

O QUE É?

O desdobro é a divisão física de um lote urbano (imóvel dotado de infraestrutura básica) em dois ou mais lotes menores, respeitada a legislação municipal, e o desmembramento é a divisão física de uma gleba rural ou urbana (porção de terras que não possui a infraestrutura básica) em duas ou mais glebas menores, que posteriormente se tornarão imóveis com matrículas autônomas.

Já a unificação é a junção de dois ou mais imóveis de matrículas distintas para se tornarem um único imóvel que terá matrícula própria, desde que esses imóveis sejam contíguos e pertencentes aos mesmos proprietários.

LISTA SIMPLIFICADA DOS DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

APRESENTAR SEMPRE:

DESDOBRO DE IMÓVEL URBANO

- Requerimento de averbação assinado pelo proprietário e com firma reconhecida (caso a assinatura não seja presencial);
- Planta do desdobro assinada pelo proprietário e Responsável Técnico, com firmas reconhecidas;
- Memorial descritivo dos lotes assinado pelo proprietário e Responsável Técnico, com firmas reconhecidas;
- ART, RRT ou TRT, assinada pelo proprietário e Responsável Técnico;
- Se imóvel urbano: documento expedido pelo município (por exemplo: certidão, espelho do IPTU, Boletim de Informações Cadastrais, etc) contendo o valor venal do imóvel e também o número do cadastro do imóvel no município (se for preciso averbar na matrícula);
- Declaração de valor real ou de mercado de cada imóvel, se o valor fiscal estiver em flagrante dissonância com a realidade de mercado;
- Anuência do município em relação ao desdobro (na própria planta ou em documento avulso) e certidão em que conste a desnecessidade de execução de obras ou melhoramentos públicos (art. 990, b, do Prov. 93/2020).

DESMEMBRAMENTO DE IMÓVEL RURAL

- Requerimento de averbação assinado pelo proprietário e com firma reconhecida (caso a assinatura não seja presencial);
- Planta do desmembramento assinada pelo proprietário e Responsável Técnico, com firmas reconhecidas;
- Memorial descritivo das glebas assinado pelo proprietário e Responsável Técnico, com firmas reconhecidas, e, ainda, memorial descritivo em formato eletrônico (não sendo o caso de certificação pelo SIGEF/INCRA);
- ART, RRT ou TRT, assinada pelo proprietário e Responsável Técnico;
- último CCIR quitado, CND/ITR no prazo de validade; Documento de Informação e Apuração do ITR (DIAT); CAR (exigência específica para algumas comarcas);
- Certificação do SIGEF/INCRA, para imóvel rural com área superior a 100 hectares, ou, tratando-se de imóvel já certificado, certificação do SIGEF/INCRA para todas as glebas provenientes do desmembramento, independentemente da área;
- Declaração de valor real ou de mercado de cada imóvel, se o valor fiscal estiver em flagrante dissonância com a realidade de mercado.

UNIFICAÇÃO DE IMÓVEL URBANO E RURAL

- Requerimento de averbação assinado pelo proprietário e com firma reconhecida (caso a assinatura não seja presencial);
- Planta da unificação assinada pelo proprietário e Responsável Técnico, com firmas reconhecidas;
- Memorial descritivo da unificação assinado pelo proprietário e Responsável Técnico, com firmas reconhecidas e, ainda, memorial descritivo em formato eletrônico (não sendo o caso de imóvel rural certificado pelo SIGEF/INCRA);

DESMEMBRAMENTO, DESDOBRO E UNIFICAÇÃO DE IMÓVEIS



- ART, RRT ou TRT, assinada pelo proprietário e Responsável Técnico, com firmas reconhecidas;

Se imóvel urbano:

- Documento expedido pelo município (por exemplo: certidão, espelho do IPTU, Boletim de Informações Cadastrais, etc) contendo o valor venal do imóvel e também o número do cadastro do imóvel no município (se for preciso averbar na matrícula);
- Anuência do Município com relação à unificação (na própria planta ou em certidão/declaração autônoma), ou prova incontestada de anuência (ex.: emissão de habite-se de construção que ocupa a área já unificada).

Se imóvel rural:

- Último CCIR quitado, CND/ITR no prazo de validade; Documento de Informação e Apuração do ITR (DIAT); CAR (exigência específica para algumas comarcas); certificação do SIGEF/INCRA, para imóvel rural com área superior a 100 hectares;
- Declaração de valor real ou de mercado de cada imóvel, se o valor fiscal estiver em flagrante dissonância com a realidade de mercado.

APRESENTAR EM ALGUNS CASOS:

- Documentos de qualificação dos proprietários, que podem ser: cópia autenticada do RG (ou outro documento oficial de identificação) e do CPF, caso não conste na matrícula a qualificação completa dos proprietários;
- Certidão de nascimento (se solteiro) ou casamento (se casado, divorciado ou viúvo) dos proprietários, em via original ou cópia autenticada (emitida em até 90 dias), caso não conste na matrícula o estado civil, regime de bens/data do casamento dos proprietários;
- Certidão de Registro do Pacto Antenupcial, expedida pelo Registro de Imóveis do domicílio dos proprietários casados por regime de bens diverso do legal, caso o número do registro do pacto não conste na matrícula.

ATENÇÃO

Os projetos de desdobro, desmembramento e fusão devem seguir as medidas perimetrais constantes na matrícula. Caso inovem ou alterem as medidas perimetrais, deverá ser promovida a prévia retificação da descrição dos imóveis, pelo procedimento previsto na Lei 6.015/73, art. 213, II.

OBSERVAÇÃO:

Esta lista de documentos procura abordar a maior parte das situações envolvendo o tema. Contudo, determinados casos concretos poderão exigir documentos adicionais, que serão solicitados após a competente qualificação registrária do título protocolado.