



CARTILHA DO CARTÓRIO

Estremação

de imóveis em condomínio de fato

· CLIENTE · CHECKLIST · QUALIFICAÇÃO

SIRINHAÉM

PERNAMBUCO · BRASIL

Serventia Registral e Notarial de Sirinhaém — Pernambuco · Brasil

Cliente · Checklist · Qualificação

Material produzido por Márcio Gonzalez Leite — Tabelião e Registrador de Imóveis de Sirinhaém-PE. Edição revista e corrigida — fechamento em 08/09/2026.

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. As seções 1 a 3, 9 e 10 explicam, em linguagem direta e com exemplos, o que é a extremação, 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. O bloco A.0 traz os requisitos gerais de toda escritura imobiliária, que não podem ser esquecidos só porque o ato é especial.

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 — igualmente importante — as hipóteses em que **não** cabe nota de exigência.

Aviso sobre emolumentos

Este material não informa nem estima valores. Limita-se a registrar que a escritura de extremação é **ato com conteúdo financeiro [CN-PE, art. 339]** — o que significa que os emolumentos são calculados sobre o valor atribuído à parcela, e não por valor fixo — e que **não incide ITBI** sobre a extremação **[CN-PE, art. 339, § 1º]**, reconhecimento formal que, no entanto, depende de certidão ou declaração da autoridade fazendária municipal, arquivada na serventia **[CN-PE, art. 305]**. A tabela de emolumentos deve ser consultada na fonte oficial.

Legenda das fontes (usada em todo o material)

Selo	Significado
[LEI]	lei federal ou decreto federal
[CN-PE]	Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro de Pernambuco — Provimento CGJ/TJPE nº 11/2023
[CNN/CNJ]	Código Nacional de Normas do Foro Extrajudicial — Provimento CN-CNJ nº 149/2023
[DOCTRINA]	entendimento doutrinário, sem força normativa
[PRÁTICA]	orientação interna desta serventia — não é norma, e não pode fundamentar nota de exigência

Regra de hierarquia adotada. A lei federal prevalece sobre ambas as normas administrativas. Havendo divergência entre norma do CNJ e norma do TJPE, este material aponta a divergência, indica o caminho mais adequado e diz onde a questão ainda merece consulta à Corregedoria-Geral da Justiça. Onde a fonte não pôde ser conferida documentalmente, isso vem dito com todas as letras.

Sumário

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

Encerra o material o **Registro de alterações desta edição**.

Base normativa e data de fechamento

Fonte	Identificação	Camada considerada nesta edição
CN-PE	Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro de Pernambuco — Provimento CGJ/TJPE nº 11/2023	com as alterações posteriores, texto consolidado até 2026
CNN/CNJ	Código Nacional de Normas do Foro Extrajudicial — Provimento CN-CNJ nº 149/2023	com as alterações até o Provimento CN nº 224, de 12.5.2026
Leis federais	Relacionadas, uma a uma, na seção 4.4 e nas referências da seção 13	redação vigente na data de fechamento
Data de fechamento	08 de setembro de 2026	verificar sempre alterações posteriores

Advertência de método. Nesta edição foram conferidos, dispositivo por dispositivo, o CN-PE e o Provimento 149/2023 do CNJ. Os textos de lei federal são citados a partir de conhecimento jurídico consolidado; quando o material afirma algo que não pôde ser conferido em fonte primária disponível na serventia, isso vem expressamente ressalvado.

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 extremas”: separar uma coisa da outra. **[DOCTRINA]**

CN-PE, 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.”

O grande trunfo é que isso é feito **sem ação judicial** e **sem obrigar todos os condôminos a se dividirem ao mesmo tempo**: basta a anuência dos **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.

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 estremoante. Por isso não incide ITBI [CN-PE, art. 339, § 1º].

CN-PE, art. 339, § 2º. “Verificando o Tabelião que há excedente de área entre a parte que pertence ao estremoante e o que está sendo declarado na estremação, poderá negar a lavratura do ato, exigindo que seja lavrada a escritura de alienação e o pagamento de imposto sobre a parcela que exceder.”

Se, ao medir, aparecer **área a mais** do que cabe ao estremoante, a consequência prevista na norma é uma só: o tabelião pode negar a lavratura e exigir escritura de alienação com pagamento de imposto sobre o excedente. Conforme a origem do excedente, poderão ainda caber — **fora do âmbito daquele dispositivo** — a retificação de área [LEI · Lei nº 6.015/1973, art. 213] ou a usucapião extrajudicial [LEI · Lei nº 6.015/1973, art. 216-A].

E a estremação **também não é atalho para parcelar o solo**. Dar “localização, numeração e metragem certas” a frações ideais, de modo a simular fracionamento, desmembramento ou loteamento, é conduta vedada ao tabelião [CN-PE, arts. 314 e 319]. Veja a seção 8.4.

Exemplo 1 · Engenho de família (rural)

Quatro irmãos herdaram uma gleba rural de 60 ha 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 de 15 ha — área superior à fração mínima de parcelamento do INCRA, tanto na parcela quanto na remanescente —, com a anuência dos confrontantes; e os outros três continuam como estavam, sem serem obrigados a se dividir agora.

Exemplo 2 · Terreno urbano de duas famílias (urbano lícito)

Um terreno urbano de 1.200 m² em Sirinhaém está matriculado em condomínio entre **duas** famílias, em 1/2 para cada. Cada uma construiu sua casa há mais de dez anos, com muros definidos, e cada parcela tem 600 m² — muito acima da área mínima de lote exigida pela legislação municipal — com frente para logradouro público já existente.

Com a estremação: a parcela de uma das famílias ganha matrícula própria, mencionada na escritura a apresentação da anuência do Município [CN-PE, art. 334, § 3º], encerrando, quanto a ela, a comunhão.

Atenção. Se o mesmo terreno estivesse repartido entre **quatro ou cinco** famílias, com parcelas próximas ou abaixo do lote mínimo, e sobretudo se dependesse de abrir viela ou passagem para dar acesso às parcelas do fundo, a estremação **não** seria o caminho: o resultado material seria um desmembramento sem projeto aprovado. Nessa hipótese o tabelião deve recusar o ato e orientar o interessado para o desmembramento/loteamento [LEI · Lei nº 6.766/1979] ou para a Reurb [LEI · Lei nº 13.465/2017]. Ver a seção 8.4 e o Caso G.

2 Os “condomínios” que confundem todo mundo — e a pergunta da convenção

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.

Os três sentidos de “condomínio”

Espécie	O que é	Estremação?
Edifício	Prédio, conjunto de casas ou loteamento fechado: unidade privativa + áreas comuns. Tem instituição, convenção, síndico e taxa. [CC, arts. 1.331 a 1.358]	Não. A unidade já foi individualizada na instituição.
Geral — pro indiviso	Frações ideais, sem que ninguém ocupe parte localizada. Sem convenção, síndico ou taxa. [CC, arts. 1.314 e ss.]	Ainda não. Falta a parte localizada.
Geral — pro diviso	Frações ideais, mas cada um já ocupa parte certa , com divisas respeitadas há anos. Sem convenção, síndico ou taxa. [CC, arts. 1.314 e ss.]	Sim. É a hipótese da estremação.

Exemplo de pro indiviso, com cuidado. São bons exemplos os irmãos que acabaram de receber a partilha e ainda não repartiram o uso da gleba, ou duas pessoas que compraram juntas um terreno ainda não ocupado. **Não** serve como exemplo a “herança recém-aberta”: enquanto não ultimada a partilha não há condomínio comum sobre cada bem, e sim herança indivisa, em que a parte é representada pelo **inventariante** — como o próprio CN-PE determina para a estremação **[CN-PE, arts. 333, § 3º, e 1604, § 6º]**.

A resposta direta à pergunta

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

A convenção é instituto do **condomínio edilício** — prédios e loteamentos fechados. É preciso distinguir dois atos que costumam ser confundidos:

- o condomínio edilício **institui-se** por ato entre vivos ou testamento, do qual constará “a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns” **[LEI • CC, art. 1.332, I]**;
- a **convenção**, subscrita por titulares de no mínimo **2/3 das frações ideais**, apenas **regulamenta** o condomínio já instituído **[LEI • CC, art. 1.333]**.

Ou seja: o quórum de 2/3 é da convenção, e a convenção não institui o condomínio. A estremação, ao contrário, opera sobre o **condomínio geral (comum) pro diviso**, que não tem — nem precisa de — instituição, 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 ou instituição 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. [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” [LEI • CC, art. 1.332, I]. Ou seja: “estremar” é separar, demarcar. No edifício, 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.

Por que existe esse direito de “sair” do condomínio

O Código Civil **presume** a propriedade plena e exclusiva, **até prova em contrário** [LEI • CC, art. 1.231], e assegura ao condômino exigir, a todo tempo, a divisão da coisa comum [LEI • CC, art. 1.320]. Daí a leitura doutrinária de que a comunhão é situação transitória — e a estremação, via simplificada de saída quando a parcela já está localizada de fato. [DOUTRINA]

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, desde que respeitada a fração mínima de parcelamento na parcela e na remanescente.

3 Conceitos essenciais

3.1 Situação consolidada e localizada

A expressão do CN-PE é “**situação consolidada e localizada**” [CN-PE, arts. 331 e 1604]. Trata-se da parcela faticamente individualizada, com divisas delimitadas e respeitadas e estremada das demais frações, cuja **posse conte no mínimo 5 anos** [CN-PE, art. 332, § 2º].

Correção importante desta edição. Edições anteriores descreviam a situação como “consolidada e irreversível, sem contestação”, atribuindo os adjetivos ao art. 332, § 2º. Esses adjetivos **não constam** de nenhum dispositivo do CN-PE sobre estremação: a fórmula “situação consolidada de caráter irreversível” pertence ao art. 1584, que rege a **regularização de parcelamentos ilegais, clandestinos ou irregulares** — instituto diverso e de requisitos mais gravosos. Como diretriz de qualificação, a ausência de litígio sobre a divisa continua sendo um bom indicador; como **requisito normativo autônomo**, não existe. [CN-PE + DOUTRINA]

3.2 Posse de 5 anos e soma de posses (accessio possessionis)

CN-PE, art. 332, § 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.”

CN-PE, art. 332, § 3º. “Para comprovação do prazo de posse localizada, será suficiente a declaração do proprietário, confirmada pelos confrontantes, sob as penas da lei.”

No plano registral, a regra é a mesma [CN-PE, art. 1604, §§ 2º e 3º], com a redação “corroborada pelos confrontantes”.

Não se exige prova documental da posse. A norma elegeu, expressamente, regime de **prova declaratória**. Documentos complementares — contas de concessionária, IPTU de exercícios anteriores, documentos do poder público — são **facultativos**, podem ser juntados para reforço e **não podem ser exigidos** como condição do ato. Exigi-los gera nota de exigência sem fundamento.

3.3 Quem é “confrontante”

CN-PE, art. 333, § 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.”

CN-PE, art. 333, § 1º. “É obrigatória a intervenção na escritura pública de todos os confrontantes da gleba a localizar, sejam eles condôminos ou não na área maior.”

A dispensa que não dispensa. O CN-PE é expresso ao afirmar que a dispensa de anuência de confrontantes prevista no § 16 do art. 213 da Lei nº 6.015/1973 alcança **apenas planta e memorial descritivo**, permanecendo obrigatório o comparecimento dos confrontantes na escritura de estremação [CN-PE, arts. 338 e 1612]. Note-se que essa é a **leitura que o CN-PE dá** ao dispositivo federal — daí o

selo [CN-PE], e não [LEI].

3.4 Fração mínima de parcelamento e área mínima de lote — requisito normativo, não praxe

A estremação 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 1604].

- **Rural.** A fração mínima de parcelamento é a determinada pelo INCRA e impressa no certificado de cadastro (CCIR). O descumprimento gera **responsabilidade pessoal do tabelião**:

CN-PE, art. 318. “O tabelião não poderá, sob pena de responsabilidade, no caso de desmembramento, lavrar escrituras de parte de imóvel rural, se a área desmembrada e a remanescente não forem iguais ou superiores à fração mínima de parcelamento determinada pelo INCRA, impressa no certificado de cadastro correspondente.”

No mesmo sentido, para as divisões de imóvel rural, o art. 329 do CN-PE. A base legal da FMP é a Lei nº 4.504/1964 e a Lei nº 5.868/1972, art. 8º. [LEI]

- **Urbano.** A área mínima de lote em Sirinhaém é a definida pela **legislação municipal / Plano Diretor** — que deve ser confirmada junto à Prefeitura. Os padrões urbanísticos da Lei nº 6.766/1979 servem como **parâmetro subsidiário de referência**; não são, porém, dado normativo diretamente aplicável à estremação, porque aquela lei disciplina requisitos urbanísticos de **loteamento e desmembramento**, e a estremação não é parcelamento do solo, e sim especialização de fração ideal preexistente. [CN-PE + DOUTRINA]
- **Exceção.** No contexto de regularização fundiária urbana (Reurb) admite-se unidade com área inferior à fração mínima [LEI · Lei nº 13.465/2017; CN-PE, art. 1664].

Nota de método. Em edições anteriores este item vinha carimbado como [PRÁTICA]. Estava errado: área mínima e fração mínima são **requisitos normativos** do CN-PE, e o qualificador não pode dispensá-los.

