

## **DESDOBRAMENTO**

- ❖ Requerimento firmado pelos proprietários, com firma reconhecida por semelhança/autenticidade, ou assinado no balcão de atendimento da serventia, mediante apresentação de documento com foto, dotado de fé pública (RG ou CNH).
- ❖ Se ambos os cônjuges não assinarem o requerimento, deverá ser apresentada declaração de anuência do outro cônjuge, com firma reconhecida ou firmada no balcão de atendimento da serventia, mediante apresentação de documento com foto, dotado de fé pública (RG ou CNH).
- ❖ Caso o proprietário seja pessoa jurídica, apresentar certidão simplificada válida, expedida pela Junta Comercial competente, em cópia autenticada pelo tabelionato de notas, ou certidão assinada digitalmente, na qual conste o nome do administrador que assinará os documentos.
- ❖ O oficial observará o procedimento inerente ao desdobro quando o imóvel estiver situado em via ou logradouro públicos oficiais, integralmente urbanizados, devidamente certificado pelo Município, com expressa dispensa de o parcelador realizar quaisquer melhoramentos. Art. 1.028 do CNGFE/SC.
- ❖ Certidão de aprovação da Prefeitura Municipal de Joinville, art. 1.027 do CNGFE/SC, inclusive se imóvel rural, conforme art. 30 da Lei Municipal nº 470/2017.
- ❖ Mapa e memorial descritivo, assinados pelo engenheiro e pelos proprietários, com a descrição das áreas desdobradas e remanescente, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro.
- ❖ Se o imóvel a ser parcelado era, há menos de 5 (cinco) anos, considerado rural, o oficial exigirá certidão negativa de débitos expedida pelo órgão competente, art. 1.039 do CNGFE/SC.
- ❖ O parcelamento de imóvel onerado dependerá da anuência do respectivo titular do direito, art. 1.056 do CNGFE/SC.
- ❖ Se o imóvel for terreno de marinha, apresentar a anuência da SPU.
- ❖ O desdobramento de imóvel rural dependerá de apresentação do último CCIR quitado e da certidão negativa de débitos do ITR, art. 1.047 do CNGFE/SC.
- ❖ O parcelamento de imóvel rural independe de prévia anuência do INCRA, exceto: I – nas situações previstas no art. 2º, inciso II, do Decreto Federal n. 62.504/68; ou II – qualquer caso em que o parcelamento voluntário possibilite a criação de imóvel rural com área total inferior à respectiva fração mínima de parcelamento, salvo demais hipóteses excepcionais previstas em lei.

- ❖ Se na matrícula a ser desmembrada constar ônus (usufruto, alienação fiduciária, etc.), pedir anuência do credor com firma reconhecida por autenticidade, no mapa.
- ❖ O desdobramento de imóvel rural não implicará em alteração da reserva legal já averbada, seja de sua área, localização ou descrição.
- ❖ **Certificação do INCRA:** Art. 10. A identificação da área do imóvel rural, prevista nos §§ 3º e 4º do art. 176 da Lei no 6.015, de 1973, será exigida nos casos de desmembramento, parcelamento, remembramento e em qualquer situação de transferência de imóvel rural, na forma do art. 9º, após transcorridos os prazos previstos no Decreto nº 4.449 de 30 de Outubro de 2002.
- ❖ Caso o imóvel faça extrema com rodovia estadual, é obrigatório a reserva de uma faixa “non aedificandi” de 15 metros.
- ❖ Nos casos de parcelamento do imóvel para mera separação da parcela situada na zona urbana daquela situada na zona rural, deverá ser apresentado documento oficial do município definindo qual área está no perímetro urbano e qual está situada na zona rural, acompanhado de requerimento, planta, memorial descritivo e documento de responsabilidade técnica.
- ❖ As áreas finais de cada lote desmembrado, quando somados, precisam ser equivalentes a área total do terreno constante na matrícula.
- ❖ Documentos assinados eletronicamente, encaminhar o arquivo digital com a assinatura eletrônica, para o e-mail [cartorio@2rijoinville.com.br](mailto:cartorio@2rijoinville.com.br) com o número do protocolo, a fim de possibilitar a validação da assinatura.
- ❖ **A presente listagem não é definitiva, servindo como orientação genérica dos documentos necessários para o ato. Dependendo da particularidade de cada caso, é possível que haja a necessidade da apresentação de documentos complementares.**

#### **Código de Normas da Corregedoria Geral do Foro Extrajudicial:**

Art. 1.029. São dispensados do registro especial previsto no art. 18 da Lei n. 6.766/79:

I – o simples desdobro;

II – as divisões entre vivos, extintivas ou não de condomínios, celebradas antes de 20 de dezembro de 1979;

III – as divisões feitas em partilhas e processos judiciais, extintivas ou não de condomínio, qualquer que seja a data da sua celebração ou homologação;

IV – o desmembramento decorrente de arrematação, de adjudicação, de usucapião, de desapropriação ou de qualquer outro título judicial, em mandados expedidos em cumprimento de decisões definitivas transitadas em julgado;

V – a alienação ou promessa de alienação de parte de gleba, desde que, concomitantemente, seja requerida a unificação da parcela desmembrada a outro imóvel contíguo de propriedade do adquirente ou do promissário adquirente, oportunidade em que a observância dos limites mínimos de área total e de testada mínima para a via pública não será exigível para a parcela desmembrada, mas apenas para o remanescente do imóvel que sofrer o desmembramento;

VI – os negócios que cumpram compromissos formalizados até 20 de dezembro de 1979, inclusive cessão ou promessa de cessão de compromisso de compra e venda; e

VII – os terrenos que, até o fim do exercício de 1979, tenham sido individualmente lançados para pagamento de imposto territorial, o que será comprovado mediante certidão expedida pelo Município.

Parágrafo único. Consideram-se formalizados, para fins dos incisos II e VI deste artigo, os instrumentos que tenham sido registrados no Ofício de Registro de Títulos e Documentos, aqueles em que a firma de pelo menos um dos contratantes tenha sido reconhecida, aqueles em que tenha havido o recolhimento antecipado do imposto de transmissão ou, ainda, por qualquer outra forma segura de comprovação da anterioridade dos instrumentos.

Art. 1.031. É vedada a exigência de ART – Anotação de Responsabilidade Técnica, bem como é vedada a qualificação do seu teor, caso apresentada, pressuposta a sua apresentação junto ao setor técnico do ente municipal respectivo.

Art. 1.040. Os parcelamentos de imóveis urbanos serão regidos, precipuamente, pela Lei n. 6.766/79 e pela Lei n. 10.257/01, que regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal e estabelece diretrizes gerais da política urbana, bem como pela legislação municipal.

Art. 1.041. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos nas hipóteses previstas no art. 3º da Lei n. 6.766/1979