



Registros Públicos de São Pedro do Sul/RS

Telefone/Whatsapp: (55) 3276- 1393 - Email: imoveis@spsregistros.net
Rua Expedicionário Almeida, 100, Linhares, São Pedro do Sul/RS. CEP 97.400-000
Atendimento: segunda a sexta-feira, das 9:00 às 11:30 e das 13:00 às 17:00 horas

CHECK LIST – RETIFICAÇÃO DE ÁREA – COM INSERÇÃO OU ALTERAÇÃO DE MEDIDAS (BILATERAL) - 213, II, LRP

DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES NECESSÁRIOS:

() **Requerimento** indicando com precisão as características, confrontações, localização e matrícula do imóvel e contendo indicação dos imóveis confrontantes, inclusive seus proprietários ou eventuais ocupantes.

O requerimento pode ser:

- assinado e com firma reconhecida em tabelionato de notas; ou
- assinado na presente de escrevente do Registro de Imóveis, mediante apresentação de documento oficial de identificação; ou
- assinado digitalmente e protocolado via Central: <https://www.ridigital.org.br/>

Se o proprietário for pessoa jurídica representada por administrador/diretor, deverá: anexar contrato social consolidado e alterações contratuais posteriores, se houver, **ou** o Estatuto Social e Ata de Assembleia de Eleição da Diretoria, com o código passível de validação no sítio eletrônico da Junta Comercial, se for o caso, **ou** acompanhado(a) de certidão de registro dos atos, emitida pelo Registro Civil das Pessoas Jurídicas.

Se o proprietário estiver representado por procurador, deverá: anexar cadeia de todas as procurações/substabelecimentos que outorgam poderes ao procurador, na forma original ou em cópia autenticada.

() **Mapa (levantamento topográfico)** da área retificada, assinada pelo responsável técnico, pelo proprietário(s) e por todos os confrontantes, com suas firmas reconhecidas, devendo constar o nome destes e o número da matrícula dos imóveis confrontantes.

() **Memorial descritivo** a área retificada, com descrição perimetral mediante georreferenciamento (se imóvel rural), assinado pelo responsável técnico, pelo proprietário(s) e pelos confrontantes, com suas firmas reconhecidas. Se houver restrições como área verde, estrada, proteção ambiental, etc., deverão constar do memorial.

() **ART, TRT 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.

Se o imóvel for rural, além dos documentos relacionados acima, deverá anexar:

- () **CCIR atualizado e quitado**
- () **Certidão Negativa de Débitos com o ITR**, ou comprovação de pagamento do ITR dos últimos 5 anos.
- () **Inscrição do imóvel no Cadastro Ambiental Rural — CAR**
- () **Certificação de georreferenciamento emitido pelo SIGEF/INCRA**, atestando que a poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhuma outra constante de seu cadastro georreferenciado e que o memorial atende às exigências técnicas.

Atualmente a certificação é exigida para imóvel com área igual ou superior a 25 ha. **A partir de novembro de 2025, a certificação será exigida para todos os imóveis rurais independentemente do tamanho da área.**

() Declaração firmada pelo requerente com firma reconhecida afirmando sob pena de responsabilidade civil e criminal que os limites divisórios do imóvel foram respeitados (§6º do art. 9º do Decreto n. 4.449/2002).

Orçamento: em razão de cada tipo de ato ter sua especificidade, o requerente deve protocolar a documentação para que seja realizada uma análise prévia do preenchimento dos requisitos. Somente após a análise será possível orçar o serviço para pagamento.

INFORMAÇÕES IMPORTANTES:

CNNRRS: Art. 616 – Os documentos referentes à retificação administrativa de área deverão conter a(s) assinatura(a) dos interessado(s), inclusive do(s) cônjuge(s), salvo quando forem casados pelo regime de separação absoluta de bens.

§ 1º – Consideram-se interessados, além dos proprietários, os demais titulares de direitos reais sobre o imóvel, exceto os de garantia por hipoteca convencional.

§ 2º – Sendo falecido o proprietário tabular, devem assinar como interessados todos os sucessores ou o inventariante, caso já tenha sido aberto o inventário ou formalizada escritura pública de nomeação de inventariante.

§ 3º – Não será obrigatória a anuência do Município, Estado ou União, ou de seus órgãos representativos, nos casos em que o imóvel a ser retificado fizer divisa com bens públicos de uso comum do povo, tais como vias públicas (estrada, rua, travessa e similares) ou correntes ou depósitos hídricos (rio, sanga, arroio, lago, mar e similares), devendo o proprietário e o profissional autor da planta e do memorial descritivo firmar declaração, a ser arquivada no Registro de Imóveis, de que a medição respeitou plenamente as divisas com as áreas e faixas de domínio de imóveis públicos.

Art. 617 – Sendo um dos confrontantes condomínio geral, qualquer dos condôminos poderá assinar a planta, sendo dispensada a assinatura do cônjuge.

