

ESTREMAÇÃO DE IMÓVEIS EM CONDOMÍNIO *PRO DIVISO*: ANÁLISE DO CÓDIGO DE NORMAS DE MINAS GERAIS E DA POSSIBILIDADE DE APLICAÇÃO AOS CONDOMÍNIOS FORMADOS POR APENAS DOIS CONDÔMINOS

Carlos Rogério de Oliveira Londe

Letícia Franco Maculan Assumpção

Resumo

A estremação constitui relevante instrumento de regularização imobiliária extrajudicial destinado à individualização registral de parcelas que, embora integrantes de um condomínio geral formalmente registrado, encontram-se materialmente localizadas, delimitadas e ocupadas por seus respectivos titulares. O instituto, embora não possua disciplina específica no Código Civil ou na Lei de Registros Públicos com a denominação de “estremação”, encontra regulamentação nos códigos de normas das Corregedorias Gerais de Justiça de diversos Estados, entre eles Minas Gerais. O presente artigo examina o regime jurídico da estremação no Estado de Minas Gerais, com especial atenção aos arts. 1.149 a 1.156 do Provimento Conjunto nº 93/2020 do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, inclusive às alterações posteriores. Analisa-se, em particular, a controvérsia acerca da possibilidade de utilização da estremação quando o condomínio *pro diviso* é composto por apenas dois condôminos, situação especialmente frequente em imóveis urbanos de Belo Horizonte. Sustenta-se que não existe fundamento jurídico para excluir essa hipótese do procedimento extrajudicial. A quantidade de condôminos não constitui requisito legal para a estremação; o elemento juridicamente relevante é a existência de condomínio *pro diviso*, com situação consolidada e localizada, observados os demais requisitos normativos, urbanísticos e registrais, dentre eles não se encontrando a quantidade de condôminos. Demonstra-se, ainda, que a exigência de utilização da divisão sempre que houver apenas dois condôminos importaria em confundir institutos distintos e, em determinadas situações, frustraria a própria finalidade desjudicializante da estremação, condicionando a vontade e a conduta daquele que quer resolver sua situação à vontade daquele que não quer resolver. Conclui-se que a estremação é juridicamente admissível no condomínio formado por dois titulares, desde que presentes os requisitos previstos no Código de Normas, sendo o segundo condômino chamado a participar do ato na qualidade de confrontante da parcela a ser localizada. Após a individualização da primeira parcela, a situação jurídica do remanescente deverá ser analisada à luz da especialidade objetiva, da continuidade e da disponibilidade registral.

Palavras-chave: estremação; condomínio *pro diviso*; regularização imobiliária; registro de imóveis; desjudicialização; Minas Gerais; Belo Horizonte.

1 INTRODUÇÃO

A realidade imobiliária brasileira frequentemente não coincide com a representação formal constante das matrículas dos imóveis. É comum encontrar no fólio real imóveis registrados em nome de duas ou mais pessoas em frações ideais, embora, há muitos anos, cada coproprietário exerça posse exclusiva sobre determinada parcela perfeitamente delimitada no espaço físico. A planta, os muros, as edificações, os acessos, os cadastros municipais e a própria utilização cotidiana do imóvel demonstram uma divisão material que não foi acompanhada pela correspondente individualização registral.

Tem-se, nesses casos, aquilo que a doutrina e a prática registral denominam **condomínio *pro diviso***: juridicamente existe condomínio sobre o imóvel, mas, no plano fático, cada condômino possui e utiliza determinada parcela como se fosse um imóvel individualizado.

A situação apresenta especial relevância nas áreas urbanas de Belo Horizonte. São frequentes os imóveis originariamente pertencentes a famílias, adquiridos por sucessão, compra e venda de frações ideais ou outras formas de transmissão, nos quais dois ou mais titulares passaram a ocupar áreas determinadas do terreno. Muitas vezes, a separação material da parte de cada um ocorreu há décadas, mas jamais foi refletida no Registro de Imóveis.

A manutenção dessa dissociação entre realidade física e realidade registral produz consequências relevantes. O proprietário encontra dificuldades para alienar a área que efetivamente ocupa, constituir garantia real, obter financiamento, regularizar edificações, atualizar o cadastro municipal ou transmitir o imóvel a seus sucessores.

A estremação surge, nesse contexto, como instrumento de aproximação entre a realidade fática e o fólio real. A estremação tem por finalidade regularizar condomínios ***pro diviso***, permitindo a abertura de matrícula própria para a parcela que já se encontra individualizada na realidade física.

O instituto possui característica essencialmente desburocratizante, pois, em vez de exigir a lavratura de escritura pública de divisão, que demanda a participação voluntária de todos os condôminos, ou mesmo a instauração de ação judicial de divisão, caso um ou alguns condôminos não queiram prosseguir com a divisão amigável, permite que a individualização seja realizada pela atuação coordenada do Tabelião de Notas e do

Oficial de Registro de Imóveis, demandando a participação ativa apenas do condômino que pretende estreimar sua fração ideal e, em menor escala, dos confrontantes dessa parcela, que deverão anuir com o procedimento, mas não precisarão desembolsar valores com responsáveis técnicos, escritura e registro.

No âmbito de Minas Gerais, a matéria encontra disciplina específica nos arts. 1.149 a 1.156 do Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro do Estado, atualmente consolidado no Provimento Conjunto nº 93/2020 do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, com alterações posteriores.

A questão que merece especial reflexão é a seguinte: **é possível realizar estreimação quando o condomínio *pro diviso* é composto por apenas dois condôminos?**

A dúvida tem relevância prática. Há quem sustente que, havendo apenas dois coproprietários, o procedimento adequado seria necessariamente a divisão, e não a estreimação. Essa interpretação, contudo, confunde institutos que possuem pressupostos, finalidades e consequências distintas.

