



## EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO – DIVISÃO AMIGÁVEL

(escritura pública)

### DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

**I - Fundamento legal:** art. 1.320, do Código Civil e art. 571, do Código de Processo Civil.

**II - Objetivo:** por fim a um condomínio, ou seja, separar (localizar) a parte que corresponde a cada um dos proprietários condôminos.

**Obs.1:** o valor dos emolumentos a serem cobrados, nas hipóteses de lavratura e registro de escrituras públicas de extinção de condomínio, quando não houver alteração da cota-parte de cada condômino, ou seja, apenas mera divisão física do imóvel, em que o quinhão recebido corresponda exatamente à fração ideal originária, corresponderá na tabela de emolumentos ao item nº 1, sem valor declarado. Não havendo necessidade de emissão de guia do imposto de transmissão em tais situações (art. 764 e parágrafo único, da CNNR-CGJ/RS).

**Obs.2:** na divisão e extinção de condomínio somente os condôminos deverão participar do ato.

**Obs.3:** no procedimento de especialização do imóvel via divisão e extinção de condomínio (inclusive parcial) será exigido cumprimento à especialidade objetiva, tanto do novo imóvel quanto do remanescente do imóvel antigo.

**Obs.4:** o parcelamento de solo de um imóvel rural, já certificado ou não, deve obedecer a Fração Mínima de Parcelamento (FMP) estabelecida na legislação em vigor. A FMP é a área mínima fixada para cada município, que a Lei permite desmembrar, para constituição de um novo imóvel rural, desde que o imóvel original permaneça com área igual ou superior à área mínima fixada, conforme previsto no art. 8º, da Lei nº 5.868/72.

**Obs.5:** a FMP do imóvel rural corresponderá sempre à menor área entre o módulo rural e a fração mínima do município. Quando o módulo rural do imóvel for menor do que a fração mínima do município, este imóvel não poderá ser desmembrado, sem a prévia autorização do INCRA.

**Obs.6:** se o imóvel objeto da solicitação ainda estiver matriculado em outra circunscrição imobiliária, deverá ser apresentada certidão de inteiro teor da matrícula/transcrição do imóvel, com validade de 30 dias (art. 446, §1º, da CNNR-CGJ/RS).

**Obs.7:** a listagem abaixo **não** é definitiva, servindo apenas como conferência, pois dependendo da análise da documentação e a situação jurídica do registro, poderá haver complementação.

### III – Documentos:

**1. Escritura Pública** (original ou cópia autenticada pelo mesmo Tabelionato que a lavrou, conforme determina o art. 494, §1º, da CNNR-CGJ/RS), lavrada por Tabelião de Notas à livre escolha dos interessados.

**Obs.1:** a identificação do imóvel a regularizar obedecerá ao disposto no art. 176, II, 3, e no art. 225 da Lei nº 6.015/73

**Obs.2:** para a correta e completa descrição do imóvel, vide explicação no item IV, "1".

**2. Planta e memorial descritivo** do imóvel objeto do pedido, devidamente assinados pelo(s) proprietário(s) e pelo profissional habilitado, vide modelo de memoriais descritivos "ANEXO I" e "ANEXO II".

**Obs.1:** para a correta e completa descrição do imóvel, vide explicação no item IV, "1".

**Obs.2:** ressalta-se que o profissional técnico deve se preocupar em descrever o imóvel como é na realidade, fazendo sempre as devidas alterações/atualizações em relação à respectiva matrícula/transcrição. Não deve tentar adequar a descrição do imóvel àquela que consta no título (escrituras públicas e formais de partilha, por exemplo). Este é que deve se adequar ao trabalho técnico.

**Obs.3:** em caso de necessidade de inclusão ou alteração de medida perimetral, de que resulte, ou não, alteração de área, deve-se observar o disposto no art. 213, II, da Lei nº 6.015/73, vide lista de documentos constante do link: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/retificacao-administrativa-art-213-ii-lrp>.

