



Divisão Amigável de Imóvel Urbano

A escritura pública de divisão amigável é título hábil para a extinção de condomínio tradicional. Por meio da divisão amigável, as partes celebram negócio jurídico pelo qual fracionam imóvel até então havido em condomínio, ficando cada qual com um ou mais de um dos imóveis surgidos com o desdobro ou desmembramento, que deve ser realizado concomitantemente. A divisão, assim, implica a extinção do condomínio até então existente sobre o imóvel fracionado.

DOCUMENTOS

1. Se o imóvel **não contiver descrição perimetral completa ou houver diferença de medidas perimetrais entre o imóvel e as novas parcelas**, devem ser apresentados documentos de **Averbação de retificação administrativa de área / inserção de medida perimetral de IMÓVEL URBANO (art. 213, II, Lei n.º 6.015/73)**

- **PREVISÃO LEGAL:** Art. 213, II e §§, da [Lei n.º 6.015/73](#); Artigos 889 e ss, 1.151 e 1.152 do [Provimento Conjunto n.º 93/2020](#);

2. Escritura Pública de Divisão Amigável outorgada por todos os coproprietários e cônjuges (quando necessário), lavrada por Tabelionato de Notas de Livre escolha das partes, elaborada de acordo com os requisitos legais;

- **PREVISÃO LEGAL:** Arts. 108, 1.320 e 1.321 do [Código Civil](#); art. 221, I, da [Lei n.º 6.015/73](#); art. 861, I, do [Provimento Conjunto n.º 93/2020](#);

3. Se houver **alteração da fração ideal individualizada pelos coproprietários:**

- Via original de Certidão de Não Incidência ou Isenção de Imposto de Transmissão de Bens de Imóveis – ITBI relativo à operação **OU** Certidão de Quitação de ITBI relativo à operação, na qual conste o valor de avaliação, com via original ou cópia autenticada legível da respectiva Guia do pagamento do Imposto de Transmissão de Bens de Imóveis – ITBI (ou cópia autenticada), comprovante de quitação e CND de tributos municipais, relativos à **diferença de fração ideal**, conforme artigos 156, II, da Constituição Federal, e para cumprimento do dever previsto no artigo 19, XI, do [Provimento Conjunto n.º 93/2020](#);

Observação: O requisito é devido a fim de cumprir o dever de fiscalizar o recolhimento dos impostos incidentes sobre os atos a serem praticados. A documentação deve ser obtida junto à Prefeitura Municipal.

PREVISÃO LEGAL: Artigos 1º, II, do [Decreto n.º 93.240/86](#) e 187, I, c/c 877, §1º e 19, XI, do [Provimento Conjunto n.º 93/2020](#), e 156, II, da [Constituição Federal](#); **OU**

- Via original de Certidão de Não Incidência ou Isenção pagamento/desoneração de Imposto de Transmissão *Causa Mortis* – ITCD **OU** Certidão de Pagamento / Desoneração de ITCD, com via original ou cópia autenticada legível da respectiva Guia do pagamento de ITCD e comprovante de



quitação, relativos à diferença de fração ideal, o devido pagamento ou, conforme artigo 1º, § 2º, da [Lei n.º 7.433/85](#), e para cumprimento do dever previsto no artigo 19, XI, do [Provimento Conjunto n.º 93/2020](#);

Observação: O requisito é devido a fim de cumprir o dever de fiscalizar o recolhimento dos impostos incidentes sobre os atos a serem praticados. A documentação deve ser obtida junto à Secretaria de Estado da Fazenda de Minas Gerais – SEFAZ MG; ou pelo site <http://www.fazenda.mg.gov.br/empresas/impostos/itcd/solicitacao.htm>;

PREVISÃO LEGAL: Artigos 1º, II, do [Decreto n.º 93.240/86](#) e 187, I, c/c 877, §1º e 19, XI, do [Provimento Conjunto n.º 93/2020](#), e 156, II, da [Constituição Federal](#);

- 4. Planta/croqui** dos Lotes desmembrados (não pode haver alteração de medidas perimetrais em relação ao Lote de origem), assinado por profissional habilitado e pelo proprietário, com reconhecimento de firmas, ao final, e com a devida aprovação pela Prefeitura Municipal (**prazo de validade de 180 (cento e oitenta) dias**);

Observação: O parcelamento é feito com base em planta e memorial descritivo assinados por profissional legalmente habilitado. Para tanto, deve-se contratar profissional habilitado, o qual deve apresentar prova de Anotação de Responsabilidade Técnica – ART no competente Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT no competente Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU ou Termo de Responsabilidade Técnica (TRT) no Conselho Federal dos Técnicos Industriais – CFT.

