

RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA - REQUISITOS FORMAIS:

PARA VIABILIZAR A QUALIFICAÇÃO do procedimento administrativo para retificação de área **deverão ser atendidos todos os requisitos e apresentados todos os documentos** conforme dispõe as Normas de Serviço Extrajudiciais* – item 135 e seguintes, Capítulo XX, **art. 213 e seguintes** da Lei Federal 6.015/73 .

*<https://api.tjsp.jus.br/Handlers/Handler/FileFetch.ashx?codigo=120537>

OBSERVAÇÕES IMPORTANTES:

I. Os **documentos relacionados são os mínimos necessários** a instrução do procedimento retificatório bem como para aferição da viabilidade registrária, porém, o procedimento administrativo, quando de sua apresentação, estará **sujeito a qualificação, podendo haver exigências de eventuais outros documentos em razão das peculiaridades do caso.**

II. Qualquer alteração da linha de divisa entre os imóveis através de omissão de parcela de área ou acréscimo de área através do processo de retificação administrativa, mesmo que de comum acordo entre as partes, os proprietários deverão, primeiramente, **formalizar eventual transação por meio de título hábil**, proceder a retificação das áreas e posteriormente efetuar a unificação, se assim desejar.

Somente mediante **negócio jurídico formal**, com o **recolhimento dos respectivos tributos** é possível constituir, modificar ou extinguir um direito real incidente sobre o imóvel. A **RETIFICAÇÃO DE REGISTRO** não é um negócio jurídico, mas sim um **procedimento que visa corrigir falhas na especialização dos elementos do registro** (descrição do imóvel, qualificação das partes etc), **não pode criar, alterar nem extinguir direitos**; sua função é somente aprimorar o assento registral.

Qualquer tipo de transação por meio de destaque de área ou inclusão de área não titulada à área objeto da retificação administrativa INVIABILIZA O PLEITO DE RETIFICAÇÃO DO REGISTRO.

III. **Aditamentos a planta** só serão admitidos **excepcionalmente** quando não houverem alterações em relação ao memorial descritivo, ilustração, confrontações e se não prejudicarem a conferência/qualificação registral. Sendo assim, as adequações listadas na nota deverão ser apresentadas em um único documento com todas as correções, ou seja, apresentar um requerimento e uma só planta com todas as alterações e anuências para evitar eventuais divergências quando do registro do título.

1. REQUERIMENTO:

a) O requerimento deve conter **nome/qualificação completa*** e ser **assinado por TODOS OS PROPRIETÁRIOS com firmas reconhecidas**** ou assinados nesta serventia na presença do preposto autorizado; ou ser requerida expressamente a notificação daqueles que não subscreverem o requerimento, inclusive eventuais usufrutuários.

Caso o titular do imóvel objeto da retificação seja **PESSOA JURÍDICA**, constar RAZÃO SOCIAL, CNPJ, NIRE, endereço da sede social, nome e qualificação completa do representante legal/sócio (verificar a forma de representação no contrato social/estatuto).

*Normas de serviço extrajudicial, item 136, Cao.XX: A retificação do Registro de Imóveis, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, poderá ser feita a requerimento do interessado, instruído com planta e memorial descritivo assinados pelo requerente, pelos confrontantes e por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA, ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de 1207 L. 6.015/73, art. 213, I e Prot. CG 36.477/2004. 1208 Prov. CGJ 2/2005. Cap. – XX 445 Arquitetura e Urbanismo (CAU), nos casos em que couber. As firmas de todos os signatários deverão ser reconhecidas, na forma do art. 221, II da Lei nº 6.015/1973.1209 NOTA – As assinaturas serão identificadas com o nome e o número do RG ou do CPF e a indicação da qualidade de quem as

lançou (confinante tabular, possuidor de imóvel contíguo ou requerente da retificação).

****QUALIFICAÇÃO COMPLETA:**

Solteiro: NOME, brasileiro(a), solteiro(a), maior, profissão, RG**-SSP/SP, CPF/MF **, residente e domiciliado(a) nesta cidade, na Rua ***, Nº**

Casado: NOME, brasileiro, profissão, RG -SSP/SP, CPF/MF, e sua mulher *NOME*, brasileira, profissão, RG ***-SSP/SP, CPF/MF ***, casados sob o regime da comunhão parcial de bens/universal de bens/separação total de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/1977 ou anteriormente a vigência da Lei Federal nº 6.515/1977 (constar número do registro do pacto antenupcial, se o caso: "conforme escritura de pacto antenupcial devidamente registrada sob nº***, no Livro 3 de Registro Auxiliar, desta serventia"), residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua ***, nº***.

Separado/divorciado: NOME, brasileiro(a), profissão, divorciado ou separado, RG**-SSP/SP, CPF/MF **, residente e domiciliado(a) nesta cidade, na Rua ***, nº**.

Pessoa jurídica: razão social, CNPJ nº**, NIRE nº***, endereço, representada por **** (nome e qualificação completa)

b) O **REQUERENTE** de prática de atos registrários na matrícula ou transcrições de imóveis, **deverá demonstrar sua legitimidade para o fim pleiteado**. Não sendo proprietário ou titular de direito real sobre o imóvel, o interessado deverá esclarecer e/ou comprovar sua legitimidade.

c) Requerimento com mais de uma folha deve conter a **rubrica de todos os proprietários em todas as folhas**

d) **DOCUMENTO NATO DIGITAL – ASSINATURA DIGITAL – ICP BRASIL – REGRAS:** Todo documento assinado digitalmente deverá ser apresentado o *print* (impressão simples correspondente) e o **documento eletrônico com assinatura digital em dispositivo de armazenamento portátil** (CD, DVD, cartão de memória, pendrive etc.), sendo vedada a recepção por correio eletrônico (e-mail), serviços postais especiais (SEDEX e assemelhados) ou download sob nossa responsabilidade em qualquer outro site.

Recomendamos mencionar expressamente no requerimento **qual o dispositivo de armazenamento apresentado em anexo a eventuais outros documentos e seu conteúdo**.

Alternativamente, o **documento nato digital** poderá ser **materializado por Tabelião de Notas** que certificará a autenticidade do documento em via física impressa.

*Para a prática de ato resultante de documento assinado no formato digital deverá ser observado o que determinam os itens 365, 368.4 e 375, do Capítulo XX (com redação dada pelo Prov. 56/2019), das Normas da Corregedoria Geral de Justiça
365. A postagem e o tráfego de traslados e certidões notariais e de outros títulos, públicos ou particulares, elaborados sob a forma de documento eletrônico, para remessa às serventias registrárias para prenotação (Livro nº 1 Protocolo) ou exame e cálculo (Livro de Recepção de Títulos), bem como destas para os usuários, serão efetivados por intermédio da Central de Registradores de Imóveis.
368.4. O título eletrônico poderá também ser apresentado direta e pessoalmente na serventia registral em dispositivo de armazenamento portátil (CD, DVD, cartão de memória, pendrive etc.), vedada a recepção por correio eletrônico (e-mail), serviços postais especiais (SEDEX e assemelhados) ou download em qualquer outro site.
375. O Repositório Confiável de Documento Eletrônico (RCDE) consiste em submódulo do Protocolo Eletrônico de Títulos (e-Protocolo), localizado em ambiente igualmente seguro e controlado pela Central de Registradores de Imóveis, onde poderão ser postados documentos eletrônicos de suporte aos atos registrares, e que, assim como os títulos, poderão ser consultados ou baixados (download), pelos Oficiais de Registro de Imóveis.

e) **REQUERIMENTO:** O requerimento deve conter **pedido expresso acerca do que se pretende, número da matrícula do imóvel que será objeto da retificação de registro, pedido de atualização de confrontantes e eventual notificação de confrontantes que NÃO anuíram em planta**. Segue modelo sugerido abaixo:

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PIRACICABA

NOME e QUALIFICAÇÃO COMPLETA **, por meio do presente, requeremos a **RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA** do imóvel objeto da Matrícula/Transcrição nºXXXXXX, nos termos do art. 213, da Lei Federal 6.015/1973, tendo em vista:

===== Escolher uma das opções abaixo =====

() a inserção de rumos, azimutes ou ângulos de deflexão, sem alteração das medidas perimetrais (art. 213, I, d, da Lei Federal 6.015/1973)

() inserção de área resultante de **mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro** (art. 213, I, e, da Lei Federal 6.015/1973)

() alterações de medidas e área (art. 213, II, da Lei Federal 6.015/1973)

() Apuração de remanescente (art. 213, §7º, da Lei Federal 6.015/1973)

=====

II. ATUALIZAÇÃO DE CONFRONTANTES (art. 213, I, b, da Lei Federal 6.015/1973):

Confrontantes anteriores <u>conforme descrição</u> da Matrícula do imóvel retificando	Confrontantes atuais nos trechos correspondentes
1.	Indicar somente números de matrícula ou transcrição, vias públicas e cursos d'água
2.	Indicar somente números de matrícula ou transcrição, vias públicas e cursos d'água
3.	Indicar somente números de matrícula ou transcrição, vias públicas e cursos d'água

III. NOTIFICAÇÃO DE CONFRONTANTES:

1. Matrícula nº xxxxxx: nome, endereço para notificação (o destinatário deverá declarar se aceita representar os demais condôminos / cônjuge no ato do recebimento da notificação, nos termos do art. 213, II, §10 da Lei Federal 6.015/73)

2. Matrícula nº xxxxxx: nome, endereço para notificação (o destinatário deverá declarar se aceita representar os demais condôminos / cônjuge no ato do recebimento da notificação, nos termos do art. 213, II, §10 da Lei Federal 6.015/73)

Autorizamos, ainda, que sejam procedidas todas as averbações que se fizerem necessárias.

Termos em que, pede deferimento.

Piracicaba, ____ de _____, de 2021

assinatura do(s) requerentes com firma reconhecida

2. MEMORIAL E PLANTA:

2.1 A PLANTA deve ser assinada pelo responsável técnico, proprietários do imóvel retificando e confrontantes, todos com firmas reconhecidas.

Obs: Caso **MEMORIAL E PLANTA** sejam elaborados em **documentos autônomos**, ambos devem CONTER todos os dados do imóvel, dos proprietários do imóvel retificando e confrontantes e responsável técnico, bem como conter assinatura com firmas reconhecidas responsável técnico, proprietários do imóvel retificando e confrontantes.

2.2. RETIFICANDO: Constar da **PLANTA nome, qualificação completa*** e assinatura com firmas reconhecidas* de **TODOS os PROPRIETÁRIOS DO IMÓVEL RETIFICANDO.**

****QUALIFICAÇÃO COMPLETA:**

Solteiro: NOME, brasileiro(a), solteiro(a), maior, profissão, RG**-SSP/SP, CPF/MF **, residente e domiciliado(a) nesta cidade, na Rua ***, Nº**
Casado: NOME, brasileiro, profissão, RG -SSP/SP, CPF/MF, e sua mulher *NOME*, brasileira, profissão, RG ***-SSP/SP, CPF/MF ***, casados sob o regime da comunhão parcial de bens/universal de bens/separação total de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/1977 ou anteriormente a vigência da Lei Federal nº 6.515/1977 (constar número do registro do pacto antenupcial, se o caso: "conforme escritura de pacto antenupcial devidamente registrada sob nº***, no Livro 3 de Registro Auxiliar, desta serventia"), residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua ***, nº***.
Separado/divorciado: NOME, brasileiro(a), profissão, divorciado ou separado, RG**-SSP/SP, CPF/MF **, residente e domiciliado(a) nesta cidade, na Rua ***, nº**.
Pessoa jurídica: razão social, CNPJ nº**, NIRE Nº***, endereço, representada por **** (nome e qualificação completa).

2.3. CONFRONTANTE: Constar da **PLANTA nome completo, número do RG e do CPF de pelo menos 1 dos proprietários** de cada um dos **IMÓVEIS CONFRONTANTES**, com sua respectiva **anuência** (assinatura com firma reconhecida) acompanhada de **declaração de que representa** os demais condôminos/cônjuges nos termos do art. 213, II, §10 da Lei Federal 6.015/73, sendo dispensáveis os dados do casamento, nome e qualificação dos demais proprietários.

ALTERNATIVAMENTE, diante da **impossibilidade de alguma anuência de confrontante em planta**, este poderá ser NOTIFICADO pelo Oficial de Registro de Imóveis, a requerimento do interessado, para se

manifestar em 15 dias, promovendo-se a notificação pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou, por solicitação do Oficial de Registro de Imóveis, pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la.*

*Normas de serviço Extrajudiciais, Cap. XX, item 136.7: Se a planta não contiver a assinatura de algum confrontante, este será notificado pelo Oficial de Registro de Imóveis, a requerimento do interessado, para se manifestar em 15 (quinze) dias, promovendo-se a notificação pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou, por solicitação do Oficial de Registro de Imóveis, pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou por edital na hipótese do subitem 136.12 deste Capítulo.

Nos casos de **NOTIFICAÇÃO dos confrontantes** deve constar no requerimento número de matrícula, nome completo, e endereço do destinatário, bem como se o destinatário representará os demais condôminos/cônjuge.

Em caso de imóvel confrontante com reserva de usufruto e nua propriedade a anuência ou pedido de notificação deverá ser dirigida a **pelo menos 1 usufrutuário e 1 nu-proprietário e se o destinatário representará os demais condôminos/cônjuge** nos termos do art. 213, II, §10 da Lei Federal nº 6015/73.

OBS: Na hipótese de ausência de dados pessoais dos proprietários nas matrículas/transcrições por se tratarem de registros muito antigos e se também não for possível obtê-los com os proprietários, justificar no requerimento a impossibilidade de obter esses dados junto aos proprietários.

2.4. DADOS DO RESPONSÁVEL TÉCNICO: Constar da planta os dados relativos ao **RESPONSÁVEL TÉCNICO**, tais como, **nome completo, número da ART/RRT, nº CREA/CAU etc**

2.5. DADOS DO IMÓVEL: Constar da planta os **dados relativos ao imóvel** objeto da retificação administrativa, tais como, **número de matrícula ou transcrição, endereço completo (rua, numeração predial, bairro, cidade, cadastro municipal).**

Obs: Caso seja necessário corrigir ou incluir dados do imóvel no registro apresentar certidão municipal ou qualquer documento oficial (lei/decreto) para as devidas averbações necessárias.

