

# CHECKLIST

## **DESDOBRO E UNIFICAÇÃO**

(versão 6)

### **1 – O REQUERIMENTO E A LEGITIMIDADE DO REQUERENTE**

**1.1** – Requerimento feito por TODOS OS PROPRIETÁRIOS e TITULARES DE DIREITO REAL do imóvel? ( ) sim ( ) não

Observação: Fundamento – item 77.2 do Cap. XX.

**1.2** – O requerimento contém local e data? ( ) sim ( ) não

**1.3** – As firmas de todos os requerentes estão reconhecidas? ( ) sim ( ) não

**1.4** – Foi apresentada prova de representação dos requerentes? ( ) sim ( ) não

Observação 1: Deve ser exigida cópia autenticada ou via original.

Observação 2: Se for associação, sindicato, sociedade anônima ou igreja, por exemplo, exigir estatuto (para ver quem representa a pessoa jurídica e quais os poderes) e também ata da última assembleia de nomeação da diretoria (para conferir os nomes das pessoas), com vigência na data do título. Se for sociedade simples ou empresária, exigir o contrato social consolidado e também declaração de última alteração firmada pelos sócios.

Observação 3: Sempre que possível, devemos obter a prova de representação junto ao site da JUCESP ou em documentos arquivados no cartório (p.ex.: outras escrituras registradas ou registros feitos no anexo de Registro Civil das Pessoas Jurídicas).

**1.5** – Os documentos necessários ao registro (certidões de nascimento, casamento, óbito, p.ex.) foram apresentados em forma de cópia autenticada? ( ) sim ( ) não

### **2 – OS DADOS DO REQUERENTE**

**2.1** – Os dados do requerente coincidem com o registro? ( ) sim ( ) não

Observação: Em caso de divergência, analisar o seguinte – a) Necessidade de averbação de dados de qualificação se os documentos tiverem sido apresentados; b) Necessidade de devolver o título para pedir cópia autenticada de documentos para averbação; c) Necessidade de devolver o título para algum esclarecimento – em não sendo o caso de mera averbação de atualização ou correção.

**2.2** – Os requerentes estão qualificados por completo no requerimento (nome, profissão, RG, CPF, filiação, domicílio, e-mail, se vive ou não em união estável, estado civil - se casado nome e qualificação do cônjuge, regime de bens e data do casamento – art. 176, Lei 6015/73)? ( ) sim ( ) não

**2.3** – Em se tratando de requerente menor, incapaz, interdito ou espólio, há correta representação/assistência e foi apresentado ALVARÁ JUDICIAL? ( ) sim ( ) não

Observação: Neste caso, deverão ser observados os artigos 3º, 4º, 1.740 e seguintes do Código Civil, alterados pelo Estatuto da Pessoa com Deficiência (Lei 13146/15).

**2.4** – Sendo pessoa jurídica, foi indicada a sua qualificação completa (denominação, CNPJ, sede)? ( ) sim ( ) não

### **3 – DOS PONTOS ESPECÍFICOS DO DESDOBRO**

**3.1** – A matrícula do imóvel que está sendo desdobrado contém todas as medidas (lado direito, lado esquerdo, frente e fundos), as confrontações e a área total? ( ) sim ( ) não

Observação: Se a matrícula envolvida for omissa em relação a qualquer das medidas ou área total, o desdobro dependerá de prévia retificação, conforme art. 213 da Lei 6015 (a retificação poderá ser unilateral ou bilateral, a depender da irregularidade que tenha que ser corrigida).