O presente estudo pretende demonstrar que **a existência de apenas dois condôminos não constitui impedimento à estreimação**, desde que estejam presentes os demais requisitos previstos no Código de Normas.

2 A ORIGEM E A FUNÇÃO DA ESTREIMAÇÃO

A estreimação não constitui modalidade autônoma de aquisição da propriedade. Seu propósito é diverso: trata-se de mecanismo destinado à **individualização registral de parcela materialmente determinada de imóvel submetido a condomínio *pro diviso***.

O instituto surgiu na prática registral como resposta a situações em que o condomínio formal não correspondia ao condomínio material. O pioneirismo é atribuído ao Estado do Rio Grande do Sul, especialmente a iniciativas de regularização fundiária desenvolvidas pela Corregedoria-Geral da Justiça, entre as quais se destaca o projeto “Gleba Legal”, iniciado em 2005. A experiência gaúcha influenciou a adoção do instituto por outras unidades da Federação, inclusive Minas Gerais.

A experiência demonstra que a estreimação nasceu de uma necessidade concreta: **permitir que o Direito Registral reconheça uma situação de fato consolidada, sem obrigar o interessado a recorrer ao Poder Judiciário quando não existe propriamente um conflito a ser solucionado.**

É importante, portanto, compreender que a estreimação não tem como pressuposto uma controvérsia entre os condôminos. Ao contrário, sua razão de ser está precisamente na

existência de uma situação fática consolidada. A parcela não está sendo criada pela escritura de estremação e/ou seu registro imobiliário. Ela já existe materialmente. O que o procedimento busca fazer é permitir que essa parcela, já individualizada no mundo dos fatos, passe a possuir correspondente individualização no mundo registral.

A literatura institucional sobre o tema destaca que a estremação permite transformar a parcela faticamente demarcada em matrícula própria, sem exigir a participação de todos os condôminos da propriedade maior, mas apenas daqueles proprietários que efetivamente confrontam a área localizada. Essa característica é essencial para compreender a controvérsia relativa aos condomínios de dois condôminos.

3 ESTREMAÇÃO E DIVISÃO: INSTITUTOS DISTINTOS

Um dos principais equívocos interpretativos consiste em tratar estremação e divisão como sinônimos. Não são! O Código Civil assegura a qualquer condômino o direito de exigir, a qualquer tempo, a divisão da coisa comum, ressalvadas as hipóteses legais de indivisão. O art. 1.320 estabelece expressamente essa possibilidade.

O Código de Processo Civil, por sua vez, disciplina a ação de divisão e estabelece, em seu art. 569, II, que cabe ao condômino a ação de divisão para obrigar os demais consortes a estrear os quinhões. O art. 571 admite, ainda, que a demarcação e a divisão sejam realizadas por escritura pública quando todos os interessados forem maiores, capazes e concordes.

A divisão, portanto, é instrumento próprio para extinguir o condomínio, atribuindo a cada condômino uma parcela individualizada, sendo cabível quando há condomínio *pro diviso* ou *pro indiviso*, indistintamente.

A estremação, por outro lado, parte de premissa diferente. Na estremação, o condomínio **já possui uma divisão material fática**. O que se pretende é localizar e individualizar uma dessas parcelas no registro imobiliário.

Assim, pode-se estabelecer a seguinte distinção:

Divisão	Estremação
Destina-se à extinção do condomínio	Destina-se à individualização de parcela já localizada

Pressupõe a definição dos quinhões, tanto no condomínio <i>pro diviso</i> quanto no <i>pro indiviso</i>	Parte de uma posse localizada e consolidada (condomínio <i>pro diviso</i>)
Envolve todos os condôminos	Envolve “apenas” os confrontantes da parcela estremada, sejam eles condôminos ou não
Pode constituir procedimento judicial ou escritura consensual	É procedimento extrajudicial regulamentado pelo Código de Normas
Produce a divisão jurídica da coisa comum	Regulariza registralmente situação material já existente

A própria regulamentação mineira confirma essa distinção ao estabelecer, no art. 1.153, que a adoção do procedimento de estremação **não exclui a possibilidade de escritura pública de divisão ou de ajuizamento de ação de divisão**, ficando ao interessado a opção, de acordo com as circunstâncias do caso. Se estremação e divisão fossem a mesma coisa, essa previsão normativa seria desnecessária.

4 O FUNDAMENTO JURÍDICO DA ESTREMAÇÃO

A ausência de uma lei federal que discipline expressamente a estremação com essa denominação não significa ausência de fundamento jurídico para o procedimento. A matéria deve ser compreendida dentro do sistema de regularização e individualização imobiliária.

O Código de Processo Civil (art. 571) reconhece a possibilidade de demarcação e divisão extrajudicial por escritura pública, desde que presentes seus requisitos. A Lei nº 6.015/1973 também contém instrumentos importantes de regularização das descrições imobiliárias. O art. 213, § 9º, admite que dois ou mais confrontantes estabeleçam ou alterem suas divisas por escritura pública, independentemente de retificação, observadas as exigências legais e urbanísticas.

A estremação, contudo, possui conformação própria nos códigos de normas estaduais. Em Minas Gerais, o tratamento normativo é particularmente importante porque o Provimento Conjunto nº 93/2020 não apenas reconhece o instituto, mas estabelece seus pressupostos, os participantes do ato, os documentos técnicos, a atuação municipal, o

procedimento registral e as hipóteses relacionadas a ônus e gravames. Há, portanto, uma verdadeira disciplina administrativa do instituto.

5 A ESTREMAÇÃO NO CÓDIGO DE NORMAS DE MINAS GERAIS

O Capítulo VIII do Código de Normas mineiro é denominado “**Da Estremação de Imóveis em Condomínio de Fato**” e compreende os arts. 1.149 a 1.156. A análise desses dispositivos é fundamental para a solução da controvérsia.

