



Av. Soares Lopes, 996, 2º Andar, Centro, Ilhéus-BA

Fone: (73) 3190-0166

E-mail: juridicoritdpjilheus@gmail.com - contato@ritdpjilheus.com.br

Oficial Registrador: Vitor Luís Vieira da Motta

Site: www.ritdpjilheus.com.br

CHECKLIST

AVERBAÇÃO DE DESMEMBRAMENTO

FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

Lei nº 6.015/1973 (LRP): art. 167, II, n. 4; art. 176, §§ 1º, 3º, 4º e 5º; arts. 195; 212; 213, II e §§ 2º a 17; 225, § 3º; e arts. 234 a 237. Lei nº 10.406/2002 (Código Civil): arts. 1.247, 1.420 e 1.475. Lei nº 4.504/1964 (Estatuto da Terra): art. 65. Lei nº 5.868/1972: art. 8º e §§ 1º a 4º. Lei nº 10.267/2001. Decreto nº 4.449/2002, com as alterações dos Decretos nº 5.570/2005 e nº 12.689/2025. Lei nº 6.766/1979 (no que couber). Lei nº 4.947/1966: art. 22. CNP-BA - Provimento Conjunto CGJ/CCI nº 15/2023, com alterações dos Provimentos Conjuntos CGJ/CCI nº 04/2024 e nº 01/2025-GSEC: arts. 728 a 731; 827 a 838; 839, I; 840; 841; 842, I e II; 844; 850; 851; 852; 853; 1.023; 1.024; 1.028; 1.042 a 1.047; 1.092; 1.093, parágrafo único, I, e §§ 2º e 3º; 1.107; e 1.108. CNN/CN/CNJ-Extra - Provimento CNJ nº 149/2023, com a redação do Provimento CNJ nº 195/2025: arts. 343-F; 343-G; 440-AQ; 440-AS a 440-AW; e 440-AX, §§ 4º a 6º. Recomendação ARIBA nº 08, de 22 de julho de 2025, e respectiva Nota Explicativa. Lei Estadual nº 14.806/2024 (Tabela de Custas e Emolumentos do TJBA).

OBSERVAÇÃO PRELIMINAR - NATUREZA DO ATO

O desmembramento simples de matrícula consiste no **fracionamento de um imóvel matriculado em duas ou mais porções autônomas**, sem implicar a abertura de novas vias ou logradouros públicos. Praticado o ato, **averba-se o desmembramento na matrícula originária** - com a descrição das porções resultantes, transferência dos ônus porventura existentes e remissão às novas matrículas - e **abre-se nova matrícula para cada porção destacada** (art. 167, II, n. 4, da LRP; arts. 839, I, 841, 851 e 1.108 do CNP-BA).

Distingue-se, conceitualmente, do **desmembramento urbano da Lei nº 6.766/1979** (art. 2º, §2º), espécie de parcelamento do solo urbano destinada à criação de múltiplos lotes para edificação, **sujeita a registro especial** (arts. 18 e seguintes da Lei 6.766/1979 e art. 1.093 do CNP-BA), e do **desdobro** (divisão de lote urbano já dotado de infraestrutura, regida pelo art. 1.093, parágrafo único, I, do CNP-BA). Havendo dúvida sobre a hipótese de incidência do registro especial, o Oficial submeterá o caso ao Juiz Corregedor Permanente (art. 1.093, §2º, do CNP-BA).

São **requisitos nucleares** do desmembramento simples:

- **Saneamento prévio da matrícula**: nos termos do art. 440-AS do CNN/CNJ (que abrange expressamente o parcelamento do solo) e arts. 1.023 e 1.024 do CNP-BA, a matrícula originária deve estar saneada quanto aos **dados pessoais, alterações de estado ou personalidade civil, descrição do imóvel e cadastros imobiliários obrigatórios** (CCIR, CIB e CAR/CEFIR no rural; CIF no urbano). Persistindo deficiências, o oficial expedirá nota devolutiva exigindo as averbações de saneamento antes da prática do ato (art. 731 do CNP-BA — princípios da Especialidade Objetiva e Subjetiva);
- **Requerimento por todos os titulares de domínio** (ou por procurador com poderes específicos);
- **Aprovação municipal do desmembramento**, no urbano (art. 1.093, §3º, do CNP-BA);
- **Observância do módulo rural / fração mínima de parcelamento (FMP)**, no rural, sob pena de **nulidade absoluta do ato e responsabilização administrativa, civil e criminal do oficial e seus prepostos** (art. 65 da Lei 4.504/1964; art. 8º, §3º, da Lei 5.868/1972, com redação da Lei 10.267/2001);
- **Anuência dos credores titulares de direitos reais de garantia** sobre o imóvel, quando aplicável (arts. 1.420 e 1.475 do CC; princípio da continuidade registral - art. 195 da LRP e art. 731 do CNP-BA);
- **Análise prévia do mosaico no SIG-RI** pelo Oficial, com lançamento direto das coordenadas geodésicas pelo profissional técnico credenciado no ONR (arts. 343-F e 343-G do CNN/CNJ).
- **Cumulação com retificação de área**: havendo necessidade de retificação concomitante (art. 213, II, da LRP), o oficial observará a ordem do art. 440-AX, §4º, do CNN/CNJ:

- (i) averbação de retificação administrativa da área global;



Av. Soares Lopes, 996, 2º Andar, Centro, Ilhéus-BA

Fone: (73) 3190-0166

E-mail: juridicoritdpjilheus@gmail.com - contato@ritdpjilheus.com.br

Oficial Registrador: Vitor Luís Vieira da Motta

Site: www.ritdpjilheus.com.br

- (ii) averbação de desmembramento;
- (iii) encerramento da matrícula anterior;
- (iv) abertura de tantas matrículas quantas forem as parcelas desmembradas. Para essa hipótese, com poligonais certificadas pelo INCRA, dispensa-se a certificação da área global (§5º).

A documentação difere conforme a natureza do imóvel (urbano × rural), nos termos das Seções A e B deste checklist.

