



DESMEMBRAMENTO DE IMÓVEL RURAL DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

I - Fundamento legal: Lei nº 5.868/72, Decreto nº 62.504/68, Lei nº 6.015/73, Decreto nº 4.449/02 e art. 591 e seguintes, da CNNR-CGJ/RS, Prov. 01/2020.

II - Objetivo: meio jurídico pelo qual o bem sofre parcelamento sem alteração dos titulares do domínio.

Obs.1: o desmembramento de um imóvel rural, já certificado ou não, deve obedecer a Fração Mínima de Parcelamento (FMP) estabelecida na legislação em vigor. A FMP é a área mínima fixada para cada município, que a Lei permite desmembrar, para constituição de um novo imóvel rural, desde que o imóvel original permaneça com área igual ou superior à área mínima fixada, conforme previsto no art. 8º, da Lei nº 5.868/72.

Obs.2: a FMP do imóvel rural corresponderá sempre à menor área entre o módulo rural e a fração mínima do município. Quando o módulo rural do imóvel for menor do que a fração mínima do município, este imóvel não poderá ser desmembrado, sem a prévia autorização do INCRA.

Obs.3: será exigida prévia manifestação do INCRA para os casos em que ficar configurada colonização rural, conforme previsto no art. 593, da CNNR-CGJ/RS.

Obs.4: nos desdobramentos de imóveis urbanos e rurais deverão, os Registradores, adotar cautelas em relação à área, às medidas, às características e às confrontações dos imóveis resultantes, conforme dispõe o art. 591, da CNNR-CGJ/RS.

Obs.5: a listagem abaixo **não** é definitiva, servindo apenas como conferência, pois dependendo da análise da documentação e a situação jurídica do registro, poderá haver complementação.

III – Documentos:

1. Requerimento, firmado pelo(s) proprietário(s), em que conste a indicação do número da matrícula/transcrição do imóvel, bem como a solicitação do desmembramento do imóvel, devidamente assinado pelo(s) proprietário(s) (com firma reconhecida), vide modelo de requerimento “**ANEXO I**” para requerente pessoa física e vide “**ANEXO II**” para requerente pessoa jurídica.

Obs.1: a qualificação dos requerentes deverá ser completa, de acordo com o disposto no [Provimento 61/2017, do CNJ](#).

Obs.2: sendo falecido o proprietário tabular, devem assinar como interessados todos os sucessores ou o inventariante, caso já tenha sido aberto o inventário, bem como será necessário apresentar a certidão de óbito (original ou cópia autenticada), e termo de inventariante (cópia autenticada) ou escritura pública de nomeação de inventariante (original ou cópia autenticada).

Obs.3: se o requerimento for assinado por procurador ou membro de pessoa jurídica em sua representação, devem ser anexados os documentos (originais ou cópias autenticadas) necessários à comprovação dos poderes de representação.

2. Planta e memorial descritivo do imóvel objeto de parcelamento do solo, devidamente assinados pelo(s) proprietário(s) e pelo profissional habilitado, vide modelo de memorial descritivo “**ANEXO III**”.

Obs.1: para a correta e completa descrição do imóvel, vide explicação no item IV, “1”.

Obs.2: em caso de necessidade de inclusão ou alteração de medida perimetral, de que resulte, ou não, alteração de área, deve-se observar o disposto no art. 213, II, da Lei nº 6.015/73, vide lista de documentos constante do link: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/retificacao-administrativa-art-213-ii-lrp>.

Obs.3: ressalta-se que o profissional técnico deve se preocupar em descrever o imóvel como é na realidade, fazendo sempre as devidas alterações/atualizações em relação à respectiva matrícula. Não deve tentar adequar a descrição do imóvel àquela que consta no título (escrituras públicas e formais de partilha, por exemplo). Este é que deve se adequar ao trabalho técnico.

3. ART/CREA, RRT/CAU ou TRT/CFTA relativa(o) à planta e ao memorial descritivo, devidamente quitada(o) (art. 643 da CNNR – CGJ/RS).

Obs.1: Deverá conter a indicação do endereço do imóvel objeto do pedido, a menção ao procedimento requerido e a indicação da **área total** a ser parcelada.

4. Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR, referente ao último exercício, devidamente quitado (art. 176, §1º, II, a, da Lei nº 6.015/73 e art. 416, IX da CNNR – CGJ/RS).

Obs.1: o CCIR poderá ser emitido no link: <https://sncr.serpro.gov.br/ccir/emissao.jsessionid=-TAQpTm4T-kc39pnHMBdCyl0.ccir4?windowId=6db>.



