

AVERBAÇÃO DE RETIFICAÇÃO DE ÁREA/ GEORREFERENCIAMENTO **(Para inclusão/alteração de: áreas, medidas perimetrais, inserção de ângulos e deflexões)**

A retificação de área de um imóvel é um procedimento que permite a correção de seu registro ou averbação quando se mostrarem omissos, imprecisos ou não exprimirem a verdade.

Previsão Legal – artigos 167, 176, 213, 225, 246 e ss. da Lei n. 6.015/1973 e art. 796 e seguintes do Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registro do Estado da Bahia

Documentos necessários:

1) Requerimento firmado pelo proprietário(s) ou por seu representante legal, com firma reconhecida, indicando expressamente em qual imóvel requer a retificação;

OBS1: *No requerimento deve constar a qualificação e identificação completa do(s) requerente(s), se casado, nome e qualificação completa do cônjuge, bem como regime de casamento e se o mesmo foi realizado antes ou após a lei 6515/77, todos devem assinar e ter suas firmas reconhecidas (todos os proprietários do imóvel devem requerer).*

2) Se o(s) proprietário(s) for(em) pessoa(s) jurídica(s) e esta(s) é(são) representada(s) por administrador/diretor: Contrato Social Consolidado e alterações contratuais posteriores ou o Estatuto Social e Ata de Assembleia de Eleição da Diretoria, acompanhado da certidão específica contendo todos os arquivamentos, emitidas pela Junta Comercial nos últimos 30 dias, todos em cópia autenticada;

OBS: Se o(s) proprietário(s) for(em) representado(s) por procurador: cadeia de todas as procurações/substabelecimentos que outorgam poderes ao procurador, na forma original ou em cópia autenticada, **contendo poderes específicos** para a prática deste ato perante o Registro de Imóveis (art .118 c/c 661 do Código Civil)

3) Planta e Memorial descritivo da área retificada, assinados pelo responsável técnico, pelo(s) proprietário(s) e por todos os confrontantes, com suas firmas reconhecidas, devendo conter a descrição completa do imóvel anterior, e a área resultante da retificação (inclusive confrontantes e limites). Os confrontantes devem ser indicados pelo nº de porta/lote + quadra e matrícula, não apenas pelo nome e CPF (em obediência ao art. 228 §1º da Lei 6015/73 e art. 827 §§1º ao 3º do Código de Normas dos Cartórios Extrajudiciais do Estado da Bahia.);

OBS1: *A planta e memorial descritivo devem ser específicos para o procedimento de retificação, nos quais devem constar as assinaturas dos Proprietários do imóvel e do Engenheiro responsável (mencionar o n.º do CREA) com reconhecimento das firmas dos proprietários e do engenheiro (rubricar todas as folhas)*

OBS2: No memorial descritivo e na planta deve constar expressamente o termo de responsabilidade, previsto no § 14 do art.213 da Lei 6015/73, alterado pelo art. 59 da Lei 10.931/04, dos Requerentes e do Engenheiro com relação às informações declaradas.

OBS3: Na planta e memorial descritivo devem constar as assinaturas dos confinantes (proprietário/ocupante) concordando com a retificação, devidamente identificados e qualificados e com as firmas reconhecidas, bem como se o mesmo é proprietário (n.º do Registro de aquisição) do imóvel confinante ou ocupante, sendo que todas as folhas devem ser rubricadas pelos signatários.

OBS4: Se o confinante tem seu título registrado em outra circunscrição imobiliária deve ser apresentada a certidão atualizada do respectivo registro.

OBS5: Se o confinante (proprietário/ocupante) não tem seu título registrado deve ser apresentado o título ao registro para averiguação.

OBS6: O(s) confinante (proprietário/ocupante) se casado(s) deve(m) assinar também o(s) cônjuge(s), salvo se o regime de casamento for da comunhão universal de bens (apresentar certidão de casamento comprovando).

OBS7: Em caso de confinantes (proprietário/ocupante) pertencentes a mais de uma pessoa, a assinatura de um dos condôminos (e cônjuge) anuindo é suficiente.

OBS8: Na hipótese de confinar com condomínio edilício, a assinatura do síndico é suficiente, com a apresentação de prova de representação (cópia autenticada da ata da assembléia que o elegeu), não havendo a anuência formal, deve ser informado o endereço completo para notificação.

OBS9: Na hipótese do confinante (proprietário/ocupante) ser Espólio a anuência deve ser feita por seu representante legal, apresentando documento comprovando a representação, bem como a cópia autenticada da certidão de óbito, se lavrada em outra Comarca, deverá ser reconhecida a firma do subscritor da certidão na Comarca de origem do documento ou na Comarca de Salvador.

OBS10: Na hipótese do confinante (proprietário/ocupante) ser pessoa jurídica a anuência deve ser feita por seu representante legal, apresentando cópia autenticada do documento que comprove a representação.

