

ROTEIRO DE RETIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL DE REGISTRO IMOBILIÁRIO

Esta estrutura é apenas uma sugestão, podendo ser adaptada de acordo com o caso concreto e com suas particularidades. O que importa é conseguir unir as informações necessárias de forma coerente que facilite e justifique a retificação. A documentação apresentada precisa estar apta à retificação do registro.

Documentos necessários:

- a) requerimento com firmas reconhecidas;
- b) certidão atualizada da matrícula ou transcrição;
- c) memorial descritivo;
- d) plantas, com ART;
- e) outras provas necessárias.

1) **Requerimento:**

O requerimento deverá ser firmado pelo interessado na retificação que, em regra, é o proprietário, titular do direito.

No caso de retificação da descrição de imóvel em condomínio, todos os proprietários deverão requerer em conjunto. Na falta de um ou mais condôminos, isso pode ser suprido pela notificação (inclusive dos cônjuges).

Todas as assinaturas apostas no requerimento deverão ser reconhecidas por tabelião, e o requerimento deverá trazer a declaração de auto-responsabilização, ou seja, de que “*declaramos, sob as penas da lei, que todas as informações apresentadas com este requerimento são a expressão da verdade*”.

Ilma. Srª. Oficial do 1º Ofício da 1ª Zona de Vila velha/ES

Os proprietários do imóvel de matrícula/transcrição nº _____, abaixo qualificados, vêm à presença de V. Sa. requerer o que segue.

Tendo em vista que a descrição do imóvel não apresenta as distâncias e os rumos das perimetrais, bem como a gleba não está devidamente extremada e localizada, requer a retificação dos dados descritivos do imóvel, nos termos dos artigos 212 e 213 da Lei nº 6.015/73.

Declaramos ainda que: 1) O procedimento de retificação de área não abrange área de posse, cujo meio de reconhecimento de transformação em domínio deve ocorrer por meio de ação de usucapião; 2) Não representa meio de transferência de propriedade, que deve se dar por meio de escritura pública com recolhimento de tributos com o ITBI; 3) Não abrange área já transcrita ou matriculada.

Para tal, fazem a juntada de trabalhos topográficos e demais documentos probantes para a devida avaliação e decisão, requerendo sejam procedidas as averbações necessárias, bem como a abertura da respectiva matrícula, se for o caso.

Declaram, sob as penas da lei, que os dados e informações juntadas a este requerimento são verdadeiras.

Vila Velha/ES, ____ de _____ de 20____.

_____(nome)_____
RG – CPF

2) **Certidão atualizada da matrícula ou transcrição**

Os trabalhos técnicos serão efetuados com base nos dados atuais do registro, motivo pelo qual se exige a juntada da certidão utilizada para o levantamento da situação e apresentação de soluções concretas para o problema.

Dependendo do caso, deverão ser juntadas certidões de outras matrículas ou transcrições, quando essenciais para comprovar o pedido, como as certidões de todos os imóveis destacados para possibilitar a averbação do remanescente na matrícula-mãe, ou de todas as transcrições de partes ideais para comprovar a titularidade exclusiva sobre um único imóvel.

3) **Memorial descritivo**

O memorial descritivo da nova e correta descrição do imóvel deverá ser assinado (todas as firmas reconhecidas por tabelião), na seguinte ordem:

- a) **Agrimensor** (engenheiro ou outro profissional habilitado);
- b) **Todos os proprietários** (e respectivos cônjuges);
- c) **Confrontantes** (identificar a matrícula ou transcrição do(s) imóvel(is) confrontante(s) ou mencionar que é posseiro, e colher assinatura de todos os confrontantes)

Observações:

- *no condomínio comum basta um; de preferência, aquele que o administra ou utiliza, no condomínio edilício deverá ser o síndico ou a comissão de representantes.*
- *se a divisa for uma sanga, arroio, rio ou riacho não navegável necessário assinatura do confrontante da outra extremidade.*
- *se a divisa for com ruas, estradas, rodovias públicas, necessário assinatura do órgão competente do Município, Estado ou União, conforme o caso.*
- *a assinatura dos proprietários deve ser precedida da seguinte declaração: "atestamos, sob as penas da lei, serem verdadeiras todas as informações apresentadas nesta planta e nos memoriais que acompanham o presente laudo".*
- *a assinatura dos confrontantes deve ser precedida da seguinte declaração: "Concordamos com as medidas apresentadas nesta planta e memorial anexo nos espaços em que o referido imóvel faz confrontação com o imóvel de nossa propriedade".*
- *na descrição dos imóveis é necessário observar que a localização, os limites e as confrontações deverão conter as distâncias entre os vértices, a definição dos rumos ou azimutes, ou pelo menos dos ângulos internos formados pelas perimetrais; ao mencionar os confrontantes deve-se constar o imóvel confrontante (lote, quadra) ou imóvel de matrícula nº X.*
- *para imóveis rurais, o ideal é descrever: as coordenadas dos vértices; os azimutes; a distância entre os vértices; se confronta com imóvel de matrícula nº X; o perímetro; e a área.*
- *para imóveis urbanos, o ideal é descrever: a distância entre os vértices; os ângulos internos da figura; se confronta com lote "x" da quadra "y" ou com imóvel matriculado sob nº "x"; perímetro; área.*

4) Plantas

A planta do imóvel deve conter todos os dados técnicos que permitem verificar sua localização, calcular sua área, perímetro, verificar os confrontantes, etc.

Nessa planta, além do desenho do imóvel, devem ser incluídos 3 quadros, com os seguintes dizeres e assinaturas (todas reconhecidas por tabelião):

Laudo Técnico

Atesto, sob as penas da lei, que efetuei pessoalmente o levantamento da área e que os valores corretos dos rumos e distâncias e a identificação das confrontações são os apresentados nesta planta e no memorial que a acompanha.

Vila Velha-ES, ____ de _____ de 20____.

.....
nome completo
CREA nº ...

PROPRIETÁRIOS



1º OFÍCIO DA 1ª ZONA DE VILA VELHA – ES
Renata Cristina de Oliveira Santos Aoki
Oficial

Atestamos, sob as penas da lei, serem verdadeiras todas as informações apresentadas nesta planta e nos memoriais que acompanham o presente.

Vila Velha-ES, __ de _____ de 20__.

.....

RG – CPF

.....

_____ - cônjuge

RG – CPF

CONFRONTANTES

Concordamos com as medidas apresentadas nesta planta e memoriais anexos nos espaços em que o referido imóvel faz confrontação com o imóvel de nossa propriedade.

.....

nome completo

RG – CPF

Imóvel de Matrícula/transcrição nº _____

.....

nome completo

RG – CPF

Imóvel de Matrícula/transcrição nº _____

.....

nome completo

RG – CPF

Imóvel de Matrícula/transcrição nº _____

As pessoas jurídicas de direito público União, Estado, Município deverão anuir sempre que o imóvel objeto do registro a ser retificado confrontar com imóvel de sua propriedade, ainda que dominical.

Deverá conter a anuência tanto na planta como no memorial, com dizeres equivalentes a este:

ANUÊNCIA MUNICÍPIO / ESTADO / UNIÃO

Atesto, para os devidos fins, que os dados apresentados nesta planta e memorial anexo não prejudicam nem atingem área deste Município/Estado/União.

Vila Velha-ES, __ de _____ de 20__.

.....

nome

cargo

A anuência do Município de Vila Velha será dada, necessariamente, pelo Procurador do Município de Vila Velha, no endereço:

- **Procuradoria do Município de Vila Velha-ES**
- **Responsável da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano**
- **Coordenador de Aprovação de projetos**
- **Gerente de topografia**

A anuência do Estado será dada, necessariamente, pelo Procurador Chefe da Procuradoria de Contencioso Judicial, no endereço:

- **Procuradoria Geral do Estado**

Avenida Nossa Senhora da Penha, 1590, Edifício Petrovix, Barro Vermelho, Vitória-ES

Telefone: (27) 3636- 5080

A anuência da União será dada, necessariamente, pelo Superintendente do Patrimônio da União no Espírito Santo, no endereço:

-
- **Superintendência do Patrimônio da União no Espírito Santo**

Rua Pietro Angelo de Biase, 56, Centro, Ed. Ministério da Fazenda, Vitória-ES

5) Observações.