DOCUMENTAÇÃO E REQUISITOS COMUNS

1.0	Requerimento subscrito por todos os titulares de domínio da matrícula a desmembrar (ou por procurador(es) com poderes específicos), com expressa manifestação de vontade de promover o desmembramento, indicação da matrícula originária e descrição completa do imóvel primitivo e das porções resultantes (art. 1.093, §3º, do CNP-BA). O requerimento será apresentado em uma das seguintes formas: (i) Instrumento físico, com firma reconhecida por autenticidade (ou por semelhança, na ausência da modalidade autenticidade), salvo se assinado na presença do oficial ou preposto (art. 728 do CNP-BA, com redação do Prov. Conj. CGJ/CCI 04/2024); (ii) Instrumento eletrônico com assinatura digital qualificada (ICP-Brasil) ou assinatura eletrônica avançada (MP nº 2.200-2/2001; Lei nº 14.063/2020; Lei nº 14.382/2022; art. 728, §2º, do CNP-BA).
1.1	Qualificação completa do(s) interessado(s): pessoa física - nome completo, nacionalidade, estado civil, profissão, data de nascimento, filiação, RG, CPF, endereço completo (rua, nº, bairro, município, estado e CEP), telefone e e-mail; pessoa jurídica - nome empresarial, natureza jurídica, CNPJ, endereço completo e dados do representante (idem pessoa física).
1.2	Indicação da matrícula do imóvel objeto do desmembramento, com demonstração da regularidade da cadeia dominial (princípio da continuidade - art. 731 do CNP-BA) e da regularidade da descrição perimetral da matrícula originária.
2.0	Planta e memorial descritivo da área total da matrícula originária , da área a ser desmembrada e da área remanescente , assinados pelo proprietário e pelo responsável técnico, com firma reconhecida ou assinatura eletrônica avançada, e respectiva ART (CREA) ou RRT (CAU) , conforme habilitação do responsável técnico (art. 1.093, §3º, do CNP-BA). O levantamento conterá demonstração aritmética da equivalência entre a área da matrícula originária e a soma das áreas desmembrada e remanescente. Havendo divergência, o responsável técnico declarará expressamente as causas técnicas que a justificam (ajuste de fechamento de polígono, conciliação cadastral, precisão posicional do levantamento georreferenciado etc.), respeitados os limites de tolerância da NBR 13.133/1994 e das normas técnicas do INCRA para imóveis rurais. Divergência substancial que não decorra de mera precisão técnica importa na necessidade de retificação prévia ou concomitante da matrícula originária (art. 213, II, da LRP; art. 844, parágrafo único, do CNP-BA; art. 440-AX, §4º, do CNN/CNJ; ver Observação 4.0).
3.0	Lançamento das coordenadas geodésicas diretamente no SIG-RI pelo profissional técnico habilitado e credenciado no ONR (art. 343-G do CNN/CNJ). Para imóveis rurais com poligonal certificada pelo INCRA, a importação será automática a partir do SIGEF (art. 343-G, §5º).
4.0	Verificação e transposição/distribuição de ônus, gravames e restrições reais (arts. 841 e 851 do CNP-BA; art. 195 da LRP). Análise prévia da matrícula a desmembrar para identificação de eventuais hipotecas, alienações fiduciárias, penhoras, arrestos, sequestros, usufrutos, servidões, indisponibilidades judiciais ou administrativas, cláusulas de inalienabilidade/impenhorabilidade/incomunicabilidade, bem de família, locações com cláusula de vigência, promessas de compra e venda registradas e demais constrições . Os ônus subsistentes serão transpostos integralmente para as matrículas resultantes (quando incidirem sobre a totalidade do imóvel) ou distribuídos conforme a porção afetada (quando incidirem sobre área certa e determinada). Pretendendo o interessado a extinção de algum ônus antes do desmembramento, deverá apresentar o título extintivo respectivo (quitação/cancelamento, ordem judicial, escritura de remição etc.) para averbação prévia.
5.0	Anuência dos credores titulares de direitos reais de garantia , quando existentes (hipoteca, alienação fiduciária, anticrese), por instrumento próprio com firma reconhecida ou assinatura eletrônica qualificada/avançada, sob pena de inviabilidade do desmembramento por afetação da garantia (arts. 1.420 e 1.475 do CC).



Av. Soares Lopes, 996, 2º Andar, Centro, Ilhéus-BA

Fone: (73) 3190-0166

E-mail: juridicoritdpjilheus@gmail.com - contato@ritdpjilheus.com.br

Oficial Registrador: Vitor Luís Vieira da Motta

Site: www.ritdpjilheus.com.br

6.0	Comprovante de recolhimento dos emolumentos e taxas (DAJEs), conforme os atos efetivamente praticados - ver Seção "Atos na Matrícula" e Recomendação ARIBA nº 08/2025.
-----	--

SEÇÃO A - IMÓVEL URBANO

A.1	Aprovação municipal do desmembramento (art. 1.093, §3º, do CNP-BA): planta ou comprovante da aprovação, pelo órgão competente do Município, do projeto de desmembramento, conforme legislação urbanística local.
A.2	Certidão de Lançamento expedida pela Prefeitura Municipal, resultante do desmembramento, com a caracterização da área desmembrada e da área remanescente (medidas e área).
A.3	Certidão de Confrontantes expedida pela Prefeitura Municipal, resultante do desmembramento.
A.4	Cadastros imobiliários urbanos - Cadastro Imobiliário Fiscal (CIF) das áreas resultantes (desmembrada e remanescente), conforme designação cadastral estabelecida pelo Município (art. 440-AQ, IV, "a", "1", do CNN/CNJ); e, quando efetivamente implantado, Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB) emitido pela Receita Federal (art. 440-AQ, IV, "a", "2", do CNN/CNJ).
A.5	Caracterização (art. 842, I, do CNP-BA): cada imóvel resultante será individualizado por número do lote/quadra, logradouro, localização, número predial e inscrição no cadastro municipal urbano, com as medidas dos lados, área total e confrontantes nominais. Quando houver requerimento ou se tratar de Reurb, descrição perimetral mediante georreferenciamento (art. 440-AQ, III, "c", do CNN/CNJ).

