

O procedimento geral de desmembramento de matrículas no Registro de Imóveis

Gian Luca Romano Carneiro Pezzini

Bacharel em Direito pela Universidade Federal do Paraná. *E-mail:* gianluca.pezzini@gmail.com

Resumo: O procedimento de desmembramento imobiliário é alternativa comumente utilizada pela população com a finalidade de alienar frações de terra de tamanho inferior ao do imóvel original. Nesse sentido, as complicações decorrentes da venda de fração ideal de imóveis levaram à utilização de procedimento previsto em lei que, contudo, não deixa de estar envolto em penumbra. Com efeito, ainda que se trate de procedimento relativamente simples, há diversos atos cujo respeito deve ser observado, além de diversas peculiaridades que se apresentam conforme o tipo do desmembramento intentado pelos proprietários. O presente artigo tem a finalidade precípua de esclarecer, em linhas gerais, qual o procedimento adotado para o desmembramento de imóveis e, sem adentrar profundamente no mérito de cada etapa, alertar aos leitores acerca da periculosidade envolvendo a prática de tal ato sem a devida cautela e orientação. Para tanto, oferece-se exemplos simples e genéricos, mas hábeis à bem elucidar eventuais consequências decorrentes dos equívocos cometidos quando da formalização do desmembramento.

Palavras-chave: Desmembramento. Desmembramento e Loteamento. Procedimento Geral.

Sumário: **1** Noções gerais entre desmembramento e loteamento – **2** Atos necessários à prática do desmembramento no Registro de Imóveis – **3** Conclusão – Referências

1 Noções gerais entre desmembramento e loteamento

A divisão da integralidade de um imóvel em duas ou mais áreas distintas é prática comum, realizada de forma reiterada pelos Ofícios de Registro de Imóveis dispersos ao longo do país. Um exemplo singelo, todavia, capaz de bem elucidar a temática é o da divisão de um único imóvel, com grande extensão, em dois imóveis de igual metragem para sua posterior alienação.

Esta segmentação dos imóveis, contudo, pode ser realizada de duas maneiras distintas: o loteamento e o desmembramento. Inicialmente, se faz necessário diferenciar tais práticas, o que pode ser realizado com fundamento na Lei nº 6.766/1979 e na doutrina.

A aludida legislação dispõe, no §1º de seu art. 2º, que o loteamento pressupõe a abertura de “novas vias de circulação, de logradouros públicos ou

prolongamento, modificação das vias existentes”.¹ Por sua vez, o §2º do mesmo dispositivo, assevera que acaso a divisão do imóvel ocorra sem a necessidade de modificação na infraestrutura viária adjacente, estar-se-á diante de hipótese de desmembramento. Observe-se:

Art. 2º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

§1º – Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§2º – considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, 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.²

Em breve resumo, a Lei nº 6.766/1979 considera que haverá loteamento quando a divisão importar na modificação ou na criação de infraestrutura viária junto ao imóvel fracionado; enquanto no desmembramento haverá o simples desdobro do imóvel em diversos outros imóveis de tamanho inferior ao original.

Desde logo, denota-se que o critério que distingue o loteamento do desmembramento é a eventualidade da criação ou do aproveitamento de vias e logradouros públicos no entorno do imóvel que se pretende lotear ou desmembrar. Valiosos, destarte, os ensinamentos proferidos por Nicolau Balbino Filho, que auxiliam na compreensão da temática.

O que se depreende dos ensinamentos do aludido autor é que necessário se faz acrescer um novo requisito necessário à distinção entre loteamento e desmembramento. Com efeito, de acordo com Balbino Filho, os imóveis gerados pela divisão do que aqui se convencionou chamar de “matrícula-mãe” – a matrícula original – não podem ultrapassar os limites físicos do imóvel original e, não obstante tal necessidade, a divisão do imóvel deve ser aprovada, em momento anterior, pelo Município onde se localiza o imóvel original.

Nesse sentido, a lição do ilustre autor, *in verbis*:

o que caracteriza o loteamento são os novos logradouros e as vias de circulação, ou o prolongamento dos já existentes. O desmembramento

¹ BRASIL. *Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979*. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6766.htm

² BRASIL. *Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979*. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6766.htm

é o aproveitamento do sistema viário existente (...). É necessário que estejam compreendidos nos limites apontados, precedidos da aprovação do projeto pelo poder público municipal.³

Tal assertiva por certo corrobora a Lei nº 6.766/79. Veja-se:

Art. 10. Para a aprovação de projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, ressalvado o disposto no §4º do art. 18, e de planta do imóvel a ser desmembrado contendo:

(...)