**3. ART/CREA, RRT/CAU ou TRT/CFTA** relativa(o) à planta e ao memorial descritivo, devidamente quitada(o) (art. 643, da CNNR-CGJ/RS).

**Obs.1:** deverá conter a indicação do endereço do imóvel objeto do pedido, a menção ao procedimento requerido e a indicação da **área total** objeto de parcelamento;

**4. Quando NÃO constar da escritura pública:**



#### 4.1. SOMENTE em imóveis rurais:

**4.1.1. Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR**, referente ao último exercício, devidamente quitado (art. 176, §1º, II, a, da Lei nº 6.015/73, art. 416, IX e art. 758, ambos da CNRR–CGJ/RS).

**Obs.1:** o CCIR poderá ser emitido no link: <https://snrc.serpro.gov.br/ccir/emissao;jsessionid=-TAQpTm4T-kc39pnHMBdCyl0.ccir4?windowId=6db>.

**Obs.2:** dúvidas quanto atualização dos dados do CCIR no link: <https://www.gov.br/pt-br/servicos/atualizar-cadastro-de-imovel-rural#:~:text=Presencial%20%3A,unidades%20de%20atendimento%20por%20estado>.

**4.1.2. Prova de quitação do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR**, mediante a apresentação das guias dos Documentos de Arrecadação de Receitas Federais – DARF, em via original ou por cópia autenticada, relativas ao recolhimento do imposto relativo aos últimos 05 (cinco) anos ou apresentação da certidão negativa ou positiva com efeitos de negativa de débitos de imóvel rural, expedidas pela Secretaria da Receita Federal, dentro do prazo de validade (seis meses, contados da data de sua emissão) [art. 176, §1º, II, a, da Lei nº 6.015/73, art. 416, IX e arts. 639 a 642, todos da CNRR–CGJ/RS].

**Obs.1:** a certidão do ITR poderá ser emitida no link: <https://solucoes.receita.fazenda.gov.br/Servicos/certidaointernet/ITR/Emitir>.

**4.2. SOMENTE em imóveis urbanos:** apresentar documento oficial da Prefeitura Municipal, tal como carnê de IPTU ou Certidão que contenha informação do número da inscrição municipal do(s) imóvel(is) objeto do parcelamento (art. 176, § 1º, 3, b, da Lei nº 6.015/73).

#### IV - Observações gerais:

##### 1. Representação/descrição do imóvel:

**a) Representação:** com relação ao imóvel e seus confrontantes, a representação deverá ser sempre realizada em escala reduzida e proporcional, tendo como base sua vista de cima, incluindo apenas a indicação às suas delimitações perimetrais. Deverão ser incluídas, na planta, as demais informações com relação ao imóvel objeto do procedimento tendo como base a descrição constante no memorial descritivo, bem como conter a indicação ao Norte (rosa dos ventos) e a indicação da linha divisória entre os imóveis confrontantes.

**b) Descrição do imóvel:** no que toca à representação do imóvel, na planta e a sua descrição no memorial, ressalta-se que, se o imóvel for irregular, devem ser descritos corretamente os pontos cardeais, colaterais e subcolaterais de suas confrontações. Ressalta-se, também, que a descrição do imóvel deve conter todos os requisitos exigidos pelos arts. 176 e 225 da Lei nº 6.015/73 (características e confrontações, localização e área). Ainda, vale referir que são considerados irregulares para fins de registro os títulos nos quais os dados de caracterização do imóvel não coincidam com os dados constantes na respectiva matrícula/transcrição (art. 225, §2º, da Lei nº 6.015/73 e art. 416, IX da CNRR–CGJ/RS). Em razão disso, eventuais correções ou atualizações de dados de descrição do imóvel devem ser feitas de forma expressa em relação ao que consta na respectiva matrícula/transcrição. No que toca à atualização de confrontantes da fração localizada, nos casos em que os lindeiros são/eram os mesmos da área maior (estão mencionados na matrícula origem), é preciso fazer referência expressa aos anteriores e aos que substituíram, (art. 496, §1º, da CNRR–CGJ/RS), porém, tendo em vista que o procedimento refere-se à localização de uma fração de terras dentro de uma área maior, eventuais correções dos confrontantes poderão ser realizadas, por não serem os mesmos lindeiros mencionados na matrícula de origem (da área maior), nestes casos, não se faz necessário mencionar as atualizações. Caso tenha ocorrido alguma alteração de denominação de logradouro público (estrada municipal), deverá ser apresentado documento oficial, emitido pela Prefeitura Municipal, informando expressamente tal inclusão/alteração (art. 498, da CNRR–CGJ/RS).

