse preciso comprovar?

No mínimo **5 anos**, podendo somar a posse de proprietários anteriores. A prova é a sua declaração, confirmada pelos confrontantes. **ART. 332 §§2º-3º**

Vou pagar ITBI?

Não. A estremação não transfere propriedade, então não incide ITBI. **ART. 339 §1º** A doutrina entende, pelo mesmo motivo, que também não incide ITCMD. **DOCTRINA**

É ato gratuito?

Não. A escritura de estremação é **ato com conteúdo financeiro**. **ART. 339** Os valores devem ser consultados na tabela oficial — este material não os informa.

E se um confrontante tiver falecido?

Comparece o **inventariante** do espólio. **ART. 333 §3º**

Posso estrear imóvel que ainda não está em meu nome?

Sim, sendo titular de fração não registrada, desde que apresente o título da fração e a certidão de registro em nome de quem transmitiu; o título é registrado junto com a estremação.

ART. 332 §4º · 1.604 §§4º-5º

A estremação me obriga a abrir mão da ação de divisão?

Não. Adotar a estremação **não exclui** a escritura pública de divisão nem a ação de divisão.

ARTS. 336 E 1.609

Minha divisa é com uma estrada/rio. Preciso da anuência do poder público?

Em geral não, quando a divisa é com bem público de uso comum; basta a declaração técnica de respeito às faixas de domínio. ART. 333 §§4º-5º

11 Quadro-resumo e fluxograma

VISÃO RÁPIDA

EM UMA FRASE

Estremação = transformar uma **fração ideal já localizada de fato** (condomínio comum pro diviso, posse ≥ 5 anos) em **matrícula própria**, por escritura pública com anuência dos confrontantes — sem ITBI, sem convenção de condomínio, com conteúdo financeiro.

Fluxograma

- 1** **Notas:** triagem → planta/memorial/ART → qualificação → **lavratura** (estremante + confrontantes).
- 2** **Registro:** protocolo → verificação → **registro da localização** → abertura da nova matrícula → **comunicação remissiva**.
- ?** **Confrontante ausente:** notificação pelo oficial → prazo de **15 dias** (art. 213, §§ 2º-6º, LRP).

Tabela-síntese

Item	Regra
Instrumento	Escritura pública de estremação ART. 333 · 1.605
Convenção de condomínio	Não se aplica (é do edifício) CC 1.333
Posse mínima	5 anos, soma admitida ART. 332 §2º
Confrontantes	Todos comparecem; ocupantes incluídos ART. 333
Remanescente	Não precisa retificar/apurar ART. 334 · 1.607
ITBI	Não incide ART. 339 §1º
Natureza do ato	Conteúdo financeiro ART. 339
Excedente de área	Tabelião pode negar; exige alienação + imposto ART. 339 §2º
Atos no RI	Registro da localização + matrícula + comunicação remissiva ART. 1.608

Quando usar — estremação × outras vias

Via	Quando cabe
-----	-------------

Estremação	Fração já localizada de fato (pro diviso), posse \geq 5 anos, sem excedente; quer-se matrícula própria sem mover ação. 331
Divisão (escritura/ação)	Quando se quer dividir formalmente a coisa comum; sempre possível. 336 · 1.609
Usucapião	Quando há excedente de área ou posse a consolidar além do título. 339 §2º
Alienação (C&V/doação)	Quando há efetiva transmissão entre as partes — incide imposto. 339 §2º
Reurb (Lei 13.465/17)	Núcleos urbanos informais consolidados; a estremação pode ser etapa final. LEI

12 Modelo / minuta de escritura

ADAPTAR AO CASO · DADOS FICTÍCIOS

USO INTERNO

Duas minutas corridas — **urbana e rural** — com a redação do CN-PE e dos modelos anexos.

Não substituem a qualificação do caso concreto. Campos em destaque devem ser preenchidos/conferidos.

12.1 · Minuta — imóvel URBANO

ESCRITURA PÚBLICA DE ESTREMAÇÃO DE IMÓVEL URBANO EM CONDOMÍNIO DE FATO, na forma abaixo.

SAIBAM quantos esta escritura virem que, aos [__] dias de [mês] de [ano], nesta cidade de **Sirinhaém**, Estado de Pernambuco, perante mim, Tabelião, compareceram: como **Outorgante(s) Estremante(s)**, [nome, nacionalidade, estado civil e regime, profissão, RG, CPF, endereço; e cônjuge, se exigível]; e, como **Interveniente(s) Confrontante(s) Anuente(s)**, [qualificação de cada confrontante — titulares de direito real e/ou ocupantes, a qualquer título, da área lindeira]. As partes são capazes e por mim identificadas, do que dou fé.

1. DO IMÓVEL. Declara(m) o(s) estremante(s) ser(em) titular(es) da fração ideal de [__%] do imóvel **urbano** situado em Sirinhaém-PE, [endereço · lote · quadra], objeto da Matrícula nº [__] do [__]º Registro de Imóveis de [circunscrição].

