

PREVENÇÃO DE CONFLITOS: GUIA TÉCNICO PARA INSTITUIÇÕES NA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EXTRAJUDICIAL

Flávia Izac Veroneze ¹
Carla Abrantkoski Rister²

Tipo de Produto Técnico-Tecnológico (PTT): Relatório Técnico Conclusivo - fornece orientações detalhadas e conclusivas sobre o procedimento de estremação para instituições, com o objetivo de prevenir conflitos e regularizar frações de imóveis de forma extrajudicial. Sintetiza o conteúdo técnico e aplicado do material, servindo como uma referência prática e normativa para os usuários.

Resumo Estruturado

Objetivo do Estudo: O objetivo deste estudo é desenvolver um guia técnico para a regularização fundiária extrajudicial por meio do Instituto da Estremação, com foco na prevenção de conflitos patrimoniais em instituições. O guia busca orientar proprietários, profissionais do direito e gestores na aplicação prática desse procedimento, promovendo celeridade, segurança jurídica e valorização do imóvel.

Metodologia/Abordagem: A abordagem utilizada foi de pesquisa aplicada, com a elaboração de um relatório técnico conclusivo baseado em uma análise documental das principais legislações e normativas vigentes, incluindo a Lei de Registros Públicos e o Provimento Conjunto nº 93/2020 de Minas Gerais. Foram revisadas obras doutrinárias e manuais técnicos relevantes, complementados com exemplos práticos de casos de estremação.

Originalidade/Relevância: O guia apresenta uma inovação na forma de orientar a regularização fundiária extrajudicial, ao integrar aspectos jurídicos e práticos em um formato acessível e aplicável diretamente por instituições que buscam soluções para conflitos de posse e uso de imóveis. A relevância está em proporcionar um material técnico focado na gestão extrajudicial de propriedades, com ênfase na prevenção de litígios.

Principais Resultados: Foram identificadas as principais vantagens da estremação, como celeridade, custo reduzido e segurança jurídica, além de limitações que devem ser observadas para garantir a conformidade do processo.

Contribuições Teóricas/Metodológicas: Teoricamente, o trabalho contribui ao sistematizar o conhecimento sobre o Instituto da Estremação dentro do campo da regularização fundiária, integrando legislação, doutrina e prática em um único documento.

Contribuições Sociais/Para a Gestão: O material oferece um recurso estratégico para instituições que lidam com imóveis em situação de condomínio pro diviso, facilitando a prevenção de conflitos e a formalização de frações ideais.

Palavras-chave: Estremação; Regularização Fundiária; Conflitos Patrimoniais; Gestão Extrajudicial; Segurança Jurídica; Prevenção de Conflitos; Documento Técnico.

Araraquara, dezembro de 2022

¹ Mestre em Direito e Gestão de conflitos pela Universidade de Araraquara, [atuação profissional e e-mail](#)

² Professora do Programa de Pós-graduação em Direito e Gestão de conflitos pela Universidade de Araraquara. [e-mail](#)

IMPACTO E INOVAÇÃO DO PROJETO

Finalidade do Trabalho: *oferecer um guia técnico para a regularização fundiária extrajudicial através do Instituto da Estremação, com o objetivo de prevenir conflitos patrimoniais e facilitar a individualização de frações de imóveis. O guia visa orientar profissionais e instituições na execução desse procedimento, promovendo uma alternativa eficaz ao processo judicial.*

Nível e Tipo de Impacto: Potencial - *O guia tem o potencial de influenciar políticas públicas voltadas à desjudicialização de disputas imobiliárias, além de ser replicado em diferentes contextos, promovendo uma gestão de imóveis mais ágil e segura.*

Demanda: *surgiu da necessidade crescente de alternativas extrajudiciais para regularizar imóveis em situação de condomínio, atendendo a um público que busca soluções rápidas, econômicas e juridicamente seguras.*

Área Impactada pela Produção: *direito imobiliário e a gestão de conflitos*

Replicabilidade: *replicável em outras regiões e contextos, podendo ser adaptado para diferentes legislações estaduais.*

Abrangência Territorial: *regional*

Complexidade: *Alta, decorrente da integração de aspectos técnicos, jurídicos e práticos, exigindo conhecimentos específicos de regularização fundiária.*

Nível de Inovação: *alta -visa oferecer um material técnico aplicável e acessível, unindo legislação e prática extrajudicial de forma inédita.*

Setor da Sociedade Beneficiado: *regularização fundiária e comunidades rurais.*

Fomento: *Apoio institucional.*

Registro de Propriedade Intelectual: *Não há registro de propriedade intelectual.*

Estágio da Tecnologia: *O guia encontra-se em estágio de implementação, sendo aplicado diretamente na prática de regularização.*

Transferência de Tecnologia/Conhecimento: *A transferência ocorre através da disponibilização do guia para instituições, profissionais e comunidades, facilitando sua adoção prática.*

1 INTRODUÇÃO

Bem-vindo ao Guia Prático de Regularização Fundiária: Aplicação do Instituto da Estremação!