Art. 12. O projeto de loteamento e desmembramento deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, a quem compete também a fixação das diretrizes a que aludem os arts. 6º e 7º desta Lei, salvo a exceção prevista no artigo seguinte.

(...)

Art. 18. Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos: (...).⁴

Entretanto, informação que não resta devidamente sinalizada a respeito da necessidade de aprovação de documentação pela municipalidade é a de que esta deve incluir, também, as alterações de infraestrutura viária pretendidas (se houverem). Parece evidente, portanto, que no momento em que se verifica se o planejamento inclui a utilização de vias e logradouros pré-existentes ou não, já é possível distinguir qual a natureza do desdobro pretendida.

Diante disso, é evidente que acaso ocorra aproveitamento da infraestrutura anteriormente existente no entorno do imóvel, resta caracterizada a prática do desmembramento, não se podendo falar na existência de loteamento. Hipótese contrária – de loteamento – seria aquela em que se pretende criar infraestrutura viária em conjunto com a divisão do imóvel original, de maneira que se afasta a possibilidade de se tratar de desmembramento.

³ BALBINO FILHO, Nicolau. *Averbações e cancelamentos no registro de imóveis*. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 42-43.

⁴ BRASIL. *Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979*. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6766.htm

São no mesmo sentido as festejadas lições de Aghiarian⁵ e de Rodrigues⁶ que, entretanto, ressaltam a existência de uma preocupação social no que tange ao loteamento (já que a possibilidade de revenda dos lotes ao público posteriormente à divisão do imóvel original existe, assim como de que é responsabilidade do Poder Público dar cumprimento às políticas públicas de urbanização e moradia); ao passo que no desmembramento, há interesse particular que sobrepuja o social, não necessitando de qualquer preocupação do Estado com relação à destinação social dos bens.

Contudo, convém ressaltar que mesmo na eventualidade de que a documentação apresentada perante o Município onde se localiza o imóvel dividendo seja formalmente denominado de desmembramento, *v.g.*, pode-se estar diante de hipótese de loteamento, cabendo ao Registrador de Imóveis, após a aprovação deste material técnico pela municipalidade, proceder à averbação ou ao registro da divisão da maneira correta.

Balbino Filho porém, alerta para a necessidade de se diferenciar, a partir dos trâmites realizados perante o Município, se o desmembramento será averbado ou registrado.

De acordo com o autor, as hipóteses de averbação do desmembramento são aquelas em que há toda uma gama de infraestrutura pública pré-existente ao requerimento de divisão do imóvel.⁷ Ou seja: se quando o proprietário do bem requerer seu desdobro já houver infraestrutura elétrica, hidráulica, viária, etc., estar-se-á diante de hipótese na qual o dono do imóvel deverá apresentar planta do imóvel à prefeitura. Documento este que deverá conter a descrição de toda a infraestrutura instalada no local.

Ao revés, se acaso o imóvel estiver desprovido de rede hidráulica, elétrica, etc., deverá seu proprietário apresentar “projeto” perante o Município, de maneira

⁵ O autor assevera que “Loteamento requer a antevisão de vias de circulação e logradouros na exteriorização do interesse social e público, enquanto a noção de desmembramento se atém mais à certeza de negócio privado, meramente fiscalizado pelo interesse público, em face de suas normas de posturas e edificação” (AGHIARIAN, Hercules. *Curso de direito imobiliário*. 11. ed. rev., ampl. e atual. São Paulo: Atlas, 2012, p. 178-179).

⁶ Rodrigues aduz que “Por outra angulação, no loteamento está presente o interesse público, seja na necessidade de urbanização, seja na proteção do comprador de baixa renda. Já no desmembramento, desponta apenas o interesse do particular (proprietário da gleba), pois não se faz urbanização nem venda ao público, apenas a poucos compradores a quem a lei concebe presumivelmente plena capacidade de se defender nos seus negócios” (RODRIGUES, Marcelo Guimarães. *Tratado de registros públicos e direito notarial*. São Paulo: Atlas, 2014, p. 193).

⁷ Ensina Balbino Filho que “o desmembramento da gleba será averbado quando: a) as áreas destinadas ao sistema de circulação já se acharem providas de equipamentos urbanos e comunitários, e dos equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado, naturalmente atendendo às peculiaridades regionais e locais; b) formalizar a composição de divisas ou a comodidade entre vizinhos” (BALBINO FILHO, Nicolau. *Averbações e cancelamentos no registro de imóveis*. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 43).

a prever sua instalação para a perfectibilização do pedido de desmembramento.⁸ Tal possibilidade necessita de registro perante o Ofício de Registro de Imóveis competente.

