

QUALIFICAÇÃO REGISTRAL DESDOBRAMENTO

DOCUMENTOS

O requerimento foi firmado pelos proprietários, com firma reconhecida por semelhança/autenticidade ou firmado no balcão de atendimento?

Se o proprietário for pessoa jurídica, iremos verificar se quem assina é o Administrador da Certidão simplificada ou consulta ao QSA, dispensada a assinatura dos demais sócios (Art. 799, do CNCGFE/SC).

Foi apresentada a aprovação da Prefeitura Municipal de Joinville?

A aprovação municipal poderá ser comprovada por meio de qualquer documento emitido pela municipalidade, seja certidão, termo de aprovação, decreto ou simples termo de manifestação, observadas as disposições da legislação municipal (Art. 1.027, parágrafo único do CNCGFE/SC).

Foi apresentada a Certidão de Confrontantes da Prefeitura Municipal?

Caso haja diferença entre matrícula e mapa apresentado.

Foi apresentado memorial descritivo de todas as áreas (desdobradas e remanescentes)?

O memorial foi apresentado em mídia eletrônica (e-mail ou pen drive)?

Possibilidade de solicitação de memoriais digitais, plantas nato-digitais ou digitalizadas e tabelas padronizadas com dados estruturados – art. 827 do CNCGFE/SC.

As áreas finais de cada lote desdobrado somadas totalizarão a área da matrícula?

As linhas/perímetros indicadas no mapa e no memorial descritivo são as mesmas constantes na matrícula?

As confrontações indicadas na matrícula conferem com as mencionadas no mapa e memorial descritivo?

Foi apresentado mapa assinado pelo engenheiro e pelos proprietários?

Imóvel confronta com rodovia estadual ou federal? Caso confronte:

Obrigatoriedade de apresentação da reserva de faixa não-edificável de 15,00 metros (Lei estadual 6063/82, art. 8º, III e Lei 6766/79, art. 4º, III).

ART:

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. Base legal: Art. 1.031 do CNCGFE/SC.

Trata-se de 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. Base legal: artigo 1.050 do CNCGFE/SC.

Caso concomitantemente esteja sendo dividida a área situada na zona rural, deverão ser observados os requisitos para o parcelamento do solo rural. Base legal: artigo 1.050, §2º do CNCGFE/SC.

O imóvel trata-se de imóvel **urbano**?

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. Base legal: artigo 1.040 do CNCGFE/SC.

- A área inserida no perímetro urbano igualmente poderá ficar abaixo da FMP (art. 8º, § 4º, inciso IV, da Lei n. 5.868/72), desde que seja um terreno único, ou seja, sem fracionamento concomitante da área situada dentro do perímetro urbano. Base legal: artigo 1.050, §3º do CNCGFE/SC.
- Caso concomitantemente esteja sendo dividida a área situada na zona urbana, deverá ser observado o rito previsto para o parcelamento do solo urbano, inclusive com a aprovação do município. Base legal: artigo 1.050, §4º do CNCGFE/SC.

O imóvel trata-se de imóvel **rural**?

Somente se admitirá a formação de condomínio civil em imóvel rural por ato intervivos desde que visem à manutenção da sua destinação. Na hipótese do artigo anterior, bastará como prova a declaração do adquirente. Base legal: artigo 1.042 e 1.043 do CNCGFE/SC.

Deve ser indicado no requerimento a destinação do imóvel, se para fins rurais ou urbanos. Base legal: art. 1.046, §2º do CNCGFE/SC.

1. **Área mínima** para desdobramento de imóvel rural é de 2,00 ha / **20.000 m²** (FMP).

Há necessidade de anuência do INCRA para parcelamento abaixo da FMP. Base legal: artigo 1.046 do CNCGFE/SC.

Possibilidade de parcelamento abaixo da FMP quando do atingimento do perímetro urbano (ato não-voluntário). Base legal: artigo 1.050, §1º do CNCGFE/SC.

Sistema Pro agro/unifamiliar: fica dispensado a anuência do INCRA (Lei 4.504 e Lei 13.001)

Se o parcelamento for apenas para individualizar a área urbana e a área rural (abaixo da fração) já especificada na matrícula, não solicitaremos anuência do INCRA e consideraremos como desdobramento. Mas caso contrário, solicitaremos a anuência do INCRA (devido a fração abaixo do mínimo) e consideraremos como desmembramento. Base legal: artigo 8º da Lei 5868/72.

