

AVERBAÇÃO DE DESDOBRO

Checklist

O “checklist” tem a finalidade apenas de orientar na preparação de documentos para a protocolização no Cartório de Registro de Imóveis, podendo surgir outros requisitos para o caso concreto analisado.



REQUERIMENTO. Deve ser apresentado requerimento solicitando a averbação do desdobro na matrícula do imóvel. O modelo do requerimento encontra-se à disposição na recepção do cartório e no nosso site. O requerimento deve ser assinado por todos os proprietários com firma reconhecida por Tabelião, salvo se assinado na presença de Escrevente do Cartório.



PROJETO DE DESDOBRO APROVADO. Deve ser apresentado o projeto de desdobro aprovado pela Prefeitura Municipal.



CERTIDÃO DO DESDOBRO. Deve ser apresentada a Certidão do Desdobro contendo a descrição dos terrenos antes e após o desdobro.



CONSTRUÇÃO NÃO AVERBADA. Caso a certidão municipal indique a existência de construção em qualquer dos terrenos resultantes do desdobro, ainda não averbada, será necessária a prévia averbação da construção, sem a qual não é possível realizar o desdobro (Processo CG nº 125.042/2013).



INFORMAÇÕES DOS DOCUMENTOS. Deve haver coincidências nas informações que constam no Requerimento de desdobro, no Projeto e na Certidão municipal.



QUALIFICAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS. A qualificação pessoal dos proprietários deve estar completa na matrícula do imóvel com nome, RG, CPF, profissão, estado civil, nacionalidade e domicílio. Se faltar algum desses elementos ou se houver alteração do estado civil, deverá ser complementada as informações na matrícula do imóvel mediante apresentação de cópias autenticadas dos documentos e de certidão de casamento.

Continua no verso.

IMPORTANTE:



AVERBAÇÃO
DE
DESDOBRO

1. Ainda que não preenchidos os requisitos acima, recomenda-se ao interessado promover a prenotação de seu título.

2. A Lei dos Registros Públicos exige que as irregularidades sejam apontadas pelo Cartório por escrito mediante Nota Devolutiva, garantindo a validade do protocolo por 30 dias contados da sua apresentação.

Por isso não é possível a conferência do documento pelo atendente no balcão do cartório. O seu documento irá passar pela conferência de um Escrevente preparado e experiente que verificará se o documento está hábil a ter acesso ao registro imobiliário, garantido segurança jurídica. Se o documento não estiver apto para a averbação, as exigências serão apresentadas por meio de Nota Devolutiva.

Eventualmente o atendente pode alertar sobre a falta de algum documento, sem análise aprofundada e sem possibilidade de impedir o protocolo.

3. O depósito das custas no momento da apresentação do documento é feito mediante cálculo prévio e não representa o valor final dos emolumentos. O cálculo final das custas será feito posteriormente, podendo haver diferenças.