2 Atos necessários à prática do desmembramento no Registro de Imóveis

Superada a distinção acima realizada, necessário se faz esmiuçar o *modus operandi* correto para a formalização do desmembramento – que deve ocorrer perante o Ofício de Registro de Imóveis.

Não obstante a legislação supracitada, o Código de Normas do Foro Extrajudicial do E. TJPR traz instruções procedimentais acerca da necessidade de anuência do Município com o desmembramento pretendido pelos particulares, na medida em que seu art. 566 dispõe que “Nos casos de desmembramento, subdivisão, unificação e fusão de imóveis urbanos será exigida anuência prévia do Município onde estiver situado o imóvel”.⁹

Com a aprovação do projeto ou da planta apresentada perante a municipalidade, e sua conseqüente anuência, o proprietário do bem que se pretende desmembrar deve levar a documentação utilizada ao Ofício de Registro de Imóveis competente – aquele onde estiver matriculado o imóvel original – a fim de que seja averbado ou registrado o desmembramento.

Outrossim, como foi acima delineado, quando se trata de imóvel com infraestrutura pré-existente, não sendo necessárias implementações de qualquer tipo no bem para sua devida utilização, estar-se-á diante de hipótese em que se deve apresentar “planta” perante o Município e, conseqüentemente, de averbação. Por outro viés, acaso seja necessária a construção de infraestrutura no local, deve-se apresentar um “projeto” contendo os planos de instalação de infraestrutura básica à municipalidade, oportunidade em que deverá ser realizado registro do desmembramento.

⁸ Já no que tange à hipótese de registro do desmembramento, o autor ressalta que “para as demais espécies de desmembramento, o loteador deverá apresentar, em lugar da planta, um projeto, conforme preceitua o art. 10 da Lei n. 6.766/79. Cumpridas as formalidades legais (...), o loteador irá requerer ao Registro de Imóveis o desmembramento, que seguirá o rito dos arts. 18 a 21 da Lei n. 6.766/79, e então será registrado” (BALBINO FILHO, Nicolau. *Averbações e cancelamentos no registro de imóveis*. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 44).

⁹ PARANÁ. *Provimento nº 249 de 2013* – Alterado e atualizado até o Provimento nº 275/2018 – Código de normas da Corregedoria-Geral da Justiça – Foro extrajudicial. Disponível em: <https://www.tjpr.jus.br/documents/11900/0/V++Texto+Final++Publica%C3%A7%C3%A3o++ARTIGOS+COM+EFEITOS+SUSPENSOS++MS++Atualiza%C3%A7%C3%A3o.pdf/b0f6e89b-a605-d63e-d85d-8753b794852a>

Nesse sentido, a Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973) prevê, em seu art. 167, II, 4), a necessidade de averbação do desmembramento do imóvel na matrícula original.

Art. 167 – No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos.

(...)

II – a averbação:

(...)

4) da mudança de denominação e de numeração dos prédios, da edificação, da reconstrução, da demolição, do desmembramento e do loteamento de imóveis.¹⁰

Aprovada a planta do imóvel apresentada perante o Município, portanto, deve-se proceder à averbação, na matrícula do imóvel, da autorização de divisão expedida pela Prefeitura do Município onde se situa a área a ser desmembrada.

Conforme se pode verificar, por se tratar de procedimento que não envolve relevante interesse social (posto que o desmembramento de imóvel que já possui infraestrutura não deve se desenrolar em prejuízos de infraestrutura para qualquer um dos novos imóveis); mas sim, em sua maioria, interesses particulares; há relativa simplicidade nos atos necessários, de maneira que a averbação segue a letra da Lei nº 6.015/73.

Já no que tange ao registro de desmembramento, cujo procedimento é amparado pela Lei nº 6.766/79, deve-se verificar que há relevante interesse social a ser preservado. Com efeito, em geral os desmembramentos levados a registro são aqueles em que os novos imóveis não possuem a infraestrutura básica necessária à vida cotidiana e, para além disso, são em tais procedimentos que se verifica a divisão do imóvel original em um maior número de lotes.

Deve-se, portanto, resguardar o interesse público e verificar se há projeto para a implantação da infraestrutura. Seguindo a lógica acima exposta, se o desmembramento que é levado a registro é aquele no qual há maior número de lotes resultantes da divisão, por certo que a pretensão do proprietário do imóvel original é vê-los alienados a terceiros.