2.6. MEMORIAL:

a) Não constar **nome dos atuais proprietários** no memorial descritivo. As **CONFRONTAÇÕES NO MEMORIAL** descritivo devem ser indicadas somente por **número de matrícula ou transcrição, nomes de vias públicas, cursos d'água etc.**

OBS: Lembrando que, em caso de **impossibilidade de indicar o número da matrícula ou transcrição dos confrontantes** fica **INVIABILIZADA** a retificação pela via administrativa.

b) O memorial descritivo pode ser **discursivo ou em forma de tabela**, desde que conste todos os elementos de descrição (**vértices, distâncias, confrontações, azimutes ou rumos ou ângulos ou coordenadas**)

OBS.: Em caso de descrição com **trechos em curva**, é necessário fornecer mais informações referentes ao trecho, como ângulo central, raio, desenvolvimento, corda, azimute da corda, tangente etc.

c) O memorial descritivo **poderá ser apostado na própria planta ou em documento autônomo.**

OBS: O **memorial descritivo em documento autônomo** deverá conter todos os elementos que o vinculem com a planta que será objeto da qualificação registral, tais como os dados relativos ao imóvel objeto da retificação administrativa (número de matrícula ou transcrição, endereço completo, número da ART/RRT etc) bem como assinatura do responsável técnico, proprietários e confrontantes, todos com firmas reconhecidas, **ou seja, todos que assinarem a planta deverão assinar o memorial.**

d) A descrição do imóvel deve sempre ser **iniciada pela via pública que o imóvel faz frente e seguir em sentido horário.**

Em caso de TERRENO INTERNO, deve constar da descrição a quantos metros o imóvel está da via pública (essa distância vai coincidir com a lateral de um dos imóveis confrontantes).

Ex: “TERRENO INTERNO, localizado nos fundos do prédio 138 da Avenida Madre Maria Teodora (matrícula 70.043), **cuja descrição inicia-se num ponto 1 localizado na divisa com o imóvel objeto da Matrícula _____, distante 29,00m da Avenida _____**”

e) ARQUIVO: Apresentar o texto relativo ao **MEMORIAL DESCRITIVO** devidamente atualizado com as devidas adequações relativas as exigências formuladas, em formato Word ou DWG, para viabilizar maior celeridade nas conferências e geração dos atos pertinentes respectivos. A entrega/remessa poderá ser feita em cd, pen drive ou mediante e-mail a retificacao@1registropira.com.br.

2.7. ÁREA CONSTRUÍDA/NUMERAÇÃO PREDIAL: Em caso de **divergência** entre Matrícula/Transcrição e certidão de valor venal no que tange a **ÁREA CONSTRUÍDA/NUMERAÇÃO PREDIAL:**

a) Requerer a regularização das edificações e apresentar os seguintes documentos:

I. Apresentar **Certidão do Histórico do Imóvel** expedida pela Prefeitura Municipal (original) fundamentada nos atos administrativos próprios (alvará /Visto de Conclusão/ habite-se /auto de regularização etc), constando os números e as datas dos respectivos eventos, para viabilizar averbação da edificação, ampliação, demolição ou inserção da área construída na matrícula ou transcrição do imóvel.

OBS: **CERTIDÕES MUNICIPAIS:** Conforme Decreto Municipal nº 17.429** de 16/03/2018 que revogou o decreto nº 16.740* de 29 de julho de 2016, todas as certidões emitidas pela Prefeitura Municipal de Piracicaba **para fins de consulta de histórico do imóvel deverão conter o CARIMBO E A ASSINATURA DOS PROCURADORES JURÍDICOS.**

Dec. 17.429, art. 1º. Fica estabelecido que todas as **Certidões Públicas de Histórico de Imóveis expedidas pelos órgãos e secretarias da Administração Direta, **somente terão validade desde que acompanhadas de carimbo e assinatura dos procuradores jurídicos constituídos pelo Prefeito Municipal**, com poderes específicos para o recebimento de notificações junto às Serventias Imobiliárias.

II. Apresentar **Certidão Negativa de Débitos expedida pelo INSS – CND-INSS**, salvo se a edificação tiver sido concluída anteriormente a 21/11/1966).

III. **Certidão de Valor Venal** do presente exercício

IV. Constar expressamente do requerimento, o **valor atribuído ao custo de cada construção ou ampliação** cuja averbação se requer, que será base de cálculo das custas e emolumentos caso seja superior ao valor venal ou ao valor atribuído ao m² pelo Sinduscon.

b) ALTERNATIVAMENTE, constar expressamente do requerimento que as edificações serão regularizadas após a conclusão do processo de retificação administrativa.

2.8. DISTÂNCIA DA ESQUINA: Em caso de **divergência** entre Matrícula/Transcrição e retificação administrativa no que tange a **distância do imóvel da esquina mais próxima** (nos casos de não constar da matrícula/transcrição e for incluído no memorial descritivo ou se a distância constante da matrícula/transcrição divergir da distância constante do memorial descritivo), apresentar certidão municipal que conste **expressamente a distância da esquina mais próxima onde se localiza o imóvel retificando** visto que eventual anuência municipal se dará somente em relação a confrontação do imóvel com a respectiva via pública.

OBS: Deve constar sempre a menor distância que o imóvel se localiza **da esquina MAIS PRÓXIMA**. A distância da esquina deve ser composta pelo somatório das medidas em reta da frente dos imóveis até o início da curvatura (sem computar a medida em curva da confluência nem a frente do imóvel retificando).

2.9. ATUALIZAÇÃO DE CONFRONTANTES (art. 213, I, b, da Lei Federal 6015/73):

a) Constar do requerimento pedido de **atualização de confrontantes**.

b) Para que seja viabilizada a atualização de confrontantes, constar do requerimento ou planta os confrontantes anteriores **conforme consta da descrição tabular da matrícula/transcrição a ser retificada**, e quem são os **confrontantes atuais no trecho correspondente** (apontar somente o nº da matrícula/transcrição) nos seguintes termos “onde confrontava com xxxxx atualmente confronta com o imóvel da matrícula nºxxxx” ou em forma de tabela conforme exemplo abaixo:

Confrontantes anteriores <u>conforme descrição</u> da Matrícula do imóvel retificando	Confrontantes atuais nos trechos correspondentes
1.	Indicar somente números de matrícula ou transcrição, vias públicas e cursos d'água
2.	Indicar somente números de matrícula ou transcrição, vias públicas e cursos d'água
3.	Indicar somente números de matrícula ou transcrição, vias públicas e cursos d'água

2.10. APURAÇÃO DE REMANESCENTE:

a) Em caso de **DESTAQUES DE ÁREA NO IMÓVEL RETIFICANDO** (ex: se na matrícula contem averbação de desmembramento e não foi aberta matrícula para todas as partes resultantes do desmembramento ou em caso de usucapião de parte do imóvel ou desapropriação de parte do imóvel etc) é necessário **promover a APURAÇÃO DA ÁREA REMANESCENTE DO IMÓVEL, nos termos do art.213, II, da lei Federal 6015/73.**

b) Ilustrar na PLANTA a **SITUAÇÃO INICIAL** (área conforme descrição tabular), **SITUAÇÃO INTERMEDIÁRIA** (área inicial com os destaques) e **SITUAÇÃO PRETENDIDA** (área remanescente).

c) o MEMORIAL DESCRITIVO deve ser somente da **área remanescente**

d) Na **atualização de confrontantes**, não atualizar o trecho de confrontação com as áreas destacadas do imóvel retificando, constar somente : **“atualmente confronta com o imóvel objeto da Matrícula nº_____, área destacada do imóvel retificando”**

e) **Verificar se o imóvel possui todas as medidas e área total e se excluindo as medidas da área destacada sobram a as medidas da área remanescente.** Neste caso, poderá apurar o remanescente sem anuência de confrontantes.

Caso o imóvel não possua todas as medidas e área total, verificar a possibilidade de inserção de tais elementos por meio da retificação administrativa conforme art.213, I, Lei Federal 6015/73. O interessado deve requerer expressamente a inserção desses elementos concomitantemente a apuração do remanescente.

f) Caso haja alteração das medidas, ou seja, **se excluindo as medidas da área destacada NÃO sobram a**

as medidas da área remanescente, a APURAÇÃO DO REMANESCENTE deverá ser realizada nos termos do art.213, II, Lei 6015/73 (com anuência de confrontantes).

3. CONFRONTANTES:

3.1. **TODAS AS ANUÊNCIAS devem ser apostas na própria PLANTA DA RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA**, conforme preceitua o art.213, II, §2º, da Lei Federal 6015/73** c/c item 136, do Capítulo XX, Seção IV, Subseção IV, das Normas de Serviço Extrajudiciais que dispõem que, em casos de alteração de medidas perimetrais que resultem ou não em alteração da área do imóvel, **deverá ser apresentada planta e memorial descritivo ASSINADOS PELO proprietários do imóvel retificando, responsável técnico e confrontantes**. Caso a planta não contiver assinatura de algum confrontante, este poderá ser notificado pelo Oficial de Registro de Imóveis competente.

3.2. **NOTIFICAÇÃO/CONFRONTANTES**: Em caso de pedido de notificação dos confrontantes que não anuírem na planta:

a) Constar do requerimento a **LISTA DE CONFRONTANTES A SEREM NOTIFICADOS** constando somente nome/razão social, endereço para notificação e número de matrícula/transcrição e se o notificado representará os demais condôminos.

Obs: Ressalvamos que, se o indicado não aceitar recebê-la em representação dos demais, novas notificações deverão ser realizadas aos demais condôminos.

Exemplo: Matrícula nº xxxxxx: nome, endereço para notificação (o destinatário deverá declarar se aceita representar os demais condôminos / cônjuge no ato do recebimento da notificação, nos termos do art. 213, II, §10 da Lei Federal 6.015/73)

b) Apresentar **CÓPIA DA PLANTA/MEMORIAL E REQUERIMENTO** para cada destinatário da notificação* ou para somente um deles caso conste expressamente do requerimento que o destinatário representará os demais, nos termos do art.213, II, §10 da Lei 6015/73.

OBS1: Em caso de notificações fora da comarca, apresentar **3 conjuntos de documentos (requerimento, eventuais esclarecimentos, planta etc)** para cada destinatário da notificação (exigência dos cartórios de Registro de Títulos e Documentos).

OBS2: A planta que será encaminhada ao destinatário da notificação deve ser uma **cópia da planta apresentada para registro/qualificação**, uma vez que, para mais celeridade nas conferências, as vias para notificação não serão conferidas, evitando-se assim eventuais divergências.

c) Apresentar as certidões dos registros (matrículas e/ou transcrições) do imóvel RETIFICANDO e de TODOS OS CONFRONTANTES, atualizadas até 30 dias da prenotação, tendo em vista a necessidade de estarem disponíveis nos autos para consulta daqueles que não anuírem a planta e para viabilizar a instrução do expediente em caso de eventual impugnação para remessa ao juízo competente.

OBS: Caso opte pela apresentação de certidão eletrônica, **apresentá-las em dispositivo de armazenamento portátil** (CD, DVD, cartão de memória, pendrive etc.), sendo vedada a recepção por correio eletrônico (e-mail), serviços postais especiais (SEDEX e semelhantes) e **mencionar expressamente no requerimento** que foi apresentada a **mídia digital e seu conteúdo**.

d) Quando da prenotação do título EFETUAR o depósito prévio*, inclusive relativo as notificações (vide cálculo base):

01 Averbação com valor declarado: $1 \times R\$ <\text{o valor base de cálculo será o valor venal do imóvel}> = R\$ []$

03 Averbações sem valor declarado: $3 \times R\$ 28,79 = R\$ 86,37$

01 Certidão de matrícula dos atos praticados: $1 \times R\$ 54,99 = R\$ 54,99$

$[] \text{ Notificações: } [] \times R\$ 170,00 = R\$ []$

TOTAL PARA DEPÓSITO PRÉVIO: R\$ []*

Valor pago: R\$

Diferença a pagar: R\$

*O cálculo do valor para o depósito prévio é somente uma previsão do custo final cujo valor pode variar para mais ou para menos, de acordo com a quantidade de atos a serem praticados na matrícula. Cálculo realizado conforme tabela de custas vigente para o exercício de **2020** (Lei Estadual nº 11.331/02).

3.3. ANUÊNCIA EM DOCUMENTO AUTÔNOMO POR CONFRONTANTE: TODAS AS ANUÊNCIAS DEVEM SER APOSTAS NA PRÓPRIA PLANTA DA RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA, conforme preceitua o art.213, II, §2º, da Lei Federal 6015/73** c/c item 136, do Capítulo XX, Seção IV, Subseção IV, das Normas de Serviço Extrajudiciais que dispõem que, a requerimento do interessado, em casos de alteração de medidas perimetrais que resultem ou não em alteração da área do imóvel, deverá ser apresentada planta e memorial descritivo ASSINADOS PELO responsável técnico e confrontantes e se a planta não contiver assinatura de algum confrontante, este poderá ser notificado pelo Oficial de Registro de Imóveis competente.

EXCEPCIONALMENTE, com a devida justificativa no requerimento acerca da impossibilidade do proprietário/confrontante anuir na própria planta da retificação poderá ser apresentada anuência em documento autônomo por confrontante, ficando sujeito a análise do oficial.

**Lei 6015/73, Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação:

II - a requerimento do interessado, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, instruído com PLANTA E MEMORIAL DESCRITIVO ASSINADO POR PROFISSIONAL LEGALMENTE HABILITADO, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA, bem assim pelos confrontantes.

§ 2º SE A PLANTA NÃO CONTIVER A ASSINATURA DE ALGUM CONFRONTANTE, ESTE SERÁ NOTIFICADO PELO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMPETENTE, a requerimento do interessado, para se manifestar em quinze dias, promovendo-se a notificação pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou, ainda, por solicitação do Oficial de Registro de Imóveis, pelo Oficial de Registro de Títulos e documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la

**Normas de Serviço Extrajudiciais, Cap.XX:

item 136. A retificação do Registro de Imóveis, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, poderá ser feita a requerimento do interessado, INSTRUÍDO COM PLANTA E MEMORIAL DESCRITIVO ASSINADOS PELO REQUERENTE, PELOS CONFRONTANTES E POR PROFISSIONAL LEGALMENTE HABILITADO, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA, ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), nos casos em que couber. As firmas de todos os signatários deverão ser reconhecidas, na forma do art. 221, II da Lei nº 6.015/1973.

item 136.7: Se a planta não contiver a assinatura de algum confrontante, este será notificado pelo Oficial de Registro de Imóveis, a requerimento do interessado, para se manifestar em 15 (quinze) dias, promovendo-se a notificação pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou, por solicitação do Oficial de Registro de Imóveis, pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou por edital na hipótese do subitem 136.12 deste Capítulo.

