



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 excluam 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.

LEI N. 6.015/73

ART. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação:

[...]

§ 13. Se não houver dúvida quanto à identificação do imóvel:

I - o título anterior à retificação poderá ser levado a registro desde que requerido pelo adquirente, promovendo-se o registro em conformidade com a nova descrição; e

II - a prenotação do título anterior à retificação será prorrogada durante a análise da retificação de registro.

Assim, pela Lei n. 6.015/73, fica sobrestado o prazo do protocolo dos títulos prenotados anteriormente a um procedimento de retificação referentes a um mesmo imóvel, até que o procedimento de retificação seja analisado.

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



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

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 [se **Pessoa Física** com nome completo, nacionalidade, filiação, data de nascimento, profissão, RG indicando órgão expedidor, CPF, endereço residencial, endereço profissional, endereço de email, telefone fixo e celular, estado civil – se casado(a) indicar dados de qualificação do cônjuge, regime de bens e pacto antenupcial, se houver – se solteiro(a), divorciado(a), separado(a), viúvo(a) declarar se vive em união estável e em caso positivo qualificar como mesmos dados acima o(a) companheiro(a) e se há escritura pública declaratória de convivência (tabelionato, livro e fls.) e qual regime de bens adotado. Se estrangeiro, indicar dados do passaporte ou carteira civil de estrangeiro. Se **Pessoa Jurídica**: com razão social e nome de fantasia, este quando constar do contrato social ou do Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ); número de inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ); endereço completo, inclusive eletrônico; nome completo, número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas – CPF, número do documento de identificação e nome do órgão expedidor ou, se estrangeiro, dados do passaporte ou carteira civil de seus proprietários, sócios e beneficiários finais; nome completo, número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas – CPF, número do documento de identificação e nome do órgão expedidor ou, se estrangeiro, dados do passaporte ou carteira civil dos representantes legais, prepostos e dos demais envolvidos que compareçam ao ato; número do telefone (cfe. Provimentos N. 61/2017 e 88/2019 do CNJ e Circular n. 40/2020 da CGJ/SC).
- 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.
- 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 de que após o levantamento topográfico do imóvel foram verificadas divergências em relação às áreas e/ou medidas perimetrais constantes da matrícula/transcrição.
- 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 originais existentes do imóvel, não invadindo área vizinha ou cedendo área.
- 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 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)



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

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 § 1.º, CN)
- Deverá constar o nome completo e qualificação completa do(s) proprietário(s), do requerente, 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, com a situação do imóvel já retificado, indicando, neste caso, na forma do art. 213, § 1.º da Lei n. 6.015/73, 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 que distância métrica da esquina mais próxima). A nova 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 NA PLANTA E NO MEMORIAL DESCRITIVO DEVEM SER EXATAMENTE IGUAIS.**
- Eventual benfeitoria, caso averbada na matrícula.
- Localização das áreas de preservação e recuos legais (como área non aedificandi).
- ~~Anuência do Município no caso de imóveis que confrontem com logradouros públicos.~~ O delegatário dispensará a notificação da União, Estado ou Município 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)
- Deverão ser apresentadas uma via original da planta para a serventia, e tantas cópias quantas forem necessárias para eventual notificação dos outros confrontantes que não assinaram a planta.

Observações importantes:

- a) Entendem-se como confrontantes os **proprietários e titulares de outros direitos reais e aquisitivos sobre os imóveis contíguos**, observado o seguinte:
- I - o condomínio geral (ordinário) será representado por qualquer um dos condôminos;
 - II - o condomínio edilício será representado pelo síndico, e o condomínio por frações autônomas, de que trata o art. 32 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, pela comissão de representantes; e
 - III - não se incluem como confrontantes:
 - a) os detentores de direitos reais de garantia hipotecária ou pignoratícia; ou
 - b) os titulares de crédito vincendo, cuja propriedade imobiliária esteja vinculada, temporariamente, à operação de crédito financeiro.

