



GABRIELLY DA LUZ

**O PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL DE ESTREMAÇÃO DE IMÓVEIS
URBANOS NO ESTADO DO PARANÁ E SUAS IMPLICAÇÕES**

GUARAPUAVA/PR

2024

GABRIELLY DA LUZ

**O PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL DE ESTREMAÇÃO DE IMÓVEIS
URBANOS NO ESTADO DO PARANÁ E SUAS IMPLICAÇÕES**

Artigo de graduação apresentado ao
Centro Universitário Campo Real, como
requisito para obtenção do título de Bacharel
em Direito.

Orientadora: Janaína Bueno Santos

GUARAPUAVA/PR

2024

TERMO DE APROVAÇÃO

O PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL DE ESTREMAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS NO ESTADO DO PARANÁ E SUAS IMPLICAÇÕES

GABRIELLY DA LUZ

Trabalho de Curso aprovado com média _____, como requisito parcial para obtenção do grau de bacharel em Direito, no Curso de Direito do Centro Universitário Campo Real, pela seguinte banca examinadora:

Orientadora: Janaína Bueno Santos

Membro da Banca:

Membro da Banca:

GUARAPUAVA/PR

2024

O PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL DE ESTREMAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS NO ESTADO DO PARANÁ E SUAS IMPLICAÇÕES

LUZ, Gabrielly da¹
SANTOS, Janaína Bueno²

Resumo: O procedimento de estremação, também denominado de localização de parcela, é uma prática utilizada para regularização da definição de limites e áreas de imóveis que se encontram em condomínio *“pro diviso”*. Assim, a justificativa do trabalho situa-se na dificuldade de regularização de imóveis urbanos que se encontram-se nesta modalidade de condomínio, ou seja, duas ou mais pessoas titulares do direito de fração ideal da propriedade em um único imóvel, principalmente quanto à imóveis urbanos. Para elaboração do estudo, utilizou-se da pesquisa bibliográfica, através da pesquisa em legislações e normativas sobre o tema, bem como, em livros e revistas científicas. Este artigo tem como objetivo analisar as implicações da inexistência de norma regulamentadora para utilização da estremação na regularização de imóveis urbanos em condomínio *“pro diviso”*, principalmente quando afetado o direito da propriedade privada. Deste modo, foi possível observar com a pesquisa que, cada ente federado possui a sua própria legislação pertinente a aplicabilidade deste procedimento, e no nosso ente federado, encontra-se vigente o Provimento 276/2018, elaborado pela Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Paraná, utilizado tão somente para fins de regularização de imóveis rurais, sem mencionar a possibilidade de utilização do mesmo em imóveis urbanos, deixando uma lacuna do legislador quanto a aprovação de instrumento normativo que permita a regularização de imóveis urbanos através do procedimento de estremação/localização de parcela.

Palavras-chave: Direitos Reais. Imóvel Urbano. Estremação. Provimento 276/2018.

Abstract: The process of demarcation, also known as parcel location, is a practice used to regularize the definition of boundaries and areas of properties that are in a pro-diviso condominium. Thus, the justification for the work lies in the difficulty of regularizing urban properties that are in this type of condominium, that is, two or more people holding the right to an ideal fraction of the property in a single property, mainly regarding urban properties. For the elaboration of the study, bibliographic research was used, through research in legislation and regulations on the subject, as well as in books and scientific journals. This article aims to analyze the implications of the lack of a regulatory norm for the use of demarcation in the regularization of urban properties in a pro-diviso condominium, especially when the right to private property is affected. Thus, it was possible to observe with the research that each federative entity has its own legislation regarding the applicability of this procedure, and in our state, Provimento 276/2018, issued by the Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Paraná, is in force, used only for the purpose of regularizing rural properties, without mentioning the possibility of using it in urban properties, leaving a gap in the legislator regarding the approval of a normative instrument that allows the regularization of urban properties through the demarcation/parcel location procedure.

Keywords: Rights in rem. Urban property. Estremation.

¹ Acadêmica do Curso de Direito do Centro Universitário Campo Real.

² Orientadora e professora do Curso de Direito do Centro Universitário Campo Real.

INTRODUÇÃO

O presente artigo constitui-se pelo estudo das formas possíveis de regularização de imóveis urbanos que se situam em condomínio *“pro diviso”*, principalmente quando se trata de procedimentos no âmbito extrajudicial, devido a agilidade na tramitação, e outros benefícios, e em específico, a compreensão e reflexão sobre a utilização do procedimento extrajudicial de estremeção em imóveis urbanos e rurais e as suas implicações.

A delimitação desta pesquisa está determinada no estado do Paraná, para realização da investigação da legislação pertinente, pois para cada região do país, existem entendimentos diferentes, sendo que para alguns são permitidos certos procedimentos, e que em outros não existe a previsão ou não há autorização.

No presente trabalho, será enfatizado a situação de imóveis urbanos, que se encontram em condomínio *“pro diviso”* (diversos proprietários juntos em uma única matrícula imobiliária, por exemplo), e que, contudo, já possuem demarcações sobre suas divisas e confrontações definidas, dependendo assim de determinado procedimento para realizar a extinção do condomínio.

No primeiro capítulo, intitulado como “O Direito da Propriedade Privada e os Imóveis Urbanos”, será discutido o surgimento da propriedade privada, como um direito fundamental, em suas raízes históricas, vem evoluindo ao longo do tempo, sofrendo algumas transformações por diversos fatores sociais e políticos, mas, todavia, com a sua essência de um direito individual, mesmo que vinculado a uma função social. Assim, ele também aborda a natureza jurídica da propriedade privada, e como imóveis hoje são classificados e a distinção entre eles, sendo estes imóveis rurais e urbanos.

No segundo capítulo, nomeado como “A Propriedade Imobiliária e o Condomínio”, será realizado o estudo do condomínio, e algumas de suas classificações e diferenças, como o condomínio *“pro diviso”* e *“pro indiviso”*, com o enfoque principal no *“pro diviso”*, o qual representa a situação em que a divisão física do bem já existe, mas a propriedade jurídica continua sendo compartilhada, e para proceder a extinção desse tipo de condomínio, pode ser utilizado diferentes mecanismos legais, dependendo da situação específica.

Já no terceiro capítulo, denominado como “O Procedimento Extrajudicial de Estremeção no estado do Paraná”, será tratado da regularização extrajudicial de

imóveis, com enfoque no procedimento de estremação, como uma ferramenta importante para agilizar esse processo, quando seguido corretamente as normativas legais previstas.

Por fim, no quarto capítulo, sendo “A Utilização do Procedimento Extrajudicial de Estremação em Imóveis Urbanos no estado do Paraná e suas Implicações”, será exemplificado o funcionamento da extinção do condomínio através do procedimento de localização de parcela e suas especificidades.

No decorrer da pesquisa, foi possível observar que, com relação a utilização deste procedimento de regularização, quando se trata de imóveis rurais, encontra-se vigente o Provimento 276/2018 no estado do Paraná, o qual permite, conforme se depreende do seu artigo 1º, a regularização de parcelas de imóveis rurais registradas em condomínio, porém, em situação localizada, ou seja, “*pro diviso*”.

Assim, considerando a realidade fática de diversos proprietários de imóveis urbanos que se encontram em condomínio e possuem a necessidade de regularizá-los, foi realizado o estudo do presente artigo, visando a compreensão sobre quais são as implicações presentes do procedimento de estremação.

Cumprе ressaltar, que a discussão sobre bens imóveis aqui apresentada, refere-se aos que tem como base a sua existência pela determinação legal, nos termos do art. 80 do Código Civil Brasileiro, haja vista que se tratam de imóveis que possuem uma matrícula imobiliária, porém, todavia, os proprietários encontram-se em condomínio “*pro diviso*”.