##### 2. Havendo diferença nas áreas objeto da divisão amigável:

**a)** A título gratuito: declaração de ITCMD e Guia de Recolhimento de Imposto de Transmissão Causa Mortis e Doação – ITCMD pelo fato gerador “doação” (salvo eventual imunidade/isenção); ou



**b)** A título oneroso: guia de Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI quitada (salvo eventual imunidade/isenção).

**3. Remanescente** (situação na qual o imóvel original foi objeto de outro(s) parcelamento(s) sem a prévia descrição da área que restou na matrícula): no caso de necessidade de apuração de remanescente antes do procedimento de divisão e extinção de condomínio, vide lista de documentos constante do link: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/descricao-do-remanescente-imovel-rural-e-urbano>.

**4. Em caso de necessidade de georreferenciamento**, com certificação do INCRA, vide lista de documentos constante do link: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/georreferenciamento>.

**5. Cópias simples** não têm valor de documento, somente vias originais ou cópias autenticadas.

#### **6. Reconhecimento de firma:**

**a)** As assinaturas dos proprietários devem ter suas firmas reconhecidas por autenticidade ou semelhança. O reconhecimento de firma será feito por Tabelião de Notas à livre escolha dos interessados.

**b)** O reconhecimento de firma do responsável técnico será exigível em apenas um dos documentos (planta ou memorial), ficando os demais, inclusive a(o) ART/TRT/RRT, sujeitos à conferência da quitação/autenticidade pelo meio apropriado, físico ou eletrônico (art. 644, da CNNR-CGJ/RS).

**Obs.1:** o reconhecimento de firma poderá ser exigido, a critério do Registrador, quando houver dúvida razoável acerca da quitação/autenticidade dos demais documentos e ART/TRT/RRT (art. 644, parágrafo único, da CNNR-CGJ/RS).

**7. A qualificação dos proprietários**, deverá estar completa no título, assim como na matrícula. No caso de inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal deve-se encaminhar o documento oficial (exemplo: certidão de casamento com averbação de divórcio), a fim de proceder a retificação necessária (art. 213, I, g, da Lei nº 6.015/73).

**Obs.1:** para retificação de dados de qualificação vide lista de documentos constantes do link: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/alteracao-inclusao-de-dados-de-qualificacao-pessoal-pf>.

**8. Se alguma das partes possuir pacto antenupcial ou união estável** (com documento formalizado), vide lista de documentos constante dos links:

**a) Para Pacto:** <https://www.pelotasri.com.br/servicos/registro-e-averbacao-de-pacto>.

**b) Para União estável:** <https://www.pelotasri.com.br/servicos/registro-e-averbacao-de-uniao-estavel>.

**Obs.1:** em caso de união estável sem documento formalizado, vide modelo de declaração constante do link: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/declaracao-de-uniao-estavel-sem-contrato-escrito>.

**9. Não constando do título algum dado de qualificação exigido pelo art. 500<sup>1</sup>, da CNNR-CGJ/RS**, poderão os interessados completá-los exclusivamente com documentos oficiais (originais ou cópias autenticadas).

**Obs.1:** para declaração de não existência de união estável vide modelo constante do link: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/declaracao-de-nao-constituicao-de-uniao-estavel>.

