



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BARRA VELHA – SANTA CATARINA
OFICIAL REGISTRADOR – Bel. Daniel Boabaid
Rua Bernardo Aguiar, n. 100 – sala A, Centro – CEP 88390-000 – Barra Velha – SC
Fone/Fax: (47) 3457-2012

27. UNIFICAÇÃO DE LOTES/TERRENOS

Arts. 234 da LRP e 673 do CNGCJ

Código de Normas

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.

§ 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.

§ 2º Para unificação de diversas transcrições e matrículas, não deve ser aceito requerimento formulado por apenas um dos vários titulares de partes ideais.

§ 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.

§ 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.

1. Requerimento firmado pelo(s) proprietário(s) dos imóveis e respectivo(s) cônjuge(s), se casado(s), indicando o número da matrícula imobiliária, com qualificação completa, com nome, nacionalidade, RG, CPF, profissão, endereço, estado civil, qualificação completa do(a) esposo(a) e indicação do regime de casamento e certidão de registro do pacto antenupcial se regime diverso do legal (na forma dos arts. art. 176, § 1º, II, 4, e III, 2, e 244 da Lei 6.015/73; arts. 461, II e §1º, 476, 687 e 688 do CNGCJ/SC), com firma reconhecida por autenticidade, ou firmado na serventia na presença de servidor autorizado com apresentação de documento oficial de identidade (art. 616, CNGCJ/SC; Enunciado n. 25 Colégio Registral-SC) indicando o número das matrículas dos imóveis a serem unificados e menção ao dispositivo legais em que fundamenta o requerimento, qual seja art. 234 da Lei n. 6.015/73 (arts. 13, II, 221, II, 223, da LRP e 673 do CNGCJ/SC).



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BARRA VELHA – SANTA CATARINA
OFICIAL REGISTRADOR – Bel. Daniel Boabaid
Rua Bernardo Aguiar, n. 100 – sala A, Centro – CEP 88390-000 – Barra Velha – SC
Fone/Fax: (47) 3457-2012

- 1.1. Se for pessoa jurídica o requerente, deverão ser comprovados os poderes de representação de quem assina o requerimento, planta e memorial. Deverá ser apresentada certidão simplificada e atualizada (prazo máximo de emissão de 90 dias – Enunciado n. 20 – Tabelionato de Notas Anoreg-SC) da Junta Comercial competente. Quando a certidão simplificada da Junta Comercial apontar mais de um sócio administrador, apresentar a última alteração contratual da empresa com prova de representação E declaração de que a alteração trazida é a última existente a fim de verificarmos quem representa a PJ (em conjunto ou isoladamente).(arts. 461, II, e 483, CN). Quando a pessoa jurídica for representada por procuração, apresentar o mandato outorgado ao representante, com poderes para a prática do ato, cuja vigência e procedência serão confirmadas. Quando se tratar de documento particular, deve ser apresentado o original com firma reconhecida. (arts. 488 e 489, CN)
- 1.2. Se o(s) proprietário(s) figurar(em) representado(s) por procurador, apresentar o mandato outorgado ao representante com poderes para a pratica do ato, cuja vigência e procedência serão confirmadas. Quando se tratar de documento particular, deve ser apresentado o original com firma reconhecida. (arts. 488 e 489, CN)
- 1.3. No referido Requerimento deverão conter os seguintes pontos:
 - Descrição dos imóveis objetos da unificação (conforme consta na matrícula do imóvel).
 - Descrição da área resultante da unificação.
 - Descrição técnica do imóvel resultante com vértices, azimutes e coordenadas geográficas, constando ainda uma descrição resumida, com indicação da área total, medidas perimetrais com seus respectivos confrontantes.
2. Os imóveis devem ser lindeiros e o(s) requerente(s) deve(m) ser o(s) proprietário(s) de todos os imóveis que serão unificados (art. 673, § 2.º do CNCJ/SC). A unificação das matrículas só será possível se **comprovado documentalmente** que os imóveis são contíguos e do(s) mesmo (s) proprietário(s) (art. 234 da Lei n. 6.015/73).

