

RETIFICAÇÃO DE ÁREA
(artigo 213, inciso II da Lei 6.015/73)

De acordo com o disposto no art. 176, inciso II da Lei nº 6.015/73, “*são requisitos da matrícula: 3) a identificação do imóvel, que será feita com indicação: a) se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área (Incluída pela Lei nº 10.267, de 2001); b) se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver. (Incluída pela Lei nº 10.267, de 2001)*”.

1. **Requerimento** de todos os proprietários constante na matrícula _____ Lv 02RG (e do cônjuge, se casados), com a qualificação completa e com firma reconhecida por autenticidade (utilizar preferencialmente o **modelo disponibilizado por esta Serventia**, que já possui todas as declarações necessárias). **Se não for apresentado o requerimento conforme o modelo sugerido**, deverão ser apresentadas ainda as seguintes declarações:

- a) Declaração do requerente, sob penas da lei e responsabilidade civil e criminal, com firma reconhecida por autenticidade, de que não optou pelo procedimento judicial de retificação de área ou inserção de medidas, inexistindo qualquer ação judicial nesse sentido, e de que a retificação de área ou inserção de medidas respeita os limites existentes do imóvel, não invadindo área vizinha.
- b) Declaração do requerente e do profissional habilitado, com firmas reconhecidas por autenticidade, informando seus endereços, o nome completo e qualificação dos confrontantes, e declarando estar ciente de que: “*Verificado a qualquer tempo não serem verdadeiros os fatos constantes do memorial descritivo, responderão os requerentes e o profissional que o elaborou pelos prejuízos causados, independentemente das sanções disciplinares e penais*” (art. 213, inciso II, § 14, da Lei 6.015/73).

2. **Planta do imóvel e memorial descritivo.**

2.1 A **planta** do imóvel deverá conter:

- a) Assinatura do responsável técnico legalmente habilitado e do(s) proprietário(s), com firmas reconhecidas por autenticidade;
- b) Descrição (desenho) atual do imóvel, a qual deverá conter:
 - Nome do(s) proprietário(s) dos imóveis confrontantes (com firmas reconhecidas por autenticidade ou semelhança).
 - Número da matrícula do imóvel confrontante ou, caso o imóvel confrontante seja área de posse, indicar que se trata de imóvel de posse.
 - Vértices seqüenciais, medidas entre os vértices, ângulos internos e no mínimo quatro coordenadas do polígono.
- c) Assinatura dos proprietários e eventuais ocupantes dos imóveis confrontantes de divisas que forem alcançadas pela inserção ou alteração de medidas perimetrais, com firmas reconhecidas por semelhança ou autenticidade, declarando anuência à retificação
 - Poderá ser feita uma declaração única para todos os confrontantes. Exemplo: “*Nós, confrontantes do imóvel matriculado sob o nº do Livro nº 02 do 3º Ofício de Registro de*

ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE LAGES
3º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
Alessandro Rodrigo Menezes - Oficial Registrador

Imóveis da Comarca de Lages, de propriedade de, concordamos com a retificação de área proposta” - assinando todos abaixo, com firmas reconhecidas);

d) Área e alinhamentos laterais com medidas e deflexões.

Observação: Entendem-se como confrontantes não só os proprietários dos imóveis contíguos, mas, também, seus eventuais ocupantes; o condomínio geral, de que tratam os arts. 1.314 e seguintes do Código Civil serão representados por qualquer dos condôminos e o condomínio edilício, de que tratam os arts. 1.331 e seguintes do Código Civil serão representados, conforme o caso, pelo síndico ou pela Comissão de Representantes (artigo 213, II, § 10, da Lei 6.015/73).

2.2 O memorial descritivo deverá conter:

a) Descrição completa da área conforme consta na planta apresentada, observadas as exigências do art. 225 da Lei nº 6.015/73 (características, confrontações, localização, se fica do lado par ou ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da esquina mais próxima);

b) Procedimento e equipamentos utilizados;

c) Assinatura do responsável técnico legalmente habilitado, dos proprietários e confrontantes, todas com a firma reconhecida por autenticidade ou semelhança.