**10. Caso tenha ocorrido alguma alteração/inclusão de denominação de logradouro público, localidade e/ou município**, deverá ser apresentado documento oficial, emitido pela Prefeitura Municipal, informando expressamente tais inclusões/alterações (art. 498, da CNNR-CGJ/RS).

<sup>1</sup> Art. 500 – A qualificação da pessoa física compreende: I – o nome completo; II – a nacionalidade; III – o estado civil e, em sendo casado, o nome do cônjuge, sua qualificação, regime de bens e registro do pacto antenupcial, quando for o caso; IV – a profissão; V – o domicílio e a residência; VI – o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas da Receita Federal – CPF ou do Registro Geral da cédula de identidade – RG, ou à falta deste, sua filiação. § 1º – O número do CPF é obrigatório para o registro dos atos de transmissão de bens imóveis ou de direitos a eles relativos, dos quais o Notário ou o Registrador de Imóveis devem expedir a Declaração sobre Operação Imobiliária – DOI. • Instrução Normativa nº 1.112/10-RFB. § 2º – É obrigatória a inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas – CPF das pessoas físicas estrangeiras, ainda que residentes no exterior, quando titulares de bens e direitos sujeitos a registro público, inclusive imóveis.



**11. Alteração da destinação do imóvel:** é válido o procedimento de alteração da natureza do imóvel como forma de regularização pelo critério da destinação, assim caso o imóvel tenha sua destinação alterada de imóvel rural para urbano, vide lista de documentos constantes do link: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/alteracao-de-destinacao-imovel-rural-e-urbano>.

**12. Atos e emolumentos correspondentes:** segue, a seguir, lista de possíveis atos que serão praticados com o procedimento de divisão e extinção de condomínio, bem como seus respectivos itens da Tabela de Emolumentos anexas à Lei Estadual nº 12.692/06, disponível em: <https://www.pelotasri.com.br/paginas/custas-emolumentos>

Item da Tabela de Emols.	Tipo	Atos
<b>Em TODOS os casos:</b>		
1 - Tabela B	Registro, sem valor	Registro da divisão e extinção de condomínio
2 - Tabela B	Averbação, sem valor	Encerramento da matrícula primitiva
3 - Tabela B	Abertura de matrícula	Abertura de matrícula para cada imóvel objeto da divisão
9 - Tabela B	Digitalização por doc.	Digitalização de documentação, por imagem (inclusive matrícula)
4 - Tabela B	Parcelamento de solo	Loteamento, desmemb. ou fracionamento, por cada lote ou terreno
Por nº de páginas - Tabela C	Certidão	Certidão de inteiro teor de cada matrícula aberta
<b>Em ALGUNS os casos:</b>		
12, c - Tabela B	Averbação	Retificação (inclusão ou alteração dados do imóvel) <sup>2</sup>
12, c - Tabela B	Averbação	Retificação (inclusão ou alteração de dados pessoais) <sup>3</sup>
2 - Tabela B	Averbação, sem valor	Dados do registro do pacto antenupcial ou patrimonial <sup>4</sup>
1 - Tabela B	Registro, sem valor	Registro do pacto antenupcial ou patrimonial no Livro 3-RA <sup>5</sup>
10 – Tabela B	Conferência doc.público	Conferência de documentos públicos, via internet, por documento

**ATENÇÃO:** esta relação de emolumentos procura abordar a maior parte das situações envolvendo o tema. Entretanto, determinados casos concretos poderão exigir a prática de atos adicionais (como registro de pacto e/ou outros tipos de averbação), que somente podem ser identificados após a competente qualificação registrária do título protocolado.

<sup>2</sup> Nas hipóteses do artigo 213, I, "b", "c", "e" e "f", da Lei nº 6.015/73.

<sup>3</sup> Nas hipóteses do artigo 213, I, "g", da Lei nº 6.015/73.

<sup>4</sup> Se não constar da matrícula.

<sup>5</sup> Se necessário for.



