



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BARRA VELHA – SANTA CATARINA
OFICIAL REGISTRADOR – Bel. Daniel Boabaid
Rua Bernardo Aguiar, n. 100 – sala A, Centro – CEP 88390-000 – Barra Velha – SC
Fone/Fax: (47) 3457-2012

26. RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA

Arts. 212 e 213 da LRP e art. 1.247, CC

ATENÇÃO:

CÓDIGO DE NORMAS CGJ/SC

Art. 708. O protocolo do requerimento de retificação gera prioridade – e impede qualificação, registro ou averbação – apenas em relação a títulos que excluem ou contradigam o direito do proponente.

Art. 709. Na hipótese de ser apresentado, no curso do procedimento retificatório, título transmissivo de domínio dotado de descrição imobiliária diversa da pretendida com a retificação, deverá o adquirente ser notificado para, em 15 (quinze) dias, falar nos autos. Parágrafo único. A manifestação do adquirente não extingue a obrigação de se realizar a correção de informação constante no registro.

1) Apresentar requerimento com as assinaturas de TODOS os proprietários e do responsável técnico, com os respectivos reconhecimentos das firmas por semelhança (art. 703, CN, arts. 13, II, 221, II, da LRP)

-Se o proprietário for casado deverá o cônjuge assinar em conjunto. Se houver condôminos, todos devem assinar.

-Se for pessoa jurídica deverão ser comprovados os poderes de representação de quem assina o requerimento, planta e memorial. Deverá ser apresentada **certidão simplificada** e atualizada (prazo máximo de emissão de 90 dias – Enunciado n. 20 – Tabelionato de Notas Anoreg-SC) da Junta Comercial competente. Quando a certidão simplificada da Junta Comercial apontar mais de um sócio administrador, apresentar a **última alteração contratual da empresa** com prova de representação e **declaração** de que a alteração trazida é a última existente a fim de verificarmos quem representa a PJ (em conjunto ou isoladamente).(arts. 461, II, e 483, CN). Quando a pessoa jurídica for representada por procuração, apresentar o mandato outorgado ao signatário representante, cuja vigência e procedência serão confirmadas. Somente serão aceitas procurações por traslado ou certidão ou, quando se tratar de documento particular, o original com firma reconhecida. (arts. 488 e 489, CN)

No referido requerimento deverão conter os seguintes pontos:

- Qualificação completa de TODOS os proprietários (nome, nacionalidade, RG, CPF, profissão, endereço, estado civil; se casado, com qualificação completa do(a) esposo(a) e indicação do regime de casamento e certidão de registro do pacto antenupcial se regime diverso do legal).

- Indicação do número da matrícula do imóvel a ser retificado e menção aos dispositivos legais em que fundamenta o requerimento, quais sejam, arts. 212 e 213, II, da Lei n. 6.015/73.



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BARRA VELHA – SANTA CATARINA
OFICIAL REGISTRADOR – Bel. Daniel Boabaid
Rua Bernardo Aguiar, n. 100 – sala A, Centro – CEP 88390-000 – Barra Velha – SC
Fone/Fax: (47) 3457-2012

- Declaração do requerente e do profissional responsável pelo levantamento, sob penas da lei e responsabilidade civil e criminal, de que têm ciência 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”*. - parágrafo 14 do artigo 213, inciso II da Lei nº 6.015/73

- Declaração do(s) requerente(s), sob penas da lei e responsabilidade civil e criminal, de que a retificação de área não está sendo pleiteada judicialmente, inexistindo qualquer ação judicial nesse sentido, e de que a retificação de área ou inserção de medidas é *intra-muros* e respeita os limites existentes do imóvel, não invadindo área vizinha.

- Declaração de que no procedimento não há inclusão de área de posse ou de confrontante, assim como exclusão de área matriculada.

OBSERVAÇÃO: NÃO HÁ PROBLEMAS SE ESSAS TRES DECLARAÇÕES ESTIVEREM NO MEMORIAL E NÃO NO REQUERIMENTO.

