



ALTERAÇÃO DA NATUREZA DO IMÓVEL: DESTINAÇÃO

(imóvel urbano ou rural)

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

I - Fundamento legal: art. 457, da CNNR-CGJ/RS¹, Prov. 01/2020.

II - Objetivo: alterar a natureza do imóvel como forma de regularização pelo critério da destinação (a forma como utilizo o bem).

Obs.1: não se aplica o critério de localização (imóvel localizado dentro do perímetro urbano ou rural) para a definição da destinação, ou seja, um imóvel localizado dentro do perímetro urbano não terá, necessariamente, destinação urbana, uma vez que o critério para a definição da destinação é a atividade nele desempenhada (ex: cultivo de hortas).

Obs.2: considera-se imóvel rural aquele que se destina à exploração agrícola, pecuária, extrativista vegetal, florestal ou agroindustrial. Ou seja, mesmo estando o imóvel localizado em área urbana, possuindo destinação rural, ele será considerado como tal, para fins de estabelecimento do regime jurídico aplicável.

Obs.3: considera-se imóvel urbano aquele cuja destinação seja a atividade que não a de exploração da terra, como moradia e atividades de indústria ou comércio. Assim, mesmo que o imóvel esteja situado em área rural, caso sua destinação seja urbana, todas as questões atinentes a ele serão resolvidas de acordo com a legislação aplicável aos imóveis urbanos.

Obs.4: 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) titular(es) do direito real², em que conste a indicação do número da matrícula/transcrição do imóvel, bem como a solicitação de averbação da alteração da destinação do imóvel, nos termos do art. 457, da CNNR-CGJ/RS, 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(s) o(s) titular(es) do direito real, 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. Certidão Municipal (independentemente da sua localização – zona urbana ou rural), fornecida pela autoridade competente, observando:

a) Em se tratando de **alteração de imóvel rural para urbano**, a certidão municipal deverá informar a nova destinação urbana do imóvel (art. 457, §1º, da CNNR-CGJ/RS). Deverá conter, também, o endereço de cadastro/localidade e o número da matrícula/transcrição do imóvel objeto de alteração.

b) Em se tratando de **alteração de imóvel urbano para rural**, a certidão municipal deverá informar que o imóvel deixou de ter destinação urbana (art. 457, §2º, da CNNR-CGJ/RS). Deverá conter, também, o endereço de cadastro/localidade e o número da matrícula/transcrição do imóvel objeto de alteração.

Obs.1: caso tenha ocorrido alguma alteração de denominação de logradouro público e/ou de número de cadastro, também deverá constar na Certidão Municipal o endereço antigo (aquele que consta da matrícula) e o atual do imóvel (art. 498, da CNNR-CGJ/RS).

3. SOMENTE para alteração de imóvel rural para urbano, deverá ser apresentado prova do cadastro para fins de pagamento de Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU.

¹ Art. 457 – É válido o procedimento de alteração da natureza do imóvel como forma de regularização pelo critério da destinação, mediante a apresentação de requerimento firmado pelo titular do direito real, instruído com certidão expedida pelo Município e com provas dos cadastros competentes.

² Titular direito real – aquele que possui um vínculo com a coisa.



Obs.1: não contendo na certidão municipal o **número da inscrição municipal** ou do **cadastro imobiliário fiscal** ou de **qualquer outra denominação de cadastro**, deverá ser apresentado documento oficial da Prefeitura Municipal, tal como carnê de IPTU ou Certidão que contenha esta informação (art. 176, § 1º, 3, b, da Lei nº 6.015/73 e arts. 440-AQ e 440-AS do provimento 149 do CNJ).

Obs.2: na ausência de um número de cadastro, o município deverá emitir um documento que ateste que o imóvel não possui tal registro.

3.1. Quando efetivamente implantado, o **Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB)**, emitido pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB). Este cadastro será de caráter obrigatório, conforme disposto no art. 440-AQ do Provimento 149 do CNJ, no art. 266, I, b, da Lei Complementar nº 214/25 e no art. 5º da IN-RFB nº 2.275, de 15 de agosto de 2025.

4. SOMENTE para alteração de imóvel urbano para rural, deverá ser apresentado prova da quitação do Imposto Territorial Rural – ITR, o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR, o recibo de inscrição do Cadastro Ambiental Rural (CAR), emitido pelo órgão ambiental competente (art. 440-AS do Provimento 149 do CNJ) e o georreferenciamento do imóvel, quando exigível (para verificação da exigência de georreferenciamento, vide orientações na lista de documentos constante do link: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/georreferenciamento>).

Obs.1: o CCIR deverá ser referente ao último exercício e precisa estar devidamente quitado. Este poderá ser emitido no link: <https://snrc.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>.

Obs.3: a prova de quitação do ITR, deverá ser feita 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). A certidão do ITR poderá ser emitida no link: <https://servicos.receitafederal.gov.br/servico/certidoes/#/home/cib>.

Obs.4: o recibo poderá ser emitido no link: <https://car.gov.br/#/>.

IV - Observações gerais:

1. Qualificação do titular de direito real: o requerente deve se atentar quanto à qualificação dos titulares de direito real, que deverá estar *completa* no requerimento, assim como na matrícula. No caso de inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal destes, solicita-se o pronto encaminhamento do respectivo documento oficial (certidão de nascimento, casamento, por exemplo), a fim de proceder a retificação necessária (art. 213, I, g, da Lei nº 6.015/73).

2. Atos e emolumentos correspondentes: segue, a seguir, lista de possíveis atos que serão praticados com a averbação da alteração da destinação do imóvel, 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:		
12, c - Tabela B	Averbação	Retificação para alteração da destinação do imóvel (inclusão ou alteração dados do imóvel)
9 - Tabela B	Digitalização por doc.	Digitalização de documentação, por imagem (inclusive matrícula)
Por nº de páginas - Tabela C	Certidão	Certidão de inteiro teor
Em ALGUNS os casos:		
12, c - Tabela B	Averbação	Retificação (inclusão ou alteração de dados pessoais) ³
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.		

³ Nas hipóteses do artigo 213, I, "g", da Lei nº 6.015/73.



ANEXO I

AO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE PELOTAS-RS

(necessário preenchimento completo)

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, na forma do art. 457, da CNRR-CGJ/RS, a averbação da alteração da destinação do imóvel da () Transcrição () Matrícula nº _____, conforme documentos anexos.

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

Pelotas, _____ de _____ de _____.

(dispensável reconhecimento de firma ao assinar na presença do funcionário do RI)



ANEXO II
AO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE PELOTAS-RS

(necessário preenchimento completo)

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, na forma do art. 457, da CNNR-CGJ/RS, a averbação da alteração da destinação do imóvel da () Transcrição () Matrícula nº _____, conforme documentos anexos.

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

Pelotas, _____ de _____ de _____.

(dispensável reconhecimento de firma ao assinar na presença do funcionário do RI)

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