3.3.1. REQUISITOS da anuência em documento autônomo:

a) Fazer referência à planta principal e respectiva ART.

b) Constar o número da matrícula/transcrição e nome e qualificação completa de **TODOS os proprietários do imóvel em processo de retificação**.

c) Constar o número de matrícula/transcrição e nome e qualificação completa de **TODOS os proprietários do imóvel confrontante**. Em caso de representação, deverá conter declaração expressa de um dos proprietários do imóvel confrontante de que o faz representando os demais condôminos/cônjuge nos termos do art.213, II, §10º da Lei 6015/73.

d) Constar **memorial e croqui** completo ou parte da imagem relativa ao trecho da respectiva confrontação, bem como o texto parcial do memorial, com menções expressas à **área total apurada**.

3.3.2. MODELO SUGERIDO DE DECLARAÇÃO DE RECONHECIMENTO DE LIMITES:

=====

Os proprietários do imóvel retificando (Matrícula/Transcrição Nº____) _____ (nome e qualificação de todos os proprietários**), e os proprietários do imóvel confrontante (Matrícula/Transcrição nº____), (nome e qualificação de todos os proprietários**), sendo que o proprietário _____ representa os demais condôminos/cônjuge nos termos do art.213, II, §10º da Lei 6015/73, **DECLARAM que não existe nenhuma disputa ou discordância em relação as medidas e confrontações entre os citados imóveis e reconhecemos esta descrição como limite legal entre as**

propriedades. Declaram ainda, que o profissional responsável, _____ (**nome e qualificação****), CREA nºxxxxxx, com a emissão da ART nºxxxxxxxxxxxxx, nos indicou as demarcações dos limites entre as propriedades conforme **croqui e memorial descritivo abaixo.**

Croqui ilustrativo e memorial descritivo completo ou descrição do trecho de confrontação e ilustração / área total do imóvel

*

*

*

Piracicaba, ____ de _____ de _____

Assinaturas com suas respectivas firmas reconhecidas: Engenheiro responsável / proprietários do imóvel retificando / proprietários do imóvel confrontante

****QUALIFICAÇÃO COMPLETA:**

Solteiro: NOME, brasileiro(a), solteiro(a), maior, profissão, RG**-SSP/SP, CPF/MF **, residente e domiciliado(a) nesta cidade, na Rua ***, nº**

casado: NOME, brasileiro, profissão, RG -SSP/SP, CPF/MF, e sua mulher ***NOME***, brasileira, profissão, RG ***-SSP/SP, CPF/MF ***, casados sob o regime da comunhão parcial de bens/universal de bens/separação total de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/1977 ou anteriormente a vigência da Lei Federal nº 6.515/1977 (constar número do registro do pacto antenupcial, se o caso), residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua ***, nº***.

separado/divorciado: NOME, brasileiro(a), profissão, divorciado ou separado, RG**-SSP/SP, CPF/MF **, residente e domiciliado(a) nesta cidade, na Rua ***, nº**.

Pessoa jurídica: razão social, CNPJ nº**, NIRE nº***, endereço, representada por **** (nome e qualificação completa)OBS: **Normas de serviço Extrajudiciais - Cap.XX, Livro 2 – Registro Geral - item 62.** Quando se tratar de **PESSOA JURÍDICA**, além do nome empresarial, serão mencionados a sede social, o número de inscrição do Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ) do Ministério da Fazenda e o NIRE atribuído pela Junta Comercial ou os dados do registro constitutivo no Oficial de Registro Civil de Pessoa Jurídica ou na Ordem dos Advogados do Brasil ou, ainda, o número do ato legislativo de criação, conforme o caso, ou registro na forma legal do país de origem no caso de Pessoa Jurídica Estrangeira.

=====

3.4. IMÓVEL CONFRONTANTE COM RESERVA DE USUFRUTO: Verificar todos os atuais proprietários dos imóveis retificando e confrontantes, pois, **caso haja algum imóvel com reserva de usufruto**, a anuência ou pedido de notificação deverá ser dirigida a **pelo menos 1 usufrutuário e 1 nu-proprietário**, sendo que neste caso poderão declarar que representam os demais condôminos/cônjuges nos termos do art. 213, II, §10 da Lei Federal nº6015/73 no ato da notificação. Ressalvamos que se o indicado não aceitar recebê-la em representação dos demais, novas notificações deverão ser realizadas e relação aos outros.

3.5. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Caso a matrícula do imóvel retificando ou confrontante possua registros de alienação fiduciária, apresentar anuência ou requerer notificação da instituição bancária que o imóvel estiver alienado fiduciariamente.

3.6. PENHORA/FAZENDA NACIONAL: Caso a matrícula do imóvel retificando ou confrontante possua Averbação de PENHORA cujo exequente seja a FAZENDA NACIONAL, INSS, AUTARQUIAS, FUNDAÇÕES ETC, apresentar anuência ou requerer a notificação da exequente, pois, essas penhoras tornam o imóvel **INDISPONÍVEL****

**indisponibilidade por conta do disposto no § 1º do artigo 53 da Lei Federal 8.212/91: Art. 53. Na execução judicial da dívida ativa da União, suas autarquias e fundações públicas, será facultado ao exequente indicar bens à penhora, a qual será efetivada concomitantemente com a citação inicial do devedor. § 1º Os bens penhorados nos termos deste artigo ficam desde logo indisponíveis.

3.7. HIPOTECA: Caso a matrícula do imóvel retificando ou confrontante possua registros de HIPOTECA, apresentar anuência ou requerer a notificação do credor hipotecário.

3.8. PROPRIETÁRIO do imóvel RETIFICANDO – MENOR DE IDADE:

3.8.1. 16 A 18 ANOS – RELATIVAMENTE INCAPAZ: constar do requerimento que **nome e qualificação do menor de idade**, mencionando expressamente que é **ASSISTIDO(A) pelos pais**, mencionando nome e qualificação completa de ambos (**o menor e os pais assinam com firmas reconhecidas**).

Apresentar documentos pessoais RG, CPF e Certidão de casamento dos pais (cópias autenticadas)

Apresentar documentos pessoais RG, CPF e Certidão de Nascimento do menor (cópias autenticadas)

Em caso de representação **por procuração a terceiros**, salvo melhor juízo, esta deverá ser feita por meio

de instrumento público.

*Código Civil, Art. 3: São absolutamente incapazes de exercer pessoalmente os atos da vida civil os menores de 16 (dezesseis) anos

Código Civil, Art. 1.634: Compete a **ambos os pais**, qualquer que seja a sua situação conjugal, o pleno exercício do poder familiar, que consiste em, quanto aos filhos: VII - representá-los judicial e extrajudicialmente até os 16 (dezesseis) anos, nos atos da vida civil, e **assisti-los**, após essa idade, nos atos em que forem partes, suprindo-lhes o consentimento;

3.8.2. MENOR DE 16 ANOS – ABSOLUTAMENTE INCAPAZ : constar do requerimento **nome e qualificação do menor de idade**, mencionando expressamente que é **REPRESENTADO(A) pelos pais**, mencionando **nome e qualificação completa de ambos (somente os pais assinam/com firma reconhecida).***

Apresentar documentos pessoais RG, CPF e Certidão de casamento dos pais (cópias autenticadas)

Apresentar documentos pessoais RG, CPF e Certidão de Nascimento do menor (cópias autenticadas)

Em caso de representação **por procuração a terceiros**, salvo melhor juízo, esta deverá ser feita por meio de instrumento público.

*Código Civil, Art. 3: São **absolutamente incapazes** de exercer pessoalmente os atos da vida civil os menores de 16 (dezesseis) anos

Código Civil, Art. 1.634: Compete a **ambos os pais**, qualquer que seja a sua situação conjugal, o pleno exercício do poder familiar, que consiste em, quanto aos filhos: VII - **representá-los** judicial e extrajudicialmente **até os 16 (dezesseis) anos**, nos atos da vida civil, e **assisti-los**, após essa idade, nos atos em que forem partes, suprindo-lhes o consentimento;

3.9. PROPRIETÁRIO do imóvel CONFRONTANTE – MENOR DE IDADE:

a) Se o menor de idade não for o único proprietário do imóvel confrontante, qualquer outro condômino pode anuir e representar os demais na forma da lei (sejam menores ou não).

b) Caso o menor de idade seja único proprietário, salvo melhor juízo, a representação dos pais para anuência antecipada (anuência em planta) dependerá de um alvará judicial nesse sentido, porque extrapolaria os poderes de mera administração dos genitores (Só pode anuir quem pode vender).

No alvará deve constar objetivamente autorização para **anuência na retificação do registro do imóvel** objeto da M.xxxxx, em relação ao imóvel de sua propriedade (M. yyyyyy.) e na planta constar nome e qualificação do proprietário/menor de idade, e dos representantes legais (ambos os pais).

c) Alternativamente, poderá ser requerida a NOTIFICAÇÃO:

I. MENOR DE 16 ANOS (absolutamente incapaz): A notificação deverá ser dirigida aos **pais do menor de idade.**

Constar do requerimento que o proprietário/confrontante que é menor de idade será **REPRESENTADO pelos pais**, mencionando nome e qualificação completa de ambos e demonstrar documentalmente a menoridade e a identificação dos genitores como seus representantes legais.

II. DE 16 A 18 ANOS (relativamente incapaz): A notificação deverá ser dirigida **ao menor de idade** e aos **pais.**

Constar do requerimento que o proprietário/confrontante que é menor de idade será **ASSISTIDO pelos pais**, mencionando nome e qualificação completa de ambos e demonstrar documentalmente a menoridade e a identificação dos genitores como seus representantes legais.

*Código Civil, Art. 3: São **absolutamente incapazes** de exercer pessoalmente os atos da vida civil os **menores de 16 (dezesseis) anos**

Código Civil, Art. 1.634: Compete a **AMBOS OS PAIS**, qualquer que seja a sua situação conjugal, o pleno exercício do poder familiar, que consiste em, quanto aos filhos: VII - **representá-los** judicial e extrajudicialmente **até os 16 (dezesseis) anos**, nos atos da vida civil, e **assisti-los**, após essa idade, nos atos em que forem partes, suprindo-lhes o consentimento;

3.10. PROPRIETÁRIO INTERDITADO:

3.10.1 Proprietário interditado – RETIFICANDO:

a) Apresentar **Certidão de casamento ou nascimento com averbação de Interdição**, expedida pelo Oficial de Registro Civil (cópia autenticada);

b) Alvará judicial contendo autorização judicial expressa para o curador praticar todos os atos necessários para realização da retificação administrativa do imóvel objeto da Matrícula/Transcrição _____.

OBS: o curador tem apenas **poderes de administração do imóvel** e por esta razão que se torna necessária a apresentação de **alvará judicial com poderes expressos para requerer a retificação administrativa do imóvel**, pois, poderá requerer somente o proprietário que possua poder de dispor do imóvel.

c) Alternativamente poderá requerer a **notificação do proprietário interditado na pessoa de seu curador** e comprovar a curatela com a apresentação de Certidão de casamento ou nascimento com averbação de Interdição expedida pelo Oficial de Registro Civil (cópia autenticada) .

3.10.2. Proprietário interditado – CONFRONTANTE:

a) Apresentar **Certidão de casamento ou nascimento com averbação de Interdição** expedida pelo Oficial de Registro Civil (cópia autenticada);

b) Alvará judicial contendo autorização judicial expressa para o curador se manifestar como confrontante na retificação administrativa do imóvel objeto da Matrícula/Transcrição nº _____.

OBS: o curador tem apenas **poderes de administração do imóvel** e por esta razão que se torna necessária a apresentação de **alvará judicial** com poderes expressos para manifestar e processo de retificação administrativa, **pois, poderá anuir ou impugnar somente aquele proprietário que possua poderes de dispor do imóvel**.

c) Alternativamente poderá requerer a **notificação do proprietário interditado na pessoa de seu curador**. (caso o interditado seja o único proprietário).

OBS: Se o imóvel confrontante tiver outros proprietários, um deles poderá anuir e representar os demais.

3.11. CONFRONTANTE – PESSOA JURÍDICA:

a) **ANUÊNCIA EM PLANTA:** Caso o **titular do imóvel confrontante** seja pessoa jurídica, apresentar contrato social (última alteração) ou estatuto, ata de eleição e procuração se o caso (cópias autenticadas) **PARA RESPECTIVA PROVA DE REPRESENTAÇÃO daquele que anuiu em planta como representante da empresa.**

b) **PEDIDO DE NOTIFICAÇÃO:** Em caso de pedido de notificação **não há necessidade de apresentação de contrato social ou estatuto.**

3.12. SERVIDÃO DE PASSAGEM:

SERVIDÃO é um direito real, voluntariamente imposto a um prédio (serviente) em favor de outro (dominante). A servidão é instituída sempre **entre imóveis de proprietários diversos.***

*CÓDIGO CIVIL: Art. 1.378. A servidão proporciona utilidade para o prédio dominante, e grava o prédio serviente, que pertence a diverso dono, e constitui-se mediante declaração expressa dos proprietários, ou por testamento, e subsequente registro no Cartório de Registro de Imóveis.

SERVIENTE: imóvel onerado com a servidão / imóvel que dá passagem /
DOMINANTE: imóvel que tem o direito de passagem / beneficiário

3.12.1. IMÓVEL RETIFICANDO – SERVIENTE - com registro de instituição de servidão de passagem:

- a) Ilustrar na planta a servidão de passagem que onera o imóvel retificando.
- b) Constar da planta o memorial descritivo da servidão de passagem.
- c) Notificar os beneficiários da servidão ou apresentar anuências.

3.12.2. Em caso de CANCELAMENTO DA SERVIDÃO REGISTRADA no imóvel retificando:

- a) A servidão deve ser cancelada da mesma forma que foi instituída (sempre por escritura pública)
- b) Ambas as partes devem figurar no cancelamento (beneficiário/s e serviente)
- c) protocolar a ret. adm. e a escritura pública de cancelamento de servidão separadamente para verificação de viabilidade para prática do ato concomitantemente.

*CÓDIGO CIVIL:

Art. 1.387. Salvo nas desapropriações, a servidão, uma vez registrada, só se extingue, com respeito a terceiros, quando cancelada.

