



UNIFICAÇÃO DE IMÓVEIS E FUSÃO DE MATRÍCULAS

O QUE É?

Quando 2 (dois) ou mais imóveis contíguos pertencentes ao mesmo proprietário, ou a vários proprietários que possuam frações ideais idênticas em todos eles, constarem de matrículas autônomas, poderá ele requerer a fusão destas em uma só, de novo número, encerrando-se as primitivas. (Artigo 234 da Lei nº 6.015/1973)

No caso de fusão de matrículas ou unificação de imóveis, deverá ser adotada rigorosa cautela na verificação da área, das medidas, características e confrontações do imóvel que dela poderá resultar, a fim de se evitarem, a tal pretexto, retificações sem o devido procedimento legal ou efeitos só alcançáveis mediante processo de usucapião.

LISTA SIMPLIFICADA DOS DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

A) IMÓVEL URBANO

1. **Requerimento** “comum a vários atos” devidamente preenchido e assinado por um dos proprietários; disponível no link: www.cartoriorisamonte.com.br
2. **Planta/Croqui** do imóvel assinada por todos os proprietários e responsável técnico, com firmas reconhecidas e aprovada pelo município.
3. **Memorial Descritivo** do imóvel assinado por todos os proprietários e responsável técnico, com firmas reconhecidas e aprovado pelo município.
4. **Mídia Digital**, CD ou encaminhar ao e-mail: registro@cartoriorisamonte.com.br, informando o número da recepção.
5. **ART, RRT, TRT ou CAU**, devidamente quitado e assinado pelo proprietário e responsável técnico;
6. **Declaração de Valor Real ou de Mercado** ou **Certidão de Avaliação Imobiliária**, do imóvel unificado, atualizada em 30 dias, se o valor declarado no título e o valor fiscal estiverem em flagrante dissonância com a realidade de mercado;
7. **Certidão de aprovação pelo município**, caso não conste no projeto arquitetônico.
8. **Cadastro Imobiliário** do Imóvel Urbano ou Inscrição Imobiliária, no qual conste o referido número da inscrição/cadastro imobiliário e o valor venal para fins de IPTU, se não constar todos os dados no título

B) IMÓVEL RURAL

Apresentar os itens de 1 a 6, devendo substituir os itens 7 e 8 por:

1. **CCIR/INCRA**: Certificado de Cadastro de Imóvel Rural, vigente (atualizado), com prova de sua quitação, emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, que contenha os dados do imóvel;
2. **CND do ITR**: Certidão Negativa de Débitos do Imposto Territorial Rural, (atualizada) no prazo de validade, que contenha os dados do imóvel;
3. **DIAT** - Documento de Informação e Apuração do ITR emitido pela Receita Federal, contendo o valor fiscal do imóvel para fins de ITR;
4. **CAR** - Recibo de Inscrição do Imóvel Rural no Cadastro Ambiental Rural, emitido por órgão nacional competente; que contenha os dados do imóvel
5. **Georreferenciamento** com Certificação de Não Sobreposição de Área do SIGEF/INCRA (Lei 10.267/01), para:
 - Imóveis rurais objeto de ações judiciais posteriores a 2005
 - Imóveis já georreferenciados com certificação de não sobreposição pelo SIGEF/INCRA e com averbação na matrícula.
 - A requerimento do interessado

* APRESENTAR EM ALGUNS CASOS:

C) DOCUMENTOS DE IDENTIFICAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS:

1. Documentos de qualificação, que podem ser: CPF e declaração de domicílio ou residência e profissão, caso não conste



- na matrícula a qualificação completa dos proprietários;
2. Certidão de 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;
 3. Escritura do Pacto Antenupcial ou 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