2) Apresentar a planta do levantamento topográfico, com as assinaturas dos proprietários (TODOS), do responsável técnico e dos confrontantes declarando anuência à retificação com os respectivos reconhecimentos das firmas por semelhança (art. 704, CN)

Na planta deverá constar:

- Indicação dos números das matrículas ou de transcrição dos imóveis confrontantes ou quando tratar-se de imóvel de posse deverá constar expressamente essa informação. (art. 704 e § único, CN)

- Deverá constar o nome completo e qualificação completa do(s) proprietário(s), do responsável técnico e dos confrontantes e a indicação das respectivas matrículas (se houver) (art. 704, CN).

- Declaração de anuência dos confrontantes com a retificação (pode ser uma declaração apenas para todos confrontantes, assinando todos abaixo da declaração).

- O desenho com a situação atual da área, conforme matrícula a ser retificada, e o desenho resultante da retificação de área, com a situação do imóvel já retificado.

- A área total do imóvel, vértices sequenciais, medidas entre os vértices (perimetrais), ângulos internos e no mínimo quatro coordenadas georreferenciadas do polígono, com seus respectivos confrontantes.

- Eventual benfeitoria, caso averbada na matrícula.

- Localização das áreas de preservação e recuos legais.

- Anuência do Município no caso de imóveis que confrontem com logradouros públicos.

- Deverão ser apresentadas duas vias originais da planta, uma para o cartório e outra para notificação da PMBV, bem como as demais cópias para eventual notificação dos outros confrontantes.



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BARRA VELHA – SANTA CATARINA
OFICIAL REGISTRADOR – Bel. Daniel Boabaid
Rua Bernardo Aguiar, n. 100 – sala A, Centro – CEP 88390-000 – Barra Velha – SC
Fone/Fax: (47) 3457-2012

Observações importantes:

- a) 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, será representado por qualquer dos condôminos e o condomínio edilício, de que tratam os arts. 1.331 e seguintes do Código Civil, será representado, conforme o caso, pelo síndico ou pela Comissão de Representantes (artigo 213, II, § 10, da Lei 6.015/73).
- b) se os confrontantes forem casados entre si e incidindo sobre o imóvel comunhão ou composesse, bastará a manifestação de anuência ou a notificação de um dos cônjuges. Na hipótese de o casamento ser regido pelo regime da separação de bens ou de o imóvel não estar sujeito à comunhão decorrente do regime de bens ou à composesse, será suficiente a notificação do cônjuge que tenha a propriedade ou a posse exclusiva; (art. 706, CN)
- c) no caso de confrontante falecido, basta a assinatura do inventariante (como representante do espólio) ou um dos herdeiros, devendo ser apresentada certidão de óbito do confrontante falecido e, no primeiro caso, o termo de nomeação de inventariante ou a escritura de inventário e, no segundo, a identidade de quem assina anuindo como herdeiro, comprovando a filiação. Segundo Eduardo Augusto, “com o falecimento, o patrimônio do ‘de cuius’ passa automaticamente aos herdeiros, sem necessidade de inventário, registro ou mesmo ciência do evento morte (princípio da ‘saisine’). Sendo assim, qualquer descendente/ascendente imediato do falecido encontra-se na situação jurídica de proprietário, podendo anuir ao procedimento na qualidade de um dos condôminos. Para isso, basta juntar cópias autenticadas da certidão de óbito do proprietário tabular do imóvel confrontante e da identidade do herdeiro-filho que anuiu. Pela identidade, comprova-se que o anuente é filho do proprietário tabular; pela certidão de óbito, comprova-se a abertura da sucessão, ou seja, a documentação resulta na presunção ‘iuris tantum’ da titularidade de uma cota-parte da herança (que engloba o imóvel).”