SEÇÃO B - IMÓVEL RURAL

B.1	Georreferenciamento (Lei nº 10.267/2001; Decreto nº 4.449/2002, com redação do Decreto nº 12.689/2025; art. 176, §§ 3º a 5º, da LRP; arts. 440-AQ, III, "a", do CNN/CNJ e 849 do CNP-BA): planta e memorial descritivo georreferenciados ao Sistema Geodésico Brasileiro, da matrícula originária e das áreas resultantes (desmembrada e remanescente), elaborados por profissional habilitado. A certificação da poligonal no INCRA/SIGEF passa a ser exigível a partir de 21/10/2029 (art. 10 do Decreto 4.449/2002, com redação do Decreto 12.689/2025). Ingressando o georreferenciamento no fôlio, procede-se ao encerramento da matrícula anterior e abertura de nova matrícula (art. 9º, §5º, do Decreto 4.449/2002; ver Checklist nº 18).
B.2	CCIR - Certificado de Cadastro de Imóvel Rural vigente da matrícula originária, com comprovante de protocolização junto ao INCRA dos requerimentos de cadastramento das áreas resultantes (desmembrada e remanescente), nos termos do art. 22 da Lei 4.947/1966 e dos arts. 1.042 e 1.044 do CNP-BA. Emissão em https://sncr.serpro.gov.br/ccir/emissao .
B.3	CIB - Cadastro Imobiliário Brasileiro das áreas resultantes (arts. 1.042, II, e 1.046 do CNP-BA), mediante apresentação de Certidão Negativa do ITR ou comprovante de cadastro atualizado.
B.4	CAR / CEFIR - Cadastro Ambiental Rural resultante do desmembramento, das áreas desmembrada e remanescente (arts. 1.042, III, e 1.047 do CNP-BA; INEMA - http://www.inema.ba.gov.br/programas/car-bahia-cefir/). Atenção: por força do Prov. Conj. CGJ/CCI 04/2024, não será realizada a averbação quando o comprovante apresentar apenas o número do CEFIR sem o respectivo número do CAR (art. 1.047, §3º, do CNP-BA).
B.5	Caracterização (art. 842, II, do CNP-BA): cada imóvel resultante será individualizado pela indicação cadastral no INCRA e pela área (em hectares), com as confrontações por georreferenciamento.
B.6	Observância do módulo rural / fração mínima de parcelamento (FMP) : comprovação de que ambas as áreas resultantes (desmembrada e remanescente) possuem dimensão igual ou superior ao módulo rural calculado para o imóvel ou à FMP fixada pelo INCRA para o município de Ilhéus/BA (Instrução Especial INCRA nº 5/2022 e atualizações), prevalecendo a menor (art. 65 da Lei 4.504/1964; art. 8º, caput, da Lei 5.868/1972). A inobservância importa em nulidade absoluta do ato , com responsabilização administrativa, civil e criminal do oficial e seus prepostos (art. 8º, §3º, da Lei 5.868/1972, com redação da Lei 10.267/2001), salvo as exceções legais do art. 8º, §4º (anexação a prédio rústico confrontante; regularização fundiária; agricultor familiar; imóvel incorporado à zona urbana).

OBSERVAÇÕES

1.0	Pessoa jurídica : anexar cópia autenticada do contrato social/estatuto e alterações posteriores, ou a última alteração contratual consolidada.
2.0	Procuração : havendo representação por procurador, apresentar procuração por cópia autenticada (ou certidão, se pública); se particular, o original com firma reconhecida e poderes específicos para a prática do ato de desmembramento.



