



ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE PORTO BELO
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E CIVIL
FRANCINY BEATRIZ ABREU
OFICIAL TITULAR
QUALIFICAÇÃO REGISTRAL

Retificação de Área

Art. 213, II, LRP e Art. 700 e ss. CN/CGJ/SC

GUIA nº _____ Matrícula nº _____ Vinculada ok () ; Vinculada a guia _____ ; Central Indisp. ok ().

TRAZER TODOS DOCUMENTOS ENCADERNADOS, NUMERADOS E EM DUAS VIAS

ÁREA ANTES: _____ ÁREA DEPOIS RETIFICADA: _____

1. **Requerimento (usar modelo) do(s) proprietário(s) e cônjuge(s), assinado também pelo profissional responsável com número do crea** (engenheiro ou topógrafo), com firma reconhecida por semelhança, sob responsabilidade (§14, art. 213, LRP).

Se pessoa jurídica, acompanhar contrato social atualizado/última alteração contratual + **certidão simplificada atual (90 DIAS)** da Junta Comercial - art. 483 CN 2014, Enunciado n. 20 (tabelionato de notas) ANOREG/SC e ATC/SC, art. 1º da Lei nº 8.935/94; art. 19, II, da CRFB/88. **Se procurador** assinar o requerimento, anexar procuração particular (original com firma reconhecida) ou procuração pública (traslado ou certidão). Código de Normas da CGJ/SC: Art. 489.

No requerimento, deverá conter:

- Declaração do requerente sob penas da lei e responsabilidade civil e criminal, de que não optou pelo procedimento judicial de retificação de área ou inserção de medidas, **inexistindo qualquer ação judicial** nesse sentido;

- Declaração do requerente sob penas da lei e responsabilidade civil e criminal, de que a retificação de área ou inserção de medidas **respeita os limites existentes do imóvel, não invadindo área vizinha;**

- Declaração **do requerente e do profissional habilitado** informando **seus endereços e declarando estarem cientes do teor do art. 213, inciso II, §14 da Lei 10.931/04** (alteração da Lei 6015/73) o qual dispõe: "*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 penas*".

2. Se Imóvel matriculado no **RI de Tijucas-SC – Certidão de inteiro teor, ônus e ações** (art. 197 LRP).

3. **Trazar 02 vias: Plantas** do imóvel retificado (demonstrando o terreno antes e depois da retificação); e **Memorial Descritivo**, onde constem as coordenadas GEOGRÁFICAS (de acordo com o sistema geodésico de referencia SIRGAS-2000*) do terreno, indicando suas confrontações, benfeitorias existentes, APP ou Reserva Legal delimitada e localizada. * Desde 25 de fevereiro de 2015, o SIRGAS2000 (Sistema de Referência Geocêntrico para as Américas) é o único sistema geodésico de referência oficialmente adotado no Brasil. Entre 25 de fevereiro de 2005 e 25 de fevereiro de 2015, admitia-se o uso, além do SIRGAS2000, dos referenciais SAD 69 (South American Datum 1969) e Córrego Alegre. O emprego de outros sistemas que não possuam respaldo em lei, pode provocar inconsistências e imprecisões na combinação de diferentes bases de dados georreferenciadas. É obrigatório para entes públicos, como o Registro de Imóveis e para qualquer um que necessite receber ou fornecer informações espaciais em escalas relevantes de e para o governo e de e para as instituições produtoras de cartografia no Brasil. Resumindo, para todos os que fazem uso ou produzem informações geográficas. (fonte: <http://www.ibge.gov.br/home/geociencias/geodesia/pmrg/fag.shtm>).

Obs: Caso necessite notificar confrontante, trazer tantas cópias das plantas e memorial quanto nº de confrontantes a serem notificados.

4. Tanto na Planta quanto no Memorial deverá constar:

a) Nome dos confrontantes (ou ocupantes, ou síndico – se condomínio, conforme o caso);

b) Os nº de matrículas ou transcrições dos imóveis confrontantes com indicação do Registro de Imóveis a que pertencem/contratos/escrituras de posse/certidão SPU, conforme o caso (trazer também a certidão referente aos imóveis confrontantes para conferência, dos que foram matriculados em Tijucas-SC);



ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE PORTO BELO
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E CIVIL
FRANCINY BEATRIZ ABREU
OFICIAL TITULAR

- c) Assinatura dos **confrontantes**, com firma reconhecida;
- d) Assinatura do **proprietário**, com firma reconhecida;
- e) Assinatura do **profissional habilitado**, com firma reconhecida;
- f) Anuência da **Prefeitura Municipal** onde confrontar com via pública ou imóvel do patrimônio público municipal (carimbo e assinatura).

