

ATENÇÃO:

Os roteiros práticos e demais documentos abaixo listados foram elaborados anteriormente à vigência da Medida Provisória nº 1.085, de 27 de dezembro de 2021. Assim, os interessados deverão observar/verificar a correspondência das informações constantes dos mencionados roteiros e disposições da MP citada.

1. DIVISÃO AMIGÁVEL

1. ESCRITURA:

1.1. QUALIFICAÇÃO DAS PARTES E DADOS PESSOAIS

- a) Verificar se há correspondência entre os proprietários tabulares e os que constam da escritura de divisão amigável.
- b) Havendo necessidade de **atualização de dados pessoais dos proprietários do imóvel ou eventual correção**, deverão ser apresentados os documentos pessoais – RG, CPF, Certidão de casamento etc, **sempre originais ou cópias autenticadas** para viabilizar a prática do ato.

1.2. A ESCRITURA DE DIVISÃO AMIGÁVEL DEVE CONTER:

a) descrição da ÁREA TOTAL DO IMÓVEL conforme matrícula.

Verificar eventual necessidade de promover a prévia retificação administrativa do imóvel nos termos do art.213, II, da lei 6015/73.

Salientamos que, caso o imóvel esteja georreferenciado, qualquer alteração posterior na figura do imóvel, seja decorrente de unificação, desmembramento, divisão amigável etc, deverá também ser georreferenciada.

b) descrição das áreas resultantes da divisão conforme memorial e planta.

-O somatório das áreas das glebas deverá corresponder a área total do imóvel.

-Verificar eventual necessidade de georreferenciamento

c) atribuição das áreas resultantes da divisão a cada condômino, respeitada a fração mínima de parcelamento

d) atribuição de valor a cada uma das glebas resultantes da divisão

OBS: utilizando-se como valor-base o valor atribuído a gleba na escritura, calcular o valor proporcional a fração ideal que o condômino possuía na matrícula e comparar com o valor atribuído a cada condômino na divisão. Caso os valores sejam

e) nome do responsável técnico, número da ART e do CREA

Apresentar ART devidamente quitada e com identificação do imóvel por número de matrícula

f) guia de ISENÇÃO DO ITBI ou GUIA DO ITBI em caso de reposição ou negócio jurídico entre as partes nos casos em que o bem imóvel tiver sido dividido desproporcionalmente em área e com atribuição de valores diferentes ao valor proporcional atribuído a fração ideal que cada um dos condôminos tinham na área maior

2. ATRIBUIÇÃO DE VALOR DE CADA GLEBA E IMPOSTO DE TRANSMISSÃO :

2.1. Primeiramente, salientamos que, enquanto o imóvel está **EM CONDOMÍNIO** cada proprietário é detentor de uma fração **sobre a TOTALIDADE do imóvel**, porém, **sem vinculação exata com a situação física**

da área do imóvel (ou seja, não há parte certa e localizada proporcionalmente a sua fração sequer quantitativamente).

No ato da DIVISÃO AMIGÁVEL os proprietários extinguem do condomínio existente entre eles, ficando cada um com parte certa e localizada, sendo que na divisão **deverá ser levado em consideração o VALOR DO BEM e não a área quantitativamente considerada.**

Sendo assim, na escritura **deverá ser atribuído valor a cada uma das glebas proporcional ao valor da fração que possuem no imóvel (em área maior) sem vinculação a área proporcional da pretendida divisão.**

2.2. IMPOSTO DE TRANSMISSÃO: Salientamos que, **NÃO haverá incidência do Imposto de Transmissão na Divisão amigável SOMENTE SE forem atribuídos valores iguais a cada uma das partes ou proporcional ao valor da fração ideal que possuem em área maior,** por não haver transmissão nem contraprestação, apenas extinção do condomínio civil.

Caso haja divergências entre o valor atribuído a fração ideal que cada um possui na matrícula e valor atribuído a cada um resultante da divisão (tomando-se como valor-base o valor atribuído a área total na escritura) caracteriza-se **negócio jurídico entre as partes que deve ser formalizado previamente ou mediante reposição em dinheiro a ser consignada na própria escritura de divisão amigável e consequentemente haverá INCIDÊNCIA de imposto de transmissão.**

Corroborando ao disposto acima, o Código Tributário Municipal (art.203, VII) dispõe que HAVERÁ INCIDÊNCIA do imposto de transmissão NAS DIVISÕES PARA EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO de bem imóvel, quando for recebida por qualquer condômino quota-parte material (valor atribuído a gleba resultante da divisão)** cujo VALOR seja MAIOR do que o de sua quota-parte ideal (valor atribuído a área total proporcional a fração).

Sendo assim, salientamos mais uma vez que, neste caso, deverá **apresentar prova do recolhimento do imposto de transmissão** devido pelo título ora apresentado, recolhido na forma estabelecida pelo Código Tributário Municipal vigente.

Código Tributário Municipal, Art.203: O imposto incidirá especialmente sobre:

I. compra e venda

VII. as divisões para extinção de condomínio de bem imóvel, quando for recebida por qualquer condômino quota-parte material cujo valor seja maior do que o de sua quota-parte ideal;

3. A ESCRITURA DEVE SER ACOMPANHADA DE:

- a) planta
- b) memorial descritivo (verificar necessidade de georreferenciamento)
- c) ART
- d) Guia de Isenção do ITBI ou a Guia de ITBI em caso de negócio jurídico entre as partes ou reposição
- e) CCIR
- f) ITR
- g) CAR