Este guia foi desenvolvido para ser uma ferramenta indispensável para quem busca entender e aplicar o Instituto da Estremação como um **mecanismo eficiente de regularização fundiária extrajudicial**. A estremação é uma solução inovadora que facilita a demarcação e individualização de frações ideais de imóveis rurais em situação de condomínio, **descomplicando processos e promovendo a desjudicialização**.

Por que Este Guia é Importante?

A regularização fundiária é um tema de grande relevância no cenário atual, especialmente no contexto dos imóveis rurais, onde questões como o uso da terra, conflitos de posse e a gestão de condomínios podem impactar diretamente o desenvolvimento econômico e social. **O Instituto da Estremação surge como uma resposta ágil e eficaz para esses desafios**, possibilitando que proprietários regularizem suas áreas de maneira prática e segura, sem precisar recorrer ao longo e custoso processo judicial.

Para Quem é Este Guia?

Este material é destinado a uma ampla gama de públicos, incluindo:

- **Profissionais do Direito:** Advogados, notários, registradores e demais operadores que buscam alternativas extrajudiciais para a regularização fundiária.
- **Proprietários Rurais:** Agricultores, pequenos e médios produtores que enfrentam desafios na regularização de suas propriedades e buscam soluções viáveis para individualizar suas frações de terra.
- **Interessados em Processos de Regularização Fundiária:** Gestores públicos, estudantes e pesquisadores da área de direito imobiliário e gestão de conflitos que desejam aprofundar seus conhecimentos sobre **os métodos adequados de resolução extrajudicial**.

O que Você Vai Encontrar Aqui?

Neste guia, você encontrará **orientações práticas e detalhadas** sobre como aplicar o Instituto da Estremação, incluindo:

- **Conceitos e Benefícios:** Entenda o que é a estremação, suas vantagens e quando utilizá-la.
- **Passo a Passo do Procedimento:** Um guia completo para executar o procedimento de forma correta, com destaque para a documentação necessária e os cuidados essenciais.
- **Casos Práticos e Exemplos:** Estudos de caso que ilustram a aplicação do instituto em situações reais, demonstrando a eficácia e os resultados alcançados.
- **Comparação com Procedimentos Judiciais:** Saiba por que a estremação pode ser uma opção mais vantajosa do que os processos judiciais de extinção de condomínio.
- **Dicas e Recomendações:** Sugestões de boas práticas para otimizar o uso do instituto e garantir a segurança jurídica do procedimento.

Por Que Optar Pela Estremação?

A estremação é mais do que um procedimento técnico; **é uma oportunidade de transformar a maneira como os conflitos de propriedade são geridos no Brasil.** Com este guia, você terá acesso a informações claras e objetivas que irão facilitar a tomada de decisões e a execução de processos de regularização fundiária, garantindo uma abordagem mais rápida, econômica e segura.

Vamos explorar juntos como o Instituto da Estremação pode ser um aliado poderoso na gestão de conflitos patrimoniais? Este guia é o primeiro passo para descomplicar a regularização fundiária e abrir novas possibilidades para o uso responsável e produtivo da terra.

Vamos começar!

2. O QUE É A ESTREMAÇÃO?

A estremação é um procedimento administrativo inovador que está transformando a regularização fundiária no Brasil!

Quando falamos de regularização de imóveis, especialmente em áreas rurais, nos deparamos com um grande desafio: a necessidade de transformar a situação de uso e posse de um imóvel em uma condição juridicamente válida, documentada e segura. **É exatamente aí que entra o Instituto da Estremação**, oferecendo uma alternativa prática e acessível para proprietários e profissionais do direito.

O que é a Estremação?

A estremação é um **procedimento administrativo extrajudicial** destinado à regularização de imóveis em situação de condomínio pro diviso. Esse tipo de condomínio ocorre quando duas ou mais pessoas compartilham a posse de um imóvel, mas já utilizam fisicamente suas frações de forma individualizada, sem, no entanto, terem essa divisão formalizada nos registros públicos.

A estremação permite:

- **Demarcar e individualizar** frações de um imóvel que, na prática, já estão divididas, mas que juridicamente ainda constam como uma única unidade compartilhada.
- **Dispensar a convocação de todos os coproprietários** para a realização do procedimento, focando apenas na área do interessado e nos confrontantes diretamente envolvidos.
- **Formalizar a divisão de maneira consensual**, o que agiliza a resolução do problema e evita conflitos desnecessários.

Por Que a Estremação é Importante?

Imóveis em situação de condomínio pro diviso enfrentam várias limitações, como a dificuldade de serem utilizados como garantia em financiamentos ou de serem vendidos. **A estremação resolve esses entraves**, permitindo que cada proprietário tenha uma matrícula individual para sua área, com toda a segurança jurídica necessária.

