



DESMEMBRAMENTO e DESDOBRO DE IMÓVEIS

O QUE É?

O **desdobro** consiste na subdivisão física de um lote urbano (imóvel inserido em um loteamento) em dois ou mais lotes menores, que posteriormente se tornaram imóveis autônomos, com abertura de matrículas próprias, desde que não implique, cumulativamente:

- a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;
- a necessidade de execução de obras ou melhoramentos públicos.

O **desmembramento de imóvel rural** é a divisão física de uma gleba rural em duas ou mais glebas menores, que posteriormente se tornarão imóveis autônomos, com matrículas individualizadas;

O **desmembramento especial de imóvel urbano** é a divisão física de uma gleba urbana que seja possível o aproveitamento de infraestrutura básica existente, mas implique acréscimo, ampliação ou prolongamento de bairros, sendo necessário o registro especial previsto no art. 18 da Lei 6.766/1979, o qual possui procedimento próprio e lista específica de documentos.

LISTA SIMPLIFICADA DOS DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

A) IMÓVEL URBANO

1. **Requerimento** “comum a vários atos”, devidamente preenchido e assinado pelo proprietário, na presença do atendente do cartório ou com firma reconhecida, **disponível no link:** www.cartoriorisamonte.com.br
2. **Planta/Croqui/Mapa** do imóvel, assinada por todos os proprietários e pelo responsável técnico, com firmas reconhecidas, devidamente aprovada pelo Município, sendo dispensada a assinatura dos cônjuges;
3. **Memorial Descritivo** do imóvel assinado, por todos os proprietários e responsável técnico, com firmas reconhecidas, devidamente aprovado pelo Município, sendo dispensada a assinatura dos cônjuges;
4. **Mídia Digital**, CD ou encaminhamento dos arquivos ao e-mail: registro@cartoriorisamonte.com.br, com a devida identificação do 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** de cada um dos imóveis, atualizada em até 30 dias, quando o valor declarado no título e o valor fiscal estiverem em flagrante dissonância com a realidade de mercado;
7. **Certidão expedida pelo Município** atestando a desnecessidade de execução de obras ou melhoramentos públicos (art. 990, b, do Prov. 93/2020);
8. **Cadastro Imobiliário** ou Inscrição Imobiliária do imóvel urbano, contendo o respectivo número da inscrição/cadastro imobiliário e o valor venal para fins de IPTU, caso tais informações não constem integralmente no título, disponível no link: <https://santoantoniodomonte.atende.net/autoatendimento/servicos/certidao-negativa-de-debitos/detalhar/1> ou junto à Prefeitura, no setor de cadastro.

B) IMÓVEL RURAL

Devem ser apresentados os itens **1 a 6** do imóvel urbano, substituindo-se os itens 7 e 8 pelos seguintes documentos:

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, **disponível no link:** <https://snrcr.serpro.gov.br/ccir/emissao;jsessionid=edQTVr99fplF0lUmmcQwnjYJ.ccir3?windowId=ea2;>
2. **CND do ITR**: Certidão Negativa de Débitos do Imposto Territorial Rural, (atualizada) **no prazo de validade**, que contenha os dados do imóvel disponível no link: <https://snrcr.serpro.gov.br/ccir/emissao;jsessionid=edQTVr99fplF0lUmmcQwnjYJ.ccir3?windowId=ea2;>
3. **DIAT**: Documento de Informação e Apuração do ITR, referente ao **ano vigente**, emitido pela Receita Federal, contendo o valor fiscal do imóvel para fins de ITR, a ser obtido junto ao contador responsável;
4. **CAR**: Recibo de Inscrição do Imóvel Rural no Cadastro Ambiental Rural, emitido por órgão nacional competente; que



contenha os dados do imóvel, a ser obtido junto ao responsável técnico que realizou o cadastro;

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;
6. **Declaração de estrada dividindo imóvel**: Exigida apenas nos casos em que houver estrada particular que atravesse o imóvel, **disponível no link**: www.cartoriorisamonte.com.br.

C) DOCUMENTOS DE IDENTIFICAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS:

(Apresentar, quando necessário)

1. Documentos de qualificação dos proprietários, tais como CPF, bem como declaração de domicílio/residência e profissão, caso não conste na matrícula a qualificação completa;
2. Certidão de casamento dos proprietários (quando casados, divorciados, separados ou viúvos), em via original ou cópia autenticada, emitida há no máximo 90 dias, caso não constem na matrícula o estado civil, o regime de bens, a data do casamento, a data do óbito do cônjuge ou a data da separação/divórcio;
3. Escritura Pública de Pacto Antenupcial ou certidão de seu registro, expedida pelo Registro de Imóveis do domicílio dos proprietários, quando casados sob regime de bens diverso do legal, caso o nº do registro do pacto não conste na matrícula. O registro do pacto antenupcial deve ser realizado no Registro de Imóveis do domicílio dos cônjuges.

ATENÇÃO

- Os projetos de desdobro e desmembramento devem observar rigorosamente as medidas perimetrais constantes da matrícula. Caso haja inovação ou alteração dessas medidas, deverá ser promovida a prévia retificação da descrição do imóvel, mediante o procedimento previsto no art. 213, II, da Lei nº 6.015/1973;

- Não constando da matrícula ou transcrição a **qualificação completa, atual e correta das partes ou do imóvel**, o Oficial de Registro exigirá a prévia inserção, atualização ou retificação dos dados, com a realização das averbações correspondentes;

- As **áreas resultantes** do desmembramento devem ser **iguais ou superiores** à Fração Mínima de Parcelamento (FMP), tanto para a área desmembrada quanto para a área remanescente:

A) **Para imóveis urbanos**: a área mínima de **125m²**, com frente mínima de **5m**, salvo em loteamentos de urbanização específica ou destinados à edificação de conjuntos habitacionais de interesse social;

B) **Condomínios de lotes**: se autorizado na convenção, as unidades privativas devem possuir área mínima de **300m²**.

