



REVISTA CIENTÍFICA ACERTTE

ISSN 2763-8928

INDIVIDUALIZAÇÃO DE CONDOMÍNIO *PRO DIVISO* RURAL: ANÁLISE COMPARATIVA DOS INSTRUMENTOS ENTRE MINAS GERAIS E SÃO PAULO E SEUS REFLEXOS NA SEGURANÇA JURÍDICA

INDIVIDUALIZATION OF RURAL *PRO DIVISO* CO-OWNERSHIP: A COMPARATIVE ANALYSIS OF INSTRUMENTS IN MINAS GERAIS AND SÃO PAULO AND THEIR IMPACT ON LEGAL CERTAINTY

INDIVIDUALIZACIÓN DEL CONDOMINIO RURAL *PRO DIVISO*: UN ANÁLISIS COMPARATIVO DE LOS INSTRUMENTOS ENTRE MINAS GERAIS Y SÃO PAULO Y SU IMPACTO EN LA SEGURIDAD JURÍDICA

Talita Aparecida Mazolini Tonello¹, Marcelo Augusto Scudeler²

e63330

<https://doi.org/10.63026/acertte.v6i3.330>

PUBLICADO: 09/2026

RESUMO

Trata-se de estudo que analisa a individualização de imóveis rurais em condomínio *pro diviso* à luz dos princípios da isonomia, da função social da propriedade e da segurança jurídica, investigando como a ausência de um procedimento simplificado no Estado de São Paulo gera custos excessivos e dificulta a regularização fundiária. Para isso, aborda a evolução do sistema registral imobiliário brasileiro e o problema do imobilismo decorrente das frações ideais, realizando ainda uma análise comparativa com o procedimento administrativo de estremação adotado em Minas Gerais e outros estados. O artigo destaca os impactos da regularização no acesso ao crédito rural, na circulação de riquezas e na redução de conflitos agrários, além de examinar a desjudicialização como instrumento de efetivação da conformidade jurídica. Por fim, avalia os limites dos meios tradicionais paulistas, como a usucapião e a ação divisória, defendendo a adoção de um mecanismo extrajudicial simplificado semelhante ao modelo mineiro.

PALAVRAS-CHAVE: Estremação. Condomínio *pro diviso*. Isonomia federativa. Segurança jurídica.

ABSTRACT

The present article analyzes the individualization of rural properties under *pro diviso* co-ownership in light of the principles of equality, the social function of property, and legal certainty, investigating how the absence of a simplified procedure in the State of São Paulo generates excessive costs and hinders land regularization. To this end, it addresses the evolution of the Brazilian real estate registration system and the deadlock caused by abstract ideal fractions, further conducting a comparative analysis with the administrative procedure of *estremação* adopted in Minas Gerais and other states. The study highlights the impacts of land regularization on access to agricultural credit, the circulation of wealth, and the reduction of agrarian conflicts, in addition to examining extrajudicialization as an instrument to achieve legal compliance. Lastly, it evaluates the limitations of traditional remedies available in São Paulo, such as adverse possession and partition lawsuits, advocating for the adoption of a simplified extrajudicial mechanism similar to the model implemented in Minas Gerais.

KEYWORDS: *Estremação. Pro diviso co-ownership. Federative equality. Legal certainty.*

RESUMEN

Este estudio analiza la individualización de propiedades rurales en condominios *pro diviso* a la luz de los principios de igualdad, la función social de la propiedad y la seguridad jurídica, investigando cómo

¹ Graduanda em Direito pela Universidade São Francisco (USF).

² Graduado em Direito, mestre em Educação, Doutor em Educação. Professor permanente do Programa de Pós-Graduação em Educação, Conhecimento e Sociedade da Universidade do Vale do Sapucaí e professor do Curso de Direito da Universidade São Francisco



REVISTA CIENTÍFICA ACERTTE

ISSN 2763-8928

INDIVIDUALIZAÇÃO DE CONDOMÍNIO *PRO DIVISO* RURAL: ANÁLISE COMPARATIVA DOS INSTRUMENTOS ENTRE MINAS GERAIS E SÃO PAULO E SEUS REFLEXOS NA SEGURANÇA JURÍDICA
Talita Aparecida Mazolini Tonello, Marcelo Augusto Scudeler

*la ausencia de un procedimiento simplificado en el Estado de São Paulo genera costos excesivos y dificulta la regularización de tierras. Para ello, aborda la evolución del sistema brasileño de registro de la propiedad y el problema de la inmovilidad resultante de las fracciones ideales, realizando además un análisis comparativo con el procedimiento administrativo de *estremação* adoptado en Minas Gerais y otros estados. El artículo resalta los impactos de la regularización en el acceso al crédito rural, la circulación de la riqueza y la reducción de conflictos agrarios, además de examinar la resolución extrajudicial como instrumento para lograr el cumplimiento legal. Finalmente, evalúa las limitaciones de los métodos tradicionales de São Paulo, como la prescripción adquisitiva y las acciones de partición, abogando por la adopción de un mecanismo extrajudicial simplificado similar al modelo de Minas Gerais.*

PALABRAS-CLAVE: *Estremação. Condomínio pro diviso. Igualdad federal. Seguridad jurídica.*

INTRODUÇÃO

O registro imobiliário sempre desempenhou um trabalho fundamental para garantir a segurança jurídica nas relações patrimoniais e organizações das propriedades. Ocorre que no âmbito rural, as frações ideais, juntamente com novas determinações ao longo do tempo, passaram a causar dificuldades para os proprietários e para o próprio mercado imobiliário, visto que a maior parte da zona rural ainda não está individualizada, necessitando de regularização.

Embora seja comum adquirir frações de imóveis rurais, desde que essas áreas já possuam matrículas individualizadas, no passado, as práticas eram outras e, por este motivo, era comum a aquisição de frações rurais, devidamente formalizadas por escrituras públicas, serem registradas na matrícula “mãe” nos cartórios de imóveis. Ocorre, que embora tais aquisições tenham ocorrido de forma regular no passado, atualmente ainda permanecem vinculadas às matrículas de origem, gerando assim um imobilismo imobiliário, situação essa conhecida como condomínio *pro diviso*, sem a individualização física das áreas correspondentes de cada proprietário. Sendo assim, com o passar do tempo, houve cada vez mais o aumento de exigências técnicas relacionadas à especialização e identificação desses imóveis para a sua comercialização, visando garantir a segurança jurídica.

Os proprietários que possuem frações ideais atualmente, necessitam recorrer a regularização de seus imóveis e para que isso ocorra, torna-se necessário utilizar-se de instrumentos jurídicos, como a usucapião ou a ação de divisão, procedimentos que causam custos elevados, maior complexidade técnica e tempo de tramitação. Dessa forma, essas situações consolidadas acabam gerando novos ônus financeiros e burocráticos aos proprietários, impactando a segurança jurídica e a própria dinâmica do mercado imobiliário, uma vez que adquiriram de forma legítima a legislação vigente no passado.

Esse cenário torna-se ainda mais relevante quando se observa a existência de soluções normativas mais simplificadas adotadas em alguns estados brasileiros. No Estado de Minas Gerais, por exemplo, o Provimento nº 93 (Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, 2020) instituiu procedimento administrativo *estremação*, permitindo, em determinadas situações, a individualização de frações ideais por meio de procedimento registral mais simplificado, que busca justamente facilitar a regularização dessas áreas, reduzindo custos e agilizar a tramitação para evitar entraves burocráticos.