Fonte: <http://eduardoaugusto-irib.blogspot.com.br/2010/05/anuencia-de-confrontante-ii.html>

Fonte: <http://www.irib.org.br/noticias/detalhes/irib-responde-retificacao-confrontante-falecido-herdeiros-anuencia-legitimidade>

- d) caso o imóvel confrontante esteja hipotecado, gravado de usufruto ou alienado fiduciariamente deverá ser prestada anuência também pelo credor hipotecário, pelo usufrutuário ou pelo credor fiduciário.
- e) Nos termos do Ofício Circular 90/2006 da CGJSC; Art. 8º, III da Lei Estadual 6063/82; Art. 4º, inciso III da Lei 6.766/79: Quando a área a ser loteada ou desmembrada fizer extrema com rodovias estaduais é obrigatório a reserva de uma faixa “non aedificandi” de 15,00 metros e ouvido (parecer) o DEINFRA representado junto à Procuradoria do Estado;
- f) Se houver no imóvel retificando restrições como área verde, APP, reserva legal, servidões em geral, proteção ambiental, recuos legais de cursos de água, etc., deverá constar no memorial e na planta;
- g) Se o Estado for confrontante, necessária ainda a anuência da PGE (Procuradoria Geral do Estado); se União for confrontante – terreno de marinha – anuência da SPU (Secretaria de patrimônio da União) ou DNIT, ANTT ou Concessionária (confrontando com estrada federal – BR), ou outros órgãos estaduais, de acordo com o caso;



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BARRA VELHA – SANTA CATARINA
OFICIAL REGISTRADOR – Bel. Daniel Boabaid
Rua Bernardo Aguiar, n. 100 – sala A, Centro – CEP 88390-000 – Barra Velha – SC
Fone/Fax: (47) 3457-2012

- g.1. A União, o Estado, o Município, suas autarquias e fundações poderão ser notificadas por intermédio de sua Advocacia-Geral ou Procuradoria que tiver atribuição para receber citação em ação judicial. (art. 706, III, CNCJ/SC)
- h) Quando o imóvel confrontar com um rio, o responsável técnico deverá declarar se o mesmo é navegável (público) ou não navegável (particular) (cfe. Código de Águas – Dec. 24.643/34) e se sofre ou não influência de maré. Caso sofra influência de maré deverá ser demarcada a área de marinha do terreno a ser retificado e excluída da área resultante da retificação, devendo haver anuência ou notificação da SPU. Caso o rio não sofra influência de maré, deverá ser atestado pelo responsável técnico se é público, quando a anuência deverá ser prestada pela Fazenda Pública (PGE, se rio estadual e SPU se rio federal - cfe. CF/88). Se for particular deverá ser indicado o próximo confrontante após o rio e colhida sua anuência.
- i) se o confrontante for pessoa jurídica, deverão ser comprovados os poderes de representação de quem assina planta e memorial. Deverá ser apresentada **certidão simplificada** e atualizada (prazo máximo de emissão de 90 dias) da Junta Comercial competente. Quando a certidão simplificada da Junta Comercial apontar mais de um sócio administrador, apresentar a **última alteração contratual da empresa** com prova de representação e **declaração** de que a alteração trazida é a última existente a fim de verificarmos quem representa a PJ (em conjunto ou isoladamente).(arts. 461, II, e 483, CN). Quando a pessoa jurídica for representada por procuração, apresentar o mandato outorgado ao signatário representante, cuja vigência e procedência serão confirmadas. Somente serão aceitas procurações por traslado ou certidão ou, quando se tratar de documento particular, o original com firma reconhecida. (arts. 488 e 489, CN)

3) Apresentar o memorial descritivo com as assinaturas dos proprietários, do responsável técnico e dos confrontantes, com os respectivos reconhecimentos de firma por semelhança (art. 704, CN)

No memorial deverá conter:

- Indicação dos números das matrículas ou transcrição dos imóveis confrontantes ou quando se tratar de imóvel de posse deverá constar expressamente essa informação. (art. 704 e § unico, CN)
- O nome completo e qualificação completa do(s) proprietário(s), do responsável técnico e dos confrontantes e a indicação das respectivas matrículas confinantes (se houver) (art. 704, CN).
- Declaração de anuência dos confrontantes com a retificação (pode ser uma declaração apenas para todos confrontantes, assinando todos abaixo da declaração).
- Indicação dos confrontantes que deverão ser notificados em caso de ausência assinatura na planta e memorial (citar nome, endereço e se houver o número da matrícula do imóvel).
- Descrição completa do imóvel objeto da retificação de área (conforme consta na matrícula do imóvel).
- Descrição da área resultante da retificação de área (como ficará após a retificação) conforme consta na planta apresentada, observadas as exigências do art. 225 da Lei nº 6.015/73 (características, confrontações, localização, o número do imóvel no logradouro, se fica do lado par ou ímpar do logradouro, em que quadra e a



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BARRA VELHA – SANTA CATARINA
OFICIAL REGISTRADOR – Bel. Daniel Boabaid
Rua Bernardo Aguiar, n. 100 – sala A, Centro – CEP 88390-000 – Barra Velha – SC
Fone/Fax: (47) 3457-2012

que distância métrica da esquina mais próxima). A descrição deverá mencionar a área total do imóvel, vértices sequenciais, medidas entre os vértices (perimetrais), ângulos internos e no mínimo quatro coordenadas georreferenciadas do polígono, com seus respectivos confrontantes. A DESCRIÇÃO DO IMÓVEL CONSTANTE NO MEMORIAL DESCRITIVO DEVERÁ SER EXATAMENTE IGUAL À CONSTANTE NA PLANTA.

- Indicação do número da inscrição imobiliária junto ao cadastro municipal (art. 674, I, C, CNCJ/SC).
- Procedimento e equipamentos utilizados;
- Declaração do técnico responsável atestando que: (1) elaborou pessoalmente “in loco” o levantamento; (2) o imóvel em questão tem limites definidos; e (3) não existe litígio aparente com os extremantes;
- Menção à localização das áreas de preservação e recuos legais indicados na planta.
- Anuência do Município no caso de imóveis que confrontem com logradouros públicos.
- Deverão ser apresentadas duas vias originais, uma para o cartório e outra para notificação da PMBV, bem como as demais cópias para eventual notificação dos outros confrontantes.

OBSERVAÇÕES:

ATENÇÃO: COMO INFORMAÇÕES DE MEMORIAL E PLANTA DEVEM CONVERGIR, APLICAM-SE AO MEMORIAL AS OBSERVAÇÕES DO ITEM N.3, ALÍNEAS “a” A “h”, REFERENTES À PLANTA DO LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO.

4) O imóvel registrado deve corresponder ao imóvel descrito na planta e no memorial descritivo

- Caso não for possível correlacionar o imóvel da matrícula com o imóvel descrito no memorial e na planta, a retificação será negada, conforme art. 711, I, do CN.

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.

5) Deverá ser possível identificar todos os confrontantes do imóvel a ser retificado

- em caso negativo a retificação será denegada – art. 711, II, CN

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.

- Quando algum confrontante assinar a planta dando anuência à retificação de área, no memorial descritivo também deverá conter sua assinatura, com o respectivo reconhecimento de firma. (art. 704, CN)

- Quando tratar-se de imóvel de posse deverá constar expressamente essa informação (art. 704, e par.único do CN). A ata notarial pode ser utilizada para comprovar a ocupação de imóvel.