Obs.2: dúvidas quanto atualização dos dados do CCIR no link: <https://www.gov.br/pt-br/servicos/atualizar-cadastro-de-imovel-rural#:~:text=Presencial%20%3A,unidades%20de%20atendimento%20por%20estado>.

5. Prova de quitação do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR, mediante a apresentação das guias dos Documentos de Arrecadação de Receitas Federais – DARF, em via original ou por cópia autenticada, relativas ao recolhimento do imposto relativo aos últimos 05 (cinco) anos ou apresentação da certidão negativa ou positiva com efeitos de negativa de débitos de imóvel rural, expedidas pela Secretaria da Receita Federal, dentro do prazo de validade (seis meses, contados da data de sua emissão). [art. 176, §1º, II, a, da Lei nº 6.015/73, art. 416, IX e arts. 639 a 642, todos da CNRR-CGJ/RS].

Obs.1: a certidão do ITR poderá ser emitida no link: <https://solucoes.receita.fazenda.gov.br/Servicos/certidaointernet/ITR/Emitir>.

IV - Observações gerais:

1. Representação/descrição do imóvel:

a) Representação: com relação ao imóvel e seus confrontantes, a representação deverá ser sempre realizada em escala reduzida e proporcional, tendo como base sua vista de cima, incluindo apenas a indicação às suas delimitações perimetrais. Deverão ser incluídas, na planta, as demais informações com relação ao imóvel objeto do procedimento tendo como base a descrição constante no memorial descritivo, bem como conter a indicação ao Norte (rosa dos ventos) e a indicação da linha divisória entre os imóveis confrontantes.

b) Descrição do imóvel: no que toca à representação do imóvel, na planta e a sua descrição no memorial, ressalta-se que, se o imóvel for irregular, devem ser descritos corretamente os pontos cardeais, colaterais e subcolaterais de suas confrontações. Ressalta-se, também, que a descrição do imóvel deve conter todos os requisitos exigidos pelos arts. 176 e 225 da Lei nº 6.015/73 (características e confrontações, localização e área). Ainda, vale referir que são considerados irregulares para fins de registro os títulos nos quais os dados de caracterização do imóvel não coincidam com os dados constantes na respectiva matrícula/transcrição (art. 225, §2º, da Lei nº 6.015/73 e art. 416, IX da CNRR-CGJ/RS). Em razão disso, eventuais correções ou atualizações de dados de descrição do imóvel devem ser feitas de forma expressa em relação ao que consta na respectiva matrícula/transcrição. No que toca à atualização de confrontantes, é preciso fazer referência expressa aos anteriores e aos que substituíram (art. 496, §1º, da CNRR-CGJ/RS). Caso tenha ocorrido alguma alteração de denominação de logradouro público (estrada municipal), deverá ser apresentado documento oficial, emitido pela Prefeitura Municipal, informando expressamente tal inclusão/alteração (art. 498, da CNRR-CGJ/RS).

2. Remanescente (situação na qual o imóvel original foi objeto de outro(s) parcelamento(s) sem a prévia descrição da área que restou na matrícula): no caso de necessidade de apuração de remanescente antes do procedimento de novo parcelamento do solo, vide lista de documentos constante do link: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/descricao-do-remanescente-imovel-rural-e-urbano>.

3. Georreferenciamento: em caso de necessidade de georreferenciamento, com certificação do INCRA, vide lista de documentos constante do link: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/georreferenciamento>.

4. Cópias simples não têm valor de documento, somente vias originais ou cópias autenticadas.

5. Reconhecimento de firma:

a) As assinaturas dos proprietários devem ter suas firmas reconhecidas por autenticidade ou semelhança. O reconhecimento de firma será feito por Tabelião de Notas à livre escolha dos interessados.

b) O reconhecimento de firma do responsável técnico será exigível em apenas um dos documentos (planta ou memorial), ficando os demais, inclusive a(o) ART/TRT/RRT, sujeitos à conferência da quitação/autenticidade pelo meio apropriado, físico ou eletrônico (art. 644, da CNRR-CGJ/RS).

Obs.1: o reconhecimento de firma poderá ser exigido, a critério do Registrador, quando houver dúvida razoável acerca da quitação/autenticidade dos demais documentos e ART/TRT/RRT (art. 644, parágrafo único, da CNRR-CGJ/RS).



6. Qualificação dos proprietários: o requerente deve atentar-se quanto a qualificação dos proprietários, que deverá estar completa no requerimento, assim como na matrícula, em caso de inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal destes, poderá já adiantar-se e encaminhar o documento oficial, a fim de proceder a retificação necessária (art. 213, I, g, da LRP). Quando se tratar de proprietário(s) falecido(s) deverá constar, no requerimento, além dos dados de qualificação do(s) mesmo(s), também os dados de qualificação do(s) representante(s).