**3.2** - Foram apresentados planta e memorial descritivo com área resultante do desdobro, assinados por todos os proprietários e pelo engenheiro? ( ) sim ( ) não

**3.3** - O memorial descritivo está de acordo com a planta (ou seja, as medidas, as linhas e os perímetros coincidem)? ( ) sim ( ) não

**3.4** - As medidas, linhas e perímetros indicados nos trabalhos técnicos (planta e memorial) são idênticos àqueles na matrícula? ( ) sim ( ) não

**3.5** - Os confrontantes indicados nos trabalhos técnicos (planta e memorial) são idênticos àqueles mencionados na matrícula? ( ) sim ( ) não

Observação: Se não, deverá ser exigida a indicação na planta e no memorial do confrontante antigo e daquele que o substituiu, para fins de atualização (item 60.1, Cap. XX)

**3.6** - A soma das áreas de cada um das partes resultantes do desdobro corresponde à área total do imóvel desdobrado? ( ) sim ( ) não

**3.7** - As eventuais construções existentes no imóvel desdobrado foram mencionadas nos trabalhos técnicos? ( ) sim ( ) não

Observação: Todas as construções existentes no imóvel deverão ser indicadas nos trabalhos técnicos ou então previamente demolidas (p.ex.: se o imóvel possui o prédio 15 da Rua Anhemi, e está sendo desdobrado em 4 partes, os trabalhos técnicos deverão indicar expressamente em qual das partes ficará a construção - partes 1, 2, 3 ou 4?).

**3.8** - Foi apresentada a ART quitada? ( ) sim ( ) não

**3.9** - Em se tratando de TERRENOS, há menção, na matrícula do imóvel e nas partes resultantes do desdobro, à distância da esquina mais próxima e ainda ao lado da via pública (par ou ímpar)? ( ) sim ( ) não

Observação: Em caso negativo, deverá ser exigido documento municipal para averbação na(s) matrícula(s), conforme item 62 do Cap. XX.

**3.10** - Na descrição de cada um dos imóveis resultantes do desdobro foi feita menção a "LOTES" e respectivo "NÚMEROS"? ( ) sim ( ) não

Observação: É proibido o desdobro quando as partes dele resultantes forem identificadas como "lotes" com seus respectivos "números", se o lote não tiver origem em loteamento ou desmembramento registrado ou regularizado, ou ainda de subdivisão constante de planta arquivada em cartório (Normas de Serviço CGJ, Cap. XX). Se o desdobro não tiver a referida origem, deverá ser exigida a correção dos trabalhos técnicos para constar, na identificação das partes resultantes do desdobro, menção a "PARTE" em vez de "LOTE" e/ou "QUADRA".

**3.11** - Em se tratando de imóvel RURAL, cada uma das partes resultantes do desdobro possui a área correspondente a fração mínima de parcelamento (FMP) impressa no CCIR correspondente (item 66, Cap. XIV)? ( ) sim ( ) não

Observação 1: É proibido desdobro de área rural cujas partes resultantes sejam inferiores à FMP.

Observação 2: O desdobro de que resulte uma área que não atenda aos requisitos acima poderá ser feito DESDE QUE, concomitantemente, seja essa mesma área unificada com a outra, de modo que o todo resultante da unificação passe a obedecer a FMP.

**3.12** - Em se tratando de imóvel URBANO, cada uma das partes resultantes do desdobro possui frente mínima de 5,00m e área total de 125,00m<sup>2</sup>? ( ) sim ( ) não

Observação 1: A criação de unidades com frente inferior a 5,00m e com área menor de 125,00m<sup>2</sup> só é possível se existir LEI MUNICIPAL ESPECÍFICA (Processo CG 599/2006).

Observação 2: O desdobro de que resulte uma área que não atenda aos requisitos acima poderá ser feito DESDE QUE, concomitantemente, seja essa mesma área unificada com outra, de modo que, o todo resultante da unificação, passe a obedecer as medidas deste subitem.

**3.13** - Em se tratando de imóvel RURAL com área de 100 hectares ou mais foi apresentado, concomitantemente, documentos relativos ao GEORREFERENCIAMENTO (art. 176, §3º, Lei 6015; art. 10, IV e parágrafo segundo, I, Decreto 4.449/02) ( ) sim ( ) não

Observação: O georreferenciamento só é dispensado, atualmente, para imóveis com área inferior a 100 hectares.

**3.14** - O imóvel tem origem em loteamento com restrições urbanísticas? ( ) sim ( ) não

Observação: Neste caso, deverá ser feita averbação nas matrículas resultantes do desdobro para incluir as restrições urbanísticas.