Parágrafo único. Se o prédio dominante estiver hipotecado, e a servidão se mencionar no título hipotecário, será também preciso, para a cancelar, o consentimento do credor.

Art. 1.388. O dono do prédio serviente tem direito, pelos meios judiciais, ao cancelamento do registro, embora o dono do prédio dominante lho impugne:

I - quando o titular houver renunciado a sua servidão;

II - quando tiver cessado, para o prédio dominante, a utilidade ou a comodidade, que determinou a constituição da servidão;

III - quando o dono do prédio serviente resgatar a servidão.

Art. 1.389. Também se extingue a servidão, ficando ao dono do prédio serviente a faculdade de fazê-la cancelar, mediante a prova da extinção:

I - pela reunião dos dois prédios no domínio da mesma pessoa;

II - pela supressão das respectivas obras por efeito de contrato, ou de outro título expresso;

III - pelo não uso, durante dez anos contínuos.

3.12.3. Caso conste menção a EXISTÊNCIA DE SERVIDÃO DE PASSAGEM APENAS NA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL RETIFICANDO:

- a) verificar nos registros anteriores do retificando se houve erro no transporte de dados desta servidão (se estava registrada e não foi transportada). Se não foi erro de transporte, desprezar a informação e não ilustrar na planta.
- b) Verificar nos registros anteriores dos confrontantes para verificar se constam registros/averbações de instituição de servidão.
- c) Verificar nos indicadores pessoais se constam inscrições no livro 4 de servidões de passagem em nome dos beneficiários ou servientes
- d) Não deverá ser ilustrada em planta ou mencionada no memorial se não constam registros nas matrículas. Caso seja ilustrado em planta, os interessados deverão apresentar escritura pública de instituição de servidão.

3.12.4. IMÓVEL RETIFICANDO – INSTITUIÇÃO DE SERVIDÃO: Caso não conste registro de **INSTITUIÇÃO DE SERVIDÃO DE PASSAGEM** no imóvel retificando mas tenha sido ilustrada em planta com o respectivo memorial descritivo, para possibilitar a prática do ato pretendido:

- a) Apresentar escritura pública de INSTITUIÇÃO DA SERVIDÃO DE PASSAGEM para registro, concomitante ao protocolo da retificação administrativa, porém, em protocolos autônomos.

A escritura deverá conter qual imóvel é beneficiado (imóvel dominante) e qual imóvel onerado (imóvel serviente), atribuindo-se o valor pertinente, com a devida especialização (memorial descritivo que deverá compreender as medidas, rumos/azimutes/ângulos, confrontações e área total, bem como a referência aos pontos que se distancia das linhas limítrofes do imóvel, se o caso)

- b) Verificar a necessidade de pedido de notificação ou anuência em planta dos beneficiários da servidão no protocolo da retificação administrativa.

- c) Alternativamente, poderá instituir a servidão de passagem após o registro da retificação

administrativa.

3.12.5. IMÓVEL RETIFICANDO - BENEFICIÁRIO - servidão de passagem instituída no confrontante:

- a) Ilustrar na planta a servidão de passagem que se localiza no imóvel confrontante (caso seja linha de divisa entre os imóveis)
- b) constar do memorial descritivo que o retificando confronta com o imóvel confrontante pela servidão de passagem (caso seja linha de divisa entre os imóveis)
- c) ilustrar na planta a servidão localizada no imóvel confrontante caso esta esteja descrita no registro de instituição de servidão (caso seja linha de divisa entre os imóveis).

3.13. CONFRONTAÇÃO COM CONDOMÍNIO EDILÍCIO:

3.13.1 CONDOMÍNIO COM REGISTRO DE INCORPORAÇÃO:

- a) Caso **não tenha sido vendida nenhuma fração ideal** correspondente as futuras unidades, **NOTIFICAR A INCORPORADORA e proprietários (caso sejam distintos – nos casos de incorporação por procuração).**

OBS: Caso os proprietários do imóvel e incorporadora sejam diversos, ou seja, quando os proprietários outorgam poderes a um terceiro para realizar a Incorporação, ambos devem ser notificados.

Caso tenha vencido o prazo de validade da incorporação sem que tenha sido concretizada (180 dias a partir do registro sem concretização) e os proprietários do imóvel e incorporadora sejam diversos, ambos devem ser notificados

Em caso de ANUÊNCIA EM PLANTA, apresentar a respectiva prova de representação (cópia autenticada da última alteração contratual, ou no caso das S/A, apresentar o estatuto, ata de eleição e eventual procuração, se o caso)

- b) Caso ainda remanesçam unidades em nome da incorporadora, **NOTIFICAR A INCORPORADORA** que **deverá representar os adquirentes de fração ideal.**

Em caso de ANUÊNCIA EM PLANTA, constar **declaração expressa que representa os demais condôminos/adquirentes de fração ideal** e apresentar a **respectiva prova de representação** (cópia autenticada da última alteração contratual, ou no caso das S/A, apresentar o estatuto, ata de eleição e eventual procuração, se o caso)

- b) Caso **todas as unidades já tenham sido vendidas**, **NOTIFICAR O REPRESENTANTE DE UMA COMISSÃO DE MORADORES** e apresentar **certidão da ata de eleição do representante** registrada em Títulos e Documentos.

- c) **CASO NÃO HAJA A COMISSÃO DE REPRESENTANTES**, tal fato deverá ser demonstrado mediante a apresentação de certidão negativa emitida por ambos registros de títulos e documentos da comarca. Neste caso, **o condomínio será representado pela INCORPORADORA e por QUALQUER UM DOS ADQUIRENTES de frações ideais, com declaração expressa que representa os demais condôminos/adquirentes de fração ideal.**

3.13.2. CONDOMÍNIO COM REGISTRO DE INSTITUIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO:

- a) Se já estiver registrada a INSTITUIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO, a NOTIFICAÇÃO ou anuência deverá ser endereçada ao **CONDOMÍNIO REPRESENTADO PELO SÍNDICO**, devendo apresentar **certidão da ata de eleição do síndico** devidamente registrada em Títulos e Documentos.
-

Normas extrajudiciais – item 138.9 - b) o **CONDOMÍNIO EDÍLIO**, de que tratam os artigos 1.331 e seguintes do Código Civil, será representado **pelo síndico** ou pela **Comissão de Representantes**.

3.14. CONFRONTANTE – MATRÍCULA COM PARCELAMENTO IRREGULAR:

a) PROPRIETÁRIOS TABULARES:

I. Os proprietários tabulares devem anuir em planta (com firmas reconhecidas) ou requerer notificação.
II. Constar da PLANTA nome completo, número do RG e do CPF de pelo menos 1 dos proprietários tabulares do IMÓVEL CONFRONTANTE, com sua respectiva anuência (assinatura com firma reconhecida) acompanhada de declaração de que representa os demais condôminos/cônjuges nos termos do art. 213, II, §10 da Lei Federal 6.015/73, sendo dispensáveis os dados do casamento, nome e qualificação dos demais proprietários.

b) OCUPANTES:

I. Os ocupantes devem anuir em planta (com firmas reconhecidas) ou requerer notificação.
II. Constar da planta nome, RG e CPF de todos os ocupantes.
OBS: Caso tenha mais de um ocupante no mesmo lote/área determinada, constar nome RG e CPF de todos e declaração que um representa os demais ocupantes/cônjuge, nos termos do art.213, II, §10, da Lei Federal 6015/73.
III. Caso a confrontação se de com área pública ou via pública do parcelamento irregular, apresentar anuência ou requerer notificação da **Prefeitura Municipal**.
IV. Constar expressamente da planta “OCUPANTES do parcelamento irregular do imóvel objeto da Matrícula nº _____” e listar os ocupantes.

c) PLANTA:

I. indicar em planta o número da matrícula ou transcrição do imóvel confrontante que possui parcelamento irregular.
II. ilustrar em planta os lotes ou áreas/vias públicas objeto do parcelamento irregular que são confrontantes diretos com o imóvel retificando.
III Constar declaração expressa acerca da existência de ocupantes.

4. CONFRONTAÇÃO COM VIA PÚBLICA/ESTRADA/RODOVIA:

4.1 VIA PÚBLICA (Rua/Avenida/Travessa etc): requerer notificação da **PREFEITURA MUNICIPAL/** ou apresentar anuência.

4.2 ESTRADA:

I. MUNICIPAL: requerer notificação da **PREFEITURA MUNICIPAL /** ou apresentar anuência.

II. ESTADUAL: requerer notificação do **Departamento de Estradas e Rodagem - DER /** ou apresentar anuência

Obs.: Conforme orientação do DER, no trecho de confrontação com a VIA PÚBLICA ESTADUAL deve ser ilustrado na planta a quilometragem em que o primeiro vértice e o último se localizam (ou se for um trecho muito extenso, também deve conter um ponto intermediário) bem como a distância destes vértices até o eixo da pista.

4.3 VIAS FÉRREAS: Nos casos de Ferrovias, especialmente a Estrada de Ferro Sorocabana, Fepasa e a RFFSA, as notificações devem ser endereçadas ao **DEPARTAMENTO NACIONAL DE INFRAESTRUTURA DE TRANSPORTES – DNIT** e não à Superintendência de Patrimônio da União – SPU. Excepcionalmente, quando expressamente rejeitadas ou recebendo informações de que devem ser enviadas à S.P.U, assim deverão ser encaminhadas.

OBS: Conforme orientação do DNIT, **no trecho de confrontação com a VIA FÉRREA** deve ser ilustrado na planta a **quilometragem em que o primeiro vértice e o último se localizam.**

Endereços para notificação:

a) DEPARTAMENTO NACIONAL DE INFRAESTRUTURA DE TRANSPORTES – DNIT: quando a confrontação se der com **bens imóveis considerados operacionais** da extinta Rede Ferroviária Federal – RFFSA (art. 8º da Lei Federal 11483/2007) – **Endereço: Rua Ciro Soares de Almeida, nº180, Jardim Andaraí/SP – capital – CEP 02167-000 (11)3140-7900**

b) SUPERINTENDÊNCIA DE PATRIMÔNIO DA UNIÃO – SPU: quando a confrontação se der com **bens imóveis considerados não operacionais** da extinta Rede Ferroviária Federal – RFFSA (art. 2º da Lei Federal 11483/2007) – **Endereço: End. Avenida Prestes Maia, nº733, 13º Andar, bairro da Luz – São Paulo/capital – CEP 01031-001**

4.4. SECCIONAMENTO do IMÓVEL RETIFICANDO POR VIAS PÚBLICAS ou ABERTURA DE VIA PÚBLICA:

I. Em caso de **SECCIONAMENTO** do imóvel retificando por VIA PÚBLICA (rua/estrada/via férrea), apresentar Certidão emitida pelo órgão competente para esclarecer se houve **desapropriação** de parte do imóvel retificando para abertura da referida via pública ou somente **ocupação** (ou seja, pelo princípio da destinação se tornou pública).

II. Em caso de abertura de **via pública que passou a ser linha de divisa entre o retificando e o confrontante**, apresentar Certidão municipal para esclarecer se houve **ocupação e/ou desapropriação** de parte do imóvel retificando ou do confrontante e se existe área remanescente de algum dos imóveis por conta da abertura da via pública.

5. CONFRONTAÇÃO RIO/RIBEIRÃO/CÓRREGO:

5.1. Havendo curso d'água **atravessando o imóvel** ou **servindo de delimitador**, o responsável técnico deverá primeiramente analisar se o referido **rio é ou não navegável**, para posteriormente definir a forma do levantamento.

Segundo o Código de Águas (Dec.24643/1931), os **RIOS NÃO NAVEGÁVEIS** são rios particulares, portanto, **integram a propriedade imobiliária** (são um mero acidente geográfico), sendo assim, **não podem ser considerados confrontantes** de imóveis e **não têm o condão de seccioná-los**, são somente **linha indicadora de divisa entre os imóveis que confrontam entre si pelo centro do álveo (eixo do curso d'água)**. Ex: O imóvel retificando confronta com o imóvel confrontante pelo eixo do curso d'água.

Os **RIOS NAVEGÁVEIS** são considerados públicos, e, portanto, não haverá confrontação entre 2 imóveis particulares (retificando e confrontante) através do rio, **sendo o próprio rio (navegável) o confrontante do imóvel retificando**, devendo ser excluídas da área do imóvel retificando as faixas de domínio público (15 metros contados a partir da Linha Média das Enchentes Ordinárias - L.M.E.O, nos termos do art.14, do Código Águas – DEC.24643/1934, ou seja, deverá ser ilustrado na planta a demarcação da faixa de 15,00m da L.M.E.O e a referida faixa de domínio não poderá ser computada na área do imóvel retificando. Ex: o imóvel retificando confronta com a faixa de domínio do ESTADO ou da UNIÃO marginal ao RIO/RIBEIRÃO

OBSERVAÇÕES IMPORTANTES:

A União Federal, através da **Secretaria do Patrimônio da União**, relativamente ao **RIO PIRACICABA** (Único Rio Federal no município), vem impugnando as retificações de imóveis às suas margens, para sejam excluídas as faixas de domínio de propriedade da União Federal **(15 metros contados desde a**

linha média das enchentes ordinárias – art.14, Cod. Águas) do cômputo do levantamento do imóvel retificando, exigindo, inclusive, apresentação de planta com a demarcação da L.M.E.O presumida, de acordo com a legislação vigente. (Demarcação de Terrenos Marginais – Decreto-Lei nº 9760 de 05/09/1946 c/c Lei 1.507 de 26/09/1867).

O Estado de São Paulo, através da **Procuradoria Geral do Estado - PGE**, relativamente ao **RIO CORUMBATAÍ ou outros NAVEGÁVEIS** no município (Rios Estaduais), vem impugnando as retificações de imóveis às suas margens, para que sejam excluídas as faixas de domínio estadual **de 15 metros** (15 metros contados desde a linha média das enchentes ordinárias – art.14, Cod. Águas)* do cômputo do levantamento do imóvel retificando.

Mesmo nos casos de NÃO NAVEGÁVEIS a **anuência ou pedido de notificação da PGE**, s.m.j, é indispensável por conta do princípio constitucional de que todas as águas são públicas

*Dec. nº 24.643/1934, art. 14. Os terrenos reservados são os que, banhados pelas correntes navegáveis, fora do alcance das marés, vão até à distância de **15 metros para a parte de terra, contados desde o ponto médio das enchentes ordinárias**.