REVISTA CIENTÍFICA ACERTTE ISSN 2763-8928

INDIVIDUALIZAÇÃO DE CONDOMÍNIO *PRO DIVISO* RURAL: ANÁLISE COMPARATIVA DOS INSTRUMENTOS ENTRE MINAS GERAIS E SÃO PAULO E SEUS REFLEXOS NA SEGURANÇA JURÍDICA
Talita Aparecida Mazolini Tonello, Marcelo Augusto Scudeler

Diante disso, surge o questionamento que orienta este estudo: a ausência de procedimento simplificado no Estado de São Paulo para a regularização de frações ideais rurais em situações de condomínio *pro diviso*, quando comparado ao instrumento administrativo mineiro conhecido como estremação, contribui para o aumento dos custos e das dificuldades enfrentadas pelos proprietários, gerando insegurança jurídica? Porque, embora o ordenamento jurídico disponha de instrumentos aptos a essa regularização, o direito de propriedade (de competência da União) está sendo aplicado de forma tão distinta por normas administrativas estaduais (Corregedorias), e pode produzir uma assimetria procedimental entre proprietários que se encontram em situações fáticas semelhantes, especialmente quanto aos custos, à celeridade e às exigências para a regularização de seus imóveis.

Com o objetivo de analisar criticamente a ausência de procedimento simplificado no Estado de São Paulo, realizando uma comparação com o modelo de estremação previsto em Minas Gerais, especialmente quanto aos impactos econômicos e aos reflexos na segurança jurídica. Para tanto, trata-se de pesquisa de natureza qualitativa, desenvolvida mediante pesquisa bibliográfica e documental, com abordagem comparativa, examinando a origem e a problemática registral dessas situações a partir de instrumentos normativos nacionais, mineiros e paulistas utilizados para a regularização fundiária.

1 O SISTEMA REGISTRAL IMOBILIÁRIO BRASILEIRO: ORIGEM, EVOLUÇÃO E DESAFIOS

O atual sistema de registro de imóveis originou-se em meados do século XIX, pois até 1846 não havia nenhum instrumento jurídico no ordenamento brasileiro que desse publicidade aos atos imobiliários e produzisse efeitos jurídicos quanto à constituição, transmissão ou oponibilidade dos direitos reais perante terceiros. Nesse período, fortemente influenciado pelas Ordenações Filipinas e pela tradição do direito romano, a aquisição de propriedade não decorria apenas do título, sendo indispensável a tradição do bem como modo de transferência do domínio (Pedroso; Lago, 2022).

Assim, de acordo com Pedroso e Lago (2022), a publicidade da transmissão imobiliária surgiu da necessidade de garantir o crédito hipotecário e coibir as chamadas “hipotecas ocultas”. Esse movimento iniciou-se com a Lei Orçamentária nº 317/1843, regulamentada pelo Decreto nº 482/1846, e foi posteriormente aprimorado pela Lei nº 1.237/1864, que visava conferir maior eficácia à proteção do credor.

Entretanto, embora a Lei 1.237/1864 tenha sido um avanço às normas anteriores, não foi possível preencher todas as lacunas do sistema. Somente com o Código Civil de 1916 (Brasil, 1916), que estruturou de forma mais consistente a função do Registro de Imóveis como instituição pública destinada à constituição de direitos reais, conferindo aos registros o princípio da legitimação registral, no qual o conteúdo do registro é considerado verdadeiro até provar o contrário, reforçando a segurança jurídica nas relações imobiliárias. O Decreto nº 4.867 (Brasil, 1939), que alterou o Código Civil de 1916, foi o responsável por instituir o denominado sistema das transcrições, considerado o regime anterior do modelo atualmente vigente (Cassetari et al., 2021).



REVISTA CIENTÍFICA ACERTTE

ISSN 2763-8928

INDIVIDUALIZAÇÃO DE CONDOMÍNIO *PRO DIVISO* RURAL: ANÁLISE COMPARATIVA DOS INSTRUMENTOS ENTRE MINAS GERAIS E SÃO PAULO E SEUS REFLEXOS NA SEGURANÇA JURÍDICA
Talita Aparecida Mazolini Tonello, Marcelo Augusto Scudeler

Portanto, o sistema registral brasileiro consolidou-se como um instrumento de proteção ao crédito hipotecário, atrelado à urgência de conferir publicidade às hipotecas e mitigar riscos de fraudes no mercado de crédito, e não como um mecanismo de organização plena da propriedade em si. Essa origem explica a adoção do modelo de transcrição, que, embora eficaz para a publicidade de garantias na época, mostrou-se insuficiente para as demandas de especialidade e segurança imobiliária que surgiriam no século seguinte. A necessidade de uma reforma estrutural, migrando do fôlio pessoal (transcrições) para o fôlio real (matrículas), ocorreu para sanar as fragilidades do sistema antigo e superar os desafios fundiários contemporâneos.

1.1 Da transcrição para a matrícula (Lei nº 6.015/1973)

No que diz respeito ao regime de Transcrição no Brasil, segundo Cassetari et al. (2021), relaciona-se ao regime do fôlio pessoal, que era organizado pela sequência de atos, ou seja, dava-se mais importância para as pessoas que estavam no registro do que para o imóvel propriamente dito. Assim, era a partir da identificação das pessoas envolvidas que se tornava possível acompanhar a dinâmica jurídica do bem. Além do mais, neste regime não existia nenhum rigor para a descrição dos imóveis, sendo em sua maioria precários e imprecisos, tampouco na sequência dos atos referente ao imóvel:

[...] Por este sistema não existia a concentração de todos os atos sobre um determinado imóvel em um só livro; pelo contrário, os atos eram organizados pelo tipo e eram inscritos por ordem cronológica de ingresso na Serventia. Assim, existia um livro específico para os atos de transmissões, que era o Livro n. 3 de transcrição das transmissões. Esse livro era escriturado em uma sequência em que cada transmissão gerava uma nova transcrição com número próprio. Dessa forma, na mesma página do livro encontramos, por exemplo, primeiro o A vendendo para o B o imóvel X, sendo que o próximo ato seria o C vendendo para o D um imóvel Y. Assim, como se observa, os atos não tinham ligação entre si. O imóvel X poderia ser adquirido no Livro n. 3-A e sua transmissão ocorrer no Livro n. 3R, por exemplo, existindo entre estes dois atos inúmeros outros que não têm com o referido imóvel nenhuma relação. [...]

[...] nesse sistema não havia rigor nas descrições dos imóveis, podendo ser descrito de uma forma na aquisição e de outra na alienação. Poder-se-iam, por exemplo, alienar frações ideais de imóveis que constavam como se fossem independentes do todo, ainda que fosse o caso de se tratar do condomínio do Código Civil no qual o adquirente se tornava dono de porcentagem que não se constituía área certa e determinada dentro do todo. Existia a possibilidade de em uma única transcrição se proceder à transferência de mais de um imóvel; para isso, bastava que se vinculasse ao mesmo adquirente, podendo até ser diversos os transmitentes. As descrições eram muito precárias, sendo comuns expressões como “mais ou menos” para elucidar o tamanho de um imóvel, visto que as áreas não eram elementos essenciais, sendo consideradas meramente enunciativas. As medidas perimetrais e as confrontações também, na maioria das vezes, não se mostravam precisas, sendo corriqueira a expressão “com quem de direito” para designar confrontantes, bem como a indicação de confrontantes que nunca foram titulares de direitos reais sobre os imóveis vizinhos, sendo meros posseiros, detentores, permissionários etc. (Cassetari et al., 2021, [s.p.])

O sistema de transcrição demonstrou limitações severas à medida que as relações imobiliárias se tornaram mais complexas especialmente em razão da dispersão das informações jurídicas do imóvel em múltiplas inscrições lançadas em livros diversos, o que tornava trabalhosa e insegura a verificação



REVISTA CIENTÍFICA ACERTTE

ISSN 2763-8928

INDIVIDUALIZAÇÃO DE CONDOMÍNIO *PRO DIVISO* RURAL: ANÁLISE COMPARATIVA DOS INSTRUMENTOS ENTRE MINAS GERAIS E SÃO PAULO E SEUS REFLEXOS NA SEGURANÇA JURÍDICA
Talita Aparecida Mazolini Tonello, Marcelo Augusto Scudeler

de seu status jurídico. Ademais, a inexistência também de um rigor técnico quanto à descrição do imóvel impunha a necessidade de uma reforma paradigmática. É nesse contexto de superação do fólio pessoal, que ocorre a adoção do fólio real a partir da Lei nº 6.015 (Brasil, 1973), conhecida como Lei de Registros Públicos, instituindo o sistema de matrícula, o qual estabeleceu regras mais rigorosas e voltadas à ampliação da segurança jurídica no registro imobiliário.