Contudo, tendo em vista que o Estado é responsável pelas políticas públicas de urbanismo e de acesso à moradia, deve aquele ente se assegurar de que sua população disporá de toda a necessária infraestrutura para usufruir dos mais cotidianos serviços, como iluminação e energia elétrica; água e esgoto; telefonia e vias de acesso regulares. É, destarte, por conta disto, que se faz necessário ao

¹⁰ BRASIL. *Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973*. Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm

Registrador de Imóveis distinguir o procedimento a ser adotado, a fim de reproduzir com clareza e exatidão as informações que correspondem à realidade.

Tal preocupação também é externada pela Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. Observe-se:

Art. 528. Nos desmembramentos, o Registrador, sempre com o propósito de obstar expedientes ou artifícios que visem a afastar a aplicação da Lei nº 6.766/1979, cuidará de examinar, com seu prudente critério e baseado em elementos de ordem objetiva, especialmente na quantidade de lotes parcelados, se se trata, ou não, de hipótese de incidência do registro especial.¹¹

Ora, tal dispositivo do Código de Normas do Foro Extrajudicial paranaense estipula obrigação ao Oficial Registrador de Imóveis com o evidente intuito de ver preservadas as políticas públicas urbanísticas das quais lançam mão as municipalidades. Com efeito, impondo-se ao Registrador Imobiliário o dever de verificar os “elementos de ordem objetiva” apresentados para o desenrolar do procedimento de divisão do imóvel, para assim declarar se àquele desmembramento é aplicável a Lei nº 6.766/79 ou a Lei de Registros Públicos, parece claro que o Poder Público, através do Poder Judiciário, visa resguardar o interesse público, evitando que, futuramente, sejam alienados imóveis sem quaisquer condições de habitação ou desprovidos de infraestrutura básica.

Faz-se, aqui, um adendo. É louvável que tal iniciativa protetiva do interesse público tenha sido positivada e, sobretudo, incumbida ao Registrador de Imóveis que, na realidade é um dos profissionais cuja atividade possui maior proximidade com a realidade imobiliária de cada Município.

Tal imposição possui característica preventiva, na medida em que se pretende deixar evidenciado a pré-existência ou não de infraestrutura no local. Acredita-se que o intuito principal desta medida é o de impedir o alastramento de imóveis sem condições básicas de habitação, posto que é pública e notória a enorme insuficiência de infraestrutura nos imóveis já existentes, o que representa um gigantesco empecilho financeiro ao Estado.

Não obstante a responsabilidade pela aprovação de planta ou projeto em momento anterior à autorização do desmembramento ser atribuição da prefeitura de cada Município, é no Registro de Imóveis que tais informações serão perpetuadas e deixadas sempre à mão para consulta pela municipalidade. Por certo que,

¹¹ PARANÁ. *Provimento nº 249 de 2013* – Alterado e atualizado até o Provimento nº 275/2018 – Código de normas da Corregedoria-Geral da Justiça – Foro extrajudicial. Disponível em: <https://www.tjpr.jus.br/documents/11900/0/V++Texto+Final++Publica%C3%A7%C3%A3o++ARTIGOS+COM+EFETOS+SUSPENSOS++MS++Atualiza%C3%A7%C3%A3o.pdf/b0f6e89b-a605-d63e-d85d-8753b794852a>

com as constantes mudanças de governo, por muitas vezes o planejamento de determinada gestão é desconsiderado e, conseqüentemente, deixa-se de concluir diversas regularizações necessárias à infraestrutura urbana.

Com a anotação da necessidade de regularização – ou não – de determinado imóvel, o Poder Público tem a possibilidade de consultar tais informações e promover ações e obras de infraestrutura para regularizar a situação imobiliária da população. Todavia, tal iniciativa cabe somente ao Poder Público, limitando-se o Registrador de Imóveis a instrumentalizar a consulta a matrícula do imóvel desmembrado.

Pois bem. Verificando a coerência da documentação apresentada pelo proprietário do imóvel com o ato que deve ser praticado – averbação ou registro – o Registrador de Imóveis tem o dever de proceder a anotação junto à matrícula do imóvel original, informando sua divisão em lotes e também a criação de novas matrículas, correspondentes a cada fração de imóvel resultante do desmembramento.

Adiante, averbado ou registrado o desmembramento, se faz necessária a criação de matrícula específica para cada um dos lotes originados da divisão da área original. É essa a redação do art. 235, §1º, da Lei de Registros Públicos, regra que, aliás, é aplicável a ambas as modalidades de desmembramento. Veja-se:

Art. 235 - Podem, ainda, ser unificados, com abertura de matrícula única:

(...)

