



DESMEMBRAMENTO, DESDOBRO E UNIFICAÇÃO DE IMÓVEIS

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

A) DESDOBRO DE IMÓVEL URBANO

- Requerimento de averbação assinado pelos proprietários;
- Planta do desdobro assinada pelos proprietários e Responsável Técnico, com firmas reconhecidas;
- Memorial descritivo dos lotes assinado pelos proprietários e Responsável Técnico, com firmas reconhecidas;
- ART, RRT ou TRT, assinada pelo proprietário e Responsável Técnico, com firmas reconhecidas;
- Se imóvel urbano: Certidão municipal, BIC, ou Espelho do IPTU contendo o número do Cadastro do Imóvel no Município e o valor fiscal do imóvel para fins de IPTU;
- Declaração de valor real ou de mercado de cada imóvel, se o valor fiscal do imóvel estiver em flagrante dissonância com a realidade de mercado;
- Anuência do Município com o desdobro e certidão do Município de que não há necessidade de execução de obras ou melhoramentos públicos.

B) DESMEMBRAMENTO DE IMÓVEL RURAL

- Requerimento de averbação assinado pelos proprietários;
- Planta do desmembramento assinada pelos proprietários e Responsável Técnico, com firmas reconhecidas;
- Memorial descritivo das glebas assinado pelos proprietários e Responsável Técnico, com firmas reconhecidas;
- ART, RRT ou TRT, assinada pelo proprietário e Responsável Técnico, com firmas reconhecidas;
- último CCIR quitado, CND/ITR no prazo de validade, CAR e o DIAT contendo o valor fiscal do imóvel para fins de ITR;
- Certificação do SIGEF/INCRA, para imóvel rural maior que 25 hectares;
- Declaração de valor real ou de mercado de cada imóvel, se o valor fiscal do imóvel estiver em flagrante dissonância com a realidade de mercado.

Observação: o desmembramento de imóvel urbano não está incluído nessa lista, pois possui procedimento especial (mesmo do Loteamento), previsto no art. 18 da Lei 6.766/79.

C) UNIFICAÇÃO DE IMÓVEL URBANO E RURAL

- Requerimento de averbação assinado pelos proprietários;
- Planta da unificação assinada pelos proprietários e Responsável Técnico, com firmas reconhecidas;
- Memorial descritivo da unificação assinado pelos proprietários e Responsável Técnico, com firmas reconhecidas;
- ART, RRT ou TRT, assinada pelo proprietário e Responsável Técnico, com firmas reconhecidas;
- **Se imóvel urbano:**
 - Certidão municipal, BIC, ou Espelho do IPTU contendo o número do Cadastro do Imóvel no Município e o valor fiscal do imóvel para fins de IPTU;
 - Anuência do Município com a unificação, ou prova inconteste 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, CAR e o DIAT contendo o valor fiscal do imóvel para fins de ITR.
 - Certificação do SIGEF/INCRA, para imóvel rural maior que 25 hectares;
- Declaração de valor real ou de mercado de cada imóvel, se o valor fiscal do imóvel estiver em flagrante dissonância com a realidade de mercado.



* APRESENTAR EM ALGUNS CASOS:

a) DOCUMENTOS DE IDENTIFICAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS:

- Documentos de qualificação, que podem ser: Cópia autenticada do RG (ou outro documento oficial de identificação) e do CPF e declaração de domicílio e profissão, 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 nº do registro do pacto não conste na matrícula;

ATENÇÃO

- 1 - 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 de retificação de área previsto na Lei 6.015/73, art. 213, II.
- 2 - Lembramos que todos os documentos podem ser apresentados em formato eletrônico, assinados digitalmente pelo emissor e protocolados por meio da Central Eletrônica (aparecer na tela www.crimg.com.br).
- 3 - Esta lista de documentos procura abordar a maior parte das situações envolvendo o tema. Contudo, determinados casos concretos poderão exigir documentos adicionais, que poderão ser solicitados após a competente qualificação registrária do título protocolado.

EMOLUMENTOS E TAXA DE FISCALIZAÇÃO JUDICIÁRIA

Segue, a seguir, lista de todos os atos que serão praticados para o registro do título apresentado com os seus respectivos itens das Tabelas de Emolumentos anexas à Lei Estadual 15.424/04, devidamente atualizada nos termos da lei, disponível em: <https://www.ripousoalegre.com.br/tabela-de-custas/>.