5.1 Condomínio *pro diviso* e situação consolidada

O art. 1.149 estabelece: “Nas circunscrições imobiliárias possuidoras de condomínios *pro diviso* que apresentem situação consolidada e localizada [...] a regularização de frações com abertura de matrícula autônoma [...] será feita com a anuência dos confrontantes das parcelas a serem individualizadas.”

Esse dispositivo contém os elementos essenciais do instituto: existência de condomínio *pro diviso*; situação consolidada; situação localizada; respeito à fração mínima de parcelamento rural ou à área mínima de lote urbano, tanto na área estremanda quanto na área remanescente da matrícula¹; anuência dos confrontantes das parcelas a serem individualizadas, sejam eles condôminos ou não.

O ponto que chama atenção é aquilo que **a norma não restringe**. O art. 1.149 não estabelece número mínimo de condôminos. Não exige três, quatro, cinco ou qualquer outro número de coproprietários. A norma trata apenas de “**condomínios *pro diviso***”. Logo, desde que presentes os demais requisitos, o condomínio pode ser constituído por dois, três ou mais condôminos. Essa constatação é decisiva para a questão central deste artigo.

5.2 O prazo mínimo de posse

O § 2º do art. 1.149 do Código de Normas do Extrajudicial de Minas Gerais estabelece que a posse do proprietário sobre a parcela *pro diviso* deve contar com, no mínimo, cinco anos, admitindo-se a soma do tempo de posse dos proprietários anteriores. O §3º simplifica significativamente a prova ao estabelecer que, para comprovação do prazo da

¹ Importante mencionar que, para a área estremanda, a verificação de tais requisitos se dá com base nos trabalhos técnicos apresentados, enquanto, para a área remanescente, faz-se um cálculo meramente matemático, retirando-se, por exemplo, da área da matrícula antes da estremação, a área correspondente à fração ideal titularizada pelo estremente – considera-se a fração ideal titularizada pelo estremente, independentemente de eventual divergência entre a área correspondente a sua fração ideal e a área medida e constante dos trabalhos técnicos.

posse localizada, é suficiente a declaração do proprietário, corroborada pelos confrontantes.

Esse requisito demonstra novamente que a estremação está voltada à regularização de uma **situação fática consolidada**. Não se pretende criar artificialmente uma divisão. Busca-se reconhecer uma divisão material que já existe.

5.3 Fração ideal não registrada

Outro avanço importante introduzido pela regulamentação mineira é o §4º do art. 1.149, com redação dada pelo Provimento Conjunto nº 142/2025. Admite-se a estremação requerida pelo titular de fração ideal ainda não registrada, desde que apresentados ao Tabelionato de Notas o título de propriedade da fração ideal objeto da estremação e a certidão do registro do imóvel em nome do transmitente. Nessa hipótese, o §5º determina que o título aquisitivo seja registrado conjuntamente com a estremação. A alteração reforça a finalidade de regularização do instituto.

6 OS CONFRONTANTES E A DESNECESSIDADE DE ANUÊNCIA DE TODOS OS CONDÔMINOS

O art. 1.150 determina que a localização da parcela *pro diviso* seja instrumentalizada necessariamente por escritura pública de estremação. O §1º dispõe que é obrigatória a intervenção de **todos os confrontantes da gleba a localizar**, sejam eles condôminos ou não na área maior. O §2º esclarece que, para fins de estremação, considera-se confrontante 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. A escolha legislativo-normativa é extremamente significativa. A norma não determina: “deverão comparecer todos os condôminos do imóvel maior”. Determina: **“todos os confrontantes da gleba a localizar” (sejam eles confrontantes ou não)**.

Essa diferença não é meramente semântica. Ela revela a lógica do instituto. O que interessa ao procedimento é garantir que as pessoas potencialmente atingidas pela localização da parcela tenham ciência e anuem à delimitação. Por isso, um condômino que não confronta a parcela a ser estremada não precisa necessariamente participar do ato apenas pelo fato de ser titular de uma fração ideal da matrícula maior.

7 A QUESTÃO CENTRAL: PODE HAVER ESTREMAÇÃO COM APENAS DOIS CONDÔMINOS?

A resposta é **sim**! Não há, no Código de Normas de Minas Gerais, dispositivo que estabeleça que a estremação somente pode ocorrer quando houver três ou mais

condôminos. A exigência de número mínimo de condôminos seria uma restrição não prevista na norma. E, tratando-se de procedimento de regularização imobiliária, não parece juridicamente adequado criar impedimento que o próprio texto normativo não estabeleceu.

7.1 O argumento de que “dois condôminos devem fazer divisão”

O principal argumento contrário parece partir de um raciocínio aparentemente simples: se existem somente dois condôminos, a individualização das duas áreas extinguirá o condomínio; portanto, o procedimento adequado seria a divisão, e não a estremação.

O raciocínio, contudo, não é suficiente. Primeiro, porque a finalidade da estremação não depende da quantidade de condôminos. Segundo, porque a divisão exige uma operação jurídica diferente: pretende-se definir os quinhões de todos os condôminos e extinguir o condomínio em sua totalidade. Terceiro, porque a realidade pode tornar inviável ou inadequada a divisão consensual.

Imagine-se, por exemplo, um imóvel urbano pertencente a duas pessoas, cada uma com 50% da fração ideal, sendo que: cada uma ocupa há mais de vinte anos uma área perfeitamente delimitada; existem muros separando fisicamente as duas áreas; cada área possui acesso independente; as construções estão integralmente localizadas dentro das respectivas parcelas; as áreas são reconhecidas pelo Município; cada condômino exerce posse exclusiva sobre sua parcela; uma das partes deseja regularizar sua matrícula; a outra não pretende realizar imediatamente a individualização de sua parcela.