Principais Características da Estremação

1. **Aplicável a Imóveis Rurais e Urbanos:** Embora seja mais comum em áreas rurais, onde o uso da terra é muitas vezes compartilhado de forma informal, a estremação também pode ser aplicada em contextos urbanos, desde que atendidos os requisitos legais.
2. **Individualização de Frações Ideais em Condomínios Divisíveis:** A estremação é especialmente indicada para situações em que a área a ser regularizada está claramente delimitada fisicamente, mas não foi formalmente dividida no registro de imóveis. Isso é ideal para propriedades onde os coproprietários já utilizam suas frações de maneira independente.
3. **Procedimento Administrativo e Extrajudicial:** Diferentemente dos processos judiciais de extinção de condomínio, que podem ser morosos e caros, a estremação

é realizada diretamente nos Tabelionatos de Notas e Registradores de Imóveis. Isso torna o processo **mais rápido, menos burocrático e financeiramente acessível**, além de contribuir para o desafogamento do Judiciário.

Como Funciona na Prática?

A estremação é realizada por meio de uma escritura pública lavrada no Tabelionato de Notas, seguida de registro no Cartório de Registro de Imóveis. A principal diferença desse procedimento em relação a outras formas de regularização é que **não é necessário obter a anuência de todos os coproprietários do condomínio** — basta o acordo com os confrontantes da área a ser individualizada.

Por exemplo: Imagine um imóvel rural de 50 hectares compartilhado por cinco coproprietários. Cada um utiliza uma parte específica do terreno para plantio, conforme acordado informalmente entre eles, mas no registro de imóveis consta como uma única propriedade em condomínio. Com a estremação, cada um pode formalizar a sua fração de forma individual, ganhando uma matrícula própria para sua parte, sem a necessidade de todos participarem do processo.

Vantagens da Estremação

A estremação é uma poderosa ferramenta para quem deseja regularizar sua propriedade de forma rápida, segura e sem complicações. Aproveite essa oportunidade para entender todos os detalhes e aplicar esse procedimento de forma eficiente!

A estremação é mais do que um simples procedimento administrativo — é uma ferramenta estratégica para a regularização fundiária que traz inúmeros benefícios para os proprietários e profissionais envolvidos. Aqui, destacamos as principais vantagens que tornam a estremação uma escolha inteligente para quem deseja individualizar frações de imóveis de forma prática, econômica e segura.

1. Celeridade: Regularização em Tempo Recorde: Uma das grandes vantagens da estremação é a **rapidez** com que o processo é conduzido. Diferentemente do processo judicial, que pode levar anos para ser concluído, a estremação é um procedimento administrativo que pode ser finalizado em poucos meses, desde que toda a documentação esteja correta e em conformidade.

Por que isso é importante? Tempo é um recurso valioso, e a celeridade da estremação permite que os proprietários regularizem suas frações de forma muito mais rápida, possibilitando a imediata utilização da área regularizada para venda, financiamento ou outras finalidades.

Em comparação com processos judiciais, que envolvem fases de instrução, recursos e audiências, a estremação elimina toda essa complexidade, focando diretamente na resolução do problema.

2. Custo Reduzido: Economia que Faz a Diferença

O fator econômico é um dos principais motivadores para optar pela estremação. O procedimento envolve **menores despesas com taxas e honorários** em comparação aos custos de um litígio judicial, que incluem honorários advocatícios, taxas judiciais, custas processuais e, muitas vezes, despesas com perícias.

Por que isso é vantajoso? A economia gerada pela estremação permite que o proprietário invista na melhoria da propriedade ou em outras necessidades, sem comprometer um orçamento elevado com o processo de regularização.

Dica: Além de economizar com o procedimento, a redução de custos aumenta a atratividade da solução para pequenos e médios proprietários, que frequentemente enfrentam dificuldades financeiras para lidar com processos judiciais.

3. Segurança Jurídica: Garantia de Legalidade e Formalidade: A estremação oferece **segurança jurídica similar à de um processo judicial**. O procedimento é conduzido com base em documentação técnica rigorosa, homologada por um tabelião de notas e um registrador imobiliário, garantindo que todos os atos sejam realizados conforme a lei.

Por que isso importa? A segurança jurídica é fundamental para assegurar que a fração individualizada possa ser utilizada de forma plena pelo proprietário, sem riscos de questionamentos futuros. Além disso, a formalidade do procedimento confere validade e legitimidade à nova matrícula do imóvel.

Com a estremação, você regulariza sua fração de forma segura e totalmente amparada pela legislação vigente!

4. Eficiência na Resolução de Conflitos: Menos Disputas, Mais Soluções: A **eficiência na resolução de conflitos é um dos maiores benefícios da estremação**. Ao permitir a individualização das frações sem a necessidade de consenso de todos os

coproprietários, o procedimento evita longas e desgastantes disputas judiciais, que muitas vezes agravam os conflitos entre as partes.