**As observações acima estão de acordo com o § 10.º do art. 213 da Lei n. 6.015/73, alterado pela Lei n. 14.382/22. Pela nova redação, a lei não menciona mais a anuência de ocupantes, mas dos proprietários tabulares e de titulares de direitos reais sobre os imóveis confinantes. A nosso ver, as alterações promovidas*



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

no procedimento de retificação extrajudicial pela Lei n. 14.382/2022, determinam que a notificação/anuência do ocupante confrontante apenas será necessária se o imóvel confinante não possuir matrícula ou transcrição. Salvo esta exceção, a nova regra dispensa a notificação/anuência do ocupante do imóvel lindeiro, exigindo-se apenas dos titulares de direitos reais sobre o imóvel confrontante. Portanto, a notificação/anuência do ocupante do imóvel confrontante sem matrícula ou transcrição deverá ser exigida. Sobre o tema, vejamos o pensamento de Moacyr Petrocelli de Ávila Ribeiro transcrito abaixo:

“No que diz respeito ao § 10 do art. 213, a primeira alteração substancial reside no fato de que deixa de ser necessária a anuência ou notificação dos chamados ‘ocupantes’. Ocupantes são todos aqueles que, embora não possuam direito real sobre o imóvel, exercem poder físico sobre a coisa. Enquadram-se nesse conceito um locatário, arrendatário, compromissário comprador (sem compromisso registrado), comodatário, detentor, possuidor a qualquer título, enfim, qualquer situação jurídica que não esteja espelhada no registro imobiliário. Em outras palavras, a anuência (ou a notificação) na retificação administrativa bilateral cingir-se-á aos titulares tabulares, ou seja, aqueles que possuem direito real sobre o imóvel confrontante.

A alteração merece ser aplaudida eis que valoriza a importância do registro como mecanismo de segurança jurídica para formalizar as relações júri-reais, deixando em segundo plano as relações jurídicas puramente obrigacionais ou que, por vontade do seu titular, permanecem clandestinas ao registro.

Veja-se que, doravante, **será necessária a anuência do ocupante exclusivamente na hipótese de o imóvel confrontante não ostentar lastro tabular, ou seja, quando o imóvel lindeiro não possuir matrícula ou transcrição anterior.**” (Grifo nosso) (RIBEIRO, Moacyr Petrocelli de Ávila *in* “Breves Comentários à Lei n. 14.382/2022”, Coord. Vitor Frederico Kümpel, YK Editora, São Paulo, 2022, p. 176).

- 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, se não houver inventário aberto, 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 (cfe. ordem do art. 1829, CC) 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).”*



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

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 sobre o imóvel confrontante haja direito real registrado, deverá ser prestada anuência também pelo detentor de tal direito, exceto em caso de hipoteca ou de crédito vincendo, cuja propriedade imobiliária esteja vinculada, temporariamente, à operação de crédito financeiro (como alienação fiduciária, p. ex.), cujos credores estão dispensados da anuência (art. 213, § 10.º, III, da LRP)
- e) Se houver no imóvel retificando restrições como área verde, APP, reserva legal, servidões em geral, proteção ambiental, recuos legais de cursos de água, área “non aedificandi” etc., deverá constar no memorial e na planta *(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 o imóvel confrontante for da União, Estado, ou Município, suas autarquias e fundações, poderão os entes públicos ser notificados para anuência ou prestá-la diretamente nos documentos técnicos por intermédio de sua Advocacia-Geral ou Procuradoria que tiver atribuição para receber citação em ação judicial. (art. 706, III, CNCJ/SC). Admissível representação da União pela SPU (terrenos da União), DNIT ou ANTT e Concessionária (confrontando com estrada federal – BR); do Estado pela PGE e do Município por sua procuradoria, evidenciada a condição do respectivo representante.
- g) Se a confrontação do imóvel retificando com bem público for apenas nas divisas com vias públicas, estradas, ruas, travessas e rios navegáveis, será dispensável a anuência dos entes públicos responsáveis (União, Estado ou Município), se o responsável técnico declarar que a medição respeitou plenamente as divisas com as áreas e faixas de domínio de imóveis públicos. Caso não haja a declaração do responsável técnico a anuência do ente público deve ser prestada (Conforme Circular 24/2020 – CGJSC, se o rio for público Estadual deve ser apresentada a Certidão de anuência do IMA - Instituto do Meio Ambiente do Estado de Santa Catarina nas retificações de área de imóveis lindeiros a rios públicos estaduais. Em sendo Federal o rio, deve a SPU anuir).