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BARRA VELHA – SANTA CATARINA
OFICIAL REGISTRADOR – Bel. Daniel Boabaid
Rua Bernardo Aguiar, n. 100 – sala A, Centro – CEP 88390-000 – Barra Velha – SC
Fone/Fax: (47) 3457-2012

- Deve-se conferir com cautela as matrículas indicadas como confrontantes, para que se tenha segurança de que realmente se tratam de imóveis lindeiros. Deverão ser apresentadas certidões das matrículas dos imóveis confrontantes, não vencendo emolumentos, contudo (art. 707, II, e § 3.º, CN).
- Se houver uma matrícula para o imóvel confrontante, mesmo que parcelado irregularmente e ocupado por terceiros alheios à matrícula, deve-se indicar no procedimento de retificação de área quem é o proprietário e o número da respectiva matrícula, bem como o nome do ocupante atual (art. 213, § 10.º, LRP), que por sua vez deverá conferir com a certidão de confrontantes e ficha de lançamento da prefeitura. Contratos, Termo de Posse ou Escritura de Posse, compromisso de compra e venda, Ata Notarial e/ou todos os demais documentos também comprovam que os proprietários dos imóveis confrontantes constantes na planta são, de fato, confrontantes do imóvel objeto da retificação e podem anuir com a retificação assinando a planta e memorial.
- A obrigação de fazer o levantamento das matrículas dos imóveis confrontantes é do responsável técnico. Caso o mesmo não consiga localizar imóveis “de propriedade” nas confrontações poderá provar esse fato documentalmente por meio de certidões negativas em nome dos confrontantes atuais e antigos confrontantes.
- Caso este Ofício Imobiliário não sinta segurança nos documentos apresentados pelo interessado, deverá ser negado o procedimento de retificação de área.

6) A retificação não poderá implicar em transposição, para o registro retificando, de imóvel ou parcela de imóvel de domínio público, ainda que não seja impugnada.

- Em caso positivo, a retificação deverá ser denegada (art. 711, III, CN).

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.

7) Nos casos em que o imóvel foi cortado totalmente ou parcialmente por rua, será necessário apresentar certidão de aprovação do Município na qual conste expressamente:

- A pré-existência da rua que corta o imóvel; rua esta que deve ser oficial e incorporada ao domínio público de uso comum do povo (via oficial é a via de uso público, aceita, declarada ou reconhecida como oficial pela Prefeitura), bem como a existência de todos os equipamentos urbanísticos de interesse público necessários à correta urbanização no local e a denominação do logradouro;

Observação: Deve-se tomar cuidado para não confundir a hipótese de estradas abertas pelo poder público ou de servidões que se tornaram vias públicas pela destinação, em que se faz a retificação para extração da área pública da matrícula, com os casos de abertura de ruas em imóvel urbano pelo particular com o intuito de burlar a lei do parcelamento do solo. Em situações desta natureza, deve-se exigir o integral cumprimento da Lei nº 6.766/79, sob pena de o registrador comunicar o fato criminoso ao juiz corregedor e ao representante do Ministério Público.



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BARRA VELHA – SANTA CATARINA
OFICIAL REGISTRADOR – Bel. Daniel Boabaid
Rua Bernardo Aguiar, n. 100 – sala A, Centro – CEP 88390-000 – Barra Velha – SC
Fone/Fax: (47) 3457-2012

8) Se algum interessado (requerente ou confrontante) figurar representado por procurador, apresentar procuração na via original (traslado) ou certidão (art. 489, CN). Caso seja uma procuração particular deverá ser apresentado a original e conter o reconhecimento de firma (art. 489, CN).

- A procuração deverá conter poderes para a retificação ou a anuência, preferencialmente com a descrição da resultante da retificação de área.

9) Apresentar a ART expedida pelo CREA e seu respectivo comprovante de pagamento? (art. 618, CN)

- Não é necessário conter reconhecimento de firma. Atentar para o objeto descrito na ART, que deverá mencionar o levantamento de área para fins de retificação, como por exemplo: *“levantamento planimétrico com a finalidade de instruir processo de retificação de área e/ou alteração/inserção de medidas perimetrais do imóvel objeto da matrícula nº do Livro nº 02 (Registro Geral) do Cartório de Registro de imóveis da Comarca de Barra Velha”*.

