

2º Oficial de Registro de Imóveis de Franca-SP

Bel. José Carlos Capra - Registrador

ROTEIRO PARA RETIFICAÇÃO DE ÁREA EXTRAJUDICIAL

1. Requerimento dirigido ao 2º Oficial de Registro de Imóveis de Franca, contendo:

- a) nome e qualificação do requerente, indicação do número da matrícula, localização do imóvel, denominação, etc. Se pessoa jurídica, anexar cópias autenticadas do contrato de constituição e respectivas alterações, ou ata de eleição da atual diretoria, indispensável para comprovação de poderes de representação. Tratando-se de Espólio e/ou Massa Falida, que venha instruído com o Termo de Compromisso de Inventariante ou de Síndico;
- b) solicitação de abertura de matrícula para o(s) imóvel(is) que ainda estiverem registrados ou matriculados junto ao 1º Registro de Imóveis da comarca e a prática de todas as averbações que se fizerem necessárias;
- c) reconhecimento de firmas do(s) requerente(s);
- d) pedido de notificação do(s) confrontante(s) que não prestou(aram) voluntariamente sua anuência, com indicação do(s) respectivo(s) endereço(s);
- e) tratando-se de retificação de imóvel rural, o requerimento deverá conter declaração do(s) proprietário(s) no sentido de estar(em) ciente(s) que a retificação requerida, mesmo sendo deferida pelo oficial registrador, não o(s) desobriga de, no futuro, uma vez decorridos os prazos de carência a que se refere o artigo 10 do Decreto n. 4.449/2002, da obrigação de submeter o imóvel ao sistema de georreferenciamento previsto na Lei nº 10.267 de 28/08/2001 e no Decreto nº 4.449 de 30/11/2002, que a regulamentou; pedido de retificação de imóvel rural, cujos mapas e memoriais descritivos contenham coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, deverá estar, necessariamente, instruído com certificação expedida pelo INCRA, dando conta que a poligonal objeto do memorial não se sobrepõe a nenhuma outra constante de seu cadastro georreferenciado e de que o memorial atende às exigências técnicas, devendo constar do requerimento que o pedido se processe em consonância com as disposições do Decreto n. 4.449/2002, anexando ao mesmo a documentação pertinente.
- f) tratando-se de imóvel rural cuja área não exija a prévia certificação, o trabalho técnico deverá ser elaborado independentemente de georreferenciamento ao Sistema Geodésico Brasileiro previsto na Lei e Decreto regulamentador, ou seja, pelo sistema de coordenadas geodésicas, rumos e azimutes, visando atender as exigências de especialização do objeto da retificação;

2. Certidão da matrícula do imóvel retificando, devendo:

- a) ser atualizada, ou seja, estar dentro do prazo de validade (30 dias), contado da data de sua expedição;
- b) ser complementada por certidões de matrículas ou registro de eventuais desfalques;
- c) se carente de elementos de especialização subjetiva, juntamente com o requerimento inicial deverão ser apresentados também a documentação pessoal do(s) proprietário(s) tabular(es) indispensável a suportar as necessárias averbações, tais como, RG, CPF, certidão de casamento, pacto-antenupcial, etc.
- d) se em cópias, estarem autenticadas.

3. Anotação de responsabilidade técnica - ART. Contendo:

- a) referência ao ato pleiteado, nome do profissional e quitação bancária;

2º Oficial de Registro de Imóveis de Franca-SP

Bel. José Carlos Capra – Registrador

- b) se xérox, estar autenticada.

4. Laudo técnico, contendo:

- a) informações superficiais sobre as características e confrontações do imóvel;
- b) assinatura do profissional, com firma reconhecida;
- c) se xérox, estar autenticada.

5. Memorial descritivo, contendo:

- a) perfeita caracterização do imóvel, inclusive o nome dos atuais confrontantes e, se possível, ligação deste com o nome daquele que consta do registro; preferível que no lugar do nome das pessoas, o memorial descritivo indique, como confrontante, o número das matrículas dos imóveis confrontantes, conforme recomendações das NSCGJ, caso existam;
- b) assinatura do(s) proprietário(s), do responsável técnico e anuência dos confrontantes;
- c) firmas reconhecidas.

6. Planta, contendo:

- a) declaração, em destaque, feita sob as penas da lei, assinada pelo(s) requerente(s) e pelo responsável técnico, com firmas reconhecidas, de que a retificação buscada se opera “*intra muros*” e de que o levantamento realizado respeitou as divisas consolidadas das propriedades vizinhas e do alinhamento do logradouro público, no caso de referir-se a imóvel urbano;
- b) assinatura do(s) proprietário(s), do profissional e anuência dos confrontantes;
- c) indicação, ao lado ou abaixo de cada assinatura dos anuentes, da qualidade de quem a prestou (se proprietário ou ocupante), do número da matrícula ou registro do imóvel confinante, ou, no caso de ocupante/compromissário, etc., a menção ao título de propriedade ou posse;
- d) firmas reconhecidas.

7. Certidões da matrícula e/ou registros dos imóveis confrontantes, devendo:

- a) serem atuais, isto é, terem sido expedidas a menos de 30 dias, no original ou, se xérox, estarem autenticadas.