g.1. **ATENÇÃO:** a dispensa é apenas nos casos acima mencionados (vias públicas, estradas, ruas, travessas e rios navegáveis), sendo o rol exaustivo, não se aplicando a confrontação com área de marinha, p.ex., quando então será necessária anuência da SPU como gestora do patrimônio da União (cfe. Autos CGJ n. 0022547-63.2021.8.24.0710, em que ficou assentado: “*Por fim, vale ressaltar que a dispensa do § 2º do art. 706 do Código de Normas está restrita aos casos listados no dispositivo, ou seja, trata-se de rol taxativo para os casos em que o imóvel faça divisa com: vias públicas, estradas, ruas, travessas ou rios navegáveis. Qualquer outra situação, como nos casos de terrenos de marinha - citado na manifestação do 1º Ofício de registros de imóveis da comarca de Balneário Camboriú (5618951), será necessária a notificação do ente 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

- 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. Se for particular deverá ser indicado como confrontante o proprietário do imóvel após o rio (do outro lado) e colhida sua anuência.
Confrontando o imóvel com um rio público, o levantamento técnico de seus vértices deverá respeitar a faixa de propriedade pública (terreno reservado-marginal ou de marinha) ou seja, estar distante 15 metros do ponto médio das enchentes ordinárias (art. 4.º DL 9760/46), ou 33 metros da preamar média de 1831, se o rio sofre influência das marés (art. 2.º DL 9760/46). Caso sofra influência de maré deverá ser demarcada a área de marinha do terreno a ser retificado e segregada 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, respeitado no levantamento o terreno reservado marginal, deverá ser demarcada a área do terreno marginal e separada da área resultante da retificação, devendo haver anuência ou notificação da SPU (a CF/88 em seu art. 20, III, considera da União os terrenos marginais sem especificar se de rios estaduais ou federais, considerando-se ambos abrangidos).
- 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)
- j) O oficial dispensará a assinatura dos confrontantes na planta e memorial descritivo nos procedimentos que:
I - se refiram a imóveis de propriedade de entes públicos; ou
II - imóveis de propriedade de particulares cujo procedimento seja conduzido por ente público.
Nesses casos, o ente público deverá apresentar declaração de que foram colhidas as devidas manifestações de anuência dos confrontantes, podendo a dispensa ser aplicável aos imóveis rurais, desde que estes estejam com suas coordenadas perimetrais integradas ao SIGEF/INCRA. Prestada a declaração, e tratando-se de confrontação com área possessória, é suficiente referida declaração para comprovar a posse dos indicados pelo ente público, sendo dispensável ao Oficial formular exigências que visem comprovar a posse daqueles indicados pelo ente público.
- k) O oficial poderá extrair eventuais informações que se façam necessárias para a prática do ato diretamente do Sistema de Gestão Fundiária (SIGEF/INCRA), caso o imóvel já tenha sido certificado pelo Incra.

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 § 1.º, CN)



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 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). Atenção: Quando presentes suficientes elementos de identificação e localização do imóvel na planta, o oficial poderá dispensar a assinatura dos confinantes tabulares no memorial descritivo.(art. 704, § 2.º, CNGJ/SC).

- 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). Nesse caso, deverão ser apresentadas uma via original do memorial para a serventia, e tantas cópias quantas forem necessárias para eventual notificação dos outros confrontantes que não assinaram a planta.
- 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 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, CNGJ/SC).
- Procedimento e equipamentos utilizados;
- Declaração do técnico responsável, sob penas da lei e responsabilidade civil e criminal, 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; (4) que a retificação de área não está sendo pleiteada judicialmente, inexistindo qualquer ação judicial nesse sentido, (5) que a retificação de área ou inserção de medidas é *intra-muros* e respeita os limites originais existentes do imóvel, e não há inclusão de área de posse ou de confrontante, assim como exclusão de área matriculada.
- 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.~~ O delegatário dispensará a notificação da União, Estado ou Município 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)

OBSERVAÇÕES:

ATENÇÃO: COMO INFORMAÇÕES DE MEMORIAL E PLANTA DEVEM CONVERGIR, APLICAM-SE AO MEMORIAL AS OBSERVAÇÕES DO ITEM 2, ALÍNEAS “a” A “h”, REFERENTES À PLANTA DO LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO.



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

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 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.