Nos termos da Lei n. 6.015 (Brasil, 1973), a matrícula é o instrumento destinado à individualização do imóvel e à concentração dos atos registrais a ele vinculados. Com a entrada em vigor da referida legislação, em 1º de janeiro de 1976, passou-se a exigir que cada imóvel fosse identificado por matrícula própria, a ser aberta por ocasião do primeiro registro, na qual devem ser lançados todos os registros e averbações relativos à sua situação jurídica.

Tal sistemática, afirmam Cassetari e Salomão (2025), representa uma ruptura com o regime anterior, ao promover a centralização das informações em um único assento registral e ao deslocar o eixo do sistema das pessoas para o imóvel, consagrando a lógica do fólio real. Nesse contexto, o Livro nº 2 de Registro Geral torna-se um elemento essencial, pois passou a funcionar como o repositório de todos os atos referentes ao bem, permitindo a visualização integral de seu histórico jurídico e conferindo maior segurança e publicidade às relações imobiliárias.

Ademais, como a Lei de Registros Públicos estabeleceu que deve haver uma matrícula para cada imóvel, reforçou a incidência de diversos princípios registrais para nortear o sistema, dentre os quais se destacam os princípios da unitariedade da matrícula, da especialidade e da continuidade.

O princípio da unitariedade matricial, encontrado no art. 176, parágrafo primeiro, I, da Lei de Registros Públicos estabelece que cada imóvel deve corresponder a uma única matrícula, e reforça que o imóvel não pode ser matriculado mais de uma vez, garantindo assim a integridade do fólio real. Logo por decorrência desse princípio, veda-se a abertura de matrícula autônoma para frações ideais que não tenham sido objeto de desmembramento ou loteamento regular, visto que tal ato implicaria a fragmentação indevida da unidade imobiliária (Cassetari et al., 2021).

O princípio da especialidade consiste na exigência de individualização precisa dos fatos jurídico-registrais, abrangendo o imóvel, os sujeitos e o vínculo jurídico, de modo a permitir sua identificação clara no registro (Kern, 2025). Não se limita à indicação genérica da espécie, mas busca descrever o indivíduo com suas características próprias, distinguindo-o dos demais. Essa especificação confere maior precisão ao sistema registral e reforça a segurança jurídica, ao evitar ambiguidades e conflitos, uma vez que a proteção do direito depende da correta identificação de sua natureza, do bem a que se refere e de seu titular.

Por fim, o princípio da continuidade, também conhecido como trato sucessivo e previsto na Lei de Registros Públicos, orienta que nenhum título pode ingressar no Registro de Imóveis sem que haja correspondência com o registro anterior que lhe dá fundamento, isto é, aquele que viabiliza a constituição, modificação ou extinção do direito objeto da nova inscrição. Tal princípio tem por finalidade assegurar o controle e a coerência dos direitos reais, consagrando a regra que ninguém



REVISTA CIENTÍFICA ACERTTE ISSN 2763-8928

INDIVIDUALIZAÇÃO DE CONDOMÍNIO *PRO DIVISO* RURAL: ANÁLISE COMPARATIVA DOS INSTRUMENTOS
ENTRE MINAS GERAIS E SÃO PAULO E SEUS REFLEXOS NA SEGURANÇA JURÍDICA
Talita Aparecida Mazolini Tonello, Marcelo Augusto Scudeler

pode transmitir mais direitos do que possui, razão pela qual a matrícula se estrutura como uma cadeia sucessiva de atos interligados, em que cada registro decorre do anterior. Desse modo, a sequência registral não pode ser interrompida, exigindo-se, por exemplo, que o transmitente comprove sua condição de titular mediante o prévio registro de seu título aquisitivo. A continuidade manifesta-se tanto nos aspectos subjetivos quanto objetivos, uma vez que impõe a correspondência lógica entre os titulares constantes na matrícula, suas qualificações e as alterações que venham a ocorrer, bem como em relação à própria descrição do imóvel, de modo que cada averbação ou registro pressupõe a existência de um ato anterior que lhe sirva de base (Cassetari et al., 2021).

Portanto, a mudança promovida pela Lei nº 6.015 (Brasil, 1973), do fôlio pessoal para o fôlio real, representou uma profunda reestruturação do registro imobiliário brasileiro. A instituição do fôlio real, aliada à consolidação dos princípios registrais, permitiu suprir as fragilidades do regime anterior, pois agora o imóvel é o centro das informações e não mais os proprietários. Com isso, o sistema de matrícula não apenas corrigiu as lacunas e a fragilidade descritiva do modelo anterior, mas instituiu os requisitos formais e técnicos indispensáveis para conferir a publicidade, a fé pública e a segurança jurídica necessárias ao pleno exercício do direito de propriedade.

1.2 O Instituto do condomínio e a abstração das frações ideais

Quando se discute sobre imóveis em situação de condomínio, pressupõe-se que duas ou mais pessoas sejam coproprietárias sobre um mesmo imóvel ao mesmo tempo (Cassetari et al., 2021). No ordenamento jurídico brasileiro, há mais de uma espécie de condomínio, dentre elas, o condomínio geral, cuja formação pode ocorrer por ato de vontade própria ou de modo acidental; de qualquer maneira, sua existência exige a pluralidade de sujeitos e a coisa indivisa.

Segundo Ferrari e Mello (2022), para explicar a natureza jurídica do condomínio, há duas teorias fundamentais. A primeira, conhecida como condomínio tradicional ou teoria da propriedade ideal, de origem romana, foi recepcionada pelo art. 1.314 do Código Civil (Brasil, 2002); nela, cada titular possui uma fração ou quota proporcional do bem sem que o mesmo esteja devidamente individualizado, ou seja, mantendo-se a mesma matrícula para todos, além da responsabilidade civil proporcional a sua parte. Já a segunda, de origem germânica, é a teoria da propriedade integral ou condomínio da mão-comum, na qual não existe a fração ideal, o condômino é titular da totalidade do bem, tendo a responsabilidade integral da coisa. Esta última teoria é adotada no direito brasileiro predominantemente para matrimônios no regime da comunhão universal de bens até a dissolução conjugal. Portanto, conforme leciona Cassetari et al. (2021), o sistema registral brasileiro fundamenta-se na teoria do condomínio tradicional, além de encará-lo como um estado transitório e indesejado pelo legislador, por ser uma fonte de litígios e entraves econômicos.

Dessa forma, esse sistema elege a fração ideal como o instrumento de representação do domínio compartilhado, e pela sua falta de correspondência com o plano físico, lecionam Ferrari e Mello (2022, s/p):



REVISTA CIENTÍFICA ACERTTE ISSN 2763-8928

INDIVIDUALIZAÇÃO DE CONDOMÍNIO *PRO DIVISO* RURAL: ANÁLISE COMPARATIVA DOS INSTRUMENTOS ENTRE MINAS GERAIS E SÃO PAULO E SEUS REFLEXOS NA SEGURANÇA JURÍDICA
Talita Aparecida Mazolini Tonello, Marcelo Augusto Scudeler

[...] A fração ideal de cada comunheiro é calculada em forma decimal ou em fração, correspondendo a uma parte do todo. A identificação jurídica por fração ideal constitui o meio de se definir as limitações do direito de coproprietário em face dos demais, mas ela não implica na localização certa e exata dentro do todo. Comumente vista em imóveis, embora não exclusiva dessa espécie de bens, ela não divide a coisa, nem mesmo traça as divisas, confrontações e realidade física de cada uma destas quotas indicadas em percentuais ou fração no fôlio real.