Com relação ao objetivo geral do estudo, se concentra na análise da aplicabilidade do procedimento de estremação ou também chamado de localização de parcela “*pro diviso*” extrajudicial, em imóveis urbanos, com enfoque nas consequências geradas pela não realização deste procedimento, observando as normas do Código de Normas dos Serviços Notariais e Registrais do estado do Paraná.

Em se tratando dos objetivos específicos, o presente trabalho possui a pretensão de buscar um breve histórico sobre a propriedade privada e o seu surgimento na sociedade brasileira; pesquisar normativas legais que norteiam o Serviço de Registro de Imóveis, bem como, quanto aos procedimentos extrajudiciais; analisar a legislação quanto a aplicabilidade da norma regulamentadora para localização de parcela ou Estremação de imóveis rurais; e compreender quais são as implicações da impossibilidade de regularização de imóveis urbanos através do

procedimento extrajudicial de localização de parcela/estremação, perante o Serviço de Registro de Imóveis.

Para atingir os objetivos, utilizou-se da pesquisa bibliográfica, sobre o tema escolhido do estudo, para compreender a impossibilidade da regularização de imóveis urbanos em condomínio através do procedimento de estremação e os efeitos dessa restrição.

Assim, foi necessário o estudo e a reflexão de materiais sobre os temas de direitos reais, direito registral e o procedimento de estremação/localização de parcela “*pro diviso*”, caracterizando-se como uma pesquisa descritiva, na medida em que irá apresentar informações aludidas ao tema escolhido. Ainda, a pesquisa foi realizada com base na revisão bibliográfica de caráter qualitativo, com a análise documental encontrada para se chegar ao resultado previsto do presente estudo.

1. O DIREITO DA PROPRIEDADE PRIVADA E OS IMÓVEIS URBANOS

A constituição da propriedade privada “surgiu com o estímulo à ocupação da terra descoberta, através da instituição das sesmarias, áreas de dez léguas doadas aos chamados capitães (dando origem às Capitanias). As doações eram reguladas pelas Ordenações do Reino” (SOUZA, 2022, p. 24).

Assim, “até atingir a concepção moderna de propriedade privada, sofreram inúmeras influências no curso da história dos vários povos, desde a antiguidade. A história da propriedade é decorrência direta da organização política” (VENOSA, 2023, p. 150).

Para o autor Tartuce (2019, p. 133), “a propriedade é o direito que alguém possui em relação a um bem determinado. Trata-se de um direito fundamental, protegido no art. 5º, inc. XXII, da Constituição Federal, mas que deve sempre atender a uma função social, em prol de toda a coletividade”.

A propriedade possui a sua inviolabilidade garantida, conforme apresenta a Constituição Federal em seu artigo 5.º, XXII, e esta, “como garantia individual, como resultado dessa evolução histórica, porém depurada dos excessos que marcaram seu início, quando foi confundida com a própria garantia da pessoa humana” (LOBO, p. 47, 2023).

De acordo com a análise do autor Rizzardo (2021, p. 161),

Considera-se o mais amplo dos direitos reais, o chamado direito real por

excelência, ou o direito real fundamental. Em todos os campos da atividade humana e no curso da vida da pessoa, sempre acompanha a ideia do “meu” e do “teu”, desde os primórdios das manifestações da inteligência, o que leva a afirmar ser inerente à natureza do homem a tendência de ter, de adotar-se, de conquistar e de adquirir.

No Brasil, o Código Civil Brasileiro estabelece as principais normas na defesa da propriedade privada, iniciando com o art. 1.228, no qual consta que "O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha". Essa definição abrange quatro atributos principais: usar, gozar, dispor e reaver, e se determinada pessoa tiver todos os atributos relativos à propriedade, terá a propriedade plena (TARTUCE, 2019).

Assim, é possível compreender que a propriedade, ainda, tem sua base como um direito geral, no sentido de que o proprietário pode tudo sobre a coisa, salvo as exceções existentes (RIZZARDO, 2021).

Existem duas formas de aquisição de propriedade, a aquisição originária, que é aquela em que surge o direito sem relação com outro fato aquisitivo e que não depende de um direito anterior, e a aquisição derivada, como sendo uma mudança de titularidade, em que o direito atual depende do anterior, ou seja, a propriedade se transfere tal como era (LOBO, 2023).

Quando se trata de propriedade, é imprescindível apresentar aqui, o conceito de imóvel, sendo este caracterizado como:

[...] parte da superfície da terra, chão ou solo, e tudo o que se edifique sobre ela ou se incorpore em caráter permanente, pela mão do homem ou pela natureza. É conceito jurídico relativo às partes da terra que possam ser objeto de apropriação privada e transmissão. Nem toda a superfície do espaço territorial brasileiro pode ser apropriada pelos particulares, sendo vedadas as áreas de domínio público comum, como as praias, os mares, os lagos, os rios navegáveis, as terras habitadas pelos índios, as áreas de preservação ambiental, os sítios arqueológicos. Imóvel, na tradição do direito civil desde os romanos, também se denominava “prédio” (praedium), que tinha, na origem, sentido mais amplo, pois incluía qualquer bem, até mesmo o dinheiro. Este termo, na atualidade, é empregado exclusivamente para a edificação que se faz sobre ou sob o solo para fins residenciais ou não residenciais [...] (LOBO, p. 64, 2023).

É importante destacar, conforme observado também pelo autor, que nem todo o território brasileiro pode ser objeto de propriedade privada, pois, por exemplo, as áreas de preservação ambiental, as terras indígenas e também os bens públicos, são inalienáveis. Assim, de acordo com o Código Civil Brasileiro (2002), nos termos do artigo 79, se caracterizam como “bens imóveis o solo e tudo que se lhe incorporar natural ou artificialmente”.

Existe a distinção entre imóvel rural e urbano, no qual:

[...] a doutrina apresenta dois critérios para distinção entre os prédios rurais (rústicos) e urbanos, o da localização e o da destinação econômica. Pelo primeiro critério, será rural o imóvel que estiver fora dos perímetros urbanos dos municípios; pelo segundo, será o imóvel destinado à exploração agrícola, pecuária, extrativa ou agroindustrial, qualquer que seja a sua localização (IRIB, 2014).

Assim, é importante frisar que essa distinção entre imóveis rurais e urbanos se dá, principalmente, pela sua localização e destinação. Quando se trata de imóveis rurais, em geral, se localizam em áreas que, comumente são destinados à agricultura, pecuária ou outras atividades com a finalidade rural. Já com relação aos imóveis urbanos, possuem a sua localização nas cidades e tem a sua destinação para a habitação, o comércio, formação de indústrias, etc.

Conforme prevê a Constituição Federal de 1988, a propriedade tanto rural quanto urbana, deve cumprir a sua função social, ou seja, quer dizer que o direito de propriedade não é algo absoluto, deve ser exercido de forma a atender aos interesses de toda uma coletividade, o que vai para além dos interesses individuais do proprietário.

Conforme leciona VENOSA (2023, p. 155), com base na Carta Magna, “toda propriedade, ainda que resguardado o direito do proprietário, deve cumprir uma função social”, sendo esta, conforme prevê o art. 182 “caput”, da Constituição Federal de 1988, inserida em uma política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público Municipal, quando se trata de imóveis urbanos.

Com relação ao parágrafo primeiro do artigo acima mencionado, consta a necessidade de a propriedade urbana atender uma função social, sendo que esta atende a sua função social, nos termos do art. 182, § 2º, da Constituição Federal de 1988, quando cumpre com as exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor (RIZZARDO, 2021).

