

SERVENTIA DO 1º OFÍCIO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS
CARTÓRIO - AUDALIO MESQUITA PASSOS
NEUSA MARIA ARIZE PASSOS
TITULAR DELEGATÁRIA
RUA CORONEL JOÃO VIEIRA, 137 - CENTRO.
JACOBINA-BAHIA
E-mail: cart.imov.1jaco@hotmail.com
TEL: (74) 3621-3601

CHECKLIST - AVERBAÇÃO DE DESMEMBRAMENTO (ou DESDOBRO) URBANO

OBS: Toda documentação deve ser apresentada em tamanho normal, legível e sem cortes, observar e conferir a Petição se todos os dados conferem e em todos os documentos as INFORMAÇÕES devem ser IDÊNTICAS.

OBS: no caso de assinatura digital constar no documento o link, código, QR Code, ou apresentar o documento em PDF (e-mail) para verificação da validação da assinatura.

OBS: Se os documentos forem autenticados/reconhecidos firma em tabelionato fora de Jacobina, reconhecer sinal público (art. 264 do CNP).

➤ É necessário a emissão da **CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR** do imóvel que se pretende promover o desmembramento, pois pode conter a descrição precária quanto aos elementos de especialidade subjetiva (referente aos proprietários) e objetiva (referente ao imóvel), como a **ausência de qualificação completa, indicação das medidas perimetrais, área e confrontantes, sendo necessário realizar o prévio saneamento da matrícula mediante retificação** na forma do art. 213 da Lei 6.015/73.

➤ **PETIÇÃO/REQUERIMENTO** - Solicitando a **AVERBAÇÃO DO DESMEMBRAMENTO (ou DESDOBRO) URBANO, ABERTURA DE UMA NOVA MATRÍCULA PARA OS IMÓVEIS DESMEMBRADOS e ENCERRAMENTO DA MATRÍCULA ORIGINÁRIA (Caso não fique área remanescente).** - Deve estar assinado por **todos os titulares de direitos reais** inscritos na matrícula do imóvel (Art. 853 CNSCGJ/BA e Art. 167, II, 4 da Lei 6.015/73), com a(s) firma(s) reconhecidas por semelhança. Constando as seguintes informações:

- Constar na **PETIÇÃO/REQUERIMENTO PESSOA FÍSICA** a qualificação e identificação completa do(s) requerente(s): nome completo, nacionalidade, profissão, número do CPF, número do RG, órgão e estado expedidor, data de expedição, data de nascimento, naturalidade, filiação, estado civil (se casado), nome e qualificação completa do(a) cônjuge, bem como a indicação do regime de casamento, data de casamento e pacto antenupcial (se for o caso), residência e domicílio; endereço completo, Rua, nº, bairro, município, estado e CEP e endereço eletrônico. Além de constar que são representados pelo **PROCURADOR (se for o caso)**, lembrando de qualificar o mesmo. Conforme disposto nos moldes do art. 2º do Provimento 61/2017 do CNJ e artigo 1.033, I do Código de Normas.

- Constar na Petição **REFERENTE AO IMÓVEL:** Matrícula e endereço completo, Rua, nº, bairro, município, estado e CEP e informar também o número das inscrições imobiliárias. Contendo a descrição completa do imóvel primitivo e dos resultantes do desmembramento (perímetro e confrontações separados, correspondente a cada área do terreno). Descrever as características do imóvel, descrição completa do imóvel anterior e a área resultante do desmembramento, conforme a Planta e Memorial Descritivo. Especificar se de natureza residencial, comercial ou industrial e a sua individualização como unidade imobiliária autônoma, seja casa, apartamento, sala, loja ou galpão,

descrição dos cômodos, quantidade, divisão interna, com as suas características: número de pavimentos, número de vagas de garagem, medições, total da área do terreno, área a ser desmembrada, área construída, área de circulação, escada (se for o caso), fração ideal do terreno, área do Pavimento Térreo e Pavimento Superior (se for o caso). Assinada pelo Engenheiro responsável (mencionar o nº do CREA e CPF), pelo(s) proprietário(s), com reconhecimento das firmas, todas as folhas devem ser rubricadas.

➤ **APRESENTAR XEROX:** RG, CPF ou CNH, Certidão de Nascimento ou Casamento (atualizada até 90 dias), se casado RG e CPF do cônjuge e comprovante de residência atualizado (atualizado até 90 dias).

➤ **PROCURAÇÃO:** se alguma das partes for representada por procuração, apresentar procuração por Certidão ou Traslado, ou cópia autenticada, quando for procuração pública. Caso seja procuração particular, apresentar a original com firmas reconhecidas, ou cópia autenticada + xerox da OAB do advogado e na procuração deve conter poderes específicos. (art. 1031 do CNP).