Item	Tipo	Atos
Em TODOS os casos:		
7 – Tab 4	Prenotação	Prenotação
1-k – Tab 4	Averbação	Averbação de desmembramento
1-c – Tab 4	Averbação	Inserção de medidas perimetrais em cada gleba ou lote – base de cálculo: maior valor (Valor fiscal – Valor declarado)
4-a – Tab 4	Matrícula	Abertura de Matrícula para o imóvel unificado ou para os imóveis desdobrados ou desmembrados
1 – Tab 8	Arquivamento	Arquivo (por folha)
4-a – Tab 8	Certidão	Certidão de inteiro teor
Em ALGUNS casos:		
1-e – Tab 4	Averbação	Inclusão ou alteração de Cadastros do imóvel
1-L – Tab 4	Averbação	Dados pessoais dos proprietários (se os dados na matrícula não estiverem completos/atualizados)
1-L – Tab 4	Averbação	Dados do registro do Pacto Antenupcial ou de dispositivo legal impositivo do regime dos proprietários (se não constar na matrícula)

ATENÇÃO

- 1 - Esta relação de emolumentos e taxa de fiscalização judiciária procura abordar a maior parte das situações envolvendo o tema. Contudo, determinados casos concretos poderão exigir a prática de atos adicionais (como abertura de matrícula e/ou outros tipos de averbação), que somente podem ser identificados após a competente qualificação registrária do título protocolado.



LISTA DETALHADA DOS DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

- Requerimento (arts. 820 e 928, *caput* do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG)

Necessário apresentar o requerimento assinado pelo proprietário com FIRMA RECONHECIDA. Para tanto, pode ser utilizado o Formulário: 02 – DESMEMBRAMENTO E UNIFICAÇÃO ([clique aqui para acessar](#)).

Observação 1: No caso de condomínio geral entre os mesmos condôminos em várias glebas contíguas, para a fusão de matrículas ou unificação de imóveis, admite-se requerimento formulado por apenas 1 (um) dos titulares de frações ideais.

Observação 2: Se o requerente for **representado por procurador** será necessário apresentar a procuração com poderes específicos, por Certidão ou Traslado (quando for procuração pública), ou procuração original com reconhecimento de firma do outorgante (quando for procuração particular).

Formato eletrônico: se o requerimento for apresentado em formato eletrônico, deve estar assinado digitalmente pelo seu emissor (interessado/procurador). Em caso de procuração em formato eletrônico, deve estar assinada digitalmente pelo outorgante, ou, em caso de procuração pública, pelo outorgante ou pelo tabelião que a lavrou.

- Trabalhos topográficos (arts. 821 e 988 do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG)

a) PLANTA do imóvel levantado, que deve conter:

- as assinaturas do responsável técnico e proprietários, com firmas reconhecidas;
- nº da(s) matrícula(s) do(s) imóvel(is) a ser(em) desdobrado(s), desmembrado(s) ou unificados;
- imagem aérea do imóvel no Google Earth, para comparação;
- quadro com declaração do responsável técnico: “atestamos, sob as penas da lei, serem verdadeiras todas as informações apresentadas nesta planta e nos memoriais que acompanham o presente”;
- quadro com declaração do proprietário: “atestamos, sob as penas da lei, serem verdadeiras todas as informações apresentadas nesta planta e nos memoriais que acompanham o presente”;
- os mesmos parâmetros do memorial descritivo.

b) MEMORIAL DESCRITIVO do imóvel levantado, que deve conter:

- as assinaturas do responsável técnico e proprietários, com firmas reconhecidas;
- nº da(s) matrícula(s) do(s) imóvel(is) a ser(em) desdobrado(s), desmembrado(s) ou unificados;
- as seguintes informações (para cada imóvel resultante, em caso de desdobro/desmembramento): 1) as coordenadas dos vértices (basta do ponto inicial); 2) os azimutes; 3) a distância entre os vértices; 4) confronta com imóvel de matrícula nº X; 5) o perímetro; 6) a área; 7) que os trabalhos foram feitos tendo como referência o SIRGAS 2000.
- declaração do proprietário: “atestamos, sob as penas da lei, serem verdadeiras todas as informações apresentadas neste memorial descritivo e na planta anexa”;
- declaração do Responsável Técnico: “Atesto, sob as penas da lei, que efetuei pessoalmente o levantamento da propriedade, in loco, e que os valores corretos dos azimutes e distâncias e os dados de identificação dos confrontantes são os apresentados nesta oportunidade, neste memorial descritivo e na planta anexa. Atesto, também, que a descrição do imóvel respeita o alinhamento das vias e/ou logradouros confinantes e que respeita os limites do domínio, ou seja, que não é caso de aquisição ou transmissão de propriedade. Atesto, ainda, que tenho conhecimento do prescrito no art. 213, § 14, da Lei Federal 6.015/1973, que diz: Verificado a qualquer tempo não serem os verdadeiros os fatos constantes do memorial descritivo, responderão os requerentes e o profissional que o elaborou pelos prejuízos descritivos e pelos prejuízos causados, independentes das sanções disciplinares e penais. O levantamento foi efetuado intramuros, uma vez que as divisas são claras e respeitadas há muitos anos”.

