

QUALIFICAÇÃO REGISTRAL  
UNIFICAÇÃO

DOCUMENTOS

---

Os proprietários dos imóveis a serem unificados são os mesmos, com as mesmas proporções?

Base legal: art. 828 do CNGFE/SC

§ 1º: O mesmo se aplica a 2 (dois) ou mais imóveis contíguos em regime de condomínio nos quais os condôminos possuam frações ideais idênticas em todos eles.

§ 2º: A unificação de imóveis contíguos nos quais os condôminos possuam frações ideais distintas, bem como a junção de imóveis contíguos pertencentes a proprietários distintos, implicam em transferência de frações ideais e **dependem de escritura pública.**

---

O requerimento foi firmado pelos proprietários, com firma reconhecida por semelhança 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 (Artigo 799 do CNGFE/SC).

---

Foi apresentada Certidão de aprovação da Prefeitura Municipal de Joinville, com a menção das matrículas objeto da unificação?

Base legal: art. 830 do CNGFE/SC

Parágrafo único: A autorização municipal poderá ser provada por meio do documento de aprovação da planta da edificação a ser erguida no imóvel resultante da unificação.

---

Foi apresentado mapa assinado pelo engenheiro e pelos proprietários?

No mapa consta a descrição das matrículas individualizadas e da área unificada?

---

As linhas/perímetros indicadas no mapa e no memorial descritivo são as mesmas constantes na matrícula? Base legal: art. 829 do CNGFE/SC

Verificar necessidade de retificação administrativa antes da unificação:

Parágrafo único. É vedada a unificação de matrículas cuja descrição necessite de aprimoramento sem a prévia retificação de registro de cada um dos imóveis unificados.

---

A área final do imóvel unificado totaliza a soma da área de cada matrícula?

Houve alteração de confrontantes ou alteração/inserção de pontos cardeais?

Se a resposta for SIM, apresentar certidão de confrontantes expedida pela Prefeitura de Joinville, lembrando que os documentos (mapa e memorial) devem trazer as mesmas informações.

---

Foi apresentado memorial da área unificada?

Foi apresentada a ART/RRT quitada?

Fazer a confirmação da ART/RRT e salvar a confirmação nos anexos do protocolo.

---

Caso o imóvel tenha registro de **alienação fiduciária**, foi apresentada a anuência do credor fiduciário, com firma reconhecida por semelhança ou autenticidade?

---

O imóvel é rural? Base legal: art. 831 do CNGFE/SC

Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR)

CND ITR (Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural)

Cadastro Ambiental Rural (CAR).

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, somente após transcorridos os seguintes prazos:

I - noventa dias, para os imóveis com área de cinco mil hectares, ou superior – 50.000.000,00 m<sup>2</sup> ou MAIS – A PARTIR DE 20/02/2004

---

II - um ano, para os imóveis com área de mil a menos de cinco mil hectares – Entre 10.000.000,00 m<sup>2</sup> a MENOS de 50.000.000,00 m<sup>2</sup> – A PARTIR DE 20/11/2004

III - cinco anos, para os imóveis com área de quinhentos a menos de mil hectares – Entre 5.000.000,00 m<sup>2</sup> a MENOS DE 10.000.000,00 m<sup>2</sup> - A PARTIR DE 20/11/2008

IV – dez anos, para os imóveis com área de duzentos e cinquenta a menos de quinhentos hectares – Entre 2.500.000,00 m<sup>2</sup> A MENOS de 5.000.000,00 m<sup>2</sup> - A PARTIR DE 20/11/2013

V - quinze anos, para os imóveis com área de cem a menos de duzentos e cinquenta hectares – Entre 1.000.000,00 m<sup>2</sup> A MENOS DE 2.500.000,00 m<sup>2</sup> - A PARTIR DE 20/11/2018

VI - vinte anos, para os imóveis com área de vinte e cinco a menos de cem hectares – Entre 250.000,00 m<sup>2</sup> A MENOS DE 1.000.000,00 m<sup>2</sup> - A PARTIR DE 20/11/2023

VII - vinte e dois anos, para os imóveis com área inferior a vinte e cinco hectares – Área INFERIOR A 250.000,00 m<sup>2</sup> - A PARTIR DE 20/11/2025

□ Art. 996. O georreferenciamento deverá ser averbado em cada matrícula, mesmo que mais de uma matrícula tenha sido, ao mesmo tempo, certificada pelo INCRA.

Parágrafo único. Fica dispensada a certificação:

I – para imóveis que serão objeto de imediata e subsequente unificação, desde que certificada toda a área resultante;

---

Se for terreno de marinha, foi apresentada a anuência da União?

---

**Extinção de Servidão:** Quando a servidão está sendo extinta em função de unificação com o imóvel dominante, podemos aceitar requerimento do proprietário com firma reconhecida por autenticidade e realizar o ato de extinção de servidão.

---

**Faixa não-edificável:** obrigatoriedade apenas nos casos de parcelamento do solo. Nos demais casos (usucapião, retificação, unificação) averbaremos somente se o interessado apresentar tal informação nos documentos respectivos.

---