

Roteiro para a retificação de registro e inserção de medidas através do procedimento administrativo – art. 213 da Lei nº 6.015/73

- IMÓVEL matriculado em outra serventia apresentar: Certidão de inteiro teor, , expedida dentro do prazo de 30 dias (arts. 229 e 197 da Lei 6.015/73).

- **ATENÇÃO:** imóvel matriculado no 1º RI de Itajaí-SC.

* se localizado em **Navegantes-SC**: apresentar certidão negativa expedida pelo registro junto ao 2º RI de Itajaí.

* se localizado na cidade de **Luiz Alves-SC**: apresentar certidão negativa expedida pelo 2º ORI de Itajaí-SC e do ORI de Gaspar-SC.

- Sempre apresentar certidão de inteiro teor da matrícula/transcrição da origem do imóvel, dentro do prazo de validade de 30 dias.

- Sempre apresentar certidão de confrontantes do imóvel objeto da retificação, expedida pela Municipalidade.

- Requerimento endereçado à Serventia, assinado com firma reconhecida, assinatura digital (enviar arquivo por email para validação) ou assinado no balcão da serventia, solicitando a retificação de área ou inserção de medidas, com fundamento nos art. 213, II, da Lei 6.015/73;

Deve constar obrigatoriamente:

a. Se pessoa física: nome, nacionalidade, estado civil, profissão, CPF, RG e órgão expedidor, endereço atualizado, inclusive qualificação e assinatura do cônjuge, regime de bens e pacto antenupcial (se houve).

b. Se pessoa jurídica: razão social, CNPJ, sede do estabelecimento, qualificação do representante legal (nome, nacionalidade, estado civil, profissão, CPF/RG, endereço).

c. Se representado por procurador apresentar via original do instrumento de procuração (art. 489, CNECJ/SC) e indicar os dados da procuração (livro, folhas, data, tabelionato).

d. Indicação da área retificada em metros quadrados.

e. pedido expresse para o procedimento de retificação de área (art. 212 e 213, II da Lei nº 6.015/73).

- Documentos:

Se pessoa jurídica apresentar (art. 483, do CNECJ/SC):

a. cópia autenticada do contrato social consolidado (conferir última alteração e poderes do administrador);

b. certidão simplificada da JUCESC, expedida dentro do prazo de 90 dias;

c. cópia autenticada do RG/CPF do sócio administrador.

- Planta contendo os seguintes requisitos:

- a. qualificação dos proprietários (nome e CPF);
- b. descrição da área conforme matrícula (não é obrigatório);
- c. descrição da área pretendida com as devidas indicações dos confrontantes;
- d. indicação dos números das matrículas e respectivos ofícios imobiliários dos imóveis confrontantes OU área de posse, se for o caso;
- e. assinaturas dos proprietários, confrontantes e engenheiro, todos com firma reconhecida;
- f. anuência município;
- g. se o imóvel confrontar com Rodovia, anuência DNIT (Rodovia Federal) ou DEINFRA (Rodovia Estadual) e indicação da área *non aedificandi* (Ofício Circular 90/2006 da CGJ/SC);
- h. se o imóvel confrontar com o Rio constar a área de APP

OBS: Se imóvel rural – constar OBRIGATORIAMENTE A LOCALIZAÇÃO DA RESERVA LEGAL – não precisa especializar.

- Memorial descritivo contendo:
 - a. descrição da área atual (conforme matrícula) – não é obrigatório.
 - b. descrição da área após a retificação;
 - c. indicação expressa a respeito de benfeitoria;
 - d. perímetro de localização;
 - e. número das matrículas dos imóveis confrontantes e respectivo ofício imobiliário OU área de posse, se for o caso;
 - f. área total em metros quadrados;
 - g. se confrontar com rodovia, constar a área *non aedificandi*;
 - h. se confrontar com o Rio constar a área de APP;
 - i. assinatura dos proprietários, engenheiro e confrontantes com firma reconhecida;
 - j. anuência Município (Ofício Circular 90/2006 da CGJ/SC).

OBS: Se o imóvel confrontar com Rodovia necessária anuência do DNIT (Rodovia Federal) ou DEINFRA (Rodovia Estadual);

OBS: se confrontar com rio público apresentar anuência do Instituto do Meio Ambiente do Estado de Santa Catarina – IMA (Circular 24/2020 de 10.02.2020), para comprovação de que se trata de rio público deve ser apresentada certidão do órgão ambiental.

- ART e respectivo comprovante de pagamento;
- Confrontantes: Certidão de inteiro teor atualizada dos imóveis confrontantes expedidas dentro do prazo de validade de trinta dias (outras serventias) ou título de legitimação da posse (contrato ou escritura declaratória de posse), se for o caso;
- Em imóveis que confrontem com terras públicas: assinatura do representante do governo ou órgão respectivo, com assinatura reconhecida e acompanhado do seu termo de nomeação;

- Quando o confrontante for pessoa jurídica deve ser apresentado: certidão simplificada da JUCESC dentro do prazo de noventa dias (art. 483, CNCGJ/SC).