Como isso é possível? A estremação simplifica o processo, focando na resolução do problema de forma prática e consensual entre os confrontantes diretos da área a ser regularizada.

Exemplo: Em situações onde o conflito entre coproprietários impede a venda ou o financiamento da propriedade, a estremação surge como um meio eficaz de solucionar o impasse, viabilizando a individualização e o uso da fração.

5. Valorização do Imóvel: Mais Valor, Mais Oportunidades: Uma fração de imóvel regularizada tem um **valor de mercado significativamente maior** do que uma fração que ainda se encontra em situação de condomínio. A formalização da individualização possibilita que o proprietário utilize sua área como garantia em financiamentos, amplie suas possibilidades de negócios e até mesmo valorize a propriedade para uma eventual venda.

Por que isso é relevante? A valorização do imóvel não só melhora a situação financeira do proprietário, como também amplia as opções de crédito e investimento, impulsionando o desenvolvimento econômico da propriedade.

Regularize sua fração com a estremação e transforme sua propriedade em um ativo valorizado e pronto para o mercado!

3. QUANDO UTILIZAR A ESTREMAÇÃO?

A estremação é a solução ideal quando você precisa regularizar a posse de sua fração de imóvel sem a burocracia e os altos custos de um processo judicial. Esse procedimento é especialmente indicado em casos onde há a necessidade de individualizar áreas que já estão fisicamente delimitadas, mas que ainda constam como condomínio no registro de imóveis.

Indicadores para Utilizar a Estremação

- 1. Fração Física Delimitada, mas Não Registrada Individualmente:** A estremação é perfeita para situações em que os coproprietários já utilizam suas frações do imóvel de forma separada, porém essa divisão ainda não está

formalizada no registro de imóveis. Isso é comum em propriedades rurais onde cada um cultiva ou utiliza uma parte distinta do terreno.

2. **Dificuldades na Extinção Judicial do Condomínio:** Muitas vezes, a extinção do condomínio judicialmente é um processo longo, caro e desgastante, especialmente quando não há consenso entre todos os coproprietários. A estremação contorna esse obstáculo ao focar apenas na área que o interessado deseja individualizar, sem envolver todos os coproprietários.
3. **Necessidade de Resolver a Situação de Forma Rápida, Econômica e Segura:** A estremação é um procedimento extrajudicial, o que significa que é mais rápido do que as vias judiciais. Além disso, os custos envolvidos são menores, já que não há necessidade de pagar taxas judiciais e honorários advocatícios elevados.

Exemplo Prático: Imagine que você possui uma fração de terra de 10 hectares dentro de um imóvel maior de 50 hectares, que é compartilhado com outros quatro coproprietários. Cada um já utiliza sua parte específica, mas o imóvel ainda está registrado como um todo, sem divisão formal. Um dos coproprietários deseja vender sua parte, mas o processo judicial de extinção do condomínio é demorado e envolve todos os condôminos, que nem sempre concordam com a venda. Com a estremação, você pode individualizar sua parte, abrir uma matrícula própria e seguir com a venda de maneira rápida e segura, sem depender da anuência de todos.

Requisitos Básicos para a Estremação

Para que a estremação seja viável, é essencial que alguns requisitos sejam atendidos:

1. **Condomínio pro diviso:** A estremação só é aplicável em casos de condomínio pro diviso, que é quando a posse e o uso das frações do imóvel já estão delimitados e exercidos de forma individual, mas ainda não foram formalizados juridicamente no registro de imóveis. Em outras palavras, cada coproprietário já cuida da sua parte como se fosse dono exclusivo, mas a propriedade não está oficialmente dividida.
2. **Frações Delimitadas e Divisíveis:** As áreas a serem individualizadas precisam ser divisíveis e devidamente delimitadas fisicamente. É necessário um levantamento técnico (topográfico) que comprove que a área pretendida pode ser destacada sem comprometer o todo.

3. **Conformidade com a Legislação Estadual:** A estremação deve seguir as normas vigentes no estado onde o imóvel está localizado. No caso de Minas Gerais, por exemplo, o Provimento Conjunto nº 93/2020 é a regulamentação que define os critérios e procedimentos para a realização da estremação. É fundamental que o interessado e o profissional responsável estejam atentos às exigências legais e técnicas estabelecidas por essa regulamentação.
4. **Documentação Técnica e Jurídica Adequada:** A documentação do imóvel deve estar regularizada, e o interessado deve apresentar todos os documentos necessários, como o memorial descritivo da área a ser individualizada, elaborado por um engenheiro agrimensor, a ART (Anotação de Responsabilidade Técnica), certidões negativas de débitos e outros documentos exigidos pelos cartórios competentes.

Quando NÃO Utilizar a Estremação?

