



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO

RELATÓRIO E VOTO

Autos: 0096836-59.2024.8.24.0710
Relator: Eduardo Arruda Schroeder
Unidade: Núcleo IV - Extrajudicial

Estremação. Cancelamento de protocolo após a qualificação do título, a requerimento do interessado ou em razão do não cumprimento das exigências formuladas. Incidência da cobrança de 1/3 (um terço) do valor dos emolumentos relativos a seu registro.

RELATÓRIO

Trata-se de questionamento encaminhado por Endrigo Wilson Cenzi, Titular do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Correia Pinto/SC, em que solicita esclarecimento acerca da aplicabilidade do artigo 84 da Lei Complementar Estadual n. 755 de 16 de dezembro de 2019 (Regimento de Emolumentos) para o procedimento de estremação.

A dúvida é, em síntese, acerca da possibilidade de aplicação de cobrança de 1/3 do valor dos emolumentos quando cancelado o protocolo de estremação, a requerimento, por culpa do apresentante ou pelo não cumprimento das exigências, uma vez que abrangido o procedimento de retificação de área e inserção das medidas perimetrais (art. 213, II, da Lei n. 6.015/73).

É o breve relatório.

VOTO

Razão assiste ao registrador ao indicar que pela estremação estão abrangidos os institutos de retificação de área e extinção parcial de condomínio. Afinal, não haveria meios de regularização da parcela situada em condomínio pro diviso sem que para isso fosse realizada a inserção de suas medidas e seu consequente destaque do total.

Embora o instituto da estremação não esteja previsto no rol dos procedimentos do artigo 84 da LC 755/19, as demais normativas confirmam que, para a realização da estremação, é necessário que se realize em seu bojo um procedimento de retificação de registro, previsto no art. 213, II, da Lei n. 6.015/1973. Exemplo disso é a exposição trazida pelo artigo 898 do Código de Normas da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial de Santa Catarina - CNCGFE/SC:

Art. 898. Admitido o título, o oficial de registro de imóveis da circunscrição onde está localizado o imóvel:

- I - averbará a inserção das medidas da gleba a ser localizada, nos moldes do procedimento de retificação previsto no art. 213, II, Lei n. 6.015/73;
- II - registrará a localização da gleba; e
- III - averbará o destaque da gleba e abrirá a matrícula para a parcela localizada.

Da leitura desse artigo, resta claro que na estremação há a qualificação e o registro de três procedimentos distintos: 1) uma inserção de medidas (retificação bilateral complexa); 2) extinção parcial de condomínio; 3) desmembramento ou desdobro.

Não se trata, portanto, de incidência tributária por analogia, visto que a estremação inclui um procedimento de retificação de registro bilateral (com análise de confrontações, titularidades de imóveis confrontantes, prestação de anuências, emissão de notificações, etc). Negar a incidência de 1/3 dos emolumentos pelo cancelamento do protocolo incorre em afirmar que não pode haver, igualmente, cobrança de emolumentos pela averbação da inserção de medidas, prevista no inciso I do art. 898 do CNCGFE/SC.

Repita-se, a análise da estremação tem cunho ainda mais complexo que a própria retificação de registro bilateral, pois nela estão inseridos dois institutos jurídicos (retificação de medidas e extinção parcial de condomínio) cuja cobrança de emolumentos já tem por base as faixas descritas no item 2.2 da LC 755/19 - Regimento de Emolumentos do Estado de Santa Catarina.

Nesse ponto, sem a necessidade de maiores digressões, entende-se como imperativo adotar a aplicação de cobrança de 1/3 do valor dos emolumentos quando cancelado o protocolo de estremação, sob pena de constituir renúncia de receita ao Fundo de Reaparelhamento da Justiça - FRJ.

Diante disso, considerando a importância e a relevância social do procedimento de estremação, como também o conhecimento acerca das regras legais de cobrança dos emolumentos, é de se fixar que nos casos em que cancelado o protocolo de estremação depois de realizada a qualificação do título, a requerimento do interessado ou em razão do não cumprimento das exigências formuladas, incidirá a cobrança de 1/3 (um terço) do valor dos emolumentos relativos a seu registro.

Ante o exposto, é de se conhecer da presente consulta e respondê-la no sentido de que é possível a aplicação do artigo 84 da LC 755/19 para o procedimento de estremação, considerando como base de cálculo o valor da área destacada.

É o voto.



Documento assinado eletronicamente por **Eduardo Arruda Schroeder, Membro do Comitê Permanente do Extrajudicial - COPEX**, em 29/04/2025, às 16:54, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://sei.tjsc.jus.br/verificacao> informando o código verificador **9329373** e o código CRC **DB1F6887**.