1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE TIMBÓ/SC
Bel. Iara Maria dos Anjos – A Registradora
Rua: General Osório, nº 311, Sala 104 – Timbó – SC
Fone: (47) 3382-2804
Site: www.1ritimbo.com.br

RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA DE ÁREA

(art. 213, II, da Lei 6.015/193)

1. Requerimento em nome de todos os proprietários do imóvel, com qualificação completa, com firma reconhecida de todos (a qualificação do requerente deverá atender ao disposto na Lei 6.015/73, CNCGFE/SC e no Provimento CNJ nº 61/2017), vide MODELO abaixo:

NOME COMPLETO (qualificar vide provimento 61/2017 do CNJ), proprietário do imóvel matriculado….., Livro 2, vêm à presença de Vossa Senhoria requerer o que segue:

Tendo em vista que a descrição tabular do imóvel matriculado não apresenta medidas lineares, ângulos, azimutes, coordenadas e descrição perimetral, requer a retificação de área e dos dados descritivos do mesmo, nos termos dos artigos 212 e 213, inciso II, da Lei nº 6.015/73.

Para tal, faz à juntada de novos trabalhos topográficos e demais documentos probantes para devida avaliação e decisão.

Declaramos sob as penas da Lei, que:
a) Os dados e informações juntados a este requerimento são verdadeiros.
b) Após o levantamento do imóvel foram verificadas divergências em relação às áreas e medidas perimetrais constantes da matrícula.
c) Foram respeitados os direitos dos confrontantes (art. 974, I do CNCGFE/SC).
d) Não há inclusão de área de posse ou de confrontante, assim como exclusão ou inclusão de área matriculada.
e) A retificação de área atual não está sendo, assim como nunca foi pleiteada judicialmente.

Requer ainda, o encerramento da Matrícula atual e a abertura de nova Matrícula, face a retificação a ser procedida.

Observação: o requerimento deve ser assinado também pelo profissional habilitado com firma reconhecida.

- Se pessoa jurídica: anexar cópia autenticada ou expedida eletronicamente pela Jucesc do(s) documento(s) que dá poderes de representação para assinar em nome da empresa (contrato social, última alteração consolidada, último ato arquivado na Jucesc, e certidão simplificada da Jucesc atualizada – expedida há menos de 90 dias) - arts. 296 e 799 do CNCGFE/SC.

- No caso de procurador, será necessário apresentar procuração pública por traslado, certidão ou cópia autenticada OU instrumento particular com firma reconhecida, em original ou em cópia autenticada, com poderes especiais e expressos – art. 306 do CNCGFE/SC e art. 661, caput e § 1º do Código Civil.

- No caso de inventariante, apresentar o termo de inventariante (judicial) ou escritura pública de nomeação de inventariante (extrajudicial) – art. 1.991 do Código Civil.

2. Certidão atualizada do estado civil dos proprietários (expedida há menos de 90 dias) – art. 297 do CNCGFE/SC.
A certidão pode ser apresentada na via original ou em cópia autenticada.

3. Documento comprobatório, emitido pela autoridade competente (poder público ou engenheiro florestal, com firma reconhecida), dizendo se o imóvel em questão se encontra ou não localizado em área de Unidade de Conservação e se apresenta ou não área de Preservação Permanente - Lei 12.651/2012 e art. 246 da Lei 6015/73.

4. Certidão municipal da aprovação da área retificada.

5. Certidão expedida pela municipalidade informando o "bairro" que está localizado o imóvel - art. 701 do CNCGJ/SC

6. Certidões de confrontantes expedida pela municipalidade referente às matrículas dos confrontantes, considerando que pela descrição da matrícula do confrontante não conseguimos traçar vínculo com o imóvel objeto da retificação. Em caso de negativa da municipalidade em expedir tal certidão, comprovada através de certidão municipal, apresentar uma declaração do proprietário e responsável técnico evidenciando em qual ponto o respectivo imóvel confronta com a área a ser retificada (Ex. do ponto 5 ao ponto 6 e respectivas coordenadas);

7. No caso de diminuição de área: certidão Municipal mencionando se saiu área do imóvel para alargamento, ampliação e/ou modificação das vias públicas que confrontam com o imóvel.

