

RETIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL DE ÁREA

ILUSTRÍSSIMO SENHOR OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DESTA CAPITAL.

NOME/RAZÃO SOCIAL: _____

CPF/CNPJ: _____ RG _____ SSP/ _____

ESTADO CIVIL: _____ PROFISSÃO: _____

ENDEREÇO: _____

CIDADE: _____ ESTADO: _____

TELEFONE: _____ E-MAIL: _____

Vem requerer a Vossa Senhoria, nos termos do artigo 213, item II, da Lei nº 6.015/73, que se digne mandar AVERBAR, após os procedimentos legais, na Matrícula/Transcrição nº _____, do Livro nº _____, deste Cartório de Registro Imobiliário, a **RETIFICAÇÃO DA ÁREA** do referido imóvel, que passa a ter as dimensões e confrontações conforme anexos.

Como prova do acima requerido anexa os seguintes documentos:

- 1- **CERTIDÃO NEGATIVA DE IPTU**, emitida pela Prefeitura Municipal de Aracaju (Praça General Valadão, 341, Centro);
- 2- **CERTIDÃO DE AUTORIZAÇÃO DE RETIFICAÇÃO**, emitida pela PROCURADORIA DO MUNICÍPIO ou pela "EMURB" (Avenida Augusto Franco, nº 2.340, Ponto Novo), atestando a não invasão da via pública;
- 3- **CERTIDÃO DE AUTORIZAÇÃO DE RETIFICAÇÃO**, emitida pela Secretaria do Patrimônio da União (Rua Pacatuba, nº 193, Centro) * **Se terreno de marinha**;
- 4- **PLANTA** elaborada e assinada *por profissional habilitado* no CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia) ou CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo), *pelo Requerente e pelos confrontantes* nos lugares dos seus respectivos imóveis;
- 5- **MEMORIAL DESCRITIVO** elaborado e assinado *por profissional habilitado* no CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia) ou CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo), *pelo Requerente e pelos confrontantes*, podendo conter a mesma descrição constante na Certidão de Demarcação emitida pela "EMURB", contendo obrigatoriamente os nomes e CPFs dos confrontantes onde os mesmos fazem limite com o imóvel objeto da retificação;
- 6- **ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA - ART** no CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia) ou **REGISTRO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA - RRT** no CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo) e respectivo pagamento;
- 7- **Assinatura e Reconhecimento de Firma do Requerente, do profissional habilitado e de todos os confrontantes na PLANTA e no MEMORIAL DESCRITIVO. O REQUERENTE DEVERÁ PROVAR QUE OS CONFRONTANTES SÃO PROPRIETÁRIOS (MATRÍCULA) OU POSSEIROS (RECIBO DE COMPRA E VENDA OU DECLARAÇÃO DE POSSE) DOS IMÓVEIS.**

Nestes Termos,
Espera Deferimento.

Aracaju/SE, _____ / _____ / _____

Requerente:
CPF: _____

LAUDO TÉCNICO

ATESTO, SOB AS PENAS DA LEI, na forma do § 14, do artigo 213, da Lei 6.015/73, que efetuei pessoalmente o levantamento da área e que os valores corretos dos rumos e distâncias e a identificação dos confrontantes são os apresentados na planta anexa e memorial descritivo que a acompanha.

Aracaju/SE, _____ / _____ / _____

Engenheiro/Arquiteto:
CREA/CAU: _____

*** continua no verso ***

LEGISLAÇÃO PERTINENTE

CONSOLIDAÇÃO NORMATIVA NOTARIAL E REGISTRAL - CNNR - Provimento 23/2008 TJ/SE) Artigos 657 e 658 § 1º a 32

Lei nº 6.015/1973, Art. 213, II

Lei 10.931/2004

Lei nº 9.039/1995

Art.658 (CNRR/SE) - A retificação do Registro de Imóveis, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, poderá ser feita a requerimento do interessado, instruído com planta e memorial descritivo assinados pelo requerente, pelos confrontantes e por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA.

§ 1º - As assinaturas serão identificadas com a qualificação e a indicação da qualidade de quem as lançou (confinante tabular, possuidor de imóvel contíguo ou requerente da retificação).

...

§ 13 - A manifestação de anuência ou a notificação do Município será desnecessária quando o imóvel urbano estiver voltado somente para rua ou avenida oficial e a retificação não importar em aumento de área ou de medida perimetral, ou em alteração da configuração física do imóvel, que possam fazê-lo avançar sobre o bem municipal de uso comum do povo.