Por que a falta de interesse do segundo condômino em realizar imediatamente a escritura pública de divisão deveria impedir o primeiro de regularizar a situação imobiliária que já existe há décadas? Por que exigir que o primeiro condômino ajuíze ação para divisão somente em razão de o outro condômino não querer ou não poder, naquele momento, fazer a divisão? Não há razão jurídica para isso.

8 O CONDÔMINO REMANESCENTE COMO CONFRONTANTE

A solução torna-se ainda mais clara quando se observa a estrutura do art. 1.150. Em um condomínio formado por dois condôminos - A e B -, se A ocupa uma parcela perfeitamente delimitada e B ocupa o restante, B é, simultaneamente:

- condômino do imóvel maior; e
- confrontante da parcela que A pretende estrear.

Assim, B participará da escritura de estremação. Não se está, portanto, eliminando a proteção jurídica do segundo condômino. Ao contrário: ele deverá comparecer ao ato precisamente porque sua área confronta a parcela localizada. A diferença está na **qualidade jurídica de sua participação no ato**. Ele não precisa comparecer necessariamente como alguém que participa de uma divisão integral da propriedade. Comparece como **confrontante da parcela localizada**, anuindo à identificação de seus limites. Essa distinção é perfeitamente compatível com o art. 1.150, § 1º, do Código de Normas.

Carlos Londe relata que, na prática do Registrador de Imóveis, em apenas uma situação a estremação foi realizada entre dois condôminos e a participação do segundo condômino não foi necessária. Trata-se, é verdade, de situação absolutamente excepcional: imóvel adquirido por duas pessoas, em condomínio a princípio *pro indiviso*; na fronteira sul, o imóvel confrontava com um rio navegável e com particulares nas demais fronteiras; posteriormente, uma estrada estadual cruzou dito imóvel e os condôminos resolveram que A ficaria com a parte ao norte da estrada e B ficaria com a parte ao sul da estrada, que confrontava apenas e tão somente com a estrada (estadual) e o rio navegável (também estadual). Durante a qualificação registral, a ausência de anuência do outro condômino foi questionada, tendo sido prestados os esclarecimentos acima e registrada a estremação da forma como apresentada.

9 O FATO DE O CONDOMÍNIO SER FORMADO POR DOIS CONDÔMINOS NÃO ELIMINA O CONDOMÍNIO *PRO DIVISO*

Outro argumento que merece ser enfrentado é o de que a estremação pressuporia uma pluralidade maior de condôminos. Não existe tal exigência. O elemento distintivo do condomínio *pro diviso* não é a quantidade de titulares, mas a coexistência de:

- a) titularidade jurídica em condomínio; e
- b) localização física das parcelas atribuídas ao exercício possessório de cada condômino.

Pode existir condomínio *pro diviso* entre dois condôminos, assim como pode existir entre dez. O número de titulares é circunstância quantitativa e irrelevante para a configuração do condomínio, seja ele *pro diviso* ou *pro indiviso*. A característica *pro diviso* é qualitativa.

Por isso, se A e B são proprietários de 50% de determinado imóvel, mas A possui exclusivamente a porção norte e B exclusivamente a porção sul, com divisas materiais consolidadas, está presente a estrutura própria do condomínio *pro diviso*.

Não se pode transformar a quantidade de condôminos em requisito que o Código de Normas não estabeleceu.

10 A ESTREMAÇÃO COMO EXTINÇÃO PARCIAL DO CONDOMÍNIO E A SITUAÇÃO DO SEGUNDO CONDÔMINO

A questão fica ainda mais interessante quando se analisa que, quando há apenas dois condôminos na matrícula, a estremação não produzirá “apenas” a extinção parcial do condomínio, como ocorre em todos os casos em que há três ou mais condôminos, mas sim a extinção integral do condomínio, pois, tanto na área estremação quanto na área remanescente, haverá apenas um proprietário tabular.

Entretanto, há uma diferença bastante clara e significativa entre a estremação entre dois condôminos e a divisão: nesta, todas as glebas resultantes serão objeto de novas matrículas e serão, de pronto, já devidamente descritas de acordo com todos os requisitos registrais, inclusive a especialidade objetiva, enquanto, na estremação, apenas a área estremada já obedecerá à especialidade objetiva e demais requisitos registrais, ficando a área remanescente pendente de adequada descrição, que só ocorrerá quando seu proprietário pretender praticar novos atos registrais.

O art. 1.149 fala em “regularização de frações com abertura de matrícula autônoma”. E o art. 1.151 determina que a escritura descreverá apenas a parcela localizada, sendo desnecessária a retificação da área da gleba originária e a apuração da área remanescente, que será necessária apenas posteriormente, quando o condômino remanescente pretender praticar atos em sua matrícula.

Esse dispositivo é particularmente importante para afastar a ideia de que todos os condôminos deveriam necessariamente individualizar suas parcelas simultaneamente.

A lógica normativa é justamente a possibilidade de localização de uma parcela determinada. Assim, no exemplo de dois condôminos, imóvel localizado em área urbana:

- A possui 50% da matrícula;
- B possui 50%;
- A ocupa uma parcela materialmente determinada;
- B ocupa o restante;
- A possui mais de cinco anos de posse localizada;
- a área de A atende aos requisitos urbanísticos e a de B também;

- B é confrontante e anui;
- o Município anui;
- a planta e o memorial descrevem tecnicamente a parcela.

A escritura poderá individualizar a parcela de A. Com o registro da estremação, abre-se matrícula própria para a parcela localizada.