2. DA SITUAÇÃO CONSOLIDADA E LOCALIZADA. Declara(m) que, embora a fração se encontre, no registro, em condomínio geral, a parcela apresenta-se faticamente localizada, com divisas delimitadas e respeitadas, perfeitamente estremada das demais frações, em situação consolidada e irreversível, sem contestação, há mais de **5 (cinco) anos**, admitida a soma do tempo de posse dos antecessores [indicar, se houver] — declaração confirmada pelos confrontantes sob as penas da lei.

3. DA DESCRIÇÃO DA PARCELA. Conforme planta e memorial georreferenciados (datum SIRGAS2000), elaborados por [responsável técnico, conselho e nº, ART/RRT nº __ quitada], a parcela assim se descreve: [memorial perimétrico — pontos, azimutes, distâncias e área].

4. DA ANUÊNCIA MUNICIPAL. Faz-se constar a **anuência do Município de Sirinhaém** [indicar documento], atendidas a área mínima de lote e a infraestrutura conforme a legislação municipal.

5. DOS CONFRONTANTES. O(s) confrontante(s) anuente(s), que também assina(m) a planta e o memorial, declara(m), sob pena de responsabilidade civil e penal, ser(em) titulares/ocupantes dos imóveis contíguos e que a parcela respeita fielmente as divisas, **não servindo o ato para encobrir qualquer transmissão de propriedade entre vizinhos**.

6. DA COMPROVAÇÃO DA POSSE. Apresentado(s) [declaração/conta de concessionária, IPTU de exercícios anteriores, documento do poder público] a comprovar a posse localizada por prazo igual ou superior a 5 (cinco) anos, cuja cópia fica arquivada.

7. DOS DOCUMENTOS. Foram apresentados e ficam arquivados: certidão atualizada da matrícula; planta, memorial e ART/RRT; anuência municipal; quitação de IPTU/taxas; certidões na forma da Lei nº 7.433/1985 [ou consignar dispensa]; consulta à indisponibilidade (CNIB); emitida a DOI.

8. DAS DECLARAÇÕES. Declara(m) inexistirem ações reais/pessoais reipersecutórias e ônus reais, salvo [gravames + providências do art. 1.610 do CN-PE]; e que o estado civil permanece inalterado.

9. DO REQUERIMENTO AO REGISTRO. Requer(em) o **registro da localização**, a **abertura de matrícula** própria e a **comunicação remissiva** na matrícula de origem.

EMOLUMENTOS. Ato com conteúdo financeiro (CN-PE, art. 339) — **[conforme tabela oficial]**. Não incide ITBI (art. 339, § 1º).

Assim o disseram; lavrei esta escritura que, lida e achada conforme, outorgam, aceitam e assinam. Dou fé.

12 Modelo / minuta de escritura (continuação)

12.2 · IMÓVEL RURAL

12.2 · Minuta — imóvel RURAL

ESCRITURA PÚBLICA DE ESTREMAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DE PARCELA DE IMÓVEL RURAL EM CONDOMÍNIO DE FATO, na forma abaixo.

SAIBAM quantos esta escritura virem que, aos [] dias de [mês] de [ano], nesta cidade de **Sirinhaém**, Estado de Pernambuco, perante mim, Tabelião, compareceram: como **Outorgante(s) Declarante(s)**, [qualificação completa; cônjuge, se exigível]; e, como **Interveniente(s) Confrontante(s) Anuente(s)**, [qualificação de cada confrontante; no caso de falecido, o ESPÓLIO representado pelo(a) inventariante; pessoa jurídica com ato constitutivo e representação]. As partes são capazes e por mim identificadas, do que dou fé.

1. DO IMÓVEL. Declara(m) o(s) declarante(s) ser(em) titular(es) da fração ideal de []%, correspondente à área de [] ha, sobre o imóvel rural denominado [Fazenda / Sítio], situado em [localidade], zona rural de Sirinhaém-PE, com área total de [] ha, objeto da Matrícula nº [] do []º Registro de Imóveis de [circunscrição], adquirida conforme [R-__ da matrícula].

2. DA SITUAÇÃO CONSOLIDADA E LOCALIZADA. Declara(m) que, embora a fração se encontre em condomínio geral no registro, a parcela apresenta-se faticamente localizada, com divisas respeitadas, estremada das demais frações, em situação consolidada e irreversível, sem contestação, há mais de **5 (cinco) anos**, admitida a soma das posses anteriores [indicar] — declaração confirmada pelos confrontantes sob as penas da lei.

3. DA DESCRIÇÃO DA PARCELA. Conforme levantamento topográfico e memorial georreferenciados (datum SIRGAS2000) procedidos por [engenheiro/agrônomo, CREA, ART nº __; código de credenciamento INCRA], a parcela assim se caracteriza: [memorial perimétrico — vértices, azimutes, distâncias e área].