Art. 221 - II (Lei 6.015/73) Escritos particulares autorizados em lei, assinados pelas partes e testemunhas, com as firmas reconhecidas, dispensado o reconhecimento quando se tratar de atos praticados por entidades vinculadas ao Sistema Financeiro da Habitação.

Art. 213 - § 14 (Lei 6.015/73) 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.

(TODAS AS ASSINATURAS DEVEM SER RECONHECIDAS)

OBSERVAÇÕES

- Se algum confrontante se recusou a assinar a planta e o memorial descritivo, deverá o Requerente solicitar, após protocolar toda documentação junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente, a notificação do mesmo para que se manifeste em 15 (quinze) dias. Para cada confrontante deverá ser juntada 03 cópias do presente Requerimento e de toda documentação, que serão enviadas ao Cartório de Títulos e Documentos competente para promover a notificação. **O Requerente deverá informar o nome completo e endereço com CEP de cada confrontante.** Não sendo encontrado o confrontante ou estando em lugar incerto e não sabido, será promovida a notificação do confrontante mediante edital, com o mesmo prazo, publicado por duas vezes em jornal local de grande circulação.

ROTEIRO PARA RETIFICAÇÃO DE ÁREA EXTRAJUDICIAL

1. Requerimento dirigido ao 2º Oficial de Registro de Imóveis de ARACAJU, contendo:

- a) nome e qualificação do requerente, indicação do número da matrícula, localização do imóvel, denominação, etc. Se pessoa jurídica, anexar cópias autenticadas do contrato de constituição e respectivas alterações, ou ata de eleição da atual diretoria, indispensável para comprovação de poderes de representação. Tratando-se de Espólio e/ou Massa Falida, que venha instruído com o Termo de Compromisso de Inventariante ou de Síndico;
- b) solicitação de abertura de matrícula para o(s) imóvel(is) que ainda estiverem registrados ou matriculados junto ao 1º Registro de Imóveis da comarca de SÃO CRISTOVÃO-SE e a prática de todas as averbações que se fizerem necessárias;
- c) reconhecimento de firmas do(s) requerente(s);
- d) pedido de notificação do(s) confrontante(s) que não prestou(aram) voluntariamente sua anuência, com indicação do(s) respectivo(s) endereço(s);
- e) tratando-se de retificação de imóvel rural, o requerimento deverá conter declaração do(s) proprietário(s) no sentido de estar(em) ciente(s) que a retificação requerida, mesmo sendo deferida pelo oficial registrador, não o(s) desobriga de, no futuro, uma vez decorridos os prazos de carência a que se refere o artigo 10 do Decreto n. 4.449/2002, da obrigação de submeter o imóvel ao sistema de georreferenciamento previsto na Lei nº 10.267 de 28/08/2001 e no Decreto nº 4.449 de 30/11/2002, que a regulamentou; pedido de retificação de imóvel rural, cujos mapas e memoriais descritivos contenham coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, deverá estar, necessariamente, instruído com certificação expedida pelo INCRA, dando conta que a poligonal objeto do memorial não se sobrepõe a nenhuma outra constante de seu cadastro georreferenciado e de que o memorial atende às exigências técnicas, devendo constar do requerimento que o pedido se processe em consonância com as disposições do Decreto n. 4.449/2002, anexando ao mesmo a documentação pertinente.
- f) tratando-se de imóvel rural cuja área não exija a prévia certificação, o trabalho técnico deverá ser elaborado independentemente de georreferenciamento ao Sistema Geodésico Brasileiro previsto na Lei e Decreto regulamentador, ou seja, pelo sistema de coordenadas geodésicas, rumos e azimutes, visando atender as exigências de especialização do objeto da retificação;

2. Certidão da matrícula do imóvel retificando, devendo:

- a) ser atualizada, ou seja, estar dentro do prazo de validade (30 dias), contado da data de sua expedição;
- b) ser complementada por certidões de matrículas ou registro de eventuais desfalques;
- c) se carente de elementos de especialização subjetiva, juntamente com o requerimento inicial deverão ser apresentados também a documentação pessoal do(s) proprietário(s) tabular(es) indispensável a suportar as necessárias averbações, tais como, RG, CPF, certidão de casamento, pacto-antenupcial, etc.
- d) se em cópias, estarem autenticadas.