Esse plano diretor, de acordo com o §1º do art. 182 da Constituição Federal de 1988, é obrigatório em cidades com mais de vinte mil habitantes, deve ser aprovado pela Câmara Municipal, sendo um instrumento base na política de desenvolvimento e de expansão urbana, e conforme prevê o art. 150 da Constituição Estadual do Paraná, a política de desenvolvimento urbano será executada pelo Poder Público Municipal, de acordo com as diretrizes gerais fixadas.

Assim, a função social da propriedade urbana está ligada diretamente ao

planejamento urbano e ao desenvolvimento das cidades. A Carta Magna determina que a propriedade urbana deve atender todas as exigências de um plano diretor, que é um instrumento de planejamento que define as diretrizes para o desenvolvimento urbano.

O autor Schreiber (2020, p. 1027-1028), expõe sobre o mencionado artigo que, “embora de teor menos específico e objetivo, a referida norma condiciona o cumprimento da função social a parâmetros traçados na esfera municipal, respeitando a autonomia do ente federativo”.

A realização da definição de parâmetros para o cumprimento da função social da propriedade, está a cargo do nível municipal, e assim sendo, cada município possui a autonomia na elaboração do seu próprio plano diretor, bem como, define as regras específicas para o uso do solo em seu território.

Para garantir o direito à propriedade, existe o Serviço de Registro de Imóveis, como uma forma de individualizar as propriedades e também proporcionar segurança jurídica em negócios imobiliários, tendo como característica a publicidade, pois as informações são acessíveis por qualquer pessoa (TAPAI, 2022).

O autor Augusto (2013, p. 247) enfatiza que:

[...] não há dúvidas de que o sistema registral imobiliário do Brasil, é efetivamente, um registro de direitos, bastando apenas que o legislador institua a fé pública registral, como forma de garantir terceiros de boa fé e de diminuir os custos decorrentes da falta de um sólido marco jurídico.

Os atos são registrados em uma matrícula, que é considerada como um ato registrário inaugural, ou seja, ela designa a primeira inscrição, onde constam inscritos “os atos que decorrem de negócios jurídicos que versem sobre os direitos reais constantes em nosso CC, além de situações dominiais originárias, como usucapião, acessão e desapropriação direta” (NETO, CLÁPIS & CAMBLER, 2019, p. 1257).

Assim, compete ao registro de imóveis, além de garantir o direito de propriedade privada (que representa o ideal de liberdade), ainda a delimitação espacial de propriedade imobiliária, a porção do território, como sendo o elemento mais sensível do estado, ou melhor, da própria existência da vida (AUGUSTO, 2013).

Assim sendo, o Serviço de Registro de Imóveis é um mecanismo fundamental para garantir a segurança jurídica de transações imobiliárias e ainda demonstra a delimitação da propriedade. Ao realizar o registro de um imóvel, o proprietário torna pública sua titularidade, garantindo que terceiros tenham conhecimento de seus

direitos sobre aquele bem imóvel.

Ainda, com relação ao registro de imóveis, este compõe a maior parte dos direitos reais, atuando como legitimador das posições jurídicas (mesmo que com a eficácia de "*iuris tantum*"), e também confere os efeitos "*erga omnes*" a uma pluralidade de direitos obrigacionais inscritíveis, tornando as relações jurídicas públicas, as posições e as situações jurídicas dos imóveis de todo o país (AUGUSTO, 2013).

A determinação legal demonstra que cada imóvel corresponda a uma única matrícula, tendo em vista que o respectivo objeto da matrícula deve ser individualizado, para que não seja confundido com nenhum outro existente no território do município. (NETO, CLÁPIS & CAMBLER, 2019).

Com relação a individualização do imóvel, conforme SALLES (2011, p. 25) demonstra, é importante acentuar que:

O aperfeiçoamento da descrição constante da matrícula ou da transcrição (assentos anteriores à Lei n. 6.015/73) presta-se à realização prática dos princípios estruturais do sistema registral, em especial dos princípios da especialidade e da continuidade, o primeiro marcado pela necessidade da perfeita individualização do imóvel, de forma a apartá-lo de qualquer outro, tornando-o singular e inconfundível, e o segundo, o princípio da continuidade, por impor observância rigorosa ao justo e restrito encadeamento de titularidades. Tudo voltado à correção ou ao acerto das informações registrais, pois estas não se prestam apenas para atuar no campo da abstração.

O registro imobiliário (matrícula) de um imóvel é um documento que possui todas as informações essenciais sobre a propriedade, como o proprietário, as características do imóvel e as transações realizadas, e assim sendo, ela identifica cada imóvel de forma única.

A Lei dos Registros Públicos (LRP), estabelece os princípios informadores do sistema registral imobiliário, disciplinando a forma e o procedimento para realizar o registro dos direitos reais previstos no art. 1.225 do Código Civil Brasileiro (AUGUSTO, 2013).

Diante dos dispositivos previstos nesta Lei, o art. 176, § 1º, prevê que a escrituração obedecerá algumas normas, e o inciso I, descreve que cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro registro a ser feito na vigência desta Lei; e o inciso II demonstra os requisitos da matrícula, como sendo:

3) a identificação do imóvel, que será feita com indicação: a - se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área; b - se urbano, de suas

características e confrontações, localização, área, logradouro, nº e de sua designação cadastral, se houver.

Assim, cada matrícula possui a sua característica em especial, e, no entanto, elas surgem através da determinação das medidas da área correspondente, e com a realização desta, pode se requerer ao Serviço de Registro de Imóveis a abertura de um novo registro imobiliário, para que o imóvel se torne regular e individualizado perante a Serventia.

2. A PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA E O CONDOMÍNIO GERAL

Um condomínio é caracterizado quando uma coisa pertence a duas pessoas ou mais, ou seja, o domínio geral de um bem, por mais de uma pessoa de forma simultânea. Assim, “a coisa não é dividida fisicamente, mas juridicamente em frações ideais ou quotas que podem ser divididas de maneira uniforme entre as partes ou proporcional, em regra, em razão da vontade das partes” (TAPAI, 2022, p. 221).

A espécie tratada no presente trabalho, refere-se ao condomínio geral, distinguindo-se, por exemplo, do condomínio edilício, o qual se trata de “aquele formado com base na conjugação de partes de propriedade exclusiva e outras de propriedade comum”. (SCHREIBER, 2023, p. 329)

Para cada condômino, é assegurado uma quota ou fração ideal da coisa, e isso significa que todos os condôminos têm direitos qualitativamente iguais sobre a totalidade do bem, mas limitados na proporção quantitativa em que concorre com os outros coproprietários na titularidade sobre o conjunto (PEREIRA, 2022).

Assim, o condomínio é uma condição de propriedade compartilhada, onde cada proprietário possui uma parte ideal de um bem, e nesse sentido, como uma divisão jurídica, permite que várias pessoas sejam proprietárias de um único bem.

Cabe ainda, a estes condôminos, que apesar de serem proprietários e terem os direitos inerentes à propriedade em si, a impossibilidade, de forma individual alterar a destinação do bem, sequer ceder a posse, uso ou gozo a estranhos, sem o consenso dos demais integrantes do bem (TAPAI, 2022).

Ou seja, cada um destes condôminos em comum no imóvel, ficará dependente do outro, conforme o autor VENOSA (2023, p. 1179) demonstra:

O condômino de parte indivisa não pode alienar sua parte a estranho, se outro condômino quiser, tanto por tanto. O Código institui preferência em favor dos condôminos porque a intenção é, sempre que possível, extinguir o condomínio e evitar o ingresso de estranhos na comunidade condominial,

sempre ponto de discórdias. Sob a regência deste art. 504, o condômino preterido pode depositar o preço no prazo de 180 dias, havendo para si a parte vendida ao estranho, sob pena de decadência. O parágrafo único do artigo estabelece ordem de preferência na hipótese de mais de um condômino interessar-se pela aquisição. Preferirá o que tiver benfeitorias de maior valor e, na falta de benfeitorias, o de quinhão maior. Se os interessados tiverem quinhão igual, todos poderão adquirir a parte vendida, depositando o preço. Essa disposição aplica-se ao condomínio tradicional, não servindo ao condomínio de apartamentos ou assemelhados, com unidades autônomas.