Se o **Estado** for confrontante = anuência da P.G.E; Se **União**, anuência DNIT/SPU.

Não havendo anuência na planta, trazer requerimento solicitando a este Ofício que notifique o Estado (PGE) e/ou a União (DNIT) por AR. Será calculado o valor correspondente ao envio de AR e dos xerox necessários que serão cobrados oportunamente. Trazer 01 via extra da Planta e Memorial para notificação de cada ente.

5. Caso os **confrontantes** na matrícula não sejam os atuais (Art. 213, I, "c" da LRP), deverá ser averbado antes, a confrontação atual do imóvel, assim, apresentar: - Requerimento solicitando a alteração indicando nº da matrícula (TEMOS MODELO PRONTO); - Certidão da Prefeitura Municipal atestando cada alteração da confrontação (deve ser específica).; - Certidão inteiro teor (atual) da matrícula de cada imóvel confrontante expedida pelo RI de Tijucas – SC, se imóvel ainda cadastrado lá; - Pagar emolumentos desta averbação.

6. Havendo **mudança do nome de rua/ endereço** do imóvel, será feita averbação. Os emolumentos referentes e assinar pedido de averbação nesse sentido. Fundamento: Art. 746, inciso II, 3, alínea b, do CNCGJSC.

7. **ART** com comprovante de pagamento (docs. originais)- Lei 6.496/77; Art.746,§5º,CN

11. Trazer **carne do IPTU** ou **CERTIDÃO DA PREFEITURA MUNICIPAL** avaliando o imóvel. - Construção verificar.

12. **Recolher FRJ** para averbação da retificação de área **sobre o valor acrescido** à área retificada, conforme Parecer 645/NB/2010 – processo 378909-2010.8 da lavra do Exmo. Presidente do Conselho do Fundo de Reparcelamento da Justiça – decisão em 20/08/2010; ainda Lei Complementar 219/2001 e Lei 8.067/90.

13. **Ver requisitos gerais: Especialidade objetiva e subjetiva** – verificar necessidade de averbações em relação ao proprietário (casamento, pacto antenupcial, qualificação, separação, divórcio, etc) ou ao imóvel (nome de rua, inscrição imobiliária, construção, retificação e área, etc) – Circular 01/2012 CGJ/SC. **União Estável, dar opção do registro LE do RC + Av. na matrícula obrigatória (art. 2º Provimento 37/14 CNJ).**

O registrador poderá realizar diligências no imóvel para constatações (autorização legal)

– **DILIGÊNCIAS PODEM SER COBRADAS DE ACORDO COM A TABELA DE EMOLUMENTOS – ART. 707, I, CN.**

§ 1º As atividades externas, assim como a conferência do memorial e da planta, **poderão ser realizadas, sob a responsabilidade do oficial, por preposto ou técnico contratado**, desde que o autor da diligência ou vistoria seja identificado e subscreva o documento resultante.

NEGATIVA DE REGISTRO DA RETIFICAÇÃO DE ÁREA – CASOS – novo CN/CGJ/SC:

Art. 711. **O oficial negará a retificação sempre que:**

I – **não puder verificar que o registro corresponde ao imóvel descrito na planta** e no memorial descritivo;

II – **não conseguir identificar todos os confinantes tabulares** do registro a ser retificado; e

III – **implicar transposição, para o registro retificando, de imóvel ou parcela de imóvel de domínio público, ainda que não seja impugnada.**

§ 1º Para os fins do disposto neste artigo, não basta a anuência das pessoas identificadas pelo interessado como confinantes do imóvel, nem a existência de posse quando desacompanhada do domínio, sendo dever

Eu, _____, declaro que preenchi o presente termo de qualificação registral após analisar o título e a matrícula, responsabilizando-me pelas informações inseridas. O presente termo será digitalizado e vinculado ao Protocolo _____, Porto Belo (SC), ____/____/____. Assinatura: _____.