§1º Os imóveis de que trata este artigo, bem como os oriundos de desmembramentos, partilha e glebas destacadas de maior porção, serão desdobrados em novas matrículas, juntamente com os ônus que sobre eles existirem, sempre que ocorrer a transferência de 1 (uma) ou mais unidades, procedendo-se, em seguida, ao que estipula o inciso II do art. 233.¹²

Novamente, valiosa a lição de Nicolau Balbino Filho:

Havendo desmembramento, essa circunstância não pode deixar de ser averbada na folha da matrícula do imóvel desmembrado, por tratar-se de ato inquestionavelmente obrigatório (...). Esse procedimento irá ocasionar a abertura da matrícula do novo imóvel, que daquele se desprende: imediata, se for objeto de alienação ou constituição em direito real na coisa alheia, ou ainda de prestação de garantia real; oportuna, se não houver previsão para nenhuma das hipóteses precedentes. As unidades averbadas ficarão em repouso na matriz.¹³

¹² BRASIL. *Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973*. Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm

¹³ BALBINO FILHO, Nicolau. *Averbações e cancelamentos no registro de imóveis*. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 158.

No mesmo sentido propõe Maria Helena Diniz que há a necessidade de transcrever para as matrículas geradas do desdobro os dados da matrícula originária. Veja-se:

A lei n. 6.015/73, art. 167, I, n. 23 (1ª parte), requer o registro dos julgados e dos atos jurídicos inter vivos que dividirem imóveis ou os demarcarem, para permitir a continuidade do registro, e, para isso, o imóvel deverá estar matriculado. Cada quinhão seu será matriculado e registrado, e o serventuário averbará a ocorrência na matrícula originária. Na nova matrícula de cada quinhão haverá menção ao número da matrícula originária, livro e folha.¹⁴

Surgem, portanto, as figuras da “matrícula-mãe” e das “matrículas-filhas”. As “matrículas-filhas” deverão replicar as informações constantes da “matrícula-mãe”, na medida em são fruto da divisão da área total do imóvel. Marcelo Rodrigues afirma que “o registro do loteamento assume feição de certa neutralidade, pois não opera qualquer mutação jurídico-real no imóvel, não aumenta nem diminui o valor do título de domínio (...)”.¹⁵

Contudo, existem fatos que levam à necessidade do fracionamento do imóvel original e que, por sua vez, podem modificar o conteúdo das matrículas-filhas, a despeito de não se tratar do que ocorre de maneira cotidiana. O supracitado autor afirma que existem espécies de desmembramento que têm seu registro (aquele previsto na Lei nº 6.766.79) dispensado. Do magistério de Rodrigues, depreende-se que aqueles que podem operar modificações nas matrículas-filhas quando comparadas com as matrículas-mãe são:

(...)

3. as divisões consequentes de partilhas judiciais, qualquer que seja a época da homologação ou celebração;
4. as cartas de arrematação, de adjudicação ou mandados, expedidos em cumprimento de decisões definitivas transitadas em julgado;
5. as alienações ou promessas de alienações de partes de glebas, desde que, no próprio título ou em requerimento que o acompanhe, seja requerida, pelo adquirente ou compromissário, a unificação do imóvel com outro, contíguo, de sua propriedade (...).¹⁶

¹⁴ DINIZ, Maria Helena. *Sistemas de registro de imóveis*. 9. ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

¹⁵ RODRIGUES, Marcelo Guimarães. *Tratado de registros públicos e direito notarial*. São Paulo: Atlas, 2014, p. 193.

¹⁶ RODRIGUES, Marcelo Guimarães. *Tratado de registros públicos e direito notarial*. São Paulo: Atlas, 2014, p. 195.

No mesmo sentido são os dispositivos do Código de Normas do Foro Extrajudicial do E. TJPR. Observe-se:

Art. 571. Não estão sujeitos ao registro de que trata o art. 18 da Lei nº 6.766/1979:

(...)

III – as divisões levadas a efeito em processos judiciais, qualquer que seja a época de sua homologação ou celebração;

IV – o desmembramento decorrente de arrematação, adjudicação, usucapião ou desapropriação, bem como qualquer desmembramento oriundo de título judicial, respeitadas as posturas municipais, em imóveis urbanos, e legislação agrária em imóveis rurais;

V – os desmembramentos oriundos de alienações de partes de imóveis, desde que, no próprio título ou em requerimento que o acompanhe, o adquirente requeira a unificação da parte adquirida à outra contígua de sua propriedade, nos termos do art. 235 da Lei de Registros Públicos. Nestes casos não é exigível a testada mínima de 5 (cinco) metros, nem a área mínima de 125 m² (art. 4^º, inc. II, Lei nº 6.766/1979) para o imóvel desmembrado, mas o imóvel que sofrer o desmembramento deve permanecer com as medidas iguais ou superiores a estas, salvo quando outra for fixada pela legislação estadual ou dos Municípios interessados, que então prevalecerá.¹⁷

Novamente, ressalta-se que a regra seria o desmembramento comum, em que as informações da matrícula-mãe são replicadas na matrícula-filha. Um exemplo simples, mas hábil a elucidar a questão, é o que segue: um imóvel tem como proprietárias duas pessoas distintas; seja porque a aquisição se deu através de herança ou porquanto a aquisição da fração ideal do imóvel adquirida por um dos condôminos ocorreu em épocas em que tal tipo de alienação não representava prejuízo algum; de modo que tanto o sujeito A quanto o sujeito B possuem 50% do imóvel cada.

