



ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE PORTO BELO
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E CIVIL
FRANCINY BEATRIZ ABREU
OFICIAL TITULAR

QUALIFICAÇÃO REGISTRAL
UNIFICAÇÃO

art. 234 da Lei 6.015/73 c/c arts. 673 e 674 do CNGCJSC

<p>Art. 673. No caso de fusão ou unificação, o oficial deverá verificar as características, as confrontações, a localização e a individualização de cada um dos imóveis, a fim de evitar retificações sem a observância do procedimento legal ou efeitos só alcançáveis mediante processo de usucapião.</p> <p>§ 1º Recomenda-se que o requerimento, nesse caso, seja instruído com prova da autorização do município, que poderá ser a aprovação da planta da edificação a ser erguida no imóvel resultante da fusão.</p> <p>§ 2º Para unificação de diversas transcrições e matrículas, não deve ser aceito requerimento formulado por apenas um dos vários titulares de partes ideais.</p> <p>§ 3º A fusão e a unificação não devem ser admitidas quando o requerimento vier acompanhado de simples memorial, cujos dados dificultam a verificação da regularidade do ato pretendido.</p> <p>§ 4º No caso de registro de transcrição, somente serão abertas matrículas individuais se houver necessidade de prévia retificação ou aperfeiçoamento da descrição dos imóveis envolvidos.</p>	<p>Art. 674. A identificação e a caracterização do imóvel compreendem:</p> <p>I – se urbano:</p> <p>a) localização e nome do logradouro para o qual faz frente;</p> <p>b) o número, quando se tratar de prédio; ou, sendo terreno, se fica do lado par ou ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima; ou o número do lote e da quadra, se houver; e</p> <p>c) a designação cadastral, se houver.</p> <p>II – se rural, o código do imóvel e os dados constantes do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR), a localização e denominação;</p> <p>III – o distrito em que se situa o imóvel;</p> <p>IV – as confrontações, com menção correta do lado em que se situam, inadmitidas expressões genéricas, tais como “com quem de direito”, ou “com sucessores” de determinadas pessoas; e</p> <p>V – a área do imóvel.</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

GUIA nº _____ Matrícula nº _____ Vinculada ok (); Vinculada a guia _____; Central Indisp. ok().

1. **Requerimento (usar MODELO disponível no site do cartório) do(s) proprietário(s) e cônjuge(s) com firma reconhecida (se pessoa jurídica, acompanhar contrato social atualizado/última alteração contratual + certidão simplificada atual (90 DIAS) da Junta Comercial - art. 483 CN 2014, Enunciado n. 20 (tabelionato de notas) ANOREG/SC e ATC/SC, art. 1º da Lei nº 8.935/94; art. 19, II, da CRFB/88. Se procurador assinar o requerimento, anexar procuração particular (original com firma reconhecida) ou procuração pública (traslado ou certidão). Código de Normas da CGJ/SC: Art. 489.**

SE CONDOMÍNIO CIVIL, TODOS OS CO-PROPRIETÁRIOS DEVEM ASSINAR O REQUERIMENTO, indicando o percentual/fração em metros quadrados ideais, que corresponderá do todo unificado para cada co-proprietário.

IMPORTANTE: A unificação das matrículas só será possível se comprovado documentalmente que os imóveis são contíguos e do(s) mesmo(s) proprietário(s).

2. Se Imóvel matriculado no **RI de Tijucas-SC – Certidão de inteiro teor, ônus e ações** (art. 197 LRP).

3. Trazer 02 vias: **Plantas** do imóvel e **Memorial Descritivo assinados com firma reconhecida pelo engenheiro responsável, nº do crea, e proprietário(s), com descrições antes e depois da unificação**, onde constem as coordenadas GEOGRÁFICAS (de acordo com o sistema geodésico de referência SIRGAS-2000*) do terreno, indicando suas confrontações, benfeitorias existentes, APP ou Reserva Legal delimitada e localizada. * Desde 25 de fevereiro de 2015, o SIRGAS2000 (Sistema de Referência Geocêntrico para as Américas) é o único sistema geodésico de referência oficialmente adotado no Brasil. Entre 25 de fevereiro de 2005 e 25 de fevereiro de 2015, admitia-se o uso, além do SIRGAS2000, dos referenciais SAD 69 (South American Datum 1969) e Córrego Alegre. O emprego de outros sistemas que não possuam respaldo em lei, pode provocar inconsistências e imprecisões na combinação de diferentes bases de dados georreferenciadas. É obrigatório para entes públicos, como o Registro de Imóveis e para qualquer um que necessite receber ou fornecer informações espaciais em escalas relevantes de e para o governo e de e para as instituições produtoras de cartografia no Brasil. Resumindo, para todos os que fazem uso ou produzem informações geográficas. (fonte: <http://www.ibge.gov.br/home/geociencias/geodesia/pmrg/faq.shtm>).



ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE PORTO BELO
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E CIVIL
FRANCINY BEATRIZ ABREU
OFICIAL TITULAR

4. Tanto na Planta quanto no Memorial deverá constar:

a) Nome dos confrontantes (ou ocupantes, ou síndico – se condomínio, conforme o caso); Mencionar o nº de matrícula ou transcrições de seus imóveis confrontantes (trazer também a certidão referente aos imóveis confrontantes para conferência, caso matrícula deste ofício, não precisa);

b) Se houver restrições como área verde, proteção ambiental, etc, ou construção, deverá constar no memorial e na planta sua localização.

c) Aprovação da Prefeitura Municipal.

5. Caso os **confrontantes** na matrícula não sejam os atuais (Art. 213, I, "c" da LRP), deverá ser averbado antes, a confrontação atual do imóvel, assim, apresentar: - Requerimento solicitando a alteração indicando nº da matrícula (TEMOS MODELO PRONTO); - Certidão da Prefeitura Municipal atestando cada alteração da confrontação (deve ser específica).; - Certidão inteiro teor (atual) da matrícula de cada imóvel confrontante expedida pelo RI competente; - Pagar emolumentos desta averbação.

6. Havendo **mudança do nome de rua/endereço** do imóvel, será feita averbação. Os emolumentos referentes e assinar pedido de averbação nesse sentido. Fundamento: Art. 746, inciso II, 3, alínea b, do CNCJSC.

7. **ART** com comprovante de pagamento (docs. originais)- Lei 6.496/77; Art.746,§5º,CN

8. Trazer **carnê do IPTU** ou CERTIDÃO DA PREFEITURA MUNICIPAL - verificar se há construção não averbada.

9. **Ver requisitos gerais: Especialidade objetiva e subjetiva** – verificar necessidade de averbações em relação ao proprietário (casamento, pacto antenupcial, qualificação, separação, divórcio, etc) ou ao imóvel (nome de rua, inscrição imobiliária, construção, retificação e área, etc) – Circular 01/2012 CGJ/SC. **União Estável, dar opção do registro LE do RC + Av. na matrícula obrigatória (art. 2º Provimento 37/14 CNJ).**

10. () Se **imóvel rural**: apresentar último CCIR e CND de ITR dos 05 últimos exercícios (art. 21 da Lei 9393/96, art. 22 Lei 4947/66 e art. 1º do Decreto 4.449/2002). **CAR**: apresentar o **recibo de inscrição do imóvel no CAR e cobrar uma averbação sem valor (Comunicado 15/2014 CGJ/SC)**. Obs.: Se já foi efetuada a inscrição do imóvel no CAR, ainda assim pode o proprietário, assim desejando, averbar a RESERVA LEGAL no RI (**Art. 167, II, 22, da Lei 6015/73, art. 18, caput e § 4º da Lei 12.651, de 25/05/2012, art. 6º e 21 do Decreto 7.830/2012 c/c art. 3º do Decreto 8.235/2014, INSTRUÇÃO NORMATIVA No 2/MMA Ministério do Meio Ambiente, DE 06 DE MAIO DE 2014, Capítulo IV-B, Título IV da Lei Estadual 14.675 e Decreto Estadual 2.219, de 04/06/2014, e Circular n. 165, de 04 de agosto de 2014 da CGJ/SC**). Ver Georreferenciamento: **NOVOS PRAZOS**: Alterados pelo Decreto 4.620/2011: **maior de 250 hectares JÁ EXIGÍVEL**. Imóvel Rural com 100 a 250 hectares ----- 20/novembro/2016- Imóvel Rural com 25 a 100 hectares ----- 20/novembro/2019- Imóvel Rural inferiores a 25 hectares (agricultores familiares) ----- 20/novembro/2023. Se estrangeiro ou PJ com sócio estrangeiro – registro Livro especial e comunicação ao Incra (art. 11 Lei 5709/71 - salvo português com igualdade de tratamento: Dec. 70.436/72). Ver se há necessidade de autorização Incra – 905 e 906 CN. Ver Súmula..

Eu, _____, declaro que preenchi o presente termo de qualificação registral após analisar o título e a matrícula, responsabilizando-me pelas informações inseridas. O presente termo será digitalizado e vinculado ao Protocolo _____.

Porto Belo (SC), ____/____/____. Assinatura: _____.