C) **Chacreamentos**: se autorizado na convenção, as unidades privativas devem possuir área mínima **600m²**;

- Admite-se o desmembramento com área **inferior à FMP exclusivamente para fins de anexação a imóvel vizinho**, desde que o requerimento indique expressamente essa finalidade e informe o número da matrícula do imóvel confrontante, assegurando que os imóveis resultantes atendam à área mínima legal;

- O parcelamento de **imóvel gravado com ônus reais** dependerá de requerimento do titular do direito real, com **anuência expressa** do proprietário, devendo o ônus ser transportado para as novas matrículas;

- O desmembramento de imóvel rural **não** implicará alteração da reserva legal já averbada, quanto à sua área, localização ou descrição, conforme previamente aprovadas pelo órgão ambiental competente, facultando-se ao proprietário requerer posteriormente a atualização, cancelamento ou substituição do termo, inclusive por compensação, para averbação nas novas matrículas;

- A descrição do imóvel não poderá incluir construção que não conste do registro anterior ou que não tenha sido regularmente averbada;

- Se o imóvel for seccionado por **estrada pública**, ocorrerá a sua divisão compulsória em imóveis distintos, sendo necessária a apresentação de trabalhos técnicos que demonstrem, de forma individualizada, cada área particular resultante;

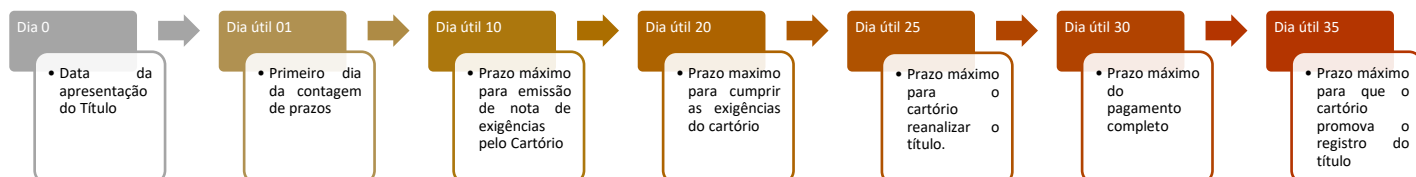
- Todos os documentos poderão ser apresentados em formato eletrônico, devidamente assinados digitalmente, contendo os padrões técnicos de verificação, e protocolados no ridigital.org.br;

- 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

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 de atendimento, **excluindo-se o primeiro dia e incluindo-se 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 posterior: **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 com pagamento posterior: **até 35 dias úteis;**

O prazo máximo para a prática do registro, nesta hipótese, **será de 35 dias úteis**, podendo 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 desmembramento;
Tab 4, 1-c	Averbação	Inserção de medidas perimetrais de cada gleba ou lote (A base de cálculo corresponde ao valor do terreno somado ao valor da construção, considerando-se, para fins de apuração, o maior dentre: o valor do negócio jurídico; o último valor lançado para fins de IPTU ou ITR; o valor utilizado para base de cálculo ITBI ou ITCD; o valor de mercado declarado; ou o valor registrado anteriormente);
Tab 4, 1-e	Averbação	Inclusão da inscrição imobiliária correspondente a cada lote resultante aberto, nos casos de imóveis urbanos;
Tab 4, 4-a	Encerramento	Encerramento da matrícula primitiva;
Tab 4, 1-a	Abertura	Abertura de matrícula para cada gleba ou lote resultante do desdobro ou desmembramento;
Tab 8, 1	Arquivamento	Arquivo (por folha);
Tab 8, 4-a	Certidão	Certidão de inteiro teor, expedida individualmente para cada matrícula aberta (Art.763-C Prov. 93/CGJ/2020).
Em ALGUNS casos:		
Tab 4, 1-e	Averbação	Inclusão ou alteração de cadastros do imóvel;
Tab 4, 1-h	Averbação	Cancelamento da certificação do SIGEF da matrícula mãe (se houver);
Tab 4, 1-e	Averbação	Averbação da certificação do SIGEF em cada matrícula filha (se houver);
Tab 4, 1, e <i>Nihil</i>	Averbação	Transporte de eventual ônus e/ou gravames (isenção - Cód. 73);
Tab 4, 1-e	Averbação	Averbação da baixa da anexação de área ao imóvel vizinho, quando for o caso. Nessa hipótese, não haverá o encerramento da matrícula mãe, sendo promovida apenas a abertura de matrícula para o(s) imóvel(is) que atendam à Fração Mínima de Parcelamento (FMP);
Tab 4, 1-d	Averbação	Inserção ou atualização dos dados pessoais dos proprietários, quando não constarem de forma completa ou atualizada na matrícula;
Tab 4, 1-d	Averbação	Inserção dos dados relativos ao registro do pacto antenupcial, quando não constarem na matrícula;
Tab 4, 1-i	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.



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

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), os quais somente poderão ser identificados após a competente qualificação registral do título protocolado.

Revisão n°	Item	Natureza da alteração	Data da revisão	Autorizado por:
01	B	Lei municipal 2.782/25	26.06.2025	Gustavo Brasil
02	Emolumentos	Aula Parcelamento do solo urbano RIB-MG	02.10.2025	Gustavo Brasil
03	B-5	Decreto n.º 12.689/2025	23.10.2025	Gustavo Brasil
04	Geral	Treinamento interno	30.04.2026	Gustavo Brasil