§ 1º – Tratando-se de confrontante falecido, qualquer dos sucessores poderá assinar a planta, ou ainda, o inventariante, depois de aberto o inventário ou de formalizada escritura pública de sua nomeação.

§ 2º – Na hipótese de o imóvel confrontante ter em vigor o registro de usufruto, a anuência poderá ser prestada por qualquer dos nus-proprietários.

Art. 618 – Considera-se como confrontante ocupante, para os fins do art. 213, II, §10, da Lei nº 6.015/73, aquele que se encontre fisicamente no imóvel confrontante e se declare dono, devendo tal condição ser demonstrada ao Registrador Imobiliário mediante apresentação de justo título ou quaisquer outros documentos comprobatórios como contas de água, luz, pagamentos de tributos, dentre outros.

Art. 619 – Contendo o mapa as assinaturas dos confrontantes e os elementos indispensáveis à completa identificação do imóvel, torna-se desnecessária a assinatura dos confrontantes também no memorial descritivo. Constando as assinaturas do memorial, serão dispensadas no mapa.

Art. 620 – As assinaturas referentes às retificações administrativas de área devem ter as firmas reconhecidas por autenticidade ou semelhança.

440-AX CNNCNJ -

§ 3.º. É dispensada a anuência do confinante:

I - no caso de imóveis rurais, se o imóvel confrontante e a nova descrição do imóvel objeto da retificação tiverem sido certificados pelo Incra na forma do § 5.º do art. 176 da Lei n. 6.015/1973; e

II – se o imóvel confrontante for bem público e consistir em: _

a) águas públicas, tais como rios navegáveis, correntes ou depósitos hídricos, com respeito aos pertinentes terrenos reservados, nos termos do art. 14 do Código de Águas (Decreto n. 24.643/1934); e

b) bem público de uso comum, tais como estradas, rodovias, ferrovias e outras vias de circulação, respeitada a faixa de domínio público e eventual área *non aedificandi*.

OBSERVAÇÕES

- Caso a retificação ocorra para indicar, corrigir ou alterar a confrontação do imóvel sem haver alteração das medidas, ou de área total, o procedimento a ser realizado será o de retificação de área sem alteração das medidas perimetrais (unilateral).

- Se a matrícula for omissa em relação à caracterização do titular do domínio ou ao titular de outros direitos reais e pessoais ativos será necessária a prévia averbação de saneamento (artigo 440-AR, Provimento 149 do CNJ).

- Os documentos apresentados para a averbação de retificação de área ficarão arquivados na Serventia.

Havendo interesse em retirar uma via da documentação contendo o comprovante de registro (etiqueta), deverão ser apresentadas 02 (duas) vias, sendo:

I. Uma original com firmas reconhecidas das partes envolvidas, que ficará arquivada na serventia;

II. Uma via em cópia simples ou autenticada, realizada após reconhecidas as firmas das partes envolvidas, que será entregue a parte interessada.

- Apresentado o título para registro, o Registrador irá proceder à análise dos títulos aplicando o princípio da legalidade em consonância ao ordenamento jurídico que rege o ato. Por essa razão, poderão ser exigidos documentos complementares para efetivação do registro.

FAVOR PREENCHER DIGITADO OU COM LETRA LEGÍVEL:

REQUERIMENTO DE RETIFICAÇÃO DE ÁREA (BILATERAL)

ILMA. OFICIAL DOS REGISTROS PÚBLICOS DE SÃO PEDRO DO SUL/RS

REQUERENTE:

NOME: _____

Nacionalidade: _____ . Data de nascimento: ____/____/____
Estado civil: _____ União estável: () sim () não. Filiação: _____
Pai: _____ e
Mãe: _____
Profissão: _____ CPF _____
Endereço: _____

Email: _____ Telefone: _____

Sou uma pessoa exposta politicamente? () Sim () Não.

Tenho algum vínculo ou relacionamento próximo com pessoa exposta politicamente? () Sim () Não.

Se a resposta for sim, informe o vínculo:

Através do presente, com fundamento no artigo 213, inciso II, da Lei 6.015/1973, instruindo com os documentos comprobatórios, requeiro a **AVERBAÇÃO DA RETIFICAÇÃO PARA INSERÇÃO OU ALTERAÇÃO DE MEDIDA PERIMETRAL DO IMÓVEL MATRICULADO/TRANSCRITO SOB N. ° _____**, para constar:

Requeiro e autorizo, ainda, a averbação dos demais atos necessários para os fins requeridos, inclusive atualização de dados de qualificação pessoal e/ou relativamente ao imóvel.

Declaro que fui cientificado da política de privacidade de dados desta serventia, concordando com o tratamento dos dados pessoais para finalidade específica, conforme os ditames da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (Lei 13.709/2018), autorizando, a permanência dos meus dados no sistema de automação da serventia, por tempo indeterminado.

Nestes termos,

Pede deferimento.

São Pedro do Sul/RS, _____ de _____ de _____

Assinatura do requerente

Certifico que foi assinado na minha presença

em ____/____/____

Para uso exclusivo da Serventia