A situação registral da área remanescente não será analisada pelo Oficial de Registro de Imóveis no momento do registro da estremação, mas apenas posteriormente, de acordo com os elementos constantes do título e do fôlio real, especialmente sob a perspectiva da especialidade objetiva, continuidade e disponibilidade.

Em outras palavras, **não se pode transformar a eventual necessidade de regularização posterior da parcela remanescente em impedimento automático para a regularização da parcela já perfeitamente identificada.**

11 A ESPECIALIDADE OBJETIVA COMO LIMITE DA ESTREMAÇÃO

A possibilidade de estremação entre dois condôminos não significa que o procedimento possa ser utilizado indiscriminadamente. O instituto encontra importante limite no princípio da especialidade objetiva. O art. 1.151 determina que a parcela localizada seja descrita mediante planta e memorial descritivo, acompanhados da correspondente responsabilidade técnica. O Oficial de Registro deve verificar se a parcela pode ser individualizada de forma segura. Esse ponto é especialmente importante porque a estremação não pode produzir incerteza quanto à titularidade ou localização das demais áreas. A jurisprudência mineira recente demonstra justamente esse limite.

Em julgamento envolvendo pedido de estremação, o Tribunal de Justiça de Minas Gerais rejeitou o registro porque a parcela pretendida apresentava dimensão incompatível com a fração ideal constante da matrícula, criando risco de incerteza quanto à propriedade dos demais condôminos. A decisão é importante porque demonstra que o problema não está no número de condôminos.

O que pode inviabilizar a estremação é a **insegurança quanto à identificação da parcela ou quanto à preservação dos direitos dos demais titulares.**

Portanto, o exame correto deve ser: a parcela está materialmente individualizada, tecnicamente identificada e juridicamente compatível com a situação dominial? E não: há apenas dois condôminos?

12 O REQUISITO URBANÍSTICO

No caso dos imóveis urbanos, a estremação não pode ser utilizada para burlar a legislação de parcelamento do solo. O art. 1.149 determina expressamente que seja respeitada a área mínima de lote urbano tanto na área estremada quanto na remanescente. Além disso, o art. 1.151, §3º, estabelece que, nos imóveis urbanos, a escritura pública deve mencionar a apresentação da anuência do Município.

Portanto, a estremação não é instrumento para criar clandestinamente novos lotes. Ela serve para **regularizar uma situação já consolidada**, desde que compatível com a legislação urbanística. Essa questão assume especial relevância em Belo Horizonte.

O Plano Diretor municipal, instituído pela Lei nº 11.181/2019, disciplina o parcelamento, a ocupação e o uso do solo, estabelecendo parâmetros urbanísticos que devem ser observados nos procedimentos de individualização imobiliária. A própria legislação municipal determina que o parcelamento do solo urbano seja realizado mediante loteamento ou desmembramento e que os parâmetros aplicáveis sejam observados conforme as normas municipais. Consequentemente, o fato de a área ser antiga ou de a posse estar consolidada por muitos anos não dispensa, por si só, o exame urbanístico.

13 A PARTICULAR IMPORTÂNCIA DA ESTREMAÇÃO NOS IMÓVEIS URBANOS DE BELO HORIZONTE

A realidade urbana de Belo Horizonte torna o instituto particularmente relevante. Em diversos bairros, encontram-se imóveis originariamente constituídos como uma única área, posteriormente ocupados por diferentes integrantes de uma família ou adquirentes de frações ideais.

A situação pode decorrer de sucessões hereditárias; aquisições de frações ideais; doações; partilhas antigas; contratos particulares; ocupação familiar prolongada; transmissões sucessivas de frações ideais; construções realizadas em áreas materialmente separadas.

O problema é que a matrícula continua apresentando, por exemplo: “50% pertencente a A e 50% pertencente a B”. Na realidade física, porém, ninguém exerce 50% abstratamente do imóvel. A exerce uma área determinada. B exerce outra. Essa situação pode persistir por décadas.

A estremação permite que o registro imobiliário deixe de representar apenas a abstração das frações ideais e passe a representar a realidade espacial consolidada, desde que

observados os requisitos jurídicos, técnicos e urbanísticos. Isso possui grande importância econômica.

Uma matrícula individualizada pode facilitar alienação; financiamento; constituição de garantia; inventário; doação; regularização de edificações; atualização cadastral; obtenção de crédito; transmissão sucessória; valorização patrimonial; circulação formal do imóvel.

A própria literatura especializada destaca que a individualização registral favorece a circulação econômica dos imóveis e a regularização de construções e cadastros municipais.

14 O PRINCÍPIO DA DESJUDICIALIZAÇÃO

A interpretação do instituto deve considerar o movimento contemporâneo de desjudicialização. O Direito brasileiro vem ampliando progressivamente a atuação das serventias extrajudiciais na solução de situações que anteriormente dependiam necessariamente do Poder Judiciário. Inventário, divórcio, usucapião extrajudicial, adjudicação compulsória e diversos procedimentos de regularização imobiliária demonstram essa transformação.

A estremação insere-se nessa mesma lógica. Quando não há conflito de propriedade e existe uma situação material consolidada, não parece razoável impor ao interessado uma ação judicial apenas porque a matrícula ainda apresenta uma copropriedade formal.

O art. 1.153 do Código de Normas preserva a liberdade de escolha entre estremação, divisão extrajudicial e ação judicial de divisão. Isso significa que a estremação não elimina a divisão. Ela oferece uma **alternativa juridicamente adequada** quando a realidade do caso corresponde aos seus pressupostos e, na prática, a única, quando o condômino remanescente se recusa a participar.

15 ESTREMAÇÃO COM DOIS CONDÔMINOS: ANÁLISE SISTEMÁTICA

A interpretação favorável à estremação no condomínio de dois condôminos encontra fundamento em diversos elementos do sistema.