7. Alteração da destinação do imóvel: é válido o procedimento de alteração da natureza do imóvel como forma de regularização pelo critério da destinação, assim caso o imóvel tenha sua destinação alterada de imóvel rural para urbano, vide lista de documentos constantes do link: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/alteracao-de-destinacao-imovel-rural-e-urbano>.

8. Atos e emolumentos correspondentes: segue, a seguir, lista de possíveis atos que serão praticados com o procedimento de desmembramento de imóvel rural, bem como seus respectivos itens da Tabela de Emolumentos anexas à Lei Estadual nº 12.692/06, disponível em: <https://www.pelotasri.com.br/paginas/custas-emolumentos>

Item da Tabela de Emols.	Tipo	Atos
Em TODOS os casos:		
2 - Tabela B	Averbação, sem valor	Averbação do desmembramento
2 - Tabela B	Averbação, sem valor	Encerramento da matrícula primitiva
3 - Tabela B	Abertura de matrícula	Abertura de matrícula para cada imóvel desmembrado
9 - Tabela B	Digitalização por doc.	Digitalização de documentação, por imagem (inclusive matrícula)
4 - Tabela B	Parcelamento de solo	Loteamento, desmemb. ou fracionamento, por cada lote ou terreno
Por nº de páginas - Tabela C	Certidão	Certidão de inteiro teor de cada matrícula aberta
Em ALGUNS os casos:		
12, c - Tabela B	Averbação	Retificação (inclusão ou alteração dados do imóvel) ¹
12, c - Tabela B	Averbação	Retificação (inclusão ou alteração de dados pessoais) ²
2 - Tabela B	Averbação, sem valor	Dados do registro do pacto antenupcial ou patrimonial ³
1 - Tabela B	Registro, sem valor	Registro do pacto antenupcial ou patrimonial no Livro 3-RA ⁴
10 – Tabela B	Conferência doc.público	Conferência de documentos públicos, via internet, por documento

ATENÇÃO: esta relação de emolumentos procura abordar a maior parte das situações envolvendo o tema. Entretanto, determinados casos concretos poderão exigir a prática de atos adicionais (como registro de pacto e/ou outros tipos de averbação), que somente podem ser identificados após a competente qualificação registrária do título protocolado.

1 Nas hipóteses do artigo 213, I, "b", "c", "e" e "f", da Lei nº 6.015/73.

2 Nas hipóteses do artigo 213, I, "g", da Lei nº 6.015/73.

3 Se não constar da matrícula.

4 Se necessário for.



ANEXO I

AO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE PELOTAS-RS

(necessário preenchimento completo)

Objeto: Requerimento para averbação de desmembramento - Proprietário Pessoa Física.

Nome sem abreviar: _____

CPF: _____ RG: _____ Órgão Exp. _____

Nascimento: _____ Nacionalidade: _____

Profissão: _____ Filiação(pais): _____

Estado Civil: () Solteiro () Casado () Separado () Divorciado () Viúvo

União estável? () sim () não () com contrato/Escritura Pública () sem contrato/Escritura Pública

Regime bens: () Comunhão parcial () Separação total () outro _____

Endereço Residencial (rua, número, bairro, cidade, UF, CEP): _____

E-mail: _____ Telefone: _____

Cônjuge/Companheiro(a)

Nome sem abreviar: _____

CPF: _____ RG: _____ Órgão Exp. _____

Nascimento: _____ Nacionalidade: _____

Profissão: _____ Filiação(pais): _____

Estado Civil: () Solteiro () Casado () Separado () Divorciado () Viúvo

União estável? () sim () não () com contrato/Escritura Pública () sem contrato/Escritura Pública

Regime bens: () Comunhão parcial () Separação total () outro _____

Endereço Residencial (rua, número, bairro, cidade, UF, CEP): _____

E-mail: _____ Telefone: _____

REQUER o desmembramento do imóvel da () Transcrição () Matrícula nº _____, conforme memorial descritivo e demais documentos anexos.

REQUER ainda, que sejam praticados todos os atos e averbações necessários para a perfeita regularização do título.

Pelotas, _____ de _____ de _____.

(com reconhecimento de firma)

(com reconhecimento de firma)

(para comprovação de união estável trazer Contrato/Escritura Pública ou declaração de que não possuem documento formalizado)



ANEXO II

AO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE PELOTAS-RS

(necessário preenchimento completo)

Objeto: Requerimento para averbação de desmembramento - Proprietário Pessoa Jurídica.