OBSERVAÇÕES:

I. Se o Estado for confrontante, necessária ainda a anuência da PGE (Procuradoria Geral do estado); se União for confrontante - DNIT (confrontando com estrada federal – BR), ou outros órgãos estaduais, de acordo com o caso;

II. Se houver restrições como área verde, reserva legal, servidões em geral, proteção ambiental, etc., deverá constar no memorial e na planta;

III. A descrição do imóvel constante no memorial descritivo deverá ser exatamente igual à constante na planta.

3. ART do CREA, com devido comprovante de quitação, constando no objeto o texto seguinte ou equivalente: “levantamento planimétrico com a finalidade de instruir processo de retificação de área e (ou) de medidas perimetrais do imóvel objeto da matrícula nº do Livro nº 02 (Registro Geral) do 3º Ofício de Registro de imóveis da Comarca de Lages”.

4. Apresentação da guia/boleto e comprovante de pagamento do FRJ (Fundo de Reparcelamento da Justiça), quando houver aumento/acréscimo de área, devido ao Tribunal de Justiça de Santa Catarina.

O boleto bancário para pagamento deve ser solicitado diretamente no Cartório;

5. Certidões atualizadas das matrículas (prazo máximo de 30 dias da emissão), Contratos, Termo de Posse ou Escritura de Posse e/ou todos os demais documentos que comprovem que os proprietários dos imóveis confrontantes constantes na planta são, de fato, confrontantes do imóvel objeto da retificação, sob pena de indeferimento do procedimento administrativo.

6. Apresentar o Certificado de Cadastro Rural (CCIR) vigente (2022), de acordo com art. 22 da Lei nº 4.947, de 6/04/66 e Art. 1º do Decreto nº 4.449 de 30/10/02. Bem como o comprovante de pagamento dos cinco últimos exercícios do Imposto Territorial Sobre a Propriedade Rural – ITR.

7. Apresentar o registro no CAR – Cadastro Ambiental Rural – da área total do imóvel matriculado sob nr _____ - Lº 02RG.

8. Anexar o arquivo do memorial descritivo em meio magnético (CD), no modelo Word, ou enviar para o e-mail 3rilages@gmail.com.

OBSERVAÇÕES:

- a) Caso o interessado compareça pessoalmente, assinando o requerimento na serventia, bem como apresentando documento de identificação dotado de fé pública, estará dispensado o reconhecimento de firma, conforme art. 616, § 1º do CNCJSC.
- b) Todos os documentos devem ser apresentados em via original ou cópia autenticada (exceto procurações particulares, que deverão ser apresentadas na via original).
- c) Os documentos apresentados não podem conter rasuras ou emendas, especialmente o requerimento, a planta e o memorial descritivo.
- d) Anexar procuração pública ou particular, quando necessária, na qual deverá constar expressamente que o (a) procurador(a) tem poder de representação específico para requerer e proceder a retificação do imóvel.
- e) Modelos de requerimentos disponíveis nesta Serventia.

Fundamentação jurídica:

O imóvel objeto do título apresentado não possui medidas perimetrais perfeitamente identificadas. Para tanto, a caracterização da área total se faz necessária, com base no princípio da especialidade objetiva, nos dizeres de Afrânio de Carvalho:

“o requisito registral da especialização do imóvel, vertido no fraseado clássico do direito, significa a sua descrição como corpo certo, a sua representação escrita como individualidade autônoma, com o seu modo de ser físico, que o torna inconfundível e, portanto, heterogêneo em relação a qualquer outro” (CARVALHO, Afrânio de. Registro de Imóveis: comentários ao sistema de registro em face da Lei nº 6.015, de 1973, com as alterações da Lei nº 6.216, de 1975. 2ª Ed. Rio de Janeiro: Forense, 1977, p.219).

A incidência do mencionado princípio e definição dos requisitos que devem nortear a descrição tabular do imóvel está prevista na Lei dos Registros Públicos, nº 6.015/73:

Art. 227 – Todo imóvel objeto de título a ser registrado deve ser matriculado no Livro nº 02-Registro Geral – obedecido o disposto no artigo 176.

Art. 236 – Nenhum registro poderá ser feito sem que o imóvel a que se referir esteja matriculado.

Art. 176 – O Livro nº 02 – Registro Geral – Será destinado à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no artigo 167 e não atribuídos ao Livro nº 03

§1º - A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas:

I – cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro registro a ser feito na vigência desta Lei;

II – são requisitos da matrícula:

3) a identificação do imóvel, que será feita com a indicação:

a) se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área.

Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação: (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004).

II - a requerimento do interessado, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, instruído com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, bem assim pelos confrontantes. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004).