15.1 Ausência de vedação expressa

O art. 1.149 não estabelece número mínimo de condôminos. Logo, não se pode extrair da norma uma proibição inexistente.

15.2 Existência de condomínio *pro diviso*

O requisito essencial é que exista condomínio *pro diviso* com situação consolidada e localizada. Dois condôminos são suficientes para que exista condomínio.

15.3 Existência de parcela localizada

Se cada condômino exerce posse exclusiva sobre parcela determinada, o pressuposto material do instituto está presente.

15.4 Participação do segundo condômino

O segundo condômino não é excluído do procedimento. Ele comparece como confrontante da parcela localizada, caso sua área seja lindeira (como normalmente é).

15.5 Possibilidade de regularização sucessiva

A norma não exige que todas as parcelas sejam simultaneamente individualizadas. A redação do art. 1.151, ao determinar que a escritura descreva apenas a parcela localizada, impõe a compreensão de que o objeto imediato do procedimento é a parcela que se pretende estrear.

15.6 Distinção entre estremação e divisão

A existência de dois condôminos não converte automaticamente a estremação em divisão. Os institutos possuem finalidades distintas.

15.7 Efetividade da regularização

Impedir a estremação somente porque existem dois titulares poderia obrigar o interessado a buscar judicialmente uma solução que, materialmente, já está consolidada e não envolve conflito. Essa consequência seria contrária à própria finalidade desjudicializante do instituto.

16 O ARGUMENTO DA “EXTINÇÃO DO CONDOMÍNIO” NÃO IMPEDE A ESTREMAÇÃO

É verdade que, em determinadas situações, a estremação da primeira parcela pertencente a um dos dois condôminos poderá conduzir, na prática, ao desaparecimento do condomínio sobre o remanescente, mas isso não significa que o procedimento de estremação seja juridicamente inadequado.

O que importa é identificar **qual ato está sendo praticado**. Se A possui uma parcela localizada e busca individualizá-la, o objeto da escritura é a localização dessa parcela. A consequência registral poderá ser a abertura de matrícula própria e a reorganização

da situação do remanescente, sem necessidade de apuração do remanescente **neste momento**.

Não se deve confundir “o procedimento poderá produzir a extinção do condomínio” com “o procedimento somente pode ser utilizado quando a finalidade declarada for a extinção do condomínio”. São proposições diferentes. A estremação pode produzir efeitos que ultrapassam a mera localização inicial da parcela, sem perder sua natureza.

17 A POSIÇÃO MAIS ADEQUADA PARA O CASO DE DOIS CONDÔMINOS

A interpretação que melhor se harmoniza com o texto do Código de Normas é, portanto, a seguinte: **é possível a estremação de imóvel pertencente a condomínio *pro diviso* formado por apenas dois condôminos, desde que a parcela a ser localizada constitua situação consolidada e localizada, com posse mínima de cinco anos, observância da área mínima aplicável, identificação técnica adequada, anuência dos confrontantes e cumprimento das exigências municipais e registrais.**

Em outras palavras, o número de condôminos não é requisito para a estremação!

O segundo condômino participará da escritura como confrontante, quando sua área confrontar a parcela estremada. Não há fundamento jurídico para exigir que, necessariamente, os dois condôminos realizem simultaneamente uma escritura de divisão.

A divisão poderá ser utilizada se for a solução pretendida e juridicamente adequada, mas não deve ser imposta como única alternativa.

18 PROCEDIMENTO PRÁTICO EM MINAS GERAIS

Considerando o Código de Normas mineiro, pode-se estruturar o procedimento da seguinte forma.

18.1 Identificação da situação dominial

Deve-se verificar: matrícula ou transcrição; titularidade; frações ideais; cadeia dominial; existência de ônus; eventuais indisponibilidades; natureza urbana ou rural.

18.2 Identificação do condomínio *pro diviso*

Deve-se demonstrar que a parcela: é materialmente determinada; possui limites identificáveis; é ocupada pelo interessado; apresenta situação consolidada; possui posse pelo prazo mínimo exigido.

18.3 Planta e memorial descritivo

A parcela deverá ser tecnicamente descrita por profissional habilitado, com o correspondente documento de responsabilidade técnica.

18.4 Anuência dos confrontantes

Devem comparecer todos os confrontantes da parcela localizada, sejam eles condôminos ou não.

Em um condomínio de dois condôminos, o segundo coproprietário normalmente será um desses confrontantes.

18.5 Anuência municipal

Nos imóveis urbanos, deve ser apresentada a anuência do Município.

18.6 Escritura pública

A estremação é instrumentalizada necessariamente por escritura pública, nos termos do art. 1.150.

18.7 Registro imobiliário

A escritura é protocolizada no Registro de Imóveis competente. O Oficial realizará a qualificação registral, observando os princípios registrais aplicáveis. Se regular, será realizado o registro da localização, com abertura da matrícula da parcela localizada.

19 A ATUAÇÃO DO TABELIÃO DE NOTAS E DO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

A estremação evidencia de maneira particularmente clara a complementaridade das funções notarial e registral. Ao Tabelião de Notas compete instrumentalizar a vontade das partes, conferir sua capacidade e legitimidade, verificar a documentação, identificar os confrontantes, analisar a regularidade formal e material do negócio jurídico e conferir segurança jurídica à escritura. Ao Oficial de Registro de Imóveis compete realizar a qualificação registral, examinando a compatibilidade do título com o fôlio real e com os princípios registrais, dentre eles da continuidade, especialidade, disponibilidade e legalidade.

Essa divisão de competências não é meramente burocrática. É justamente a atuação coordenada dos dois profissionais que permite que o procedimento extrajudicial seja célere sem sacrificar a segurança jurídica. A atuação conjunta do Tabelião e do Registrador é elemento central para assegurar a especialidade objetiva, a continuidade e o controle da disponibilidade no procedimento de estremação.