8. O responsável pelo levantamento planimétrico deverá fazer um sucinto histórico da situação tabular do imóvel e dos motivos da retificação, com firma reconhecida - Laudo Técnico. Nesse laudo o engenheiro deverá esclarecer e justificar a diferença de área encontrada, indicando o erro de registro, e ainda, declarar, sob as penas da lei, que efetuou pessoalmente o levantamento do imóvel, que não está incluindo área de posse e ou áreas de transações irregulares, que todos os dados apresentados são verdadeiros e, que tem ciência do teor do § 14, inciso II do artigo 213 da LRP.

Se for o caso, apresentar planta sobreposta.

9. memorial descritivo devidamente aprovado pela Municipalidade, e assinado com firma reconhecida pelos proprietários/representante, engenheiro responsável e confrontantes (art. 213, II da Lei nº 6015/73).
As assinaturas serão identificadas com o nome e a indicação da qualidade de quem as lançou (proprietário, possuidor de imóvel contíguo ou requerente da retificação) e o número de matrícula do imóvel ou a indicação de que o imóvel não a possui.

Observações:

- Nos termos do art. 977 do CNCGFE/SC, o profissional responsável deverá enviar os arquivos técnicos com as coordenadas no SIG-RI do Registro de Imóveis do

Brasil (mais orientações, acesse: https://www.registrodeimoveis.org.br/orientacoes).

- A apresentação das tabelas de inscrição no SIGEF/INCRA não substitui a apresentação dos memoriais narrativos da especialização do imóvel, ainda que de forma resumida, quando necessária para a sua correta caracterização (art. 974, § 10 do CNCGFE/SC.

- O oficial de registro dispensará a notificação das pessoas de direito público União,
Estado, Município, suas autarquias e fundações) na hipótese de o imóvel fazer divisa com bens de uso comum do povo, tais como vias públicas, estradas, ruas, travessas, ferrovias e **rios públicos**, exigindo-se apenas **declaração** do responsável técnico, com firma reconhecida, de que a medição respeitou plenamente as divisas com as áreas e faixas de domínio de imóveis públicos e, quantos aos rios, se estes são públicos – art. 974, § 9º do CNCGFE/SC.

10. Anexar certidões de inteiro teor das matrículas dos imóveis confrontantes – expedidas há menos de 30 dias (art. 974, III do CNCGFE/SC).

11. documento de responsabilidade técnica quitado (ART, RRT ou equivalente) em relação a planta apresentada (original ou cópia autenticada) - art. 974, II e art. 785 do CNCGFE/SC.

12. planta da área retificada devidamente aprovada pela Municipalidade, e assinada com firma reconhecida pelos proprietários/representante, engenheiro responsável e confrontantes (art. 213, II da Lei nº 6015/73).
As assinaturas serão identificadas com o nome e a indicação da qualidade de quem as lançou (proprietário, possuidor de imóvel contíguo ou requerente da retificação) e o número de matrícula do imóvel ou a indicação de que o imóvel não a possui.

13. declaração com firma reconhecida referente ao valor real de mercado do imóvel para cálculo de emolumentos (art. 320 e 974, VII do CNCGFE/SC).
OBS: Se imóvel RURAL observar a Tabela CEPA da EPAGRI.

Observações:

- *Se imóvel rural*: anexar o CCIR vigente e quitado, CND Federal do imóvel rural (CIB) e Recibo do CAR.

- *Se imóvel urbano*: anexar certidão municipal de inscrição imobiliária.

- *No caso de georreferenciamento*: anexar memorial descritivo expedido pelo INCRA (com certificação) e declaração dos proprietários, com firma reconhecida, sob pena de responsabilidade civil e criminal, de que foram respeitados os direitos dos confrontantes (art. 9, §5º do Decreto nº 4.449 de 30/10/2002).

- *Se o imóvel confrontar com rio/ribeirão*: anexar certidão municipal e declaração do responsável técnico, com firma reconhecida, no sentido de constar se o rio/ribeirão é um bem público ou particular, e ainda, a declaração do responsável

técnico de que a medição respeitou plenamente as divisas com as áreas e faixas de domínio de imóveis públicos – art. 974, § 9º do CNCGFE/SC.

- *Se imóvel cortado por logradouro público*: anexar cópia da Lei/Decreto Municipal que declara a área de utilidade pública para o logradouro.
E, se for o caso, apresentar a escritura pública em relação à desapropriação da área ao Município/Estado.
Observação: a regularização das áreas públicas é de interesse da municipalidade.

- Eventuais ônus ou ações averbados e/ou registrados sobre o imóvel objeto da retificação como, por exemplo, usufruto, penhora, hipoteca, alienação fiduciária deve ser apresentada a anuência do credor, com firma reconhecida por autenticidade e documentos que atestem sua legitimidade.

