



EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO OU DIVISÃO AMIGÁVEL DE IMÓVEL

O que é uma escritura de extinção de condomínio ou divisão amigável?

É o ato notarial por meio do qual as partes, maiores e capazes, acordam em extinguir a situação jurídica de coisa comum, definindo, assim, as parcelas que passarão a pertencer, exclusivamente, à cada titular.

É necessário que sejam observados o valor, a natureza e a qualidade do bem a ser dividido, tanto no seu aspecto geodésico (de localização no solo), quanto no seu aspecto econômico (para fins de cálculo do imposto de transmissão).

A escritura pública deverá ser levada ao Registro de Imóveis do local do imóvel para que possa produzir os seus regulares efeitos.

Documentos das Partes:

- Carteira de identidade e CPF;
- Se casado, certidão de casamento, CPF e qualificação completa do cônjuge;
- Se separado ou divorciado, a certidão de casamento deverá estar atualizada com a averbação do divórcio ou da separação.
- Consulta ao Banco de Indisponibilidades (BIB/CNIB) e à Central de Escrituras (CRE).
- Certidão da Justiça Federal, da Justiça do Trabalho, de Interdições e Tutelas, Negativa de Protestos (últimos 5 anos), do Distribuidor da Justiça Estadual expedidas no local da situação do bem e do domicílio das partes, referentes às ações e execuções em trâmite nas Varas de Acidente de Trabalho, Órfãos e Sucessões, Infância e Juventude, Família, Registros Públicos, Falências e Recuperações Judiciais, Cíveis, Juizados Especiais Cíveis, Fazenda Pública Estadual, Municipal e Federal.



Observações:

1 - Sempre que o Vendedor for casado pelo Regime da Comunhão de Bens, da Comunhão Universal de Bens ou da Comunhão Parcial de Bens, e, neste último caso, o bem negociado tiver sido adquirido (título aquisitivo) após o início dessa união, faz-se indispensável que o cônjuge também figure como parte. Nos demais casos, recomenda-se que figure como interveniente-anuente.

2- Se o Vendedor for casado por outro Regime de Bens que não o da Comunhão Parcial, faz-se necessário o prévio registro do Pacto Antenupcial no Registro Geral de Imóveis do domicílio dos cônjuges.

Documentos do Imóvel:

Urbano:

- Certidão de ônus reais atualizada (validade 30 dias). Esta certidão é requerida diretamente ao cartório de Registro de Imóveis da região em que se localiza o imóvel.
- Certidão de Quitação Fiscal e Situação Enfitêutica expedida pela Prefeitura.
- Se o imóvel for um apartamento, vaga de garagem ou conjunto comercial: certidão/ declaração de quitação de débitos condominiais assinada pelo Síndico, com firma reconhecida, e cópia da Ata de Eleição deste Síndico registrada no órgão competente.
- Certidão de quitação do FUNESBOM (Taxa dos Bombeiros).
- Se o imóvel for foreiro (Terreno de Marinha/ Igreja Católica): Certidão de Autorização para Transferência (CAT) expedida pela Secretaria de Patrimônio da União (SPU), nos casos de terreno de marinha, ou prova do pagamento do laudêmio.
- Carnê do IPTU.
- Prova do recolhimento do imposto de transmissão.



- Certidão de anuência da Prefeitura, por meio da aprovação da planta e do memorial descritivo da área total e de cada área dividida acompanhados da ART/RRT quitada e com firmas reconhecidas dos contratantes e do profissional habilitado.

Rural:

- Certidão de ônus reais atualizada (validade 30 dias).
- Certidão de Cadastro do Imóvel Rural (CCIR).
- Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural expedida pela Secretaria da Receita Federal (SRF) ou Comprovante de Quitação do Imposto Territorial Rural (ITR) dos últimos 5 exercícios.
- Certidão Negativa do IBAMA.
- Planta e memorial descritivo da área total e de cada área resultante da divisão, com indicação de que foi respeitada a fração mínima de parcelamento (FMP), que, neste município, é de 3 hectares ou 30.000 m².
- ART/RRT quitada e com firmas reconhecidas dos contratantes e do profissional habilitado.
- Prova do recolhimento do imposto de transmissão.

Valor da Escritura: Varia de acordo com o valor do imóvel, nos termos da tabela da Corregedoria Geral da Justiça do RJ.