20 OS LIMITES DA ESTREMAÇÃO

A conclusão pela possibilidade de estremação entre dois condôminos não significa que toda situação dessa natureza possa ser resolvida por esse instrumento. A estremação não deve ser admitida quando: não houver condomínio *pro diviso*; a posse não estiver materialmente localizada; não houver situação consolidada; não for atendido o prazo mínimo de cinco anos; houver incompatibilidade entre a área estremada e a fração ideal sem justificativa jurídica adequada; forem violados os parâmetros urbanísticos; a área ou o remanescente estiver abaixo da área mínima legalmente admitida, ressalvadas as hipóteses juridicamente aplicáveis; não for possível identificar com segurança a parcela; houver sobreposição ou incerteza dominial; existirem conflitos sobre a própria titularidade que ultrapassem a finalidade do procedimento; houver impedimento decorrente de indisponibilidade ou de outros ônus nos termos do art. 1.154.

O art. 1.154, aliás, estabelece tratamento específico para hipoteca, penhora, penhora fiscal, anticrese, propriedade fiduciária, usufruto, indisponibilidade e outros gravames, devendo ser objeto de análise tanto pelo advogado que atua em direito imobiliário quanto pelo Tabelião e pelo Registrador.

Portanto, a estremação não é um mecanismo de flexibilização ilimitada do sistema registral. É uma ferramenta de regularização **submetida a requisitos objetivos rigorosos**.

21 ESTREMAÇÃO E SEGURANÇA JURÍDICA

Uma crítica possível ao instituto é a de que ele poderia fragilizar a segurança jurídica por permitir a individualização de uma parcela sem a participação de todos os titulares do imóvel maior. Essa crítica, contudo, não considera a estrutura do procedimento. A segurança jurídica não decorre exclusivamente da participação de todos os titulares registraes.

Ela decorre da combinação de título dominial; posse localizada; prazo mínimo; planta; memorial descritivo; responsabilidade técnica; anuência dos confrontantes; anuência municipal, quando exigida; qualificação notarial; qualificação registral; publicidade da matrícula; respeito à continuidade; respeito à disponibilidade; especialidade objetiva.

O procedimento, portanto, substitui a exigência genérica de participação de todos os condôminos por um sistema de proteção direcionada aos sujeitos efetivamente atingidos pela localização da parcela.

É justamente essa lógica que torna a estremação especialmente adequada às situações de condomínio *pro diviso*.

22 CONDOMÍNIO DE DOIS CONDÔMINOS: EXEMPLO PRÁTICO

Imagine-se uma matrícula de 600 m², pertencente a A e B, cada um titular de 50%.

Na realidade, A ocupa 300 m² na parte frontal; B ocupa 300 m² nos fundos. Existe muro divisório há mais de cinco anos e cada área possui acesso independente. As edificações estão integralmente contidas nas respectivas áreas. Não existe conflito entre A e B. A planta e o memorial conseguem individualizar a área de A. O Município reconhece a compatibilidade urbanística da situação.

A poderia requerer a estremação de sua parcela? **Sim.** B compareceria à escritura como confrontante da área de A. A escritura descreveria a parcela de A, nos termos do art. 1.151. O Registro de Imóveis qualificaria o título e, estando presentes os requisitos, registraria a localização da parcela, abrindo matrícula própria para a parcela de A, ficando B como titular da matrícula originária (área remanescente).

A circunstância de B ainda não ter realizado procedimento equivalente para sua parcela não deve, por si só, impedir a regularização da área de A. Essa solução é coerente com a realidade urbana, em que muitas vezes um dos titulares tem interesse imediato em regularizar seu imóvel, enquanto o outro não dispõe de recursos, não pretende alienar sua área naquele momento ou simplesmente não deseja promover, naquele instante, a correspondente individualização.

Impedir a regularização do primeiro em razão da inércia do segundo significaria fazer com que o direito de um proprietário dependesse da iniciativa de outro, sem que exista norma que imponha essa condição.

23 A NECESSÁRIA REGULARIZAÇÃO POSTERIOR DO REMANESCENTE

Na estremação em que há apenas dois condôminos, a área remanescente ficará sob a titularidade de apenas uma pessoa, não havendo condomínio; a descrição do imóvel, entretanto, demandará posterior adequação. Essa posterior adequação pode ocorrer pouco tempo depois da estremação ou levar anos ou décadas, mas inevitavelmente ocorrerá quando seu proprietário pretender praticar atos registrais ou mesmo quando falecer e aquele imóvel for transmitido a seus herdeiros.

O condômino remanescente possui situação distinta daquele que primeiro promove a estremação: depois de individualizada uma parcela, a área restante poderá ser objeto da correspondente inserção de medidas perimetrais ou regularização descritiva,

conforme a situação do fôlio real. Não poderá, por óbvio, ser objeto de estremação, pois não há condomínio.

Essa solução revela uma característica importante do instituto: **a regularização não precisa necessariamente ocorrer em um único ato global**. A matrícula imobiliária pode ser progressivamente adequada à realidade física, desde que cada ato seja praticado dentro dos limites da legalidade registral.

24 A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE E A ESTREMAÇÃO

A estremação também encontra fundamento axiológico no princípio constitucional da função social da propriedade. A propriedade imobiliária não constitui apenas uma posição jurídica abstrata. Sua função social pressupõe utilização compatível com o ordenamento jurídico e com a realidade urbana ou rural em que se encontra inserida.

Quando uma área é efetivamente utilizada por determinado proprietário, possui limites físicos definidos, construção consolidada e utilização independente, a individualização registral dessa realidade pode contribuir para o cumprimento da função social da propriedade.