Nome do proprietário (admitidas as abreviaturas e siglas de uso corrente): _____

CNPJ: _____ Nacionalidade: _____

Domicílio: _____ Sede Social: _____

Representado(a) por:

1) Nome sem abreviar: _____

CPF: _____ RG: _____ Órgão Exp. _____

Nascimento: _____ Nacionalidade: _____

Profissão: _____ Filiação(pais): _____

Estado Civil: () Solteiro () Casado () Separado () Divorciado () Viúvo

União estável? () sim () não

Endereço Residencial (rua, número, bairro, cidade, UF, CEP): _____

E-mail: _____ Telefone: _____

2) Nome sem abreviar: _____

CPF: _____ RG: _____ Órgão Exp. _____

Nascimento: _____ Nacionalidade: _____

Profissão: _____ Filiação(pais): _____

Estado Civil: () Solteiro () Casado () Separado () Divorciado () Viúvo

União estável? () sim () não

Endereço Residencial (rua, número, bairro, cidade, UF, CEP): _____

E-mail: _____ Telefone: _____

REQUER o desmembramento do imóvel da () Transcrição () Matrícula nº _____, conforme memorial descritivo e demais documentos anexos.

REQUER ainda, que sejam praticados todos os atos e averbações necessários para a perfeita regularização do título.

Pelotas, _____ de _____ de _____.

(com reconhecimento de firma)

(com reconhecimento de firma)

(deverão ser anexados os documentos, originais ou cópias autenticadas, necessários à comprovação dos poderes de representação)



ANEXO III

MODELO MEMORIAL DESCRITIVO

(este documento serve apenas como sugestão não sendo taxativo)

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL CONFORME MATRÍCULA/TRANSCRIÇÃO:

UMA FRAÇÃO DE TERRAS, sem benfeitorias, situada no lugar denominado Paraíso, antigo primeiro subdistrito do Capão do Leão/RS, atual 2º distrito de Pelotas/RS, com a área superficial de **20ha.00a.30ca.**, confrontando-se ao **NORTE** com a Estrada Municipal do Paraíso, ao **LESTE** com Ana Santos, ao **OESTE** com a Sucessão de João Maria Silva e ao **SUL**, confronta-se com Lucia Santos e Marcos Rocha.

DESCRIÇÃO ATUALIZADA DA MATRÍCULA/TRANSCRIÇÃO (caso seja necessário):

UMA FRAÇÃO DE TERRAS, sem benfeitorias, situada no lugar denominado Paraíso, 2º distrito de Capão do Leão/RS, antes 2º distrito de Pelotas/RS, com a área superficial de **20ha.00a.30ca.**, confrontando-se ao **NORTE** com a Estrada Municipal do Paraíso, ao **LESTE** com Ricardo Santos, antes Ana Santos, ao **OESTE** com Mariana Mendes Tavares, antes Sucessão de João Maria Silva e ao **SUL**, confronta-se com Agropecuária Verdes Campos Ltda., antes Lucia Santos e Marcos Rocha.

DESCRIÇÃO DA SITUAÇÃO PRETENDIDA (frações de terras após o parcelamento do solo):

A) UMA FRAÇÃO DE TERRAS, sem benfeitorias, situada no lugar denominado Paraíso, 2º distrito de Capão do Leão/RS, com a área superficial de **10ha.00a.30ca.**, confrontando-se ao **NORTE** com a Estrada Municipal do Paraíso, ao **LESTE** com a outra parte desmembrada de propriedade de Valter Machado Ribeiro, ao **OESTE** com Mariana Mendes Tavares, e ao **SUL**, confronta-se com Agropecuária Verdes Campos Ltda.

B) UMA FRAÇÃO DE TERRAS, sem benfeitorias, situada no lugar denominado Paraíso, 2º distrito de Capão do Leão/RS, com a área superficial de **10ha.00a.00ca.**, confrontando-se ao **NORTE** com a Estrada Municipal do Paraíso, ao **LESTE** com Ricardo Santos, ao **OESTE** com a outra parte desmembrada de propriedade de Valter Machado Ribeiro, e ao **SUL**, confronta-se com Agropecuária Verdes Campos Ltda.

Pelotas, _____ de _____ de _____.

(com reconhecimento de firma)

(com reconhecimento de firma)

(com reconhecimento de firma)

Observação: deverá conter as assinaturas dos proprietários e do responsável técnico, sendo o reconhecimento de firma do responsável técnico exigível em apenas um dos documentos, planta, memorial ou ART/TRT/RRT.