



## ESTREMAÇÃO DE IMÓVEIS EM CONDOMÍNIO DE FATO

### O QUE É?

A estremação é o procedimento destinado à especialização e extinção parcial de condomínio geral pro diviso, permitindo ao condômino interessado abrir uma matrícula individualizada para sua fração de área previamente delimitada e consolidada, desde que cumpridos os requisitos legais.

#### Requisitos Básicos

- **Condomínio de fato consolidado:** Aplicável somente em casos onde dois ou mais proprietários possuem direitos sobre um mesmo imóvel, cada qual com sua fração devidamente registrada.
- **Posse consolidada há mais de 5 anos:** A parcela a ser estremada deve estar de fato individualizada, específica, consolidada e localizada. A comprovação ocorre por declaração do proprietário corroborada por confrontantes, essa posse pode ser própria ou somada à dos antecessores.
- **Respeito à fração mínima de parcelamento de solo:** Tanto da parcela estremada quanto da área remanescente.
- **Anuência dos confrontantes diretos:** Apenas do confrontantes da parcela estremada, sendo estes coproprietários/condomínios ou não.
- **Instrumentalização via escritura pública:** É obrigatória a lavratura de uma **escritura pública de estremação**, na qual todos os confrontantes das glebas envolvidas devem intervir.

### LISTA SIMPLIFICADA DOS DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

#### A) IMÓVEL URBANO

1. **Requerimento** “Estremação” devidamente preenchido e assinado pelos proprietários; disponível no link: [www.cartoriorisamonte.com.br](http://www.cartoriorisamonte.com.br)
2. **Escritura pública (original)**, é o instrumento público notarial dotado de fé pública e força probante plena, em que são acolhidas declarações sobre atos jurídicos ou declarações de vontade inerentes a negócios jurídicos para as quais os participantes devam ou queiram dar essa forma legal.
3. **Planta/Croqui** do imóvel estremado (apenas a parcela localizada, sendo desnecessária a retificação de área da gleba originária, bem como a apuração da área remanescente), assinada pelo requerente, responsável técnico e confrontantes, com firmas reconhecidas e aprovada pelo município.
4. **Memorial Descritivo** do imóvel estremado (apenas a parcela localizada, sendo desnecessária a retificação de área da gleba originária, bem como a apuração da área remanescente), assinado pelo requerente, responsável técnico e confrontantes, com firmas reconhecidas.
  - A declaração expressa dos confinantes de que os limites divisórios foram respeitados poderá ser realizada em instrumento apartado.
5. **Mídia Digital**, CD ou encaminhar ao e-mail: [registro@cartoriorisamonte.com.br](mailto:registro@cartoriorisamonte.com.br), informando o número da recepção.
6. **ART, RRT, TRT ou CAU**, devidamente quitado e assinado pelo proprietário e responsável técnico;
7. **Declaração de Valor Real ou de Mercado ou Certidão de Avaliação Imobiliária**, atualizada em 30 dias, se o valor declarado no título e o valor fiscal estiverem em flagrante dissonância com a realidade de mercado;
8. **Cadastro Imobiliário** do Imóvel Urbano ou Inscrição Imobiliária, no qual conste o referido número da inscrição/cadastro imobiliário e o valor venal para fins de IPTU, se não constar todos os dados no título.
9. **Certidão do Município**, aprovando o desdobro e que conste a desnecessidade de execução de obras ou melhoramentos públicos (art. 990, b, do Prov. 93/2020).

#### B) IMÓVEL RURAL

Apresentar os itens de 1 a 7, devendo substituir os itens 8 e 9 por:

10. **CCIR/INCRA:** Certificado de Cadastro de Imóvel Rural, vigente (atualizado), com prova de sua quitação, emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, que contenha os dados do imóvel;
11. **CND do ITR:** Certidão Negativa de Débitos do Imposto Territorial Rural, (atualizada) no prazo de validade, que



contenha os dados do imóvel;

12. **DIAT** - Documento de Informação e Apuração do ITR emitido pela Receita Federal, contendo o valor fiscal do imóvel para fins de ITR;
13. **CAR** - Recibo de Inscrição do Imóvel Rural no Cadastro Ambiental Rural, emitido por órgão nacional competente; que contenha os dados do imóvel
14. **Georreferenciamento** com Certificação de Não Sobreposição de Área do SIGEF/INCRA (Lei 10.267/01), para:
  - Imóveis já georreferenciados com certificação de não sobreposição pelo SIGEF/INCRA e com averbação na matrícula.
  - A requerimento do interessado