- Se algum dos proprietários ou confrontantes estiverem representados por procuração faz-se necessário apresentar via original do mandato (art. 489 do CNCGJ/SC);

- **Confrontante Posseiro:** A posse poderá ser comprovada por:

- a) - EP de Posse na qual deverá constar as seguintes informações:

- que desconhece a existência de matrícula imobiliária do imóvel

- ponto cardeal em relação ao imóvel objeto da retificação de área;

- b) documentos que comprovem a posse CCIR, ITR, CAR, boletos ou contas de luz, água, telefone;

- c) instrumentos particulares de aquisição ou cessão com indicação do imóvel de posse

- Caso do imóvel confrontante seja apresentada somente escritura de posse deve complementar com declaração firmada pelo proprietário do imóvel da retificação, posseiros e responsável técnico com informação da existência ou não de matrícula imobiliário do imóvel.

- No caso do ESPÓLIO ser **confrontante**:

- apresentar certidão de óbito atualizada (90 dias) – via original ou cópia autenticada;

- Assinatura do inventariante: apresentar cópia autenticada do termo de inventariante ou certidão da escritura pública de nomeação de inventário;

- OU anuência meeira/meeiro como anuente, sem termo de inventariante, em razão do condomínio;

- OU Não tendo meeiro ou inventariante, todos os herdeiros, pois não se sabe qual exerce a posse.

OBS: As declarações listadas abaixo poderão ser inseridas ou no memorial descritivo, planta, requerimento ou virem em documento separado (neste último caso, reconhecimento de firma por autenticidade).

a. Declaração do proprietário e seu cônjuge, sob responsabilidade civil e criminal, com firma reconhecida por VERDADEIRO de que não optou pelo procedimento judicial de retificação de área ou inserção de medidas, inexistindo qualquer ação judicial referente ao imóvel.

b. Declaração do proprietário e seu cônjuge, sob responsabilidade civil e criminal, com firma reconhecida por verdadeiro, de que a retificação de área ou inserção de medidas é “intra-muros”, ou seja, que estão sendo respeitados os limites existentes do imóvel, sem invadir área vizinha nem se pretender legalizar área de posse.

c. Declaração dos confrontantes e respectivos cônjuges, com firma reconhecida por verdadeiro, sob responsabilidade civil e criminal, de que estão sendo respeitados os limites e que não se opõem a retificação;

d. Declaração dos proprietários e do profissional responsável técnico, com firma reconhecida por verdadeiro, a respeito da ciência do teor do art. 213, II, § 14, da Lei nº 6.015/73 (“que as informações constantes no memorial descritivo e planta são verdadeiras”).

e. Declaração pelos proprietários com firma reconhecida por autenticidade que tem ciência que o processo de retificação de área não está georreferenciado e certificado pelo INCRA.

- Anuência do Município quando o imóvel confrontar com via pública municipal (Ofício Circular 90/2006 da CGJ/SC).

- Se imóvel rural deverá ser apresentado:

- a) CCIR atualizado emissão de 2022, (§ 3º do art. 2º da Lei nº 5.868/1972 e art. 63, do Decreto nº 4.382/02 e art. 20 da Lei nº 9.393/96);

- b) Certidão de Regularidade de Imóvel Rural (Receita Federal) referente ao ITR (§ 3º do art. 2º da Lei nº 5.868/1972 e art. 63, do Decreto nº 4.382/02 e art. 20 da Lei nº 9.393/96);

OBS: Nestes documentos deverão estar corretos os dados do imóvel, tais como área (em ha), número correto da matrícula e ofício imobiliário.

- a) CAR – Cadastro ambiental rural: constar corretamente a área do imóvel e indicar a reserva legal (não precisa ser 20%), número correto da matrícula e ofício imobiliário.

- Declaração de valor real de mercado do imóvel (art. 502, CNCGJ/SC);

- Emolumentos (anexo 3 – Lei Complementar Estadual nº 755/19).

OBS: Todos os documentos apresentados devem ser vias originais (apenas um via que ficará arquivada).

OBS 1: Se um dos confrontantes não anuir ao procedimento, deverá ser intimado conforme procedimento previsto no art. 213, II, § 2º, da Lei nº 6.015/73, via notificação extrajudicial, que deverá ser solicitada em requerimento e com os documentos relativos ao processo de retificação, sendo os emolumentos devidamente calculados após informação do endereço para notificação.

OBS 2: Cientifica-se que esta relação de documentos não possui caráter definitivo, podendo a Oficial solicitar apresentação de documentação complementar conforme as peculiaridades de cada procedimento, visando a segurança jurídica do ato.

ATENÇÃO: PRAZOS georreferenciamento certificado pelo INCRA – arts. 176, § 3.º e 225, § 3.º, da Lei n. 6.015/73 c/c art. 9.º do Decreto n. 4.449/02.

ÁREA DO IMÓVEL	VENCIMENTO DO PRAZO DE CARÊNCIA
100 a menos de 250 hectares	20/11/16

25 a menos de 100 hectares	20/11/19
0 a menos de 25 hectares	20/11/23