

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 DE TODOS OS CONDÔMINOS

- ☐ Comparecimento pessoal de todos os condôminos
 - ☐ Procuração pública com poderes específicos (se alguém não puder comparecer)
 - ☐ Autorização judicial, se houver condômino incapaz
-

6. ASPECTOS TRIBUTÁRIOS

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