Acaso os proprietários entendam por requerer o desmembramento do imóvel, há como se desconstituir o condomínio formado pela aquisição da propriedade por mais de um indivíduo. Dessa maneira cada lote corresponderia à fração ideal de cada um dos proprietários, desfazendo-se o condomínio sobre o imóvel da matrícula-mãe e gerando-se novas matrículas aos imóveis resultantes deste desmembramento – daí depreende-se a alteração dos dados constantes da matrícula original.

¹⁷ PARANÁ. *Provimento nº 249 de 2013* – Alterado e atualizado até o Provimento nº 275/2018 – Código de normas da Corregedoria-Geral da Justiça – Foro extrajudicial. Disponível em: <https://www.tjpr.jus.br/documents/11900/0/V++Texto+Final++Publica%C3%A7%C3%A3o++ARTIGOS+COM+EFEITOS+SUSPENSOS++MS++Atualiza%C3%A7%C3%A3o.pdf/b0f6e89b-a605-d63e-d85d-8753b794852a>

Entretanto, se não é realizado tal requerimento, o Registrador de Imóveis deverá proceder, única e exclusivamente, à abertura de novas matrículas de tantos quantos forem os imóveis resultantes do desmembramento, atribuindo a cada um dos proprietários do imóvel original sua respectiva parcela – replica-se, assim, o conteúdo da matrícula-mãe, conforme revela Balbino Filho:

Quando o desmembramento incidir sobre imóvel pertencente a vários proprietários, o requerimento deverá ser firmado por todos. As parcelas autônomas resultantes do desmembramento pertencem igualmente a todos os condôminos, mantidas as mesmas proporções anteriores (...).

Convém recordar que os imóveis oriundos de desmembramentos deverão ser desdobrados em novas matrículas, juntamente com os ônus que sobre eles existirem, sempre que ocorrer a transferência de uma ou mais unidades (art. 235, parágrafo único, da LRP).¹⁸

Assim, os ônus que incidiam sobre o imóvel original, por exemplo, devem também incidir sobre os imóveis resultantes do desdobro, exceto se houver alguma espécie de modificação nas matrículas-filhas por conta do próprio desmembramento.

Mister se faz esclarecer que, conquanto a inauguração de novas matrículas provenientes do desmembramento de um imóvel não seja ato estritamente necessário, a doutrina sugere que tal prática seja recorrente nos Ofícios de Registro de Imóveis.

A este respeito, leciona Balbino Filho:

Todavia, com o exercício ininterrupto da atividade registraria há vários lustros e neste último decênio promovendo a abertura de matrículas e lançamentos dos mais diversos atos sujeitos a registros e averbações, preferimos optar pela abertura imediata de matrículas das unidades imóveis, quaisquer que sejam suas origens, bem como pelo lançamento da averbação encerrando a matrícula originária.¹⁹

Vislumbra-se a motivação pela qual é realizada tal opção. Ao que parece, a criação automática e sequencial de novas matrículas para os imóveis desmembrados é regra quando já há uma finalidade previamente destinada aos novos imóveis gerados pelo desmembramento – como quando se pretende alienar uma fração da área do imóvel original, desde logo se fazendo a averbação de compromisso de compra e venda perante o Registro de Imóveis competente.

¹⁸ BALBINO FILHO, Nicolau. *Direito imobiliário registral*. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 145-146.

¹⁹ BALBINO FILHO, Nicolau. *Direito imobiliário...*, p. 146.

Contudo, nos casos de desmembramento sem finalidade prévia ou imediata, a regra é aguardar a destinação de alguma finalidade àquele imóvel para, então, proceder à abertura de sua matrícula. Ainda que não se verifique nenhum prejuízo imediato, eventualmente podem emergir diversos problemas e discussões envolvendo o imóvel cuja matrícula não foi gerada.