**3.15** - Foi apresentada aprovação municipal e dentro do prazo de 180 dias (item 170.6, Cap. XX – art. 18 da Lei 6766 – Processo CG 1196/1998)? ( ) sim ( ) não

**3.16** – Tratando-se de imóvel RURAL:

**3.16.1** - Há reserva legal ou inscrição do CAR (CADASTRO AMBIENTAL RURAL) averbada nas matrículas? ( ) sim ( ) não

Observação: Há necessidade de se averbar o número de inscrição do(s) imóvel(is) no CAR (Cadastro Ambiental Rural) antes do desdobro/unificação (item 125.2, Cap. XX).

**3.16.2** – Foram apresentados CCIR e ITR relativos ao imóvel? ( ) sim ( ) não

**3.16.3** – O proprietário do imóvel (pessoa física ou jurídica) é estrangeiro? ( ) sim ( ) não

Em sendo positiva a resposta acima, deverá ser feita comunicação à Corregedoria Geral da Justiça, instruída com certidão das matrículas (abertas e encerradas), tão logo ocorra a averbação de desdobro/unificação, isto para que a Corregedoria Geral da Justiça saiba quais os números das matrículas atuais em nome do estrangeiro.

3.17 – Na matrícula do imóvel objeto do desdobro há:

3.17.1 – PENHORA?

( ) sim ( ) não

Observação: Para o desdobro é necessário o prévio cancelamento da penhora ou a autorização do juízo do processo. Esse ônus será transportado por averbação (item 56.1, Cap. XX).

3.17.2 – SERVIDÃO?

( ) sim ( ) não

Observação: A servidão deverá ser especializada (demarcada – alocada) nos trabalhos técnicos, exatamente como está no registro (com as mesmas características – descrição). Se a servidão estiver precariamente descrita, haverá necessidade de anuência do credor da servidão (imóvel dominante) para o desdobro. Se a servidão, ainda, passar a existir em mais de um imóvel (resultante do desdobro), a faixa de servidão deverá ser especializada relativamente a cada um dos imóveis em que ela está localizada. Esse ônus será transportado por averbação (item 56.1, Cap. XX).

3.17.3 – HIPOTECA?

( ) sim ( ) não

Observação: É necessária a anuência do credor para o desdobro APENAS SE FOR HIPOTECA CEDULAR; para as hipotecas comuns, não se exige anuência do credor (Processo CG 259/2006). Esse ônus será transportado por averbação (item 56.1, Cap. XX).

3.17.4 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA?

( ) sim ( ) não

Observação: Para o desdobro é necessária a assinatura (no requerimento, memorial e planta) do devedor fiduciante e do credor fiduciário.

3.17.5 – RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS?

( ) sim ( ) não

Observação: Se houver, as restrições deverão ser transportadas (por averbação) para as matrículas resultantes do desdobro (item 56.1, Cap. XX).

### **ANÁLISE DE EVENTUAL DESDOBRAMENTO SUCESSIVO**

3.18 – Examinando-se a matrícula do imóvel desdobrado e ainda as matrículas anteriores (de origem), chega-se a uma quantidade total de mais de 10 lotes?

( ) sim ( ) não

Observação: Se a quantidade total de lotes superar a 10, está havendo, em princípio, desdobro sucessivo (item 170.5, Cap. XX).

3.19 – Se o caso for de desdobro sucessivo, responda as questões abaixo:

3.19.1 – O tempo decorrido entre os vários desdobros é curto (ou seja, entre um e outro desdobro feito em cada uma das matrículas decorreu pouco tempo)?

( ) sim ( ) não

3.19.2 – Os requerentes e atuais proprietários são os mesmos que promoveram o anterior parcelamento (ou seja, eles ingressaram na cadeia de domínio na ocasião do desmembramento originário com participação no fracionamento anterior)?

( ) sim ( ) não

3.19.3 – Houve intenção de burlar a Lei 6766?