## ANEXO I

### MODELO MEMORIAL DESCRITIVO - IMÓVEL URBANO

(este documento serve apenas como sugestão não sendo taxativo)

#### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL CONFORME MATRÍCULA/TRANSCRIÇÃO:

**UM TERRENO**, sem benfeitorias, de formato regular, constituído do lote 05, da quadra 40, do Loteamento **PRESERVE O MEIO AMBIENTE**, situado na **Rua Um, nº 55**, do antigo primeiro subdistrito do Capão do Leão, atual município de Pelotas/RS, medindo 12,00m de frente **SUL** para a Rua Um, tendo 33,50m de extensão de frente a fundos por ambos os lados, confrontando-se ao **LESTE** com José Maria Silva, ao **OESTE** com Ana Santos e nos fundos **NORTE**, onde tem a mesma medida da frente, confronta-se com Pedro Pereira. Dito imóvel está contido no quarteirão formado pela Rua Um, Rua Dois, Rua Oito e Rua Nove, distante 15,00m desta última. **Cadastrado na Prefeitura pela Rua Um, nº 55.**

#### DESCRIÇÃO ATUALIZADA DA MATRÍCULA/TRANSCRIÇÃO (caso seja necessário):

**UM TERRENO**, sem benfeitorias, de formato regular, constituído do lote 05, da quadra 40, do Loteamento **PRESERVE O MEIO AMBIENTE**, situado na **Rua Economize Água, nº 55, em Capão do Leão/RS**, antes Rua Um, nº 55, município de Pelotas/RS, com a área superficial de **402,00m<sup>2</sup>**, medindo 12,00m de frente **SUL** para a Rua Economize Água, tendo 33,50m de extensão de frente a fundos por ambos os lados, confrontando-se ao **LESTE** com o lote 06, sob o nº 59 da Rua Economize Água, antes com José Maria Silva, ao **OESTE** com o lote 04, sob o nº 51, da Rua Economize Água, antes com Ana Santos e nos fundos **NORTE**, onde tem a mesma medida da frente, confronta-se com o lote 35, sob o nº 923 da Rua Recicle, antes Pedro Pereira. Dito imóvel está contido no quarteirão formado pela Rua Economize Água, antes Rua Um, Rua Recicle, antes Rua Dois, Rua Não Jogue Lixo no Chão, antes Rua Oito e Rua Nove, distante 15,00m desta última.

#### DESCRIÇÃO DA SITUAÇÃO PRETENDIDA (lotes após o parcelamento do solo):

##### **A) Rua Economize Água, nº 55 (DE PROPRIEDADE DE CARLOS SILVA)**

**UM TERRENO**, sem benfeitorias, de formato regular, constituído de metade lote 05, da quadra 40, do Loteamento **PRESERVE O MEIO AMBIENTE**, situado na **Rua Economize Água, nº 55, em Capão do Leão/RS**, com a área superficial de **201,00m<sup>2</sup>**, medindo 6,00m de frente **SUL** para a Rua Economize Água, tendo 33,50m de extensão de frente a fundos por ambos os lados, confrontando-se ao **LESTE** com a outra metade do lote 05, sob o nº 57 da Rua Economize Água, ao **OESTE** com o lote 04, sob o nº 51, da Rua Economize Água, e nos fundos **NORTE**, onde tem a mesma medida da frente, confronta-se com o lote 35, sob o nº 923 da Rua Recicle. Dito imóvel está contido no quarteirão formado pela Rua Economize Água, Rua Recicle, Rua Não Jogue Lixo no Chão, e Rua Nove, distante 15,00m desta última.

##### **B) Rua Economize Água, nº 57 (DE PROPRIEDADE DE MARIA ANTONIETA SANTOS)**

**UM TERRENO**, sem benfeitorias, de formato regular, constituído de metade lote 05, da quadra 40, do Loteamento **PRESERVE O MEIO AMBIENTE**, situado na **Rua Economize Água, nº 57, em Capão do Leão/RS**, com a área superficial de **201,00m<sup>2</sup>**, medindo 6,00m de frente **SUL** para a Rua Economize Água, tendo 33,50m de extensão de frente a fundos por ambos os lados, confrontando-se ao **LESTE** com o lote 06, sob o nº 59 da Rua Economize Água, ao **OESTE** com a outra metade do lote 05, sob o nº 55 da Rua Economize Água, e nos fundos **NORTE**, onde tem a mesma medida da frente, confronta-se com o lote 35, sob o nº 923 da Rua Recicle. Dito imóvel está contido no quarteirão formado pela Rua Economize Água, Rua Recicle, Rua Não Jogue Lixo no Chão, e Rua Nove, distante 21,00m desta última.