E, ao mesmo tempo, “cada condômino ou consorte pode usar livremente a coisa, conforme seu destino, utilizando-a de tal forma que exerça todos os direitos compatíveis com o estado de indivisão” (PEREIRA, 2022, p. 157).

Assim, quando existe a instituição de um condomínio, existem também limites à liberdade individual dos proprietários, exigindo que estes considerem os interesses dos demais condôminos e, ao mesmo tempo, garante a todos o direito de usar e usufruir do bem comum.

Com relação a imóveis, estes, quando se encontram em co-propriedade, podem ser classificados entre “*pro diviso*” e “*pro indiviso*”. Quando se fala em condomínio “*pro diviso*”, é quando ocorre a divisão física de cada proprietário, quando existe a separação entre muros ou cercas, fazendo-se ainda o uso exclusivo do proprietário. Já em relação ao “*pro indiviso*”, todos os coproprietários usufruem da totalidade do imóvel que se encontram em condomínio (NETO, 2024).

O autor Venosa (2023), classifica também o condomínio “*pro diviso*”, no qual existe mera aparência de condomínio, pois os comunheiros localizaram-se em parte certa e determinada da coisa, sobre a qual exercem exclusivamente o direito de propriedade, diferente, dos edifícios de apartamentos e outros condomínios assemelhados, onde cada unidade autônoma é independente das demais, por força de lei, e neste caso, no que cerne às áreas comuns dos prédios, estas são caracterizadas com a comunhão “*pro indiviso*”, não podendo exercer o domínio “*pro diviso*”.

Desta forma, é possível observar que a principal diferença entre os dois tipos de condomínio, se dá através da forma em como o imóvel é utilizado, pois no condomínio “*pro diviso*”, há uma divisão física e o uso é individualizado, enquanto no “*pro indiviso*” existe uma divisão jurídica e o uso é compartilhado.

Não obstante, no condomínio “*pro diviso*”, apesar de demonstrar a aparência de individualidade, juridicamente, ainda existe uma relação de co-propriedade entre

os condôminos.

Para SCHREIBER (2020, p. 1101), ainda, com relação ao referido condomínio de bens imóveis, é possível identificar que:

[...] cada condômino age sobre uma parte delimitada do terreno, com exclusão dos demais condôminos, utilizando-se da coisa para a destinação que lhe pareça conveniente e concedendo o uso daquela parte a quem quer que seja, tudo como se a coisa comum já houvesse sido dividida. Essa situação de fato não é amparada pelo regime legal do condomínio, em que cada condômino tem a titularidade de uma parte ideal e a totalidade da coisa é utilizada em comum por todos os coproprietários.

Contudo, é importante frisar que, a norma do parágrafo único do art. 1.314 do Código Civil Brasileiro, permanece válida como regra geral, contudo, ressalvada apenas a hipótese excepcional do referido condomínio “*pro diviso*” (SCHREIBER, 2020).

Em diversos casos, para VENOSA (2010, p. 341),

[...] vários são os proprietários da mesma área, mas já localizados sobre determinada gleba: cercaram-na, respeitam os respectivos limites. Nessas hipóteses de condomínio “*pro diviso*”, a comunhão existe de direito, mas não de fato. Incumbe aos comunheiros tão só regularizar a divisão do imóvel junto ao registro imobiliário.

Assim, dentre as principais características observadas do condomínio “*pro diviso*”, na qual cada condômino utiliza uma parte específica do imóvel como se fosse seu proprietário exclusivo, mesmo que juridicamente (na matrícula imobiliária) a propriedade seja compartilhada, o que difere da regra geral de condomínio, onde a utilização do bem é compartilhada por todos os condôminos.

Com relação a extinção destes condomínios, esta ocorre “com a divisão da coisa comum entre os diversos condôminos, cada um recebendo uma parcela correspondente à sua parte ideal” (SCHREIBER, 2020, p. 1098).

A individualização destes imóveis que se encontram em condomínio, “somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal” (TAPAI, 2022, p. 369).

Portanto, quando existem duas ou mais pessoas, que se encontram em comum em uma única matrícula, mas que, contudo, já possuem demarcações sobre suas divisas e confrontações definidas, este é intitulado de condomínio “*pro diviso*”. Para sua extinção, pode ser realizado tanto procedimento judicial, ou extrajudicial,

dependendo de cada situação.

Para que ocorra a extinção do condomínio “*pro diviso*”, existem procedimentos judiciais, como a ação divisória, prevista no art. 1.320 do Código Civil Brasileiro, na qual será considerado a eventual localização de fato dos condôminos e todos estes devem ser citados, e, neste caso, qualquer condômino pode, a qualquer tempo, requerer judicialmente a divisão da coisa para atribuição, a cada condômino, de uma parte certa e determinada do imóvel comum, equivalente à sua fração ideal (NETO, 2024).

Assim, essa ação trata-se de um dos meios legais para encerrar um condomínio “*pro diviso*” e transformar a propriedade compartilhada em propriedades individuais, por determinação judicial. Em uma ação de divisão, conforme prevê o art. 569 do Código de Processo Civil, em seu inciso II, caberá ao condômino a ação de divisão, para obrigar os demais consortes a estrear os quinhões.

Outra opção prevista no ordenamento jurídico, desde que preenchido os requisitos legais, quando o condômino dispor da posse exclusiva sobre parte certa e determinada da gleba comum, requerer a usucapião extraordinária, prevista nos arts. 1.238 e seguintes do Código Civil Brasileiro, postulando de forma judicial ou extrajudicial, a declaração ou o reconhecimento de seu direito de propriedade (NETO, 2024).

A regulamentação da regularização dos imóveis extrajudiciais está prevista em legislações de cada ente federado, mediante Códigos de Normas locais, o que resulta em regras diferenciadas a serem observadas conforme o local em que o imóvel se encontra.

3. O PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL DE ESTREMAÇÃO NO ESTADO DO PARANÁ

No estado do Paraná, a norma regulamentadora extrajudicial, é o Código de Normas Extrajudicial da Corregedoria Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, aprovado pelo Provimento n.º 249, de 30 de setembro de 2013, assinado pelo Desembargador Lauro Augusto Fabrício de Melo, Corregedor-Geral da Justiça, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo art. 21, inc. III do Regimento Interno do Tribunal de Justiça.

Seu surgimento se deu através da necessidade de normatização dos

procedimentos utilizados no Foro Extrajudicial, visando maior celeridade e a otimização do serviço notarial e registral prestado pelos serviços extrajudiciais.

Assim, este estado possui um conjunto de normas específicas para os serviços extrajudiciais, com o objetivo de torná-los mais eficientes e rápidos. Essa medida visa principalmente reduzir a burocracia de processos judiciais.

No que se refere ao âmbito do extrajudicial, este vem se expandindo cada vez mais, visto ao crescente número das demandas judiciais, tornando a carga ainda mais excessiva a carga no poder judiciário e, por outro lado, a sociedade necessita de rapidez, economia e inovação, levando a crer que o futuro estará cada vez mais ligado ao direito extrajudicial (NUNES, 2020).

Diante desse cenário, é possível observar a grande expansão do direito extrajudicial, e isso demonstra que, cada vez mais procedimentos jurídicos poderão ser realizados diretamente em cartórios extrajudiciais, sem a necessidade de recorrer ao Poder Judiciário, constatando-se que progressivamente pessoas físicas e jurídicas estão em busca de alternativas para solucionar seus problemas legais, o que podem ser feitas por meio serviços extrajudiciais e que, na maioria dos casos, apresentam agilidade do processo, sendo este um dos principais motivos por sua procura.

