Leandro Botelho dos Santos - Tabelião e Registrador
Paula A. Valente B. da Silveira – Substituta do Tabelião
Debora Aciole da Silva Sales – Escrevente
Silvana Muniz de Melo- Escrevente
Travessa Aristides Gama, n° 28, **Centro – São Pedro da Aldeia/RJ**

CHECKLIST – DOCUMENTAÇÃO PARA ESCRITURA DE ESTREMAÇÃO

1. DOCUMENTOS PESSOAIS DOS CONDÔMINOS

✓ Pessoas Físicas

- ( ) Documento de identidade oficial com foto (RG, CNH ou equivalente)
- ( ) CPF
- ( ) Certidão de casamento atualizada (90 dias)
- ( ) Certidão com averbação de divórcio, se aplicável
- ( ) Certidão de óbito do cônjuge, se aplicável
- ( ) Comprovação de união estável (se houver)
- ( ) Endereço completo e profissão

✓ Pessoas Jurídicas

- ( ) Contrato/Estatuto social e alterações
- ( ) CNPJ
- ( ) Ata/ato de eleição dos administradores (quando aplicável)
- ( ) Documentos pessoais do representante legal
- ( ) Procuração pública (se houver representação)

---

2. TÍTULO DE PROPRIEDADE DO IMÓVEL

- ( ) Ônus Reais Atualizada (emitida nos últimos 30 dias)
- ( ) Todas as matrículas que integram a área (quando houver mais de um registro)
- ( ) Verificação prévia da situação do imóvel no Registro de Imóveis competente

---

3. DOCUMENTAÇÃO TÉCNICA (OBRIGATÓRIA)

- ( ) **Planta do imóvel** com indicação clara das parcelas individualizadas
- ( ) **Memorial Descritivo** de cada porção
- ( ) **ART/CREA** ou **RRT/CAU** do responsável técnico
- ( ) Anuência dos confrontantes (quando houver redefinição de limites)
- ( ) Certidão/anuência da Prefeitura (quando o município exigir)
- ( ) Em área rural:
  - ( ) CCIR vigente
  - ( ) Comprovantes do ITR (últimos 5 anos)
  - ( ) Georreferenciamento, quando exigível pela Lei 10.267/2001

4. CERTIDÕES E DOCUMENTOS FISCAIS

Imóveis Urbanos

- ( ) Certidão de valor venal / IPTU atualizado
- ( ) Certidão negativa de débitos municipais (quando exigida pelo município)

Imóveis Rurais

- ( ) CCIR vigente
- ( ) ITR (últimos 5 anos)
- ( ) Certidão de regularidade fiscal do imóvel (se aplicável)

Obrigatória a apresentação da certidão de zoneamento, tanto para verificar se o imóvel é rural ou urbano, quanto para saber a área mínima que pode ser fracionada.

---

5. CONSENTIMENTO DO PROPRIETÁRIO DA ÁREA A SER ESTREMADA E TODOS OS CONFRONTANTES DA MESMA

- ( ) Comparecimento pessoal do proprietário da área a ser estremada e todos os confrontantes da mesma, sejam eles condôminos ou não na área maior. Obs: Considera-se confrontante, para fins de estremação, o titular de direito real ou o ocupante, a qualquer título, da área lindeira à fração demarcada, integrante ou não do condomínio da área maior
- ( ) Procuração pública com poderes específicos (se alguém não puder comparecer)
- ( ) Autorização judicial, se houver condômino incapaz

Obs.: Na impossibilidade de obtenção da anuência de qualquer dos confrontantes, a escritura deverá conter essa circunstância e o particular ou ente público será notificado pelo oficial de registro a manifestar-se, no prazo de 15 (quinze) dias, seguindo-se o procedimento previsto no artigo 213, §§ 2º a 6º, da Lei nº 6.015/1973.

---

6. ASPECTOS TRIBUTÁRIOS

- (X) **Não há ITBI**, desde que a extremação mantenha proporcionalidade das frações ideais
- ( ) Caso haja desequilíbrio com pagamento de torna, o Município pode exigir ITBI.