Apesar de a fração ideal ser um conceito matemático no papel, na vida real existem vários tipos de condomínio, os quais a doutrina classifica conforme a sua origem e forma como os proprietários exercem seu direito. É na forma, que separa o condomínio em *pro indiviso* e *pro diviso*. Quanto a esta classificação, Cassetari (2024, s/p) leciona:

[...] Condomínio *pro indiviso*: é aquele que perdura de fato e de direito. Como exemplo citamos uma casa, onde os diversos proprietários não poderão dividir faticamente os cômodos. Condomínio *pro diviso*: é aquele que só existe de direito e não de fato, pois cada condomínio já se localiza numa parte certa e determinada da coisa. Como exemplo citamos o terreno em que cada um dos vários proprietários, em razão de acordo entre todos, estabelece uma área de atuação individualizada.

Além disso, o condomínio *pro diviso* torna-se uma situação indesejável de impasse pelo legislador para o sistema registral contemporâneo, pois flerta com a linha tênue do parcelamento irregular do solo. Enquanto a fração ideal é uma representação jurídica legítima, a sua divisão fática sem o devido registro pode ser interpretada pelos órgãos fiscalizadores como uma tentativa de burlar as exigências da Lei nº 6.766 (Brasil, 1979) e do Estatuto da Terra (Brasil, 1964), que proíbem expressamente a divisão de imóveis rurais em áreas inferiores ao módulo rural estabelecido na região (Rizzardo, 2015).

Portanto, embora o condomínio tenha sido concebido como um estado transitório, a realidade agrária brasileira consolidou essa indivisão como uma condição permanente e irregular, mas “socialmente aceita”, sendo uma violação direta ao princípio da especialidade, pois, ainda que os proprietários tenham formalizado suas aquisições conforme a legislação vigente à época, o registro permanece ignorando a divisão fática e a realidade física do imóvel. Logo, a necessidade de regularização e extinção desses condomínios esbarra na disparidade dos instrumentos oferecidos pelas diferentes unidades da federação. A complexidade procedimental e os elevados custos operacionais em certas jurisdições acabam por desestimular a busca pela conformidade jurídica, perpetuando a insegurança do título. Diante de tal descompasso, torna-se imperativa a análise comparativa entre os mecanismos de dissolução condominial, contrastando o cenário atual do Estado de São Paulo com a celeridade do procedimento de estremação adotado em Minas Gerais.

2 PROCEDIMENTOS PARA A EXTINÇÃO DO CONDOMÍNIO *PRO DIVISO*: SÃO PAULO E MINAS GERAIS EM PERSPECTIVA



REVISTA CIENTÍFICA ACERTTE ISSN 2763-8928

INDIVIDUALIZAÇÃO DE CONDOMÍNIO *PRO DIVISO* RURAL: ANÁLISE COMPARATIVA DOS INSTRUMENTOS ENTRE MINAS GERAIS E SÃO PAULO E SEUS REFLEXOS NA SEGURANÇA JURÍDICA
Talita Aparecida Mazolini Tonello, Marcelo Augusto Scudeler

2.1 Os principais instrumentos de regularização no Estado de São Paulo

Como no ordenamento jurídico brasileiro o condomínio é visto como um estado de transitoriedade e de potencial conflito, encontra-se nas corregedorias gerais de justiça de cada estado normas que visam regulamentar os procedimentos para a sua extinção, com objetivo de converter a fração ideal em uma propriedade plena e individualizada, combatendo também o parcelamento irregular do solo. Os procedimentos podem ser via judicial ou extrajudicial.

O primeiro deles é a ação divisória judicial ou extrajudicial, disciplinada nos artigos 569 e seguintes do Código de Processo Civil (Brasil, 2015). Trata-se de ação tem como finalidade partilhar o imóvel comum, ou seja, individualizar e determinar o quinhão de cada coproprietário, mas não se confunde com ação demarcatória, que apenas serve para definir os limites territoriais em situações de incerteza (Kümpel; Ferrari, 2025). Ademais, a ação de divisão por ser um direito potestativo, pode ser proposta a qualquer tempo, e segundo doutrina, por um dos condôminos, pelo possuidor em casos de composesse ou o usufrutuário contra os demais da matrícula.

Além disso, essa ação tem um rito especial, um procedimento bifásico. Na primeira fase apura-se a legitimidade e o direito à extinção do condomínio; na segunda, procede-se aos trabalhos técnicos de agrimensura para a efetiva entrega dos quinhões. Importante ressaltar que se tratando de imóvel rural, a divisão deve seguir os termos do art. 225, parágrafo terceiro, da Lei de Registros Públicos, sendo o levantamento topográfico georreferenciado e certificado pelo INCRA (Kümpel; Ferrari, 2025).

Entretanto, nem toda divisão é judicial. Conforme previsto no art. 571 do Código de Processo Civil (Brasil, 2015), “a demarcação e a divisão poderão ser realizadas por escritura pública, desde que maiores, capazes e concordes todos os interessados, observando-se, no que couber, os dispositivos deste Capítulo.” Portanto, esse ato pode ser formalizado por via extrajudicial, medida esta que busca a redução da judicialização, para conferir maior celeridade, economia e efetividade aos procedimentos.

Todavia, estabelece o art. 225, parágrafo segundo, da Lei de Registros Públicos que “consideram-se irregulares, para efeito de matrícula, os títulos nos quais a caracterização do imóvel não coincida com a que consta do registro anterior.” Logo, como explicam Kümpel e Ferrari (2025), referido dispositivo impõe que qualquer título apresentado a registro deve guardar exata correspondência com a caracterização do imóvel constante no assento anterior, sob pena de ser considerado irregular. Na prática, isso significa que, se a descrição da matrícula “mãe” for omissa ou imprecisa, o Oficial de Registro exigirá a prévia retificação de área de toda a propriedade para que a divisão possa ingressar no fôlio real. Ademais, reforçam que em cada área originária da divisão, deve ser observado o princípio da especialidade, ou seja, o imóvel como um corpo certo, para não ir contra o princípio da continuidade.

Sendo assim, mesmo diante de uma sentença judicial ou escritura pública de divisão, não garantem, por si só, a individualização do imóvel, tornando o ato registral indispensável. Neste sentido, Kümpel e Ferrari (2025, p. 2166) reforçam:



REVISTA CIENTÍFICA ACERTTE

ISSN 2763-8928

INDIVIDUALIZAÇÃO DE CONDOMÍNIO *PRO DIVISO* RURAL: ANÁLISE COMPARATIVA DOS INSTRUMENTOS ENTRE MINAS GERAIS E SÃO PAULO E SEUS REFLEXOS NA SEGURANÇA JURÍDICA
Talita Aparecida Mazolini Tonello, Marcelo Augusto Scudeler

A sentença de demarcação e divisão do imóvel determina modificações substanciais do bem, devendo, portanto, submeter-se ao registro imobiliário. Embora se trate de ações reais, já que afetam o imóvel, por si só não modificam tabularmente a propriedade, nem são aptas a produzir oponibilidade erga omnes. Somente a publicidade registral, por ato de inscrição tabular, efetivado após a qualificação registral, é que tem o poder de produzir efeitos reais no determinado pela sentença, e tornar certa a disponibilidade dos imóveis. Ressalte-se que, ainda que de natureza judicial, a demarcação e a divisão judicial de imóvel se sujeitam ao controle de legalidade pelo registrador, que não poderá, contudo, adentrar no mérito da decisão judicial.

Portanto, embora as exigências visem resguardar a integridade do fólio real e a segurança jurídica, esse mecanismo impõe ao proprietário um ônus financeiro desproporcional. A obrigatoriedade de custear o levantamento técnico e a georreferenciação da totalidade do imóvel comum, somada a morosidade processual e a complexidade técnica acabam por desestimular a busca pela conformidade legal, perpetuando a informalidade. Além de que, mesmo após suportar elevados gastos e anos de tramitação judicial ou administrativa, a concretização de seu direito permanece condicionada ao crivo técnico final do registrador, colocando assim o cidadão em uma posição de vulnerabilidade procedimental, pois “pune” o proprietário de boa-fé que, apesar de ter agido conforme a lei vigente à época da aquisição, hoje encontra-se desestimulado a busca regularizar seu imóvel.