- Constar na **PETIÇÃO/REQUERIMENTO PESSOA JURÍDICA** a qualificação completa: nome empresarial completo, natureza jurídica, número do CNPJ, endereço completo, Rua, nº, bairro, município, estado e CEP, bem como os dados do **REPRESENTANTE:** nome completo, nacionalidade, profissão, número do CPF, número do RG, órgão e estado expedidor, data de expedição, data de nascimento, naturalidade, filiação, estado civil (se casado), qualificação completa do(a) cônjuge, bem como a indicação do regime de casamento, endereço completo, Rua, nº, bairro, município, estado e CEP. Conforme disposto no art. 2º do Provimento CNJ nº 61/2017.

➤ Se for representada(s) por administrador/diretor: **APRESENTAR** Contrato Social Consolidado e alterações contratuais posteriores ou o Estatuto Social e Ata de Assembleia de Eleição da Diretoria, acompanhado da certidão específica contendo todos os arquivamentos, emitidas pela Junta Comercial nos últimos 30 dias, todos em cópia autenticada.

➤ Se o(s) proprietário(s) for(em) representado(s) por procurador: **APRESENTAR** a cadeia de todas as procurações/substabelecimentos que outorgam poderes ao procurador, na forma original ou em cópia autenticada, **contendo poderes específicos** para a prática deste ato perante o Registro de Imóveis (art. 118 c/c 661 do Código Civil).

➤ **PLANTA GEORREFERENCIADA - APROVADA PELA PREFEITURA MUNICIPAL** - da área primitiva (geral) e das resultantes dos desmembramentos (terreno com seus respectivos imóveis), deve ser específica para o procedimento de desmembramento/desdobro. Constando nome do(s) Proprietário(s), CPF, Matrícula, endereço completo do imóvel, área total do terreno, área construída, os vértices, distância entre os vértices, coordenadas, azimutes, limites e identificação dos confrontantes (nome completo, CPF, endereço do imóvel, Matrícula ou informar que é posse), assinada **POR TODOS**, pelos Proprietários, Engenheiro responsável (com a identificação: nome completo, CPF e o número do CREA/CAU), Prefeitura e confrontantes, com suas firmas reconhecidas por semelhança, **em via original ou cópia autenticada**, acompanhado de ato ou portaria de nomeação ou designação de quem representa a pessoa jurídica de direito público, publicado no diário oficial ou diário eletrônico

➤ **MEMORIAL DESCRITIVO - (INDIVIDUALIZADO PARA CADA IMÓVEL)** - deve ser **específico para o procedimento de desmembramento/desdobro**. Constando nome completo, CPF, do(s) Proprietário(s), Matrícula do imóvel com endereço completo Rua, nº, bairro, município, estado, CEP, e o número da inscrição imobiliária. Contendo a descrição completa do **imóvel resultante do desmembramento**, conforme a Planta, indicando os limites, perímetros e confrontações. Especificar se de natureza residencial, comercial ou industrial e a sua individualização

como unidade imobiliária autônoma, seja casa, apartamento, sala, loja ou galpão, descrição dos cômodos, quantidade, divisão interna, com as suas características: número de pavimentos, número de vagas de garagem, medições, total da área do terreno, área a ser desmembrada, área construída, área de circulação, escada (se for o caso), área do Pavimento Térreo e Pavimento Superior (se for o caso). Assinada pelo Engenheiro responsável (mencionar o nº do CREA e CPF), pelo(s) proprietário(s), com reconhecimento das firmas por semelhança, todas as folhas devem ser rubricadas.

➤ **LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO** - da área primitiva (geral) e resultantes dos desmembramentos, nos termos da NBR 13133 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) deve conter: nome completo, CPF, do(s) Proprietário (s), Matrícula do imóvel com endereço completo Rua, nº, bairro, município, estado, CEP, a distância do imóvel com relação a esquina mais próxima, pontos de referência, ângulos internos e azimutes, medidas dos segmentos e área superficial, assinado pelo Responsável Técnico, pelo(s) Proprietário(s), com suas firmas reconhecidas por semelhança.

➤ **ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA (ART) - (expedida pelo CREA)** - relativo ao desmembramento, com reconhecimento das firmas do contratante e do profissional contratado, em via original ou cópia autenticada (e sinal público, se cabível); - com todos os dados preenchidos: data, finalidade do processo, área total e a área desmembrada, além do número da matrícula, endereço do imóvel, CPF/CNPJ e nome(s) do(s) proprietário(s).

• **Obs.:** Equipara-se à ART, de acordo com as competências técnicas estabelecidas em lei, o Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), emitida pelo CAU, e o Termo de Responsabilidade Técnica (TRT), emitido pela CFT.

