



FRACIONAMENTO/DESDOBRO - IMÓVEL COM DESTINAÇÃO URBANA

(art. 686, da CNNR-CGJ/RS, combinado com Lei Municipal)

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

I - Fundamento legal: deve estar previsto em lei municipal, pois a Lei Federal nº 6.766/79 não o disciplina. Inexistindo norma municipal disciplinando a matéria, o fracionamento/desdobro não abrangerá área superior a uma quadra urbana, observada, sempre, a prévia aquiescência do Município (art. 686, §1º, da CNNR-CGJ/RS, Prov 01/2020).

II - Objetivo: espécie de parcelamento do solo, cuja a subdivisão de um lote resulta na formação de novos lotes, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes. Este deve atender às exigências mínimas de dimensionamento e índices urbanísticos vigentes no Município, bem como ser aprovado pela municipalidade.

Obs.1: 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) proprietário(s), em que conste a indicação do número da matrícula/transcrição do imóvel, bem como a solicitação do fracionamento/desdobro do imóvel em lotes, devidamente assinado pelo(s) proprietário(s) (com firma reconhecida), 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 o proprietário tabular, 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. Planta e memorial descritivo do imóvel objeto de parcelamento do solo, devidamente assinados pelo(s) proprietário(s) e pelo profissional habilitado, vide modelo de memorial descritivo **“ANEXO III”**.

Obs.1: para a correta e completa descrição do imóvel, vide explicação no item **IV, “1”**.

Obs.2: em caso de necessidade de inclusão ou alteração de medida perimetral, de que resulte, ou não, alteração de área, deve-se observar o disposto no art. 213, II, da Lei nº 6.015/73, vide lista de documentos constante do link: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/retificacao-administrativa-art-213-ii-lrp>.

Obs.3: ressalta-se que o profissional técnico deve se preocupar em descrever o imóvel como é na realidade, fazendo sempre as devidas alterações/atualizações em relação à respectiva matrícula. Não deve tentar adequar a descrição do imóvel àquela que consta no título (escrituras públicas e formais de partilha, por exemplo). Este é que deve se adequar ao trabalho técnico.

3. ART/CREA, RRT/CAU ou TRT/CFTA relativa(o) à planta e ao memorial descritivo, devidamente quitada(o) (art. 643 da CNNR – CGJ/RS).

Obs.1: Deverá conter a indicação do endereço do imóvel objeto do pedido, a menção ao procedimento requerido e a indicação da **área total** a ser fracionada/desdobrada.

4. Carimbo de aprovação do município (na planta e no memorial descritivo), contendo a assinatura do responsável e a data, **ou Certidão Municipal**, fornecida pela autoridade competente, contendo a(s) descrição(ões) do(s) imóvel(is) de acordo com a planta.

Obs.1: para a correta e completa descrição do imóvel, vide explicação no item **IV, “1”**.

5. Cadastro Imobiliário: apresentar **documento oficial da Prefeitura Municipal**, tal como carnê de IPTU ou Certidão que contenha informação do número da inscrição municipal ou do cadastro imobiliário fiscal ou de qualquer outra denominação de cadastro do(s) imóvel(is) (art. 176, § 1º, 3, b, da Lei nº 6.015/73 e arts. 440-AQ e 440-AS do provimento 149 do CNJ).

Obs.1: na ausência de um número de cadastro, o município deverá emitir um documento que ateste que



o imóvel não possui tal registro.

6. 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.

IV - Observações gerais:

1. Representação/descrição do imóvel:

a) Representação: com relação ao imóvel e seus confrontantes, a representação deverá ser sempre realizada em escala reduzida e proporcional, tendo como base sua vista de cima, incluindo apenas a indicação às suas delimitações perimetrais. Deverão ser incluídas, na planta, as demais informações com relação ao imóvel objeto do procedimento (quarteirão e distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima) tendo como base a descrição constante no memorial descritivo, bem como conter a indicação ao Norte (rosa dos ventos) e a indicação da linha divisória entre os imóveis confrontantes.

Obs.1: A indicação com relação à distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima só será necessária quando se tratar só de terreno (imóvel sem benfeitorias).

b) Descrição do imóvel: no que toca à representação do imóvel, na planta e a sua descrição no memorial, ressalta-se que, se o imóvel for irregular, devem ser descritos corretamente os pontos cardeais, colaterais e subcolaterais de suas confrontações. Ressalta-se, também, que a descrição do imóvel deve conter todos os requisitos exigidos pelos arts. 176 e 225 da Lei nº 6.015/73 (características e confrontações, localização, área, medidas perimetrais, e, sendo urbano, bairro, logradouro, número, designação cadastral, se houver, e, ainda, quando se tratar só de terreno, se esse fica do lado par ou do lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima). Ainda, vale referir que são considerados irregulares para fins de registro os títulos nos quais os dados de caracterização do imóvel não coincidam com os dados constantes na respectiva matrícula/transcrição (art. 225, §2º, da Lei nº 6.015/73 e art. 416, IX da CNNR-CGJ/RS). Em razão disso, eventuais correções ou atualizações de dados de descrição do imóvel devem ser feitas de forma expressa em relação ao que consta na respectiva matrícula/transcrição. No que toca à atualização de confrontantes, é preciso fazer referência expressa aos anteriores e aos que substituíram (art. 496, §1º, da CNNR-CGJ/RS). Caso tenha ocorrido alguma alteração de denominação de logradouro público, inclusão/alteração de quarteirão, inclusão de distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, deverá ser apresentado documento oficial, emitido pela Prefeitura Municipal, informando expressamente tais inclusões/alterações (art. 498, da CNNR-CGJ/RS).