Outra medida possível para o Estado de São Paulo, decorrente da legislação processual nacional, é a usucapião, tanto judicial como extrajudicial. A usucapião é uma forma de aquisição da propriedade e de determinados direitos reais, podendo ser conceituada como “modo originário, singular e declaratório de aquisição da propriedade ou de certos direitos reais sobre a coisa alheia” (Kümpel; Ferrari, 2022, p. 180). Logo, tanto a forma judicial quanto a extrajudicial são imprescindíveis no cenário de regularização e extinção de condomínio *pro diviso*, pois por ser modo originário de aquisição da propriedade, possui a força jurídica necessária para romper o elo com as irregularidades da matrícula e adequar a “verdade registral” à “verdade fática” do condomínio *pro diviso*. Sua importância nesse cenário torna-se evidenciada pelo entendimento da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo no Processo nº 2018/00138000 (São Paulo, 2019), no qual se estabelece no seguinte trecho:

Por melhores que sejam as intenções da Sra. Oficial Registradora, que bem fundamentou sua pretensão nos autos do presente expediente, é preciso lembrar que estamos todos em âmbito administrativo, quando prepondera o Princípio da Legalidade Estrita. Não é possível, assim, seja dada autorização prévia, ampla e abstrata ao ingresso de títulos que possam, a princípio, estar em contradição com as Normas de Serviço, que buscam evitar a propagação de parcelamento irregular do solo urbano, ainda que consolidado, com registro de cessões de frações ideais de matrículas. Tal autorização poderia significar, para determinados transmitentes, uma tentativa de desfiguração das regras de parcelamento de solo, na medida em que tornaria possível a divisão da área entre os adquirentes, suscetíveis de utilização individual por cada um deles, ainda que se cuida das hipóteses solicitadas pela Sra. Oficial. Assim, tratando-se de ato *inter vivos*, independentemente da forma de aquisição do outorgante vendedor, e ainda que cedida a integralidade de sua fração ideal, sempre haverá o risco de que tais pessoas, ao adquirir a titularidade da área; em frações ideais, tenham intenção de instituir sobre a área imóveis distintos, com futuro desdobro, o que não se concebe.



REVISTA CIENTÍFICA ACERTTE

ISSN 2763-8928

INDIVIDUALIZAÇÃO DE CONDOMÍNIO *PRO DIVISO* RURAL: ANÁLISE COMPARATIVA DOS INSTRUMENTOS ENTRE MINAS GERAIS E SÃO PAULO E SEUS REFLEXOS NA SEGURANÇA JURÍDICA
Talita Aparecida Mazolini Tonello, Marcelo Augusto Scudeler

Dessa forma, ao priorizar o princípio da legalidade estrita e o receio do parcelamento irregular, a Corregedoria acaba por empurrar o proprietário de frações ideais para a via da usucapião, que passa a ser vista não como uma escolha, mas como o único “remédio” capaz de sanear a matrícula e individualizar o quinhão. A jurisprudência do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP) tem consolidado o entendimento de que é perfeitamente possível a usucapião entre condôminos, desde que a posse seja exercida sobre área delimitada e com exclusão dos demais. Neste sentido, a 6ª Câmara de Direito Privado do TJSP, no julgamento da Apelação nº 1004648-48.2018.8.26.0269, assim se manifestou:

Admite-se a usucapião quando o proprietário de parte ideal pretende localizá-la e individualizá-la na área maior, obtendo uma matrícula independente. [...] A jurisprudência tem admitido a possibilidade de o condômino usucapir bem comum, desde que exerça posse exclusiva, com *animus domini*, sobre área devidamente delimitada e localizada no imóvel. Em situações de condomínio *pro diviso*, onde a divisão judicial se mostra excessivamente penosa ou inviável, a usucapião serve como instrumento de adequação da situação fática ao registro imobiliário.

Todavia, muito embora o tribunal paulista confira o interesse de agir ao condômino *pro diviso*, a aplicação prática desse remédio exige o cumprimento de vários obstáculos extremamente rigorosos. Conforme estabelece o artigo 1.203 do Código Civil (Brasil, 2002), “salvo prova em contrário, entende-se manter a posse o mesmo caráter com que foi adquirida.” Logo, no cenário do condomínio *pro diviso*, cria-se a presunção de que o morador possui apenas uma fração ideal compartilhada com os outros, e não uma área própria. Para desconstruir essa regra, o interessado assume o ônus de provar a chamada interversão da posse, onde ele precisará demonstrar, por meio de provas robustas (como cercas antigas, plantações e benfeitorias), que passou a exercer um poder exclusivo sobre aquela porção delimitada da terra, agindo de forma independente e com total exclusão dos demais da matrícula (Ferrari; Mello, 2022).

Além disso, tratando-se de imóvel rural, o artigo 225, parágrafo terceiro, da Lei de Registros Públicos exige que a área seja descrita por profissional habilitado em memorial descritivo georreferenciado ao Sistema Geodésico Brasileiro fixado pelo INCRA e também o artigo 29 do Código Florestal (Brasil, 2012) traz a exigência do Cadastro Ambiental Rural (CAR), vinculando a regularização da propriedade à conformidade ecológica, dessa forma, tais exigências obrigam o proprietário da fração a custear serviços caros de engenharia.

Ademais, quando a ação for por via extrajudicial, esclarecem Kümpel e Ferrari (2022) que o procedimento tem exigências específicas regulamentadas pelo Provimento nº 65/2017 (Brasil, 2017), pois o foco do rito administrativo não é “exigir” um acordo prévio e unânime entre todos os envolvidos, mas sim atestar a inexistência de lide. Dessa forma, o artigo 216-A, parágrafo segundo, da Lei de Registros Públicos determina que, na falta de assinaturas na planta, o registrador deve identificar e notificar todos os titulares de direitos reais e até mesmo os ocupantes da gleba. Esperando deles uma manifestação que pode ser expressa ou presumida (pelo silêncio), confirmando a anuência com o pedido. Logo essa necessidade de localizar e intimar formalmente dezenas de herdeiros e



REVISTA CIENTÍFICA ACERTTE ISSN 2763-8928

INDIVIDUALIZAÇÃO DE CONDOMÍNIO *PRO DIVISO* RURAL: ANÁLISE COMPARATIVA DOS INSTRUMENTOS ENTRE MINAS GERAIS E SÃO PAULO E SEUS REFLEXOS NA SEGURANÇA JURÍDICA
Talita Aparecida Mazolini Tonello, Marcelo Augusto Scudeler

confrontantes de uma matrícula “mãe” antiga, arrasta o procedimento por meses e gera custos expressivos, transformando a usucapião em uma jornada burocrática complexa.

Portanto, o “remédio” da usucapião, apesar de eficaz para a extinção dos condomínios *pro diviso*, acaba obrigando o proprietário a arcar com elevados custos técnicos, exigências burocráticas complexas e longos períodos de tramitação. Com isso, o proprietário, que muitas vezes adquiriu sua fração de forma legítima e conforme as práticas registras admitidas à época, fica desestimulado a buscar a regularização de seu imóvel, já que os instrumentos tradicionais disponíveis no cenário paulista não abrangem todas as realidades devido à sua alta complexidade e custo. Dessa forma, a necessidade de buscar soluções mais simples, que conciliam a segurança jurídica registral e a viabilidade econômica, torna-se fundamental.