5.2. LAUDO DE NAVEGABILIDADE: Apresentar declaração firmada pelo profissional responsável, com firma reconhecida, acerca da navegabilidade ou não do **RIO/CÓRREGO/RIBEIRÃO**, que deverá compreender todo o seu leito, desde a nascente até a sua foz, e não apenas o trecho de confrontação com o imóvel retificando.

5.3. Adequar a descrição do MEMORIAL DESCRITIVO de acordo com o laudo de navegabilidade:

a) NAVEGÁVEL: "confronta com **faixa de terreno marginal ao RIO/RIBEIRÃO**" ou "confronta com a faixa de domínio do ESTADO ou da UNIÃO marginal ao **RIO/RIBEIRÃO**".

b) NÃO NAVEGÁVEL: "confronta com o imóvel da matrícula nºxxxx pelo Rio/Ribeirão/Córrego" ou "confronta com o imóvel da matrícula nºxxxx pelo eixo do Rio/Ribeirão/Córrego"

5.4 NOTIFICAÇÃO/ ÓRGÃO COMPETENTE: Apresentar anuência ou requerer expressamente a notificação do órgão competente de acordo com o laudo de navegabilidade:

a) RIO PIRACICABA (único rio federal do município): Requerer a notificação da **UNIÃO FEDERAL – SPU - Superintendência do Patrimônio da União** - Av. prestes Maia, nº733, 13 andar, Bairro da Luz, CEP 01031-001 –São Paulo

b) RIO CORUMBATAÍ OU QUALQUER OUTRO NAVEGÁVEL OU NÃO: Requerer a notificação da **PROCURADORIA GERAL DO ESTADO** -Rua Pamplona, Nº 227 – 7º Andar – Bela Vista -CEP. 01405-000 - São Paulo – SP

6. PROPRIETÁRIO FALECIDO:

6.1. PROPRIETÁRIO do imóvel RETIFICANDO falecido: Apresentar a documentação necessária de acordo com um das hipóteses abaixo (I, II ou III):

I. Em caso de INVENTÁRIO CONCLUÍDO, mesmo que não registrado:

a) Em caso de INVENTÁRIO EXTRAJUDICIAL: Apresentar **escritura pública de Inventário e partilha** (cópia autenticada) para prova de legitimidade dos herdeiros e **certidão de óbito** (cópia autenticada).

Obs: Só haverá necessidade de apresentação de Certidão de casamento, RG e CPF (cópias autenticadas) do falecido(a) se na matrícula não constar todos os dados pessoais ou estiverem

incorretos.

b) Em caso de inventário JUDICIAL: Apresentar **FORMAL DE PARTILHA**, com as peças devidamente **numeradas e rubricadas** pelo escrivão judicial, contendo ainda **termos de abertura e encerramento**, bem como autenticação da assinatura do juiz subscritor, para a devida amarração, o que é necessário em respeito aos princípios registrários da autenticidade e segurança jurídica, previstos no artigo 1º, da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 – Lei dos Registros Públicos (LRP), combinado com o artigo 221 e 223 das Normas Judiciais da Corregedoria Geral da Justiça - Tomo I*; e com a decisão normativa do Egrégio Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo (CSM/SP), proferida na Apelação Cível nº 859-6/1, da comarca de São José do Rio Preto, SP, publicada no Diário Oficial do Estado de 13 de agosto de 2008.

ALTERNATIVAMENTE, poderá ser apresentada uma **CARTA DE SENTENÇA NOTARIAL** (original ou cópia autenticada), **conforme dispõe** o Capítulo XVI (Tabelionato de Notas), Tomo II, das Normas Extrajudiciais da Corregedoria Geral da Justiça, a Seção XII intitulada "DAS CARTAS DE SENTENÇA NOTARIAIS"***.

O Tabelião de Notas, a pedido da parte interessada, irá **formar cartas de sentença das decisões judiciais (carta de sentença notarial)**, dentre as quais, os **formais de partilha**, cujas peças instrutórias deverão ser **extraídas dos autos judiciais originais**, ou do processo judicial eletrônico, conforme o caso.

As cópias **deverão ser autenticadas e autuadas, com termo de abertura e termo de encerramento, numeradas e rubricadas pelo Tabelião**, de modo a assegurar ao destinatário do título não ter havido acréscimo, subtração ou substituição de peças.

c) **TODOS os herdeiros devem assinar** o REQUERIMENTO e planta/memorial (com firma reconhecida), ou ser requerida expressamente a notificação daqueles que não subscreverem o requerimento;

Obs:

O requerimento, declarações, memorial e planta os devem ser **assinados por TODOS os herdeiros e não ser formalizado em nome do espólio representado pelo inventariante**.

Não há necessidade de apresentar os documentos pessoais do falecido(a) se estes documentos estiverem encartados no formal de partilha e se não houver necessidade de inclusão ou correção de dados na matrícula

*Normas Judiciais da Corregedoria Geral da Justiça - Tomo I - Subseção XIII - Dos Títulos e Ordens Judiciais Destinados aos Serviços Notariais e de Registro:

Art. 221. Ao expedir formais de partilha, cartas de sentença, de adjudicação, de alienação e de arrematação, mandados de registro, de averbação e de retificação, alvarás e documentos semelhantes, destinados aos Serviços Notariais e de Registro, o escrivão judicial autenticará e conferirá as peças que os formam e **certificará a autenticidade da assinatura do juiz** que subscreveu o documento, indicando-lhe o nome, o cargo e o exercício no juízo.

§ 1º Deles constarão a indicação do feito de que extraídos e, constituindo um conjunto de cópias ou reproduções de peças de autos de processo, possuirão **termos de abertura e encerramento, com a numeração de todas as folhas, devidamente rubricadas pelo escrivão judicial**, e indicação do **número destas**, de modo a **assegurar ao executor da ordem, ou ao destinatário do título, não ter havido acréscimo ou subtração de peças ou folhas integrantes**.

§ 2º No termo de conferência das peças, o escrivão judicial deve identificar-se, mencionando o nome e o número de sua matrícula no quadro de servidores do Tribunal de Justiça.

§ 3º A autenticação terá validade perante todas as repartições públicas que não poderão recusá-la ou exigir autenticação pelos Tabeliães ou Oficiais de Registro. **A mesma validade terá o documento emitido com assinatura por certificação digital.**

§ 4º O reconhecimento de firmas somente será exigido nas hipóteses previstas em lei ou se houver dúvida em relação à sua autenticidade.

§ 5º Nos ofícios de justiça contemplados com sistema informatizado oficial que permita a utilização da ferramenta consistente na assinatura por certificação digital, fica dispensada a certificação de autenticidade da assinatura do juiz.

Art. 223. Nos mandados, certidões e ofícios destinados aos oficiais de registro de imóveis, expedidos para a prática de registros, averbações, anotações ou atos decorrentes de ordem judicial constarão os seguintes elementos, inseridos no corpo do instrumento ou de documento anexado:

I - a qualificação das partes: a) tratando-se de pessoa física: nome, nacionalidade, profissão, domicílio, estado civil, regime de bens, número de inscrição no CPF ou número do RG e repartição expedidora, ou, faltante este, sua filiação; b) tratando-se de pessoa jurídica: firma ou denominação, sede social e número de inscrição no CNPJ.

II - o número da matrícula ou do registro anterior, o nome do proprietário, a indicação do respectivo oficial de registro, além da descrição do imóvel contendo: a) tratando-se de imóvel rural: sua denominação; característicos, confrontações, localização e a indicação do distrito em que situado; a designação cadastral do INCRA, se houver; b) tratando-se de imóvel urbano: logradouro para o qual faça frente, com indicação do bairro e município; se edificado, o número da edificação; tratando-se de terreno não edificado, se o imóvel fica do lado par ou ímpar do logradouro, em que quadra e a qual distância métrica da construção ou esquina mais próxima; característicos e confrontações, exceto se tais dados constem da transcrição ou da matrícula; e se possível, a designação do cadastro municipal.

III - a perfeita especificação do ato a ser praticado (penhora, arresto, sequestro, indisponibilidade etc.);

IV - o valor da execução e a identificação do depositário, se for o caso. Parágrafo único. Aplica-se o disposto neste artigo, no que couber, aos formais de partilha, cartas de sentença, de adjudicação, de alienação e de arrematação.

****Normas Extrajudiciais da Corregedoria Geral da Justiça, Cap.XVI - Seção XII - DAS CARTAS DE SENTENÇA NOTARIAIS:**

214. O Tabelião de Notas poderá, a pedido da parte interessada, **formar cartas de sentença das decisões judiciais**, dentre as quais, os **formais de partilha, as cartas de adjudicação e de arrematação, os mandados de registro, de averbação e de retificação**, nos moldes da regulamentação do correspondente serviço judicial.

214.1. As peças instrutórias das cartas de sentença **deverão ser extraídas dos autos judiciais originais, ou do processo judicial eletrônico**, conforme o caso.

214.2. As **cópias deverão ser autenticadas e autuadas, com termo de abertura e termo de encerramento, numeradas e rubricadas**, de modo a assegurar ao executor da ordem ou ao destinatário do título não ter havido acréscimo, subtração ou substituição de peças.

214.3. O **termo de abertura** deverá conter a **relação dos documentos autuados**, e o **termo de encerramento** informará o **número de páginas** da carta de sentença. Ambos serão considerados como uma única certidão para fins de cobrança de emolumentos.

214.4. O tabelião fará a **autenticação de cada cópia extraída dos autos do processo judicial**, atendidos os requisitos referentes à prática desse ato, incluídas a aposição de selo de autenticidade e cobrança dos emolumentos.

214.5. A carta de sentença deverá ser formalizada no prazo máximo de 5 (cinco) dias, contados da solicitação do interessado e da entrega dos autos originais do processo judicial, ou do acesso ao processo judicial eletrônico.

215. Todas as **cartas de sentença** deverão conter, no mínimo, cópias das seguintes peças:

I – **sentença** ou decisão a ser cumprida;

II – certidão de transcurso de prazo sem interposição de recurso (**trânsito em julgado**), ou certidão de interposição de recurso recebido sem efeito suspensivo;

III – **procurações** outorgadas pelas partes;

IV – **outras peças processuais que se mostrem indispensáveis ou úteis ao cumprimento da ordem, ou que tenham sido indicadas pelo interessado.**

II. Em caso de **INVENTÁRIO EM ANDAMENTO**:

a) **TERMO DE INVENTARIANTE** (Certidão de Objeto e Pé que conste a nomeação do inventariante) –
válida por 6 meses;

b) Certidão de **óbito e casamento** do proprietário falecido (cópia autenticada ou caso tenha sido expedida em outra comarca, com firma reconhecida nesta cidade, dispensada em caso de sinal público depositado pela CENSEC) e cópia autenticada dos **documentos pessoais** caso haja necessidade de atualização dos dados na matrícula;

c) **Documentos pessoais** dos proprietários tabulares (RG/CPF/Certidão de casamento/etc) para atualização dos dados na matrícula (cópias autenticadas).

d) **Documentos pessoais** do inventariante (RG/CPF/Certidão de casamento).

e) O REQUERIMENTO deve ser formalizado **em nome do Espólio representado pelo inventariante** que deverá assinar o requerimento/ planta / memorial, ou deverá ser requerida a notificação ao inventariante caso o espólio seja condômino e não subscreva o pedido. (ex: **O ESPÓLIO DE _____, representado pelo inventariante _____** (...)).

III. Em caso de **INEXISTÊNCIA DE INVENTÁRIO** apresentar:

a) Certidão negativa de inventário judicial.

b) Declaração firmada pelos herdeiros de que não foi lavrada escritura de inventário extrajudicial (com firma reconhecida ou constar do requerimento).

c) Certidão de óbito e casamento do proprietário falecido (cópia autenticada ou caso tenha sido expedida em outra comarca, com firma reconhecida nesta cidade, dispensada em caso de sinal público depositado pela CENSEC).

d) Documentos pessoais de todos os herdeiros (RG, CPF e certidão de casamento – cópias autenticadas).

e) **Todos os herdeiros devem assinar o REQUERIMENTO e planta/memorial** (com firma reconhecida), ou ser requerida expressamente a notificação daqueles que não subscreverem o requerimento (Ex: nome e qualificação de todos, **na qualidade de herdeiros de ***** (nome do falecido).)

7.2. **PROPRIETÁRIO do imóvel CONFRONTANTE falecido**: Apresentar a documentação necessária de acordo com um das hipóteses abaixo (I, II ou III):

I. Em caso de **INVENTÁRIO CONCLUÍDO**, mesmo que não registrado, apresentar:

a) Em caso de INVENTÁRIO EXTRAJUDICIAL: Apresentar **escritura pública de Inventário e partilha** (cópia autenticada) para prova de legitimidade dos herdeiros e **certidão de óbito** (cópia autenticada).

b) Em caso de INVENTÁRIO JUDICIAL: Apresentar **FORMAL DE PARTILHA**, com as peças devidamente **numeradas e rubricadas** pelo escrivão judicial, contendo ainda **termos de abertura e encerramento**, bem como autenticação da assinatura do juiz subscritor, para a devida amarração, o que é necessário em respeito aos princípios registrários da autenticidade e segurança jurídica, previstos no artigo 1º, da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 – Lei dos Registros Públicos (LRP), combinado com o artigo 221 e 223 das Normas **Judiciais** da Corregedoria Geral da Justiça - Tomo I*; e com a decisão normativa do Egrégio Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo (CSM/SP), proferida na Apelação Cível nº 859-6/1, da comarca de São José do Rio Preto, SP, publicada no Diário Oficial do Estado de 13 de agosto de 2008.

ALTERNATIVAMENTE, poderá ser apresentada uma **CARTA DE SENTENÇA NOTARIAL** (original ou cópia autenticada), **conforme dispõe** o Capítulo XVI (Tabelionato de Notas), Tomo II, das Normas Extrajudiciais da Corregedoria Geral da Justiça, a Seção XII intitulada "DAS CARTAS DE SENTENÇA NOTARIAIS"**.

O Tabelião de Notas, a pedido da parte interessada, irá **formar cartas de sentença das decisões judiciais** (carta de sentença notarial), dentre as quais, os **formais de partilha**, cujas peças instrutórias deverão ser **extraídas dos autos judiciais originais**, ou do processo judicial eletrônico, conforme o caso.

As cópias **deverão ser autenticadas e autuadas, com termo de abertura e termo de encerramento, numeradas e rubricadas pelo Tabelião**, de modo a assegurar ao destinatário do título não ter havido acréscimo, subtração ou substituição de peças.

b) Todos os herdeiros devem anuir a planta/memorial, OU um deles com declaração que o faz em representação dos demais na forma legal, OU ser requerida expressamente a notificação daquele que não anuir em planta.