OBS: A Titularidade dos imóveis a ser unificados deve ser idêntica, ou seja, todos os imóveis a ser unificados devem ser do mesmo proprietário (art. 234, LRP). Caso sejam diversos os proprietários, em condomínio civil ordinário, **TODOS OS COPROPRIETÁRIOS DEVEM ASSINAR O REQUERIMENTO** (art. 673, § 2.º do CNCJ/SC) e este deve precisar a fração ideal (%) do todo unificado que ficará para cada um dos proprietários, já que após unificação obterão o imóvel em CONDOMÍNIO (arts. 504 e



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BARRA VELHA – SANTA CATARINA
OFICIAL REGISTRADOR – Bel. Daniel Boabaid
Rua Bernardo Aguiar, n. 100 – sala A, Centro – CEP 88390-000 – Barra Velha – SC
Fone/Fax: (47) 3457-2012

1.322 do CC/2002), devendo tal fração corresponder àquela dos imóveis originários (pois caso contrário haveria alienação).

3. Caso o imóvel ainda esteja matriculado em Bal. Piçarras ou São Francisco do Sul, apresentar certidões atualizadas de inteiro teor, ônus e ações reipersecutórias, das matrículas dos imóveis a serem unificados (arts. 197 e 229 da Lei n. 6.015/73).
4. Apresentar memorial descritivo da unificação assinado pelo(s) proprietário(s) e técnico responsável, com todas as firmas reconhecidas. O memorial deve descrever cada imóvel a ser unificado (conforme matrículas, atualizando, se for o caso, os confrontantes com certidão da prefeitura indicando a confrontação) e a situação proposta (área já unificada), indicando as matrículas dos imóveis originários, número do lote, e loteamento, se for o caso, respectivas áreas, medidas perimetrais, confrontações, orientação (norte, sul, leste e oeste), se o terreno fica do lado par ou ímpar do logradouro, numeração/denominação (que não poderá coincidir com outra do mesmo loteamento/desmembramento), em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima (arts. 176 e 225 da Lei n. 6015/73 e art. 673, caput do CNGJ/SC), devendo coincidir com a descrição das áreas constantes na planta aprovada. Deverá indicar a descrição técnica do imóvel resultante com vértices, azimutes e coordenadas geográficas, constando ainda uma descrição resumida, com indicação da área total, medidas perimetrais com seus respectivos confrontantes (art. 213, I, d, LRP). A área total e medidas perimetrais das áreas resultantes devem obrigatoriamente totalizar a soma de cada matrícula e as descrições constantes no requerimento, memorial descritivo e planta devem estar iguais.

ATENÇÃO: Art. 673 . CNGJ/SC: 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.

ART. 673 DO CN TERIA POR FIM EVITAR QUE A UNIFICAÇÃO IMPLIQUE ALTERAÇÃO DA DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS ORIGINAIS, ALÉM APENAS DA FUSÃO DOS MESMOS (SOMA DAS ÁREAS E MEDIDAS).

QUANDO FOR IDENTIFICADA DIFERENÇA DE ÁREA OU MEDIDAS NO LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO PARA UNIFICAÇÃO, DEVERÁ PREVIAMENTE À UNIFICAÇÃO SE PROCEDER A RETIFICAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS) CUJA DIFERENÇA SE APUROU, PARA POSTERIORMENTE SER REALIZADA UNIFICAÇÃO.