Mas, é importante frisar que nem todos os procedimentos jurídicos podem ser realizados de forma extrajudicial, como no caso onde envolve o interesse de incapaz, com prévia avaliação judicial e aprovação do juiz, previsto no art. 1.750 do Código Civil Brasileiro.

Quando se trata de imóveis urbanos em condomínio, existem algumas formas possíveis de parcelamento, como o loteamento e desmembramento. Com relação ao loteamento, é a subdivisão de um terreno que ainda não foi parcelado, em diversos lotes destinados a edificação, desde que respeitadas as exigências previstas, como a abertura de novas vias de circulação públicas, através de obras de infraestrutura, e demais exigências legais previstas na Lei n.º 6.766/79.

Já o desmembramento, diferente do loteamento, acarreta a subdivisão de gleba em lotes, mas utilizando-se de recursos já existentes no local, com aproveitamento do sistema viário existente. Além destes, existe ainda o desdobro, considerado como o “lote” redividido.

É importante salientar, de acordo com o autor SALLES (2011, p. 58), que:

qualquer fracionamento, divisão ou desdobro, necessita da prévia aprovação municipal, ou seja, do ente Público que detém prerrogativas de caráter

urbanístico, indispensável para aquilatar a possibilidade ou necessidade de adensamento populacional, examinando, ademais, os interesses da cidade, ligados à circulação e outros fatores decorrentes da subdivisão de imóveis.

Ou seja, qualquer divisão de um terreno, seja para criar lotes, desmembrar ou desdobrar, precisa da autorização do município, pois ela tem o objetivo de avaliar se o parcelamento está de acordo com as leis de urbanismo da cidade, considerando questões como o aumento da população ou outros fatores que podem ser impactados pela divisão do imóvel.

A falta de consenso entre os condôminos e a dificuldade em localizar todos eles podem gerar diversos problemas, como a impossibilidade de obter financiamentos e outras dificuldades relacionadas ao registro do imóvel. Assim, a estremação surge como uma solução mais simples e rápida para essa situação, permitindo a individualização da propriedade e a criação de uma nova matrícula

Nesse contexto, essa forma de regularização destes imóveis pelo procedimento extrajudicial de estremação, também chamado de localização de parcela, no qual o oficial do Serviço de Registro de Imóveis registra a estremação na matrícula da gleba e abre matrícula para a parte estremada.

Assim, o autor Neto (2024, p. 171) demonstra e enfatiza a importância como sendo um

[...] procedimento extrajudicial, iniciado pelo condômino, que apresenta ao Registro de Imóveis escritura pública de declaração, com intervenção de todos os confrontantes, mas apenas deles, da parte a localizar, sejam ou não condôminos na gleba. Em geral, devem ser apresentados também memorial descritivo e planta. Algumas corregedorias exigem prazo de dez anos da ocupação de fato; outras, de cinco anos. No entanto, basta declaração do interessado.

Contudo, caso ocorra alteração das perimetrais, como no caso de descrições de imóveis que foram realizadas no passado, que caracterizam-se como muito precárias e sem garantir a segurança jurídica que se espera, faz-se necessário da retificação administrativa registral, pelo procedimento sumário.

O autor Augusto (2013, p. 295) esclarece sobre este procedimento, com base na Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/1973)

O procedimento sumário de retificação extrajudicial é utilizado quando se faz necessária a alteração da descrição tabular do imóvel, sem que haja potencialidade de danos a terceiros. Esse procedimento será necessário nas hipóteses constantes das alíneas “d”, “e” e “f” do inciso I do artigo 213: a) retificação que vise à indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georreferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais (“alínea d”); b) alteração ou inserção que resulte de mero cálculo

matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro (alínea "e"); e c) reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação (alínea "f").

De acordo com o princípio da especialidade, descrito por Tapai (2022, p. 87), “a lei que trata dos registros públicos estabelece que cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro registro a ser feito e seguirá com o imóvel de forma permanente, devendo os atos serem numerados e datados”.

Complementa ainda, que “a discriminação dos imóveis deve ser perfeita e com maior número de informações possíveis, que permitam a sua identificação e os tornem únicos. Da mesma maneira, os sujeitos constantes no registro devem ser identificados de forma clara” (TAPAI, 2022, p. 87).

Em resumo, esse princípio estabelece que, cada imóvel deve possuir uma matrícula própria, ou seja, um registro individual que o acompanha por toda a sua existência jurídica e esta deve conter o máximo possível de informações sobre o imóvel, como sua localização, dimensões, características e os direitos reais sobre ele, de forma precisa.

O objetivo é garantir a segurança jurídica das transações imobiliárias, evitando que ocorram fraudes e controvérsias sobre a titularidade e os direitos reais sobre os imóveis. Ao exigir um registro individual e completo para cada imóvel, o sistema de registro de imóveis proporciona maior certeza e transparência às relações jurídicas.

Assim, “a retificação de registro não é um negócio jurídico, mas apenas um simples procedimento que visa a corrigir falhas no tocante à especialização dos elementos do registro (descrição do imóvel, qualificação das partes e especificação do direito)” (AUGUSTO, 2013, p. 295).

Esse dispositivo, ao prever a regularização de imóveis, no âmbito do Serviço de Registro de Imóveis, se viabiliza em hipóteses de alteração de medidas perimetrais ou de superfície, e ainda pode ser utilizado para correção da base física do imóvel, nos casos de deslocamento parcial do referido imóvel (SALLES, 2011).

O autor Salles (2011, p. 64), enfatiza quanto aos benefícios que o Estatuto da Cidade (Lei n. 10.257/2001), e ainda quanto ao cadastro de descrição (cadastro) atualizado de imóveis, realizado através do procedimento de retificação, o qual

[...] regulamentou o art. 182 da Constituição Federal, que atribui aos Municípios a execução da política de desenvolvimento urbano. Representando importante evolução legislativa quanto às áreas urbanas, o Estatuto da Cidade favorece o aperfeiçoamento da informação territorial, ao eleger entre diversos instrumentos da política urbana o plano diretor; a

disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo; e diversos institutos jurídicos e políticos, como a regularização fundiária. O cadastro passa a ser importante instrumento para o planejamento municipal, e sua integração com o registro passa a ser relevantíssima, pois o implemento das políticas referentes aos bens imóveis envolve necessariamente o registro imobiliário. Também a Lei n. 10.931/2004 contribui para o aperfeiçoamento da informação territorial, ao alterar a Lei de Registros Públicos e permitir em diversas hipóteses a retificação administrativa do registro imobiliário, inclusive quanto à descrição dos imóveis, urbanos ou rurais, facilitando e tornando mais ágil o procedimento para adequar o registro à realidade física do bem.

O procedimento de retificação permite corrigir informações incorretas ou incompletas nos registros de imóveis, garantindo que eles reflitam a realidade física dos bens, e a integração entre o cadastro de imóveis e o registro imobiliário é fundamental para a implementação das políticas urbanas, pois permite um melhor controle e gestão dos bens imóveis.

Assim, essa retificação modifica a descrição das divisas, mas, contudo, não altera as divisas, que também pode ser chamada de retificação intra muros, isto é, dentro das divisas enunciadas no registro, e, contudo, não é modo de aquisição da propriedade (NETO, 2024).

Com relação as modalidades de medição, utiliza-se do georreferenciamento, através do procedimento de retificação, efetivado pelo Serviço de Registro de Imóveis, para realizar a correção da descrição tabular e, caso haja o consenso, pode ser utilizada até para alterar as divisas do imóvel rural. Caso exista alteração de divisa ou medida, com a descrição georreferenciada, deve haver a submissão ao padrão da retificação, este utilizado tanto para imóveis urbanos quanto para imóveis rurais (SALLES, 2011).