3. Anotação de responsabilidade técnica – ART. Contendo:

- a) referência ao ato pleiteado, nome do profissional e quitação bancária;
- b) se xérox, estar autenticada.

4. Laudo técnico, contendo:

- a) informações superficiais sobre as características e confrontações do imóvel;
- b) assinatura do profissional, com firma reconhecida;
- c) se xérox, estar autenticada.

5. Memorial descritivo, contendo:

- a) perfeita caracterização do imóvel, inclusive o nome dos atuais confrontantes e, se possível, ligação deste com o nome daquele que consta do registro; preferível que no lugar do nome das pessoas, o memorial descritivo indique, como confrontante, o número das matrículas dos imóveis confrontantes, conforme recomendações das NSCGJ, caso existam;
- b) assinatura do(s) proprietário(s), do responsável técnico e anuência dos confrontantes;
- c) firmas reconhecidas.

6. Planta, contendo:

- a) declaração, em destaque, feita sob as penas da lei, assinada pelo(s) requerente(s) e pelo responsável técnico, com firmas reconhecidas, de que a retificação buscada se opera “intra muros” e de que o levantamento realizado respeitou as divisas consolidadas das propriedades vizinhas e do alinhamento do logradouro público, no caso de referir-se a imóvel urbano;
- b) assinatura do(s) proprietário(s), do profissional e anuência dos confrontantes;
- c) indicação, ao lado ou abaixo de cada assinatura dos anuentes, da qualidade de quem a prestou (se proprietário ou ocupante), do número da matrícula ou registro do imóvel confinante, ou, no caso de ocupante/compromissário, etc., a menção ao título de propriedade ou posse;
- d) firmas reconhecidas.

7. certidões da matrícula e/ou registros dos imóveis confrontantes, devendo:

- a) serem atuais, isto é, terem sido expedidas a menos de 30 dias, no original ou, se xérox, estarem autenticadas.

8. Outros documentos, observando que:

- a) se se tratar de retificação de imóvel urbano, anexar certidão do valor venal do exercício corrente e do número de sua inscrição cadastral;

- b) se rural, anexar original ou xérox autenticada do CCIR – Certificado de Cadastro de Imóvel Rural- expedido pelo INCRA, acompanhado das DIAT e DIAC referente ao último exercício fiscal e comprovante de quitação dos últimos cinco (5) ITR's, ou, na sua falta, certidão de quitação de tributos federais referente ao imóvel, expedida pela SRF.;
- c) deverão ser apresentadas tantas cópias do requerimento, da planta, do memorial descritivo e do laudo técnico, quantas bastem para a notificação dos confrontantes que não prestaram, voluntariamente, sua anuência;
- d) se se tratar de retificação de imóvel com área que necessite de georreferenciamento, apresentar a certificação expedida pelo INCRA, observando-se, ainda, as demais disposições da lei e do decreto regulamentador, assim como as respectivas Instruções Normativas e Portaria baixadas pelos órgãos competentes;
- e) se incidirem ônus ou direitos reais sobre o imóvel, tais como penhoras, arrestos, seqüestros, hipotecas cedulares, alienação fiduciária ou qualquer inscrição que o torne indisponível na forma da lei, deverão ser apresentadas as correspondentes declarações de anuência, ou, na impossibilidade, que seja requerido a intimação do titular do direito ou do ônus real inscrito.

