

**SERVENTIA DO 1º OFÍCIO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS
CARTÓRIO - AUDALIO MESQUITA PASSOS.
NEUSA MARIA ARIZE PASSOS
TITULAR DELEGATÁRIA
RUA CORONEL JOÃO VIEIRA, 137 - CENTRO.
JACOBINA-BAHIA
E-mail: cart.imov.1jaco@hotmail.com
TEL: (74) 3621-3601**

**CHECKLIST - AVERBAÇÃO DE RETIFICAÇÃO DE ÁREA/
GEORREFERENCIAMENTO DE IMÓVEL URBANO**

(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.

OBS: Toda documentação deve ser apresentada em tamanho normal, legível e sem cortes, observar e conferir a Petição se todos os dados conferem e em todos os documentos as INFORMAÇÕES devem ser IDÊNTICAS.

OBS: no caso de assinatura digital constar no documento o link, código, QR Code, ou apresentar o documento em PDF (e-mail) para verificação da validação da assinatura.

OBS: Se os documentos forem autenticados/reconhecidos firma em tabelionato fora de Jacobina, reconhecer sinal público (art. 264 do CNP).

1 - É necessário a emissão da CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR do imóvel que se pretende promover a retificação, pois pode conter a descrição precária quanto aos elementos de especialidade subjetiva (referente aos proprietários) e objetiva (referente ao imóvel), como a ausência de qualificação completa, indicação das medidas perimetrais e área e confrontantes, sendo necessário realizar o prévio saneamento da matrícula mediante retificação na forma do art. 213 da Lei 6.015/73.

2 - PETIÇÃO/REQUERIMENTO - Solicitando a AVERBAÇÃO DA RETIFICAÇÃO DA ÁREA/GEORREFERENCIAMENTO DE IMÓVEL URBANO, indicando expressamente em qual imóvel requer a retificação. Todos os proprietários do imóvel devem requerer, assinar e ter suas firmas reconhecidas. Todas as folhas devem ser rubricadas. Art. 796 do Código de Normas/BA.

PESSOA FÍSICA a qualificação e identificação completa do(s) requerente(s): nome completo sem abreviaturas, nacionalidade, profissão, número do CPF, filiação, estado civil (se casado informar o nome e qualificação completa do(a) cônjuge, bem como a indicação do regime de bens e a data do casamento, além de havendo pacto antenupcial deverá ser mencionado o número de seu registro no Livro 3 - Registro Auxiliar, perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, e, se conviver em união estável, assim declarado por escritura pública ou reconhecido judicialmente, a indicação deste fato e o nome e qualificação do(a) companheiro(a)), endereço completo de domicílio pessoal ou profissional (Rua, nº, bairro, município, estado e CEP), e endereço eletrônico. Além de constar a qualificação completa do **PROCURADOR (se for o caso)**. Conforme disposto no art. 2º do Provimento nº 61/2017 do CNJ c/c art. 872 do Código de Normas/BA.

- **APRESENTAR XEROX:** RG, CPF ou CNH, Certidão de Nascimento ou Casamento (atualizada até 90 dias), se casado RG e CPF do cônjuge e comprovante de residência atualizado (atualizado até 90 dias).

• **PROCURAÇÃO:** se alguma das partes for representada por procuração, apresentar procuração por Certidão ou Traslado, ou cópia autenticada, quando for procuração pública. Caso seja procuração particular, apresentar a original com firmas reconhecidas, ou cópia autenticada + xerox da OAB do advogado e na procuração deve conter **poderes específicos**. (art. 864, §§ 3º e 4º do Código de Normas/BA).

• Caso o requerimento seja firmado por pessoa jurídica, deve ser apresentada cópia autenticada dos atos constitutivos, e/ou da procuração (864, §3º c/c art. 873, §1º do Código de Normas/BA, combinado com art. 46, III, 47 e 104, I e art. 1015 e seguintes do Código Civil).

PESSOA JURÍDICA: nome empresarial completo, natureza jurídica, número do CNPJ, endereço completo, Rua, nº, bairro, município, estado e CEP, bem como os dados do **REPRESENTANTE:** nome completo, nacionalidade, profissão, número do CPF, número do RG, órgão e estado expedidor, data de expedição, data de nascimento, naturalidade, filiação, estado civil (se casado), qualificação completa do(a) cônjuge, bem como a indicação do regime de casamento, endereço completo, Rua, nº, bairro, município, estado e CEP. Conforme disposto no art. 2º do Provimento CNJ nº 61/2017.