- **Áreas Indivisíveis ou com Restrições Legais:** Imóveis que não podem ser divididos por restrições legais ou regulamentares não são passíveis de estremação.
- **Imóveis com Ônus Reais ou Gravames:** Se a matrícula do imóvel apresenta pendências, como hipotecas, penhoras, ou outros gravames, é necessário regularizar a situação antes de iniciar o processo de estremação.
- **Condomínios que Exigem Consenso Total:** Em situações onde todos os coproprietários devem, por lei, participar da decisão sobre a divisão do imóvel, a estremação não poderá ser aplicada sem o acordo de todos.

A estremação oferece uma alternativa eficaz, rápida e econômica para a regularização de frações de imóveis em condomínio, contribuindo para a segurança jurídica e a valorização da propriedade. Se você atende aos requisitos básicos e deseja resolver a situação de forma prática, a estremação é o caminho certo!

4. PROCEDIMENTO DE ESTREMAÇÃO: PASSO A PASSO

Está pronto para dar o próximo passo e realizar a estremação da sua fração de imóvel? Este guia passo a passo vai te conduzir por todo o processo, desde a preparação da documentação até a abertura da nova matrícula no registro de imóveis. Siga essas orientações com atenção para garantir um procedimento ágil e sem contratempos!

Passo 1: Reunir a Documentação Necessária

A preparação começa com a **organização dos documentos**. Essa etapa é fundamental para garantir que o processo seja fluido e sem atrasos. Veja a lista completa de documentos que você precisará:

1. Mapa e Memorial Descritivo da Área:

- Deve ser elaborado por um técnico responsável, como um engenheiro agrimensor, com a respectiva **Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)**. Esse documento vai delimitar a área exata que será individualizada, detalhando as confrontações e dimensões.

2. Documentos Pessoais:

- **Identidade e CPF** dos interessados (proprietários) e dos confrontantes (vizinhos das áreas a serem delimitadas).

3. Certidão de Casamento ou Nascimento:

- Necessária para comprovar o estado civil dos interessados, especialmente quando há mudanças de nome ou regime de bens que possam impactar a regularização.

4. Certidão da Matrícula do Imóvel Atualizada:

- Essa certidão deve estar sem ônus reais, como hipotecas, penhoras ou outros gravames que possam impedir a regularização.

5. Declaração de Entrega do Imposto Territorial Rural (ITR) do Ano Vigente:

- Comprova que os tributos sobre o imóvel estão em dia, condição essencial para a regularização.

6. Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural:

- Emitida pela Receita Federal, garante que não há pendências fiscais vinculadas à propriedade.

7. Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR):

- Documento emitido pelo INCRA que comprova o cadastro da propriedade junto ao sistema de controle fundiário do governo.

8. Certidões Negativas de Débitos Trabalhistas e Federais:

- Essas certidões asseguram que os proprietários não têm dívidas que possam impedir a individualização da fração.

Dica Prática: Mantenha todos os documentos organizados em uma pasta específica para o procedimento de estremação. Isso facilitará o acesso rápido durante o processo e evitará extravios ou confusões.

Passo 2: Elaboração da Escritura de Estremação

Com toda a documentação em mãos, é hora de partir para a **elaboração da escritura pública de estremação**, que será o documento base para a individualização da sua área.

1. **Lavratura da Escritura:** Dirija-se ao Tabelionato de Notas com todos os documentos reunidos. A escritura de estremação será lavrada pelo tabelião, que formalizará o acordo de demarcação da área entre o interessado e os confrontantes.
2. **Assinaturas dos Interessados e Confrontantes:** Todos os interessados e confrontantes que reconhecem a demarcação devem assinar a escritura. Essa assinatura é fundamental, pois confirma o acordo sobre os limites da área individualizada.
3. **Notificação de Confrontantes Ausentes:** Caso algum confrontante não possa comparecer ao ato de assinatura, ele poderá ser notificado posteriormente pelo Oficial Registrador, conforme previsto na legislação. Esse procedimento assegura o direito de participação e manifestação de todos os confrontantes, mesmo à distância.

Lembre-se: A presença dos confrontantes é um dos pilares da segurança jurídica do procedimento, garantindo que a individualização da fração respeita os limites físicos e legais.

Passo 3: Registro da Escritura

O último passo é protocolar a escritura de estremação no Cartório de Registro de Imóveis competente. É nesse momento que a estremação ganha validade jurídica e a nova matrícula é aberta.

1. **Protocolo da Escritura no Cartório de Registro de Imóveis:** Leve a escritura lavrada e protocolize-a no cartório competente. O registrador fará uma análise detalhada dos documentos para garantir que todas as exigências legais foram atendidas.
2. **Análise da Conformidade e Adequação:** O registrador verifica se a área descrita na escritura está conforme com os documentos técnicos apresentados, e se há concordância com os limites e confrontações estabelecidos.
3. **Abertura de Nova Matrícula:** Com a aprovação do registrador, uma nova matrícula será aberta para a área estremada, encerrando parcialmente o condomínio. A partir desse momento, a fração individualizada ganha status de

propriedade autônoma, permitindo ao proprietário usufruir de todos os direitos sobre a nova unidade.