( ) sim ( ) não

3.19.4 – O desdobro originou lotes de tamanho razoável que, pela sua área, possibilitará novo desdobro (sem esgotamento, portanto, da área de origem)?

( ) sim ( ) não

Observação: Se a resposta a qualquer dos subitens acima for POSITIVA, o desdobro não poderá ser feito (item 170.5, Cap. XX); por outro lado, **se a resposta a TODOS os subitens acima for NEGATIVA, o desdobro poderá ser feito (ainda que se trate de desdobro sucessivo).**

### **ANÁLISE DA NECESSIDADE DE REGISTRO ESPECIAL (art. 18, Lei 6766/79 – Item 170, IV, Cap. XX)**

3.20 – Verifique se no caso concreto estão presentes os itens a seguir:

3.20.1 – O desdobro implica transferência de área para o domínio público?

( ) sim ( ) não

3.20.2 – Houve prévia e recente transferência de área ao Poder Público, destinada a arruamento, que tenha segregado (cortado) o imóvel, permitido ou facilitado o acesso a ela, visando tangenciar as exigências da Lei 6766?

( ) sim ( ) não

3.20.3 – O desdobro resulta entre 10 e 20 lotes, sem que eles sejam servidos por rede de água, esgoto, guias, sarjetas, energia e iluminação pública (conforme certidão municipal comprobatória)?

( ) sim ( ) não

3.20.4 – O desdobro resulta em mais de 20 lotes?

( ) sim ( ) não

Observação: **Se a resposta a qualquer dos subitens acima for POSITIVA, o desdobro não poderá ser feito (item 170.5, Cap. XX), devendo ser exigido o registro especial.**

#### **4 – DOS PONTOS ESPECÍFICOS DA UNIFICAÇÃO**

**4.1** – Os proprietários TÊM AS MESMAS PROPORÇÕES/FRAÇÕES em todos os imóveis que estão sendo unificados? ( ) sim ( ) não

Observação: É proibida a unificação quando os proprietários não têm idêntica fração em todos os imóveis (p.ex.: João tem 50% em um imóvel e 85% em outro).

**4.2** – Há coincidência no estado civil e no regime de bens de todos os proprietários dos imóveis? ( ) sim ( ) não

Observação: É proibida a unificação de um bem exclusivo (de apenas um dos cônjuges) com um bem comum (de propriedade comum do casal). Exemplo: não pode ser feita a unificação de um imóvel de *Tonho e de sua mulher Chica* (aquisição onerosa na comunhão parcial de bens) com um imóvel de *Tonho casado com Chica* (aquisição por Tonho decorrente de sucessão).

**4.3** – As matrículas dos imóveis que estão sendo unificados contêm todas as medidas (lado direito, lado esquerdo, frente e fundos), as confrontações e a área total? ( ) sim ( ) não

Observação: Se alguma das matrículas envolvidas for omissa em relação a qualquer das medidas ou área total, a unificação dependerá de prévia retificação da matrícula que está irregular, conforme art. 213 da Lei 6015 (a retificação poderá ser unilateral ou bilateral, a depender da irregularidade que tenha que ser corrigida).

**4.4** - Foram apresentados planta e memorial descritivo com área resultante da unificação, assinados por todos os proprietários e pelo engenheiro? ( ) sim ( ) não

**4.5** - O memorial descritivo está de acordo com a planta (ou seja, as medidas, as linhas e os perímetros coincidem)? ( ) sim ( ) não

**4.6** - As medidas, linhas e perímetros indicados nos trabalhos técnicos (planta e memorial) são idênticos àqueles mencionados nas matrículas? ( ) sim ( ) não

Observação: Item 77, Cap. XX / Processo CG 312/84.

