Registro de Imóveis do Brasil
REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS DE PORTEIRINHA - MG

# DESDOBRO, DESMEMBRAMENTO OU UNIFICAÇÃO

## O QUE É

O **desdobro** é a divisão física de um lote urbano em dois ou mais lotes, aprovada pelo Município. O **desmembramento** é a divisão de uma gleba, urbana ou rural, em duas ou mais, com abertura de novas matrículas. A **unificação** (fusão) é a junção de imóveis contíguos do mesmo proprietário, ou de condôminos com frações ideais idênticas, em uma única matrícula. Em todos os casos, o perímetro externo do imóvel de origem deve seguir as medidas da matrícula; havendo alteração, é necessária a prévia retificação de área.

***Fundamento:*** *arts. 167, II, 4, 213, II, 234 e 235 da Lei nº 6.015/1973; arts. 816 a 822 e 979 a 993 do Provimento Conjunto nº 93/2020.*

## DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

### A) COMUNS AO DESDOBRO, AO DESMEMBRAMENTO E À UNIFICAÇÃO:

☐ **1)** **Requerimento** (modelo da Serventia), assinado pelo(s) proprietário(s), com firma reconhecida ou na presença do atendente da Serventia, indicando a matrícula e o valor de mercado de cada imóvel resultante. Na unificação de glebas dos mesmos condôminos, basta a assinatura de um deles.

☐ **2)** **Planta e memorial descritivo** de cada imóvel resultante (e do remanescente, se houver), assinados pelo profissional habilitado e pelo(s) proprietário(s), com firmas reconhecidas ou assinatura eletrônica; a soma das áreas deve corresponder à área de origem.

☐ **3)** **ART, RRT ou TRT** do responsável técnico, com prova de quitação.

***Fundamento:*** *arts. 176, § 1º, II, 3, e 225 da Lei nº 6.015/1973; art. 1º da Lei nº 6.496/1977; arts. 135, 820, 821, 928, § 1º, 988 e 992 do Provimento Conjunto nº 93/2020.*

### B) DESDOBRO DE LOTE URBANO:

☐ **1)** **Anuência da Prefeitura Municipal** ao desdobro (planta aprovada, alvará ou certidão), no prazo de validade.

☐ **2)** **Documento da Prefeitura com a inscrição cadastral e o valor venal** (certidão, espelho do IPTU ou Boletim de Informações Cadastrais).

***Fundamento:*** *art. 176, § 1º, II, 3, "b", da Lei nº 6.015/1973; arts. 788, I, 983 e 990, I, do Provimento Conjunto nº 93/2020.*

### C) DESMEMBRAMENTO:

☐ **1)** **Se urbano:** anuência da Prefeitura Municipal ao desmembramento e documento da Prefeitura com a inscrição cadastral.

☐ **2)** **Se rural:**

a) CCIR (Certificado de Cadastro de Imóvel Rural) mais recente, quitado;

b) certidão negativa de débitos do ITR, no prazo de validade, ou comprovantes de pagamento dos últimos 5 exercícios;

c) recibo de inscrição do imóvel no Cadastro Ambiental Rural (CAR);
d) planta e memorial descritivo georreferenciados, assinados por profissional habilitado, com ART, RRT ou TRT;
e) certificação do georreferenciamento pelo INCRA (SIGEF), quando exigível conforme a área do imóvel ou sempre que o imóvel de origem já for certificado, dispensada a certificação da gleba original;
f) declaração do(s) proprietário(s) e do responsável técnico, sob as penas da lei, de que não houve alteração das divisas e foram respeitados os direitos dos confrontantes.

***Fundamento:*** *art. 22, §§ 1º e 3º, da Lei nº 4.947/1966; art. 21 da Lei nº 9.393/1996; art. 29 da Lei nº 12.651/2012; art. 176, §§ 3º a 5º, da Lei nº 6.015/1973; arts. 9º e 10 do Decreto nº 4.449/2002; arts. 983, 986, 994, 1.026, 1.027, V, e 1.029, parágrafo único, do Provimento Conjunto nº 93/2020.*

## D) UNIFICAÇÃO:

☐ **1) Se urbano:** anuência da Prefeitura Municipal, se exigida pela legislação municipal (pode ser provada pela aprovação da planta da edificação no imóvel unificado), e documento da Prefeitura com a inscrição cadastral.

☐ **2) Se rural:** os documentos do item C.2, com a certificação do imóvel resultante, quando exigível, dispensada a de cada gleba unificada.

***Fundamento:*** *arts. 816, 819 e 1.026, parágrafo único, I, do Provimento Conjunto nº 93/2020.*

## E) EM QUALQUER CASO, QUANDO APLICÁVEL:

☐ **1) Documentos pessoais dos proprietários** (somente se faltarem na matrícula): cópia do CPF, certidão de casamento emitida há no máximo 90 dias e, se o regime não for o legal, certidão do registro do pacto antenupcial.

☐ **2) Escritura pública de condomínio voluntário,** para unificar imóveis de proprietários distintos ou de condôminos com frações ideais diferentes.

☐ **3) Retificação de área prévia,** se o imóvel de origem tiver descrição incompleta ou divergente.

☐ **4) Anuência do titular de direito real** (credor hipotecário ou fiduciário, usufrutuário etc.), se o imóvel estiver onerado.

***Fundamento:*** *art. 213, II, da Lei nº 6.015/1973; arts. 796, 803, 816, § 2º, 868, 981, § 1º, e 989 do Provimento Conjunto nº 93/2020.*

**ATENÇÃO:** Os documentos podem ser apresentados em meio eletrônico pela Central de Serviços Eletrônicos (ridigital.org.br), com assinatura eletrônica avançada ou qualificada. Esta lista abrange as situações mais comuns; outros documentos poderão ser solicitados após a qualificação do título protocolado.