***Dica Final:** Verifique regularmente o andamento do registro e esteja disponível para eventuais solicitações do cartório. A agilidade na resposta pode acelerar ainda mais a conclusão do procedimento.*

O procedimento de estremação, quando bem conduzido, oferece uma alternativa segura, rápida e eficiente para a regularização fundiária. Seguindo este passo a passo, você estará preparado para enfrentar o processo com confiança e alcançar a tão desejada individualização da sua fração de imóvel.

5. LIMITAÇÕES E CUIDADOS NA ESTREMAÇÃO

Embora a estremação seja uma solução prática e eficiente para a regularização fundiária, é essencial estar atento a algumas limitações e cuidados para garantir o sucesso do procedimento. Conhecer essas restrições ajudará a evitar contratempos e a assegurar que o processo seja conduzido de forma correta e em conformidade com a legislação vigente.

1. Respeito ao Módulo Mínimo Rural Um dos principais cuidados na estremação é o respeito ao **módulo mínimo rural** da região. O módulo mínimo é a menor área permitida por lei para a exploração agrícola sustentável, variando conforme as características locais, como tipo de cultura, infraestrutura e condições ambientais.

- **Por que isso é importante?** Áreas que não respeitam o módulo mínimo rural não podem ser individualizadas, pois seriam inviáveis para a atividade agrícola, comprometendo a função social da terra. Essa restrição visa garantir que as propriedades tenham tamanho suficiente para serem produtivas e sustentáveis.
- **Exceções:** Em alguns casos específicos, como propriedades de interesse social ou assentamentos de reforma agrária, podem haver permissões legais para a individualização de áreas menores que o módulo mínimo, mas sempre com autorização expressa dos órgãos competentes.

***Dica Prática:** Consulte o módulo mínimo da sua região junto ao INCRA ou órgãos estaduais de desenvolvimento agrário antes de iniciar o procedimento de estremação.*

2. Notificação dos Confrontantes: Respeito ao Contraditório: Garantir o direito ao contraditório e à ampla defesa dos confrontantes é um cuidado essencial na estremação. Confrontantes são os proprietários de imóveis vizinhos que compartilham divisas com a área a ser individualizada. Mesmo que não possam ou não queiram comparecer ao ato de assinatura da escritura, eles devem ser notificados formalmente pelo oficial do registro.

- **Por que isso é relevante?** A notificação dos confrontantes garante que todos os vizinhos estejam cientes da estremação e possam se manifestar caso discordem da demarcação proposta. Essa etapa é fundamental para evitar futuros conflitos e questionamentos sobre os limites estabelecidos.

Lembre-se: A ausência de notificação de algum confrontante pode resultar na anulação do procedimento, comprometendo toda a regularização realizada.

Sempre confirme que todos os confrontantes foram devidamente notificados e acompanhe o retorno dessas notificações para assegurar o cumprimento desse requisito.

3. Ausência de Ônus: Matrícula Livre de Gravames: Para que a estremação seja possível, **a matrícula do imóvel deve estar livre de ônus ou gravames que possam impedir a individualização da fração.** Gravames como hipotecas, penhoras, usufrutos ou servidões não resolvidas podem comprometer a realização do procedimento.

- **Por que é um cuidado essencial?** Gravames indicam que há pendências financeiras, jurídicas ou administrativas relacionadas ao imóvel, que precisam ser resolvidas antes da individualização. A regularização desses impedimentos é obrigatória para que a nova matrícula possa ser aberta sem restrições.

Dica: Antes de iniciar o processo de estremação, solicite uma certidão atualizada da matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis para verificar a existência de gravames e, se necessário, providencie sua regularização.

4. Validade Técnica dos Documentos: Precaução com a Exatidão e Atualização: A precisão e a atualização dos documentos técnicos são cruciais para o sucesso da estremação. Mapas, memoriais descritivos e outros documentos devem ser elaborados por profissionais qualificados e conter a devida Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), que atesta a legalidade e confiabilidade dos trabalhos realizados.

- Documentos técnicos desatualizados ou que não representem corretamente a situação física da área podem resultar em rejeição pelo registrador, além de comprometer a segurança jurídica do processo.
- **Atenção:** Erros na delimitação da área, na identificação dos confrontantes ou nas coordenadas geográficas podem gerar questionamentos futuros e até mesmo disputas judiciais.

Dica: Sempre contrate profissionais especializados e certifique-se de que a ART está devidamente registrada no CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia) para garantir a validade técnica dos documentos.

6. DOCUMENTAÇÃO MODELO PARA ESTREMAÇÃO

Ter a documentação correta é fundamental para o sucesso do procedimento de estremação. Para facilitar o processo e garantir que tudo seja feito de forma eficiente e sem imprevistos, apresentamos um **modelo de check-list** com todos os documentos essenciais que você precisará reunir. Utilize este guia como referência para organizar sua documentação e agilizar cada etapa da estremação.

