



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

Fone: (73) 3190-0166

E-mail: juridicoritdpilheus@gmail.com - contato@ritdpilheus.com.br

Oficial Registrador: Vitor Luís Vieira da Motta

Site: www.ritdpilheus.com.br

CHECKLIST

AVERBAÇÃO DE FUSÃO/UNIFICAÇÃO

FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

Art. 731, VII, VIII e IX, do CNBA (princípios da especialidade objetiva, especialidade subjetiva e disponibilidade); arts. 234 e 235 da Lei nº 6.015/1973; art. 176, §§ 1º, 3º e 4º, da Lei nº 6.015/1973; arts. 728, 827, 828, 839, I, 842, 847 a 855 e 857, II, do CNBA; art. 1.024 do CNBA (saneamento); art. 343-F do Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça (CNN/CNJ — Provimento CNJ nº 149/2023, com a redação do Provimento CNJ nº 195/2025). Tudo nos termos do Provimento Conjunto CGJ/CCI nº 15/2023, com alterações do Provimento Conjunto CGJ/CCI nº 04/2024.

OBSERVAÇÃO PRELIMINAR - NATUREZA DO ATO

A unificação de matrículas **encerra as matrículas dos imóveis originários e abre uma nova matrícula** para o imóvel resultante (art. 839, I; art. 851; art. 857, II, do CNBA). Não se trata de simples averbação isolada: há averbação de encerramento nas matrículas primitivas e abertura de matrícula única para o imóvel unificado (ver "Atos na Matrícula").

São **requisitos nucleares** da unificação (art. 234 da LRP; art. 854, parágrafo único, do CNBA):

- Os imóveis devem ser **contíguos** (limites comuns);
- Devem pertencer ao **mesmo proprietário**;
- O requerimento deve ser firmado por **todos os titulares** - não se aceita pedido formulado por apenas um dos vários titulares de partes ideais;
- **Saneamento prévio das matrículas a unificar**: cada matrícula originária deve estar previamente saneada quanto aos **dados pessoais, alterações de estado ou personalidade civil, descrição do imóvel e cadastros imobiliários obrigatórios** (CCIR, CIB e CAR, no rural; inscrição imobiliária municipal - CIF, no urbano), na forma do art. 440-AS do CNN/CNJ. O saneamento é etapa prévia obrigatória - persistindo deficiências de qualificação objetiva ou subjetiva nas matrículas a unificar, **a unificação não se realiza**, devendo o Oficial expedir nota devolutiva exigindo as averbações de saneamento antes de praticar o ato (arts. 731, VII e VIII, do CNBA - princípios da especialidade objetiva e subjetiva).

A documentação difere conforme a natureza do imóvel (urbano × rural).

DOCUMENTAÇÃO E REQUISITOS COMUNS

1.0	Requerimento subscrito por todos os titulares de domínio das matrículas a unificar (ou por procurador(es) com poderes específicos), com expressa manifestação de vontade de promover a unificação e indicação das matrículas (ou números de ordem) dos imóveis envolvidos. 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); (ii) instrumento eletrônico com assinatura digital qualificada (ICP-Brasil) ou assinatura eletrônica avançada , nos termos da MP nº 2.200-2/2001 , da Lei nº 14.063/2020 e da Lei nº 14.382/2022 . Havendo representação por procurador , observar-se-á, adicionalmente, o disposto na Observação 2.0 (art. 728 do CNBA; art. 854, parágrafo único, do CNBA).
1.1	Qualificação completa do(s) interessado(s): pessoa física - nome, nacionalidade, estado civil, profissão, data de nascimento, filiação, RG, CPF, endereço completo, telefone e e-mail; pessoa jurídica - nome empresarial, natureza jurídica, CNPJ, endereço completo e dados do representante (idem pessoa física).
1.2	Indicação das matrículas dos imóveis objeto da unificação, com demonstração da contiguidade e da identidade de proprietário (requisitos do art. 234 da LRP).
2.0	Planta e memorial descritivo do imóvel resultante da unificação, assinados pelo proprietário e pelo