2.2 O procedimento de estremação em Minas Gerais

O termo estremação remete ao ato de “delimitar ou demarcar com estremas”, desta forma o procedimento de estremação configura um instrumento administrativo utilizado para individualizar frações ideais de imóveis em situações de condomínio *pro diviso*, ou seja, quando a porção de terra se encontra fisicamente estabelecida de forma diversa daquela descrita no fôlio real. O instituto não se confunde com uma forma de aquisição originária ou com a transmissão de propriedade, mas atua como um mecanismo cirúrgico para materializar no registro as confrontações exatas de uma área que já possui autonomia e destinação fática perante o todo, servindo como uma via extrajudicial célere para a adequação do assento imobiliário à realidade da posse, nos termos das diretrizes administrativas vigentes (Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, 2020).

Historicamente, o procedimento de estremação surgiu na prática registral imobiliária como solução para os entraves econômicos e sociais gerados pelos condomínios *pro diviso*, sobretudo na zona rural. Com a alienação sucessiva de frações ideais, consolidaram-se divisões fáticas cercadas e individualizadas. Entretanto, a exigência legal de anuência unânime dos coproprietários da matrícula “mãe” inviabilizou a regularização dessas áreas diante da dispersão de herdeiros desaparecidos ou desinteressados. Diante deste cenário, foi regulamentado inicialmente, no ano de 2005, através dos Projetos “Gleba Legal” e “More Legal”, instituídos pela Corregedoria Geral de Justiça do Rio Grande do Sul, mediante procedimento extrajudicial. Posteriormente, foi normatizado também no estado de Minas Gerais pelo antigo Código de Normas (Provimento nº 260/2013) até a consolidação do atual Código de Normas Mineiro (Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, 2020), que estabelece:

Art. 1.149. 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.



REVISTA CIENTÍFICA ACERTTE ISSN 2763-8928

INDIVIDUALIZAÇÃO DE CONDOMÍNIO *PRO DIVISO* RURAL: ANÁLISE COMPARATIVA DOS INSTRUMENTOS ENTRE MINAS GERAIS E SÃO PAULO E SEUS REFLEXOS NA SEGURANÇA JURÍDICA
Talita Aparecida Mazolini Tonello, Marcelo Augusto Scudeler

Nesse contexto, a normativa mineira reforça que a dinâmica procedimental da estremação estrutura-se sob dois pilares fundamentais: o lapso temporal da posse e a simplificação das anuências (Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, 2020). Conforme disciplina o artigo 1.149, parágrafo segundo, do referido Provimento, “a posse do proprietário sobre a parcela *pro diviso* a estrear deve contar, no mínimo, 5 anos, permitida a soma do tempo de posse dos proprietários anteriores.” Ademais, o procedimento não ocorre de forma direta no balcão do cartório. O interessado deve, primeiramente, submeter os documentos técnicos do imóvel ao Tabelionato de Notas para a lavratura de uma Escritura Pública de Estremação. Outrossim, por se tratar de regularização em âmbito rural, a norma impõe um limite objetivo: tanto a área a ser individualizada quanto a área remanescente da matrícula “mãe” devem respeitar a Fração Mínima de Parcelamento fixada pelo INCRA para o município. Essa exigência é fundamental para garantir que o mecanismo da estremação não seja desvirtuado e utilizado como subterfúgio para o fracionamento ilegal da terra abaixo do módulo rural regional.

Além disso, o grande diferencial operacional da estremação reside na definição de quem possui legitimidade para anuir com o procedimento. Conforme estabelecem os artigos 1.149 e 1.150, § 1º, do Provimento Conjunto nº 93/2020 do TJMG, a regularização da fração individualizada depende da anuência e da intervenção dos confrontantes da parcela a ser localizada, sejam eles condôminos ou não da área maior. O § 2º do art. 1.150, por sua vez, considera confrontante o titular de direito real ou o ocupante, a qualquer título, da área lindeira à fração demarcada. Dessa forma, diferentemente das formas tradicionais de regularização, que podem exigir a participação dos demais condôminos e titulares vinculados à matrícula originária, a regulamentação da estremação delimita expressamente os sujeitos cuja anuência é necessária, concentrando a participação naqueles que possuem relação direta com os limites da parcela. Assim, uma vez reconhecidos os limites pelos respectivos confrontantes e atendidos os requisitos técnicos e registrares previstos na norma, torna-se viável a individualização da fração e a abertura de matrícula autônoma mediante escritura pública de estremação (Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, 2020).

Portanto, o procedimento de estremação se apresenta como um instrumento de regularização mais simples, célere e acessível em relação aos mecanismos tradicionais de regularização fundiária. Muito embora haja custos técnicos e administrativos inevitáveis, como os honorários de agrimensura e os emolumentos para a lavratura da escritura pública e o registro, a dispensa do litígio judicial e a simplificação drástica das anuências reduzem ao mínimo o desgaste temporal e burocrático enfrentado pelo cidadão. Logo esse ambiente de menor complexidade procedimental funciona como um potente fator de estímulo para que o proprietário de boa-fé opte por ingressar na formalidade registral em vez de se manter na insegurança da informalidade.

3 ANÁLISE CRÍTICA E REFLEXOS CONSTITUCIONAIS DA ASSIMETRIA REGISTRAL

A regularização de imóveis em situação de condomínio *pro diviso* exige a compreensão do direito à propriedade, direito este consagrado como garantia fundamental no artigo 5º, inciso XXII, da



REVISTA CIENTÍFICA ACERTTE ISSN 2763-8928

INDIVIDUALIZAÇÃO DE CONDOMÍNIO *PRO DIVISO* RURAL: ANÁLISE COMPARATIVA DOS INSTRUMENTOS ENTRE MINAS GERAIS E SÃO PAULO E SEUS REFLEXOS NA SEGURANÇA JURÍDICA
Talita Aparecida Mazolini Tonello, Marcelo Augusto Scudeler

Constituição Federal, CF (Brasil, 1988), e que se materializa no plano infraconstitucional pelas faculdades ordinárias de usar, gozar, dispor e reaver a coisa, conforme dispõe o artigo 1.228 do Código Civil (Cassetari; Salomão, 2025).

No entanto, segundo Cassetari (2024), quando o imóvel agrário se encontra submetido ao condomínio *pro diviso*, essa plenitude dominial é severamente mitigada, gerando uma contradição material. Embora o proprietário exerça a posse de fato sobre uma gleba fisicamente delimitada e cercada, a abstração da fração ideal mantida no registro impede o desfrute de 100% do seu imóvel. A faculdade de dispor livremente do bem está fragilizada, uma vez que a alienação do quinhão ou a sua oferta como garantia real para a obtenção de crédito agrícola dependem da anuência de terceiros ou da assunção de riscos jurídicos que depreciam severamente o valor de mercado da terra. Sendo assim, a limitação prática repercute diretamente no princípio da função social da propriedade, previsto no artigo 5º, inciso XXIII, da CF, pois uma propriedade cujo título permanece acorrentado a matrícula de origem, sem a devida especialização objetiva, torna-se economicamente semiestagnada.

Dessa forma, o rigor procedimental e de elevado custo no Estado de São Paulo, para a individualização dessas frações ideais, acaba sabotando o desenvolvimento agrário e a própria dignidade do produtor rural, que se vê limitado, pois a omissão em não regulamentar o instituto da estremação caminha na contramão da evolução do direito registral contemporâneo.

Neste contexto, segundo Lima (2022), a desjudicialização desponta não apenas como uma ferramenta de simplificação burocrática, mas como um mecanismo essencial para o resgate da autonomia privada do proprietário, pois ao transferir procedimentos puramente declaratórios e consensuais para a via extrajudicial, está devolvendo a autonomia aos cidadãos, já que com os instrumentos céleres, torna-se possível adequar o registro à realidade desejada sem a necessidade de submeter-se às burocracias demoradas do Poder Judiciário.

