QUALIFICAÇÃO REGISTRAL
ESTREMAÇÃO

DOCUMENTOS
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.

Foi apresentada escritura pública declaratória de estremação (localização da parcela do imóvel)?
□ O oficial admitirá pedido de localização de parcela de imóvel, se deduzido em escritura pública declaratória (art. 896 do CNCGFE/SC).
□ Os confrontantes da gleba a localizar, condôminos, ou não, devem intervir na EP.
□ Na impossibilidade de anuência de algum dos confrontantes na EP, analisar se a escritura menciona essa circunstância.

No caso de ser apresentada escritura pública de estremação relativa a imóvel que, em razão de prévias estremações, não mais se encontre em condomínio, o procedimento será recebido como apuração de remanescente (art 898, § 3º do CNCGFE/SC).

Possibilidade de praticar estremação:
□ Em área com descrição precária, sem necessidade de retificação da gleba maior ou averbação da área remanescente.
□ Não é necessário descrever a área remanescente e a fração estremada não precisa ser convergente com a que consta na matrícula.
□ Mesmo que haja acréscimo ou desfalque de área.
□ Mesmo que a fração ideal não esteja registrada, desde que sejam apresentados para registro, concomitantemente, o título aquisitivo e a escritura pública de estremação (art. 895 do CNCGFE/SC).

A fração mínima de parcelamento de imóvel rural ou a área mínima de lote urbano foi respeitada?
□ Precisamos respeitar a fração mínima de parcelamento - tanto para a área estremada quanto para a área remanescente.

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?

Foi apresentado memorial descritivo assinado pelo engenheiro e proprietários, com firma reconhecida por autenticidade ou semelhança?

Foi apresentada planta assinada pelo engenheiro, pelos proprietários e confrontantes com firma reconhecida por autenticidade ou 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. 988 do CNCGFE/SC, 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?

Imóvel rural, apresentar:
□ CCIR
□ CND do ITR
□ Comprovação da inscrição no Cadastro Ambiental Rural (CAR).
□ Georreferenciamento
□ 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: Obrigatório – Área de 250.000,00 m² ou superior. Área inferior a 250.000,00 m² - a partir de 20/11/2025
Base legal: Circular CGJ n. 48-2023
Se for imóvel rural, há menção do CAR na matrícula?
□ Necessidade de averbação do CAR, mesmo que já haja reserva legal previamente averbada na matrícula.

O imóvel é urbano?
□ Necessária a anuência da PMJ, referente à área estremada (art 897, parágrafo único).
□ 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;
IV - soluções de drenagem, quando necessário; e
V - outros equipamentos a serem definidos pelos Municípios em função das necessidades locais e características regionais." - podemos aceitar declarações separadas por cada órgão responsável.
□ Com exceção da declaração de anuência do Município, o oficial poderá aceitar que os demais documentos se refiram à gleba originária.

□ Se o imóvel estiver matriculado em São Francisco do Sul ou outra comarca, foi apresentada a certidão de inteiro teor?

A matrícula-mãe tem construção edificada?
□ A construção foi mencionada no memorial descritivo?

A matrícula-mãe tem ônus (ex.; penhora, hipoteca, usufruto, cláusulas, ...)?
□ Caso conste na matrícula: Servidão de Passagem, Reserva Legal, APP, dentre outros – apresentar a indicação dessas áreas no mapa e memorial.
□ Na eventualidade da incidência de cláusulas, ônus ou gravames sobre a parcela objeto da localização ou retificação, o oficial observará o seguinte procedimento:
- No caso de **penhora fiscal** em favor do Instituto Nacional de Seguridade Social (INSS), exigirá, para a localização da gleba, a expressa anuência daquele ente público, uma vez que perdida a disponibilidade do bem na forma do parágrafo 1º do artigo 53 da Lei 8.212/1991;
- No caso de **anticrese**, solicitará a anuência do credor anticrético;
- No caso de **propriedade fiduciária**, o oficial solicitará que a localização da parcela seja instrumentalizada em conjunto, pelo credor e pelo devedor;
Obs.: em AF, o credor precisa comparecer na EP como requerente;
- No caso de **usufruto**, reclamará que a localização seja declarada pelo nu proprietário e pelo usufrutuário;
Obs.: em usufruto, basta a anuência avulsa do usufrutuário - não há necessidade
de comparecer na EP;
- No caso de **indisponibilidade** por determinação judicial ou ato da administração pública federal, negará curso ao requerimento, salvo autorização expressa do juiz ou autoridade competente;

Se algum dos confrontantes não anuir, deverá ser intimado conforme procedimento do art. 213, II da Lei 6.015/73.