9. Outras Considerações - (nos termos do artigo 213, II da Lei 6015/73):

- a) a retificação da descrição do imóvel constante do registro, é necessária para corrigir e/ou inserir medidas faltantes, pode ser requerida diretamente ao Cartório de Registro de Imóveis. Para tanto, deve ser apresentado requerimento subscrito por todos os proprietários, inclusive cônjuges, com firmas devidamente reconhecidas, exclusivo para fins de retificação;
- b) planta e memorial descritivo do imóvel objeto da retificação, específicos para a retificação, assinados pelo(s) requerente(s), bem como por profissional legalmente habilitado, (com as firmas reconhecidas), contendo descrição do imóvel retificando (respeitando as prescrições do art. 225 da Lei de Registros Públicos) indicando: a) localização; b) confrontações atualizadas; c) medidas perimetrais; d) área de superfície; e) ângulos internos; f) indicação do número da ART a que se refere;
- c) abaixo das assinaturas, o requerente e o técnico devem declarar (na planta e no memorial) que são idôneas as declarações reveladas na planta e no memorial descritivo, tendo ciência de que responderão por eventuais prejuízos causados, independentemente das sanções disciplinares e criminais (art.213, § 14);
- d) anuência dos proprietários e ocupantes (se for o caso) dos imóveis confinantes, na planta e no memorial. Caso não seja possível a assinatura de todos os confinantes na planta, deverá ser apresentado o endereço para que o Registro de Imóveis promova a notificação dos mesmos, juntando para tanto vias adicionais do requerimento, matrícula retificando, planta e memorial para cada um dos notificados;
- e) laudo (parecer técnico) elaborado pelo profissional responsável (com firma reconhecida);
- f) prova de anotação de responsabilidade técnica – ART - no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA e correspondente recolhimento (a ART deve estar assinada pelo técnico e pelo requerente, com as firmas reconhecidas);
- g) declaração do(s) proprietário(s) e responsável técnico (com firmas reconhecidas e menção expressa ao procedimento de retificação) de que a retificação é feita respeitando-se as divisas consolidadas, sendo, então, considerada intra muros;
- h) constar esclarecimentos no memorial descritivo, se os proprietários tabulares dos imóveis confinantes são também os ocupantes dos imóveis. Caso não o sejam, e havendo necessidade de anuência, devem ser colhidas também as assinaturas dos ocupantes (na planta e no memorial);
- i) observar, ainda, que a planta deve conter os requisitos mínimos necessários ao exame pela Prefeitura Municipal (caso seja necessária sua notificação), tais como: localização na quadra, distância da esquina mais próxima, dentre outros;
- j) certidões de propriedade atualizadas referente ao imóvel objeto da área retificando, bem como referente aos imóveis confrontantes;
- k) apresentar documentos hábeis para a qualificação dos proprietários do imóvel, ou seja, cópia autenticada do RG e CPF, bem como certidão de casamento, em que conste o regime de bens adotado, com firma reconhecida no original e autenticada, bem como todas as averbações se existentes; (em caso de espólio deverá ser apresentado certidão de óbito com firma reconhecida no original e autenticada; termo de nomeação de inventariante; certidão atualizada, expedida pelo distribuidor cível onde se processa o inventário);
- l) certidão de Valor Venal atualizada (imóvel urbano);
- m) imóvel rural – se localizado no município de ARACAJU, apresentar certidão de valor venal atualizada expedida pela referida prefeitura;
- n) imóvel rural - Comprovar o pagamento do ITR dos últimos cinco anos, referente ao imóvel retificando, mediante a apresentação de Certidão de Regularidade Fiscal do Imóvel Rural, atualizada e instruída com o DIAC e respectivo DARF referente ao último exercício;
- o) imóvel rural - Juntar Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR, quitado, do último exercício, referente à área retificando;
- p) requerimento, planta e memorial, devem ser apresentados em 2 vias excedentes para cada uma das pessoas a serem notificadas (além da Prefeitura Municipal, se for o caso);
- q) ressalte-se que a documentação deve seguir rigorosamente os requisitos acima, ficando, ainda, sujeita a exame, podendo o Oficial promover outras exigências que julgue pertinentes para que a averbação de retificação possa ser efetuada com segurança.

ARTIGOS 212 a 214 da LEI DE REGISTROS PÚBLICOS (alterações efetuadas pelo artigo 50 da Lei nº 10.931/2014 e pela MP nº 514/2010)

STJ decide pela impossibilidade de acréscimo de área de imóvel por meio de processo de retificação de registro.

11 ABR.2016

A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) decidiu, no Recurso Especial -REsp 1.228.288, que não é possível acrescentar área em imóvel por meio de processo de retificação de registro (artigo 213 da Lei nº 6.015/73), sob o fundamento de que não serve o referido procedimento como forma de aquisição ou majoração de propriedade imobiliária.