PREVISÃO LEGAL: Artigos 877, 983, 985 e 988 do [Provimento Conjunto n.º 93/2020](#); art. 18 da [Lei n.º 6.766/79](#).

- 5. Memorial Descritivo** dos Lotes desmembrados, feito por responsável técnico, em conformidade com a Planta / Croqui (não pode haver alteração de medidas perimetrais em relação ao Lote de origem), assinado por profissional habilitado em todas as páginas, com reconhecimento de firma, ao final;

Observação: O parcelamento é feito com base em planta e memorial descritivo assinados por profissional legalmente habilitado. Para tanto, deve-se contratar profissional habilitado, o qual deve apresentar prova de Anotação de Responsabilidade Técnica – ART no competente Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT no competente Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU ou Termo de Responsabilidade Técnica (TRT) no Conselho Federal dos Técnicos Industriais – CFT.

PREVISÃO LEGAL: Artigos 877, 983, 985 e 988 do [Provimento Conjunto n.º 93/2020](#);

- 6. Anotação de Responsabilidade Técnica – ART** ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT referente à Planta e Memorial Descritivo apresentados, que contenha: (i) prova de quitação; (ii) identificação do tipo de serviço técnico, do proprietário e do(s) imóvel(is), com a área deste(s); e (iii) todos os campos preenchidos;



Observação: Obrigatoriedade de ART ou RRT para comprovar responsabilidade técnica de profissional contratado para elaborar os serviços. A documentação deve ser obtida com o responsável técnico contratado para prestação dos serviços;

PREVISÃO LEGAL: Artigos 1º e 3º da [Lei n.º 5.194/66](#), artigo 1º da [Lei n.º 6.496/77](#) e artigo 45 da [Lei n.º 12.378/2010](#);

7. Certidão emitida pela Prefeitura Municipal que contenha a Inscrição Imobiliária e Cadastro Imobiliário do imóvel a ser registrado (ou guia atualizada de Recolhimento de IPTU, sem rasura), com a descrição atualizada do imóvel.

FUNDAMENTAÇÃO LEGAL: Artigo 176, §1º, II, 3, “b”, da [Lei n.º 6.015/73](#) e artigo 788, I, “e”, do [Provimento Conjunto n.º 93/2020](#);

ATOS PRATICADOS

1. AV Dados pessoais, se necessário – item 1, d e l, da Tabela 4
2. Se o imóvel **não contiver** descrição perimetral completa ou houver diferença de medidas perimetrais entre os imóvel e as novas parcelas, atos de AV de Retificação Administrativa de Área;
3. AV Desdobramento/Desdobro – item 1, k, da Tabela 4;
4. AV Inserção de Medidas Perimetrais (ato com valor; uma AV para cada imóvel desdobrado) – item 1, c, da Tabela 4;
5. AV Designação Cadastral, se houver – item 1, e, da Tabela 4;
6. R Divisão amigável (no mesmo ato, lançam-se tantos registros quantos forem os novos imóveis criados pela divisão) – item 5, e, da Tabela 4;
7. AV Encerramento de Matrícula – item 4, a, da Tabela 4;
8. AM Abertura de Matrícula para cada novo imóvel – item 4, a, da Tabela 4;
9. AV Transporte de ônus, se houver (ato de ofício, sem cobrança de emolumentos) – item 1, e, da Tabela 4;
10. Arquivamentos;
11. Certidão(ões) de Inteiro Teor.

Observação: a depender do caso concreto, pode ser necessário algum ato inscritivo não previsto acima.

ATENÇÃO! A depender da Matrícula / Transcrição / Registro Auxiliar, do caso concreto e dos documentos apresentados, podem ser necessários outros documentos, o que será indicado em Nota de Exigências emitida após a Prenotação ou formalização de Pedido de Exame e Cálculo (PEC).