1. Mapa e Memorial Descritivo da Área

- **Descrição:** Este é um dos documentos mais importantes do processo, pois detalha a área a ser individualizada, incluindo suas coordenadas geográficas, limites e confrontações.
- **Quem Elabora:** Deve ser elaborado por um engenheiro agrimensor ou outro profissional qualificado, que irá realizar o levantamento topográfico da área.
- **ART (Anotação de Responsabilidade Técnica):** O documento deve conter a ART, garantindo que o trabalho foi realizado conforme as normas técnicas e está devidamente registrado junto ao CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia).

Dica: Verifique se o memorial está atualizado e se todas as informações refletem corretamente a situação atual da área. Documentos desatualizados podem atrasar o processo.

2. Documentos Pessoais

- **Descrição:** Documentos pessoais dos interessados na estremação (proprietários) e dos confrontantes (vizinhos das áreas extremadas).
- **Documentos Necessários:**
 - **Identidade (RG) e CPF:** Para todos os envolvidos no processo, tanto os interessados quanto os confrontantes.
 - **Certidão de Casamento ou Nascimento:** Necessária para comprovar o estado civil e, em alguns casos, o regime de bens dos interessados.

Importância: Esses documentos são essenciais para a identificação dos envolvidos e devem estar atualizados e legíveis. Certidões antigas ou rasuradas podem ser recusadas pelo tabelião ou registrador.

3. Certidões

- **Descrição:** Certidões que comprovam a regularidade fiscal e jurídica do imóvel e dos envolvidos no processo.
- **Certidões Necessárias:**
 - **Certidão da Matrícula Atualizada do Imóvel:** Deve estar sem ônus ou gravames que possam impedir a individualização da fração. A certidão deve ser recente, normalmente com validade de 30 dias.
 - **Declaração de Entrega do Imposto Territorial Rural (ITR):** Comprova que os tributos sobre o imóvel estão em dia. Certifique-se de que a declaração corresponde ao ano vigente.
 - **Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR):** Emitido pelo INCRA, é obrigatório para propriedades rurais e comprova o cadastro da propriedade junto ao sistema fundiário nacional.
 - **Certidões Negativas de Débitos Federais e Trabalhistas:** Estas certidões garantem que não há pendências financeiras ou fiscais que possam interferir no procedimento.

Atenção: Todas as certidões devem estar dentro do prazo de validade e em conformidade com os requisitos legais para serem aceitas pelos cartórios envolvidos no processo.

4. Escritura Pública de Estremação

- **Descrição:** A escritura pública é o documento que formaliza o acordo de demarcação da área a ser individualizada entre os interessados e os confrontantes.
- **Onde Lavrar:** Deve ser lavrada em um Tabelionato de Notas com a presença dos interessados e confrontantes que reconhecem a demarcação. Caso algum confrontante não possa comparecer, ele deve ser notificado pelo oficial do registro.
- **Conteúdo:** A escritura deve conter todos os detalhes sobre a área a ser estremada, os documentos técnicos que comprovam a demarcação, e as assinaturas das partes envolvidas.

Dica Final: Mantenha cópias de todos os documentos, organize-os em uma pasta específica e revise todos os detalhes antes de apresentá-los no cartório. Essa organização garantirá que o processo de estremação transcorra sem atrasos e dentro das conformidades exigidas.

A correta preparação e apresentação dos documentos são a base para um procedimento de estremação bem-sucedido. Utilize este check-list para garantir que você está preparado para cada etapa, minimizando erros e agilizando a regularização da sua fração de imóvel.

7. CONCLUSÃO

A estremação é mais do que um simples procedimento administrativo; é uma ferramenta poderosa e estratégica para a regularização fundiária extrajudicial, que proporciona agilidade, segurança jurídica e eficiência na gestão de conflitos patrimoniais.

Este guia prático foi desenvolvido para servir como uma referência completa, orientando proprietários, profissionais do direito e interessados sobre cada etapa do processo de estremação. Ele destaca como essa alternativa extrajudicial pode ser a chave para transformar imóveis em situação de condomínio pro diviso em propriedades regularizadas e valorizadas, sem os entraves e custos elevados dos processos judiciais tradicionais.

Por Que a Estremação é Uma Solução Ideal?

