



Registros Públicos de São Pedro do Sul/RS

Telefone/Whatsapp: (55) 3276- 1393 - Email: imoveis@spsregistros.net
Rua Expedicionário Almeida, 100, Linhares, São Pedro do Sul/RS. CEP 97.400-000
Atendimento: segunda a sexta-feira, das 9:00 às 11:30 e das 13:00 às 17:00 horas

CHECK LIST – DESDOBRIO OU FRACIONAMENTO DE IMÓVEIS

DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES NECESSÁRIOS:

☐ Requerimento

O requerimento pode ser:

- assinado e com firma reconhecida em tabelionato de notas; ou
- assinado na presente de escrevente do Registro de Imóveis, mediante apresentação de documento oficial de identificação; ou
- assinado digitalmente e protocolado via Central: <https://www.ridigital.org.br/>

Se o proprietário for pessoa jurídica representada por administrador/diretor, deverá: anexar contrato social consolidado e alterações contratuais posteriores, se houver, **ou** o Estatuto Social e Ata de Assembleia de Eleição da Diretoria, com o código passível de validação no sítio eletrônico da Junta Comercial, se for o caso, **ou** acompanhado(a) de certidão de registro dos atos, emitida pelo Registro Civil das Pessoas Jurídicas.

Se o proprietário estiver representado por procurador, deverá: anexar cadeia de todas as procurações/substabelecimentos que outorgam poderes ao procurador, na forma original ou em cópia autenticada.

☐ Certidão de aprovação do desdobro (desmembramento simples), emitida pelo Município correspondente (se o imóvel for urbano). A manifestação do órgão municipal poderá também se dar no levantamento topográfico e memorial descritivo.

☐ Mapa (levantamento topográfico) do imóvel objeto do desdobro, assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário(s), com suas firmas reconhecidas, devendo constar o nome destes e o número da matrícula dos imóveis confrontantes.

☐ Memorial descritivo da área objeto do desdobro, com descrição perimetral georreferenciada (se imóvel rural), assinado pelo responsável técnico e pelo proprietário(s), com suas firmas reconhecidas.

☐ ART, TRT ou RRT do profissional responsável pelo trabalho técnico (memorial descritivo e levantamento topográfico), assinada por este e pelo(s) proprietário(s), com suas firmas reconhecidas, na forma original ou cópia autenticada, acompanhada do comprovante de pagamento.

Se o imóvel for rural, além dos documentos relacionados acima, deverá anexar:

- ☐ CCIR atualizado e quitado
- ☐ Certidão Negativa de Débitos com o ITR, ou comprovação de pagamento do ITR dos últimos 5 anos.
- ☐ Inscrição do imóvel no Cadastro Ambiental Rural — CAR
- ☐ Certificação de georreferenciamento emitido pelo SIGEF/INCRA, atestando que a poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhuma outra constante de seu cadastro georreferenciado e que o memorial atende às exigências técnicas.

Atualmente a certificação é exigida para imóvel com área igual ou superior a 25 ha. **A partir de novembro de 2025, a certificação será exigida para todos os imóveis rurais independentemente do tamanho da área.**

☐ Declaração firmada pelo requerente com firma reconhecida afirmando sob pena de responsabilidade civil e criminal que os limites divisórios do imóvel foram respeitados (§6º do art. 9º do Decreto n. 4.449/2002).

Orçamento: em razão de cada tipo de ato ter sua especificidade, o requerente deve protocolar a documentação para que seja realizada uma análise prévia do preenchimento dos requisitos. Somente após a análise será possível orçar o serviço para pagamento.

INFORMAÇÕES IMPORTANTES:

- Se a matrícula for omissa em relação à caracterização do imóvel e/ou ao titular do domínio ou ao titular de outros direitos reais e pessoais ativos será necessária a prévia averbação de saneamento (artigo 440-AR, Provimento 149 do CNJ).

- 440-AX, CNNCNJ - §4.º:

Havendo necessidade de retificação da área global do imóvel rural e tendo o requerente apresentado pedido concomitante de desmembramento, cujas poligonais desmembradas estejam georreferenciadas e certificadas no Incra, deverá o oficial, nesta ordem:

I - realizar a averbação de retificação administrativa da área global; e

II - posteriormente, realizar averbação de desmembramento, com posterior averbação de encerramento da matrícula anterior, abrindo tantas matrículas quantas forem as parcelas desmembradas.

Nessa hipótese, é dispensada a certificação pelo Incra da área global objeto do memorial descritivo, desde que as parcelas desmembradas tenham sido certificadas pelo Incra e correspondam integralmente ao somatório da área global.

- Os documentos apresentados ficarão arquivados na Serventia.

Se houver interesse em retirar uma via da documentação com o comprovante de registro (etiqueta), deverão ser apresentadas **02 (duas) vias**, sendo:

I. Uma via original com firmas reconhecidas das partes envolvidas, que ficará arquivada na serventia;

II. Uma via em cópia simples ou autenticada, realizada após reconhecidas as firmas das partes envolvidas, que será entregue à parte interessada.

- Apresentado o título para registro, o Registrador irá proceder à análise aplicando o princípio da legalidade em consonância com o ordenamento jurídico que rege o ato. Por essa razão, poderão ser exigidos documentos complementares.

FAVOR PREENCHER DIGITADO OU COM LETRA LEGÍVEL:

REQUERIMENTO DE DESDOBRO/FRACIONAMENTO

ILMA. OFICIAL DOS REGISTROS PÚBLICOS DE SÃO PEDRO DO SUL/RS

REQUERENTE 1:

NOME: _____

Nacionalidade: _____ . Data de nascimento: _____ / _____ / _____

Estado civil: _____ União estável: () sim () não. Filiação: _____

Pai: _____ e

Mãe: _____

Profissão: _____ CPF _____

Endereço: _____

Email: _____ Telefone: _____

Sou uma pessoa exposta politicamente? () Sim () Não.

Tenho algum vínculo ou relacionamento próximo com pessoa exposta politicamente? () Sim () Não.

Se a resposta for sim, informe o vínculo: _____

REQUERENTE 2 (se for o caso):

NOME: _____

Nacionalidade: _____ . Data de nascimento: _____ / _____ / _____

Estado civil: _____ União estável: () sim () não. Filiação: _____

Pai: _____ e

Mãe: _____

Profissão: _____ CPF _____

Endereço: _____

Email: _____ Telefone: _____

Sou uma pessoa exposta politicamente? () Sim () Não.
Tenho algum vínculo ou relacionamento próximo com pessoa exposta politicamente? () Sim () Não.
Se a resposta for sim, informe o vínculo: _____

Através do presente, conforme memorial descritivo e demais documentos em anexo, requer(em) o
DESMEMBRAMENTO DO IMÓVEL MATRICULADO/TRANSCRITO SOB N.º
_____, DA PROPRIEDADE DO(S) REQUERENTE(S), EM _____ LOTES.

Requer(em) e autoriza(m), ainda, a averbação dos demais atos necessários para os fins requeridos, inclusive atualização de dados de qualificação pessoal e/ou relativamente ao imóvel.

Declaro que fui cientificado da política de privacidade de dados desta serventia, concordando com o tratamento dos dados pessoais para finalidade específica, conforme os ditames da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (Lei 13.709/2018), autorizando, a permanência dos meus dados no sistema de automação da serventia, por tempo indeterminado.

Nestes termos,

Pede deferimento.

São Pedro do Sul/RS, _____ de _____ de _____

Assinatura do requerente 1

Assinatura do requerente 2 (se tiver)

Certifico que foi assinado na minha presença

em ____/____/____

Para uso exclusivo da Serventia