- Se o confinante tem seu título registrado em outra circunscrição imobiliária deve ser apresentada a certidão atualizada do respectivo registro.

- Art. 987 do CNCGFE/SC: serão considerados confrontantes, para efeitos de anuência, somente os confinantes de divisas que forem afetadas de qualquer forma pela inserção ou alteração de medidas perimetrais.
Parágrafo único. É dispensada a anuência ou intimação dos confrontantes cujas medidas perimetrais não estejam sendo alteradas.

- Art. 988 do CNCGFE/SC: entendem-se como confrontantes os proprietários e titulares de outros direitos reais aquisitivos sobre os imóveis contíguos, observado o seguinte:
I – o condomínio geral (Capítulo VI do Título III do Livro III da Parte Especial da Lei n. 10.406/02 – Código Civil) será representado por qualquer um dos condôminos;
II – o condomínio edilício (arts. 1.331 a 1.358 da Lei n. 10.406/02 – Código Civil) será representado pelo síndico ou comissão de representantes; nos casos de condomínios de casas ou simples que não tenham síndico eleito, poderá ser colhida anuência do(s) proprietário(s) das casas cujos limites toquem o imóvel retificando;
III – o condomínio especial por frações autônomas (art. 32 da Lei n. 4.591/64) será representado pela comissão de representantes;
IV – se os proprietários ou os titulares de outros direitos reais aquisitivos sobre os imóveis contíguos forem casados entre si, e incidindo sobre o imóvel comunhão ou composse, bastará a manifestação de anuência ou a notificação de um dos cônjuges;
V – sendo o casamento pelo regime da separação de bens ou não estando o imóvel sujeito à comunhão decorrente do regime de bens, ou à composse, bastará a notificação do cônjuge que tenha a propriedade ou a posse exclusiva;
VI – a União, o Estado, o Município, suas autarquias e fundações poderão ser notificadas por remessa para o endereço da sede do respectivo órgão ou meio de comunicação eletrônico por eles indicados;
VII – no espólio, o inventariante, mediante a comprovação do múnus; caso não haja inventário em andamento, qualquer dos sucessores será legitimado a dar anuência, comprovando-se sua condição com a certidão de óbito e prova de ser sucessor; se houver inventário concluído e não registrado, qualquer daqueles que houver recebido o imóvel poderá manifestar a anuência; e

VIII – quando o imóvel particular confinante não possuir matrícula ou transcrição, os eventuais ocupantes do imóvel confrontante deverão prestar sua anuência, comprovando sua condição, a critério do Oficial, por todos os meios de provas admitidos em direito.
§ 1º É válida a carta de anuência em separado, onde conste a descrição, conforme o pedido de retificação, por meio de croqui ou planta com todos os elementos necessários à identificação do imóvel ou planta e memorial descritivo.
§ 2º **Não** serão considerados confrontantes:
a) os titulares de direitos reais de garantia hipotecária ou pignoratícia;
b) os titulares de crédito vincendo, cuja propriedade imobiliária esteja vinculada, temporariamente, à operação de crédito financeiro; ou
c) outros titulares de direitos de uso, gozo ou fruição

- O processo deverá vir em pasta simples de dois furos, para arquivamento.

- A correspondência da descrição do imóvel entre o memorial e planta é de responsabilidade do profissional que os assinou. A descrição do imóvel será feita conforme o memorial descritivo.

ATENÇÃO:
“O memorial descritivo e a planta apresentados deverão estar em conformidade com as diretrizes fixadas na NBR 17047/22.
A norma traz as seguintes diretrizes: identificação e materialização dos vértices de limite do imóvel; registro com coordenadas georreferenciadas iguais em imóveis contíguos; registro com coordenadas geodésicas (latitude e longitude), conforme procedimento já consolidado nos atos envolvendo imóveis rurais; e padronização do memorial descritivo na forma de uma tabela de coordenadas com os vértices de limite do imóvel dispostos sequencialmente.
O memorial descritivo deverá conter ainda a **descrição textual** para realização dos atos registrais, conforme dispõe o item 9.3, "f", da NBR 17047.”

Os requisitos listados acima são meramente informativos, sendo que a documentação apresentada estará sujeita à análise, nos termos do art. 198 da Lei Federal nº 6015/73 e demais legislações aplicáveis, podendo o registrador exigir outros documentos e comprovações.