- 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 (art. 213, § 10.º, LRP). Sempre será exigida a anuência do proprietário tabular, exceto se o imóvel confrontante for de posse e não tiver matrícula, quando o ocupante prestará a anuência:

As observações acima estão de acordo com o § 10.º do art. 213 da Lei n. 6.015/73, alterado pela Lei n. 14.382/22. Pela nova redação da Lei n. 14.382/22, não se menciona mais a anuência de ocupantes, mas dos proprietários tabulares e de titulares de direitos reais sobre os imóveis confinantes. A nosso ver, as alterações promovidas no procedimento de retificação extrajudicial pela Lei n. 14.382/2022, determinam que **a notificação/anuência do ocupante confrontante apenas será necessária se o imóvel confinante não possuir matrícula ou transcrição. Salvo esta exceção, a nova regra dispensa a notificação/anuência do ocupante do imóvel lindeiro, exigindo-se apenas dos titulares de direitos reais sobre o imóvel confrontante. Portanto, a notificação/anuência do ocupante do imóvel confrontante sem matrícula ou transcrição deverá ser exigida. Sobre o tema, vejamos o pensamento de Moacyr Petrocelli de Ávila Ribeiro transcrito abaixo:*

“No que diz respeito ao § 10 do art. 213, a primeira alteração substancial reside no fato de que deixa de ser necessária a anuência ou notificação dos chamados ‘ocupantes’. Ocupantes são todos aqueles que, embora não possuam direito real sobre o imóvel, exercem poder físico sobre a coisa. Enquadram-se nesse conceito um locatário, arrendatário, compromissário comprador (sem compromisso registrado), comodatário, detentor, possuidor a qualquer título, enfim, qualquer situação jurídica que não esteja espelhada no registro imobiliário. Em outras palavras, a anuência (ou a notificação) na



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

retificação administrativa bilateral cingir-se-á aos titulares tabulares, ou seja, aqueles que possuam direito real sobre o imóvel confrontante.

A alteração merece ser aplaudida eis que valoriza a importância do registro como mecanismo de segurança jurídica para formalizar as relações júri-reais, deixando em segundo plano as relações jurídicas puramente obrigacionais ou que, por vontade do seu titular, permanecem clandestinas ao registro.

Veja-se que, doravante, **será necessária a anuência do ocupante exclusivamente na hipótese de o imóvel confrontante não ostentar lastro tabular, ou seja, quando o imóvel lindeiro não possuir matrícula ou transcrição anterior.**” (Grifo nosso) (RIBEIRO, Moacyr Petrocelli de Ávila *in* “Breves Comentários à Lei n. 14.382/2022”, Coord. Vitor Frederico Kümpel, YK Editora, São Paulo, 2022, p. 176).

- Além da certidão emitida pela Prefeitura Municipal, Contratos, Termo de Posse ou Escritura de Posse, compromisso de compra e venda, Ata Notarial e/ou todos os demais documentos também evidenciar que os ocupantes dos imóveis confrontantes sem matrícula (área de posse) 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 (art. 711 e § 2.º, CNCJ/SC)

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



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

6.766/79, sob pena de o registrador comunicar o fato criminoso ao juiz corregedor e ao representante do Ministério Público.

8) Se algum interessado (requerente ou confrontante) figurar representado por procurador, apresentar procuração pública na via original (traslado), certidão ou cópia autenticada (art. 489, CN). Caso seja uma procuração particular deverá ser apresentado a original e conter o reconhecimento de firma (art. 489, CN), salvo se a procuração foi outorgada para advogado, para a prática de atos no âmbito das serventias extrajudiciais.

- A procuração deverá conter poderes para a retificação ou a anuência (no caso de confrontante), 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 subjetiva, 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 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/CC).

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

- No caso de imóvel urbano, deve ser averbada na matrícula 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

- Além de verificar a convergência das informações nos documentos apresentados, deve-se verificar se, possível, se a origem do imóvel foi instruída com planta (desmembramento, unificação, usucapião, etc.). Nesses casos podemos verificar com mais facilidade se há inclusão de área possessória ou de confrontante, ou ainda, se há exclusão de área matriculada.



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

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

- 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 e contar com anuência da SPU.