Logo, conforme destaca Lima (2022) a desjudicialização representa uma inovação de extrema relevância, pois permite atingir a finalidade almejada de forma mais simples e eficiente. Portanto o sistema normativo de São Paulo ao reter o proprietário paulista nas amarras de ações de usucapião ou divisões complexas como únicas vias de regularização, acaba por restringir a efetividade do direito fundamental à propriedade, punindo o cidadão que deseja, unicamente, exercer a totalidade dos atributos de sua propriedade legítima.

3.1 A isonomia federativa e os impactos econômicos do imobilismo imobiliário

Conforme expresso no artigo 22, inciso I da CF, a competência legislativa sobre Direito Civil é privativa da União, incluindo as normas principais relacionadas ao direito de propriedade e às formas de extinção do condomínio. Contudo, diante da ausência de uma legislação federal específica e simplificada para a regularização do condomínio *pro diviso*, diversas Corregedorias Gerais de Justiça estaduais passaram a suprir essa lacuna por meio de provimentos administrativos que disciplinam a estremação extrajudicial. Embora tais medidas tenham surgido como resposta prática à dificuldade



REVISTA CIENTÍFICA ACERTTE

ISSN 2763-8928

INDIVIDUALIZAÇÃO DE CONDOMÍNIO *PRO DIVISO* RURAL: ANÁLISE COMPARATIVA DOS INSTRUMENTOS ENTRE MINAS GERAIS E SÃO PAULO E SEUS REFLEXOS NA SEGURANÇA JURÍDICA
Talita Aparecida Mazolini Tonello, Marcelo Augusto Scudeler

enfrentada, essa descentralização normativa acaba indicando uma possível afronta ao princípio da isonomia constitucional. Isso porque, produtores rurais localizados em estados que admitem a estremação extrajudicial, como Minas Gerais e Rio Grande do Sul, conseguem regularizar suas propriedades de maneira mais célere e menos onerosa, enquanto proprietários situados em estados que não possuem regulamentação equivalente, como São Paulo, permanecem submetidos a procedimentos mais complexos e demorados. Dessa forma, a efetividade do direito de propriedade passa a variar conforme a unidade federativa em que o imóvel está localizado, revelando tratamento desigual entre cidadãos que enfrentam situações idênticas.

Esse descompasso federativo deságua diretamente no fenômeno do "imobilismo imobiliário". Conforme adverte Cassettari (2024), a falta de correspondência entre a posse fática localizada e o fôlo real acorrenta o imóvel a um estado crônico de incerteza jurídica e estagnação, uma vez que a fração ideal, como conceito meramente matemático, não delimita a realidade física da terra. No cenário do agronegócio moderno, a regularidade registral é o pressuposto indispensável para a circulação de riquezas. Contudo, ao priorizar o princípio da legalidade estrita em detrimento da realidade social, a Corregedoria Geral de Justiça de São Paulo, como se observa no paradigmático Parecer nº 2018/00138000 (São Paulo, 2019), engessa o sistema ao vedar o ingresso de títulos que possam sugerir desdobros informais, mesmo diante de situações consolidadas há décadas. O receio burocrático do parcelamento irregular acaba produzindo o efeito oposto: empurra o proprietário para a perenidade da informalidade jurídica.

Ademais, conforme afirmam Cassettari e Salomão (2025), o imobilismo registral paulista atua como obstáculo ao acesso ao crédito rural, já que as instituições financeiras exigem a individualização do imóvel oferecido em garantia. Nesse sentido, Kümpel e Ferrari (2025) destacam que os procedimentos tradicionais de divisão e retificação em São Paulo exigem o georreferenciamento e a certificação de toda a área da matrícula originária, além da anuência de todos os comunheiros, o que torna a regularização excessivamente onerosa. A segurança jurídica nas relações imobiliárias também constitui elemento relevante para a circulação e a concretização dos negócios jurídicos envolvendo imóveis (Coelho, 2026). Como consequência, o produtor rural em condomínio *pro diviso* encontra dificuldades para utilizar sua fração como garantia bancária, ficando excluído de importantes linhas de financiamento e em desvantagem em relação a produtores de estados que admitem formas simplificadas de regularização, como Minas Gerais.

Diante disso, conclui-se que a falta do procedimento da estremação gera um claro prejuízo econômico e social, penalizando o proprietário rural de boa-fé no estado de São Paulo. A facilidade encontrada no procedimento prova que a regularização fundiária vai muito além de uma simples técnica de registro, ela é uma engrenagem que movimenta a economia do campo. Por isso, a segurança jurídica não pode ser vista como um obstáculo burocrático que congela as propriedades. Ela deve ser aplicada de forma dinâmica, garantindo que o cidadão de São Paulo possa individualizar sua fração



REVISTA CIENTÍFICA ACERTTE

ISSN 2763-8928

INDIVIDUALIZAÇÃO DE CONDOMÍNIO *PRO DIVISO* RURAL: ANÁLISE COMPARATIVA DOS INSTRUMENTOS ENTRE MINAS GERAIS E SÃO PAULO E SEUS REFLEXOS NA SEGURANÇA JURÍDICA
Talita Aparecida Mazolini Tonello, Marcelo Augusto Scudeler

ideal com a mesma agilidade extrajudicial oferecida pela estremação em Minas Gerais, unificando os direitos dos produtores rurais independentemente de sua fronteira geográfica.

CONSIDERAÇÕES

O estudo demonstrou que a ausência de um procedimento extrajudicial simplificado para a regularização de imóveis rurais em situação de condomínio *pro diviso* no Estado de São Paulo gera impactos significativos à segurança jurídica, à efetividade do direito de propriedade e à própria dinâmica econômica do meio rural. Embora o sistema registral brasileiro tenha evoluído com a adoção do fôlio real e com o fortalecimento dos princípios da especialidade e da continuidade, verificou-se que inúmeras situações consolidadas sob o antigo regime de transcrições permaneceram incompatíveis com as exigências técnicas contemporâneas, produzindo o fenômeno do “imobilismo imobiliário”.

Constatou-se que os instrumentos tradicionalmente utilizados para a regularização dessas frações ideais no cenário paulista, como a ação divisória e a usucapião, apesar de juridicamente adequados, mostram-se excessivamente onerosos, burocráticos e demorados. Exigências como o georreferenciamento integral da área maior e a busca pela anuência de todos os condôminos transformam a via legal em um fardo financeiro inviável para o pequeno produtor. Em contrapartida, a análise do procedimento de estremação adotado em Minas Gerais evidenciou a viabilidade de um modelo extrajudicial perfeitamente capaz de compatibilizar a segurança registral com a realidade fática da posse.

Ademais, verificou-se que essa assimetria normativa entre os estados produz reflexos constitucionais, indicando possível afronta, sobretudo em relação ao princípio da isonomia. Proprietários submetidos a situações fáticas idênticas acabam recebendo tratamentos procedimentais desiguais conforme a unidade federativa em que o imóvel está localizado. Enquanto determinados produtores rurais encontram na estremação um canal rápido para o desenvolvimento e o acesso ao crédito agrícola, o produtor paulista permanece submetido a exigências procedimentais muito mais complexas. A efetividade de um direito fundamental e uniforme, como a propriedade, não deve depender de uma linha de fronteira administrativa. Ressalta-se, contudo, que este estudo se restringiu aos marcos normativos e procedimentais de Minas Gerais e São Paulo, podendo pesquisas futuras ampliar a análise para outras unidades federativas e diferentes soluções para a regularização de imóveis rurais em mesmas condições.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Decreto nº 4.857, de 9 de novembro de 1939. **Dispõe sobre a execução dos serviços concernentes aos registros públicos estabelecidos pelo Código Civil**. Rio de Janeiro, RJ: Presidência da República, 1939. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1930-1949/d4857.htm. Acesso em: 24 ago. 2026.