3.5 Princípio da exclusividade — como enunciá-lo corretamente

O Código Civil presume a propriedade plena e exclusiva, até prova em contrário [LEI · CC, art. 1.231]. A leitura de que a propriedade, “em seu estado natural”, é exclusiva — “uma coisa, um só dono” — é **glosa doutrinária** construída sobre essa presunção e sobre o art. 1.320, e não texto de lei. [DOUTRINA]

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. A prova desse período é a **declaração** de Seu Pedro, confirmada pelos confrontantes na escritura, sob as penas da lei.

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

4.1 Norma administrativa estadual — CN-PE

O Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro de Pernambuco é o **Provimento CGJ/TJPE nº 11/2023**, com as alterações posteriores. A estremação aparece em dois blocos:

Bloco	Artigos	Conteúdo
Tabelionato de Notas	arts. 331 a 339	conceito, requisitos da escritura, confrontantes, prazo de posse, imóvel rural/urbano, ato com conteúdo financeiro, não incidência de ITBI
Registro de Imóveis	arts. 1604 a 1612	regularização e abertura de matrícula autônoma, registro da localização, ônus e gravames, georreferenciamento

Mas o ato não vive só desses dois blocos. Aplicam-se cumulativamente as regras gerais da parte notarial e da parte registral, que este material passou a incorporar nesta edição:

Tema	Dispositivos do CN-PE
Requisitos da escritura pública e termo de encerramento	arts. 291 (em especial IV, VII, IX, XIII e XIV), 292, 293 e 294
Testemunhas dispensadas; identificação das assinaturas	arts. 252, 253 e 254
Escrituras relativas a imóveis: conteúdo obrigatório	art. 299 (I a XV e §§ 1º a 4º)
Procuração pública; continuidade; certidões fiscais	arts. 301, 302 e 303
Ações, penhoras e indisponibilidade no plano notarial	art. 304 e §§ 1º e 2º
Não incidência do imposto de transmissão	art. 305
Menor ou incapaz; alvará judicial	art. 306 e parágrafo único
DOI no tabelionato	art. 307 e parágrafo único
Vedação de simulação de parcelamento; parte ideal	arts. 314 e 319
Identificação do imóvel rural (CCIR e CNIR)	art. 316
Fração mínima de parcelamento (rural)	arts. 318 e 329
ITR, CCIR e certidões no registro	arts. 1615 a 1619, 1623, 1624 e 1625
Georreferenciamento e abertura de matrícula	arts. 1613, 1626 a 1631
Prenotação	arts. 1162 e 1181
Reurb abaixo da fração mínima	art. 1664

4.2 Norma nacional — CNN/CNJ (Provimento 149/2023)

O Código Nacional de Normas do Foro Extrajudicial **não tem capítulo dedicado à estremação**. Isso, porém, **não significa que nada disponha sobre ela**: há norma nacional específica que **nomeia o instituto** e fixa regra material a seu respeito.

Prov. CN-CNJ nº 149/2023, art. 320-H (incluído pelo Provimento n. 188, de 4.12.2024). “A retificação administrativa, a unificação, o desdobro, o desmembramento, a divisão, **a extremação**, a REURB, salvo na hipótese do art. 74 da Lei n. 13.465/2017, de imóvel com indisponibilidade averbada, independem de autorização da autoridade ordenadora.”

Prov. CN-CNJ nº 149/2023, art. 320-H, § 1º. “A indisponibilidade, nos casos descritos no caput, será transportada para as matrículas abertas e o Oficial de Registro de Imóveis comunicará a providência à autoridade ordenadora.”

Prov. CN-CNJ nº 149/2023, art. 320-AL (incluído pelo Provimento CN n. 224, de 12.5.2026). “Ressalvada determinação judicial em sentido contrário, a averbação de constrição judicial ou o bloqueio de matrícula não impede a prática de atos de saneamento de especialidade objetiva ou subjetiva, nem de atos de gestão e parcelamento do solo, tais como retificações, unificações, desmembramentos.”

Aplica-se ainda, em toda escritura e em todo ato de registro:

Prov. CN-CNJ nº 149/2023, art. 320-F. “A consulta ao banco de dados da CNIB será obrigatória para todos os notários e registradores de imóveis, no desempenho de suas atividades, bem como para a prática dos atos de ofício, nos termos da Lei e das normas regulamentares, devendo o resultado da consulta ser consignado no ato notarial.”

Prov. CN-CNJ nº 149/2023, art. 320-F, parágrafo único. “A existência de ordem de indisponibilidade não impede a lavratura de escritura pública, mas obriga que as partes sejam científicas, bem como que a circunstância seja consignada no ato notarial.”

4.3 Onde há — e onde não há — divergência CNJ × TJPE

Correção capital desta edição. Edições anteriores afirmavam, em três lugares (base normativa, lista de exigências e minuta rural), que o CNJ nada dispunha sobre extremação e que, por isso, “não havia conflito”. **É falso.** A situação real é esta:

Plano	Norma nacional	Norma estadual	Conclusão
Notarial	art. 320-F, p.ú.: indisponibilidade não impede lavratura	art. 304, § 2º: diz o mesmo	Não há divergência. As duas normas convergem. A regra do art. 1610, VII, é registral e não pode ser transplantada para o balcão de notas.
Registral	art. 320-H: extremação de imóvel com indisponibilidade averbada independe de autorização da autoridade ordenadora; a constrição é transportada	art. 1610, VII: “não será admitido o processamento de extremação, uma vez que consiste em ato de disposição”	Há divergência real. Prevalece a norma nacional, posterior e de alcance obrigatório para todas as serventias. Recomenda-se consulta à CGJ/PE antes de consolidar a prática.
Constrição e bloqueio	art. 320-AL e §§: não impedem o ato; transporte automático; comunicação pelo Constrjud	art. 1610, II, VIII e IX: comunicação ao juízo “por ofício”	A regra nacional de 2026 prevalece e atualiza o meio de comunicação e o dever de transporte.

CN-PE, art. 304, § 2º. “A existência de comunicação de indisponibilidade não impede a lavratura de escritura pública representativa de negócio jurídico, tendo por objeto a propriedade ou outro direito real sobre imóvel de que seja titular a pessoa atingida pela restrição, devendo constar na escritura pública, porém, que as partes do negócio jurídico foram expressamente comunicadas da existência da ordem de indisponibilidade que poderá ter como consequência a impossibilidade de registro no Cartório de Registro de Imóveis competente, enquanto vigente a restrição, nos termos do art. 14, §1º. do Provimento nº 39/2014 do CNJ.”

4.4 Lei federal

- **Código Civil (Lei nº 10.406/2002)** — art. 1.231 (presunção de propriedade plena e exclusiva); arts. 1.314 e seguintes (condomínio geral); art. 1.320 (divisão a qualquer tempo); arts. 1.331 a 1.358, em especial 1.332 (instituição) e 1.333 (convenção). [LEI]
- **Lei nº 6.015/1973 (LRP)** — art. 176, II, “3”, e art. 225 (identificação e descrição do imóvel); art. 176, §§ 3º e seguintes (georreferenciamento); art. 213, §§ 2º a 6º (notificação de confrontante) e § 16 (dispensa relativa a planta e memorial, na leitura do art. 1612 do CN-PE); art. 216-A (usucapião extrajudicial). [LEI]
- **Lei nº 6.766/1979** — parcelamento do solo urbano; referência para o **limite** entre estremação e loteamento/desmembramento. [LEI]
- **Lei nº 5.868/1972, art. 8º, e Lei nº 4.504/1964** — fração mínima de parcelamento. [LEI]
- **Lei nº 8.212/1991, art. 53** — indisponibilidade decorrente de penhora fiscal em favor do INSS. [LEI]
- **Decreto-Lei nº 167/1967** — cédulas hipotecárias rural, industrial e comercial, equiparadas pelo art. 304, § 1º, do CN-PE. [LEI]
- **Lei nº 9.393/1996, art. 20** — inexigibilidade e dispensa relativas ao ITR. [LEI]
- **Lei nº 10.267/2001 e Decreto nº 4.449/2002** — georreferenciamento e certificação pelo INCRA. [LEI]
- **Lei nº 12.651/2012, art. 29** — Cadastro Ambiental Rural (CAR), obrigação legal e não mera recomendação. [LEI]
- **Lei nº 13.105/2015 (CPC), art. 571** — demarcação e divisão por escritura pública, com todos os interessados maiores, capazes e concordes. É o suporte federal do **gênero** (divisão/demarcação extrajudicial) ao qual o próprio CN-PE ancora o registro da estremação, ao mandar registrá-la “a exemplo do que ocorre com as escrituras de divisão” [CN-PE, art. 1608]. Não se confunda, porém, com a estremação: esta dispensa a concordância de **todos os condôminos**, contentando-se com a intervenção dos **confrontantes** [CN-PE, art. 333, § 1º]. [LEI + DOUTRINA]
- **Lei nº 13.465/2017** — marco da regularização fundiária (Reurb). O **art. 45** é o dispositivo federal materialmente mais próximo da estremação: trata do imóvel objeto de condomínio geral a ser dividido em lotes, com indicação, na matrícula, da área deferida a cada condômino, viabilizando a especialização de áreas registradas em comum. [LEI]
- **Lei nº 7.433/1985 e Decreto nº 93.240/1986** — certidões na lavratura de escrituras. [LEI]

4.5 Regulação em outros Estados

Outros Estados — Minas Gerais, Rio Grande do Sul, Paraná e Santa Catarina — disciplinam o instituto por norma local, o que confirma tratar-se, hoje, de regulação predominantemente estadual. **As referências específicas (números de provimento, anos e intervalos de artigos) não foram conferidas nesta edição e por isso não são reproduzidas. [DOUTRINA — não verificado]**

5 Requisitos legais do ato

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

5.1 Requisitos comuns (rural e urbano)

1. **Condomínio pro diviso consolidado e localizado** — parcela faticamente individualizada, com divisas delimitadas e respeitadas. [CN-PE, arts. 331 e 1604]
2. **Posse mínima de 5 anos** sobre a parcela, declarada na escritura, admitida a soma das posses anteriores. [CN-PE, arts. 332, § 2º, e 1604, § 2º]
3. **Declaração do proprietário confirmada pelos confrontantes**, sob as penas da lei — meio de prova **suficiente** do prazo de posse. [CN-PE, arts. 332, § 3º, e 1604, § 3º]
4. **Intervenção de todos os confrontantes** da parcela (titulares de direito real ou ocupantes), condôminos ou não. [CN-PE, art. 333, §§ 1º e 2º]
5. **Descrição georreferenciada**, com memorial que descreva a área estremada, os confrontantes e a área remanescente, e prova de documento de responsabilidade técnica (ART/RRT). [CN-PE, arts. 332, caput, e 334, § 1º]
6. **Identificação do imóvel conforme a LRP** — arts. 176, II, “3”, e 225 da Lei nº 6.015/1973. [LEI · CN-PE, arts. 332, § 1º, e 1604, § 1º]
7. **Respeito à fração mínima / área mínima na parcela e na remanescente**. [CN-PE, arts. 331, 318 e 1604]
8. **Qualificação completa das partes, com estado civil na forma do art. 291, IV** — dispositivo que **nomeia expressamente a estremação** entre os atos em que o estado civil é essencial para legitimar o ato. [CN-PE, art. 291, IV]
9. **Conteúdo obrigatório de toda escritura relativa a imóvel** — em especial certidão de inteiro teor de propriedade e ônus com **validade de 30 dias** e data de emissão expressa; inscrição municipal; referência a ações e penhoras com juízo e número do processo. [CN-PE, arts. 299 e 304]
10. **Ausência de excedente de área** entre o que pertence ao estremante e o que se declara. [CN-PE, art. 339, § 2º]
11. **Ausência de finalidade de burla ao parcelamento do solo**. [CN-PE, arts. 314 e 319]

5.2 Se for imóvel rural

- **Identificação do imóvel na escritura** com denominação, características, limites, confrontações, área, poligonais referenciadas por sistema geodésico, quilômetro de sinalização quando fronteiro a estrada sinalizada, localidade, município, Estado, **número do CCIR no INCRA e da inscrição do imóvel rural na Receita Federal (CNIR)**. [CN-PE, art. 316]
- **Menção, no título, à apresentação do CCIR quitado e à prova de quitação do ITR** referente à parcela a ser estremada ou à gleba originária. [CN-PE, art. 334, § 2º]
- **Prova do ITR**: comprovantes dos 5 últimos exercícios ou certidão de regularidade fiscal expedida pela Receita Federal, ressalvados os casos de inexigibilidade e dispensa do art. 20 da Lei nº 9.393/1996 [CN-PE, art. 1615]; **em imóveis com área inferior a 200 ha, a comprovação pode ser substituída por declaração do próprio interessado ou procurador, sob as penas da lei** [CN-PE, art. 1616].
- **Georreferenciamento com certificação do INCRA**. A remissão dos arts. 337 e 1611 é à legislação federal; no plano registral, porém, o CN-PE é direto:

CN-PE, art. 1613. “O registro de atos desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais dependerá de apresentação de memorial descritivo elaborado, executado e 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 ao Sistema Geodésico brasileiro e com precisão posicional estabelecida pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA [...]”