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

Fone: (73) 3190-0166

E-mail: juridicoritdpilheus@gmail.com - contato@ritdpilheus.com.br

Oficial Registrador: Vitor Luis Vieira da Motta

Site: www.ritdpilheus.com.br

	responsável técnico, com firma reconhecida ou assinatura eletrônica avançada, e respectiva ART/RRT . O levantamento deverá representar as áreas individuais das matrículas originárias e a área final do imóvel resultante , com demonstração aritmética da equivalência entre a soma das áreas primitivas e a área unificada. Havendo divergência , ainda que mínima, entre o somatório e a área final, 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 previstos na NBR 13.133/1994 e nas normas técnicas do INCRA para o caso de imóveis rurais. Divergência substancial que não decorra de mera precisão técnica importa na necessidade de retificação prévia das matrículas originárias, nos termos do art. 213 da LRP e da Observação 3.0 deste checklist, sendo vedada a sua absorção no ato de unificação (art. 848, II, e art. 852 do CNBA).
3.0	Comprovante de recolhimento dos emolumentos e taxas (DAJEs), conforme os atos efetivamente praticados (ver "Atos na Matrícula").
4.0	Verificação e transposição de ônus, gravames e restrições reais. Análise prévia das matrículas a unificar 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 nas matrículas originárias serão integralmente transpostos para a matrícula resultante, em observância ao princípio da continuidade registral (art. 195 da LRP) e à regra de manutenção dos vínculos reais decorrente da fusão (arts. 234 e 237 da LRP; art. 853 do CNBA). Pretendendo o interessado a extinção de algum ônus antes da unificação, deverá apresentar o título extintivo respectivo (instrumento de quitação/cancelamento, ordem judicial, escritura de remição etc.) para averbação prévia na matrícula primitiva, sob pena de o ato ser praticado com o ônus íntegro na matrícula nova.

SEÇÃO A - IMÓVEL URBANO

A.1	Aprovação municipal do remembramento (art. 848, I, do CNBA): planta ou comprovante da aprovação, pelo órgão competente do Município, do projeto de remembramento.
A.2	Certidão de Lançamento expedida pela Prefeitura Municipal, resultante da unificação (documento oficial municipal de caracterização - medidas e área do imóvel urbano).
A.3	Certidão de Confrontantes expedida pela Prefeitura Municipal, resultante da unificação.
A.4	Inscrição imobiliária municipal (CIF) — Cadastro Imobiliário Fiscal do imóvel resultante, conforme designação cadastral estabelecida pelo Município (art. 440-AQ, IV, "a", "1", do CNN/CNJ).
A.5	Caracterização (art. 842, I, do CNBA): o 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.

SEÇÃO B - IMÓVEL RURAL

B.1	Georreferenciamento com certificação no INCRA (art. 849 do CNBA; Lei nº 10.267/2001; Decreto nº 4.449/2002): na unificação de imóveis rurais é exigida a apresentação de planta elaborada por sistema de georreferenciamento, com certificação da poligonal no INCRA. <i>Quanto à mecânica do georreferenciamento (anuência, conteúdo da averbação certificada, SIGEF), observa-se o Checklist de Averbação do Georreferenciamento.</i>
B.2	CCIR - Certificado de Cadastro de Imóvel Rural, expedido pelo INCRA (art. 849 do CNBA).
B.3	CIB - Cadastro Imobiliário Brasileiro, resultante da unificação.
B.4	CAR/CEFIR - Cadastro Ambiental Rural, resultante da unificação (INEMA - http://www.inema.ba.gov.br/programas/car-bahia-cefir/).
B.5	Caracterização (art. 842, II, do CNBA): o imóvel resultante será individualizado pela indicação cadastral no INCRA e pela área (em hectares), com as confrontações por georreferenciamento.

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.



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

Fone: (73) 3190-0166

E-mail: juridicoritdpilheus@gmail.com - contato@ritdpilheus.com.br

Oficial Registrador: Vitor Luís Vieira da Motta

Site: www.ritdpilheus.com.br

3.0	Vedação à retificação disfarçada (art. 848, II, e art. 852, do CNBA): o Oficial verificará a área, as medidas, as características e as confrontações do imóvel resultante, não podendo realizar retificação de área sem o procedimento legal próprio (art. 213, II, da LRP). Havendo divergência de medidas/área, o interessado deverá promover previamente o processo de retificação (ver Checklist de Averbação da Retificação de Área).
4.0	Análise do mosaico no SIG-RI e controle da unicidade matricial (art. 343-F do CNN/CNJ): por ocasião da prática da unificação - ato que envolve abertura de nova matrícula e alteração da descrição perimetral -, o Oficial analisará o mosaico registral criado no SIG-RI para verificar a ocorrência de descrição perimétrica com erros de fechamento do polígono e de sobreposições de área com outros imóveis (art. 343-F, II). Aplica-se, igualmente, o controle da unicidade matricial, com a abertura de apenas uma matrícula para cada imóvel, mediante a conferência das anotações de encerramento/destaque dos registros anteriores (art. 343-F, III, "c"). No imóvel rural certificado pelo SIGEF, a alimentação do SIG-RI poderá ocorrer mediante interoperabilidade com o SIGEF, importando as coordenadas geodésicas (art. 343-F, parágrafo único, I).
5.0	Regime do imóvel (art. 850 do CNBA): a unificação 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	Demolição de prédio em condomínio (art. 855 do CNBA): demolido o prédio objeto de condomínio entre unidades autônomas, averbar-se-ão simultaneamente a demolição e a fusão das matrículas, encerrando-se as primitivas e abrindo-se outra, com novo número, relativa ao terreno.
7.0	Certidão de Inteiro Teor : a expedição da Certidão de Inteiro Teor da matrícula após o ato é opcional, devendo o solicitante fazer constar expressamente no requerimento o desinteresse em sua emissão.
8.0	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 (art. 3º do Provimento Conjunto CGJ/CCIN nº 08/2019, arts. 440-AS e seguintes do CNN/CNJ e arts. 1.023 e 1.024 do CNBA).