**4.7** - Os confrontantes indicados nos trabalhos técnicos (planta e memorial) são idênticos àqueles mencionados nas matrículas? ( ) sim ( ) não

Observação: Se não, deverá ser exigida a indicação na planta e no memorial do confrontante antigo e daquele que o substituiu, para fins de atualização (item 60.1, Cap. XX)

**4.8** - A área total do imóvel resultante da unificação corresponde à soma das áreas de todos os imóveis unificados? ( ) sim ( ) não

**4.9** - As eventuais construções existentes nos imóveis unificados foram mencionadas nos trabalhos técnicos? ( ) sim ( ) não

Observação: Todas as construções existentes nos imóveis deverão ser indicadas nos trabalhos técnicos ou então previamente demolidas (p.ex.: se em uma matrícula existe o prédio 15 da Rua Anhembi e em outra matrícula existe o prédio 17 da mesma Rua Anhembi, o todo resultante da unificação será “prédios 15 e 17 da Rua Anhembi”).

**4.10** - Foi apresentada a ART quitada? ( ) sim ( ) não

**4.11** - Em se tratando de TERRENOS, há menção, em cada uma das matrículas, à distância da esquina mais próxima e ainda ao lado da via pública (par ou ímpar)? ( ) sim ( ) não

Observação: Em caso negativo, deverá ser exigido documento municipal para averbação na(s) matrícula(s), conforme item 62 do Cap. XX.

**4.12** - Os imóveis têm origem em loteamento com restrições urbanísticas? ( ) sim ( ) não

Observação: Neste caso, deverá ser feita averbação na matrícula resultante da unificação para incluir as restrições urbanísticas.

**4.13** - Os imóveis da unificação estão transcritos? ( ) sim ( ) não

Observação: Neste caso, não se fará prévia abertura de matrícula para cada um deles, mas sim a averbação da unificação nas transcrições respectivas (item 77.5, Cap. XX).

**4.14** - Os imóveis são contíguos (Proc. 0064103-9020128.26.0100 – 1VRP)? ( ) sim ( ) não

**4.15** - Foi apresentada aprovação municipal (item 77.1, Cap. XX)? ( ) sim ( ) não

**4.16** – Tratando-se de imóvel rural, há reserva legal ou inscrição do CAR (CADASTRO AMBIENTAL RURAL) averbada nas matrículas? ( ) sim ( ) não

Observação: Há necessidade de se averbar o número de inscrição do(s) imóvel(is) no CAR (Cadastro Ambiental Rural) antes da unificação (item 125.2, Cap. XX).

**4.17** - Em se tratando de imóvel RURAL com área de 100 hectares ou mais foi apresentado, concomitantemente, documentos relativos ao GEORREFERENCIAMENTO (art. 176, §3º, Lei 6015; art. 10, IV e parágrafo segundo, I, Decreto 4.449/02) ( ) sim ( ) não

Observação: O georreferenciamento só é dispensado, atualmente, para imóveis com área inferior a 100 hectares.

**4.18** – Nas matrículas dos imóveis unificados há:

**4.18.1** – PENHORA? ( ) sim ( ) não

Observação: Para a unificação é necessário o prévio cancelamento da penhora ou a autorização do juízo do processo. Esse ônus será transportado por averbação (conforme item 4.16.7 abaixo).

**4.18.2** – SERVIDÃO? ( ) sim ( ) não

Observação: A servidão deverá ser especializada (demarcada – alocada) nos trabalhos técnicos, exatamente como está no registro (com as mesmas características – descrição). Se a servidão estiver precariamente descrita, haverá necessidade de anuência do credor da servidão (imóvel dominante) para a unificação. Esse ônus será transportado por averbação (conforme item 4.16.7 abaixo).

**4.18.3** – HIPOTECA? ( ) sim ( ) não

Observação: É necessária a anuência do credor hipotecário para a unificação. Esse ônus será transportado por averbação (conforme item 4.16.7 abaixo).

**4.18.4** – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA? ( ) sim ( ) não

Observação: Para a unificação é necessária a assinatura (no requerimento, memorial e planta) do devedor fiduciante e do credor fiduciário.

**4.18.5** – RESTRICÇÕES URBANÍSTICAS? ( ) sim ( ) não

Observação: Se houver, as restrições deverão ser transportadas (por averbação) para a matrícula resultante da unificação (item 56.1, Cap. XX).

---