**RETIFICAÇÃO DE ÁREA E INSERÇÃO DE MEDIDAS EM IMÓVEL**

(Arts. 212 e 213 da Lei Federal nº 6.015/73 e arts. 971 a 988 do Código de Normas de Santa Catarina/2023)

1. Requerimento do proprietário 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 confrontantes, contendo qualificação e número de matrícula do imóvel retificando (art. 974, inciso I do Código de Normas de Santa Catarina/2023).

1.1 Se pessoa jurídica, anexar certidão simplificada atualizada e contrato social expedidos pela Junta Comercial, no qual conste o nome do sócio representante da empresa (art. 306 e 799 do Código de Normas SC/2023).

1.2 Se pessoa física casada, com o consentimento do cônjuge.

2. 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 interessado e profissional habilitado, bem como seus confrontantes, com firmas reconhecidas ou assinado eletronicamente (art. 974, inciso II do Código de Normas de Santa Catarina/2023).

2.1. As assinaturas serão identificadas com o nome e a indicação da qualidade de quem as lançou (proprietário, possuidor de imóvel contíguo ou requerente da retificação) e o número de matrícula ou transcrição do imóvel ou a indicação de que o imóvel não a possui (art. 974, §1º do Código de Normas de Santa Catarina/2023).

3. Certidão de confrontação do imóvel e de inscrição imobiliária municipal, expedidas pela municipalidade (art. 974, inciso VI do Código de Normas de Santa Catarina/2023).

4. Citar no requerimento ou apresentar declaração subscrita pelo interessado do valor de mercado do imóvel para fins de emolumentos (arts. 320 e 974, inciso VII do Código de Normas de Santa Catarina/2023).

5. Documento de responsabilidade técnica - ART, RRT ou equivalente (artigo 785 do Código de Normas de SC/ 2023).

6. 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 (art. 974, inciso III do Código de Normas de Santa Catarina/2023.

6.1 Quando a planta contiver as assinaturas e todos os elementos de identificação e localização do imóvel, o oficial poderá dispensar a assinatura dos confinantes tabulares no memorial descritivo. (art. 974, §2º do Código de Normas de Santa Catarina/2023).

7. Caso o confrontante não tenha assinado a planta:

7.1 A anuência com relação aos limites divisórios poderá ocorrer através de declaração de anuência em separado ou em outro documento equivalente, onde conste a descrição, conforme o pedido de

retificação, por meio de croqui ou planta com todos os elementos necessários à identificação do imóvel (arts. 974, §3º e 988, §1º do Código de Normas de Santa Catarina/2023) **OU**

7.2 Apresentar requerimento de notificação, quando for o caso, dos confinantes faltantes, dos proprietários e titulares de direito real que recaiam sobre o imóvel retificando, indicando o endereço completo (art. 974, inciso IV do Código de Normas de Estado de Santa Catarina/2023).

8. Apresentar a anuência das pessoas de direito público (União, Estado de Santa Catarina, Município de Balneário Camboriú, 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 **OU** declaração do responsável técnico, com firma reconhecida ou assinatura eletrônica, de que a medição respeitou plenamente as divisas com as áreas e faixas de domínio de imóveis públicos e, quanto aos rios, se estes são públicos (art. 974, §9º do Código de Normas de Santa Catarina/2023).

8.1 No caso de confrontação com terras de marinha, apresentar a Declaração de Domínio de Imóvel da União (positiva ou negativa) expedida pela Secretaria do Patrimônio da União - SPU, para fins de comprovação da linha divisória da marinha/ propriedade de imóvel retificando.

Segue o link:
https://www.gov.br/pt-br/servicos/obter-declaracao-de-dominio-de-imovel-da-uniao

9. O procedimento de retificação poderá ser utilizado para a apuração das áreas remanescentes de seccionamento do imóvel, total ou parcial, decorrente de via pública instalada anteriormente pelo poder público, desde que acompanhado de certidão do município que ateste que a rua que corta o imóvel é preexistente ao pedido de retificação, aceita e reconhecida como oficial e está incorporada ao domínio público como uso comum do povo (art. 974, §7º do Código de Normas de Santa Catarina/2023).

**INFORMAÇÕES ADICIONAIS**
Quanto aos confrontantes:

Art. 987. Serão considerados confrontantes, para efeitos de anuência, somente os confinantes de divisas que forem afetadas de qualquer forma pela inserção ou alteração de medidas perimetrais. Parágrafo único. É dispensada a anuência ou intimação dos confrontantes cujas medidas perimetrais não estejam sendo alteradas.

Art. 988. Entendem-se como confrontantes os proprietários e titulares de outros direitos reais aquisitivos sobre os imóveis contíguos, observado o seguinte:
I – o condomínio geral 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.

<u>Sobre o procedimento de notificação do confrontante que tramitará no Registro de Imóveis:</u>

a) Será notificado para se manifestar em 15 (quinze) dias úteis, promovendo-se a notificação pessoalmente, com o uso do correio com serviço de AR, pelo oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, mediante solicitação do oficial de registro de imóveis, ou, ainda, por edital, caso frustradas as tentativas anteriores (art. 980, caput do Código de Normas de Estado de Santa Catarina/2023).

b) A notificação do confrontante poderá ser cumprida no endereço indicado pelo requerente, no endereço do confrontante constante na matrícula do imóvel contíguo ou no endereço do próprio imóvel que faz divisa com aquele que está sendo objeto da retificação (§ 1º).

c) Não sendo encontrado o confrontante nos endereços mencionados, ou estando em lugar ignorado, incerto ou inacessível tal fato será certificado pelo oficial de registro encarregado da diligência, promovendo-se, a requerimento do interessado, a notificação do confrontante mediante edital publicado por 2 (duas) vezes, por meio eletrônico, para que se manifeste nos 15 (quinze) dias úteis subsequentes à última publicação (§ 2º).

d) O prazo para apresentação de impugnação, inclusive para entes públicos, é de 15 (quinze) dias úteis a contar do recebimento da notificação ou da última publicação do edital, e conta-se individualmente para cada notificado (art. 981 do Código de Normas de Santa Catarina/2023).

§1º Será presumida a anuência do confrontante que deixar de apresentar a impugnação no prazo legal.
§2º O prazo para impugnação inicia-se da data da entrega da notificação quando realizada pelos Correios ou pelo Oficial de Registro, e da data de protocolo na plataforma eletrônica do ente público, quando for o caso.
§3º Mesmo apresentada fora de prazo, mas antes da realização da averbação da retificação, será recebida e processada eventual impugnação.

e) Na impossibilidade material de identificação de todos os confrontantes do imóvel a que se refere o registro retificando, a exemplo de áreas extensas com alto número de confinantes, ocupações irregulares, invasões, assentamentos, etc., o interessado e o profissional habilitado assim o declararão, sob responsabilidade civil e penal, podendo, nessa hipótese, ser a notificação efetuada por edital, conforme previsto nos artigos anteriores, e preservada, em qualquer caso, a impugnação por qualquer dos ocupantes que demonstre essa condição (art. 982 do Código de Normas de Santa Catarina/2023).