Isso não significa que a função social autorize a superação dos requisitos legais e urbanísticos. Ao contrário: a função social deve ser concretizada **por meio da regularização juridicamente segura**, e não pela relativização dos requisitos do registro.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça reconhece que o direito de propriedade deve ser interpretado em conjunto com sua função social, destacando a relatividade do direito de propriedade diante das limitações legais e constitucionais.

25 CONCLUSÃO

A estremação constitui importante instrumento de regularização imobiliária extrajudicial, exclusivamente destinado aos chamados condomínios **pro diviso**, nos quais a titularidade jurídica permanece formalmente em condomínio, mas a realidade física demonstra a existência de parcelas perfeitamente individualizadas e ocupadas separadamente.

No Estado de Minas Gerais, o instituto possui disciplina normativa expressa nos arts. 1.149 a 1.156 do Provimento Conjunto nº 93/2020 do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, com suas alterações posteriores.

A leitura sistemática desses dispositivos conduz a uma conclusão relevante: **não existe exigência de número mínimo de condôminos para a utilização da estremação**. O

Código de Normas exige a existência de condomínio *pro diviso* com situação consolidada e localizada, posse pelo prazo mínimo previsto, observância da área mínima aplicável, identificação técnica da parcela, participação dos confrontantes e cumprimento das exigências urbanísticas e registrais. Em nenhum momento exige a existência de três ou mais condôminos. Por isso, **a estremação é juridicamente possível quando o condomínio é formado por apenas dois condôminos.**

A existência de dois titulares não transforma automaticamente o caso em hipótese obrigatória de divisão. Divisão e estremação são institutos distintos. A divisão busca extinguir o condomínio e definir os quinhões individualizados de todos os condôminos. A estremação, por sua vez, busca localizar registralmente uma parcela que já possui existência física autônoma dentro do condomínio *pro diviso*. No condomínio de dois condôminos, o segundo titular não fica desprotegido, assim como não ficam desprotegidos os condôminos na área remanescente quando o condomínio original possui três ou mais condôminos. Se sua área confrontar a parcela a ser estremada, deverá comparecer à escritura como confrontante, nos termos do art. 1.150. Sua anuência garante que os limites da parcela sejam reconhecidos por aquele diretamente afetado pela localização.

Não há, portanto, razão jurídica para transformar a existência de apenas dois condôminos em impedimento à estremação. A interpretação contrária acrescentaria à norma uma restrição que ela não contém e reduziria indevidamente o campo de aplicação de um instrumento concebido justamente para promover a regularização imobiliária, a desjudicialização e a desburocratização.

Essa conclusão assume especial importância em Belo Horizonte, onde situações de condomínio formal acompanhadas de divisão física consolidada são frequentes em imóveis urbanos, sobretudo em decorrência de sucessões, transmissões de frações ideais e ocupações familiares prolongadas.

É indispensável distinguir a possibilidade jurídica da estremação da sua aprovação em cada caso concreto. A existência de dois condôminos não impede o procedimento, mas continuam sendo indispensáveis a situação consolidada e localizada, a posse mínima, a perfeita identificação da parcela, a compatibilidade com a fração ideal e com a matrícula, o respeito às exigências urbanísticas, a anuência municipal e a observância dos princípios registrais.

A estremação não deve ser utilizada para criar parcelamentos irregulares nem para prejudicar direitos de terceiros ou tornar incerta a propriedade remanescente. Dentro

desses limites, porém, negar a estremação simplesmente porque existem dois condôminos significaria afastar-se da finalidade do próprio instituto.

A interpretação mais adequada é aquela que reconhece a estremação como instrumento de **regularização da realidade imobiliária consolidada**, permitindo que o Registro de Imóveis reflita, com segurança e precisão, uma situação que já existe no mundo dos fatos.

No condomínio de dois condôminos, portanto, a questão não deve ser formulada como “estremação ou divisão, porque são apenas dois”. A pergunta juridicamente correta é outra: **existe condomínio *pro diviso*, com parcela materialmente localizada, situação consolidada e todos os demais requisitos do Código de Normas? Se a resposta for positiva, a circunstância de serem apenas dois os condôminos não constitui, por si só, impedimento à estremação.**

REFERÊNCIAS

BELO HORIZONTE. **Lei nº 11.181, de 8 de agosto de 2019.** Aprova o Plano Diretor do Município de Belo Horizonte e dá outras providências. Belo Horizonte: Prefeitura Municipal, 2019. A legislação municipal estabelece as normas fundamentais de ordenamento urbano e disciplina o parcelamento do solo no Município.

BRASIL. **Código Civil.** Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Arts. 1.314 a 1.322.

BRASIL. **Código de Processo Civil.** Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Arts. 569 a 598.

BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.** Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Art. 213.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Provimento nº 149, de 30 de agosto de 2023.** Institui o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça – Foro Extrajudicial. Brasília, DF: CNJ, 2023.

MINAS GERAIS. TRIBUNAL DE JUSTIÇA. **Provimento Conjunto nº 93/2020.** Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro do Estado de Minas Gerais. Belo Horizonte: TJMG, 2020, com alterações posteriores. Arts. 1.149 a 1.156.

MINAS GERAIS. TRIBUNAL DE JUSTIÇA. **Provimento Conjunto nº 142/2025.** Altera dispositivos do Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro do Estado de Minas Gerais. Belo Horizonte: TJMG, 2025.

MINAS GERAIS. TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Apelação Cível 1.0000.24.178813-2/001. Relator(a): Des.(a) Ramom Tácio. Publicação 16/05/2025. Disponível em: tjmg.jus.br. Acesso em 13/08/2026.

ANOREG/RS. **O instituto da estremação e a necessidade de padronização do procedimento nas serventias extrajudiciais.** Porto Alegre: ANOREG/RS, 6 maio 2025.