\* *APRESENTAR EM ALGUNS CASOS:*

### **C) DOCUMENTOS DE IDENTIFICAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS:**

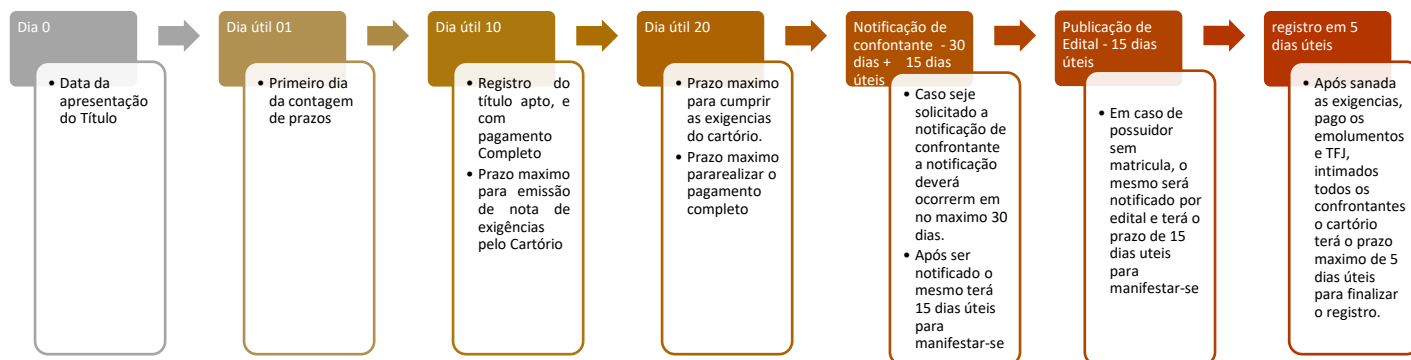
1. Documentos de qualificação, que podem ser: CPF e declaração de domicílio ou residência e profissão, caso não conste na matrícula a qualificação completa dos proprietários;
2. Certidão de casamento (se casado, divorciado ou viúvo) dos proprietários, em via original ou cópia autenticada (emitida em até 90 dias), caso não conste na matrícula o estado civil, regime de bens/data do casamento dos proprietários;
3. Escritura do Pacto Antenupcial ou Certidão de Registro do Pacto Antenupcial, expedida pelo Registro de Imóveis do domicílio dos proprietários casados por regime de bens diverso do legal, caso o nº do registro do pacto não conste na matrícula.

#### **ATENÇÃO**

- Esta lista de documentos procura abordar a maior parte das situações envolvendo o tema. Contudo, determinados casos concretos poderão exigir documentos adicionais, que poderão ser solicitados após a competente qualificação registraria do título protocolado.
- Todos os documentos podem ser apresentados em formato eletrônico, assinados digitalmente, e protocolados no [ridigital.org.br](http://ridigital.org.br)
- Não constando da matrícula ou transcrição a qualificação completa, atual e correta das partes e do imóvel, o oficial de registro exigirá a prévia inserção, atualização ou retificação de dados, fazendo as averbações correspondentes.

### **REGRAS GERAIS DE PRAZOS**

Os prazos são contados em dias úteis e seguem a legislação processual civil, considerando apenas aqueles com expediente em funcionamento e dentro das horas regulamentares do expediente e excluem o primeiro dia e incluem o último.



- Título apto a registro, e Pagamento Completo: **até 10 dias úteis**
- Título apto a registro, mas Pagamento Depois: **até 25 dias úteis**
- Título inapto a registro, e Pagamento Completo: **até 25 dias úteis**
- Título inapto a registro, e Pagamento Depois: **até 35 dias úteis**
- Título inapto a registro, com publicação de Edital (Art. 213 §17 – LRP), e Pagamento Completo: **até 50 dias úteis**
- Título inapto a registro, com publicação de Edital (Art. 213 §17 – LRP), e Pagamento Depois: **até 60 dias úteis**
- Título inapto a registro, com notificação de confrontante (Art. 903 – CN), e Pagamento Completo: **até 60 dias úteis**
- Título inapto a registro, com notificação de confrontante (Art. 903 – CN), e Pagamento Depois: **até 70 dias úteis**



O prazo máximo do registro poderá ser significativamente reduzido, no caso concreto, a depender da demanda da serventia e da diligência do apresentante.