- a. **GEORREFERENCIAMENTO:** As plantas e memoriais devem ser georreferenciados ao sistema geodésico brasileiro, **Sistema SIRGAS 2000**. As coordenadas georreferenciadas devem, obrigatoriamente, ter a precisão de 02 (duas) ou mais casas decimais.
- b. **ARQUIVOS ELETRÔNICOS:** Os Memoriais devem ser apresentados também em arquivo eletrônico no formato “doc”, e as plantas devem ser apresentadas também em arquivo eletrônico no formato “dxf” ou “dwg”.
- c. **IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Cumpre o princípio da especialidade objetiva (art. 176, §1º, II, 3 da Lei 6.015/73) a descrição do imóvel em que qualquer técnico em agrimensura consiga, com base exclusivamente no que está escrito na matrícula, desenhar com perfeição o imóvel sem conhecê-lo no físico – em outras palavras, a descrição contida no Memorial e plantas deve conter:
 - Identificação Oficial do Bairro de situação do imóvel, conforme planta cadastral do Município.
 - Os vértices do imóvel georreferenciados pelo sistema SIRGAS 2000;
 - Definição dos rumos, angulações ou azimutes;
 - A distância entre os vértices;
 - A área em m²;
 - Indicação dos confrontantes;
 - A descrição dos limites e confrontações do imóvel, do primeiro ao último vértice como, por exemplo, ruas, estradas, córregos, topos, marcos geográficos visíveis, referências comuns na região, etc.
- d. **NOTIFICAÇÃO:** Caso não se consiga a anuência de algum confrontante, fazer requerimento ao Oficial de Registro para que notifique o confrontante para que no prazo de 15 dias se manifeste. Presumir-se-á a anuência do confrontante que deixar de apresentar impugnação no prazo da notificação. Findo o prazo sem impugnação, o oficial averbará a retificação requerida; se houver impugnação fundamentada por parte de algum confrontante, o oficial intimará o requerente e o profissional que houver assinado a planta e o memorial a fim de que, no prazo de cinco dias, se manifestem sobre a impugnação. Havendo impugnação e se as partes não tiverem formalizado transação amigável para solucioná-la, o oficial remeterá o processo ao juiz competente, que decidirá de plano ou após instrução sumária, salvo se a controvérsia versar sobre o direito de propriedade de alguma das partes, hipótese em que remeterá o interessado para as vias ordinárias. (Redação do artigo 213 da Lei nº 6015/73, com redação dada pela Lei nº 10.931, de 02.08.2004, DOU 03.08.2004). As despesas com a notificação ficarão sob a responsabilidade do requerente.
- e. **PUBLICAÇÃO DE EDITAL:** Em casos específicos de áreas, glebas, partes e de áreas maiores, áreas não aprovadas, etc., independente da anuência dos confrontantes, será necessária a publicação de edital de intimação de terceiros interessados, em Jornal de grande circulação.

6) Sobre os trabalhos técnicos.

a) O que é Georreferenciamento?

É um sistema coordenado que serve de referência ao posicionamento no globo terrestre ou em um território nacional ou continental, utilizado para representar características terrestres, sejam elas geométricas ou físicas. Na prática, serve para a obtenção de coordenadas (latitude e longitude), que possibilitam a representação e localização em mapa de qualquer elemento da superfície do planeta. A materialização deste sistema de referência, através de estações geodésicas distribuídas adequadamente pelo mundo, ou país, ou continente, constitui-se na referência a partir da qual os novos posicionamentos são efetuados.

b) O que é uma planta cartográfica?

É uma representação cartográfica plana de uma extensão pequena na qual a curvatura da Terra não precisa ser considerada de modo que a escala pode ser constante.

c) Sistema Utilizado pelo Município de Vila Velha.

O Sistema utilizado pelo Município de Vila Velha é o UTM/SIRGAS 2000.

d) Elementos fundamentais que devem ter numa planta cartográfica?

