

RETIFICAÇÃO DE ÁREA E INSERÇÃO DE MEDIDAS EM IMÓVEL ATRAVÉS DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

Art. 212 e 213 da Lei Federal 6.015/73 (alterada pela Lei Federal 10931/2004) e art. 700 a 712 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça de SC/ 2013

1. Preliminarmente devem ser averbados na matrícula ou transcrição do imóvel retificando todos seus confrontantes atuais, através de requerimento instruído com certidão da Prefeitura Municipal, indicando ainda o número de matrícula ou transcrição de tais confrontantes. (Art. 213, I, Lei 6.015/73 e art. 705 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça de SC/ 2013).

2. Requerimento assinado pelo proprietário, constando sua qualificação, o número de matrícula do imóvel retificando, para que seja efetuada a retificação de área ou a inserção de medidas em imóvel com fundamento nos arts. 212 e 213, II, da Lei 6.015/73, com firma reconhecida do requerente (art. 703 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça de SC/ 2013).

2.1. Se pessoa jurídica, acompanhado de cópia autenticada do contrato social no qual conste o nome do sócio representante e administrador da empresa, juntamente com a certidão dos atos constitutivos (certidão simplificada) expedida pela Junta Comercial, nos termos do art. 483 do Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça de SC/ 2013.

2.2. Se pessoa física, com o consentimento do cônjuge.

3. O registro de imóveis competente é o da situação do imóvel, salvo no caso de desmembramento territorial, onde a retificação será feita no cartório de origem (se ainda não transferido para o novo cartório), na forma do art. 169, I da Lei 6.015/73.

4. Planta do imóvel retificando e memorial descritivo, contendo a descrição do imóvel com as coordenadas dos vértices definidores dos limites do imóvel, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, assinados pelo proprietário, pelos confrontantes e por profissional legalmente habilitado, com todas as firmas lançadas reconhecidas (na planta e no memorial descritivo), nos termos do artigo 704 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça;

4.1 Se possível, enviar o memorial via e-mail para 2ribc@2ribc.com.br (no formato Word), para que a descrição da(s) área(s) seja reproduzida com mais agilidade e segurança no registro.

5. Apresentar a Anotação de Responsabilidade Técnica - ART com o comprovante de quitação, conforme determina o artigo 618 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça de SC/ 2013.

6. Na planta e no memorial descritivo constarão os nomes dos confrontantes, números das matrículas ou dos registros de transcrição dos imóveis confrontantes, bem como as assinaturas reconhecidas, do confinante tabular, do possuidor do imóvel, do requerente da retificação e do responsável técnico, com indicação dos nomes e qualidades dos seus respectivos subscritores (artigo 704 do CNCGJ/ 2013).

6.1. Caso o imóvel confrontante não tenha matrícula ou registro de transcrição, deverá ser indicado na planta e no memorial descritivo que se trata de área de posse (artigo 704, §1º do CNCGJ/ 2013).

7. Confrontantes:

a) Se o confrontante for pessoa jurídica, deve acompanhar a cópia autenticada do contrato social no qual conste o nome do sócio representante e administrador da empresa, juntamente com a certidão dos atos constitutivos (certidão simplificada) expedida pela Junta Comercial, nos termos do art. 483 do Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça de SC/ 2013;

b) Entende-se por confrontantes não só os proprietários dos imóveis contíguos, mas, também, seus eventuais ocupantes. O condomínio geral, de que tratam os arts. 1314 e seguintes do Código Civil, será representado por qualquer dos condôminos e o condomínio edilício, de que tratam os arts. 1331 e seguintes do Código Civil, será representado, conforme o caso, pelo síndico ou pela Comissão de Representantes;

c) Na manifestação de anuência ou para efeito de notificação (artigo 706, CNCGJ/ 2013):

I – se os proprietários ou ocupantes dos imóveis contíguos forem casados entre si e incidindo sobre o imóvel comunhão ou composesse, bastará a manifestação de anuência ou a notificação de um dos cônjuges;

II – 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; e

III – 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.

§ 1º As pessoas de direito público listadas no inciso III deste artigo poderão indicar, previamente, ao respectivo juiz dos registros públicos os procuradores responsáveis pelo recebimento das notificações e o endereço para o qual deverão ser encaminhadas.

§ 2º O delegatário dispensará a notificação das pessoas de direito público listadas no inciso III deste artigo na hipótese de o imóvel fazer divisa com vias públicas, estradas, ruas, travessas e rios navegáveis, 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. (redação acrescentada por meio do Provimento n. 63, de 24 de novembro de 2020)

8. Declaração expressa do(s) requerente(s) com firma reconhecida, sob as penas da Lei e responsabilidade civil e criminal, e que a retificação de área ou inserção de medidas é "intra-muros", ou seja, que estão sendo respeitados os limites existentes do imóvel, sem invadir área vizinha nem se pretende legalizar área de posse.

9. Declaração expressa do(s) requerente(s), e seu(s) cônjuge(s), sob as penas da Lei e responsabilidade civil e criminal, com firma reconhecida, de que jamais optou pelo procedimento judicial de retificação de área ou inserção de medidas, inexistindo qualquer ação judicial neste sentido, acompanhada da certidão de ações cíveis de 1º grau da Comarca de Balneário Camboriú-SC, expedida nos sistemas SAJ e e-PROC do site do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina, certificando a inexistência de ação de retificação de área em nome dos proprietários e/ou requerentes.

10. Anuência (na planta e no memorial da retificação de área) do Município de Balneário Camboriú, que é confrontante do imóvel retificando na condição de proprietário das vias públicas (Item 7, "c", III acima) **OU** apresentar declaração do responsável técnico, com firma reconhecida de que a medição respeitou plenamente as divisas com as áreas e faixas de domínio de imóveis públicos, nos termos do artigo 706, §2º do CNCGJ/SC (redação acrescentada por meio do Provimento n. 63, de 24 de novembro de 2020).

11. Caso o procedimento seja utilizado para apuração de remanescente de áreas parcialmente alienadas (§ 7º), serão considerados confrontantes apenas os confinantes das áreas remanescentes.

12. Se algum dos confrontantes não assinar a planta e memorial, deverá o Registrador, a requerimento do interessado, notificá-lo pessoalmente, pelo correio ou pelo Cartório de Títulos e Documentos, para se manifestar em 15 dias, presumindo-se sua anuência em caso de falta de impugnação fundamentada. O requerimento deverá conter o nome completo e endereço do confrontante e o interessado e a firma do requerente reconhecida por autenticidade.

13. A notificação será encaminhada ao endereço constante do registro, ou no informado pelo interessado. Caso não encontrado, intimação por edital, publicado 2 (duas) vezes em jornal local de grande circulação. O prazo de 15 dias começa a contar da publicação do 2º edital.

14. Nas plantas apresentadas deverão constar todas as restrições ao uso do imóvel (APPs, áreas verdes, áreas de proteção ambiental, áreas não edificáveis, etc).

15. A planta e o memorial não podem conter rasuras ou emendas.

Obs.: Os requisitos listados são meramente informativos, sendo que o título apresentado para registro estará sujeito à análise, nos termos do art.198 da Lei 6.015/73.

REVISADO em 24/06/2021

Coordenação do Setor de Registro do 2º RIBC