### EMOLUMENTOS E TAXA DE FISCALIZAÇÃO JUDICIÁRIA

Segue, a seguir, lista dos principais atos que serão praticados para o registro do título apresentado com os seus respectivos itens das Tabelas de Emolumentos anexas à Lei Estadual 15.424/04, devidamente atualizada nos termos da lei, disponível em: [www.cartoriorisamonte.com.br/documentos/tabela-de-emolumentos/](http://www.cartoriorisamonte.com.br/documentos/tabela-de-emolumentos/)

| Item                        | Tipo                | Atos                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Em TODOS os casos:</b>   |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Tab 4, 7                    | <b>Prenotação</b>   | Prenotação                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Tab 4, 1-k                  | <b>Averbação</b>    | Averbação de destaque da área estremada                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Tab 4, 1-c                  | <b>Averbação</b>    | Inserção de medidas perimetrais (A base de cálculo é composta pelo valor do terreno adicionado ao da construção, considerando o maior entre: valor do negócio jurídico, último lançamento de IPTU ou ITR, valor para ITBI ou ITCD, valor de mercado declarado ou registrado anteriormente) |
| Tab 4, 5-e                  | <b>Registro</b>     | Escritura pública (A base de cálculo é composta pelo valor do terreno adicionado ao da construção, considerando o maior entre: valor do negócio jurídico, último lançamento de IPTU ou ITR, valor para ITBI ou ITCD, valor de mercado declarado ou registrado anteriormente)               |
| Tab 4, 1-e                  | <b>Baixa</b>        | Averbação de destaque da área estremada e comunicação de abertura de matrícula                                                                                                                                                                                                             |
| Tab 4, 4-a                  | <b>Matrícula</b>    | Abertura de Matrícula para o imóvel estremado.                                                                                                                                                                                                                                             |
| Tab 8, 1                    | <b>Arquivamento</b> | Arquivo (por folha)                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Tab 8, 4-a                  | <b>Certidão</b>     | Certidão de inteiro teor (Art.763-C Prov. 93/CGJ/2020)                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Em ALGUNS casos:</b>     |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Tab 4, 1-e                  | <b>Averbação</b>    | Inclusão ou alteração de Cadastros do imóvel                                                                                                                                                                                                                                               |
| Tab 4, 2-c                  | <b>Intimação</b>    | Notificações do confrontante que deixou de anuir (por pessoa a ser notificada)                                                                                                                                                                                                             |
| Tab 8, 4-b                  | <b>Certidão</b>     | Certidão conforme quesitos (em caso de notificação de confrontante)                                                                                                                                                                                                                        |
| Tab 4, 1, e<br><i>Nihil</i> | <b>Averbação</b>    | Transporte de eventual ônus e/ou gravames (isenção Cod. 73)                                                                                                                                                                                                                                |
| Tab 4, 1-d                  | <b>Averbação</b>    | Dados pessoais dos proprietários (se os dados na matrícula não estiverem completos/atualizados/Pacto)                                                                                                                                                                                      |
| Tab 4, 1-d                  | <b>Averbação</b>    | Dados do registro do Pacto Antenupcial (se não constar na matrícula)                                                                                                                                                                                                                       |
| Tab 4, 1-l                  | <b>Averbação</b>    | Da alteração do nome por casamento ou por separação judicial, ou, ainda, de outras circunstâncias que, de qualquer modo, tenham influência no registro ou nas pessoas nele <b>interessadas</b>                                                                                             |

### ATENÇÃO

Esta relação de emolumentos e taxa de fiscalização judiciária procura abordar a maior parte das situações envolvendo o tema. Contudo, determinados casos concretos poderão exigir a prática de atos adicionais (como abertura de matrícula e/ou outros tipos de registro ou averbação), que somente podem ser identificados após a competente qualificação registraria do título protocolado.

| Revisão n° | Item | Natureza da alteração   | Data da revisão | Autorizado por: |
|------------|------|-------------------------|-----------------|-----------------|
| 01         | B-14 | Decreto n.º 12.689/2025 | 23.10.2025      | Gustavo Brasil  |