Ao analisar o caso, a Terceira Turma do STJ (i) ponderou que o procedimento de retificação constante da Lei de Registros Públicos destina-se unicamente à correção dos assentos existentes no registro de imóveis, considerando-se a situação fática do bem, e (ii) considerou que a pretensão da autora de aumentar exponencialmente a área de seu imóvel não se caracteriza como simples erro e, sim, vultuosa majoração da área do imóvel. (resta ao retificante a ação de usucapião para aditar a diferença de área)

TJ-SC - Apelação Cível AC 332647 SC 2010.033264-7 (TJ-SC)

Data de publicação: 09/08/2010

Ementa: CIVIL. AÇÃO DE RETIFICAÇÃO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO. PRETENDIDO ACRÉSCIMO DE ÁREA SIGNIFICATIVA. INEXISTÊNCIA DE ERRO NA ESCRITURA OU NO REGISTRO. CARÊNCIA DE AÇÃO RECONHECIDA PELO MAGISTRADO. FALTA DE INTERESSE DE AGIR CONFIGURADA. PEDIDO DE UNIFORMIZAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA. IMPOSSIBILIDADE. MATÉRIA FÁTICA. ANÁLISE DO CASO CONCRETO. RECURSO DESPROVIDO. "É incabível o manejo da ação retificatória se a pretensão do autor é a regularização da situação imobiliária através de incorporação de excesso de área encontrado em seu patrimônio. Se a escritura e o registro do imóvel são fiéis aos dados existentes na época de sua efetivação, refletindo realmente o terreno adquirido, e, ao contrário, houve alteração fática no imóvel em data posterior ao registro, resta ao retificante a ação de usucapião para aditar a diferença de área verificada" (Desembargador Carlos Prudêncio). Não cabe pedido de uniformização de jurisprudência quando a questão objeto da lide trata de matéria fática e não de direito.

TJ-SC - Apelação Cível AC 497280 SC 2007.049728-0 (TJ-SC)

Data de publicação: 08/12/2011

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. COISAS. AÇÃO DE RETIFICAÇÃO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO. EXTINÇÃO DO PROCESSO NA ORIGEM. CARÊNCIA DE AÇÃO. - PRETENDIDO ACRÉSCIMO DE ÁREA AO IMÓVEL. AUMENTO SUBSTANCIAL. INSCRIÇÃO REGISTRÁRIA. DIMENSÕES DA GLEBA. AUSÊNCIA DE OMISSÃO OU IMPRECISÃO. INTUITO DE AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE. INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. PRETENSÃO ESCORADA PELO USUCAPIÃO. - SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. - "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" (STJ, Resp. n. 689.628/ES. Quarta Turma, Rel. Min. CESAR ASFOR ROCHA, j. em: 06.12.2005). **Constatada a intenção dos autores de ampliar em 113.406,41 m² (cento e treze mil, quatrocentos e seis, quarenta e um metros quadrados) a área do imóvel, não havendo omissão ou imprecisão das medidas apostas no registro e aliada à existência de impugnação por parte de terceiro interessado, resta caracterizada a real pretensão de aquisição de propriedade, o que não é possível por meio de ação retificatória, mas, sim, por usucapião.**

Retificação da Dimensão do Imóvel

Limites da Divergência

A retificação não se presta a alterar a dimensão do imóvel, quer para mais ou para menos, exceto em situações muito especialíssimas permitidas pelo ordenamento jurídico (aluvião, abertura de estradas, alagamento de parcela do imóvel por represa, dentre outras hipóteses).

Não se retifica o imóvel, mas a sua descrição.[1]

Retificar significa corrigir falha ou inserir dado omisso. Não significa, necessariamente, adequar o registro imobiliário à realidade fática, pois muitas realidades fáticas não são juridicamente aceitas, como ocorre no caso de um imóvel registrado com 250 m² mas com 320 m² existentes no interior dos muros levantados, sendo esse excesso, por exemplo, uma área adquirida do vizinho por acordo informal (que, apesar de irregular, é muito comum).

No entanto, se for provado que o imóvel sempre teve aquela área e que a falha está no dado registrado, aí sim a retificação é o caminho correto para a regularização. Não existe limite matemático para essa correção, mas apenas o limite do bom-senso, pois, quanto maior a divergência, maior o ônus do titular em comprovar que se trata de erro e não de acréscimo irregular de área.

O norte a ser seguido, a nosso sentir, deve estar balizado na diferenciação ontológica dos institutos.

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.[2]

Portanto, mesmo que as confrontações sejam exatamente as mesmas do registro anterior e que todos os titulares desses imóveis tenham anuído aos trabalhos técnicos, não há garantia da inexistência de fraude na retificação, pois poderá ocorrer uma dessas situações:

- a) inclusão de parcela de um imóvel confrontante declarado;
- b) inclusão de parcela de um imóvel confrontante que foi omitido;
- c) inclusão da totalidade de um imóvel confrontante que foi omitido.