Como a estremação abre matrícula autônoma — vale dizer, opera desmembramento/parcelamento registral —, ela recai no **caput** do art. 1613, **não** no regime de prazos escalonados do § 1º, que é reservado às hipóteses de **transferência**. Em outras palavras: **o georreferenciamento é exigível**, e não se dispensa pelo argumento de prazo. **[CN-PE, arts. 1613, 337 e 1611; LEI · Lei nº 10.267/2001 e Decreto nº 4.449/2002]**

- **CAR** — Cadastro Ambiental Rural, obrigação legal do art. 29 da Lei nº 12.651/2012. **[LEI]**

5.3 Se for imóvel urbano

- **A escritura deve mencionar a apresentação da anuência do Município.** É só isso que a norma exige; o conteúdo da anuência e a aferição da legislação urbanística são matéria do Município. **[CN-PE, art. 334, § 3º]**
- **Área mínima de lote** conforme a legislação municipal / Plano Diretor de Sirinhaém — confirmar junto à Prefeitura. **[CN-PE, arts. 331 e 1604]**
- **Inscrição imobiliária municipal** consignada na escritura. **[CN-PE, art. 299, IV]**

Correção desta edição. Edições anteriores condicionavam o ato ao atendimento de “área mínima e infraestrutura” conforme a legislação municipal. “Infraestrutura” é requisito de **loteamento** (Lei nº 6.766/1979), não de estremação: incorporá-lo cria exigência sem base normativa.

5.4 Hipótese especial — fração ideal não registrada

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

No registro, o título aquisitivo é registrado **conjuntamente** com a estremação **[CN-PE, art. 1604, §§ 4º e 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

Fase 1 — Tabelionato de Notas (lavatura)

1. **Triagem e orientação.** Conferência prévia da matrícula e dos documentos; orientação sobre certidões, sobre a presença de todos os confrontantes e sobre a qualificação do estado civil. **[PRÁTICA]**
2. **Planta e memorial.** Recebimento da descrição georreferenciada, do memorial que descreva parcela, confrontantes e remanescente, e da prova de responsabilidade técnica (ART/RRT). **[CN-PE, arts. 332, caput, e 334, § 1º]**
3. **Qualificação notarial.** Verificação da identificação do imóvel na forma dos arts. 176, II, “3”, e 225 da LRP **[CN-PE, art. 332, § 1º]**; do prazo de posse **[art. 332, §§ 2º e 3º]**; da fração/área mínima na parcela e na remanescente **[arts. 331 e 318]**; do conteúdo obrigatório das escrituras imobiliárias, inclusive a **validade de 30 dias** da certidão de propriedade e ônus **[art. 299, II]**; de ações, penhoras e ônus, com indicação de juízo e número do processo **[art. 304]**; e da inexistência de simulação de parcelamento **[arts. 314 e 319]**.
4. **Consulta à CNIB.** Obrigatória, com o **resultado consignado no ato notarial** **[CNN/CNJ, art. 320-F]** e o **código de consulta** indicado no termo de encerramento **[CN-PE, art. 291, XIV, “c”]**. A existência de ordem de indisponibilidade **não impede a lavatura**: as partes devem ser expressamente cientificadas e a circunstância consignada **[CN-PE, art. 304, § 2º; CNN/CNJ, art. 320-F, p.ú.]**.
5. **Não incidência do ITBI.** Apresentação e arquivamento, na serventia, da **certidão ou declaração de não incidência** emitida pela autoridade fazendária municipal **[CN-PE, art. 305, c/c art. 339, § 1º]**.
6. **Lavatura da escritura**, com presença e assinatura do(s) estremante(s) e de todos os confrontantes anuentes; declaração de posse **[arts. 332, §§ 2º e 3º, e 333]**; e, como cautela desta serventia, declaração dos confrontantes de que o ato não encobre transmissão entre vizinhos — providência que instrumentaliza o dever de recusa dos arts. 339, § 2º, 314 e 319 do CN-PE. **[CN-PE + PRÁTICA]**

Correção desta edição. A “declaração de inexistência de transmissão disfarçada” era atribuída aos arts. 332 e 333 do CN-PE, que **nada dispõem** a respeito. Trata-se de cautela da serventia, e não de exigência normativa — distinção que importa, porque dela não se pode extrair nota de exigência.

7. **Encerramento.** Termo com guia SICASE, informação quanto à emissão da DOI, selo eletrônico de autenticidade do TJPE, código de consulta da CNIB e assinaturas das partes e demais comparecentes, com a do tabelião. **[CN-PE, art. 291, XIV]** **Testemunhas são dispensadas** nos instrumentos públicos **[CN-PE, art. 252]**.

Fase 2 — Registro de Imóveis (localização e matrícula)

8. **Protocolo** na circunscrição do imóvel; o oficial verifica a regularidade à luz dos princípios registrais. **[CN-PE, art. 335]**

Prenotação. Os efeitos da prenotação cessam automaticamente decorridos **20 (vinte) dias úteis** do lançamento no Protocolo, se o título não tiver sido registrado por omissão do interessado em atender às exigências **[CN-PE, art. 1181; prazos de vigência contados em dias úteis, art. 1162]**. **Não há prorrogação automática**: cessados os efeitos, a reapresentação toma novo número de ordem, sem remissão à prenotação anterior **[art. 1181, § 2º]**. Em regularização fundiária de interesse social o prazo é de **40 (quarenta) dias úteis** **[art. 1181, § 1º]**.

9. Registro da localização — o oficial localiza a gleba, lavrando ato de registro a exemplo do que ocorre com as escrituras de divisão, do que resulta a abertura da matrícula da parcela estremada. **[CN-PE, art. 1608]**

10. Comunicação remissiva — averba-se, na matrícula de origem, a comunicação da abertura da nova matrícula. **[CN-PE, art. 1608]**

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 extremação; e (iii) a comunicação de abertura remissiva da nova matrícula. **[CN-PE, art. 1608, parágrafo único]**

Rural com georreferenciamento — ordem dos atos

Este é o ponto mais delicado do fluxo registral, e o que edições anteriores omitiam por completo.

CN-PE, art. 1629. *“Havendo necessidade de georreferenciamento da área global do imóvel rural e tendo o requerente apresentado pedido de desmembramento ou parcelamento georreferenciado já certificado no INCRA, em que os respectivos memoriais descritivos e as plantas das parcelas estiverem previamente individualizadas no SIGEF, deverá ser realizada primeiramente a averbação de georreferenciamento da área global, devendo posteriormente serem realizadas as respectivas averbações de desmembramento ou parcelamento georreferenciados.”*

CN-PE, art. 1628. *“A averbação do georreferenciamento provocará, em ato contínuo, a abertura de uma nova matrícula, que conterà, além dos requisitos do art. 176, § 1º, II, da Lei nº 6.015, de 1973, o número da certificação expedida pelo INCRA.”* **Parágrafo único.** *“Com a averbação do georreferenciamento, será encerrada a matrícula anterior no Ofício de Registro de Imóveis competente.”*

Consequência prática, em três linhas:

- Se a área global **ainda não está georreferenciada**: averba-se primeiro o georreferenciamento da gleba **[art. 1629]**, o que **abre nova matrícula** com o número da certificação do INCRA e **encerra a anterior [art. 1628 e parágrafo único]**; só então se pratica o registro da extremação, a abertura da matrícula da parcela e a comunicação remissiva **[art. 1608]**. A “comunicação remissiva na matrícula-mãe” pressupõe, portanto, a matrícula **nova** aberta pelo art. 1628 — e não a matrícula originária, que estará encerrada.
- Se a certificação **já consta da matrícula**: aplica-se diretamente o art. 1608 e, havendo inserção de medidas, os três atos do seu parágrafo único.
- O art. 1629, parágrafo único, permite ao oficial, a seu prudente critério, aceitar planta e memorial da área global **sem** certificação, desde que contemplem estritamente a área das parcelas desmembradas.

Ressalva honesta. A articulação entre os arts. 1608 e 1628/1629 é ponto que merece **consulta prévia à CGJ/PE**, porque o CN-PE não a resolve expressamente. **[CN-PE + PRÁTICA]**

Confrontante que não anui — não é caso de devolução

CN-PE, art. 333, § 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, § 5º a 6º, da Lei nº 6.015, de 1973.”*

CN-PE, art. 1606. “Certificado na escritura pública a impossibilidade de obtenção da anuência de qualquer dos confrontantes **ou tendo sido observado pelo oficial de registro ausência desse requisito**, o particular ou ente público será notificado pelo oficial de registro a manifestar-se, no prazo de 15 (quinze) dias, seguindo-se o procedimento previsto no art. 213, §§ 2º a 6º, da Lei nº 6.015, de 1973.”

A norma atribui ao **oficial de registro** o dever de notificar — inclusive quando é ele próprio quem constata a ausência do requisito. Logo, a falta de anuência **não é hipótese de devolução do título**, e sim de instauração do procedimento notificatório. A devolução só cabe se, findo o procedimento, houver impugnação fundamentada não superada.

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; exige-se apenas declaração do responsável técnico de que a medição respeitou plenamente as divisas com as áreas e faixas de domínio de imóveis públicos. A anuência do ente, quando necessária, pode ser dada na planta, no memorial, por carta de anuência ou qualquer outro documento inequívoco. **[CN-PE, art. 333, §§ 4º e 5º]**

7 Documentos necessários — o checklist

A.o) Requisitos gerais de toda escritura imobiliária

Aplicam-se à estremação por serem regras da parte geral notarial, e não podem ser esquecidos porque o ato é especial.

Item	Fundamento
Certidão de inteiro teor de propriedade e ônus, com número da matrícula, validade de 30 dias e referência expressa à data de emissão	[CN-PE, art. 299, II]; [LEI · Lei nº 7.433/1985 e Decreto nº 93.240/1986]
Indicação precisa do imóvel e inscrição ou sequencial perante a municipalidade	[CN-PE, art. 299, I e IV]
Declaração sobre ações reais e pessoais reipersecutórias e ônus reais, ou ciência do adquirente	[CN-PE, art. 299, III]
Havendo ação, execução ou penhora na matrícula: referência com indicação do juízo e do número do processo	[CN-PE, art. 304, caput]
CNDT e CND de IPTU ou declaração de ciência de dispensa ; nenhuma certidão positiva fiscal obsta a lavratura e o registro	[CN-PE, art. 299, XI, XIII e § 2º]
Representação por procuração pública , com poderes específicos e especiais, ou em causa própria — vedado instrumento particular	[CN-PE, art. 302]
Havendo incapaz: representação ou assistência e alvará judicial , transcrito ou mencionado em breve relatório	[CN-PE, arts. 291, VII, e 306, parágrafo único]
Consulta à CNIB , com resultado consignado no ato e código no encerramento	[CNN/CNJ, art. 320-F]; [CN-PE, art. 291, XIV, “c”]
Termo de encerramento com guia SICASE, informação sobre DOI, selo eletrônico e assinaturas	[CN-PE, art. 291, XIV]

A) Sempre exigidos (qualquer estremação)

Item	Fundamento
Certidão atualizada da matrícula do imóvel, com ônus e ações	[CN-PE, art. 299, II]
Planta e memorial descritivo georreferenciados, descrevendo parcela, confrontantes e remanescente	[CN-PE, arts. 332, caput, e 334, § 1º]
ART/RRT do profissional, quitada, e declaração de responsabilidade técnica	[CN-PE, art. 334, §§ 1º e 4º]
Declaração do proprietário sobre posse localizada de 5 anos (admitida a soma), confirmada pelos confrontantes , sob as penas da lei — prova suficiente	[CN-PE, arts. 332, §§ 2º e 3º, e 1604, §§ 2º e 3º]
Documentos de identificação e estado civil de estremantes e confrontantes, com os elementos do art. 291, IV	[CN-PE, art. 291, IV]

Item	Fundamento
Certidões na forma da Lei nº 7.433/1985 e do Decreto nº 93.240/1986, ou consignação da dispensa pelas partes	[LEI]
Certidão ou declaração de não incidência do imposto de transmissão , emitida pela autoridade fazendária municipal, arquivada na serventia	[CN-PE, art. 305, c/c art. 339, § 1º]
Consulta à CNIB (obrigatória) e informação quanto à emissão da DOI	[CNN/CNJ, art. 320-F]; [CN-PE, arts. 291, XIV, “b” e “c”, 307 e 1061]

Não exigir. Documentos “que comprovem a posse” (contas de concessionária, faturas antigas, papéis do poder público) **não podem** ser exigidos: a norma declarou suficiente a declaração. Podem ser juntados, facultativamente, para reforço.

B) Se rural

Item	Fundamento
CCIR quitado , apresentado ao tabelião e mencionado na escritura	[CN-PE, art. 334, § 2º]
No registro, o CCIR é dispensado se já constar da matrícula ou já tiver sido apresentado ao tabelião	[CN-PE, arts. 1618 e 1624]
Prova de quitação do ITR referente à parcela ou à gleba originária	[CN-PE, art. 334, § 2º]
Modo de prova do ITR: comprovantes dos 5 últimos exercícios ou certidão de regularidade fiscal da RFB	[CN-PE, art. 1615]
Área inferior a 200 ha: a prova do ITR pode ser substituída por declaração do interessado, sob as penas da lei	[CN-PE, art. 1616]
Georreferenciamento com certificação do INCRA — exigível porque a extremação implica desmembramento/parcelamento registral	[CN-PE, arts. 1613, caput, 337 e 1611]; [LEI · Lei nº 10.267/2001]
Identificação do imóvel com CCIR e CNIR na própria cláusula descritiva	[CN-PE, art. 316]
CAR — Cadastro Ambiental Rural	[LEI · Lei nº 12.651/2012, art. 29]

C) Se urbano

Item	Fundamento
Anuência do Município — a escritura deve mencionar a sua apresentação	[CN-PE, art. 334, § 3º]
Inscrição imobiliária municipal (sequencial)	[CN-PE, art. 299, IV]
Certidão fiscal municipal (IPTU/taxas) na forma do Decreto nº 93.240/1986, ou declaração de ciência de dispensa	[CN-PE, art. 299, XIII]; [LEI]
Atendimento à área mínima de lote da legislação municipal / Plano Diretor, na parcela e na remanescente	[CN-PE, arts. 331 e 1604]

Cuidado com o IPTU. A quitação de IPTU **não é condição do ato**. No tabelionato, o CN-PE dispensa a exigência de certidão negativa ou positiva com efeitos de negativa de tributos municipais, estaduais ou federais, ressalvadas apenas as hipóteses em que o próprio ato seja fato gerador do tributo [CN-PE, art. 303] — e a estremação **não é** fato gerador do imposto de transmissão [art. 339, § 1º]. Além disso, nenhuma certidão positiva fiscal obsta a lavratura e o registro [art. 299, § 2º]. No registro, a prova de quitação de tributos é **inexigível** [art. 1623; STF, ADI 173 e 394].

