**RETIFICAÇÃO DE ÁREA**

**(artigo 213, inciso II da Lei 6.015/73)**

**1. REQUERIMENTO** subscrito pelo interessado e profissional habilitado, com firmas reconhecidas, assinado eletronicamente ou na presença do oficial ou de preposto, no qual conste declaração de que foram respeitados os direitos dos confrontantese (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** e **MEMORIAL DESCRITIVO** subscritos pelo interessado e profissional habilitado, bem como seus confrontantes, com firmas reconhecidas ou assinado eletronicamente.

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 ou semelhança;

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, indiciar 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 n° ....... do Livro n° 02 do 3º Ofício de Registro de 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 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.*

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. 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 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.

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

IV. 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, c**onstando 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 n° 02 (Registro Geral) do 3º Oficio de Registro de imóveis da Comarca de Lages*”.

**4. PROVA DA QUALIDADE DE CONFRONTANTE** com a respectiva certidão imobiliária ou, tratando-se de área possessória, mediante documentos comprobatórios, possibilitados todos os meios de prova admitidos em direito.

**5.** Quando se tratar de imóvel rural:

a) **CCIR**, prova de quitação do **ITR** dos últimos 5 (cinco) exercícios financeiros e recibo de inscrição no **CAR**; e

b) prova de inscrição no **SIGEF/INCRA**, nos termos e prazos estabelecidos pelo Decreto n. 4.449/02;

Quando se tratar de imóvel urbano, **certidão de confrontação** e de **inscrição imobiliária municipal**.

**6.** Declaração subscrita pelo interessado do **VALOR VENAL** do imóvel.

*OBSERVAÇÃO:* A avaliação venal poderá constar do requerimento.

**7.** Arquivo do memorial descritivo em modelo **Word**, enviado para o e-mail 3rilages@gmail.com.

**OBSERVAÇÕES:**

a) Todos os documentos devem ser apresentados em via original ou cópia autenticada (exceto procurações particulares, que deverão ser apresentadas na via original).

b) Os documentos apresentados não podem conter rasuras ou emendas, especialmente o requerimento, a planta e o memorial descritivo.

c) 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.

d) 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 n°6.015, de 1973, com as alterações da Lei n°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, n° 6.015/73:

*Art. 227 – Todo imóvel objeto de título a ser registrado deve ser matriculado no Livro n° 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 n° 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 n° 03*

*§1° - A escrituração do Livro n° 2 obedecerá às seguintes normas:*

*I – cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro ato de registro ou de averbação caso a transcrição possua todos os requisitos elencados para a abertura de matrícula;*

*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:*

*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.*