Av. Soares Lopes, 996, 2º Andar, Centro, Ilhéus-BA

Fone: (73) 3190-0166

E-mail: juridicoritdpjilheus@gmail.com - contato@ritdpjilheus.com.br

Oficial Registrador: Vitor Luís Vieira da Motta

Site: www.ritdpjilheus.com.br

3.0	Vedação à retificação disfarçada (art. 213, II, da LRP; arts. 844, 848, II, 852 e 1.028 do CNP-BA): o Oficial verificará a área, as medidas, as características e as confrontações dos imóveis resultantes, não podendo realizar retificação de área sem o procedimento legal próprio . Não se admitem títulos com medidas/áreas imprecisas ("mais ou menos", "aproximadamente", "cerca de" - art. 844 do CNP-BA). Havendo divergência substancial, o interessado deverá promover previamente - ou concomitantemente, na ordem do art. 440-AX, §4º, do CNN/CNJ - o processo de retificação (ver Checklist de Averbação da Retificação de Área - nº 19).
4.0	Análise do mosaico no SIG-RI e controle da unicidade matricial (art. 343-F do CNN/CNJ): por ocasião da prática do desmembramento - ato que envolve abertura de nova(s) matrícula(s) e alteração da descrição perimetral -, o Oficial analisará o mosaico registral no SIG-RI para verificar (i) O controle da malha imobiliária; (ii) O controle da disponibilidade (impedimento a registros em duplicidade material ou a non domino); e (iii) O controle da unicidade matricial, assegurando apenas uma matrícula válida por imóvel, com correto encerramento ou destaque dos registros anteriores. No imóvel rural certificado pelo SIGEF, a alimentação do SIG-RI ocorrerá mediante interoperabilidade (art. 343-F, parágrafo único, I). Os profissionais técnicos habilitados credenciados no ONR lançarão diretamente as coordenadas geodésicas (art. 343-G).
5.0	Regime do imóvel (art. 850 do CNP-BA): o desmembramento observará a legislação pertinente à natureza do imóvel, se próprio ou sujeito a regime de aforamento/enfiteuse, pública ou privada (no caso de imóvel da União, exigir-se-ão os documentos da SPU).
6.0	Desmembramento em diferentes circunscrições (art. 853 do CNP-BA): sendo requerida a subdivisão de imóveis com registros em diferentes circunscrições, será promovida a averbação nas respectivas matrículas, observada a competência territorial de cada serventia.
7.0	Hipótese de incidência do registro especial (art. 1.093, §2º, do CNP-BA): nos desmembramentos, o Oficial examinará criteriosamente, com base em elementos objetivos (especialmente a quantidade de lotes parcelados), se se trata ou não de hipótese de registro especial da Lei 6.766/1979 (que demanda toda a documentação dos arts. 18 a 22). Na dúvida, submeterá o caso à apreciação do Juiz Corregedor Permanente.
8.0	Cumulação com retificação de área (art. 440-AX, §§ 4º e 5º, do CNN/CNJ): havendo pedido concomitante de retificação e desmembramento, o oficial observará a ordem: (i) averbação de retificação administrativa da área global; (ii) averbação de desmembramento, com posterior encerramento da matrícula anterior e abertura de tantas matrículas quantas forem as parcelas. Com poligonais certificadas pelo INCRA, dispensa-se a certificação da área global, e os prazos da prenotação relativos ao desmembramento ficam suspensos enquanto o procedimento de retificação extrajudicial estiver em curso.
9.0	Sobreposição de áreas (arts. 440-AY a 440-BA do CNN/CNJ): identificados indícios de sobreposição entre imóveis georreferenciados a partir do SIG-RI, o Oficial procederá conforme a Seção própria do CNN/CNJ, podendo instaurar procedimento de autotutela registral (art. 440-BG) ou comunicar ao Juiz Corregedor.
10.0	Saneamento prévio : esta é a relação básica de documentos, que serão analisados conforme a legislação vigente, podendo resultar na exigência de novos documentos/DAJEs, especialmente em função do saneamento prévio da matrícula originária (arts. 440-AS e seguintes do CNN/CNJ; arts. 1.023 e 1.024 do CNP-BA).