Novamente, exemplo simples é capaz de elucidar a temática. Tome-se em consideração que o imóvel originário possui condomínio constituído entre três proprietários. O procedimento correto a ser seguido, de acordo com a explanação aqui tecida, é o de averbação ou registro do desmembramento após a devida anuência do Município da situação do imóvel. Suponha-se que a matrícula-mãe teria anotado desmembramento em três novas matrículas-filhas, e que os proprietários do aludido imóvel tinham por intenção que cada um dos novos imóveis pertencesse a cada um dos anteriores proprietários do bem original.

Porém, neste exemplo, um dos então proprietários não manifestou qualquer solicitação de atribuição de propriedade e de desfazimento do condomínio no bem específico que lhe pertenceria, em conjunto com os demais proprietários à época da anotação do desmembramento – recorde-se que, para a dissolução do condomínio, se faz necessária autorização dos demais proprietários ou autorização judicial. Já os demais proprietários o fizeram, de maneira que o Lote A e o Lote B, *v.g.*, possuem um único proprietário.

Entretanto, o Lote C continua com três proprietários, posto que não houve a dissolução do condomínio relativa àquele imóvel, nem tampouco foi gerada sua matrícula. Os anos passam e o proprietário do Lote A vem a óbito, de maneira que seus herdeiros procedem à abertura de seu inventário. Quando da verificação dos bens de propriedade do *de cuius*, os herdeiros observam que na matrícula do imóvel originário – que ainda não foi encerrada por conta da pendência na abertura da matrícula correspondente ao Lote C – consta seu desmembramento em três lotes.

Os herdeiros, então, solicitam a geração da matrícula referente ao Lote C, cuja propriedade será atribuída a todos os proprietários do imóvel originário, já que não houve a dissolução do condomínio. Desta forma, o imóvel que, na prática, pertence ao terceiro proprietário, formalmente continua a ser propriedade dos três donos do imóvel original, e comporá o inventário do proprietário já falecido. Assim, somente um terço do imóvel de Lote C caberia, formalmente, àquele que seria seu correto proprietário.

Destarte, ainda que seja viável pleitear o reconhecimento da propriedade pela via judicial, houve todo um imbróglio instaurado pela desídia do terceiro proprietário quando do desmembramento do imóvel original, o que poderia ter sido evitado acaso se houvesse dado destinação àquele imóvel desde sua criação.

Para além deste singelo exemplo, há diversas outras situações que podem ser prevenidas pela abertura de todas as matrículas quando da divisão do imóvel original em lotes.

Por fim, há de ser realizado o encerramento da matrícula-mãe, na medida em que não possui mais disponibilidade para alterações, tendo em vista que o imóvel nela albergado foi dividido em matrículas-filhas.

Nesse sentido é o art. 233 da Lei de Registros Públicos:

Art. 233 – A matrícula será cancelada:

(...)

II – quando em virtude de alienação parciais, o imóvel for inteiramente transferido a outros proprietários.²⁰

Também ensina Balbino Filho:

Dá-se o cancelamento da matrícula por decisão judicial (art. 233, I), nas alienações parciais (art. 233, II), quando necessariamente os imóveis são precedidos de desmembramento, bem como nas fusões ou unificações (arts. 234 e 235, I e II). Verifica-se o encerramento da escrituração na matriz: a) por estar exaurida a disponibilidade do imóvel; b) porque, ao experimentar modificação formal (fusões ou desmembramentos), os imóveis exigem nova caracterização.²¹

Com a criação das matrículas-filhas, se faz necessário que sejam nelas repetidos os dados constantes das averbações e registros. Com efeito, novamente Balbino Filho assevera que quando

o negócio jurídico incidir sobre a fração ideal do imóvel, a inauguração matricial deverá versar sobre a sua totalidade, trazendo á tábua todos os proprietários com as suas respectivas percentagens. É o que na técnica registral se denomina ‘recomposição do todo.’²²

É dizer: toda vez que uma matrícula-filha for aberta, deverão nela constar os dados da matrícula-mãe no que tange à propriedade, em especial acaso se trate de imóvel com alienação de fração ideal.

²⁰ BRASIL. *Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973*. Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm

²¹ BALBINO FILHO, Nicolau. *Averbações e cancelamentos no registro de imóveis*. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 160.

²² BALBINO FILHO, Nicolau. *Direito imobiliário registral*. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 92.

Destarte, conclui-se o desmembramento imobiliário com a criação das novas matrículas correspondentes aos imóveis originados da divisão do imóvel que constava da matrícula-mãe.