➤ **APRESENTAR O COMPROVANTE DE PAGAMENTO DO ART.**

➤ **CARTAS DE ANUÊNCIA DOS CONFRONTANTES** (referente a todos os confrontantes) - Informando que o técnico indicou as demarcações dos limites entre as propriedades e declarando não existir nenhuma disputa ou discordância sobre os limites existentes. Com identificação do imóvel, Proprietário e Confrontantes, concordando com a retificação, devidamente identificados e qualificados (nome completo, CPF, endereço do imóvel, bem como se o mesmo é proprietário (n.º do Registro de aquisição ou se é posse). Assinada e reconhecida firma pelo Responsável Técnico, proprietário(s) e confrontantes;

• **OBS:** Quando os imóveis que estão confrontando forem sem registro em cartório (posse), apresentar certidão fornecida pelo cartório comprovando a inexistência do registro + título que comprove a posse) ao registro para averiguação, e se houver matrícula, apresentar a inteiro teor atualizada.

➤ **DECLARAÇÕES:** Deverá anexar **DECLARAÇÃO RESPONSABILIDADE** emitida pelo **profissional técnico e pelos proprietários** (constitui requisito legal e obrigatório), com firmas reconhecidas, com identificação completa do imóvel, Proprietário e Confrontantes, devidamente identificados e qualificados (nome completo, CPF, endereço do imóvel, bem como o número da Matrícula registrada em Cartório ou se é posse), constando as seguintes informações: **a)** que respeitou os limites e as confrontações, se responsabilizando de não sobrepor a área georreferenciada, referente a todos os confrontantes e que a medição respeitou plenamente as divisas com as áreas, terrenos reservados, faixas de domínio e área non aedificandi de imóveis públicos, inclusive quanto à inexistência de sobreposição de área pública; **b)** que estão ciente do quanto disposto no art. 213, II, § 14º da Lei 6015/73; **c)** que o imóvel cuja retificação se pretende averbar não abrange área de posse cujo o reconhecimento do domínio ocorreria por meio próprio da usucapião; **d)** que a presente retificação não implica em transferência de propriedade, não incidindo portanto na necessidade de recolhimento de tributo e lavratura de título específico; **e)** que tal área não engloba área já matriculada ou transcrita e que respeita os limites existentes, não invadindo área vizinha e por fim **f)** que não há procedimento judicial de retificação de área em curso. A declaração do profissional técnico habilitado

poderá ser apresentada conjuntamente com a declaração do requerente. Conforme Art. 807 e 808 e parágrafo único do CNJ/BA.

- **CERTIDÃO DE APROVAÇÃO DO DESMEMBRAMENTO** (ou Desdobro) - emitida pelo Município, através do seu órgão competente em matéria de Parcelamento do Solo Urbano, indicando as áreas dos imóveis resultantes do desdobro e respectivas inscrições no Cadastro Imobiliário Municipal que foi atribuída a cada um deles e nome do(s) proprietário(s), acompanhado de ato ou portaria de nomeação ou designação de quem representa a pessoa jurídica de direito público, publicado no diário oficial ou diário eletrônico.
- **CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO DA INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA**, emitida pela Prefeitura Municipal, no prazo de validade. - **(INDIVIDUALIZADO PARA CADA IMÓVEL)**;
- **CERTIDÃO NEGATIVA MUNICIPAL**, emitida pela Prefeitura Municipal;
- **CERTIDÃO OU FORMULÁRIO DE ATUALIZAÇÃO CADASTRAL**: que conste a completa localização do imóvel da situação proposta do desmembramento (emitida pela Prefeitura Municipal); - **(INDIVIDUALIZADO PARA CADA IMÓVEL)**;
- **COMPROVANTE DE AVALIAÇÃO DA FAZENDA PÚBLICA - CERTIDÃO DE AVALIAÇÃO DE VALOR VENAL** (expedida há menos de 90 dias) - emitida pela Prefeitura Municipal de Jacobina, em via original ou cópia autenticada, **constando a área total de terreno e o valor do m²**. Acompanhado de ato ou portaria de nomeação ou designação de quem representa a pessoa jurídica de direito público, publicado no diário oficial ou diário eletrônico. - **(INDIVIDUALIZADO PARA CADA IMÓVEL)**;
- Sendo o(s) **IMÓVEL(IS) FOREIROS**, apresentar a **anuência do respectivo detentor do Foro**, com firma reconhecida e documentos comprobatórios da qualidade e extensão do subscritor em vias autenticadas;

Inicialmente, deverá apresentar um DAJE DE PRENOTAÇÃO, conforme normatiza o Provimento Conjunto nº CGJ/CCI-16/2020-GSEC de 09/09/2020 do TJ/BA. Após a análise e assim que o documento estiver apto para o registro e/ou averbação, disponibilizaremos o(s) DAJE(s) necessário(s).

OBSERVAÇÃO IMPORTANTE:

Informa-se que esta é a relação básica de documentos, que serão analisados conforme legislação em vigor, o que poderá resultar na necessidade de apresentação de novos documentos/DAJEs, especialmente em função da qualificação ordenada no art. 3º do Provimento CGJ nº 08/2019, caso haja necessidade de prévia retificação da matrícula, para inserção de dados de qualificação das partes proprietárias ou referentes à descrição do imóvel.

➤