D) Conforme a parte que comparece

Parte	Documento adicional e regra
Titular de fração não registrada	Título de propriedade da fração + certidão de registro em nome do transmitente; o título é registrado junto com a estremação. [CN-PE, arts. 332, § 4º, e 1604, §§ 4º e 5º]
Espólio (parte falecida)	Comparece o inventariante , comprovando a nomeação e o óbito. [CN-PE, arts. 333, § 3º, e 1604, § 6º] Os documentos decorrem da prova da representação, e não do texto do § 3º.
Pessoa jurídica	Ato constitutivo ou estatuto, ata de eleição da diretoria, CNPJ e menção ao registro mercantil ou civil; havendo procurador, procuração pública . [CN-PE, arts. 291, VIII, e 302]
Representado por procurador	Procuração pública com poderes específicos e especiais, ou em causa própria — vedado instrumento particular; qualificação com serventia, livro, folha e data. [CN-PE, arts. 302 e 291, IX]
Incapaz	Representação ou assistência e alvará judicial específico. [CN-PE, arts. 291, VII, e 306, parágrafo único]
Casado(a)	Qualificação com data do matrimônio, serventia, livro, folha e termo da certidão, regime de bens, pacto antenupcial e dados do cônjuge. [CN-PE, arts. 291, IV, e 299, IX] Ver 7.1.

7.1 Outorga conjugal — a posição desta serventia

A pergunta que mais aparece no balcão é se o cônjuge precisa comparecer. Edições anteriores diziam apenas “quando exigível”, sem nunca dizer quando. A posição adotada é a seguinte:

- A estremação **não transfere propriedade** [CN-PE, art. 339, § 1º] e, nessa medida, não configura alienação a atrair a outorga do art. 1.647 do Código Civil.
- Como, porém, o ato **delimita fisicamente direito real** e o CN-PE reputa o estado civil **essencial para legitimá-lo**, nomeando a estremação no art. 291, IV, esta serventia adota, **por cautela**, o comparecimento ou a anuência expressa do **cônjuge do estremante**.
- **Dispensa-se** a do cônjuge do confrontante que apenas anui quanto a divisas, por não dispor de direito próprio no ato.

Trata-se de **escolha de política da serventia**, assumida como tal. [PRÁTICA]

E) Arquivamento obrigatório no Registro de Imóveis

CN-PE, art. 334, § 4º. *“Uma via original da planta e do memorial descritivo, bem como cópias da declaração de responsabilidade técnica pertinente e da anuência do órgão municipal competente, se for o caso, serão arquivadas no registro de imóveis.”*

- Uma **via original** da planta e do memorial descritivo.
 - **Cópia** da declaração de responsabilidade técnica.
 - **Cópia** da anuência do órgão municipal competente, se for o caso.
-

8 Pontos de atenção na qualificação

8.1 Roteiro de conferência

1. **Pro diviso real?** A parcela está localizada e consolidada? A posse conta 5 anos? Há **declaração** do proprietário e **confirmação** dos confrontantes? [CN-PE, art. 332, §§ 2º e 3º]
2. **Não é condomínio edilício?** Havendo instituição ou convenção registrada, não é caso de estremação. [PRÁTICA]
3. **Todos os confrontantes compareceram?** Inclusive ocupantes a qualquer título. Faltou algum? Então **não devolva** — instaure a notificação de 15 dias. [CN-PE, arts. 333, §§ 1º, 2º e 6º, e 1606]
4. **Fração / área mínima** respeitada na parcela e na remanescente. [CN-PE, arts. 331, 318 e 1604]
5. **Identificação conforme a LRP** e coerência entre planta, memorial, ART e matrícula. [LEI; CN-PE, art. 332, § 1º]
6. **Qualificação do estado civil** na forma do art. 291, IV; procuração pública, se houver; alvará, se houver incapaz. [CN-PE, arts. 291, IV e VII, 302 e 306]
7. **Certidão de propriedade e ônus dentro dos 30 dias**, com data de emissão expressa; ações e penhoras referidas com juízo e número do processo. [CN-PE, arts. 299, II, e 304]
8. **Rural:** CCIR e ITR (com as dispensas dos arts. 1616, 1618 e 1624), georreferenciamento certificado, CCIR e CNIR na identificação. **Urbano:** menção à apresentação da anuência do Município e inscrição municipal. [CN-PE, arts. 334, §§ 2º e 3º, 316, 299, IV, 1613]
9. **CNIB consultada**, resultado consignado e código no encerramento. [CNN/CNJ, art. 320-F; CN-PE, art. 291, XIV, “c”]
10. **Não incidência do ITBI** lastreada na certidão/declaração fazendária arquivada. [CN-PE, art. 305]
11. **Excedente de área?** [CN-PE, art. 339, § 2º]
12. **Burla ao parcelamento?** [CN-PE, arts. 314 e 319]

8.2 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 pagamento de imposto sobre a parcela que exceder [CN-PE, art. 339, § 2º]. A estremação não pode encobrir transmissão entre vizinhos. Conforme a origem do excedente, poderão caber, fora do âmbito daquele dispositivo, a retificação de área ou a usucapião extrajudicial. [LEI]

Exemplo 7 • Excedente de área

Seu Raimundo 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).

8.3 Vício grave — estremação como burla ao parcelamento do solo

CN-PE, art. 314. “O tabelião não poderá lavrar escritura de alienação de frações ideais, com localização, numeração e metragem certas, ou de qualquer outra forma de instituição de condomínio ordinário, que desatenda aos princípios da legislação civil de modo a simular a existência regular de fracionamento, desmembramento ou loteamento, com exceção dos imóveis rurais, que deverão respeitar o módulo mínimo de parcelamento.”

CN-PE, art. 319. “A cessão ou alienação de parte ideal é permitida desde que não caracterize tentativa de burla à lei, o que será examinado pelo tabelião com seu prudente critério e baseado em elementos de ordem objetiva, baseando-se especialmente, na quantidade de lotes parcelados e na sua localização.”

A estremação é, por definição, o ato de dar **localização e metragem certas** a uma fração ideal. Exatamente por isso ela é o instrumento com maior risco de servir à simulação de parcelamento — e o exame é **objetivo**, levando em conta **a quantidade de parcelas e a sua localização**.

8.4 O limite entre estremação e loteamento clandestino

Esta seção é nova, e existe porque a fronteira é estreita.

Sinais de alerta que impõem recusa ou investigação aprofundada:

- pedidos **sucessivos** de estremação sobre o **mesmo** lote ou terreno urbano, ainda que apresentados em datas diferentes ou por pessoas diferentes;
- número de parcelas **incompatível** com a área do terreno, ou parcelas próximas do lote mínimo;
- parcela **sem frente para logradouro público já existente**, cujo acesso dependeria de abrir viela, corredor ou passagem — sinal claro de que se está criando arruamento;
- necessidade de obras de infraestrutura (água, esgoto, drenagem, energia, meio-fio) para viabilizar as parcelas;
- lote urbano repartido entre **quatro, cinco ou mais famílias**, com histórico de venda de “partes” a terceiros;
- anuência municipal genérica, que não diz se o fracionamento configura ou não desmembramento sujeito a aprovação de projeto.

Como distinguir, na prática:

Situação	Caminho correto
Poucas parcelas, todas acima do mínimo, com frente para via já existente , sem obra de infraestrutura	Estremação [CN-PE, arts. 331 e ss.]
Fracionamento que cria via, prolonga ou modifica logradouro, ou exige infraestrutura	Loteamento [LEI · Lei nº 6.766/1979]
Fracionamento em lotes com aproveitamento de vias existentes, mas sujeito a projeto municipal	Desmembramento [LEI · Lei nº 6.766/1979]
Núcleo urbano informal consolidado, inclusive com unidades abaixo do mínimo	Reurb [LEI · Lei nº 13.465/2017; CN-PE, art. 1664]

Providência recomendada. Nas estremações urbanas, solicitar que a anuência municipal declare expressamente que o fracionamento **não configura desmembramento sujeito a aprovação de projeto**, à luz da legislação urbanística local. Isso não é exigência criada pelo cartório: é o meio de instrumentalizar o dever de recusa dos arts. 314 e 319. **[CN-PE + PRÁTICA]**

8.5 Ônus, gravames e constrições — regra nacional prevalente

Regra nacional prevalente. [CNN/CNJ, art. 320-H e § 1º; art. 320-AL e §§ 1º a 4º] Salvo determinação judicial em sentido contrário, a **averação de constrição judicial**, o **bloqueio de matrícula** e a **indisponibilidade averbada não impedem** a estremação. O oficial promove o **transporte automático** das constrições e gravames vigentes para as matrículas abertas, **independentemente de prévia autorização do juízo** ou da autoridade ordenadora, e comunica o juízo por intermédio do sistema **Constrijud** (art. 320-AL, § 3º) ou a autoridade ordenadora, no caso de indisponibilidade (art. 320-H, § 1º). **Exceção:** ordem de bloqueio com determinação expressa de proibição de atos de modificação da poligonal ou de saneamento — hipótese em que o oficial deve consultar previamente a autoridade ordenadora (art. 320-AL, § 4º). As linhas da tabela abaixo, extraídas do art. 1610 do CN-PE, subsistem apenas naquilo que não conflitar com essa regra.

Situação	Conduta
Hipoteca	Dispensa anuência do credor; a parte comunica-lhe o registro da localização. [CN-PE, art. 1610, I]
Penhora (comum)	Dispensa autorização judicial; comunica-se o juízo pelo Constrijud , com transporte automático da constrição. [CN-PE, art. 1610, II; CNN/CNJ, art. 320-AL, §§ 1º e 3º]
Penhora fiscal a favor do INSS	Só quando o devedor tiver ofertado o imóvel em garantia exige-se a anuência expressa da autarquia. Idem cédulas do DL nº 167/67. [CN-PE, arts. 1610, III, e 304, § 1º]
Anticrese	Indispensável a anuência do credor anticrético. [CN-PE, art. 1610, IV]
Propriedade fiduciária	Localização instrumentalizada em conjunto por credor e devedor. [CN-PE, art. 1610, V]
Usufruto	Localização firmada pelo nu-proprietário e pelo usufrutuário. [CN-PE, art. 1610, VI]
Indisponibilidade — na lavratura	Não impede: as partes são expressamente cientificadas e a circunstância é consignada no ato. [CN-PE, art. 304, § 2º; CNN/CNJ, art. 320-F, p.ú.]
Indisponibilidade — no registro	Não impede nem depende de autorização da autoridade ordenadora; a restrição é transportada para a matrícula aberta, com comunicação à autoridade. [CNN/CNJ, art. 320-H e § 1º]
Bloqueio de matrícula	Não impede o ato, salvo ordem que proíba expressamente modificação da poligonal ou saneamento. [CNN/CNJ, art. 320-AL, caput e § 4º]
Arrolamento (cautela fiscal)	Possível registrar; comunicar imediatamente ao agente fiscal. [CN-PE, art. 1610, VIII]
Outros ônus	Aplicar a regra qualificatória das escrituras de divisão, com o transporte do art. 320-AL, § 1º. [CN-PE, art. 1610, IX]

Sobre a indisponibilidade. O art. 1610, VII, do CN-PE — “no caso de indisponibilidade por determinação judicial ou ato da Administração Pública federal, não será admitido o processamento de estremação, uma vez que consiste em ato de disposição” — **está superado pela norma nacional posterior** (art. 320-H do Prov. 149/2023), que nomeia a estremação e dispensa a autorização da autoridade ordenadora. A premissa estadual (“consiste em ato de disposição”) é justamente a que o CNJ afastou: a estremação não altera titularidade, apenas especializa a fração, e por isso a constrição é transportada. Recomenda-se consulta à CGJ/PE antes de consolidar a prática.

8.6 Hipóteses de nota de exigência / devolução

- Planta ou memorial **sem** ART/RRT quitada, ou incompatíveis com a matrícula. [CN-PE, art. 334, § 1º]
- Parcela **ou** remanescente abaixo da fração mínima de parcelamento ou da área mínima de lote. [CN-PE, arts. 331, 318 e 1604]
- Indício de **excedente de área**. [CN-PE, art. 339, § 2º]
- Indício de **simulação de parcelamento do solo**. [CN-PE, arts. 314 e 319]
- Ônus que exija anuência ou comparecimento (anticrese, propriedade fiduciária, usufruto, e INSS/cédulas do DL 167/67 na hipótese condicionada) **sem** o comparecimento devido. [CN-PE, art. 1610, III a VI, e art. 304, § 1º]
- Rural: **falta de georreferenciamento certificado** quando exigível. [CN-PE, art. 1613]
- Urbano: **falta de menção à apresentação da anuência do Município**. [CN-PE, art. 334, § 3º]
- Certidão de propriedade e ônus **vencida** (mais de 30 dias) ou sem referência expressa à data de emissão. [CN-PE, art. 299, II]
- Representação por **instrumento particular** de mandato. [CN-PE, art. 302]
- Falta de **alvará judicial** havendo incapaz. [CN-PE, art. 306, parágrafo único]
- Escritura sem os elementos do **termo de encerramento**. [CN-PE, art. 291, XIV]

8.7 O que NÃO é hipótese de nota de exigência

Esta lista importa tanto quanto a anterior: excesso de exigência é erro tão grave quanto omissão.