A planta deverá ter:

- área total do imóvel indicando os limites;
- os confrontantes;
- a área a ser reconhecida;
- a localização da propriedade no município ou região,
- as coordenadas dos vértices ou indicando os pontos definidores dos limites do imóvel,
- a área como de Preservação Permanente ou de reserva Legal, se houver.
- indicação da base cartográfica utilizada;
- assinatura do profissional habilitado, com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART.

Além da representação cartográfica da área levantada e os elementos citados acima a planta deverá ter os seguintes elementos:

- **Título** - Deverá estar indicando o que representa o conteúdo principal da planta ex.: Planta da Fazenda xxxxx e da RPPN xxxxxx a ser criada no município xxxxx – XX;
- **Escala** – Escolha da escala deve-se fazer em função das informações que a carta deverá conter. A escala correta depende da resolução do dado original, bem como do nível de detalhe que o usuário deseja incluir na planta. A escala deve estar localizada em uma posição de destaque na carta. Pode-se representá-la em escala fracionária (Escala 1:300.000) ou gráfica.
- **Localização** (Coordenadas) - Uma planta é tanto mais confiável, quanto mais o objeto está confrontado com o espaço que o contém. É por isso que cada planta deve trazer um sistema de coordenadas, indicando qual o sistema de projeção foi utilizado para representar (UTM/SIRGAS 2000). Normalmente, utiliza-se a rede de coordenadas geográficas ou terrestres, latitude e longitude, sendo elas representadas por uma grade de coordenadas sobre a área representada na planta.
- **Orientação** – Na planta deve conter a sua orientação, isso quer dizer indicar o Norte geográfico na planta.
- **Legenda** - A legenda é uma classe ligando atributos não-espaciais a entidades espaciais. Atributos não-espaciais podem ser indicados visualmente por cores, símbolos ou sombreados, na maneira como é definida na legenda. A legenda tem grande importância para o entendimento dos elementos levantados no campo e representados nas plantas, indicando os mesmos, seus limites e auxiliando a análise de seu posicionamento na planta e no espaço.
- **Quadro de áreas: neste quadro deverá estar indicada a área total do imóvel, a área de Preservação Permanente, da Reserva Legal e remanescente da Fazenda ou gleba.**
- **Quadro de Coordenadas** – O quadro de coordenadas vai ser importante quando os vértices dos limites do imóvel, da RPPN e da reserva legal, estiverem representados na planta só por ponto, só indicando a localização dos vértices, mas sem indicar suas coordenadas.
- **Sistema de Projeção** – O sistema de projeção deverá ser indicado qual foi utilizado no ato do levantamento dos pontos, pois apesar de os valores das coordenadas de um determinado ponto ser as mesmas, o seu posicionamento, pode-se dar em locais diferentes dependendo do sistema que estão sendo projetadas as coordenadas e como dito anteriormente esse levantamento deverá ser realizado ou em SIRGAS 2000.
- **Data** – NA planta deverá conter a data em que foi gerada a planta indicando o mês e o ano.
- **Fonte de Dados** – caso tenha utilizado na confecção da planta alguma fonte de dados deverá indicar que base de dados foi utilizada e a fonte.
- **Termo de Responsabilidade** – na planta deverá ter a assinatura do proprietário, do desenhista, se for o caso de o(s) responsável(is) pelo projeto não ser o próprio desenhista, e do responsável pelo projeto. A planta deverá ser devidamente carimbada e assinada pelo responsável técnico indicando que ele é um profissional credenciado e



1º OFÍCIO DA 1ª ZONA DE VILA VELHA – ES
Renata Cristina de Oliveira Santos Aoki
Oficial

habilitado no CREA para realizar este tipo de serviço e deverá estar indicado o número da Anotação de Responsabilidade Técnica ART na planta referente a este serviço executado.

- **Outras observações** – as representações vetoriais de hidrografia (s), de estrada(s) principalmente as que são confrontantes com o imóvel, deverão vir na planta se possível indicando os nomes dos mesmos. Também na planta deverá vir indicando os confrontantes do imóvel levantado informando o nome do proprietário ou do imóvel e vir indicando pelo menos a entrada principal do imóvel levantado.