Após o procedimento,

O imóvel georreferenciado terá, nos termos do § 5º do art. 9º do Decreto n. 5.570/2005, uma nova matrícula, encerrando-se a anterior. As retificações, em regra, são averbadas na matrícula do imóvel, contudo, o regulamento determina a abertura de nova matrícula, para a qual devem ser transportados todos os ônus, gravames e atos de constrição que onerem o imóvel. (SOUZA, 2022, p. 59)

Ao apresentar o procedimento de estremação, também intitulado de localização de parcela, é possível observar o quão este procedimento se torna mais célere, em comparação a um procedimento pela via judicial, porém, contudo, no estado do Paraná, somente é possível a realização em imóveis rurais, motivo pelo qual será prosseguido quanto a discussão do presente estudo.

4. A UTILIZAÇÃO DO PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL DE ESTREMAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS NO ESTADO DO PARANÁ E SUAS IMPLICAÇÕES

O condomínio “*pro diviso*” é uma situação em que um imóvel pertence a mais de uma pessoa, mas cada uma delas possui uma parte individual e determinada do bem. Para realizar a regularização desta situação, é possível através do processo judicial, contudo, podendo ser demorado e custoso.

Tendo em vista as soluções judiciais já mencionadas, para a regularização desses imóveis, consideradas como demoradas e custosas, ocorreu a criação, por parte de algumas corregedorias, do procedimento de estremação, como forma de regularização de imóveis em condomínio (NETO, 2024).

Esse procedimento somente é permitido neste ente federado, através do Provimento 276/2018 elaborado pela Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Paraná, unicamente para imóveis rurais, dentro do município, representando um significativo avanço na busca por soluções mais eficientes e menos burocráticas para a regularização de imóveis, especialmente aqueles em situação de condomínio “*pro diviso*”.

Assim, ele trouxe uma nova forma de resolução de conflitos para os proprietários de imóveis dos referidos condomínios, pela da estremação. Através deste, é possível, com o auxílio de profissionais habilitados, como engenheiros e agrimensores, delimitar com precisão a área que pertence a cada proprietário, e com a delimitação, as novas divisas podem registradas no Registro de Imóveis, garantindo a segurança jurídica das transações envolvendo o imóvel.

Inclusive, este Provimento (276/2018 da CGJ-PR) foi elaborado considerando que nem sempre é possível ao proprietário da parcela “*pro diviso*” obter a anuência de todos os condôminos, obrigando-se a recorrer ao Poder Judiciário, o que gera importante oneração de prazos e custos, e assim sendo, conforme o art. 2º da referida norma, somente existe a necessidade da anuência dos confrontantes das parcelas a serem estremadas.

Conforme prevê o Art. 1.º da norma regulamentadora acima citada, a destinação dessa regularização de parcela, é objeto de imóveis rurais, registradas em condomínio, porém, em situação localizada, ou seja, “*pro diviso*”.

Existem alguns requisitos para que seja permitido a regularização através do

procedimento de estremação, e dentre eles, conforme preconiza o art. 3º, onde a posse do proprietário sobre a parcela *“pro diviso”* a estrear deve possuir no mínimo cinco (05) anos, sendo permitido a soma do tempo de posse dos proprietários anteriores, sendo comprovado através da apresentação do CCIR (Certificado de Cadastro de Imóvel Rural) e do ITR (Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural), correspondentes aos últimos cinco anos, com as provas de quitação.

O objetivo destes requisitos são a garantia que a parte que esteja solicitando a estremação, tenha efetivamente ocupado e utilizado a terra por um período considerável de tempo, demonstrando assim seu direito sobre aquela parcela específica. Assim, ao exigir um tempo mínimo de posse, busca-se evitar fraudes e garantir que a pessoa que está solicitando a regularização seja o verdadeiro proprietário da terra.

Além disso, o Provimento (276/2018 da CGJ-PR), em seu artigo 4º prevê que a instrumentalização do ato para fins da localização da parcela *“pro diviso”*, será feita mediante escritura pública declaratória. A escritura pública, prevista no art. 108 do Código Civil Brasileiro, “é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis [...]”.

Neste regulamento, também está previsto, em caso da área descrita na matrícula imobiliária a ser localizada, não corresponder àquela obtida pela medição, deverá ser previamente retificada, ou seja, a parte utilizará do procedimento de retificação ordinária já mencionado no presente estudo, para viabilizar a efetivação do trâmite de estremação.

Ocorre que, essa normativa somente determina que, unicamente os imóveis rurais possam ser objeto da regularização através localização de parcela/estremação no estado do Paraná, o que impede imóveis urbanos de utilizarem do procedimento, podendo assim acarretar em imóveis urbanos não individualizados, pois, mesmo convivendo em condomínio, há a impossibilidade de realizar a abertura de matrícula individual, e conseqüentemente, pode abster outros negócios, como por exemplo, dar o imóvel em garantia em determinadas instituições financeiras.

No estado do Rio Grande do Sul, a localização de parcela para imóveis urbanos possui regulamentação através do artigo 766 da Consolidação Normativa Notarial e Registral do Rio Grande do Sul, o qual prevê a regularização de parcelas de imóveis urbanos, que se encontram registradas em condomínio, porém em situação *“pro*

diviso”, quando não oriunda de loteamento clandestino, poderão utilizar-se do procedimento previsto para a localização de parcela do Projeto Gleba Legal.

Assim, ao utilizar-se do procedimento Gleba Legal, o estado permite que os proprietários desses imóveis obtenham a matrícula individual de sua propriedade urbana, garantindo assim a segurança jurídica e facilitando a realização de transações imobiliárias, não tão somente para imóveis rurais, mas também para imóveis urbanos.

Desta maneira, para realizar a regularização de imóveis urbanos em condomínio *“pro diviso”*, será necessário conduzir-se pelo previsto nos artigos 754 e seguintes, para imóveis rurais, sendo necessário a apresentação de escritura pública declaratória, mediante a anuência de todos os confrontantes da gleba a ser localizada.

Outros dos requisitos específicos necessários para o procedimento, estão na comprovação da posse da parcela por um determinado período, e ainda há necessidade de um levantamento topográfico, para delimitar com precisão a área que pertence a cada proprietário e registrar essa divisão no Serviço de Registro de Imóveis.

Ainda, no ente federado de Minas Gerais, o Provimento Conjunto n.º 93/2020, institui o Código de Normas da Corregedoria-Geral de Justiça do estado de Minas Gerais, regulamenta os procedimentos e complementa os atos legislativos e normativos referentes aos serviços notariais e de registro deste ente federado, no qual há previsão legal para estremação de imóvel urbano.

O artigo 1.149 do referido provimento, institui que

nas circunscrições imobiliárias possuidoras de condomínios *“pro diviso”* que apresentem situação consolidada e localizada, a regularização de frações com abertura de matrícula autônoma, respeitada a fração mínima de parcelamento de imóvel rural ou a área mínima de lote urbano, tanto na área a ser estremada quanto na remanescente, será feita com a anuência dos confrontantes das parcelas a serem individualizadas.

No que trata da utilização do procedimento da estremação em imóveis urbanos em condomínio *“pro diviso”*, está prevista como meio de regularização na modalidade de parcelamento de solo. Diante das exigências, além da escritura pública de estremação, é necessário, nos termos do § 3º do artigo 1.151 do Provimento Conjunto n.º 93/2020, será necessário mencionar na escritura pública, a apresentação de anuência do Município para o procedimento.

Destarte, ao demonstrar a existência de norma regulamentadora para o procedimento extrajudicial discutido no presente trabalho em outros estados, foi

possível observar uma omissão no estado do Paraná, quanto a norma regularizadora da sua utilização em imóveis urbanos.