- **Confrontante sem anuência**. Não devolva: instaure a notificação de 15 dias, seguindo o art. 213, §§ 2º a 6º, da LRP. [CN-PE, arts. 333, § 6º, e 1606]
- **Falta de prova documental da posse quinquenal**. A declaração confirmada pelos confrontantes é suficiente. [CN-PE, arts. 332, § 3º, e 1604, § 3º]
- **Falta de quitação de IPTU, taxas ou débitos condominiais**. Inexigível no registro; dispensável no tabelionato. [CN-PE, arts. 1623, 303 e 299, § 2º e XIII]
- **ITR sem comprovantes dos cinco exercícios, em imóvel com menos de 200 ha**. Basta a declaração do interessado. [CN-PE, art. 1616]
- **CCIR não reapresentado no registro**, se já constar da matrícula ou já tiver sido apresentado ao tabelião na lavratura. [CN-PE, arts. 1618 e 1624]
- **Indisponibilidade averbada, constrição judicial ou bloqueio de matrícula**, salvo a ressalva do art. 320-AL, § 4º. [CNN/CNJ, arts. 320-H e 320-AL]
- **Ausência de retificação da gleba originária ou de apuração da remanescente**. São dispensadas. [CN-PE, arts. 334 e 1607]
- **Ausência de convenção de condomínio**. Não se aplica ao condomínio geral. [LEI · CC, art. 1.333]
- **Ausência de anuência de Município, Estado ou União** quando a divisa for com bem público de uso comum, bastando a declaração técnica. [CN-PE, art. 333, §§ 4º e 5º]
- **Anuência municipal que não trate de “infraestrutura”**. A norma exige apenas a menção à apresentação da anuência. [CN-PE, art. 334, § 3º]

8.8 Memorial descreve a remanescente, mas a escritura não a apura

Há uma tensão no próprio CN-PE, que este material passa a resolver expressamente:

CN-PE, art. 332, caput. *"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 [...]"*

CN-PE, art. 334. *"A escritura descreverá apenas a parcela localizada, sendo desnecessária a retificação de área da gleba originária, bem como a apuração da área remanescente." (No mesmo sentido, art. 1607.)*

Leitura conciliadora: o **memorial técnico** deve **indicar** a área estremada, os confrontantes e a área remanescente — esta por dedução e confrontação, sem levantamento próprio; a **escritura** descreve **somente** a parcela localizada, dispensadas a retificação da gleba originária e a apuração (levantamento) da remanescente. Em uma frase: **a remanescente é referenciada, não apurada.**

9 Exemplos práticos (Sirinhaém)

Nomes e valores fictícios.

Caso A — Rural • Engenho Boa Esperança

Situação. Gleba rural de 60 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 20 ha para vendê-la.

Conferência. Planta e memorial georreferenciados com certificação do INCRA e ART; CCIR quitado, com CCIR e CNIR na identificação do imóvel; ITR comprovado por declaração, por ser área inferior a 200 ha; declaração de posse de Maria confirmada por José, Antônio e demais confrontantes; FMP respeitada na parcela e na remanescente; CNIB consultada; certidão de não incidência do ITBI arquivada.

Resultado. Escritura lavrada. No Registro de Imóveis: se a área global já estiver georreferenciada, registro da localização, abertura da matrícula da parcela e comunicação remissiva [CN-PE, art. 1608]; se não estiver, averba-se primeiro o georreferenciamento da gleba, que abre nova matrícula e encerra a anterior [CN-PE, arts. 1629 e 1628], e só então se pratica a estremação.

Caso B — Urbano • duas famílias, fracionamento lícito

Situação. Terreno urbano de 1.200 m² matriculado em condomínio entre **duas** famílias, em 1/2 cada; cada uma construiu sua casa há mais de 10 anos, com muros definidos; cada parcela tem 600 m² e frente para logradouro já existente.

Conferência. Anuência do Município apresentada e mencionada na escritura, declarando que o fracionamento não configura desmembramento sujeito a aprovação de projeto; inscrição imobiliária municipal; área mínima de lote respeitada na parcela e na remanescente; planta, memorial e ART; comparecimento dos confrontantes; certidão de propriedade e ônus dentro dos 30 dias; verificação de ônus e constrições; CNIB consultada; certidão de não incidência do ITBI arquivada.

Resultado. Estremação lavrada; abertura da matrícula da parcela urbana. [CN-PE, art. 334, § 3º]

Caso C — Confrontante falecido

Situação. Um dos confrontantes da parcela faleceu antes da escritura.

Solução. Comparece o **inventariante** do espólio, comprovando a nomeação e o óbito, anuindo em nome do espólio. [CN-PE, arts. 333, § 3º, e 1604, § 6º]

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. [CN-PE, art. 1610, 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, seguindo o art. 213, §§ 2º a 6º, da LRP. **Não é caso de devolução do título.** [CN-PE, arts. 333, § 6º, e 1606]

Caso F — Imóvel com indisponibilidade averbada

Situação. A matrícula do imóvel tem averbação de indisponibilidade determinada por juízo trabalhista contra um dos condôminos.

Solução — na lavratura. A escritura **pode ser lavrada**: as partes são expressamente cientificadas da ordem e a circunstância é consignada no ato. [CN-PE, art. 304, § 2º; CNN/CNJ, art. 320-F, parágrafo único]

Solução — no registro. O registro **pode ser praticado** independentemente de autorização da autoridade ordenadora, com **transporte** da indisponibilidade para a matrícula aberta e comunicação à autoridade. [CNN/CNJ, art. 320-H e § 1º] Havendo **bloqueio de matrícula** com proibição expressa de modificação da poligonal, consultar previamente o juízo [CNN/CNJ, art. 320-AL, § 4º]. Recomenda-se consulta à CGJ/PE, dada a redação do art. 1610, VII, do CN-PE.

Caso G — Quando a estremação vira loteamento clandestino

Situação. Um lote urbano de 500 m² no centro de Sirinhaém está ocupado por **cinco** famílias. Duas delas procuram o cartório pedindo a estremação das suas parcelas, de cerca de 100 m² cada, sendo que três parcelas ficam no fundo e só têm acesso por um corredor interno.

Análise. Parcelas abaixo do lote mínimo municipal; número de parcelas incompatível com a área do terreno; acesso dependente de corredor a ser criado. O resultado material seria um **desmembramento com abertura de passagem**, sem projeto aprovado e sem as garantias da Lei nº 6.766/1979.

Solução. Recusa da lavratura [CN-PE, arts. 314 e 319], com orientação para a via correta: desmembramento ou loteamento perante o Município [LEI · Lei nº 6.766/1979] ou, sendo núcleo urbano informal consolidado, **Reurb** [LEI · Lei nº 13.465/2017; CN-PE, art. 1664], hipótese em que se admite unidade abaixo da fração mínima.

Caso H — Quando simplesmente não é estremação

Dona Marta tem apartamento e paga taxa de condomínio: é condomínio edilício, a unidade já é individualizada — não se estrema. E Seu Raimundo, que ocupa 3 ha além da sua fração, tem **excedente de área** — caso de alienação com imposto sobre o excedente, ou de usucapião, e não de estremação pura.

10 Perguntas frequentes

Preciso de convenção de condomínio para estrear? Não. Convenção de condomínio é coisa de prédio ou loteamento fechado (condomínio edilício), e serve para **regulamentar** um condomínio já instituído. A estremação é para o condomínio comum — várias pessoas donas de um mesmo imóvel em frações ideais —, que não tem instituição, convenção, síndico nem taxa. [LEI • CC, arts. 1.314 e ss., 1.332 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, titulares de direito real ou ocupantes a qualquer título. [CN-PE, art. 333, §§ 1º e 2º]

Quanto tempo de posse preciso comprovar? No mínimo 5 anos, podendo somar a posse dos proprietários anteriores. **A prova é a sua declaração, confirmada pelos confrontantes, sob as penas da lei** — o cartório não pode exigir contas antigas ou outros documentos como condição do ato. [CN-PE, art. 332, §§ 2º e 3º]

Vou pagar ITBI? Em regra não: a estremação não transfere propriedade [CN-PE, art. 339, § 1º]. O reconhecimento formal da não incidência, porém, é feito pelo **Município**, mediante certidão ou declaração da autoridade fazendária, que o cartório deve arquivar [CN-PE, art. 305]. Pela mesma razão — ausência de transmissão —, a doutrina entende que também não incide o imposto estadual de transmissão causa mortis e doação, que em Pernambuco se chama **ICD** [CN-PE, arts. 345 e 348], ressalvada a hipótese de excedente de área transferido a título gratuito. [DOCTRINA]

É de graça? Não. Como todo ato notarial, a estremação é remunerada por emolumentos. A escritura classifica-se como **ato com conteúdo financeiro** [CN-PE, art. 339], o que significa que os emolumentos são calculados sobre o valor atribuído à parcela — e não por valor fixo. Consulte a tabela oficial; este material não informa valores.

E se um confrontante tiver falecido? Comparece o inventariante do espólio, comprovando a nomeação e o óbito. [CN-PE, arts. 333, § 3º, e 1604, § 6º]

E se um confrontante simplesmente se recusar a assinar? A escritura registra a circunstância e o **oficial de registro** notifica o confrontante para se manifestar em 15 dias. O pedido não é devolvido por isso. [CN-PE, arts. 333, § 6º, e 1606]

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. [CN-PE, arts. 332, § 4º, e 1604, §§ 4º e 5º]

Meu cônjuge precisa comparecer? Sendo você o estremante, sim: esta serventia adota, por cautela, o comparecimento ou a anuência expressa do cônjuge, porque o CN-PE reputa o estado civil essencial para legitimar a estremação [CN-PE, art. 291, IV]. Sendo você apenas confrontante que anui quanto a divisas, não. [PRÁTICA]

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. [CN-PE, arts. 336 e 1609]

Minha divisa é com uma estrada ou um rio. Preciso da anuência do poder público? Em geral não, quando a divisa é com bem público de uso comum; basta a declaração do responsável técnico de respeito às divisas e faixas de domínio. [CN-PE, art. 333, §§ 4º e 5º]

O imóvel tem penhora, bloqueio ou indisponibilidade. Trava tudo? Não. A escritura pode ser lavrada, com ciência expressa das partes e consignação da circunstância, e o registro pode ser praticado, com transporte da constrição para a matrícula nova e comunicação ao juízo pelo Constrijud ou à autoridade ordenadora. A exceção é a ordem de bloqueio que proíba expressamente modificar a poligonal. **[CNN/CNJ, arts. 320-F, p.ú., 320-H e 320-AL; CN-PE, art. 304, § 2º]**

Posso estrear meu pedaço de um lote onde moram cinco famílias? Provavelmente não. Repartir um lote urbano entre várias famílias, com parcelas pequenas e acesso por corredor, é **desmembramento** — e a estremação não pode ser usada para simulá-lo. O caminho é o desmembramento/loteamento aprovado pelo Município ou a Reurb. **[CN-PE, arts. 314 e 319; LEI · Leis nº 6.766/1979 e 13.465/2017]**

11 Quadro-resumo e fluxograma

Em uma frase

Estremação = transformar uma fração ideal **já localizada de fato** (condomínio comum pro diviso, posse $\geq$ 5 anos) em **matrícula própria**, por escritura pública com anuência dos confrontantes — sem ITBI, sem convenção de condomínio, com conteúdo financeiro, e desde que respeitada a fração/área mínima na parcela e na remanescente e não se simule parcelamento do solo.

Fluxograma

1. **Notas:** triagem $\rightarrow$ planta, memorial e ART $\rightarrow$ qualificação (posse, área mínima, LRP, estado civil, ônus, burla) $\rightarrow$ CNIB $\rightarrow$ certidão de não incidência do ITBI $\rightarrow$ lavratura com estremante e confrontantes $\rightarrow$ encerramento do art. 291, XIV.
2. **Registro:** protocolo (prenotação de 20 dias úteis) $\rightarrow$ verificação $\rightarrow$ [se rural sem geo: averbação do georreferenciamento da gleba, que abre nova matrícula e encerra a anterior] $\rightarrow$ registro da localização $\rightarrow$ abertura da matrícula da parcela $\rightarrow$ comunicação remissiva.
3. **Confrontante ausente:** notificação pelo oficial $\rightarrow$ prazo de 15 dias (art. 213, §§ 2º a 6º, da LRP) $\rightarrow$ **não é devolução**.
4. **Construção, bloqueio ou indisponibilidade:** o ato **prossegue** $\rightarrow$ transporte automático dos gravames para a matrícula aberta $\rightarrow$ comunicação pelo Constrijud ou à autoridade ordenadora $\rightarrow$ exceção do art. 320-AL, § 4º.