10) Em atenção ao princípio da especialidade objetiva, observar se deve ser efetuada alguma averbação referente à qualificação dos proprietários (retificação de dados, averbação de alteração de estado civil)

-Se na matrícula do imóvel os proprietários não estiverem qualificados corretamente, previamente à averbação de retificação deverá ser averbada, mediante requerimento (firma reconhecida ou firmado na serventia, cfe. art. 616, CN), a a correta qualificação. Para isso, caso não seja possível inferir tais dados dos arquivos da serventia, será necessária a apresentação da cópia do título anteriormente registrado ou da cópia autenticada do CPF, RG, comprovante de endereço, acompanhado da certidão de nascimento/casamento atualizada (expedida no máximo há noventa-90 dias) e de registro do pacto antenupcial, caso o regime de bens não seja o legal; conforme os dados ausentes (Lei dos Registros Públicos, arts. 13, II, 167, II, 1, 221, II, 223, 176, § 1º, II, 4, e III, 2, 244, 246, §1º; arts. 476, 484, 687 e 688 do C/NCG).

11) Apresentada a Certidão de Confrontantes da Prefeitura Municipal para averbação previa a retificação (art. 705, CN)

- No caso de imóvel urbano, deve ser averbada na matrícula ou no registro de transcrição a atualização dos imóveis confrontantes, por meio de requerimento instruído por certidão fornecida pelo município ou outro documento hábil para as alterações pretendidas (art. 705, CN).

12) As descrições constantes no requerimento, memorial descritivo e planta devem estar iguais

13) Atentar se consta alguma edificação na planta apresentada

- Caso tenha uma construção averbada na matrícula deverá constar o desenho na planta.

- Caso não tenha nenhuma averbação de construção na matrícula deverá ser averbada a obra se efetivamente existir ou não poderá conter o desenho de edificações na planta.

14) Atentar se o imóvel objeto da retificação de área é urbano



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BARRA VELHA – SANTA CATARINA
OFICIAL REGISTRADOR – Bel. Daniel Boabaid
Rua Bernardo Aguiar, n. 100 – sala A, Centro – CEP 88390-000 – Barra Velha – SC
Fone/Fax: (47) 3457-2012

- Caso na matrícula conste a informação de que o imóvel é rural e já estiver cadastro na PMBV deverá ser requerida a averbação de cancelamento do cadastro junto ao INCRA e a inclusão no perímetro urbano
- Caso seja um imóvel de marinha deverá constar no requerimento o número do RIP.

15) Se o imóvel for rural

Se imóvel rural apresentar: CND do ITR, CCIR dos cinco últimos exercícios, (art. 21 da Lei n. 9.393/96; art. 22, § 1.º da Lei n. 4.947/66; art. 1.º do Dec. n. 4449/2002) e o recibo de inscrição do imóvel no CAR ou proceder a averbação da reserva legal na matrícula (Circular n. 248/2014-CGJ/SC).

Atentar:

15.1. Para a necessidade de georreferenciamento pelo Incra – arts. 176, § 3.º e 225, § 3.º, da Lei n. 6.015/73 c/c art. 9.º do Decreto n. 4.449/02. Nos casos de atos judiciais não é necessário a observância dos prazos limite definidos no art. 10 do referido Dec. 4.449/02 caso a ação tenha sido ajuizada após 31.10.2005, devendo já ser procedida a certificação pelo Incra independentemente do transcurso temporal definido (aplicação imediata). Caso a ação tenha sido ajuizada antes de 31.10.2005, devem ser observados os prazos do art. 10 do Decreto n. 4449/02 (cfe. art. 2.º do Decreto n. 5570/05). Para os demais casos previstos no art. 10 (desmembramento, parcelamento, remembramento e em qualquer situação de transferência de imóvel rural) devem ser observados os PRAZOS limite incluídos no art. 10 do Dec. 4449/02 pelo Decreto n. 9311/18:

- Imóvel maior de 250 hectares JÁ EXIGÍVEL o Georreferenciamento
- Imóvel Rural com 100 a 250 hectares ----- exigível a partir de 20/novembro/2018
- Imóvel Rural com 25 a 100 hectares ----- exigível a partir de 20/novembro/2023
- Imóvel Rural inferior a 25 hectares ----- exigível a partir de 20/novembro/2025.