- A estremação reduz significativamente o tempo necessário para a regularização de frações de imóveis, permitindo que proprietários resolvam suas questões de forma rápida e desburocratizada. Ao optar pela gestão extrajudicial, o interessado evita os longos prazos e incertezas do processo judicial, alcançando resultados em poucos meses.
- Realizada com base em documentação técnica rigorosa e homologada por um tabelião de notas e um registrador imobiliário, a estremação oferece a segurança jurídica necessária para que as frações individualizadas sejam reconhecidas oficialmente. Esse respaldo é essencial para garantir que o imóvel possa ser utilizado livremente pelo proprietário, seja para venda, financiamento ou uso pessoal.
- A estremação simplifica a resolução de conflitos de posse e uso entre coproprietários, focando na demarcação consensual das áreas e evitando disputas que, muitas vezes, se arrastam por anos no judiciário. Isso representa um grande avanço na gestão de conflitos patrimoniais, promovendo a paz e a cooperação entre as partes envolvidas.
- A regularização fundiária aumenta o valor do imóvel, tornando-o apto para ser oferecido como garantia em financiamentos e permitindo que o proprietário explore todo o potencial econômico de sua fração. Uma fração regularizada é mais valorizada no mercado e abre novas oportunidades de negócios, investimento e desenvolvimento.

O Papel da Estremação no Contexto Rural

Em áreas rurais, onde a função social da propriedade é especialmente relevante, a estremação cumpre um papel fundamental. A possibilidade de formalizar o uso da terra, respeitando suas características e dimensões, contribui para a sustentabilidade da atividade agrícola, para o acesso a crédito rural e para a consolidação da segurança alimentar. **Regularizar é garantir que cada pedaço de terra cumpra sua função produtiva, contribuindo para o desenvolvimento econômico e social da região.**

A estremação é, sem dúvida, uma solução inovadora e acessível para a regularização fundiária extrajudicial. Ela oferece uma alternativa eficaz ao processo judicial, promovendo a legalização de frações de imóveis com celeridade, economia e segurança. Ao seguir este guia, você estará preparado para enfrentar o processo de

estremação com confiança, sabendo que está utilizando um método reconhecido e respaldado pela legislação para transformar conflitos em soluções.

Utilize este material como seu aliado na busca pela regularização fundiária e aproveite todas as oportunidades que a extremação pode oferecer para valorizar e desenvolver seu patrimônio imobiliário.

REFERÊNCIAS

Para garantir a fundamentação jurídica e técnica deste guia, foram consultadas as principais leis, provimentos e obras doutrinárias que regulamentam e orientam o procedimento de extremação. Essas referências são essenciais para assegurar a conformidade do procedimento com as normas vigentes e oferecer embasamento sólido para a aplicação prática do Instituto da Extremação.

Legislação e Normas Aplicáveis:

1. **Lei nº 8.935/1994 (Lei dos Notários e Registradores):**
 - Regulamenta os serviços notariais e de registro no Brasil, incluindo as atribuições dos tabeliães e registradores que participam do procedimento de extremação.
2. **Provimento Conjunto nº 93/2020 de Minas Gerais:**
 - Normativa estadual que regula o procedimento de extremação no estado de Minas Gerais, estabelecendo critérios específicos para a individualização de frações de imóveis rurais.
3. **Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos):**
 - Dispõe sobre os registros públicos, regulamentando a abertura de matrículas, averbações e registros de escrituras, fundamentais para a formalização da extremação.
4. **Lei nº 4.504/1964 (Estatuto da Terra):**
 - Define princípios sobre a função social da propriedade rural e estabelece diretrizes para a ordenação fundiária no Brasil, contextualizando a importância da regularização de frações ideais.
5. **Código Civil Brasileiro (Lei nº 10.406/2002):**

- Regulamenta as relações de propriedade e condomínio, fornecendo base legal para a estremação de imóveis e a gestão de conflitos de copropriedade.

Obras Doutrinárias:

1. **Venosa, S. (2022).** *Direito Civil: Direitos Reais*. 23ª ed. São Paulo: Atlas.
 - Esta obra é referência sobre os direitos reais de propriedade, incluindo aspectos legais e práticos da posse, condomínio e individualização de frações.
2. **Gonçalves, C. R. (2021).** *Direitos Reais*. 17ª ed. São Paulo: Saraiva.
 - Trata das implicações jurídicas dos direitos reais sobre imóveis, abordando a relevância da regularização fundiária extrajudicial.
3. **Tepedino, G., Barboza, H. R., & Moraes, M. J. S. (2020).** *Código Civil Interpretado*. 8ª ed. Rio de Janeiro: Renovar.
 - Comentários ao Código Civil que esclarecem as disposições relativas ao condomínio e aos procedimentos de regularização extrajudicial.
4. **Carvalho, J. M. (2019).** *Registro de Imóveis: Doutrina e Prática*. 5ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais.
 - Análise aprofundada dos procedimentos de registro de imóveis, incluindo escrituras públicas e estremação.

Regulamentações Complementares:

1. **Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça (NSCGJ):**
 - Disposições administrativas que regulamentam os serviços de notas e registros, orientando a atuação dos tabeliães e registradores.
2. **INCRA – Manual Técnico de Georreferenciamento:**
 - Guia técnico que define os padrões e exigências para o georreferenciamento de imóveis rurais, documento essencial para a elaboração dos mapas e memoriais descritivos.