15) Se o imóvel for rural

Se imóvel rural apresentar:

- **CCIR e comprovante de pagamento do ITR dos cinco últimos exercícios** (ou CND do ITR) (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);
- **recibo de inscrição do imóvel no CAR para averbação**, pois, na forma do art. 685, § 3.º do CNCJ/SC (Prov. 08/2020), a prévia averbação do cadastro ambiental rural (CAR) é condição para a transmissão da propriedade, desmembramento ou **retificação de área do imóvel**, somente sendo dispensável tal providencia se a reserva legal já estiver averbada na matrícula imobiliária (art. 685, § 4.º CNCJ/SC);

- GEORREFERENCIAMENTO

Ainda que o art. 176, §§3.º e 4º da LRP exija o georreferenciamento para desmembramento, parcelamento ou remembramento e transmissão de imóveis rurais nos prazos do art. 10.º do Dec. 4449/02, **para retificação de área deve ser exigido também o georreferenciamento com certificação do INCRA se já expirado prazo carencial.** Como explica Eduardo Augusto:

Partindo do pressuposto de que o georreferenciamento é uma retificação de registro, surge a seguinte questão: pode um imóvel rural ter a sua descrição tabular retificada sem cumprir as regras do georreferenciamento?

A retificação da descrição tabular sem o georreferenciamento certificado pelo Incra é um direito do proprietário do imóvel rural cuja área ainda esteja beneficiada pela carência legal. Portanto, se o imóvel rural tiver dimensão ainda abrangida pelo prazo carencial, não se pode exigir o georreferenciamento, por absoluta falta de imposição legal (Constituição Federal, artigo 5º, inciso II).

No entanto, se o imóvel tiver dimensão superior à área beneficiada pelo prazo carencial, tal imposição se justifica, mesmo que se argumente que a LRP não previu expressamente essa hipótese de incidência (georreferenciamento na retificação), pois a justificativa pelo indeferimento do pedido não seria exatamente o impedimento legal expresso à retificação, mas sim a falta de interesse (uma das condições da ação), pois a retificação sem o georreferenciamento seria um procedimento inútil por não tornar disponível o bem imóvel.
(...)

Ou seja, qualquer imóvel rural, com dimensão ainda beneficiada pelo prazo carencial, poderá ter sua descrição tabular retificada, sem a técnica do georreferenciamento e sem 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

certificação do Incra, desde que sejam cumpridas as regras básicas de agrimensura e as demais regras do procedimento extrajudicial.” (AUGUSTO, Eduardo Agostinho Arruda. “Registro de Imóveis, Retificação de Registro e Georreferenciamento: Fundamento e Prática”, Série Direito Registral e Notarial, Coord. João Pedro Lamana Paiva, Saraiva, São Paulo, 2013, p. 326 e 329).

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 Rural com 250 ou mais hectares JÁ EXIGÍVEL o Georreferenciamento
- Imóvel Rural com 100 a menos de 250 hectares ----- exigível a partir de 20/novembro/2018
- Imóvel Rural com 25 a menos de 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) 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 caso não haja acordo ente as partes.

17) 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.

- O procedimento de retificação de área previsto na Lei nº 6.015/73 deve ser utilizado somente para adequação da realidade fática do imóvel às medidas perimetrais e área total constantes na matrícula/transcrição, não podendo ser utilizados para incluir área de posse ou de confrontante, assim como para excluir área matriculada/transcrita, regularizando assim a área remanescente de um parcelamento irregular do solo. A utilização do procedimento de retificação não pode servir para alteração (inclusão/exclusão) de a área não originalmente titulada, mas correção da descrição da propriedade imobiliária devidamente constituída anteriormente na forma da lei.

- Como já observou o Ministério Público de Barra Velha nos autos da suscitação de dúvida n. 0002270-60.2020.8.24.0710" a documentação apresentada não conduz à ilação de que o imóvel sempre teve a descrição pretendida e que o registro apenas estava equivocado, mas sim que houve alterações fáticas posteriores na área



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

original por meio de supostas transações entre os confinantes, buscando-se a titulação de área não tabulada por meio do procedimento de retificação ao invés de meios próprios de aquisição de propriedade, o que importaria em indevido não recolhimento de tributos sobre as alterações pretéritas."