3 Conclusão

Em apertada síntese, o procedimento de desmembramento deve atender às seguintes etapas:

a) apresentação de projeto de desmembramento ou de planta do imóvel que se pretende desmembrar – respectivamente, nas hipóteses em que o desmembramento será registrado ou averbado – perante a Prefeitura do Município onde se encontra matriculado o imóvel objeto da divisão pretendida;

b) aprovação do pedido de desmembramento, com a consequente possibilidade de registro ou averbação do desdobro no Ofício de Registro de Imóveis da circunscrição onde se encontra a área a ser dividida;

c) registro ou averbação da divisão aprovada pelo Município, com a criação de nova matrícula (matrícula-filha) para cada lote resultante do desmembramento. Cada lote deverá possuir transcrição dos dados da matrícula-mãe, em especial no que tange à propriedade do imóvel anterior e, conseqüentemente, dos novos imóveis, em especial acaso se trate de hipótese de propriedade dividida em frações ideais;

d) encerramento da matrícula-mãe, na medida em que o imóvel que por ela era albergado não mais existe, ante a sua divisão e a geração de novas matrículas (matrículas-filhas).

O desmembramento de imóveis, para além de ser uma faculdade de seus proprietários, acarreta diversos ônus para quem o realizar. Não sendo dispensado o adequado tratamento à aludida prática, diversos danos podem ser causados à coletividade e também àqueles envolvidos no fracionamento do imóvel.

Com efeito, conquanto o procedimento tenha aparência de simplicidade, caso não observada a legislação aplicável à espécie, suas conseqüências podem tomar as mais diversas proporções – desde a alteração da propriedade de determinado lote quando há condomínio instituído no imóvel principal, até a alienação de imóveis sem qualquer nível de infraestrutura urbana básica –, gerando, assim, prejuízos de diversas ordens a seus proprietários e eventuais sujeitos envolvidos com o imóvel.

Assim, sugere-se que sejam observadas todas as disposições legais cabíveis pelos indivíduos que desejam realizar o desmembramento de imóvel de sua propriedade a fim de prevenir imbróglis posteriores. Nesse sentido, consultar o próprio Oficial Registrador de Imóveis ou advogado especializado é o mais indicado, na medida em que, a despeito da simplicidade do procedimento, uma

informação equivocada pode influenciar drasticamente nas consequências atribuíveis ao imóvel.

The General Property Register Dismemberment Procedure towards the Property's Register Office

Abstract: The property dismemberment procedure is an alternative that is commonly used by citizens whose goal is to sell property fractions with an inferior size when compared to the original property. The complications that come with the disposal of some of the called property's ideal fraction have taken people to use a legal foreseen procedure that is still surrounded by shadows. Despite being a fairly simple procedure, there are many acts within the procedure that need to be respected, besides a great number of traits that show up accordingly to the type of dismemberment which the property owners tries to use. The present article has the forehead finality of clarifying, em general terms, which is the adopted procedure for property dismemberment and to warn it's readers about the danger envolving this practice without caution and legal orientation, all of this without engaging deeply on each step. To achieve that goal, simple and generic, but effective examples are offered to clarify possible consequences due to the mistakes committed when formalizing the dismemberment procedure.

Keywords: Dismemberment. Dismemberment and allotment. General procedure.

Referências

- AGHIARIAN, Hercules. *Curso de direito imobiliário*. 11. ed., rev., ampl. e atual. São Paulo: Atlas, 2012.
- BALBINO FILHO, Nicolau. *Averbações e cancelamentos no registro de imóveis*. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2010.
- BALBINO FILHO, Nicolau. *Direito imobiliário registral*. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.
- BRASIL. *Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973*. Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm.
- BRASIL. *Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979*. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6766.htm.
- DINIZ, Maria Helena. *Sistemas de registro de imóveis*. 9. ed. São Paulo: Saraiva, 2010.
- PARANÁ. *Provimento nº 249 de 2013*. Alterado e atualizado até o Provimento nº 275/2018 – Código de normas da Corregedoria-Geral da Justiça – Foro Extrajudicial. Disponível em: <https://www.tjpr.jus.br/documents/11900/0/V++Texto+Final++Publica%C3%A7%C3%A3o++ARTIGOS+COM+EFEITOS+SUSPENSOS++MS++Atualiza%C3%A7%C3%A3o.pdf/b0f6e89b-a605-d63e-d85d-8753b794852a>.
- RODRIGUES, Marcelo Guimarães. *Tratado de registros públicos e direito notarial*. São Paulo: Atlas, 2014.

Informação bibliográfica deste texto, conforme a NBR 6023:2018 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT):

PEZZINI, Gian Luca Romano Carneiro. O procedimento geral de desmembramento de matrículas no Registro de Imóveis. *Revista Brasileira de Direito Urbanístico – RBDU*, Belo Horizonte, ano 5, n. 9, p. 77-91, jul./dez. 2019.