4) Levantamento topográfico da área retificada, nos termos da NBR 13133 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) contendo: A distância do imóvel com relação a esquina mais próxima, pontos de referência, ângulos internos e azimutes, medidas dos segmentos e área superficial, assinado pelo responsável técnico, pelo(s) proprietário(s) e por todos os confrontantes, com suas firmas reconhecidas;

5) Comprovante de propriedade/posse dos imóveis confrontantes (certidão da matrícula do imóvel ou cópia autenticada da conta de luz/água); (Vide observações constantes do item 03 acima). **Ocupante é aquele que detém a posse (direta ou indireta) do imóvel confinante, porém, não tem o registro do mesmo em seu nome, no Registro Imobiliário.

6) ART ou RRT do profissional responsável pelo trabalho técnico (memorial descritivo e levantamento topográfico), assinada por este e pelo(s) proprietário(s), com suas firmas

reconhecidas, na forma original ou cópia autenticada, acompanhada do comprovante de pagamento, nos termos do art. 1.082 do Código de Normas da Bahia;

7) Sendo o(s) imóvel(is) foreiros, apresentar a anuência do respectivo detentor do Foro, com firma reconhecida;

8) Caso o requerente não consiga a assinatura de todos os confrontantes, na planta e no memorial descritivo, deverá solicitar a intimação destes, informando seus nomes completos e os endereços para notificação, acompanhado de cópia autenticada, para cada um, do memorial descritivo e do levantamento topográfico.

10) Quando necessária a notificação da Prefeitura do Município de Salvador, no requerimento deve constar a autorização para notificação da - Procuradoria do Município, informando o endereço para notificação.

11) No caso de divisas com rios ou córregos deve constar a autorização para notificação do Estado - Procuradoria do Estado -, informando o endereço para notificação.

12) Para efeito de notificação, deverão ser apresentadas Plantas e Memoriais descritivos suficientes para serem anexados nas notificações a serem efetuadas, todas em seus originais e com firmas reconhecidas.

13) No caso de divisas não consolidadas, ou seja, as que não são demarcadas por edificações ou muros, a planta deve apresentar levantamento topográfico também dos imóveis confinantes.

14) Para a apuração de remanescente é necessário o levantamento topográfico da totalidade do imóvel, destacando os parcelamentos já ocorridos, quando ocorrer alienações registradas é necessário a apresentação de certidão atualizada dos respectivos registros.

15) Declarações: Deverá anexar declaração de responsabilidade emitida pelo profissional técnico e pelos proprietários constando as seguintes informações: **a)** que estão cientes do quanto disposto no art. 213, II, § 14º da Lei 6015/73; **b)** que o imóvel cuja retificação se pretende averbar não abrange área de posse cujo o reconhecimento do domínio ocorreria por meio próprio da usucapião; **c)** que a presente retificação não implica em transferência de propriedade, não incidindo portanto na necessidade de recolhimento de tributo e lavratura de título específico; **d)** que tal área não engloba área já matriculada ou transcrita e que respeita os limites existentes, não invadindo área vizinha e por fim **e)** que não há procedimento judicial de retificação de área em curso.

FUNDAMENTO LEGAL:

- Lei nº 6.015/73 – art. 213, “d”, II e parágrafos

IMPORTANTE:

- ✓ Informa-se que esta é a relação básica de documentos, que serão analisados conforme legislação em vigor, o que poderá resultar na necessidade de apresentação de novos documentos/DAJEs, especialmente em função da qualificação ordenada no art. 3º do Provimento CGJ nº 08/2019.
- ✓ A qualificação das partes deve obedecer integralmente o disposto no art. 2º do Provimento CNJ nº 61/2017, incluindo: nome completo, RG e CPF, nacionalidade, dados do casamento e do cônjuge; profissão, domicílio e residência; endereço eletrônico).
- ✓ **Todos os documentos devem estar com TODAS AS INFORMAÇÕES IDÊNTICAS.**
- ✓ Caso o(s) requerente(s) seja(m) representado(s) por procuração, deverá apresentar a cópia da mesma autenticada, que deve conter poderes específicos e firma reconhecida, se particular (art. 864 do CNP).
- ✓ Caso o requerimento seja firmado por pessoa jurídica, deve ser apresentada cópia autenticada dos atos constitutivos, e/ou da procuração (art. 873 parágrafo único e art. 864 §3º do CNP, combinado com art. 46, III, 47 e 104, I e art. 1015 e seguintes do Código Civil).
- ✓ Se os documentos forem autenticados/reconhecidos firma em tabelionato fora de Salvador, reconhecer sinal público (art. 300 do CNP).
- ✓ **ATENÇÃO! APÓS A QUALIFICAÇÃO POSITIVA DOS DOCUMENTOS APRESENTADOS O REQUERENTE DEVERÁ ENCAMINHAR ARQUIVO da POLIGONAL EM FORMATO KML para o email: protocolo1ri@primeiorisalvador.com, INDICANDO A MATRÍCULA A QUE SE REFERE, para fins de alimentação do sistema eletrônico de Polígonos da plataforma “Registros de Imóveis do Brasil”**