*Normas Judiciais da Corregedoria Geral da Justiça - Tomo I - Subseção XIII - Dos Títulos e Ordens Judiciais Destinados aos Serviços Notariais e de Registro:

Art. 221. Ao expedir formais de partilha, cartas de sentença, de adjudicação, de alienação e de arrematação, mandados de registro, de averbação e de retificação, alvarás e documentos semelhantes, destinados aos Serviços Notariais e de Registro, o escrivão judicial autenticará e conferirá as peças que os formam e **certificará a autenticidade da assinatura do juiz** que subscreeveu o documento, indicando-lhe o nome, o cargo e o exercício no juízo.

§ 1º Deles constarão a indicação do feito de que extraídos e, constituindo um conjunto de cópias ou reproduções de peças de autos de processo, possuirão **termos de abertura e encerramento, com a numeração de todas as folhas, devidamente rubricadas pelo escrivão judicial**, e indicação do **número destas**, de modo a **assegurar ao executor da ordem, ou ao destinatário do título, não ter havido acréscimo ou subtração de peças ou folhas integrantes**.

§ 2º No termo de conferência das peças, o escrivão judicial deve identificar-se, mencionando o nome e o número de sua matrícula no quadro de servidores do Tribunal de Justiça.

§ 3º A autenticação terá validade perante todas as repartições públicas que não poderão recusá-la ou exigir autenticação pelos Tabeliões ou Oficiais de Registro. **A mesma validade terá o documento emitido com assinatura por certificação digital.**

§ 4º O reconhecimento de firmas somente será exigido nas hipóteses previstas em lei ou se houver dúvida em relação à sua autenticidade.

§ 5º Nos ofícios de justiça contemplados com sistema informatizado oficial que permita a utilização da ferramenta consistente na assinatura por certificação digital, fica dispensada a certificação de autenticidade da assinatura do juiz.

Art. 223. Nos mandados, certidões e ofícios destinados aos oficiais de registro de imóveis, expedidos para a prática de registros, averbações, anotações ou atos decorrentes de ordem judicial constarão os seguintes elementos, inseridos no corpo do instrumento ou de documento anexado:

I - a qualificação das partes: a) tratando-se de pessoa física: nome, nacionalidade, profissão, domicílio, estado civil, regime de bens, número de inscrição no CPF ou número do RG e repartição expedidora, ou, faltante este, sua filiação; b) tratando-se de pessoa jurídica: firma ou denominação, sede social e número de inscrição no CNPJ.

II - o número da matrícula ou do registro anterior, o nome do proprietário, a indicação do respectivo oficial de registro, além da descrição do imóvel contendo: a) tratando-se de imóvel rural: sua denominação; características, confrontações, localização e a indicação do distrito em que situado; a designação cadastral do INCRA, se houver; b) tratando-se de imóvel urbano: logradouro para o qual faça frente, com indicação do bairro e município; se edificado, o número da edificação; tratando-se de terreno não edificado, se o imóvel fica do lado par ou ímpar do logradouro, em que quadra e a qual distância métrica da construção ou esquina mais próxima; características e confrontações, exceto se tais dados constem da transcrição ou da matrícula; e se possível, a designação do cadastro municipal.

III - a perfeita especificação do ato a ser praticado (penhora, arresto, sequestro, indisponibilidade etc.);

IV - o valor da execução e a identificação do depositário, se for o caso. Parágrafo único. Aplica-se o disposto neste artigo, no que couber, aos formais de partilha, cartas de sentença, de adjudicação, de alienação e de arrematação.

****Normas Extrajudiciais da Corregedoria Geral da Justiça, Cap.XVI - Seção XII - DAS CARTAS DE SENTENÇA NOTARIAIS:**

214. O Tabelião de Notas poderá, a pedido da parte interessada, **formar cartas de sentença das decisões judiciais**, dentre as quais, os **formais de partilha, as cartas de adjudicação e de arrematação, os mandados de registro, de averbação e de retificação**, nos moldes da regulamentação do correspondente serviço judicial.

214.1. As peças instrutórias das cartas de sentença **deverão ser extraídas dos autos judiciais originais, ou do processo judicial eletrônico**, conforme o caso.

214.2. As **cópias deverão ser autenticadas e autuadas, com termo de abertura e termo de encerramento, numeradas e rubricadas**, de modo a assegurar ao executor da ordem ou ao destinatário do título não ter havido acréscimo, subtração ou substituição de peças.

214.3. O **termo de abertura** deverá conter a **relação dos documentos autuados**, e o **termo de encerramento** informará o **número de páginas** da carta de sentença. Ambos serão considerados como uma única certidão para fins de cobrança de emolumentos.

214.4. O tabelião fará a **autenticação de cada cópia extraída dos autos do processo judicial**, atendidos os requisitos referentes à prática desse ato, incluídas a aposição de selo de autenticidade e cobrança dos emolumentos.

214.5. A carta de sentença deverá ser formalizada no prazo máximo de 5 (cinco) dias, contados da solicitação do interessado e da entrega dos autos originais do processo judicial, ou do acesso ao processo judicial eletrônico.

215. Todas as **cartas de sentença deverão conter**, no mínimo, cópias das seguintes peças:

I – **sentença** ou decisão a ser cumprida;

II – certidão de transcurso de prazo sem interposição de recurso (**trânsito em julgado**), ou certidão de interposição de recurso recebido sem efeito suspensivo;

III – **procurações** outorgadas pelas partes;

IV – **outras peças processuais que se mostrem indispensáveis ou úteis ao cumprimento da ordem, ou que tenham sido indicadas pelo interessado.**

II. Em caso de INVENTÁRIO EM ANDAMENTO, apresentar:

a) Apresentar TERMO DE INVENTARIANTE/Certidão de Objeto e pé (verificar se do documento consta a nomeação do inventariante) – válida por 6 meses;

b) Apresentar cópia autenticada da Certidão de óbito e casamento do(a) proprietário(a) falecido(a) ou caso tenha sido expedida em outra comarca, com firma reconhecida nesta cidade, dispensada em caso de sinal público depositado pela CENSEC e cópia autenticada dos **documentos pessoais** caso haja necessidade de atualização dos dados na matrícula;

c) A anuência ou pedido de notificação deverá ser dirigida ao **inventariante**.

d) constar da planta “ESPÓLIO DE _____, representado pelo inventariante _____, RG_____, CPF_____”

III. Em caso de INEXISTÊNCIA DE INVENTÁRIO, apresentar:

- a) Apresentar Certidão negativa de inventário judicial;
- b) Apresentar declaração firmada pelos herdeiros de que não foi lavrada escritura de inventário extrajudicial;
- c) Apresentar cópia autenticada da Certidão de óbito e casamento do proprietário falecido ou caso tenha sido expedida em outra comarca, com firma reconhecida nesta cidade, dispensada em caso de sinal público depositado pela CENSEC;
- d) todos os herdeiros devem anuir a planta/memorial OU um deles com declaração que o faz em representação dos demais na forma legal, OU ainda ser requerida expressamente a notificação daquele que não anuir em planta.

8. DIVERGÊNCIA/ESTADO CIVIL:

8.1. Em caso de divergência entre requerimento/planta e matrícula no que tange ao **estado civil dos proprietários** (exemplo: matrícula: casados /requerimento/planta: divorciados), apresentar os documentos abaixo:

I. Em caso de comunicação patrimonial por conta do regime de bens adotado no casamento, para possibilitar aferição de eventual partilha dos bens ou se o imóvel foi atribuído exclusivamente a um dos cônjuges, apresentar o título hábil:

a) Em caso de divórcio EXTRAJUDICIAL, apresentar a ESCRITURA PÚBLICA DE DIVÓRCIO (cópia autenticada).

b) CARTA DE SENTENÇA/FORMAL DE PARTILHA, com as peças devidamente **numeradas e rubricadas** pelo escrivão judicial, contendo ainda **termos de abertura e encerramento**, bem como autenticação da assinatura do juiz subscritor, para a devida amarração, o que é necessário em respeito aos princípios registrários da autenticidade e segurança jurídica, previstos no artigo 1º, da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 – Lei dos Registros Públicos (LRP), combinado com o artigo 221 e 223 das Normas Judiciais da Corregedoria Geral da Justiça - Tomo I*; e com a decisão normativa do Egrégio Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo (CSM/SP), proferida na Apelação Cível nº 859-6/1, da comarca de São José do Rio Preto, SP, publicada no Diário Oficial do Estado de 13 de agosto de 2008.

ALTERNATIVAMENTE, poderá ser apresentada uma **CARTA DE SENTENÇA NOTARIAL** (original ou cópia autenticada), **conforme dispõe** o Capítulo XVI (Tabelionato de Notas), Tomo II, das Normas Extrajudiciais da Corregedoria Geral da Justiça, a Seção XII intitulada "DAS CARTAS DE SENTENÇA NOTARIAIS"***.

O Tabelião de Notas, a pedido da parte interessada, irá **formar cartas de sentença das decisões judiciais** (carta de sentença notarial), dentre as quais, os **formais de partilha**, cujas peças instrutórias deverão ser **extraídas dos autos judiciais originais**, ou do processo judicial eletrônico, conforme o caso.

As cópias **deverão ser autenticadas e autuadas, com termo de abertura e termo de encerramento, numeradas e rubricadas pelo Tabelião**, de modo a assegurar ao destinatário do título não ter havido acréscimo, subtração ou substituição de peças.

*Normas Judiciais da Corregedoria Geral da Justiça - Tomo I - Subseção XIII - Dos Títulos e Ordens Judiciais Destinados aos Serviços Notariais e de Registro:

Art. 221. Ao expedir formais de partilha, cartas de sentença, de adjudicação, de alienação e de arrematação, mandados de registro, de averbação e de retificação, alvarás e documentos semelhantes, destinados aos Serviços Notariais e de Registro, o escrivão judicial **autenticará e conferirá** as peças que os formam e **certificará a autenticidade da assinatura do juiz** que subscreveu o documento, indicando-lhe o nome, o cargo e o exercício no juízo.

§ 1º Deles constarão a indicação do feito de que extraídos e, constituindo um conjunto de cópias ou reproduções de peças de autos de processo, possuirão **termos de abertura e encerramento, com a numeração de todas as folhas**, devidamente **rubricadas pelo escrivão judicial**, e indicação do **número destas**, de modo a **assegurar ao executor da ordem, ou ao destinatário do título, não ter havido acréscimo ou subtração de peças ou folhas integrantes**.

§ 2º No termo de conferência das peças, o escrivão judicial deve identificar-se, mencionando o nome e o número de sua matrícula no quadro de servidores do Tribunal de Justiça.

§ 3º A autenticação terá validade perante todas as repartições públicas que não poderão recusá-la ou exigir autenticação pelos Tabeliães ou Oficiais de Registro. **A mesma validade terá o documento emitido com assinatura por certificação digital.**

§ 4º O reconhecimento de firmas somente será exigido nas hipóteses previstas em lei ou se houver dúvida em relação à sua autenticidade.

§ 5º Nos ofícios de justiça contemplados com sistema informatizado oficial que permita a utilização da ferramenta consistente na assinatura por certificação digital, fica dispensada a certificação de autenticidade da assinatura do juiz.

Art. 223. Nos mandados, certidões e ofícios destinados aos oficiais de registro de imóveis, expedidos para a prática de registros, averbações, anotações ou atos decorrentes de ordem judicial constarão os seguintes elementos, inseridos no corpo do instrumento ou de documento anexado:

I - a qualificação das partes: a) tratando-se de pessoa física: nome, nacionalidade, profissão, domicílio, estado civil, regime de bens, número de inscrição no CPF ou número do RG e repartição expedidora, ou, faltante este, sua filiação; b) tratando-se de pessoa jurídica: firma ou denominação, sede social e número de inscrição no CNPJ.

II - o número da matrícula ou do registro anterior, o nome do proprietário, a indicação do respectivo oficial de registro, além da descrição do imóvel contendo: a) tratando-se de imóvel rural: sua denominação; característicos, confrontações, localização e a indicação do distrito em que situado; a designação cadastral do INCRA, se houver; b) tratando-se de imóvel urbano: logradouro para o qual faça frente, com indicação do bairro e município; se edificado, o número da edificação; tratando-se de terreno não edificado, se o imóvel fica do lado par ou ímpar do logradouro,

em que quadra e a qual distância métrica da construção ou esquina mais próxima; característicos e confrontações, exceto se tais dados constem da transcrição ou da matrícula; e se possível, a designação do cadastro municipal.

III - a perfeita especificação do ato a ser praticado (penhora, arresto, sequestro, indisponibilidade etc.);

IV - o valor da execução e a identificação do depositário, se for o caso. Parágrafo único. Aplica-se o disposto neste artigo, no que couber, aos formais de partilha, cartas de sentença, de adjudicação, de alienação e de arrematação.

****Normas Extrajudiciais da Corregedoria Geral da Justiça, Cap.XVI - Seção XII - DAS CARTAS DE SENTENÇA NOTARIAIS:**

214. O Tabelião de Notas poderá, a pedido da parte interessada, **formar cartas de sentença das decisões judiciais**, dentre as quais, os **formais de partilha, as cartas de adjudicação e de arrematação, os mandados de registro, de averbação e de retificação**, nos moldes da regulamentação do correspondente serviço judicial.

214.1. As peças instrutórias das cartas de sentença **deverão ser extraídas dos autos judiciais originais, ou do processo judicial eletrônico**, conforme o caso.

214.2. As **cópias deverão ser autenticadas e autuadas, com termo de abertura e termo de encerramento, numeradas e rubricadas**, de modo a assegurar ao executor da ordem ou ao destinatário do título não ter havido acréscimo, subtração ou substituição de peças.

214.3. O **termo de abertura** deverá conter a **relação dos documentos autuados**, e o **termo de encerramento** informará o **número de páginas** da carta de sentença. Ambos serão considerados como uma única certidão para fins de cobrança de emolumentos.

214.4. O tabelião fará a **autenticação de cada cópia extraída dos autos do processo judicial**, atendidos os requisitos referentes à prática desse ato, incluídas a aposição de selo de autenticidade e cobrança dos emolumentos.

214.5. A carta de sentença deverá ser formalizada no prazo máximo de 5 (cinco) dias, contados da solicitação do interessado e da entrega dos autos originais do processo judicial, ou do acesso ao processo judicial eletrônico.