- Se o(s) proprietário(s) for(em) **PESSOA(S) JURÍDICA(S)** de Direito Privado, e está(s) é(são) representada(s) por administrador/diretor, apresentar fotocópia autenticada do contrato social ou do estatuto e suas últimas alterações, com ata de eleição dos seus dirigentes ou administradores, se for o caso, ou certidão atualizada, com prazo de até 30 (trinta) dias, expedida pela Junta Comercial ou Cartório de Registro Civil das Pessoas Jurídicas – art. 873, §1º do Código de Normas/BA.
- A representação da **PESSOA JURÍDICA** de direito público deverá constar de ato ou portaria de nomeação ou designação, publicado no diário oficial ou diário eletrônico, expedida pela autoridade competente – art. 874, §1º do Código de Normas/BA.
- Se o(s) Proprietário(s) for(em) **PESSOA(S) JURÍDICA(S)** representado(s) por procurador: cadeia de todas as procurações/substabelecimentos que outorgam poderes ao procurador, na forma original ou em cópia autenticada, para a prática deste ato perante o Registro de Imóveis (art. 118 c/c 661 do Código Civil).

DESCREVER O IMÓVEL: Matrícula e endereço completo, Rua, nº, bairro, município, estado e CEP e informar também o número da inscrição imobiliária. Contendo a descrição completa do imóvel anterior, e a área resultante da retificação (inclusive confrontantes e limites). Descrever as características do imóvel, conforme a Planta e Memorial Descritivo. Especificar se de natureza residencial, comercial ou industrial e a sua individualização como unidade imobiliária autônoma, seja casa, apartamento, sala, loja ou galpão, descrição dos cômodos, quantidade, divisão interna, com as suas características: número de pavimentos, número de vagas de garagem, medições, determinar perímetros e confrontações, total da área do terreno, área construída, recuo, área de circulação, escada (se for o caso), fração ideal do terreno, área do Pavimento Térreo e Pavimento Superior (se for o caso).

3 - PLANTA GEORREFERENCIADA - deve ser específica para o procedimento de retificação, **devendo conter a descrição completa do imóvel anterior e a área resultante da retificação** (inclusive confrontantes e limites). 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. A Planta deve ser aprovada pela Prefeitura local (acompanhado de ato ou portaria de nomeação ou designação de quem representa a pessoa jurídica de direito público, publicado no diário oficial ou diário eletrônico + cópia do RG e CPF). Assinada pelo responsável técnico (mencionar o nº do CREA e CPF), pelo(s) proprietário(s) e por todos os confrontantes, concordando com a retificação, devidamente identificados e qualificados (nome completo, CPF, endereço completo do imóvel, número da Matrícula ou se é posse, em obediência ao art. 213, inciso II da Lei 6015/73 e art. 796, caput e §§1º ao 5º do Código de Normas/BA), com as firmas reconhecidas.

4 - MEMORIAL DESCRITIVO - deve ser específica para o procedimento de retificação, devendo conter a **descrição completa do imóvel anterior e a área resultante da retificação** (inclusive confrontantes e limites). 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. Assinada pelo responsável técnico (mencionar o nº do CREA e CPF), pelo(s) proprietário(s) e por todos os confrontantes, concordando com a retificação, devidamente identificados e qualificados (nome completo, CPF, endereço do imóvel, número da Matrícula ou se é posse, em obediência ao art. 213, inciso II da Lei 6015/73 e art. 796, caput e §§1º ao 5º do Código de Normas/BA), com as firmas reconhecidas, todas as folhas devem ser rubricadas.

5 - 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;

6 - ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA (ART) - (expedida pelo CREA) - relativo ao desmembramento, com reconhecimento das firmas do contratante e do profissional contratado, em via original ou cópia autenticada (e sinal público, se cabível); - com todos os dados preenchidos: data, finalidade do processo, área total e a área desmembrada, além do número da matrícula, endereço do imóvel, CPF/CNPJ e nome(s) do(s) proprietário(s) e **acompanhado do comprovante de pagamento**; - em obediência ao art. 213, inciso II da Lei 6015/73 e art. 796, caput e §§1º ao 5º do Código de Normas/BA.

- **Obs.:** Equipara-se à ART, de acordo com as competências técnicas estabelecidas em lei, o Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), emitida pelo CAU, e o Termo de Responsabilidade Técnica (TRT), emitido pela CFT.