2. Há averbação da reserva legal ou menção do CAR na matrícula?

O desmembramento de imóvel rural não implicará em alteração da reserva legal já averbada, seja de sua área, localização ou descrição. Base legal: art. 1.048 do CNCGFE/SC.

Deverá ser apresentado o CAR.

Se houver, realizar o transporte com indicação à matrícula de origem. Base legal: art. 807, parágrafo único do CNCGFE/SC.

3. Apresentar:

Autorização da PMJ - conforme art. 30 da Lei Municipal nº 470/2017. A Lei Municipal de Joinville exige anuência para parcelamento de imóvel rural.

CCIR – conforme artigo 1.047 do CNCGFE/SC

CND do ITR – conforme artigo 1.047 do CNCGFE/SC

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:

Obrigatório – Área de 250.000,00 m² ou superior.

Área inferior a 250.000,00 m² - a partir de 20/11/2025

Dispensa da Certificação: art. 996, parágrafo único, II e III do CNCGFE/SC.

Fica dispensada a certificação da mãe desde que apresentada a certificação de todas as filhas, incluindo a área remanescente.

Se for imóvel rural, há menção do CAR na matrícula?

Necessidade de averbação do CAR, mesmo que já haja reserva legal previamente averbada na matrícula.

Basta a publicidade do CAR uma única vez na matrícula, independentemente de ter sido realizado em averbação

apartada ou inserido em outro ato.

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. Base legal: art. 1.039 do CNGFE/SC.

- Prazo deve ser calculado levando em consideração a data que alterou a zona de rural para urbano.
- No caso de o imóvel rural sofrer transformação para imóvel urbano: verificar check list de “Transformação de imóvel rural em urbano”.
- Alteração de sua destinação:** O parcelamento para fins urbanos de imóvel que está matriculado como rural será precedido de averbação de alteração de sua destinação, mediante apresentação de certidão do Município atestando que o imóvel está totalmente situado em zona urbana ou de expansão urbana e declaração do proprietário que o imóvel não possui características agrícolas ou pecuárias ou do Município afirmando que o imóvel tem destinação urbana. Base legal: art. 1.041, parágrafo único do CNGFE/SC.

O imóvel a ser desdobrado é terreno de marinha?

- Deverá ser apresentada a anuência da SPU.

Dispensa da licença ambiental nos casos de desdobro e desmembramento, conforme posição da SAMA (06/11/2020) em interpretação à Resolução CONSEMA 99.

Loteamento Clandestino: Art. 1.037 e 1.038 do CNGFE/SC: Para a configuração de loteamento clandestino, deve-se considerar, dentre outros dados objetivos a serem isolada ou conjuntamente valorados:

- I – a disparidade entre a área fracionada e a do todo maior;
- II – a forma de pagamento em prestações; e
- III – os critérios de rescisão contratual.

Necessidade de unificação: Quando o parcelamento abranger vários imóveis, com transcrições ou matrículas diversas, é imprescindível a prévia unificação. Base legal: art. 1.049 do CNGFE/SC.

Retificação de Registro: Será sempre indispensável a correspondência de todos os elementos de descrição do imóvel a ser parcelado com os elementos constantes da transcrição ou da matrícula, sob pena da necessidade de prévia retificação de registro. Base legal: art. 1.053 do CNGFE/SC.

Área encravada: Quando envolver imóvel urbano e a área desdobrada ficar encravada, deverá ser apresentada juntamente com a documentação do desdobramento, a documentação para a unificação com outro imóvel que tenha acesso ao logradouro público, ou instituição de servidão de passagem.

Podemos abrir matrícula de área encravada quando na certidão da PMJ de desdobramento/desmembramento mencionar/autorizar que a referida área será unificada com outra área de matrícula.

A matrícula tem construção edificada?

- Deverá ser identificado no mapa e memorial a localização de cada construção averbada.

Analizando a matrícula do imóvel, existe ônus vigente (ex.: alienação fiduciária, penhora, hipoteca, usufruto, cláusulas, ...)?

- Atenção:** Necessidade de anuência do credor, com transporte dos ônus para as matrículas-filhas. Base legal: artigo 1.056 do CNGFE/SC.
- Imóvel com Incorporação Imobiliária: deve ser solicitado anuência dos credores, anuência de todos os proprietários bem como a retificação do empreendimento.