Tabela-síntese

Item	Regra	Fundamento
Instrumento	Escritura pública de extremação	CN-PE, arts. 333 e 1605
Convenção de condomínio	Não se aplica (é do edifício)	CC, arts. 1.332 e 1.333
Posse mínima	5 anos, soma admitida; prova por declaração confirmada pelos confrontantes	CN-PE, art. 332, §§ 2º e 3º
Confrontantes	Todos comparecem; ocupantes incluídos	CN-PE, art. 333, §§ 1º e 2º
Confrontante que não anui	Notificação de 15 dias pelo oficial; não é devolução	CN-PE, arts. 333, § 6º, e 1606
Fração / área mínima	Respeitada na parcela e na remanescente	CN-PE, arts. 331, 318 e 1604
Remanescente	Referenciada no memorial; não apurada nem retificada	CN-PE, arts. 332, 334 e 1607
Estado civil	Essencial; qualificação completa do art. 291, IV	CN-PE, art. 291, IV
Certidão de propriedade	Validade de 30 dias, com data de emissão expressa	CN-PE, art. 299, II
CNIB	Consulta obrigatória; resultado consignado no ato	CNN/CNJ, art. 320-F
Indisponibilidade / construção	Não impedem lavratura nem registro; transporte dos gravames	CNN/CNJ, arts. 320-F, p.ú., 320-H e 320-AL

Item	Regra	Fundamento
ITBI	Não incide; certidão/declaração fazendária arquivada	CN-PE, arts. 339, § 1º, e 305
ICD	Doutrina: não incide, por ausência de transmissão	CN-PE, arts. 345 e 348 · DOUTRINA
Natureza do ato	Conteúdo financeiro (base de cálculo sobre valor)	CN-PE, arts. 339 e 293
Excedente de área	Tabelião pode negar; exige alienação + imposto	CN-PE, art. 339, § 2º
Burla ao parcelamento	Vedada; exame objetivo por quantidade e localização	CN-PE, arts. 314 e 319
Rural — geo	Exigível: estremação é desmembramento registral	CN-PE, art. 1613
Rural — ITR	Declaração substitui comprovantes se área < 200 ha	CN-PE, art. 1616
Rural — CCIR	Dispensado no registro se já na matrícula ou apresentado ao tabelião	CN-PE, arts. 1618 e 1624
Urbano	Menção à apresentação da anuência do Município	CN-PE, art. 334, § 3º
Atos no RI	Registro da localização + matrícula + comunicação remissiva	CN-PE, art. 1608
Prenotação	20 dias úteis, sem prorrogação automática	CN-PE, arts. 1181 e 1162

Quando usar — estremação × outras vias

Via	Quando cabe
Estremação	Fração já localizada de fato, posse ≥ 5 anos, sem excedente, respeitada a fração/área mínima e sem simulação de parcelamento. [CN-PE, art. 331]
Divisão (escritura ou ação)	Quando se quer dividir formalmente a coisa comum; na via extrajudicial, todos maiores, capazes e concordes. [CN-PE, arts. 336 e 1609; CPC, art. 571]
Usucapião	Quando há posse a consolidar além do título, inclusive na origem de excedente de área. [LEI · LRP, art. 216-A]
Retificação de área	Quando o excedente decorre de erro na descrição tabular. [LEI · LRP, art. 213]
Alienação (compra e venda, doação)	Quando há efetiva transmissão entre as partes — incide imposto. [CN-PE, art. 339, § 2º]
Desmembramento / loteamento	Quando o fracionamento cria ou modifica vias, exige infraestrutura ou produz lotes sujeitos a projeto municipal. [LEI · Lei nº 6.766/1979]
Reurb	Núcleos urbanos informais consolidados, inclusive com unidades abaixo da fração mínima; a estremação pode ser etapa final. [LEI · Lei nº 13.465/2017; CN-PE, art. 1664]

12 Modelo / minuta de escritura

Uso interno. Duas minutas corridas — urbana e rural —, ajustadas ao CN-PE e ao Provimento 149/2023 do CNJ. Não substituem a qualificação do caso concreto. Campos entre colchetes devem ser preenchidos ou conferidos. Testemunhas são dispensadas nos instrumentos públicos [CN-PE, art. 252]; se a serventia optar por mantê-las, elas devem ser qualificadas na abertura do ato [CN-PE, art. 254].

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 [DIA] dias do mês de [MÊS] de [ANO], nesta cidade de Sirinhaém, Estado de Pernambuco, perante mim, Tabelião, compareceram, como **Outorgante(s) Estremante(s)**: [NOME COMPLETO], [NACIONALIDADE], [PROFISSÃO], portador(a) da cédula de identidade RG nº [NÚMERO], expedida por [ÓRGÃO], inscrito(a) no CPF sob o nº [NÚMERO], residente e domiciliado(a) em [ENDEREÇO COMPLETO], casado(a) com [NOME COMPLETO DO CÔNJUGE], [NACIONALIDADE], [PROFISSÃO], RG nº [NÚMERO]/[ÓRGÃO], CPF nº [NÚMERO], em [DATA DO MATRIMÔNIO], sob o regime da [REGIME DE BENS], conforme certidão de casamento expedida pelo [SERVENTIA], livro [NÚMERO], folha [NÚMERO], termo [NÚMERO], [havendo pacto antenupcial: lavrado pelo [SERVENTIA], livro [NÚMERO], folha [NÚMERO], e registrado sob nº [NÚMERO]]; e, como **Interveniente(s) Confrontante(s) Anuente(s)**: [QUALIFICAÇÃO COMPLETA DE CADA CONFRONTANTE, na mesma forma, com indicação de ser titular de direito real ou ocupante, a qualquer título, da área lindeira; sendo falecido, o ESPÓLIO representado pelo(a) inventariante [NOME], nomeado(a) conforme [TERMO/ESCRITURA/CERTIDÃO], apresentada a certidão de óbito; sendo pessoa jurídica, com ato constitutivo, CNPJ e representação; havendo procurador, por **procuração pública** lavrada pelo [SERVENTIA], livro [NÚMERO], folha [NÚMERO], em [DATA], com poderes específicos e especiais; havendo incapaz, representado(a)/assistido(a) por [NOME], mediante alvará judicial expedido pelo Juízo [VARA], processo nº [NÚMERO]]. As partes são capazes e por mim identificadas, do que dou fé. (CN-PE, arts. 291, III, IV, VII, VIII e IX, 299, IX, 302, 306 e 333, § 3º.)

1. DO IMÓVEL. Declara(m) o(s) estremante(s) ser(em) titular(es) da fração ideal de [PERCENTUAL] do imóvel urbano situado em Sirinhaém-PE, [ENDEREÇO · LOTE · QUADRA · BAIRRO], com área total de [ÁREA] m², inscrito na municipalidade sob o sequencial nº [INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA], objeto da Matrícula nº [NÚMERO] do [ORDINAL] Ofício de Registro de Imóveis de [CIRCUNSCRIÇÃO], adquirida conforme [R-NÚMERO da matrícula], cuja certidão de inteiro teor de propriedade e ônus, emitida em [DATA], é apresentada e fica arquivada. (CN-PE, arts. 299, I, II e IV, e 332, § 1º.)

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 e perfeitamente estremada das demais frações, em situação consolidada e localizada, há mais de 5 (cinco) anos, admitida a soma do tempo de posse dos antecessores [INDICAR OS ANTECESSORES E OS PERÍODOS, se houver]. (CN-PE, arts. 331, 332, § 2º, e 1604.)

3. DA DESCRIÇÃO DA PARCELA. Conforme planta e memorial descritivo georreferenciados (datum SIRGAS2000), elaborados por [NOME DO RESPONSÁVEL TÉCNICO], [CONSELHO] nº [NÚMERO], sob a ART/RRT nº [NÚMERO], quitada, os quais descrevem a área estremada, os confrontantes e a área remanescente, a parcela assim se descreve: [MEMORIAL PERIMÉTRICO — pontos, azimutes, distâncias e área]. Esta escritura descreve apenas a parcela localizada, sendo desnecessária a retificação de área da gleba originária e a apuração da área remanescente. (CN-PE, arts. 332, caput, 334, caput e § 1º, e 1607.)

4. DA ÁREA MÍNIMA DE LOTE. Declara(m) o(s) estremante(s) e verifica o Tabelião que a parcela ora estremada, com [ÁREA] m², e a área remanescente da gleba, com [ÁREA] m², são iguais ou superiores à

área mínima de lote urbano exigida pela legislação do Município de Sirinhaém [INDICAR LEI MUNICIPAL / PLANO DIRETOR], e que o ato não se destina a simular fracionamento, desmembramento ou loteamento. (CN-PE, arts. 331, 314, 319 e 1604.)

5. DA ANUÊNCIA MUNICIPAL. Faz-se constar a apresentação da anuência do Município de Sirinhaém, formalizada por [DOCUMENTO, NÚMERO E DATA], cabendo ao Município aferir a observância da legislação urbanística local, [constando do documento que o fracionamento não configura desmembramento sujeito a aprovação de projeto]. (CN-PE, art. 334, § 3º.)

6. 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 de direito real ou ocupantes dos imóveis contíguos, que a parcela respeita fielmente as divisas e que o ato não serve para encobrir qualquer transmissão de propriedade entre vizinhos. [Não obtida a anuência de [NOME], consigna-se a circunstância para os fins do art. 333, § 6º, do CN-PE.] [Divisa com bem público de uso comum: dispensada a participação do ente, bastando a declaração do responsável técnico de respeito às divisas e faixas de domínio — art. 333, §§ 4º e 5º.] (CN-PE, art. 333, §§ 1º, 2º, 4º, 5º e 6º.)

7. DA COMPROVAÇÃO DA POSSE. A posse localizada por prazo igual ou superior a 5 (cinco) anos é comprovada por esta **declaração do(s) estremante(s), confirmada pelos confrontantes anuentes, sob as penas da lei**, meio de prova declarado suficiente pela norma. Facultativamente juntam-se, para reforço e sem caráter de exigência: [DOCUMENTOS, se houver]. (CN-PE, arts. 332, §§ 2º e 3º, e 1604, §§ 2º e 3º.)

8. DOS DOCUMENTOS. Foram apresentados e ficam arquivados: certidão de inteiro teor de propriedade e ônus da matrícula, emitida em [DATA]; planta, memorial descritivo e ART/RRT nº [NÚMERO], com a declaração de responsabilidade técnica; anuência municipal nº [NÚMERO], de [DATA]; comprovante de inscrição imobiliária municipal; **certidão/declaração de não incidência do imposto de transmissão de bens imóveis expedida pela [SECRETARIA DE FINANÇAS DO MUNICÍPIO DE SIRINHAÉM] sob o nº [NÚMERO], em [DATA];** [certidão negativa de débitos de IPTU nº [NÚMERO] **ou** declaração de ciência de dispensa, ficando o(s) estremante(s) responsável(is) pelos débitos eventualmente existentes]; [CNDT nº [NÚMERO] **ou** declaração de ciência]; certidões na forma da Lei nº 7.433/1985 e do Decreto nº 93.240/1986 [ou consignada a dispensa pelas partes]. (CN-PE, arts. 291, XIII, 299, II, XI e XIII, 303, 305, 334, §§ 1º e 3º, e 339, § 1º.)

9. DAS DECLARAÇÕES, ÔNUS E CONSTRIÇÕES. Declara(m) inexistirem ações reais ou pessoais reipersecutórias e ônus reais incidentes sobre o imóvel, e que o estado civil permanece inalterado. [Havendo ação, execução, penhora ou constrição: consigna-se a existência de [DESCREVER], nos autos do processo nº [NÚMERO], em curso perante o Juízo da [VARA/COMARCA], ficando as partes advertidas das possíveis consequências jurídicas, adotadas as providências do art. 1610 do CN-PE e observado que a constrição judicial ou o bloqueio de matrícula não impedem o ato, com transporte automático dos gravames para a matrícula aberta — CNN/CNJ, art. 320-AL.] [Havendo ordem de indisponibilidade: **as partes são expressamente científicas** da existência da ordem, que poderá ter como consequência a impossibilidade de registro enquanto vigente a restrição, prosseguindo-se a extremação independentemente de autorização da autoridade ordenadora, com transporte da indisponibilidade para a matrícula aberta — CN-PE, art. 304, § 2º; CNN/CNJ, arts. 320-F, parágrafo único, e 320-H.] (CN-PE, arts. 299, III, 304 e 1610.)

10. DO VALOR. Atribui(em) à parcela estremada o valor real de mercado de R\$ [VALOR] ([POR EXTENSO]), para os efeitos do art. 339 do CN-PE, sem prejuízo do valor venal atribuído pelo Município. (CN-PE, arts. 293, 339 e, por analogia quanto à declaração de valor de mercado atualizado, art. 1627, parágrafo único.)

11. DO REQUERIMENTO AO REGISTRO E DO ARQUIVAMENTO. Requer(em) o registro da localização, a abertura de matrícula própria para a parcela estremada e a averbação da comunicação remissiva na matrícula de origem, acompanhado o título, para arquivamento no registro de imóveis, de **uma via original da planta e do memorial descritivo**, assinados pelo(s) estremante(s), pelo(s) confrontante(s) e pelo responsável técnico, e de **cópias da declaração de responsabilidade técnica e da anuência do**

órgão municipal competente. (CN-PE, arts. 334, § 4º, 335 e 1608.)