Pelotas, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
(com reconhecimento de firma)

\_\_\_\_\_  
(com reconhecimento de firma)

\_\_\_\_\_  
(com reconhecimento de firma)



## ANEXO II

### MODELO MEMORIAL DESCRITIVO - **IMÓVEL RURAL**

(este documento serve apenas como sugestão não sendo taxativo)

#### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL CONFORME MATRÍCULA/TRANSCRIÇÃO:

**UMA FRAÇÃO DE TERRAS**, sem benfeitorias, situada no lugar denominado Paraíso, antigo primeiro subdistrito do Capão do Leão/RS, atual 2º distrito de Pelotas/RS, com a área superficial de **20ha.00a.30ca.**, confrontando-se ao **NORTE** com a Estrada Municipal do Paraíso, ao **LESTE** com Ana Santos, ao **OESTE** com a Sucessão de João Maria Silva e ao **SUL**, confronta-se com Lucia Santos e Marcos Rocha.

#### DESCRIÇÃO ATUALIZADA DA MATRÍCULA/TRANSCRIÇÃO (caso seja necessário):

**UMA FRAÇÃO DE TERRAS**, sem benfeitorias, situada no lugar denominado Paraíso, 2º distrito de Capão do Leão/RS, antes 2º distrito de Pelotas/RS, com a área superficial de **20ha.00a.30ca.**, confrontando-se ao **NORTE** com a Estrada Municipal do Paraíso, ao **LESTE** com Ricardo Santos, antes Ana Santos, ao **OESTE** com Mariana Mendes Tavares, antes Sucessão de João Maria Silva e ao **SUL**, confronta-se com Agropecuária Verdes Campos Ltda., antes Lucia Santos e Marcos Rocha.

#### DESCRIÇÃO DA SITUAÇÃO PRETENDIDA (frações de terras após o parcelamento do solo):

**A) UMA FRAÇÃO DE TERRAS**, sem benfeitorias, situada no lugar denominado Paraíso, 2º distrito de Capão do Leão/RS, com a área superficial de **10ha.00a.30ca.**, confrontando-se ao **NORTE** com a Estrada Municipal do Paraíso, ao **LESTE** com a outra parte desmembrada de propriedade de Valter Machado Ribeiro, ao **OESTE** com Mariana Mendes Tavares, e ao **SUL**, confronta-se com Agropecuária Verdes Campos Ltda. **(DE PROPRIEDADE DE CARLOS SILVA)**.

**B) UMA FRAÇÃO DE TERRAS**, sem benfeitorias, situada no lugar denominado Paraíso, 2º distrito de Capão do Leão/RS, com a área superficial de **10ha.00a.00ca.**, confrontando-se ao **NORTE** com a Estrada Municipal do Paraíso, ao **LESTE** com Ricardo Santos, ao **OESTE** com a outra parte desmembrada de propriedade de Valter Machado Ribeiro, e ao **SUL**, confronta-se com Agropecuária Verdes Campos Ltda. **(DE PROPRIEDADE DE MARIA ANTONIETA SANTOS)**.

Pelotas, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
(com reconhecimento de firma)

\_\_\_\_\_  
(com reconhecimento de firma)

\_\_\_\_\_  
(com reconhecimento de firma)

**Observação:** assinaturas dos proprietários e do responsável técnico, sendo o reconhecimento de firma do responsável técnico exigível em apenas um dos documentos, planta, memorial ou ART/TRT/RRT.