8. Outros documentos, observando que:

- a) se se tratar de retificação de imóvel urbano, anexar certidão do valor venal do exercício corrente e do número de sua inscrição cadastral;
- b) se rural, anexar original ou xérox autenticada do CCIR - Certificado de Cadastro de Imóvel Rural- expedido pelo INCRA, acompanhado das DIAT e DIAC referente ao último exercício fiscal e comprovante de quitação dos últimos cinco (5) ITR' s, ou, na sua falta, certidão de quitação de tributos federais referente ao imóvel, expedida pela SRF.;
- c) deverão ser apresentadas tantas cópias do requerimento, da planta, do memorial descritivo e do laudo técnico, quantas bastem para a notificação dos confrontantes que não prestaram, voluntariamente, sua anuência;
- d) se se tratar de retificação de imóvel com área que necessite de georreferenciamento, apresentar a certificação expedida pelo INCRA, observando-se, ainda, as demais disposições da lei e do decreto regulamentador, assim como as respectivas Instruções Normativas e Portaria baixadas pelos órgãos competentes;

2º Oficial de Registro de Imóveis de Franca-SP

Bel. José Carlos Capra – Registrador

- e) se incidirem ônus ou direitos reais sobre o imóvel, tais como penhoras, arrestos, seqüestros, hipotecas cedulares, alienação fiduciária ou qualquer inscrição que o torne indisponível na forma da lei, deverão ser apresentadas as correspondentes declarações de anuência, ou, na impossibilidade, que seja requerido a intimação do titular do direito ou do ônus real inscrito.

9. Outras Considerações – (nos termos do artigo 213, II da Lei 6015/73)

- a) a retificação da descrição do imóvel constante do registro, é necessária para corrigir e/ou inserir medidas faltantes, pode ser requerida diretamente ao Cartório de Registro de Imóveis. Para tanto, deve ser apresentado requerimento subscrito por todos os proprietários, inclusive cônjuges, com firmas devidamente reconhecidas, exclusivo para fins de retificação;
- b) planta e memorial descritivo do imóvel objeto da retificação, específicos para a retificação, assinados pelo(s) requerente(s), bem como por profissional legalmente habilitado, (com as firmas reconhecidas), contendo descrição do imóvel retificando (respeitando as prescrições do art. 225 da Lei de Registros Públicos) indicando: a) localização; b) confrontações atualizadas; c) medidas perimetrais; d) área de superfície; e) ângulos internos; f) indicação do número da ART a que se refere;
- c) abaixo das assinaturas, o requerente e o técnico devem declarar (na planta e no memorial) que são idôneas as declarações reveladas na planta e no memorial descritivo, tendo ciência de que responderão por eventuais prejuízos causados, independentemente das sanções disciplinares e criminais (art.213, § 14);
- d) anuência dos proprietários e ocupantes (se for o caso) dos imóveis confinantes, na planta e no memorial. Caso não seja possível a assinatura de todos os confinantes na planta, deverá ser apresentado o endereço para que o Registro de Imóveis promova a notificação dos mesmos, juntando para tanto vias adicionais do requerimento, matrícula retificanda, planta e memorial para cada um dos notificandos;
- e) laudo (parecer técnico) elaborado pelo profissional responsável (com firma reconhecida);
- f) prova de anotação de responsabilidade técnica - ART - no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA e correspondente recolhimento (a ART deve estar assinada pelo técnico e pelo requerente, com as firmas reconhecidas);
- g) declaração do(s) proprietário(s) e responsável técnico (com firmas reconhecidas e menção expressa ao procedimento de retificação) de que a retificação é feita respeitando-se as divisas consolidadas, sendo, então, considerada intra muros;
- h) constar esclarecimentos no memorial descritivo, se os proprietários tabulares dos imóveis confinantes são também os ocupantes dos imóveis. Caso não o sejam, e havendo necessidade de anuência, devem ser colhidas também as assinaturas dos ocupantes (na planta e no memorial);
- i) observar, ainda, que a planta deve conter os requisitos mínimos necessários ao exame pela Prefeitura Municipal (caso seja necessária sua notificação), tais como: localização na quadra, distancia da esquina mais próxima, dentre outros;
- j) certidões de propriedade atualizadas referente ao imóvel objeto da área retificanda, bem como referente aos imóveis confrontantes;

2º Oficial de Registro de Imóveis de Franca-SP

Bel. José Carlos Capra – Registrador

- k)** apresentar documentos hábeis para a qualificação dos proprietários do imóvel, ou seja, cópia autenticada do RG e CPF, bem como certidão de casamento, em que conste o regime de bens adotado, com firma reconhecida no original e autenticada, bem como todas as averbações se existentes; (em caso de espólio deverá ser apresentado certidão de óbito com firma reconhecida no original e autenticada; termo de nomeação de inventariante; certidão atualizada, expedida pelo distribuidor cível onde se processa o inventário);
- l)** certidão de Valor Venal atualizada (imóvel urbano);
- m)** imóvel rural - se localizado nos municípios de Ribeirão Corrente-SP e Cristais Paulista-SP, apresentar certidão de valor venal atualizada expedida pelas referidas prefeituras;
- n)** imóvel rural - Comprovar o pagamento do ITR dos últimos cinco anos, referente ao imóvel retificando, mediante a apresentação de Certidão de Regularidade Fiscal do Imóvel Rural, atualizada e instruída com o DIAC e respectivo DARF referente ao último exercício;
- o)** imóvel rural - Juntar Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR, quitado, do último exercício, referente à área retificanda;
- p)** requerimento, planta e memorial, devem ser apresentados em 2 vias excedentes para cada uma das pessoas a serem notificadas (além da Prefeitura Municipal, se for o caso);
- q)** ressalte-se que a documentação deve seguir rigorosamente os requisitos acima, ficando, ainda, sujeita a exame, podendo o Oficial promover outras exigências que julgue pertinentes para que a averbação de retificação possa ser efetuada com segurança.