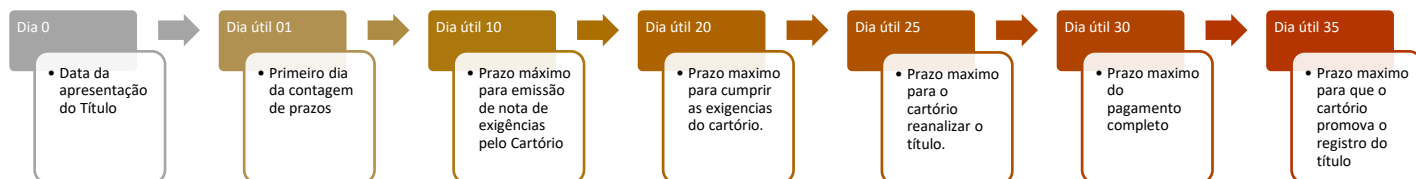
ATENÇÃO

- Não constando da matrícula ou transcrição a qualificação completa, atual e correta das partes e do imóvel, o oficial de registro exigirá a prévia inserção, atualização ou retificação de dados, fazendo as averbações correspondentes;
- A unificação de imóvel onerado será requerida também pelo titular do direito real com anuência expressa do proprietário, devendo o ônus ser transportado para a nova matrícula.
- A descrição do imóvel não poderá incluir construção que não conste do registro.
- Poderá ser apresentada a certificação exigida na lei 10.267/01 somente do imóvel resultante, mas o georreferenciamento poderá ser exigido cada matrícula.
- Todos os documentos podem ser apresentados em formato eletrônico, assinados digitalmente, e protocolados no ridigital.org.br
- 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 registraria do título protocolado.

REGRAS GERAIS DE PRAZOS

matrícula.

Os prazos são contados em dias úteis e seguem a legislação processual civil, considerando apenas aqueles com expediente em funcionamento e dentro das horas regulamentares do expediente e excluem o primeiro dia e incluem o último.



Apresentação de um título apto a registro e Pagamento Completo: **até 10 dias úteis**

Apresentação de um título apto a registro, mas Pagamento Depois: **até 25 dias úteis**

Apresentação de um título inapto a registro, mas Pagamento Completo: **até 25 dias úteis**

Apresentação de um título inapto a registro e Pagamento Depois: **até 35 dias úteis**

O prazo máximo do registro nesta hipótese **será de 35 dias úteis**, que poderá ser significativamente reduzido, no caso concreto, a depender da demanda da serventia e da diligência do apresentante.

EMOLUMENTOS E TAXA DE FISCALIZAÇÃO JUDICIÁRIA

Segue, a seguir, lista dos principais 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: www.cartoriorisamonte.com.br/documentos/tabela-de-emolumentos/

Item	Tipo	Atos
Em TODOS os casos:		
Tab 4, 7	Prenotação	Prenotação
Tab 4, 1-k	Averbação	Averbação de unificação (em todas as Matrículas a serem unificadas)
Tab 4, 1-c	Averbação	Inserção de medidas perimetrais da área total unificada – (A base de cálculo é composta pelo valor do terreno adicionado ao da construção, considerando o maior entre: valor do negócio jurídico, último lançamento de IPTU ou ITR, valor para ITBI ou ITCD, valor de mercado declarado ou registrado anteriormente)
Tab 4, 4-a	Encerramento	Encerramento (em todas as Matrículas a serem unificadas)
Tab 4, 4-a	Matrícula	Abertura de Matrícula para o imóvel unificado.
Tab 8, 1	Arquivamento	Arquivo (por folha)
Tab 8, 4-a	Certidão	Certidão de inteiro teor (Art.763-C Prov. 93/CGJ/2020)



1º OFÍCIO DE
**REGISTRO
DE IMÓVEIS
RCPJ E RTD**
SANTO ANTONIO DO MONTE - MG



(37) 3281-1710 📞
Rua Dr. Argemiro Itajubá, 70, Centro
Santo Antônio do Monte, MG
CEP: 35560-000
contato@cartoriorisamonte.com.br
@cartoriorisamonte 📷

Oficial: Bel.Sinfronio Ferreira de Souza / Oficial Substituto: Gustavo Brasil de Souza / CNPJ: 20.664.173/0001-11

Em ALGUNS casos:

Tab 4, 1-e	Averbação	Inclusão ou alteração de Cadastros do imóvel
Tab 4, 1, e <i>Nihil</i>	Averbação	Transporte de eventual ônus e/ou gravames (isenção Cod. 73)
Tab 4, 1-d	Averbação	Dados pessoais dos proprietários (se os dados na matrícula não estiverem completos/atualizados)
Tab 4, 1-d	Averbação	Dados do registro do Pacto Antenupcial (se não constar na matrícula)
Tab 4, 1-l	Averbação	Da alteração do nome por casamento ou por separação judicial, ou, ainda, de outras circunstâncias que, de qualquer modo, tenham influência no registro ou nas pessoas nele interessadas

ATENÇÃO

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 registro ou averbação), que somente podem ser identificados após a competente qualificação registraria do título protocolado.

Revisão n°	Item	Natureza da alteração	Data da revisão	Autorizado por:
01	B-5	Decreto n.º 12.689/2025	23.10.2025	Gustavo Brasil