215. Todas as **cartas de sentença deverão conter**, no mínimo, cópias das seguintes peças:

I – **sentença** ou decisão a ser cumprida;

II – certidão de transcurso de prazo sem interposição de recurso (**trânsito em julgado**), ou certidão de interposição de recurso recebido sem efeito suspensivo;

III – **procurações** outorgadas pelas partes;

IV – **outras peças processuais que se mostrem indispensáveis ou úteis ao cumprimento da ordem, ou que tenham sido indicadas pelo interessado.**

II. NÃO HAVENDO SIDO FEITA A PARTILHA DOS BENS, o requerimento, memorial e planta deve ser assinado por ambos (com firmas reconhecidas).

III. Apresentar certidão de casamento (COM A AVERBAÇÃO DO DIVÓRCIO), constando o regime de bens*, com firma reconhecida nesta cidade, caso tenha sido expedida em outra comarca, dispensado o reconhecimento se o subscritor estiver com seu sinal público depositado na Central Notarial de Serviços Eletrônicos Compartilhados – CENSEC, - bem como eventual escritura de pacto antenupcial, devidamente registrada, se o caso**.

* artigo 176, parágrafo 1º, inciso III, item II, letra a, da Lei Federal 6.015/1973

*princípio da especialidade subjetiva

*As certidões expedidas em outra comarca, para segurança dos atos registrários, tendo em vista o elevado índice de falsificação de documentos públicos e particulares, mais notadamente aqueles originários de outros Estados, deverão ser exibidas com as firmas reconhecidas, conforme regras e decisões do CSM e da CGJ/SP. Alternativamente o interessado poderá solicitar ao cartório de origem, que remeta o sinal público para o confronto da respectiva assinatura, ou faça o respectivo depósito na Central Notarial de Serviços Eletrônicos Compartilhados - CENSEC do Colégio Notarial do Brasil – Conselho Federal.

** art. 176, ibidem.

9. RRT/CAU, ART/CREA ou TRT/CRT:

9.1. Para possibilitar a prática do ato pretendido, faz-se necessária a apresentação da **A.R.T.** - Anotação de Responsabilidade Técnica / CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia)*, **R.R.T.** - Registro de Responsabilidade Técnica / CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo)***, ou **T.R.T.** - Termo de Responsabilidade Técnica / CRT (Conselho Regional dos Técnicos Industriais) (Técnicos em Edificações, Técnicos em Agrimensura, etc...)***, **cujo documento deverá estar formalizado regularmente e devidamente quitado.**

9.2. Lembrando que, a ART deve estar devidamente **quitada, assinada pelas partes contratantes**, deve constar a **identificação do imóvel pelo número de matrícula ou transcrição** e a **finalidade a que se destina.**

*Lei 6.496/1977, c.c. a Resolução nº 425, de 18 de dezembro de 1998, do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

** Lei 12.378/2010, c.c. a Resolução CAU/BR nº 9, de 16 de janeiro de 2012, Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU/BR).

*** Lei 13.639/2018, c.c. a Resolução CFT nº 58, de 22 de março de 2019, Conselho Federal dos Técnicos Industriais

10. DECLARAÇÕES: As declarações abaixo podem ser apostas na planta OU em documento autônomo.

a) DECLARAÇÃO DE CONSTATAÇÃO IN LOCO: Apresentar declaração **firmada pelo responsável técnico** que as medidas, características e confrontações foram constatadas in loco, com firma reconhecida.

b) A DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIDADE de que trata o art.213, II, §14 da Lei 6015/73* deve ser assinada pelos **proprietários do imóvel retificando** e **responsável técnico.**

*art.213. II, § 14. Verificado a qualquer tempo não serem verdadeiros os fatos constantes do memorial descritivo, responderão **os requerentes** e o **profissional** que o elaborou pelos prejuízos causados, independentemente das sanções disciplinares e penais

c) **DECLARAÇÃO ACERCA DA EXISTÊNCIA OU NÃO DE OCUPANTES:** Apresentar declaração acerca da existência ou não de ocupantes, tanto do IMÓVEL RETIFICANDO, quanto dos CONFRONTANTES.

OBS¹: A **DECLARAÇÃO DE OCUPANTES** poderá ser feita individualmente, pelos proprietários dos imóveis confrontantes e pelos proprietários do imóvel retificando. Alternativamente, a declaração poderá ser feita pelos proprietários do imóvel retificando e responsável técnico, tanto em relação ao imóvel retificando quanto em relação aos confrontantes, pois declaram que os fatos constantes do memorial descritivo e planta são verdadeiros e responderão pelos prejuízos causados, independentemente das sanções disciplinares e penais.

OBS²: O termo "OCUPANTES" refere-se a hipótese de **não coincidência entre os proprietários constantes da matrícula/transcrição** e os **apontados na planta que exerçam a posse em nome próprio**, seja decorrente de título sem registro (escritura de compra e venda, doação, permuta, etc) ou posse ad usucapionem (com fins de usucapir um determinado bem).

Aqueles que exercem a posse em nome do proprietário do imóvel, tais como os locatários, comodatários, arrendatários etc e os titulares de direitos reais sobre os imóveis tais como credor hipotecário, **não são ocupantes**.

Portanto, deve-se constar nome, qualificação completa, apresentar anuência dos proprietários tabulares e dos respectivos ocupantes e comprovar a sucessão dos proprietários tabulares aos atuais possuidores indicados na planta apresentando o respectivo título, se o caso.

d) Segue abaixo modelo sugerido das referidas declarações:

DECLARAÇÕES DOS PROPRIETÁRIOS DO IMÓVEL RETIFICANDO E RESPONSÁVEL TÉCNICO

Os requerentes e responsável técnico **DECLARAM** para os devidos fins de direito, sob pena de reparação de danos a terceiros e demais sanções cominadas em lei, nos termos do art. 213, II, §14, da Lei Federal 6015/73 que, verificando a qualquer tempo não serem verdadeiros os fatos constantes do memorial descritivo e planta, responderão pelos prejuízos causados, independentes das sanções disciplinares e penais.

Também DECLARAM, que, nos termos do art. 213, II, §10, da lei Federal 6015/73, no imóvel objeto desta retificação e nos imóveis confrontantes não existem ocupantes.

O responsável técnico **DECLARA** ainda que os dados relativos à especialização do imóvel objeto da matrícula/Transcrição nº xxxxx do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Piracicaba especificamente quanto as medidas, áreas, características e confrontações constantes dos documentos apresentados, compreendendo memorial descritivo e planta são verdadeiros e refletem a situação fática do referido imóvel e foram constatadas "IN LOCO" e foi feito o levantamento respeitando as divisas e limites de cada uma das áreas de propriedade dos confrontantes.

Assinaturas com suas respectivas firmas reconhecidas do engenheiro responsável e proprietários do imóvel retificando

11. CADASTRO MUNICIPAL: Apresentar Certidão de valor Venal ou cópia do IPTU do presente exercício.

IMÓVEL RURAL

14. CADASTRO AMBIENTAL RURAL - CAR:

a) **CAR:** Apresentar documento comprobatório de inscrição no Sistema Paulista de **Cadastro Ambiental Rural – SICAR-SP ou Cadastro Ambiental Rural – CAR**, a permitir a averbação do número de inscrição no CAR/SICAR.*

*Normas de Serviço Extrajudiciais – Cap XX, item 10.4. A obrigatoriedade da averbação do número de inscrição do imóvel rural no CAR/SICAR, a ser realizada mediante provocação de qualquer pessoa, fica condicionada ao decurso do prazo estabelecido no § 3.º do art. 29 da Lei n.º 12.651, de 25 de maio de 2012.977.

*Normas de Serviço Extrajudiciais – Cap XX, item 123. Poderão ser averbados: a) os termos de responsabilidade de preservação de reserva legal e outros termos de compromisso relacionados à regularidade ambiental do imóvel, emitidos pelo órgão ambiental competente; b) o número de inscrição no CAR/SICAR-SP, enquanto não decorrido o prazo estabelecido no § 3.º do art. 29 da Lei n.º 12.651, de 25 de maio de 2012, a partir do qual a averbação passará a ser obrigatória nos termos do subitem .10.5. deste Capítulo;

*§3º do art. 29 da Lei Federal nº 12.651/2012 (Código Florestal): "A inscrição no CAR será obrigatória para todas as propriedades e posses rurais, devendo ser requerida no prazo de 1 (um) ano contado da sua implantação, prorrogável, uma única vez, por igual período por ato do Chefe do Poder Executivo."

14.1. CAR - SERVIDÃO ADMINISTRATIVA: Conforme manual do CAR*, o campo destinado a **Servidão Administrativa** corresponde às áreas ocupadas por estradas ou outras obras públicas que recortam o interior do imóvel rural.

Sendo assim, **eventual SECCIONAMENTO DO IMÓVEL por via pública** que der origem a duas ou mais áreas, demanda prévia **RETIFICAÇÃO DO REGISTRO, nos termos do art.213, II, da Lei Federal nº6015/73**, em respeito ao **princípio da unitariedade**.

*Servidão Administrativa corresponde às **áreas ocupadas por estradas, outras obras públicas que recortam o interior do imóvel rural**. A descrição destas áreas é fundamental para que se obtenha o cálculo da área líquida do imóvel rural, o que dará condições de projetar a área necessária a ser mantida como dispositivo da Reserva Legal. O georreferenciamento pode ser classificado como Infraestrutura Pública, Utilidade Pública ou Reservatório para Abastecimento ou Geração de Energia; (Manual do usuário – Cadastro Ambiental Rural - CAR – disponível no site: <http://www.florestal.gov.br/publicacoes/1100-manual-do-usuario-car-modulo-de-cadastro>)

14.2. DISPENSA DA RESERVA LEGAL - A regra do art. 67 da Lei n.º 12.651/2012 (Código Florestal) acerca da DISPENSA DA RESERVA LEGAL **não exclui a obrigação de indicar no CADASTRO AMBIENTAL RURAL – CAR, pelo menos uma proposta de reserva legal**. A mera inscrição no CAR sem identificação da reserva legal é insuficiente para desobrigar a averbação na serventia, conforme consta da decisão do Conselho Superior da Magistratura na Apelação nº 1000891-63.2015.8.26.0362, da Comarca de Mogi-Guaçu*.

Sendo assim, o CAR/SICAR deverá constar a área de reserva legal já existente ou a proposta de área onde se pretende localizar a reserva legal da propriedade.

* Conselho Superior da Magistratura - Apelação nº 1000891-63.2015.8.26.0362, da Comarca de Mogi-Guaçu, em que são partes são apelantes ANTONIO PASCHOAL BOLLELLA, MARIA RITA ROSSETI BOLLELLA, BIAGIO BOLLELLA NETO, JANETE APARECIDA COSTA BOLLELLA, NICOLINO BOLLELLA e HERMINIA CYPRIANO BOLLELLA, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE MOGI GUAÇU. Data: 02/06/2016.

Ementa: Registro de Imóveis – Dúvida registral – Sentença de usucapião – Não especialização da reserva legal no CAR – Mera inscrição no CAR sem identificação da reserva legal é insuficiente para desobrigar a averbação na serventia predial – A regra do art. 67 da Lei n.º 12.651/2012 não exclui a obrigação de localização da reserva legal – Suavização da obrigação de recuperação da área de reserva legal que não se confunde com a isenção afirmada pelos recorrentes/interessados – Desqualificação registral e sentença confirmadas – Recurso desprovido. (DJe de 29.06.2016 - SP)

15. MAIS DE UM IMÓVEL CADASTRADO NO MESMO CCIR:

I. Conforme Instrução Normativa do INCRA nº82/2015, art. 6º, duas ou mais áreas contínuas de terras que tenham mesma titularidade serão **cadastradas como um único imóvel rural**, sendo assim, **a dispensa da reserva legal deve ser considerada a partir do número de módulos fiscais constantes do CCIR** e não individualmente (por matrícula/transcrição)

II. Os proprietários ou possuidores de imóveis rurais que possuem **mais de um imóvel** em área contínua (cadastrados no mesmo CCIR) **deverão efetuar uma única inscrição no CAR para esses imóveis**, nos termos art.32 da Instrução Normativa 2/2014, do Ministério do Meio Ambiente, que define procedimentos gerais do CAR.

*Normas de Serviço Extrajudiciais – CAP. XX, item 123.1.4. O conceito de imóvel para fins de Cadastro Ambiental Rural (CAR/SICAR-SP), obedece ao disposto na Instrução Normativa 2, de 5 de maio de 2014, do Ministério do Meio Ambiente; e Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, inciso I, art. 4º, não sendo obrigatória a coincidência e total identidade entre a matrícula imobiliária e o Cadastro Ambiental Rural (SICAR-SP).

III. Nos imóveis embora matriculados autonomamente, porém, CADASTRADOS NO MESMO CCIR, a **retificação administrativa pode ser objeto de análise e registro concomitantes** (no mesmo protocolo), em uma única planta ou plantas e anuências elaboradas autonomamente.

*Semelhante procedimento poderá ser adotado para imóveis urbanos que possuem cadastros já unificados.

16. CADASTRO IMÓVEL RURAL:

a) CCIR: Apresentar o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – **CCIR 2020**, devidamente quitado*.

*Lei Federal 4.504/1964, art. 49, § 2º; Lei Federal 5.868/1972, art. 2º e Apelação Cível nº 271.969, 283.472 e 279.051 – do Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo.

OBS: Conforme constou do Edital nº 285, de 21 de julho de 2020, publicado pelo Diário Oficial da União, Publicado em: 22/07/2020 | Edição: 139 | Seção: 3 | Página: 2: “O Presidente do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, tendo em vista o que determina a Lei nº 8.847, de 28 de janeiro de 1994, torna público, para conhecimento dos titulares e possuidores a qualquer título de imóveis rurais, que a **Taxa de Serviços Cadastrais relativa ao exercício de 2020 será lançada, e disponibilizada via Internet, em 17/08/2020, por meio do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR (...)** O CCIR do exercício 2020 substitui o CCIR do exercício 2019; O CCIR só é válido com a quitação da Taxa de Serviços Cadastrais, através da Guia de Recolhimento da União – GRU;”

IMÓVEIS RURAIS - OBSERVAÇÕES IMPORTANTES:

O CCIR deve ser atualizado a cada alienação, transferência, desmembramento, conforme nota constante de seu teor, bem como decisão em Dúvida Registrária da Corregedoria Permanente da Comarca (1a. Vara Cível), no processo 776/08, relativo a prenotação nº 257529 do 1º Registro de Imóveis local (Proc. 776/08 - CCIR/INCRA - preenchimento irregular - elemento essencial omisso - indicação da situação jurídica do imóvel (áreas registradas) em branco – detentor/declarante divergente – DIAC/SRF e CCIR com número do imóvel divergentes.)