4. DOS CONFRONTANTES. O(s) confrontante(s) anuente(s), que também assina(m) a planta e o memorial, declara(m), sob pena de responsabilidade civil e penal, que as cercas, marcos e/ou cursos d'água que estremam os limites estão em seu devido lugar e que a parcela respeita fielmente as divisas, **não servindo o ato para encobrir transmissão entre vizinhos.** [Divisa com bem público de uso comum: dispensa o ente, bastando declaração técnica de respeito às faixas de domínio — art. 333, §§ 4º-5º.]

5. DA COMPROVAÇÃO DA POSSE. Apresentado(s) [título matriculado e/ou documentos] a comprovar a posse localizada por prazo igual ou superior a 5 (cinco) anos.

6. DOS DOCUMENTOS. Foram apresentados e ficam arquivados: certidão atualizada da matrícula e certidões de ações/ônus; planta, memorial e ART; CCIR quitado; prova de **quitação do ITR**; dados do **CAR** e do **NIRF**; documentação do **georreferenciamento com certificação do INCRA [nº / data]**; certidões na forma da Lei nº 7.433/1985 [ou consignar dispensa]; consulta à indisponibilidade (CNIB); emitida a DOI.

7. DOS ÔNUS. [Se houver, indicar e adotar as providências do art. 1.610 do CN-PE — p. ex.: usufruto (nu-proprietário + usufrutuário); fiduciária (credor + devedor); penhora a favor do INSS (anuência expressa); indisponibilidade (não admite).]

8. DO VALOR. Atribui(em) à parcela o valor real de mercado de [R\$].

9. DO ENCAMINHAMENTO AO REGISTRO. Requer(em) o registro da localização, a abertura de matrícula e a comunicação remissiva, com uma via da planta e do memorial assinados por declarante(s), confrontante(s) e responsável técnico, ART, título, último CCIR quitado e prova de quitação do ITR.

10. DO CADASTRAMENTO POSTERIOR. Declara(m) ciência de que, registrada a escritura, providenciará(ão) o cadastramento da parcela junto ao INCRA e à Receita Federal.

EMOLUMENTOS. Ato com conteúdo financeiro (CN-PE, art. 339) — **[conforme tabela oficial]**. Não incide ITBI (art. 339, § 1º).

Assim o disseram; lavrei esta escritura que, lida e achada conforme, outorgam, aceitam e assinam, com as testemunhas. Dou fé.

13 Fontes e referências

VERIFICAR SEMPRE NA FONTE OFICIAL

Normas administrativas

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO. **Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro de Pernambuco** — Da Escritura de Estremação (arts. 331–339) e Da Estremação de Imóveis em Condomínio de Fato (arts. 1.604–1.612). Portal da CGJ/PE **EN-PE**

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Provimento CN-CNJ nº 149/2023** — Código Nacional de Normas (CNN/CNJ-Extra). Verificado em atos.cnj.jus.br: sem capítulo específico de estremação **CNN/CNJ**

Legislação federal

BRASIL. **Lei nº 10.406/2002 (Código Civil)** — arts. 1.231; 1.314 a 1.330; 1.320; 1.331 a 1.358 (em especial 1.332 e 1.333).

BRASIL. **Lei nº 6.015/1973** (LRP) — arts. 176, 213 e 225.

BRASIL. **Lei nº 8.212/1991** — art. 53. · **Lei nº 13.105/2015** (CPC) — art. 571. · **Lei nº 13.465/2017** — art. 45. · **Lei nº 7.433/1985** e **Decreto nº 93.240/1986**.

Doutrina e materiais

LAMANA PAIVA, João Pedro. **Estremação: uma solução para os condomínios de fato**. Material de palestra. Belém-PA, 2023. **DOCTRINA**

TAVARES, Juliana Oliveira da Silva; PROFIN, Alan Felipe. **Escritura de Estremação**. Material acadêmico. **DOCTRINA**

VILELA, José Celso. **Regularização Fundiária Urbana, Usucapião Extrajudicial e Estremação**. CRI Itabira / CORIMG. **DOCTRINA**

Distinção condomínio comum x edifício e convenção de condomínio — conferida em fontes especializadas (Código Civil, arts. 1.331–1.333) para esclarecer a dúvida frequente. **DOCTRINA**

LACUNAS E OBSERVAÇÕES DE RIGOR

- ◆ Logo MG e foto aérea oficiais **não foram anexadas**; a capa usa elementos gráficos na identidade da marca, prontos para substituição. **PRÁTICA**
- ◆ A **área mínima de lote urbano em Sirinhaém** depende de lei municipal/Plano Diretor — confirmar com a Prefeitura. **PRÁTICA**
- ◆ Pontos de Reurb/usucapião marcados como **LEI** / **DOCT.** ; nenhuma jurisprudência foi citada por não constar das fontes nem ter sido conferida.