- 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: Para a averbação da retificação de área serão devidos os emolumentos correspondentes aos valores constantes no item 2.2 da Tabela III (item 4 da Tabela III da Lei Complementar n.º 755/2019).
- Abertura de Matrícula: O CNCJ considera facultativa a abertura de matrícula para casos de retificação (art. 712, CNCJ/SC), então **NÃO** é cobrada a abertura de matrícula, que, se feita, será na conveniência do serviço, sendo vedada a cobrança (art. 63 do RE, Lei Complementar n.º 755/2019).
- Expedição de Notificação: Em caso de ser solicitada notificação de confrontante que não assinou a planta e memorial, para a expedição de cada notificação, por endereço serão devidos os emolumentos previstos no item 11 da Tabela III da Lei Complementar n.º 755/2019 (R\$ 19,00 + R\$ 4,00 por folha excedente, se houver).
- Correios ou RTD: os valores do envio das notificações são suportados pelo requerente.
- Selo de Fiscalização - TJ/SC: R\$ 2,80 (artigo 8º da Lei Complementar n.º 175/1998).
- Cancelamento de Protocolo: Ocorrendo o cancelamento do protocolo **depois da qualificação registral**, a requerimento do interessado ou em razão do simples decurso do prazo de prenotação (artigo 205 da Lei n.º 6.015/1973) sem o cumprimento das exigências formuladas, serão devidos os emolumentos previstos no artigo 84 da Lei Complementar n.º 755/2019, representados por 1/3 do valor dos emolumentos relativos ao ato. Se o cancelamento por desistência ocorrer antes da qualificação, incide a regra geral, cobrando-se apenas o valor fixo do item 8 da Tabela III do RE, Lei Complementar n.º 755/2019.

20) Apresentar a guia do FRJ recolhida.

- O FRJ só incidirá quando na retificação 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)

21) Análise de mérito e Procedimento

Além dos requisitos acima, a observância dos princípios registraes e dos preceitos normativos que regem a matéria implicarão na análise para verificação:

I – em relação ao mérito:

- se há indícios de inclusão de área não titulada no imóvel objeto da retificação, ou seja, estaria sendo utilizado o procedimento retificatório para aquisição originária de imóvel?
- se há indícios de omissão de parcela do imóvel, ou seja, estaria havendo tentativa de regularizar um destaque de área resultante de uma alienação não formalizada?
- se a planta apresentada refere-se apenas à posse localizada do requerente, tendo sido omitido o restante do imóvel de posse dos demais condôminos, ou seja, estaria sendo utilizado o procedimento retificatório para encobrir uma divisão amigável?
- se foi incluída alguma área pública (estradas, rios navegáveis, linhas férreas, escolas, independentemente de ter ou não havido procedimento expropriatório) no interior do imóvel privado
- se se trata de retificação cumulada com unificação, em que não há perfeita identidade de titulares, fato este que impede a fusão das transcrições ou matrículas

II – em relação ao procedimento:

- se foi omitido algum titular do imóvel objeto de retificação no procedimento retificatório



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

- se dentre os titulares do imóvel, há algum incapaz que deixou de ser representado ou assistido na forma da lei
- se foi omitido, nos trabalhos técnicos, algum imóvel confrontante, resultando na falta de anuência de seu proprietário ou ocupante
- se faltou notificar algum confrontante ou terceiro interessado que não anuiu expressamente aos trabalhos técnicos
- se faltou a juntada de algum documento relativo ao imóvel retificando necessário para a abertura de matrícula (cadastro municipal, Insc. Imob., CCIR, ITR, n. INCRA)
- se faltou a juntada de algum documento necessário para a complementação da qualificação pessoal dos titulares (RG, CPF, certidão de casamento, certidão do registro do pacto antenupcial)
- se faltou colher a manifestação do requerente e do agrimensor diante de uma eventual impugnação fundamentada (que se refira aos trabalhos técnicos ou à titularidade da área)
- se houve alguma outra falha procedimental (não-publicação de edital, notificação de pessoa errada, prazos em aberto)

OBSERVAÇÕES:

- a) Todos os documentos devem ser apresentados em via original.
- b) A planta, o memorial e o requerimento não devem conter rasuras, ou emendas.
- c) O registrador poderá realizar diligências no imóvel para constatações (at. 707, I, CNCGJ/SC e art. 213, § 12.º, Lei n. 6.015/73).