c) Anotação de Responsabilidade Técnica - ART no competente Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA, de Registro de Responsabilidade Técnica - RRT no competente Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU ou de Termo de Responsabilidade Técnica - TRT no competente Conselho Federal dos Técnicos Industriais, assinados pelo proprietário e Responsável Técnico, com firmas reconhecidas.

Formato eletrônico: se os documentos forem apresentados em formato eletrônico, devem estar assinados digitalmente por todos os signatários. Em caso de procuração em formato eletrônico, deve estar assinada digitalmente pelo outorgante, ou, em caso de procuração pública, pelo outorgante ou pelo tabelião que a lavrou.

- Anuência do Município (art. 819 e 990, I do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG).

* DESDOBRO: No caso de desdobro de lote urbano em lotes menores, será necessário apresentar:

- a) a anuência do Município, que pode ser dada apenas na Planta ou por meio de declaração ou certidão autônoma, e
- b) a certidão do Município de que o desdobro não implica na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes; e que não há necessidade de execução de obras ou melhoramentos públicos.

* UNIFICAÇÃO: No caso de unificação de imóvel urbano, será necessário apresentar:

- a) a anuência do Município que pode ser dada apenas na Planta ou por meio de declaração ou certidão autônoma.

Observação: A autorização municipal poderá ser provada também por meio do documento de aprovação da planta da edificação a ser erguida no imóvel resultante da fusão ou unificação.

Formato eletrônico: se os documentos expedidos pelo Município forem apresentados em formato eletrônico, devem estar assinados digitalmente pelo seu emissor (funcionário público do Município autorizado a emitir o referido documento, ou conterem código para validação no sítio eletrônico oficial da Prefeitura Municipal.

- Cadastro Imobiliário do Imóvel Urbano (art. 176, §1º, II, 3, “b”, da Lei 6.015/73)

Caso o imóvel objeto de desdobro ou unificação seja urbano, necessário apresentar o BIC ([clique aqui para emitir](#), se o imóvel é do município de Pousos Alegre), ou Certidão municipal ou Espelho do IPTU do imóvel, no qual conste o referido número da inscrição/cadastro imobiliário e o valor venal para fins de IPTU.

Formato eletrônico: A autenticidade do BIC pode ser validada no sítio eletrônico do Município de Pousos Alegre, de forma que não precisa ser assinado digitalmente pelo emissor.

- Cadastros dos Imóveis Rurais

Necessário apresentar os seguintes documentos dos imóveis rurais:

- a) CCIR/INCRA ([clique aqui para emitir](#)): Certificado de Cadastro de Imóvel Rural, atualizado e quitado (art. 22, §1º, da Lei 4.947/66);
- b) CND do ITR ([clique aqui para emitir](#)): Certidão Negativa de Débitos do Imposto Territorial Rural, atualizada (art. 21 da Lei 9.393/96 e art. 22, §3º, da Lei 4.947/66);
- c) CAR: Recibo de Inscrição do Imóvel Rural no CAR (art. 29, §3º, da Lei 12.651/12);
- d) DIAT - Documento de Informação e Apuração do ITR emitido pela Receita Federal, contendo o valor fiscal do imóvel para fins de ITR.

Formato eletrônico: A autenticidade dos documentos acima pode ser validada nos sítios eletrônicos oficiais das respectivas repartições públicas, de forma que não precisam ser assinados digitalmente pelo emissor.

- Certificação do SIGEF/INCRA para imóveis rurais maiores que 25 hectares (art. 10 do Decreto 4.449/02)

Atualmente, para imóveis rurais maiores que 25 hectares é obrigatório apresentar a certificação do INCRA de que a poligonal não se sobrepõe a nenhuma outra do cadastro (SIGEF) da referida autarquia.

