

REGISTRO DE IMÓVEIS

ITACARÉ - BAHIA

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.

REGISTRO DE
IMÓVEIS
ITACARÉ - BAHIA

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 eleger), 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 Itacaré.

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 Itacaré, 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.

Rua 31 de março, 02, centro, Itacaré/BA; CEP: 45.530-000

Telefone: (73) 3251-3182

Site: www.registrodeimoveisitacare.com.br

E-mail: contato@registrodeimoveisitacare.com.br

REGISTRO DE
IMÓVEIS
ITACARÉ - BAHIA

- 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 Itacaré, reconhecer sinal público (art. 264 do CNP).