Destaca-se, aqui, conforme consta em autos de apelação cível n.º 0007050-15.2022.8.16.0025, a afirmação da impossibilidade da utilização do Provimento 276/2018, em imóveis urbanos:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. EXTINÇÃO DO PROCESSO, SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO. ART. 485, VI, DO CPC. ALEGAÇÃO DE CUMPRIMENTO DOS REQUISITOS DO ART. 571 DO CPC NA FORMA EXTRAJUDICIAL. TESE REFUTADA. PEDIDO DE ESTREMAÇÃO EXTRAJUDICIAL COM FUNDAMENTO NO PROVIMENTO Nº 276/2018. PROVIMENTO QUE AUTORIZA ESTREMAÇÃO EXTRAJUDICIAL DE IMÓVEL RURAL. SITUAÇÃO DIVERSA DOS AUTOS. IMÓVEL URBANO. DIVISÃO POR INTERMÉDIO DE ESCRITURA PÚBLICA QUE, DE FATO, NÃO DEPENDE DE PROVIMENTO. ENTRETANTO, DEIXOU DE REALIZAR QUALQUER PEDIDO NESSE SENTIDO NO ÂMBITO EXTRAJUDICIAL, HAVENDO, AINDA, AUSÊNCIA DE ANUÊNCIA DE TODOS OS CONDÔMINOS. SENTENÇA MANTIDA. O almejado pedido de estremação extrajudicial com fundamento em provimento de imóvel rural não se aplica ao imóvel urbano, motivo pelo qual houve recusa do Registro de Imóveis de Araucária. - O mencionado artigo invocado pela apelante, art. 571 do CPC, teria aplicabilidade se buscase a regularização da divisão por intermédio de escritura pública, com participação de todos os condôminos, situação não constatada nos autos. Apelação Cível não provida. (TJPR - 18ª Câmara Cível - 0007050-15.2022.8.16.0025 - Araucária - Rel.: DESEMBARGADOR PERICLES BELLUSCI DE BATISTA PEREIRA - J. 24.07.2023)³

Ainda, em outro caso, de acordo a jurisprudência dos autos n.º 0000278-48.2023.8.16.0139, também enfatiza que:

TJPR-Dúvida-Registros Públicos e Corregedoria do Foro Extrajudicial do Tribunal de Justiça do Paraná. [...] Trata-se de procedimento de dúvida suscitado pelo Oficial do Serviço Registral de Imóveis desta Comarca de Prudentópolis, Osvaldo Hoffmann Filho, a requerimento de Deise Cristiane Cheuczuk em razão da seguinte diligência registral apresentada em face do requerimento de registro da Escritura Pública de Doação, lavrada no Livro 186-N, fls. 30, em 06/07/2020, no Tabelionato de Notas desta Comarca de Prudentópolis. [...] Por fim, não há falar em aplicação analógica do Provimento 276/2018 da Corregedoria de Justiça do Estado do Paraná, haja vista que destinada a imóveis rurais. Ora, o aludido procedimento de "estremação de imóveis urbanos em condomínios de fato" não encontra respaldo no ordenamento jurídico vigente e, tampouco, nas normativas regulamentares expedidos pela d. Corregedoria da Justiça. Ante o exposto, nos termos do inciso I do art. 487 do Código de Processo Civil, julgo procedente a dúvida.⁴

Dessa maneira, ao identificar que o Provimento n.º 276/18, no estado do

³ Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-pr/1250306219/inteiro-teor-1250306232>

⁴ Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-pr/2807060793/inteiro-teor-2807060800>

Paraná, é destinado única e exclusivamente à imóveis rurais, e, portanto, observa-se uma lacuna quanto à normativa que preconiza a regularização de imóveis urbanos utilizando-se deste procedimento, acarreta em consequências para a parte em condomínio *“pro diviso”* e que precisa realizar a extinção do condomínio.

Diante destas consequências, é importante destacar a dificuldades para financiamento, pois imóveis não regularizados, ou seja, não individualizados, podem enfrentar obstáculos na hora de obter financiamento ou crédito, já que instituições financeiras geralmente exigem a documentação adequada como garantia, ou até mesmo dificuldades na alienação desse bem (venda) para a outra parte, pode se tornar dificultosa devido ao direito de preferência, previsto no art. 504 do Código Civil, o qual prevê

Art. 504. Não pode um condômino em coisa indivisível vender a sua parte a estranhos, se outro consorte a quiser, tanto por tanto. O condômino, a quem não se der conhecimento da venda, poderá, depositando o preço, haver para si a parte vendida a estranhos, se o requerer no prazo de cento e oitenta dias, sob pena de decadência (BRASIL, 2002).

Diante do exposto, observou-se a ausência normativa pertinente ao tema discutido, conforme demonstrado no presente estudo, o que em estados como Rio Grande do Sul e Minas Gerais é permitido, demonstra prejuízo para parte que se encontra em condomínio *“pro diviso”*, impossibilitando a sua regularização pelo meio extrajudicial com a utilização do procedimento de estremação.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A extinção do condomínio *“pro diviso”*, implica na separação de imóveis em matrículas novas e diversas, o que pode ser procedido pela via judicial, conforme demonstrado no presente trabalho, e quando se trata de imóveis rurais, pela via extrajudicial, através do procedimento de estremação/localização de parcela, no ente federado do Paraná.

Conforme constatado no estudo, foi apresentado um breve histórico sobre a propriedade privada, bem como a implicação de suas transformações ao longo do tempo, sua natureza jurídica e a distinção entre imóveis rurais e urbanos, sempre considerando o equilíbrio entre o direito individual e a função social da propriedade.

Ainda, foi apresentado e exemplificado quanto ao condomínio, que é situação em que um bem pertence a duas ou mais pessoas, ou seja, a propriedade é

compartilhada. Cada proprietário possui uma fração ideal do bem, com direitos iguais, mas limitados à proporção de sua participação.

Posteriormente aprofundou-se com relação ao procedimento de estremação como uma alternativa para regularizar imóveis fora do âmbito judicial, com a análise concentrada nas exigências legais e nos benefícios que esse procedimento demonstra, principalmente quanto a agilidade de extinção do condomínio.

Assim, o estado do Paraná possui uma normativa específica para os serviços extrajudiciais, materializado no Código de Normas Extrajudicial. Essa legislação busca otimizar os processos, reduzindo a burocracia e agilizando a resolução de conflitos. A crescente demanda por justiça e a sobrecarga do Poder Judiciário impulsionaram a expansão do direito extrajudicial. O procedimento extrajudicial, realizado pelo uso de procedimentos como a estremação, é uma ferramenta essencial para garantir a regularização e individualização de imóveis.

Assim, considerando que por diversas vezes não é possível adquirir a anuência de todos os condôminos, a não localização dessas áreas pode ocasionar diversos problemas aos seus proprietários, como por exemplo, na obtenção de favorecimentos com a garantia do imóvel.

A estremação é apresentada como uma solução para os problemas causados pela falta de consenso entre condôminos. Esse procedimento permite a individualização da propriedade, agilizando o processo em comparação com a via judicial. Através dele, é possível identificar a parte ideal e desassociá-la das demais partes ideais, gerando uma nova matrícula específica para o imóvel estremado, procedimento este mais simplificado, por exemplo, que o processo judicial.

Ocorre que, quando se trata de imóveis rurais, no estado do Paraná, o Provimento n.º 276/18 da Corregedoria Geral da Justiça do Paraná, possibilita uma solução através da chamada Localização de Parcela/Estremação, procedimento este que permite a individualização de uma área, com o objetivo de determinar medidas e confrontações do imóvel, e assim integre a sua individualidade.