Em caso de necessidade de Georreferenciamento, além dos requisitos da retificação de área (art. 213, II, LRP) deverão ser observados os arts. 9 e segts do Decreto 4449/2002.

16) Todos os confrontantes devem assinar a planta e o memorial descritivo como anuentes (art. 704, CN e art. 213, II, RP)

- Caso algum confrontante não tenha assinado deverá constar no requerimento o pedido expresso para notificação do mesmo, conforme procedimento do art. 213, II da Lei 6.015/73 (via RTD). Se o confrontante, após intimado, não se manifestar, será presumida a anuência. Se houver impugnação, haverá necessariamente o encaminhamento ao Poder Judiciário.

17) Se o Município for um dos confrontantes (ex.: confrontação com logradouro público), deve haver anuência da Prefeitura Municipal (art. 704, CN e art. 213, II, RP)

18) Não deve existir inclusão de área de posse ou de confrontante ou exclusão de área matriculada.

- Na questão material, é importante verificar se no procedimento de retificação de área estão incluindo alguma área possessória ou de confrontante, ou ainda, se foi vendida alguma área e estão utilizando o procedimento para regularizar a área remanescente.



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BARRA VELHA – SANTA CATARINA
OFICIAL REGISTRADOR – Bel. Daniel Boabaid
Rua Bernardo Aguiar, n. 100 – sala A, Centro – CEP 88390-000 – Barra Velha – SC
Fone/Fax: (47) 3457-2012

- O acréscimo significativo de área ao imóvel no processo de retificação pode implicar em indevida inclusão de área não originalmente integrante do registro, devendo nesse caso ser legitimada por usucapião e não retificação. Não há limite de aumento ou diminuição de área para se proceder a retificação, mas apenas bom senso. Quanto maior a diferença maior o ônus da prova pelo interessado em demonstrar que se trata de erro do registro e não acréscimo irregular de área.

- Há em Barra Velha caso de suscitação de dúvida em que se pretendia aumento de 66,47% da área e decidiu-se que “em casos de aumento significativo de área, sem indício de erro no registro, o procedimento adequado é ação de usucapião”. (Autos n.º 006.11.001826-0)

Assim:

“Acréscimo de área alheia ao imóvel originalmente descrito, agregada anterior ou posteriormente à descrição que se pretende alterar: usucapião. Acréscimo de área originalmente integrada ao imóvel cuja descrição foi imprecisa ou omissa: retificação.” (Ricardo Guimarães KOLLET, As Retificações no Registro de Imóveis – Teoria e Prática, Porto Alegre, 2005)

Decisões:

“A ação de retificação de registro não se presta para a aquisição de propriedade de imóvel sem o correspondente título dominial, nem tampouco para o acréscimo significativo da área original” (REsp. n. 689.628/ES. Quarta Turma, Rel. Min. CESAR ASFOR ROCHA, j. em: 06.12.2005).

Retificação de registro – área – aumento – aquisição da propriedade. Usucapião. Recurso especial. Retificação de registro de imóvel. Art. 213 da lei n. 6.015/73. Pretensão de aquisição de propriedade. Impossibilidade. 1. A Lei de Registros Públicos busca dar plena validade, eficácia e segurança aos registros, visando, sobretudo, proteger o interesse dos legítimos proprietários e de terceiros. 2. Não serve o procedimento de retificação constante da Lei de Registros Públicos como forma de aquisição ou aumento de propriedade imobiliária, pois destinado apenas à correção dos assentos existentes no registro de imóveis, considerando-se a situação fática do bem. 3. Recurso especial desprovido. ([REsp 1.228.288-RS](#), j. 3/3/2016, DJe 10/3/2016., rel. min.: João Otávio Noronha. Legislação: CC art. 1.247; LRP art. 213).