O fundamento da exigência que resultou na decisão é o **recadastramento obrigatório a cada alteração da titularidade ou desmembramento do imóvel**, cujo alerta consta do próprio certificado de cadastro (CCIR).

Para **viabilizar o ingresso dos títulos** no Registro de Imóveis, tanto o **CCIR como o ITR (último lançamento)**, **DEVEM ESTAR ATUALIZADOS em nome dos proprietários lançados no Registro de Imóveis**, constando no CCIR, o respectivo **NÚMERO DO REGISTRO/MATRÍCULA**.

b) ITR: Apresentar o DIAT (ITR) do último exercício (2020) para aferição do valor do imóvel, possibilitando o cálculo das custas*.

*Lei Federal 4.504/1964, art. 49, § 2º; Lei Federal 5.868/1972, art. 2º e Apelação Cível nº 271.969, 283.472 e 279.051 – do Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo.

16.1. CCIR - ÁREAS CONTÍNUAS - MESMA TITULARIDADE: Conforme Instrução Normativa do INCRA nº82/2015, art. 6º, duas ou mais **ÁREAS CONTÍNUAS** de terras que tenham **MESMA TITULARIDADE** serão **cadastradas como um único imóvel rural** e não individualmente (por matrícula/transcrição), sendo assim, o CCIR deverá **ser atualizado a cada alienação, transferência ou desmembramento**, conforme nota constante de seu teor, bem como decisão em Dúvida Registrária da Corregedoria Permanente da Comarca (1a. Vara Cível), no processo 776/08, relativo a prenotação nº 257529 do 1º Registro de Imóveis local (Proc. 776/08 - CCIR/INCRA - preenchimento irregular - elemento essencial omisso - indicação da situação jurídica do imóvel (áreas registradas) em branco – detentor/declarante divergente – DIAC/SRF e CCIR com número do imóvel divergentes.)

O fundamento da exigência que resultou na decisão é o **recadastramento obrigatório a cada alteração da titularidade ou desmembramento do imóvel**, cujo alerta consta do próprio certificado de cadastro (CCIR).

Para **viabilizar o ingresso dos títulos** no Registro de Imóveis, **tanto o CCIR como o ITR (último**

lançamento), devem estar atualizados em nome dos proprietários lançados no Registro de Imóveis, constando no CCIR, o respectivo número do registro/matricula. Eventuais lançamentos de forma englobada de imóveis unificados de fato, porém matriculados individualmente, deverão compreender as respectivas matrículas e registros, cujas somas das áreas sejam coincidentes, e desde que os imóveis sejam contíguos. É indispensável que as menções recíprocas (CCIR, ITR e Certidão Negativa) dos números do imóvel na Receita Federal e no INCRA, sejam coincidentes.

16.2. CADASTRO RURAL / CANCELAMENTO: Para viabilizar a averbação do **cancelamento do cadastro do imóvel rural/INCRA**, apresentar os seguintes documentos:

- a) Certidão municipal que comprove que o imóvel está inserido no perímetro municipal urbano fundamentada na respectiva Lei Municipal (original);
 - b) Cadastro municipal para o lançamento do IPTU ou certidão de valor venal atualizada para o presente exercício;
 - c) Ofício de Cancelamento emitido pelo INCRA (original);
- OBS: A simples prova do **requerimento de cancelamento do cadastro rural** protocolado no INCRA (ciência ao INCRA), reserva-se aos casos de concomitante apresentação para registro, de parcelamento do solo urbano aprovado pela municipalidade mediante alvará respectivo.
- d) Apresentar o DIAT (ITR) do último exercício (2019) para aferição do valor do imóvel, possibilitando o cálculo das custas
 - e) Apresentar o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – **CCIR 2020**, devidamente quitado*.

17. GEORREFERENCIAMENTO – CERTIFICAÇÃO PELO INCRA/SIGEF (Sistema de Gestão Fundiária)

17.1. Verificar a área do imóvel objeto da matrícula/Transcrição para proceder a certificação da poligonal do memorial descritivo através do Sistema de Gestão Fundiária – SIGEF/INCRA, conforme legislação vigente.

O Decreto 9311 de 15/03/2018 e Decreto 7.620 de 21/11/2011, que alterou o artigo 10º do Decreto 4449 de 30 de outubro de 2002, que por sua vez regulamentou a Lei 10.267 de 28 de agosto de 2001, - **fixou os novos prazos para a exigência do georreferenciamento certificado pelo INCRA**, restando a tabela de prazos assim disposta:

- a) Áreas acima de 250 hectares: georreferenciamento obrigatório**
- b) Áreas acima de 100 hectares: georreferenciamento obrigatório****
- c) Áreas acima de 25 hectares o prazo vencerá em **21/11/2023**
- d) Áreas inferiores a 25 hectares o prazo vencerá em 21/11/2025
- e) Em casos de processos judiciais, todas as áreas devem ser georreferenciadas.

****OBSERVAR AS DATAS PARA VERIFICAR A OBRIGATORIEDADE DE GEORREFERENCIAR O IMÓVEL SOB PENA DE, ENQUANTO O PROPRIETÁRIO NÃO FAZÊ-LO, ESTAR IMPEDIDO DE ALIENÁ-LO OU PARCELÁ-LO.**

17.1. A utilização de coordenadas georreferenciadas está condicionada à concomitante apresentação da certificação do georreferenciamento pelo INCRA ou pelo SIGEF, conforme decisão normativa da CGJSP.*
Regularizar.

* (Parecer 243/05-E Data: 19/8/2005 Localidade: Dois Córregos, Relator: José Antonio de Paula Santos Neto. Legislação: Arts. 176, §§ 3º e 4º, e 225, § 3º, da Lei nº 6.015/73; Lei nº 10.267/01; arts. 9º, caput e § 1º, e 10 do Decreto nº 4.449/02; Portaria INCRA nº 1.032/02 e Portaria MDA nº 1.101/03. PROTOCOLADO CG Nº 24.066/2005 - DOIS CÓRREGOS) (...) Foi questionado, outrossim, se "aqueles que optarem pelo georreferenciamento já, deverão atender de imediato a certificação de que trata o § 1º do artigo 9º do Decreto 4.449/02, ou poderão fazê-lo dentro do prazo que for entendido como aplicável". Obviamente, a providência deverá ser imediata. A obtenção do certificado de não sobreposição emitido pelo INCRA é parte integrante e relevante do sistema de individualização imobiliária disciplinado no dito decreto. Logo, não é de se admitir o ingresso, no fôlio real, de identificação truncada; incompleta. Nem parceladamente, a prestações. Configura a certificação verdadeiro requisito a ser observado. Aliás, sua exigência é um dos aspectos essenciais do mapeamento cadastral que se almeja erigir. Destarte, a bem da própria higidez do Registro Imobiliário, deverá ser desqualificado o ingresso da nova descrição quando o memorial não vier devidamente certificado. Do contrário, ferir-se-ia a lógica da estrutura concebida e se correria o risco, até, de permitir a vulneração da tábua por modificação aventureira das características da área rural, uma vez que sem a chance de segurança do órgão oficial responsável. Além disso, a certificação diferida para o futuro poderia nunca chegar, criando-se perplexidade acerca do destino a ser dado àquela descrição precipitadamente abrigada. (...)

18. RET. JUDICIAL DE IMÓVEIS RURAIS/CERTIFICAÇÃO DO INCRA: Para os TÍTULOS JUDICIAIS relativos a imóveis rurais (usucapião, retificação de área, desapropriação, demarcatórias, possessórias, etc...), o interessado deverá apresentar certificação do levantamento georreferenciado pelo INCRA, em atenção ao disposto no Decreto nº 5.570, de 31/10/2005.*

*Art.2º A identificação do imóvel rural objeto de ação judicial, conforme previsto no § 3º do art. 225 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, será exigida nas seguintes situações e prazos:

I- Imediatamente, qualquer que seja a dimensão da área, nas ações ajuizadas a partir da publicação deste Decreto;

II- nas ações ajuizadas antes da publicação deste Decreto, em trâmite, serão observados os prazos fixados no art. 10 do Decreto no 4.449, de 2002.

19. RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA – art.213, inciso I - SEM ALTERAÇÃO DE MEDIDAS PERIMETRAIS

A retificação administrativa nos moldes do art.213, inciso I, da Lei 6015/73* mantém a descrição do imóvel como está na matrícula/transcrição, SEM ALTERAÇÃO DE MEDIDAS PERIMETRAIS, apenas **insere ângulos de deflexão**, rumos, azimutes ou coordenadas georreferenciadas OU a **área total** que resulte de **mero cálculo matemático** a partir das medidas perimetrais constantes do registro (art.213, I, alíneas “d” e “e”).

OBSERVAÇÕES - RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA (art.213, INCISO I, Lei 6015/73):

- **Pode ser inserida área total a partir do mero cálculo matemático das medidas perimetrais OU ângulos/azimutes/rumos.**
- **Não pode acrescentar novos elementos a descrição** (criar pontos de deflexão, individualizar medidas de confrontação etc).
- Caso queira complementar a descrição tabular (lado/ distância da esquina/ bairro/ quadra de localização) somente com documento oficial expedido pelo órgão competente do município.
- **Não precisa anuência ou notificação de confrontantes** (pois não há alteração das medidas perimetrais).
- **A área constante do IPTU deverá ser a mesma área resultante do mero cálculo matemático a partir das medidas perimetrais constantes da matrícula/Transcrição.**
- Pode ser feita a **atualização de confrontantes e vias públicas** (esta última, mediante **apresentação de lei ou Decreto Municipal**).
- Verificar se na matrícula ou transcrição consta **área total** ou **todas as medidas exatas** (se constar da descrição as expressões “mais ou menos”, “aproximadamente” ou qualquer outra que torne a medida imprecisa, a retificação deverá, obrigatoriamente, ser promovida nos termos do art.213, inciso II)
- Verificar se na matrícula consta indicação dos confrontantes por “sucessores de ...”, “com quem de direito”, ou qualquer outra expressão que torne a indicação do confrontante imprecisa, pois, neste caso, obrigatoriamente, há necessidade de **ATUALIZAÇÃO DE CONFRONTANTES**.
- **Sempre que o imóvel tiver ORIGEM EM LOTEAMENTO OU DESMEMBRAMENTO** fazer uma **cópia do memorial e planta** do respectivo parcelamento do solo **para aferição dos elementos faltantes na matrícula** e neste caso, caso seja uma omissão no transporte de elementos do mapa do loteamento de origem para a matrícula não haverá cobrança de custas e emolumentos (ATO ISENTO – vide modelo da minuta)
- Verificar **se na descrição da matrícula constam todas as medidas perimetrais**. Caso não conste, deverão ser inseridas **para posteriormente inserir a área total**. Exemplo: Caso conste na matrícula somente “mede 10,00m de frente por 25,00m da frente aos fundos” sem mencionar a área total, o requerente/resp. técnico deverão demonstrar que o imóvel possui 10,00m de frente com igual medida nos fundos e 25,00m de ambos os lados, com todos os ângulos de 90°, para inserir a área total pelo mero cálculo matemático.

*Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação:

I - de ofício ou a requerimento do interessado nos casos de:

- a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título;
- b) indicação ou atualização de confrontação
- c) alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial
- d) retificação que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georreferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais;**
- e) alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro;**
- f) reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação**
- g) inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais, ou mediante despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas

19.1. IMÓVEL RETIFICANDO COM ORIGEM EM LOTEAMENTO: verificar os registros anteriores e a pasta do loteamento para se certificar que a omissão da área do imóvel na matrícula ou de alguma medida foi erro no transporte dos elementos do memorial descritivo para a matrícula. Sendo que, neste caso a inserção da área ou de algum elemento de descrição não deverá ser cobrado. Constar da Averbação de retificação administrativa que trata-se de ATO ISENTO por falha no transporte dos elementos de descrição do imóvel para a matrícula.

20. MATRÍCULA COM DESCRIÇÃO PRECÁRIA: De conformidade com o atual entendimento do Conselho Superior da Magistratura*, tendo em vista a descrição precária existente nos assentos registrais, cujos elementos não permitem a localização geográfica precisa do imóvel objeto da **matrícula/transcrição** _____, deverá ser promovida a prévia retificação de registro, em atenção ao princípio da especialidade objetiva (artigo 176, §1º, II, nº 3, c/c artigo 225, §§ 1º e 2º, da Lei Federal nº 6.015/1973).

OBS: Ficam INVIABILIZADOS OS REGISTROS DE TRANSMISSÕES relativas a imóveis ou frações ideais de imóveis objetos de matrículas com descrição precária que demandem prévia retificação, bem como de imóvel onde haja elementos caracterizadores de possível parcelamento irregular do solo, especialmente quando já constatado e em andamento procedimento de apuração perante o Ministério Público.

**Conselho Superior da Magistratura - Apelação nº 1002805-36.2017.8.26.0543, da Comarca de Santa Isabel, em que é apelante SONIA HEIDER IERVOLINO, é apelado OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE SANTA ISABEL. Data: 26/02/2019.*

Ementa: Registro de Imóveis – Especialidade objetiva – Descrição de imóvel rural imprecisa impossibilitando a compreensão de sua exata localização – Existência de registros anteriores na matrícula com a mesma descrição – Aperfeiçoamento da especialidade objetiva enquanto mandamento do registro imobiliário legal para o aperfeiçoamento do registro imobiliário – Necessidade de retificação do registro imobiliário – Modificação de precedente administrativo – Recurso não provido. (DJe de 03.07.2019 – SP)

21. EXAME E CÁLCULO - PROCEDIMENTOS - RETIFICAÇÃO DE REGISTRO E USUCAPIÃO ADMINISTRATIVA

Não há previsão legal para o Exame e Cálculo dos documentos apresentados, uma vez que os procedimentos que tramitam extrajudicialmente perante o registro de imóveis, não se tratam de títulos propriamente ditos, mas sim de processos a serem instaurados perante o Registro de Imóveis competente.

A documentação deverá ser prenotada com observância aos requisitos da legislação de regência para o caso, bem como das Normas de Serviço da Corregedoria Nacional e da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, conforme o caso.