ENCERRAMENTO. Emolumentos e taxas recolhidos pela guia SICASE nº [NÚMERO], conforme tabela oficial — ato com conteúdo financeiro (CN-PE, art. 339); **não incide ITBI** (art. 339, § 1º), conforme certidão/declaração fazendária arquivada (art. 305). **DOI:** [emitida sob o nº [NÚMERO]] ou [não emitida, por não se tratar de operação imobiliária de aquisição ou alienação, nos termos do art. 1061, caput, do CN-PE; em caso de dúvida, consultada a Receita Federal do Brasil]. **Selo eletrônico de autenticidade nº [NÚMERO]. Consulta à CNIB: código nº [NÚMERO], [sem ordem de indisponibilidade] ou [com a ordem descrita na cláusula 9].** Assim o disseram; lavrei esta escritura que, lida e achada conforme, outorgam, aceitam e assinam, comigo, Tabelião, que a encerro. Dou fé. (CN-PE, arts. 291, XIV, 252 e 307; CNN/CNJ, art. 320-F.)

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 [DIA] dias do mês de [MÊS] de [ANO], nesta cidade de Sirinhaém, Estado de Pernambuco, perante mim, Tabelião, compareceram, como **Outorgante(s) Estremante(s) Declarante(s)**: [NOME COMPLETO], [NACIONALIDADE], [PROFISSÃO], RG nº [NÚMERO]/[ÓRGÃO], CPF nº [NÚMERO], residente e domiciliado(a) em [ENDEREÇO COMPLETO], casado(a) com [NOME COMPLETO DO CÔNJUGE], [QUALIFICAÇÃO COMPLETA], em [DATA DO MATRIMÔNIO], sob o regime da [REGIME DE BENS], conforme certidão de casamento expedida pelo [SERVENTIA], livro [NÚMERO], folha [NÚMERO], termo [NÚMERO], [havendo pacto antenupcial: lavrado pelo [SERVENTIA], livro [NÚMERO], folha [NÚMERO]]; e, como **Interveniente(s) Confrontante(s) Anuente(s)**: [QUALIFICAÇÃO COMPLETA DE CADA CONFRONTANTE, na mesma forma; sendo falecido, o ESPÓLIO representado pelo(a) inventariante [NOME], com o título da nomeação e a certidão de óbito; sendo pessoa jurídica, com ato constitutivo, CNPJ e representação; havendo procurador, por **procuração pública** com poderes específicos e especiais, lavrada pelo [SERVENTIA], livro [NÚMERO], folha [NÚMERO], em [DATA]; havendo incapaz, representado(a)/assistido(a), mediante alvará judicial do Juízo [VARA], processo nº [NÚMERO]]. As partes são capazes e por mim identificadas, do que dou fé. (CN-PE, arts. 291, III, IV, VII, VIII e IX, 302, 306 e 333, § 3º.)

1. DO IMÓVEL. Declara(m) o(s) estremante(s) ser(em) titular(es) da fração ideal de [PERCENTUAL], correspondente à área de [ÁREA] ha, sobre o imóvel rural denominado [FAZENDA / SÍTIO / ENGENHO], situado em [LOCALIDADE], zona rural de Sirinhaém, Estado de Pernambuco, com área total de [ÁREA] ha, com limites, características e confrontações constantes da matrícula e do memorial adiante referido, poligonais referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro (SIRGAS2000), [indicação do quilômetro de sinalização, quando fronteiro a estrada sinalizada], **cadastrado no INCRA sob o CCIR nº [NÚMERO], exercício [ANO], quitado, e inscrito na Receita Federal sob o CNIR/NIRF nº [NÚMERO]**, objeto da Matrícula nº [NÚMERO] do [ORDINAL] Ofício de Registro de Imóveis de [CIRCUNSCRIÇÃO], adquirida conforme [R-NÚMERO da matrícula], cuja certidão de inteiro teor de propriedade e ônus, emitida em [DATA], é apresentada e fica arquivada. (CN-PE, arts. 299, II, 316 e 332, § 1º.)

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 delimitadas e respeitadas e estremada das demais frações, em situação consolidada e localizada, há mais de 5 (cinco) anos, admitida a soma do tempo de posse dos proprietários anteriores [INDICAR OS ANTECESSORES E OS PERÍODOS, se houver]. (CN-PE, arts. 331, 332, § 2º, e 1604.)

3. DA DESCRIÇÃO DA PARCELA. Conforme levantamento topográfico, planta e memorial descritivo georreferenciados (datum SIRGAS2000), procedidos por [NOME], [ENGENHEIRO/AGRÔNOMO/TÉCNICO HABILITADO], CREA/CFT nº [NÚMERO], sob a ART/RRT nº [NÚMERO], quitada, com código de credenciamento INCRA nº [NÚMERO], **certificados pelo INCRA sob o nº [NÚMERO DA CERTIFICAÇÃO]**,

em [DATA], os quais descrevem a área estremada, os confrontantes e a área remanescente, a parcela assim se caracteriza: [MEMORIAL PERIMÉTRICO — vértices, azimutes, distâncias e área]. Esta escritura descreve apenas a parcela localizada, sendo desnecessária a retificação de área da gleba originária e a apuração da área remanescente. (CN-PE, arts. 332, caput, 334, caput e § 1º, 337, 1607, 1611 e 1613.)

4. DA FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO. Declara(m) o(s) estremante(s) e verifica o Tabelião que a parcela ora estremada, com [ÁREA] ha, e a área remanescente da gleba, com [ÁREA] ha, são iguais ou superiores à fração mínima de parcelamento determinada pelo INCRA e impressa no CCIR nº [NÚMERO], e que o ato não se destina a simular fracionamento, desmembramento ou loteamento. (CN-PE, arts. 318, 319, 331, 314 e 1604.)

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, que as cercas, marcos e/ou cursos d'água que estremam os limites estão em seu devido lugar, que a parcela respeita fielmente as divisas e que o ato não serve para encobrir transmissão entre vizinhos. [Divisa com bem público de uso comum: dispensada a participação do ente, bastando a declaração do responsável técnico de respeito às divisas e faixas de domínio — art. 333, §§ 4º e 5º.] [Não obtida a anuência de [NOME], consigna-se a circunstância para os fins do art. 333, § 6º.] (CN-PE, art. 333, §§ 1º, 2º, 4º, 5º e 6º.)

6. DA COMPROVAÇÃO DA POSSE. A posse localizada por prazo igual ou superior a 5 (cinco) anos é comprovada por esta **declaração do(s) estremante(s), confirmada pelos confrontantes anuentes, sob as penas da lei**, meio de prova declarado suficiente pela norma. Facultativamente juntam-se, para reforço e sem caráter de exigência: [DOCUMENTOS, se houver]. (CN-PE, arts. 332, §§ 2º e 3º, e 1604, §§ 2º e 3º.)

7. DOS DOCUMENTOS. Foram apresentados e ficam arquivados: certidão de inteiro teor de propriedade e ônus da matrícula, emitida em [DATA]; planta, memorial descritivo e ART/RRT nº [NÚMERO], com a declaração de responsabilidade técnica; documentação do georreferenciamento com certificação do INCRA nº [NÚMERO], de [DATA]; **CCIR nº [NÚMERO], exercício [ANO], quitado; prova de quitação do ITR referente [à parcela a ser estremada / à gleba originária]**, mediante [comprovantes dos 5 últimos exercícios / certidão de regularidade fiscal da RFB nº [NÚMERO] / **declaração do interessado, sob as penas da lei, de inexistência de débito nos últimos cinco exercícios, por se tratar de imóvel com área inferior a 200 ha**]; recibo de inscrição no Cadastro Ambiental Rural (CAR) sob o nº [NÚMERO]; comprovante de inscrição na Receita Federal (CNIR/NIRF); **certidão/declaração de não incidência do imposto de transmissão expedida pela autoridade fazendária competente sob o nº [NÚMERO], em [DATA]**; [CNDT nº [NÚMERO] ou declaração de ciência]; certidões na forma da Lei nº 7.433/1985 e do Decreto nº 93.240/1986 [ou consignada a dispensa pelas partes]. (CN-PE, arts. 291, XIII, 299, II e XI, 305, 316, 334, §§ 1º e 2º, 1615, 1616 e 1624; LEI · Lei nº 12.651/2012, art. 29.)

8. DOS ÔNUS, CONSTRIÇÕES E INDISPONIBILIDADE. [Não havendo: declara(m) inexistirem ações reais ou pessoais reipersecutórias e ônus reais incidentes sobre o imóvel.] [Havendo: indicar cada ônus e adotar as providências do art. 1610 do CN-PE — hipoteca (comunicação ao credor); penhora (comunicação ao juízo pelo Constrijud, com transporte automático da constrição); **penhora fiscal em favor do INSS, havendo o devedor ofertado o imóvel em garantia da dívida** (anuência expressa da autarquia), regra igualmente aplicável às cédulas hipotecárias rural, industrial e comercial do DL nº 167/67; anticrese (anuência do credor anticrético); propriedade fiduciária (credor e devedor em conjunto); usufruto (nu-proprietário e usufrutuário); arrolamento (comunicação imediata ao agente fiscal). Consigna-se a existência de [DESCREVER], nos autos do processo nº [NÚMERO], perante o Juízo da [VARA/COMARCA].] [Havendo ordem de indisponibilidade: **as partes são expressamente científicas** da ordem, que poderá ter como consequência a impossibilidade de registro enquanto vigente a restrição; **a indisponibilidade não impede a lavratura nem a extremação**, que independe de autorização da autoridade ordenadora, sendo a restrição transportada para a matrícula aberta, com comunicação à autoridade ordenadora — CN-PE, art. 304, §§ 1º e 2º; CNN/CNJ, arts. 320-F, parágrafo único, 320-H e 320-AL.] (CN-PE, arts. 299, III, 304 e 1610; CNN/CNJ, arts. 320-F, 320-H e 320-AL.)

9. DO VALOR. Atribui(em) à parcela estremada o valor real de mercado de R\$ [VALOR] ([POR EXTENSO]), para os efeitos do art. 339 do CN-PE. *(CN-PE, arts. 293, 339 e 1627, parágrafo único.)*

10. DO ENCAMINHAMENTO AO REGISTRO E DO ARQUIVAMENTO. Requer(em) o registro da localização, a abertura de matrícula própria para a parcela estremada e a averbação da comunicação remissiva, acompanhado o título, para arquivamento no registro de imóveis, de **uma via original da planta e do memorial descritivo**, assinados pelo(s) estremante(s), pelo(s) confrontante(s) e pelo responsável técnico, e de **cópias da declaração de responsabilidade técnica** e, se for o caso, **da anuência do órgão municipal competente**, além da ART/RRT, do título, do último CCIR quitado e da prova de quitação do ITR. [Não estando a área global georreferenciada na matrícula, requer-se previamente a averbação do georreferenciamento da gleba, com a abertura de nova matrícula e o encerramento da anterior — CN-PE, arts. 1628 e 1629.] *(CN-PE, arts. 334, § 4º, 335, 1608, 1628 e 1629.)*

11. DO CADASTRAMENTO POSTERIOR. Declara(m) ciência de que, registrada a escritura, providenciará(ão) o cadastramento da parcela junto ao INCRA e à Receita Federal, bem como a atualização do Cadastro Ambiental Rural. *(CN-PE, art. 316; LEI · Lei nº 12.651/2012.)*

ENCERRAMENTO. Emolumentos e taxas recolhidos pela guia SICASE nº [NÚMERO], conforme tabela oficial — ato com conteúdo financeiro (CN-PE, art. 339); **não incide ITBI** (art. 339, § 1º), conforme certidão/declaração fazendária arquivada (art. 305). **DOI:** [emitida sob o nº [NÚMERO]] ou [não emitida, por não se tratar de operação imobiliária de aquisição ou alienação, nos termos do art. 1061, caput, do CN-PE; em caso de dúvida, consultada a Receita Federal do Brasil]. **Selo eletrônico de autenticidade nº [NÚMERO]. Consulta à CNIB: código nº [NÚMERO], [sem ordem de indisponibilidade] ou [com a ordem descrita na cláusula 8].** Assim o disseram; lavrei esta escritura que, lida e achada conforme, outorgam, aceitam e assinam, comigo, Tabelião, que a encerro. Dou fé. *(CN-PE, arts. 291, XIV, 252, 254 e 307; CNN/CNJ, art. 320-F.)*

13 Fontes e referências

Verificar sempre na fonte oficial.

Normas administrativas

- **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO. Corregedoria-Geral da Justiça.** *Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro de Pernambuco* — **Provimento CGJ/TJPE nº 11/2023**, com as alterações posteriores. Dispositivos utilizados: arts. 250 a 256; 290 a 307; 313 a 320; 327 a 330; **331 a 339**; 345 e 348; 1061; 1162 e 1181; 1584; **1604 a 1612**; 1613 a 1631; 1664. Portal da CGJ/PE. **[CN-PE]**
- **CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA.** *Código Nacional de Normas do Foro Extrajudicial (CNN/CN/CNJ-Extra)* — **Provimento CN-CNJ nº 149/2023**, com as alterações posteriores, **até o Provimento CN nº 224, de 12.5.2026**. Dispositivos utilizados: arts. **320-F, 320-H** (incluídos pelo Provimento nº 188, de 4.12.2024) e **320-AL** (incluído pelo Provimento CN nº 224, de 12.5.2026). **[CNN/CNJ]**

Retificação de edição anterior. Edições anteriores afirmavam que o Provimento 149/2023 não continha norma sobre extremação. A afirmação está **corrigida** nesta edição: o art. 320-H nomeia expressamente a extremação, e o art. 320-AL alcança o ato pela via das constrições e do bloqueio de matrícula.