2. Remanescente (situação na qual o imóvel original foi objeto de outro(s) parcelamento(s) sem a prévia descrição da área que restou na matrícula): no caso de necessidade de apuração de remanescente antes do procedimento de novo parcelamento do solo, vide lista de documentos constante do link: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/descricao-do-remanescente-imovel-rural-e-urbano>.

3. Cópias simples não têm valor de documento, somente vias originais ou cópias autenticadas.

4. Reconhecimento de firma:

a) As assinaturas dos proprietários devem ter suas firmas reconhecidas por autenticidade ou semelhança. O reconhecimento de firma será feito por Tabelião de Notas à livre escolha dos interessados.

b) O reconhecimento de firma do responsável técnico será exigível em apenas um dos documentos (planta ou memorial), ficando os demais, inclusive a(o) ART/TRT/RRT, sujeitos à conferência da quitação/autenticidade pelo meio apropriado, físico ou eletrônico (art. 644, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.1: o reconhecimento de firma poderá ser exigido, a critério do Registrador, quando houver dúvida razoável acerca da quitação/autenticidade dos demais documentos e ART/TRT/RRT (art. 644, parágrafo único, da CNNR-CGJ/RS).

5. Qualificação dos proprietários: o requerente deve atentar-se quanto a qualificação dos proprietários, que deverá estar completa no requerimento, assim como na matrícula, em caso de inserção ou



modificação dos dados de qualificação pessoal destes, poderá já adiantar-se e encaminhar o documento oficial, a fim de proceder a retificação necessária (art. 213, I, g, da LRP). Quando se tratar de proprietário(s) falecido(s) deverá constar, no requerimento, além dos dados de qualificação do(s) mesmo(s), também os dados de qualificação do(s) representante(s).

6. Alteração da destinação do imóvel: é válido o procedimento de alteração da natureza do imóvel como forma de regularização pelo critério da destinação, assim caso o imóvel tenha sua destinação alterada de imóvel rural para urbano, vide lista de documentos constantes do link: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/alteracao-de-destinacao-imovel-rural-e-urbano>.

7. Atos e emolumentos correspondentes: segue, a seguir, lista de possíveis atos que serão praticados com o procedimento de fracionamento/desdobro de imóvel urbano, 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: | | |
| 2 - Tabela B | Averbação, sem valor | Averbação do fracionamento/desdobro |
| 2 - Tabela B | Averbação, sem valor | Encerramento da matrícula primitiva |
| 3 - Tabela B | Abertura de matrícula | Abertura de matrícula para cada imóvel parcelado |
| 9 - Tabela B | Digitalização por doc. | Digitalização de documentação, por imagem (inclusive matrícula) |
| 4 - Tabela B | Parcelamento de solo | Loteamento, desmemb. ou fracionamento, por cada lote ou terreno |
| Por nº de páginas - Tabela C | Certidão | Certidão de inteiro teor de cada matrícula aberta |
| Em ALGUNS os casos: | | |
| 12, c - Tabela B | Averbação | Retificação (inclusão ou alteração dados do imóvel) ¹ |
| 12, c - Tabela B | Averbação | Retificação (inclusão ou alteração de dados pessoais) ² |
| 2 - Tabela B | Averbação, sem valor | Dados do registro do pacto antenupcial ou patrimonial ³ |
| 1 - Tabela B | Registro, sem valor | Registro do pacto antenupcial ou patrimonial no Livro 3-RA ⁴ |
| 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.

1 Nas hipóteses do artigo 213, I, "b", "c", "e" e "f", da Lei nº 6.015/73.

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

3 Se não constar da matrícula.

4 Se necessário for.



ANEXO I

AO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE PELOTAS - RS

(necessário preenchimento completo)

Objeto: Requerimento para averbação de fracionamento/desdobro - Proprietário Pessoa Física.

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 o fracionamento/desdobro do imóvel da () Transcrição () Matrícula nº _____ em lotes, conforme memorial descritivo e demais documentos anexos.

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

Pelotas, _____ de _____ de _____.

(com reconhecimento de firma)

(com reconhecimento de firma)

(para comprovação de união estável trazer Contrato/Escritura Pública ou declaração de que não possuem documento formalizado)



ANEXO II

AO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE PELOTAS - RS

(necessário preenchimento completo)

Objeto: Requerimento para averbação de fracionamento/desdobro - Proprietário Pessoa Jurídica.