Contudo, não existe a previsão legal, neste ente federado, quando se trata de imóveis urbanos, o que desencadeia em diversas desvantagens para quem se encontra em condomínio e possui a necessidade de regularização do seu imóvel urbano, pois deve buscar a via judicial, que pode ser mais célere e com altos custos.

É importante ressaltar que em outros entes federados, conforme demonstrado no presente trabalho, já existe legislação pertinente ao tema discutido no trabalho, o

que demonstra a efetividade na garantia de um direito, que poderia ser implantado em outros estados, como no Paraná, haja vista a necessidade de regularização de imóveis que encontram-se em condomínio “*pro diviso*”.

Conforme foi demonstrado no presente estudo, a localização de parcela “*pro diviso*” pode ser considerado procedimento mais simples e rápido, em comparação a um processo judicial, o que reduz custos e burocracia, pois a definição clara e registrada das divisas evita conflitos futuros entre os proprietários, e ainda, com a regularização do imóvel, fica mais fácil realizar transações imobiliárias, trazendo também a tendência a ter um valor de mercado maior, por estar individualizado em matrícula única.

Durante a pesquisa, foi demonstrado que o procedimento de localização de parcela envolve diversas etapas, como a contratação de um profissional habilitado para realizar a demarcação do imóvel, a elaboração de um laudo técnico e o registro das novas divisas no cartório de imóveis. Todas essas etapas devem ser realizadas de acordo com as normas estabelecidas pelo Provimento 276/2018, quando tratado de imóveis rurais no âmbito do estado do Paraná, e quando se trata de imóveis urbanos, no estado de Rio Grande do Sul e de Minas Gerais.

Essa falta de norma regulamentadora, pode implicar também no direito da propriedade privada, sendo que, ao individualizar o imóvel ora anteriormente em condomínio “*pro diviso*”, acarreta em benefícios como a segurança jurídica e a publicidade de seus atos, bem como, a delimitação da propriedade imobiliária, e ainda, quanto aos atos extrajudiciais, podem ser visualizados como formas de viabilizar a agilidade, economia e inovação em atos processuais.

A solução para o caso, seria a elaboração, por parte do Órgão da Corregedoria Extrajudicial do Paraná, com base na norma já existente, para imóveis urbanos, e esta seria então aplicada ao Plano Municipal, e a ser seguida pelo Plano Diretor de cada município. Caberia então a provocação aos órgãos competentes, com a demonstração do interesse público relevante, já que como não ocorre o registro no Serviço de Registro de Imóveis, não gera renda, não gera cobrança de tributos, e consequentemente não fomenta o mercado.

Com a análise realizada do presente trabalho, observou-se que o Paraná necessita de soluções normativas adequadas à realidade urbana para permitir a regularização e extinção de condomínios “*pro diviso*” dos imóveis nas condições apresentadas, com a criação ou aprimoramento de instrumentos jurídicos específicos

para áreas urbanas, que possam ser aplicados de forma extrajudicial, respeitando as normativas locais e promovendo a segurança jurídica para os proprietários destes imóveis.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AUGUSTO, Eduardo Agostinho Arruda. **Registro de imóveis, retificação de registro e georreferenciamento**. Série Direito Registral. São Paulo: Saraiva, 2013.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 07 set. 2024.

BRASIL. **Decreto nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972**. Cria o Sistema Nacional de Cadastro Rural, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L5868.htm>. Acesso em: 30 set. 2024.

BRASIL. **Estatuto da Terra**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4504.htm>. Acesso em: 26 out. 2024.

BRASIL. **Lei de Registros Públicos**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm>. Acesso em: 30 jun. 2024.

BRASIL. Lei n. 10.406, 10 de janeiro de 2002. **Código Civil**. Diário Oficial da União, Brasília, DF. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm>. Acesso em: 20 set. 2024.

BRASIL. Lei n. 13.105, 16 de março de 2015. **Código de Processo Civil**. Diário Oficial da União, Brasília, DF. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm>. Acesso em: 20 set. 2024.

BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Diário Oficial da União. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm>. Acesso em: 08 maio 2024.

BRASIL. **Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais**. *Provimento Conjunto n.º 93/2020*. Disponível em: <<https://www8.tjmg.jus.br/institucional/at/pdf/vc00932020.pdf>>. Acesso em: 05 out. 2024.

BRASIL. **Tribunal de Justiça do Estado do Paraná**. Código de Normas do Paraná - Foro Extrajudicial. Disponível em: <<https://www.tjpr.jus.br/documents/11900/13007415/C%C3%93DIGO+DE+NORMAS+EXTRA++ALTERA%C3%87%C3%95ES+%28compilado%29/d460107b-265a-c5bb-4a07-95554a5943e6>>. Acesso em: 06 out. 2024

BRASIL. **Tribunal de Justiça do Estado do Paraná**. Livro de Provimentos. Disponível em: <https://portal.tjpr.jus.br/pesquisa_athos/publico/ajax_concursos.do?actionType=livroEletronico&idLivro=7,21&pesquisa=true&livro=Provimentos&ocultarOrgao=>>. Acesso em: 07 set. 2024.

IRIB. **Instituto de Registro Imobiliário do Brasil**. Os Imóveis Rurais na Prática Notarial e Registral – Noções Elementares. São Paulo: IRIB, 2014.

LÔBO, Paulo. **Direito civil: direito das coisas**. v.4. SRV Editora LTDA, 2023. E-

book. ISBN 9786553628274. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553628274/>>. Acesso em: 03 jul. 2024.

NETO, José Manuel de Arruda A.; CLÁPIS, Alexandre L.; CAMBLER, Everaldo A. **Lei de Registros Públicos Comentada**. 2ª ed. Grupo GEN, 2019. E-book. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530983468/>>. Acesso em: 17 mar. 2024.

NETO, Narciso O. **Registro de Imóveis**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2024. E-book. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530994631/>>. Acesso em: 07 set. 2024.

PARANÁ. **Constituição do Estado do Paraná**. Curitiba: Assembleia Legislativa do Paraná, 2023. Disponível em: <https://www.assembleia.pr.leg.br/>. Acesso em: 15 nov. 2024.

PEREIRA, Caio Mário da S. **Instituições de Direito Civil: Direitos Reais**. v.IV. Rio de Janeiro: Forense, 2022. E-book. ISBN 9788530990862. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530990862/>>. Acesso em: 29 set. 2024.

RIO GRANDE DO SUL. Corregedoria-Geral da Justiça. **Provimento nº 07, de 25 de abril de 2005**. Dispõe sobre as normas e procedimentos de registros públicos no Estado do Rio Grande do Sul. Porto Alegre: CGJ/RS, 2005.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. Grupo GEN, 2021. E-book. ISBN 9788530990886. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530990886/>>. Acesso em: 26 jun. 2024.

SALLES, Venício Antônio de Paula. **Direito registral imobiliário**. São Paulo: Saraiva, 2011. E-book. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788502219380/>>. Acesso em: 16 mar. 2024.

SCHREIBER, Anderson. **Manual de direito civil: contemporâneo**. 3ª ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020.

SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de. Noções fundamentais de direito registral e notarial. São Paulo: Saraiva, 2022. E-book. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553620087/>>. Acesso em: 17 mar. 2024.

TAPAI, Marcelo de A. **Direito Imobiliário (Coleção Método Essencial)**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2022. E-book. ISBN 9786559644544. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559644544/>>. Acesso em: 09 set. 2024.

TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil**. Volume Único. 14th ed. Rio de Janeiro: Método, 2024. E-book. p.1176. ISBN 9786559649884. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559649884/>>. Acesso em: 13 out. 2024.

VENOSA, Sílvio de S. Direito Civil: **Direitos Reais. v.4.** Grupo GEN, 2023. E-book. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559774869/>>. Acesso em: 17 mar. 2024.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais.** 21^a ed. São Paulo: Atlas, 2023.