



QUALIFICAÇÃO REGISTRAL
ESTREMAÇÃO – CAPÍTULO IX-A, CNCGJ/SC

Documentos Necessários:

- O requerimento foi firmado pelos proprietários, com firma reconhecida por semelhança ou por autenticidade?
- Foi mencionado o valor do imóvel?
- No caso de falecimento do proprietário, comparecerá em seu lugar o inventariante.
- Caso se trate de inventário finalizado, o procedimento deverá ser requerido por quem efetivamente recebeu o imóvel no inventário.
 - Possibilidade de praticar estremação:
 - Em área com descrição precária, sem necessidade de retificação da gleba maior ou averbação da área remanescente.
 - Mesmo que haja acréscimo ou desfalque de área.
 - Não há necessidade de constar a descrição precisa da área maior, para ser possível localizar a área menor.
 - Não é necessário descrever a área remanescente e a fração estremada não precisa ser convergente com a que consta na matrícula.
 - Precisamos respeitar a fração mínima de parcelamento - tanto para a área estremada quanto para a área remanescente.
 - A fração mínima de parcelamento de imóvel rural ou a área mínima de lote urbano foi respeitada?
- Necessário anuência dos confrontantes da área que está sendo individualizada.
- No caso de falecimento do proprietário, comparecerá em seu lugar o inventariante/herdeiros.
- Os requerentes possuem a posse da área estremada de, no mínimo, cinco (5) anos?
- Permitida a soma do tempo dos proprietários anteriores;
- Admitida, para sua comprovação, a declaração do proprietário, corroborada pelos confrontantes na escritura pública.
- Os confrontantes atestam o tempo de posse declarado por ele?

Será admitida a estremação de fração ideal não registrada, desde que sejam apresentados para registro, concomitantemente, o título aquisitivo e a escritura pública de estremação, adotando-se, no que couber, a previsão do artigo 213, § 13º, da Lei n. 6015, de 31 de dezembro de 1973.

Foi apresentado memorial descritivo assinado pelo engenheiro e proprietários? (firma reconhecida por semelhança).

Foi apresentado mapa assinado pelo engenheiro, pelos proprietários e confrontantes com firma reconhecida por semelhança? (firma reconhecida por semelhança).

Foram apresentadas anuências dos confrontantes/possuidor da gleba destacada com firma reconhecida por semelhança?

Consideram-se confrontantes, para fins de estremação, aqueles listados no art. 706 do Código de Normas, integrantes, ou não, do condomínio da área maior.

A anuência dos confrontantes pode ser aposta somente no mapa e, obrigatoriamente, na escritura (art.704 do NCN).

Em relação aos titulares de direitos do imóvel confrontante, entendemos que se trata apenas de direitos reais e aquisitivos, e não os direitos reais de garantia. Dessa forma, é necessária a anuência do promitente comprador do imóvel confrontante, mas não da anuência de um credor hipotecário ou do credor de alienação fiduciária do imóvel confrontante.

Intimaremos o proprietário tabular e o titular de outros direitos reais e aquisitivos (ex.: Proprietário e promitente comprador).

Quando o possuidor apresentar comprovação de transferência do imóvel (Promessa de Compra e Venda ou EP de Compra e Venda), aceitaremos sua anuência, sem necessidade de anuência dos proprietários tabulares.

Foi apresentada a ART/CREA quitada?

O imóvel é rural? Caso não conste na escritura pública, solicitar:

CCIR.

CND do ITR.

CAR (caso não conste na matrícula).

OBS: CCIR e ITR podem ser da área total.

OBS: Se tiver reserva legal na matrícula, não há necessidade de anuência do órgão ambiental. Transportaremos para a matrícula aberta e mencionaremos que está especificada no registro anterior.

Certificação do INCRA:

Art. 10. A identificação da área do imóvel rural, prevista nos §§ 3o e 4o do art. 176 da Lei no 6.015, de 1973, será exigida nos casos de desmembramento, parcelamento, remembramento e em qualquer situação de transferência de imóvel rural, na forma do art. 9o, somente após transcorridos os seguintes prazos:

I - noventa dias, para os imóveis com área de cinco mil hectares, ou superior – 50.000.000,00 m² ou MAIS – A PARTIR DE 20/02/2004

II - um ano, para os imóveis com área de mil a menos de cinco mil hectares – Entre 10.000.000,00 m² a MENOS de 50.000.000,00 m² – A PARTIR DE 20/11/2004

III - cinco anos, para os imóveis com área de quinhentos a menos de mil hectares – Entre 5.000.000,00 m² a MENOS DE 10.000.000,00 m² - A PARTIR DE 20/11/2008

IV – dez anos, para os imóveis com área de duzentos e cinquenta a menos de quinhentos hectares – Entre 2.500.000,00 m² A MENOS de 5.000.000,00 m² - A PARTIR DE 20/11/2013

V - quinze anos, para os imóveis com área de cem a menos de duzentos e cinquenta hectares – Entre 1.000.000,00 m² A MENOS DE 2.500.000,00 m² - A PARTIR DE 20/11/2018

VI - vinte anos, para os imóveis com área de vinte e cinco a menos de cem hectares - Entre 250.000,00 m² A MENOS DE 1.000.000,00 m² - A PARTIR DE 20/11/2023

VII - vinte e dois anos, para os imóveis com área inferior a vinte e cinco hectares – Área INFERIOR A 250.000,00 m² - A PARTIR DE 20/11/2025

O imóvel é urbano?

Necessária a anuência da PMJ.

Deve ser apresentada comprovação de que a infraestrutura essencial foi cumprida.

Considera-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:

I - sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;

II - sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;

III - rede de energia elétrica domiciliar;