5. Apresentar planta assinada pelo(s) proprietário(s) e técnico responsável, com todas as firmas reconhecidas, aprovada pela Prefeitura Municipal (art. 673, § 1.º CNGJ/SC), descrevendo (desenho) a situação atual dos imóveis que serão unificados (conforme matrículas) e a situação (desenho) do imóvel já unificado, indicando as matrículas dos imóveis originários, número do lote, e loteamento, se for o caso, respectivas áreas,



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BARRA VELHA – SANTA CATARINA
OFICIAL REGISTRADOR – Bel. Daniel Boabaid
Rua Bernardo Aguiar, n. 100 – sala A, Centro – CEP 88390-000 – Barra Velha – SC
Fone/Fax: (47) 3457-2012

medidas perimetrais, confrontações, orientação (norte, sul, leste e oeste), assim como do imóvel já unificado, devendo a descrição dos imóveis antes e depois da unificação coincidir com as constantes no memorial descritivo. Deverá indicar a descrição técnica do imóvel resultante com vértices, azimutes e coordenadas geográficas, constando ainda uma descrição resumida, com indicação da área total, medidas perimetrais com seus respectivos confrontantes (art. 213, I, d, LRP). A área total e medidas perimetrais das áreas resultantes devem obrigatoriamente totalizar a soma de cada matrícula e as descrições constantes no requerimento, memorial descritivo e planta devem estar iguais.

ATENÇÃO: Art. 673 . CNCGJ/SC: 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.

ART. 673 DO CN TERIA POR FIM EVITAR QUE A UNIFICAÇÃO IMPLIQUE ALTERAÇÃO DA DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS ORIGINAIS, ALÉM APENAS DA FUSÃO DOS MESMOS (SOMA DAS ÁREAS E MEDIDAS).

QUANDO FOR IDENTIFICADA DIFERENÇA DE ÁREA OU MEDIDAS NO LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO PARA UNIFICAÇÃO, DEVERÁ PREVIAMENTE À UNIFICAÇÃO SE PROCEDER A RETIFICAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS) CUJA DIFERENÇA SE APUROU, PARA POSTERIORMENTE SER REALIZADA UNIFICAÇÃO.

6. Apresentar ART – Anotação de Responsabilidade Técnica (art. 618 do CNCGJ) do responsável técnico pelos projetos acompanhada do comprovante de pagamento.
7. Apresentar certidão de aprovação da unificação expedida pela Prefeitura Municipal, indicando o número dos lotes originários e suas respectivas inscrições imobiliárias, constando as características e confrontações do novo lote unificado, localização relativa ao lado da rua (par ou ímpar) e o novo número da inscrição imobiliária do imóvel (arts. 673, § 1.º e 674, CNCGJ/SC).
8. Se o imóvel estiver alienado fiduciariamente ou hipotecado apresentar anuência do credor com firma reconhecida por autenticidade.
9. Caso conste algum ônus nas matrículas objetos da unificação, deverão ser descritos no memorial e requerimento e deverão ser trasladados para a matrícula aberta (art. 666, CNCGJ/SC) (ônus não impeditivos: hipoteca, penhora, usufruto, cláusulas)
10. Se na matrícula do imóvel os proprietários não estiverem qualificados corretamente, previamente à averbação de unificação deverá ser averbada, mediante requerimento (firma reconhecida ou firmado na serventia, cfe. art. 616, CN), a correta qualificação. Para isso, caso não seja possível inferir tais dados dos arquivos da serventia, será necessária a apresentação da cópia do título anteriormente registrado ou da cópia autenticada do CPF,



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BARRA VELHA – SANTA CATARINA
OFICIAL REGISTRADOR – Bel. Daniel Boabaid
Rua Bernardo Aguiar, n. 100 – sala A, Centro – CEP 88390-000 – Barra Velha – SC
Fone/Fax: (47) 3457-2012

RG, comprovante de endereço, acompanhado da certidão de nascimento/casamento atualizada (expedida no máximo há noventa-90 dias) e de registro do pacto antenupcial, caso o regime de bens não seja o legal; conforme os dados ausentes (Lei dos Registros Públicos, arts. 13, II, 167, II, 1, 221, II, 223, 176, § 1º, II, 4, e III, 2, 244, 246, §1º; arts. 476, 484, 687 e 688 do CNCGJ).