REVISTA CIENTÍFICA ACERTTE

ISSN 2763-8928

INDIVIDUALIZAÇÃO DE CONDOMÍNIO *PRO DIVISO RURAL*: ANÁLISE COMPARATIVA DOS INSTRUMENTOS ENTRE MINAS GERAIS E SÃO PAULO E SEUS REFLEXOS NA SEGURANÇA JURÍDICA
Talita Aparecida Mazolini Tonello, Marcelo Augusto Scudeler

BRASIL. Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916. **Código Civil dos Estados Unidos do Brasil**. Brasília, DF: Presidência da República, 1916. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l3071.htm. Acesso em: 24 ago. 2026.

BRASIL. Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964. Dispõe sobre o **Estatuto da Terra, e dá outras providências**. Brasília, DF: Presidência da República, 1964. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4504.htm. Acesso em: 24 ago. 2026.

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]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 27 abr. 2026.

BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. **Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências**. Brasília, DF: Presidência da República, 1979. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm. Acesso em: 24 ago. 2026.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF: Presidência da República, [2024]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 18 maio 2026.

BRASIL. [Lei nº 10.406 (2002)]. **Código Civil**. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 27 abr. 2026.

BRASIL. [Lei nº 12.651 (2012)]. **Código Florestal**. Brasília, DF: Presidência da República, 2012. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/l12651.htm. Acesso em: 27 abr. 2026.

BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. **Código de Processo Civil**. Brasília, DF: Presidência da República, [2015]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm. Acesso em: 11 maio 2026.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. Corregedoria Nacional de Justiça. **Provimento nº 65, de 14 de dezembro de 2017**. Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis. Brasília, DF: Conselho Nacional de Justiça, 2017. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/2527>. Acesso em: 24 ago. 2026.

CASSETARI, Christiano; SERRA, Monete; SERRA, Márcio. 17. **Evolução Histórica do Nosso Sistema Registrário**. In: CASSETARI, Christiano; SERRA, Monete; SERRA, Márcio. Registro de Imóveis. Indaiatuba: Foco, 2021. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/doutrina/registro-de-imoveis/5426299123>. Acesso em: 22 abr. 2026.

CASSETARI, Christiano; SERRA, Monete; SERRA, Márcio. 20. **Princípios do Registro de Imóveis**. In: CASSETARI, Christiano; SERRA, Monete; SERRA, Márcio. Registro de Imóveis. Indaiatuba: Foco, 2021. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/doutrina/registro-deimoveis/5426299123>. Acesso em: 27 abr. 2026.

CASSETARI, Christiano; SERRA, Monete; SERRA, Márcio. 62. A Propriedade Condominial. In: CASSETARI, Christiano; SERRA, Monete; SERRA, Márcio. **Registro de Imóveis**. Indaiatuba: Foco, 2021. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/doutrina/registro-deimoveis/5426299123>. Acesso em: 2 maio 2026.

CASSETTARI, Christiano. 15. Dos Direitos Reais. In: CASSETTARI, Christiano. **Elementos de**



REVISTA CIENTÍFICA ACERTTE

ISSN 2763-8928

INDIVIDUALIZAÇÃO DE CONDOMÍNIO *PRO DIVISO RURAL*: ANÁLISE COMPARATIVA DOS INSTRUMENTOS ENTRE MINAS GERAIS E SÃO PAULO E SEUS REFLEXOS NA SEGURANÇA JURÍDICA
Talita Aparecida Mazolini Tonello, Marcelo Augusto Scudeler

Direito Civil. Indaiatuba: Foco, 2024. Disponível em:

<https://www.jusbrasil.com.br/doutrina/elementos-de-direito-civil/5529603137>. Acesso em: 2 maio 2026.

COELHO, Luccas Pinheiro. A comissão de corretagem imobiliária e o conceito de resultado útil no ordenamento jurídico brasileiro. **Revista Científica ACERTTE**, v. 6, n. 2, e62312, 2026. DOI: 10.63026/acertte.v6i2.312.

FERRARI, Carla; MELLO, Henrique. Capítulo 2. Condomínio. *In*: FERRARI, Carla; MELLO, Henrique. **Usucapião em Condomínio**: Vol. VIII. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2022. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/doutrina/usucapiao-em-condominio-vol-viii-ed2022/1643176726>. Acesso em: 2 maio 2026.

FERRARI, Carla; MELLO, Henrique. Capítulo 3. Diálogo Entre a Usucapião e o Condomínio. *In*: FERRARI, Carla; MELLO, Henrique. **Usucapião em Condomínio**: Vol. VIII. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2022. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/doutrina/usucapiaoem-condominio-vol-viii-ed-2022/1643176726>. Acesso em: 11 maio 2026.

KERN, Marinho. § 9º Princípio da Segurança Jurídica. *In*: KERN, Marinho. **Manual do Registro de Imóveis**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2025. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/doutrina/manual-do-registro-de-imoveis-ed-2025/5308636354>. Acesso em: 27 abr. 2026.

KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Sinopses notariais & registrais**: registro de imóveis: volume 5. Organização de Giselle de Menezes Viana. 1. ed. São Paulo: YK Editora, 2022.

KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado notarial e registral**: v. 5: ofício de registro de imóveis, tomo II. 2. ed. São Paulo: YK Editora, 2025.

LIMA, Pedro. **A Desjudicialização da Execução Civil - 2022**. Editora Lumen Juris. 2022. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/doutrina/a-desjudicializacao-da-execucao-civil2022/5495158624>. Acesso em: 19 de maio de 2026.

PEDROSO, Alberto; LAGO, Ivan. Capítulo 4. História da Publicidade Imobiliária no Brasil. *In*: PEDROSO, Alberto; LAGO, Ivan. **História do Registro de Imóveis**: Vol. I. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2022. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/doutrina/historia-doregistro-de-imoveis-vol-i-ed-2022/1647231995>. Acesso em: 16 abr. 2026.

RIZZARDO, Arnaldo. XXIV – Desmembramentos de Imóveis Rurais. *In*: RIZZARDO, Arnaldo. **Curso de direito agrário**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/doutrina/curso-de-direito-agrario/1302633425>. Acesso em: 7 maio 2026.

SALOMÃO, Christiano. Capítulo 1 a História da Propriedade Imobiliária no Brasil. *In*: SALOMÃO, Christiano. **Registro de Imóveis**. 4. ed. Indaiatuba: Foco, 2025. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/doutrina/registro-de-imoveis-4-ed-2025/5528869919>. Acesso em: 23 abr. 2026.

SALOMÃO, Christiano. Capítulo 5 da Propriedade Imobiliária *In*: SALOMÃO, Christiano. **Registro de Imóveis** - 4ª Ed - 2025. Editora Foco. 2025. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/doutrina/registro-de-imoveis-4-ed-2025/5528869919>. Acesso em: 18 de Maio de 2026.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS. **Provimento Conjunto nº 93, de 22 de junho de 2020**. Institui o Código de Normas da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais,



REVISTA CIENTÍFICA ACERTTE

ISSN 2763-8928

INDIVIDUALIZAÇÃO DE CONDOMÍNIO *PRO DIVISO* RURAL: ANÁLISE COMPARATIVA DOS INSTRUMENTOS ENTRE MINAS GERAIS E SÃO PAULO E SEUS REFLEXOS NA SEGURANÇA JURÍDICA
Talita Aparecida Mazolini Tonello, Marcelo Augusto Scudeler

que regulamenta os procedimentos e os serviços dos notários e registradores do Estado de Minas

Gerais. Belo Horizonte: TJMG, 2020. Disponível em:

<https://www8.tjmg.jus.br/institucional/at/pdf/vc00932020.pdf>. Acesso em: 11 maio 2026.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO. (6ª Câmara de Direito Privado). **Apelação Cível nº 1004648-48.2018.8.26.0269**. Relatora: Des. Cristina Medina Mogioni. Julgado em: 26 abr. 2021. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-sp/1199405784/inteiro-teor1199405810>. Acesso em: 11 maio 2026.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO. Conselho Superior da Magistratura. **Processo nº 2018/00138000**. Parecer nº 444/2019-E. Relator: Des. Geraldo Francisco Pinheiro Franco. São Paulo, 23 ago. 2019.