Formato eletrônico: A autenticidade do documento acima pode ser validada no sítio eletrônico oficial da respectiva repartição pública, de forma que não precisa ser assinado digitalmente pelo emissor.

- Declaração de valor real ou de mercado do imóvel (art. 135 do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG)

Deve ser apresentada sempre que o valor fiscal do(s) imóvel(eis) estiver em flagrante dissonância do valor real atual de mercado do bem. A declaração deve conter a assinatura do interessado com a firma reconhecida (ou ser assinada no balcão da serventia na presença de um escrevente). Para tanto, pode ser utilizado o Formulário 00 – FORMULÁRIO PADRÃO ([clique aqui para acessar](#)) ou o próprio Requerimento de Desmembramento e Unificação, Formulário 02 – DESMEMBRAMENTO E UNIFICAÇÃO ([clique aqui para acessar](#)).

Observação 1: Se o requerente for **representado por procurador** será necessário apresentar a procuração com poderes específicos, por Certidão ou Traslado (quando for procuração pública), ou procuração original com reconhecimento de firma do outorgante (quando for procuração particular).

Formato eletrônico: se a declaração for apresentada em formato eletrônico, deve estar assinada digitalmente pelo seu emissor (interessado/procurador). Em caso de procuração em formato eletrônico, deve estar assinada digitalmente pelo outorgante, ou, em caso de procuração pública, pelo outorgante ou pelo tabelião que a lavrou.



- Documentos de qualificação (art. 868, caput do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG)

Caso não conste na matrícula a qualificação completa dos proprietários (nome, nacionalidade, profissão, RG, CPF e domicílio), devem ser apresentados os seguintes documentos:

- a) Cópia autenticada do RG (ou outro documento oficial de identificação) e CPF dos proprietários;
- b) Declaração de profissão e domicílio dos proprietários (pode constar do próprio requerimento).

Formato eletrônico: Faz a mesma prova que a cópia autenticada o documento digitalizado e assinado eletronicamente pelo tabelião de notas ou oficial de registro civil das pessoas naturais com atribuição notarial que autenticou a cópia do documento, com aposição de selo de fiscalização, exclusivamente para remessa eletrônica a outro cartório (art. 171 do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG).

- Certidões comprobatórias do estado civil (art. 870, caput do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG)

Caso não conste na matrícula o estado civil, o regime de bens ou a data do casamento dos proprietários, deve ser apresentada a certidão de nascimento ou casamento atualizada, expedida há até 90 dias, em original ou cópia autenticada.

Formato eletrônico: se a certidão de nascimento ou casamento for apresentada em formato eletrônico, deve a mesma estar assinada digitalmente pelo seu emissor (Registrador Civil ou seus prepostos autorizados).

- Certidão de Registro do Pacto Antenupcial (art. 797, caput do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG)

Deve ser apresentada a Certidão de Registro do Pacto Antenupcial, expedida pelo Registro de Imóveis do domicílio dos cônjuges casados por regime de bens diverso do legal, caso o nº do registro do pacto não conste na matrícula.

Observação 1: Se o pacto antenupcial estiver registrado no Livro nº 3 – Registro Auxiliar deste Ofício de Registro de Imóveis de Pouso Alegre, **fica dispensada** a apresentação de sua Certidão de Registro. Se o pacto ainda não estiver registrado, necessário realizar o seu prévio registro no Registro de Imóveis competente. Para mais informações, sugerimos a leitura da Lista de Documentos do Pacto Antenupcial ([clique aqui para acessar](#)).

Observação 2: **NÃO** necessitam de Pacto Antenupcial os casamentos celebrados nos seguintes regimes:

- Regime da Comunhão Parcial de Bens;
- Regime da Separação Obrigatória/Legal de Bens;
- Regime da Comunhão Universal de Bens **nos casamentos celebrados até a data de 26/12/1977.**

Formato eletrônico: se a certidão de registro do Pacto no Livro 3-Auxiliar for apresentada em formato eletrônico, deve a mesma estar assinada digitalmente pelo seu emissor (Registrador de Imóveis ou seus prepostos autorizados).

NOSSA MISSÃO

Garantir a Segurança Jurídica nas transações imobiliárias,
inovando as formas de compartilhamento e de democratização do acesso às informações registrais.