



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE RIO DAS OSTRAS
GABINETE DO PREFEITO

CÂMARA MUNICIPAL DE RIO DAS OSTRAS
PROJETO DE LEI Nº 027/2026
03
PREFEITO CARLOS AUGUSTO CARVALHO BALTHAZAR
MATRÍCULA: 028

OFÍCIO Nº 0181/2026 - GAB

Rio das Ostras, 27 de maio de 2026.

Exmo. Sr.
Vereador **MARCIEL GONÇALVES DE JESUS NASCIMENTO**
MD. Presidente da Câmara Municipal de Rio das Ostras

Assunto: **Encaminha Projeto de Lei nº 027/2026**

Exmo. Senhor Presidente,

Cumprimentando-o cordialmente, tenho a honra de submeter à elevada apreciação dessa Egrégia Câmara Municipal, o Projeto de Lei nº 027, de 27 de maio de 2026, que disciplina o instituto da Estremação para a regularização de frações de imóveis urbanos ou rurais, em condomínio pro diviso, no âmbito da REURB, em todo o território do Município de Rio das Ostras.

Reitero minha confiança no compromisso desta Casa com os interesses públicos e renovo os protestos de consideração e respeito.

Atenciosamente,


CARLOS AUGUSTO CARVALHO BALTHAZAR
Prefeito do Município de Rio das Ostras

GABINETE DO PREFEITO

Rua Campo de Albarcoro, 75 - Loteamento Atlântico
Rio das Ostras / RJ - CEP: 28895-664
www.riodasostrs.rj.gov.br





Ao Excelentíssimo Senhor

Vereador Marciel Gonçalves de Jesus Nascimento

DD. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE RIO DAS OSTRAS

MENSAGEM DO PROJETO DE LEI Nº 027, DE 27 DE MAIO DE 2016

Senhor Presidente

Senhores Vereadores

O presente Projeto de Lei visa instituir no Município de Rio das Ostras o instituto da Estremação de imóveis urbanos ou rurais, uma ferramenta jurídica moderna e eficaz para solucionar um problema histórico e recorrente no ordenamento territorial brasileiro: a dissonância entre a realidade fática da ocupação do solo e a realidade formal dos registros imobiliários.

A REURB (Regularização Fundiária Urbana), instituída na Lei 13.465/2017, facilita a regularização de condomínios gerais/*pro diviso*/de fato (múltiplos proprietários em uma única matrícula) e edifícios (prédios/casas) irregulares, convertendo frações ideais em unidades autônomas ou individualizando matrículas. O processo permite que o Município regularize situações consolidadas sem necessidade de ação judicial.

A Estremação funciona como um processo de regularização fundiária e extinção parcial de condomínio, onde a fração ideal (no papel) é convertida em uma área física delimitada, resultando na abertura de uma matrícula individualizada para cada proprietário.

Diferente da incorporação imobiliária tradicional, na Estremação, o "condomínio" (geralmente de fato, ou *pro diviso*) já existe fisicamente, e o ato jurídico serve para formalizar essa divisão no Registro de Imóveis, sem necessidade de concordância de todos os condôminos da área total.

1. A Insegurança Jurídica do Condomínio Pro Diviso

É extremamente comum em nossa cidade a existência de "condomínios de fato", tecnicamente conhecidos como condomínios *pro diviso*. Originados frequentemente de partilhas sucessórias ou de aquisições informais ao longo do tempo, esses imóveis apresentam uma peculiaridade: embora no registro público constem como uma propriedade única com múltiplos donos (cada um com uma fração ideal abstrata), na realidade física cada proprietário já ocupa uma parcela específica, delimitada por muros ou cercas, com posse exclusiva e respeitada por todos os vizinhos.

Essa discrepância gera um ambiente de profunda insegurança jurídica. O proprietário, legalmente dono de uma "quota-parte", não consegue exercer a plenitude de seus direitos. Enfrenta dificuldades para obter financiamentos bancários, para averbar construções e benfeitorias, e para vender ou transferir seu bem de forma ágil e segura, pois seu título não reflete a realidade física do imóvel.

2. O Instituto da Estremação

A Estremação surge como uma solução extrajudicial, célere e de menor custo para regularizar essas situações. Trata-se de um procedimento de natureza meramente declaratória, ou seja, ele não cria um novo direito de propriedade, mas apenas reconhece e formaliza no registro imobiliário uma situação de fato já consolidada no tempo. O resultado é a extinção do condomínio para o requerente e a abertura de uma matrícula autônoma

GABINETE DO PREFEITO

Rua Campo de Albacora, 75 - Loteamento Atlântica - Rio das Ostras - RJ - CEP: 28895-664

Tel: (22) 2771-1515 - www.riodasostras.rj.gov.br - gabinete@riodasostras.rj.gov.br



para sua parcela, que deixa de ser uma fração ideal para se tornar uma unidade imobiliária individualizada e juridicamente plena.

3. Lacuna Legislativa e Experiência Comparada

Atualmente, os cidadãos de Rio das Ostras estão desamparados de um instrumento legal para essa finalidade.

A Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro em seu Código de Normas – Parte Extrajudicial (Provimento CGJ nº. 87/2022) disciplinou na Seção VIII, do Capítulo XII, do Título VI, “Da Estremação de Imóveis em Condomínio de Fato”.

Não obstante, o normativo extrajudicial demanda regulamentação Municipal, uma vez que determina que a Estremação respeite regras edilícias.

Nesse diapasão, o presente projeto tem por finalidade viabilizar a realização da Estremação, compatibilizando a legislação urbanística Municipal, a normativa extrajudicial e a Lei Federal nº. 13465/17, uma vez que se trata de instituto de Regularização Fundiária.

Este Projeto de Lei se inspira em normativas bem-sucedidas em outros estados, como Santa Catarina, Goiás e Espírito Santo, que já regulamentaram a Estremação para imóveis urbanos e rurais, com excelentes resultados.

4. Conclusão e Impactos Esperados

A aprovação deste Projeto de Lei trará impactos positivos em múltiplas esferas. No âmbito jurídico, promoverá a desjudicialização e garantirá segurança jurídica a muitos proprietários. No âmbito social, efetivará a função social da propriedade, conferindo dignidade e tranquilidade a muitas famílias. No âmbito econômico, dinamizará o mercado imobiliário, facilitando a circulação de riquezas, o acesso ao crédito e a valorização patrimonial. Por fim, no âmbito urbanístico e tributário, aprimorará a base cadastral do Município, permitindo um controle mais eficaz do ordenamento territorial e uma cobrança mais justa e precisa do IPTU.

Quanto à análise de custos, verifica-se que o adimplemento da presente lei não impõe ônus Poder Executivo, uma vez que a instrução do procedimento é de responsabilidade do próprio interessado, mediante apresentação de estudo técnico elaborado por profissional habilitado. Não se cria, portanto, nova estrutura administrativa, tampouco atribuições adicionais para o Município, evitando qualquer incremento na despesa pública.

No que se refere às pessoas físicas e jurídicas, os custos decorrentes limitam-se à contratação de profissional técnico (engenheiro ou arquiteto), com a respectiva Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART/RRT), e ao pagamento dos emolumentos cartorários já previstos na legislação. Trata-se, assim, de despesas ordinárias e proporcionais ao benefício conferido pela regularização, as quais não se confundem com tributos novos ou adicionais, mas representam um investimento do interessado na segurança jurídica e valorização patrimonial de seu imóvel.

Diante do exposto, a aprovação deste Projeto de Lei é medida que se impõe, representando um avanço legislativo fundamental para a promoção da regularização fundiária, da segurança jurídica e do desenvolvimento ordenado e justo de Rio das Ostras.

Gabinete do Prefeito, 27 de maio de 2026.

CARLOS AUGUSTO CARVALHO BALTHAZAR
Prefeito do Município de Rio das Ostras

GABINETE DO PREFEITO

Rua Campo de Albacora, 75 - Loteamento Atlântica - Rio das Ostras - RJ - CEP: 28895-664
Tel: (22) 2771-1515 - www.riodasostras.rj.gov.br - gabinete@riodasostras.rj.gov.br



PROJETO DE LEI Nº 027, DE 27 DE MAIO DE 2026

Disciplina o instituto da Estremação para a regularização de frações de imóveis urbanos ou rurais, em condomínio *pro diviso*, no âmbito da REURB, em todo o território do Município de Rio das Ostras.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE RIO DAS OSTRAS, Estado do Rio de Janeiro, no uso de suas atribuições legais e com base no que dispõe a Lei Federal nº 13465/17, faço saber que a Câmara Municipal APROVOU e eu SANCIONO a seguinte

LEI:

Art. 1º Fica disciplinado, no âmbito do Município de Rio das Ostras, o instituto da Estremação, destinado à regularização e individualização de parcelas de imóveis urbanos ou rurais, referentes a condomínios *pro diviso* (de fato), em situação consolidada, como a finalidade a regularização e abertura de matrícula autônoma das respectivas frações.

Art. 2º Para os fins desta Lei, considera-se:

I - estremação: instrumento de regularização fundiária que permite a um posseiro/proprietário separar a sua fração ideal de um imóvel em condomínio de fato, onde múltiplos proprietários dividem a mesma matrícula sem formalização jurídica instituída, para abrir matrícula individualizada, extinguindo o condomínio "pro diviso" em relação à área destacada, sem depender da anuência dos demais proprietários para vendas ou financiamentos;

II - condomínio *pro diviso* (de fato): situação jurídica onde, embora o imóvel pertença materialmente a várias pessoas, em copropriedade, existe uma divisão física de fato, onde cada condômino ocupa e exerce posse exclusiva sobre uma parte específica e determinada, como se fosse um imóvel individualizado, agindo como proprietário daquele bem, sem que haja uma formalização jurídica (convenção registrada);

III - parcela estremada: fração ideal de uma área de terra urbana ou rural que foi individualizada e separada de uma "área maior", condomínio geral ou condomínio pro diviso, em face da qual cabe pedido de regularização, objetivando a obtenção da sua própria matrícula autônoma junto ao Registro de Imóveis;

IV - situação consolidada: aquela de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;

V - confrontantes diretos: os proprietários, possuidores ou interessados dos imóveis, ou de outras parcelas do mesmo condomínio, que façam divisa imediata com os limites da parcela a ser estremada.