Em sentido de admissão do acréscimo de área desde que ausente a impugnação:

APelação CÍVEL – AÇÃO DE RETIFICAÇÃO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO – AUMENTO DAS DIMENSÕES DO TERRENO, SEM, CONTUDO, EXTRAPOLAR AS DIVISAS – NÃO-OCORRÊNCIA DE PREJUÍZOS A TERCEIROS – IMPUGNAÇÃO INSUBSISTENTE A DEMONSTRAR PREJUÍZOS DOS LINDEIROS – VENDA AD CORPUS – ADEQUAÇÃO DO REGISTRO À SITUAÇÃO DE FATO PREEXISTENTE – PROCEDIMENTO ADEQUADO – EXEGESE DOS ARTS. 860 DO CC E 212 E 213 DA LEI N. 6.015/73 – RECURSO PROVIDO. Comprovada divergência para mais entre a área real do imóvel e aquela lançada no assento do registro público, aliado ao fato de inexistir impugnação suficientemente fundamentada pelos confrontantes, tem o proprietário direito à sua retificação, na forma do art. 860 do Código Civil e dos artigos 212 e 213 da Lei de Registros Públicos. (Acórdão: Apelação Cível n. 2004.003925-5, de Indaial, Relator: Des. Mazoni Ferreira, Data da decisão: 23.11.2006.)

Retificação de registro. Área – acréscimo – usucapião. 1. Na linha de precedentes da Corte, é possível a retificação do registro, para acréscimo de área, de modo a refletir a área real do imóvel, desde que não haja, como no caso, impugnação dos demais interessados. ([REsp 203.205](#) – PARANÁ, j. 6/12/1999, DJe 28/2/2000, rel. min. Carlos Alberto Menezes Direito)



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BARRA VELHA – SANTA CATARINA
OFICIAL REGISTRADOR – Bel. Daniel Boabaid
Rua Bernardo Aguiar, n. 100 – sala A, Centro – CEP 88390-000 – Barra Velha – SC
Fone/Fax: (47) 3457-2012

19) Apresentar declaração do real valor ou valor de mercado do imóvel objeto da retificação de área, mediante certidão de avaliação da prefeitura municipal ou declaração de valor pelo interessado (item 9, Tabela II, RCE)

Os emolumentos serão recolhidos da seguinte forma:

- Averbação no livro 2/RG: Anexo 3 com base no valor do imóvel – Cfe. item 9 da Tabela II do RCE (o cálculo da retificação de área é uma exceção no Regimento de Custas e Emolumentos, tendo em vista que se trata de uma averbação que deve ser calculada pelo anexo de registro (Anexo 3)).

- **ATENÇÃO.** Caso haja necessidade de notificação de confrontante, não se consideram incluídos no item 9 (da Tabela II do RCE, referente a retificação em si) os valores devidos pela notificação, pela diligência e pela condução, aplicando-se, respectivamente, os itens 7, 5 e 6 da Tabela VII - Atos Comuns e Isolados (cfe. nota 3.^a, item 9, Tabela II, RCE).

20) Apresentar a guia do FRJ recolhida.

- O FRJ só incidirá quando a retificação acarretar “acréscimo” de área, ou seja, quando a área apurada for maior do que a anteriormente matriculada.

- O valor base para cálculo será o valor da diferença do imóvel que supostamente cresceu. (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; Lei Complementar 219/2001 e Lei 8.067/90)

OBSERVAÇÕES:

d) Todos os documentos devem ser apresentados em via original.

e) A planta, o memorial e o requerimento não devem conter rasuras, ou emendas.

g) O registrador poderá realizar diligências no imóvel para constatações (at. 707, I, CNCJ/SC e art. 213, § 12.^o, Lei n. 6.015/73).