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 o fracionamento/desdobro do imóvel da () Transcrição () Matrícula nº _____ em lotes, conforme memorial descritivo e demais documentos anexos.

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

Pelotas, _____ de _____ de _____.

(com reconhecimento de firma)

(com reconhecimento de firma)

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



ANEXO III

MODELO MEMORIAL DESCRITIVO

(este documento serve apenas como sugestão não sendo taxativo)

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL CONFORME MATRÍCULA/TRANSCRIÇÃO:

UM TERRENO, sem benfeitorias, de formato regular, constituído do lote 05, da quadra 40, do Loteamento **PRESERVE O MEIO AMBIENTE**, situado na **Rua Um, nº 55**, do antigo primeiro subdistrito do Capão do Leão, atual município de Pelotas/RS, medindo 12,00m de frente **SUL** para a Rua Um, tendo 33,50m de extensão de frente a fundos por ambos os lados, confrontando-se ao **LESTE** com José Maria Silva, ao **OESTE** com Ana Santos e nos fundos **NORTE**, onde tem a mesma medida da frente, confronta-se com Pedro Pereira. Dito imóvel está contido no quarteirão formado pela Rua Um, Rua Dois, Rua Oito e Rua Nove, distante 15,00m desta última. **Cadastrado na Prefeitura pela Rua Um, nº 55.**

DESCRIÇÃO ATUALIZADA DA MATRÍCULA/TRANSCRIÇÃO (caso seja necessário):

UM TERRENO, sem benfeitorias, de formato regular, constituído do lote 05, da quadra 40, do Loteamento **PRESERVE O MEIO AMBIENTE**, situado na **Rua Economize Água, nº 55, em Capão do Leão/RS**, antes Rua Um, nº 55, município de Pelotas/RS, com a área superficial de **402,00m²**, medindo 12,00m de frente **SUL** para a Rua Economize Água, tendo 33,50m de extensão de frente a fundos por ambos os lados, confrontando-se ao **LESTE** com o lote 06, sob o nº 59 da Rua Economize Água, antes com José Maria Silva, ao **OESTE** com o lote 04, sob o nº 51, da Rua Economize Água, antes com Ana Santos e nos fundos **NORTE**, onde tem a mesma medida da frente, confronta-se com o lote 35, sob o nº 923 da Rua Recicle, antes Pedro Pereira. Dito imóvel está contido no quarteirão formado pela Rua Economize Água, antes Rua Um, Rua Recicle, antes Rua Dois, Rua Não Jogue Lixo no Chão, antes Rua Oito e Rua Nove, distante 15,00m desta última.

DESCRIÇÃO DA SITUAÇÃO PRETENDIDA (lotes após o parcelamento do solo):

A) Rua Economize Água, nº 55.

UM TERRENO, sem benfeitorias, de formato regular, constituído de metade lote 05, da quadra 40, do Loteamento **PRESERVE O MEIO AMBIENTE**, situado na **Rua Economize Água, nº 55, em Capão do Leão/RS**, com a área superficial de **201,00m²**, medindo 6,00m de frente **SUL** para a Rua Economize Água, tendo 33,50m de extensão de frente a fundos por ambos os lados, confrontando-se ao **LESTE** com a outra metade do lote 05, sob o nº 57 da Rua Economize Água, ao **OESTE** com o lote 04, sob o nº 51, da Rua Economize Água, e nos fundos **NORTE**, onde tem a mesma medida da frente, confronta-se com o lote 35, sob o nº 923 da Rua Recicle. Dito imóvel está contido no quarteirão formado pela Rua Economize Água, Rua Recicle, Rua Não Jogue Lixo no Chão, e Rua Nove, distante 15,00m desta última.

B) Rua Economize Água, nº 57.

UM TERRENO, sem benfeitorias, de formato regular, constituído de metade lote 05, da quadra 40, do Loteamento **PRESERVE O MEIO AMBIENTE**, situado na **Rua Economize Água, nº 57, em Capão do Leão/RS**, com a área superficial de **201,00m²**, medindo 6,00m de frente **SUL** para a Rua Economize Água, tendo 33,50m de extensão de frente a fundos por ambos os lados, confrontando-se ao **LESTE** com o lote 06, sob o nº 59 da Rua Economize Água, ao **OESTE** com a outra metade do lote 05, sob o nº 55 da Rua Economize Água, e nos fundos **NORTE**, onde tem a mesma medida da frente, confronta-se com o lote 35, sob o nº 923 da Rua Recicle. Dito imóvel está contido no quarteirão formado pela Rua Economize Água, Rua Recicle, Rua Não Jogue Lixo no Chão, e Rua Nove, distante 21,00m desta última.

Pelotas, _____ de _____ de _____.

(com reconhecimento de firma)

(com reconhecimento de firma)

(com reconhecimento de firma)