7 - CARTAS DE ANUÊNCIA DOS CONFRONTANTES (referente a todos os confrontantes, anuência dos confrontantes será obrigatória) - Informar que o técnico indicou as demarcações dos limites entre as propriedades e declarando não existir nenhuma disputa ou discordância sobre os limites existentes. Com identificação do imóvel, Proprietário e Confrontantes, concordando com a retificação, devidamente identificados e qualificados (nome completo, CPF, endereço do imóvel, bem como se o mesmo é proprietário (n.º do Registro de aquisição ou se é posse). Assinada e reconhecida firma pelo Responsável Técnico, proprietário(s) e confrontantes;

- **OBS:** Quando os imóveis que estão confrontando forem sem registro em cartório (posse), apresentar certidão fornecida pelo cartório comprovando a inexistência do registro + título que comprove a posse) ao registro para averiguação, e se houver matrícula, apresentar a inteiro teor atualizada. – art. 796, §6º e art. 800, §5º do Código de Normas/BA.

- **OBSERVAÇÃO:** A carta de anuência só é obrigatória caso os confrontantes não tenham dado sua anuência na planta e no memorial descritivo apresentados.

8 - DECLARAÇÕES: Deverá anexar **DECLARAÇÃO RESPONSABILIDADE** emitida pelo **profissional técnico e pelos proprietários** (constitui requisito legal e obrigatório), com firmas reconhecidas, com identificação completa do imóvel, Proprietário e Confrontantes, devidamente identificados e qualificados (nome completo, CPF, endereço do imóvel, bem como o número da Matrícula registrada em Cartório ou se é posse), constando as seguintes informações: **a)** que respeitou os limites e as confrontações, se responsabilizando de não sobrepor a área georreferenciada, referente a todos os confrontantes e que a medição respeitou plenamente as divisas com as áreas, terrenos reservados, faixas de domínio e área non aedificandi de imóveis públicos, inclusive quanto à inexistência de sobreposição de área pública; **b)** que estão ciente do quanto disposto no art. 213, II, § 14º da Lei 6015/73; **c)** que o imóvel cuja retificação se pretende averbar não abrange área de posse cujo o reconhecimento do domínio ocorreria por meio próprio da usucapião; **d)** que a presente retificação não implica em transferência de propriedade, não incidindo portanto na necessidade de recolhimento de tributo e lavratura de título específico; **e)** que tal área não engloba área já matriculada ou transcrita e que respeita os limites existentes, não invadindo área vizinha e por fim **f)** que não há procedimento judicial de retificação de área em curso. A declaração do profissional técnico habilitado poderá ser apresentada conjuntamente com a declaração do requerente.

OBS1: Se o confrontante tem seu título registrado em outra circunscrição imobiliária deve ser apresentada a certidão atualizada do respectivo registro.

OBS2: Se o confrontante não tem seu título registrado deve ser apresentado o título ao registro para averiguação.

OBS4: Caso o imóvel pertença a mais de um confrontante, a assinatura de um dos condôminos (e cônjuge) anuindo é suficiente.

OBS5: 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 assembleia que o elegeu), não havendo a anuência formal, deve ser informado o endereço completo para notificação.

OBS6: Na hipótese do confrontante ser Espólio a anuência deve ser feita por um de seus herdeiros, apresentando cópia autenticada da certidão de óbito, e se lavrada em outra Comarca, deverá ser reconhecida a firma do subscritor da certidão na Comarca de origem do documento ou na Comarca de Jacobina.

OBS7: Na hipótese do confrontante ser pessoa jurídica a anuência deve ser feita por seu representante legal, apresentando cópia autenticada do documento que comprove a representação.

OBS8: Sendo o(s) imóvel(is) foreiros, apresentar a anuência do respectivo detentor do Foro, com firma reconhecida;

OBS9: 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.

OBS10: Quando necessária a notificação da Prefeitura do Município, no requerimento deve constar a autorização para notificação da - Procuradoria do Município, informando o endereço para notificação.

OBS11: No caso de divisas com rios ou córregos deve constar a autorização para notificação do Estado - Procuradoria do Estado -, informando o endereço para notificação.

OBS12: 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.

OBS13: 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.

OBS14: 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.

OBS15: Estando o imóvel garantido por Alienação Fiduciária deverá apresentar anuência do credor com firma reconhecida instruído com instrumento de representação.

FUNDAMENTO LEGAL:

- Arts. 167, 176, 213, 225, todos da Lei n. 6.015/1973 e arts. 796 a 805 do Código de Normas/BA.

Inicialmente, deverá apresentar um DAJE DE PRENOTAÇÃO, conforme normatiza o Provimento Conjunto nº CGJ/CCI-16/2020-GSEC de 09/09/2020 do TJ/BA. Após a análise e assim que o documento estiver apto para o registro e/ou averbação, disponibilizaremos o(s) DAJE(s) necessário(s).

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.