GABINETE DO PREFEITO



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE RIO DAS OSTRAS
GABINETE DO PREFEITO

Processo nº 691/2016
Folha 01
RUBRICADO
ÂNGELO SOUZA

Art. 3º Para fins de regularização perante o Município, a Estremação de parcela de imóvel urbano ou rural, poderá ser requerida pelo posseiro ou proprietário da correspondente fração ideal, desde que atendidos, cumulativamente, os seguintes requisitos:

I - comprovação da existência de condomínio *pro diviso* sobre o imóvel;

II - exercício de posse em situação consolidada sobre a parcela a ser estremada por, no mínimo, 5 (cinco) anos, contínuos e sem oposição, admitida a soma do tempo de posse dos proprietários anteriores (*accessio possessionis*);

III - anuência expressa de todos os confrontantes diretos da parcela a ser estremada, dispensada a concordância de todos os condôminos da área total;

IV - apresentação de estudo técnico contendo planta e memorial descritivo do imóvel demarcado, com georreferenciamento, elaborado por profissional legalmente habilitado e acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), atestando, sob as penas da lei, que a individualização da parcela estremada e a área remanescente atendem aos parâmetros urbanísticos e de parcelamento do solo estabelecidos pelo Município para fins de Estremação.

Parágrafo único. A comprovação do requisito temporal de que trata o inciso II, dentre outras formas, poderá ser feita por meio de declaração do proprietário requerente, sob as penas da lei, corroborada pela anuência dos confrontantes diretos.

Art. 4º O profissional subscritor do estudo técnico de que trata o inciso IV do Art. 3º responderá pela veracidade das informações e pela conformidade do projeto com a legislação municipal vigente, em caso de erro, omissão ou declaração falsa.

§1º A necessidade ou não de prévio georreferenciamento com certificação do INCRA da parcela rural a ser localizada e estremada será determinada de acordo com as normas da legislação federal.

§2º No caso de imóvel rural, o título deve mencionar também a apresentação do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR referente à parcela a ser estremada ou da gleba originária.

§3º No caso de imóveis urbanos, a escritura pública deverá mencionar a apresentação de anuência do Município, que será manifestada na forma da aprovação da planta e respectivo memorial descritivo.

§4º Quanto às exigências relativas ao tamanho dos lotes, assim como a outros aspectos urbanísticos e edifícios, tanto na área a ser estremada quanto na remanescente, serão consideradas para fração mínima de parcelamento de imóvel rural ou lote urbano mínimo os mesmos parâmetros aplicados na REURB.

§5º Quando se tratar de parcelamento já registrado, deverá ser apresentada planta de sobreposição, com georreferenciamento, com identificação da situação original (conforme área constante do registro de imóveis) e da situação atual (conforme a ocupação se apresentar), com respectivos memoriais descritivos correspondentes a cada situação.

Art. 5º Para a formalização da Estremação perante o Município, o interessado deverá instrumentalizar o pedido contendo cópia da Escritura Pública lavrada, juntamente com a documentação que comprove o cumprimento dos requisitos desta Lei, em especial o estudo técnico previsto no inciso V do art. 3º.

Art. 6º A instrumentalização do ato para fins de localização da parcela *pro diviso* será feita necessariamente por escritura pública de Estremação.

Art. 7º O cumprimento dos requisitos estabelecidos nessa Lei, devidamente formalizado na forma do artigo anterior, confere à parcela estremada a condição de lote regular perante a legislação urbanística

GABINETE DO PREFEITO

Rua Campo de Albacora, 75 - Loteamento Atlântica - Rio das Ostras - RJ - CEP: 28895-664

Tel: (22) 2771-1515 - www.riodasostras.rj.gov.br - gabinete@riodasostras.rj.gov.br



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE RIO DAS OSTRAS
GABINETE DO PREFEITO

municipal, habilitando o título correspondente a ser submetido à qualificação pelo Ofício de Registro de Imóveis competente.

Art. 8º Os valores atribuídos às taxas a serem cobradas pela municipalidade pelo procedimento de Estremação, serão tratadas na legislação tributária própria.

Art. 9º A presente Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito, 27 de maio de 2026.

CARLOS AUGUSTO CARVALHO BALTHAZAR
Prefeito do Município de Rio das Ostras

CÂMARA MUNICIPAL DE RIO DAS OSTRAS
Processo nº: 691/2026
Folha: 09
Rubrica:
ÂNGELA OLIVEIRA DE SOUZA
PROFESSORA
MATRÍCULA: 028

GABINETE DO PREFEITO

Rua Campo de Albacora, 75 - Loteamento Atlântica - Rio das Ostras - RJ - CEP: 28895-664
Tel: (22) 2771-1515 - www.riodasostras.rj.gov.br - gabinete@riodasostras.rj.gov.br