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; art. 1.647.
- BRASIL. **Lei nº 6.015/1973** (LRP) — arts. 176; 205; 213, §§ 2º a 6º e § 16; 216-A; 225.
- BRASIL. **Lei nº 6.766/1979** — parcelamento do solo urbano.
- BRASIL. **Lei nº 4.504/1964** e **Lei nº 5.868/1972**, art. 8º — fração mínima de parcelamento.
- BRASIL. **Lei nº 8.212/1991**, art. 53. · **Decreto-Lei nº 167/1967** — cédulas hipotecárias.
- BRASIL. **Lei nº 9.393/1996**, art. 20 — ITR. · **Lei nº 10.267/2001** e **Decreto nº 4.449/2002** — georreferenciamento.
- BRASIL. **Lei nº 12.651/2012**, art. 29 — CAR.
- BRASIL. **Lei nº 13.105/2015** (CPC), art. 571. · **Lei nº 13.465/2017**, art. 45 e marco da Reurb.
- BRASIL. **Lei nº 7.433/1985** e **Decreto nº 93.240/1986** — certidões na lavratura de escrituras.

Doutrina e materiais

- LAMANA PAIVA, João Pedro. *Extremação: uma solução para os condomínios de fato*. Material de palestra. Belém-PA, 2023. **[DOCTRINA]**
- TAVARES, Juliana Oliveira da Silva; PROFIN, Alan Felipe. *Escritura de Extremação*. Material acadêmico. **[DOCTRINA]**
- VILELA, José Celso. *Regularização Fundiária Urbana, Usucapião Extrajudicial e Extremação*. CRI Itabira / CORI-MG. **[DOCTRINA]**
- Distinção entre condomínio comum e edilício, e entre instituição e convenção — conferida no Código Civil, arts. 1.331 a 1.333. **[DOCTRINA]**

Lacunas e observações de rigor

- **Comparativo com outros Estados:** as normas locais de MG, RS, PR e SC **não foram conferidas** nesta edição; por isso não se reproduzem números, anos ou intervalos de artigos.
 - **Área mínima de lote urbano em Sirinhaém:** depende de lei municipal / Plano Diretor — confirmar com a Prefeitura antes de qualquer aferição.
 - **Articulação entre os arts. 1608 e 1628/1629 do CN-PE** (ordem dos atos no rural georreferenciado): ponto não resolvido expressamente pela norma; recomenda-se consulta prévia à CGJ/PE.
 - **Prevalência do art. 320-H do Prov. 149/2023 sobre o art. 1610, VII, do CN-PE:** posição adotada com fundamento na posterioridade e no alcance nacional da norma; recomenda-se consulta à CGJ/PE antes de consolidar a prática.
 - **Outorga conjugal na estremação:** a solução adotada em 7.1 é escolha de política desta serventia, assumida como **[PRÁTICA]** e não como exigência normativa.
 - **Incidência da DOI na estremação:** o CN-PE é internamente ambíguo (art. 1061, caput, restringe a DOI às operações de aquisição ou alienação; o art. 307 manda enviá-la independentemente do valor da operação e lista dispensas que não incluem a estremação). As minutas adotam a fórmula neutra do art. 291, XIV, “b”.
 - **Nenhuma jurisprudência foi citada**, por não constar das fontes conferidas.
 - Logotipo e imagens aéreas oficiais não foram anexados; a identidade gráfica é aplicada na conversão para PDF. **[PRÁTICA]**
-

Registro de alterações desta edição

Item	Onde	O que mudou	Fundamento
A2-01	Seções 4.2, 4.3 e 13	Retirada a afirmação de que o Prov. 149/2023 nada dispõe sobre extremação; incluído o art. 320-H e delimitada a divergência ao plano registral	CNN/CNJ, art. 320-H e § 1º
A2-02 / ADV2-02	Seções 4.3, 8.5, minutas e Caso F	“Indisponibilidade — não admite o processamento” substituída: não impede lavratura nem registro; transporte da constrição; art. 1610, VII, superado	CN-PE, art. 304, § 2º; CNN/CNJ, arts. 320-F, p.ú., e 320-H
A2-03 / ADV2-20	Seções 3.2, 5.1, 7-A, 8.7 e ambas as minutas	Suprimida a exigência de prova documental da posse; adotada a declaração confirmada pelos confrontantes como prova suficiente	CN-PE, arts. 332, §§ 2º e 3º, e 1604, §§ 2º e 3º
A2-05	Seção 3.1 e minutas	Retirados “irreversível” e “sem contestação” da definição normativa; explicada a origem no art. 1584	CN-PE, arts. 331, 1604 e 1584
A2-06 (red. ADV2)	Seções 5.1, 6, 7-A.0 e 8.1	Certidão de propriedade e ônus refundamentada, com validade de 30 dias e data de emissão expressa	CN-PE, art. 299, II
A2-07 (red. ADV2)	Seções 5.2, 7-B, 8.6 e 11	Georreferenciamento mantido como exigível , com fundamento no art. 1613, caput; afastado o regime de prazos do § 1º	CN-PE, art. 1613; Lei nº 10.267/2001
A2-08 (red. ADV2)	Seção 3.4	Área/fração mínima deixou de ser [PRÁTICA] e passou a requisito normativo; incluída a responsabilidade do tabelião; Lei 6.766/1979 como parâmetro subsidiário	CN-PE, arts. 318, 329, 331 e 1604
A2-09	Seções 5.2, 7-B e 8.7	ITR: acrescentados o modo de prova e a declaração substitutiva em imóveis com menos de 200 ha	CN-PE, arts. 334, § 2º, 1615 e 1616
A2-10 (reforçado)	Seções 7-C, 8.7 e minuta urbana	IPTU deixou de ser exigência absoluta; incluídas a dispensa notarial e a inexigibilidade registral	CN-PE, arts. 299, XIII e § 2º, 303 e 1623
A2-11	Seções 6, 8.6, 8.7 e Caso E	Falta de anuência de confrontante retirada da lista de devolução e tratada como procedimento de notificação	CN-PE, arts. 333, § 6º, e 1606

Item	Onde	O que mudou	Fundamento
A2-12	Seções 6, 7-A.0, 8.1 e minutas	CNIB deixou de ser [PRÁTICA] : é dever normativo, com resultado consignado no ato e código no encerramento	CNN/CNJ, art. 320-F; CN-PE, art. 291, XIV, "c"
A2-13 / ADV2-08	Fecho das duas minutas	Criado termo de encerramento com guia SICASE, DOI, selo eletrônico, código CNIB e assinaturas; suprimidas as testemunhas do fecho rural	CN-PE, arts. 291, XIV, 252 e 254
A2-14	Encerramento das minutas	"Emitida a DOI" substituída pela fórmula neutra de informação sobre emissão ou não	CN-PE, arts. 291, XIV, "b", 307 e 1061
A2-15	Minuta urbana	Inserida cláusula de valor numerada como 10 , com renumeração do requerimento ao registro para 11 — sem duplicar cláusulas	CN-PE, arts. 293, 339 e 1627, p.ú.
A2-17	Seção 8.8	Resolvida a tensão entre memorial e escritura: a remanescente é referenciada, não apurada	CN-PE, arts. 332, 334 e 1607
A2-18	Seções 1 e 11	Retificação e usucapião deixaram de ser atribuídas ao art. 339, § 2º	CN-PE, art. 339, § 2º; LRP, arts. 213 e 216-A
A2-19	Seções 2 e 3.5	Art. 1.231 do CC reenunciado como presunção , com a glosa marcada como doutrina	CC, arts. 1.231 e 1.320
A2-20	Seção 10 (FAQ)	"ITCMD" substituído por ICD , nomenclatura do CN-PE e da legislação pernambucana	CN-PE, arts. 345 e 348
A2-21	Seções 5.3, Caso B e minuta urbana	Retirada a exigência de "infraestrutura"; mantida apenas a menção à apresentação da anuência municipal	CN-PE, art. 334, § 3º
A2-22	Seções 5.1, 7-D e Caso C	Espólio refundamentado nos arts. 333, § 3º, e 1604, § 6º; qualificação do estado civil remetida ao art. 291, IV	CN-PE, arts. 291, IV, 333, § 3º, e 1604, § 6º
Resíduo do A2-04	Seção 3.3	Núcleo do achado descartado; alterado apenas o selo de [LEI] para [CN-PE] , por se tratar da leitura que o CN-PE dá ao § 16	CN-PE, arts. 338 e 1612
Resíduo do A2-16	Seção 4.4	Núcleo descartado; acrescentada explicação do art. 45 da Lei 13.465/2017 e ressalva sobre o art. 571 do CPC	Lei nº 13.465/2017, art. 45; CPC, art. 571; CN-PE, art. 1608

Item	Onde	O que mudou	Fundamento
ADV2-01	Seções 4.2, 4.3, 8.5, 11 e minutas	Incluído o art. 320-AL: construção e bloqueio não impedem o ato; transporte automático; comunicação pelo Constrijud ; exceção do § 4º	CNN/CNJ, art. 320-AL e §§ 1º a 4º
ADV2-03	Como usar, seções 6, 7-A, 10, minutas e encerramento	Não incidência do ITBI passou a vir acompanhada da certidão/declaração fazendária arquivada	CN-PE, arts. 305 e 339, § 1º
ADV2-04	Seção 7 (novo bloco A.0) e 8.1	Incorporada a parte geral notarial: certidão de 30 dias, inscrição municipal, juízo e nº do processo, CNDT/IPTU, procuração pública, alvará	CN-PE, arts. 291, 299, 302, 303, 304 e 306
ADV2-05	Seções 5.2, 7-B e minuta rural	Identificação do imóvel rural com CCIR e CNIR na cláusula descritiva; CAR reclassificado de [DOUT.] para [LEI]	CN-PE, art. 316; Lei nº 12.651/2012, art. 29
ADV2-06	Ambas as minutas (cláusula 4)	Criada cláusula de declaração e verificação de FMP / área mínima na parcela e na remanescente	CN-PE, arts. 318, 331 e 1604
ADV2-07	Seções 1 (Exemplo 2), 8.3, 8.4, Caso B, Caso G e FAQ	Exemplos urbanos reescritos para hipóteses lícitas; criada seção sobre o limite entre estremação e loteamento clandestino; criado o Caso G, de recusa	CN-PE, arts. 314 e 319; Leis nº 6.766/1979 e 13.465/2017
ADV2-09	Seções 7-D, 7.1, 10 e minutas	Outorga conjugal resolvida expressamente como política da serventia; qualificação do estado civil com os oito elementos do art. 291, IV	CN-PE, arts. 291, IV, e 299, IX
ADV2-10	Seção 6 (novo quadro) e Caso A	Incluída a ordem dos atos no rural georreferenciado, com o encerramento da matrícula-mãe	CN-PE, arts. 1613, 1628 e 1629
ADV2-11	Seção 8.5 e minuta rural	Linha do INSS condicionada à oferta do imóvel em garantia; incluídas as cédulas do DL nº 167/67	CN-PE, arts. 1610, III, e 304, § 1º
ADV2-12	Seções 7-B e 8.7	CCIR: incluídas as dispensas de reapresentação no registro	CN-PE, arts. 1618 e 1624
ADV2-13	Seção 6, Fase 1, item 6	“Inexistência de transmissão disfarçada” reclassificada como cautela da serventia, com o fundamento correto	CN-PE, arts. 314, 319 e 339, § 2º
ADV2-14	Seções 2 e 10	Distinguidas instituição (art. 1.332) e convenção (art. 1.333, quórum de 2/3)	CC, arts. 1.332 e 1.333

Item	Onde	O que mudou	Fundamento
ADV2-15	Exemplo 7, Casos G e H	Titular do excedente renomeado para “Seu Raimundo”, eliminando a colisão com o Exemplo 4	Coerência interna
ADV2-16	Seção 10 (FAQ)	Resposta sobre gratuidade reescrita: ato com conteúdo financeiro designa base de cálculo, não gratuidade	CN-PE, art. 339
ADV2-17	Seção 2	“Herança recém-aberta” substituída por exemplos efetivos de pro indiviso, com nota sobre o inventariante	CN-PE, arts. 333, § 3º, e 1604, § 6º
ADV2-18	Seções 4.5 e 13	Comparativo com outros Estados mantido sem números, anos ou artigos, com ressalva expressa de não verificação	Método declarado do material
ADV2-19	Cláusula final das duas minutas	Uniformizado o arquivamento: via original de planta e memorial, cópias da declaração técnica e da anuência municipal	CN-PE, art. 334, § 4º
ADV2-21	Seção 7-D	Exigida procuração pública com poderes específicos e especiais; incluído o tratamento do incapaz e do alvará judicial	CN-PE, arts. 302, 291, VII e IX, e 306, p.ú.
Arbitragem 1	Seção 6, Fase 2, e tabela-síntese	Incluída a prenotação de 20 dias úteis , sem prorrogação automática, e 40 dias úteis na Reurb-S	CN-PE, arts. 1162 e 1181
Arbitragem 2	Legenda, quadro de base normativa e seções 4.1 e 13	Código de Normas de PE identificado como Provimento CGJ/TJPE nº 11/2023 , com alterações posteriores	CN-PE, ementa
Arbitragem 3	Seções 4.2 e 4.3	Confirmada a existência do art. 320-H e a falsidade da afirmação de ausência de norma nacional	CNN/CNJ, art. 320-H
Estrutura	Todo o material	Reorganizadas as 13 seções, preservadas as três finalidades; criada a seção 8.7 (“o que NÃO é nota de exigência”) para conter o excesso de exigência	Método do material

Material produzido por Márcio Gonzalez Leite — Tabelião e Registrador de Imóveis de Sirinhaém-PE. Edição revista e corrigida, fechada em 08/09/2026. As normas devem ser sempre conferidas em sua redação vigente na fonte oficial.