

RETIFICAÇÃO DE ÁREA/APURAÇÃO DE REMANESCENTE

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. 895 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 expressamente da fundamentação legal do pedido (art. 213 da Lei 6.015/73 com a nova redação do art.59 da Lei 10.931/04).*

OBS2: *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 à 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. 929 §§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.1292 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) Apresentar certidão (ões) atualizada(s) do imóvel objeto de retificação para ser(em) anexada(s) na(s) notificação(ões) ao(s) órgão(s) público(s) que eventualmente deva(m) ser notificado(s).

16) Estando o imóvel garantido por Alienação Fiduciária deverá apresentar anuência do credor com firma reconhecida instruído com instrumento de representação

17) Declarações: Deverá anexar declaração responsabilidade emitida pelo profissional técnico e pelos proprietários constando as seguintes informações: **a)** que estão ciente 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.

EMOLUMENTOS: Apresentar 01 daje específico para averbação de Retificação de Área na hipótese do art. 213, II, da Lei de Registros Públicos; 01 daje de abertura de matrícula– por matrícula aberta, se houver; **Observação:** Estes são os dajes preliminares, sem prejuízo de ulteriores solicitações de dajes para notificações extrajudiciais.

OBSERVAÇÕES IMPORTANTES:

- ✓ Caso o credor seja representado por procuração, deverá ser anexa a via original da mesma, se particular, ou cópia autenticada, se pública, como ordena o art. 1.271 do CNP.
- ✓ 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, **caso haja necessidade de prévia retificação da matrícula, para inserção de dados de qualificação das partes proprietárias ou referentes à descrição do imóvel.**
- ✓ Se os documentos forem autenticados/reconhecidos firma em tabelionato fora de Salvador, reconhecer sinal público (art. 264 do CNP).