11. Se houve mudança do nome de rua do imóvel/endereço ou atualização de confrontação, deverá ser feito requerimento para averbação instruído com certidão municipal (art. 225, da Lei n. 6.015/73, art.213,I, c/c 176,II,3,b, LRP)
12. Atentar se consta alguma edificação na planta apresentada
 - Caso tenha uma construção averbada na matrícula deverá constar o desenho na planta.
 - Caso não tenha nenhuma averbação de construção na matrícula deverá ser averbada a obra se efetivamente existir ou não poderá conter o desenho de edificações na planta.
13. Atentar se o imóvel objeto da retificação de área é urbano.
 - Caso na matrícula conste a informação de que o imóvel é rural e já estiver cadastro na PMBV deverá ser requerida a averbação de cancelamento do cadastro junto ao INCRA e a inclusão no perímetro urbano
 - Caso seja um imóvel de marinha deverá constar no requerimento o número do RIP e anuência da SPU.
14. Se O imóvel for rural
 - Se imóvel rural apresentar: CND do ITR, CCIR dos cinco últimos exercícios, (art. 21 da Lei n. 9.393/96; art. 22, § 1.º da Lei n. 4.947/66; art. 1.º do Dec. n. 4449/2002) e o recibo de inscrição do imóvel no CAR ou proceder a averbação da reserva legal na matrícula (Circular n. 248/2014-CGJ/SC).

Atentar:

14.1. Para a necessidade de georreferenciamento pelo Incra – arts. 176, § 3.º e 225, § 3.º, da Lei n. 6.015/73 c/c art. 9.º do Decreto n. 4.449/02. Nos casos de atos judiciais não é necessário a observância dos prazos limite definidos no art. 10 do referido Dec. 4.449/02 caso a ação tenha sido ajuizada após 31.10.2005, devendo já ser procedida a certificação pelo Incra independentemente do transcurso temporal definido (aplicação imediata). Caso a ação tenha sido ajuizada antes de 31.10.2005, devem ser observados os prazos do art. 10 do Decreto n. 4449/02 (cfe. art. 2.º do Decreto n. 5570/05). Para os demais casos previstos no art. 10 (desmembramento, parcelamento, **remembramento** e em



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BARRA VELHA – SANTA CATARINA
OFICIAL REGISTRADOR – Bel. Daniel Boabaid
Rua Bernardo Aguiar, n. 100 – sala A, Centro – CEP 88390-000 – Barra Velha – SC
Fone/Fax: (47) 3457-2012

qualquer situação de transferência de imóvel rural) devem ser observados os PRAZOS limite incluídos no art. 10 do Dec. 4449/02 pelo Decreto n. 9311/18:

- Imóvel maior de 250 hectares JÁ EXIGÍVEL o Georreferenciamento
- Imóvel Rural com 100 a 250 hectares ----- exigível a partir de 20/novembro/2018
- Imóvel Rural com 25 a 100 hectares ----- exigível a partir de 20/novembro/2023
- Imóvel Rural inferior a 25 hectares ----- exigível a partir de 20/novembro/2025.

Em caso de necessidade de Georreferenciamento, além dos requisitos da retificação de área (art. 213, II,LRP) deverão ser observados os arts. 9 e segts do Decreto 4449/2002.

OBSERVAÇÕES:

- a. **Obrigatoriamente os imóveis devem ser contíguos e do mesmo proprietário (art. 234, LRP)**
- b. **A área total e medidas perimetrais das áreas resultantes da unificação devem obrigatoriamente totalizar a soma de cada matrícula originária.**
- c. **Todas as características, confrontações, área e dimensões laterais, descritas nas matrículas originais, devem ser respeitadas e mantidas na planta, no memorial e na certidão de aprovação da Prefeitura Municipal. Havendo divergência entre o levantamento topográfico e a descrição tabular ou necessidade de incluir ou alterar área ou medidas, deve ser procedida a Averbação de Retificação Administrativa da respectiva matrícula.**
- d. **Todos os documentos deverão ser apresentados no original ou em cópias autenticada**
- e. **Se o proprietário for representado, anexar procuração, cuja vigência e procedência serão confirmadas (arts. 488 e 489 do CNGCJ).**
- f. **Se houver restrições como área verde, proteção ambiental, etc, ou construção, deverá constar no memorial e na planta sua localização.**