

RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA - 213, II, Lei nº 6.015/1973

I - Fundamento legal: artigo 213, II, da Lei nº 6.015/1973, combinado com os artigos 612 e seguintes da CNNR-CGJ/RS.

II - Objetivo: fazer o enquadramento jurídico da situação de fato do imóvel, retificando a sua descrição, para fins de **alteração ou inserção de medidas perimetrais** de que resulte, ou não, alteração de área.

III - Documentos:

1 - Requerimento, firmado com base no artigo 213, II, da Lei nº 6.015/1973, em que conste a indicação do número da matrícula/transcrição do imóvel, bem como da espécie de retificação pretendida (alteração ou inserção de medidas), devidamente assinado pelos interessados, inclusive cônjuge(s), salvo quando forem casados pelo regime de separação absoluta de bens, com firmas reconhecidas.

Obs.1: nos termos do artigo 616, §1º, da CNNR-GCJ/RS, consideram-se interessados: a) os proprietários; e b) os demaís titulares de direitos reais sobre o imóvel, exceto de garantia por hipoteca convencional.

Obs.2: sendo falecido o proprietário tabular, devem assinar como interessados todos os sucessores ou o inventariante, caso já tenha sido aberto o inventário.

2 - Planta e memorial descritivo do imóvel a retificar, devidamente assinados pelos proprietários e demais interessados, pelo profissional habilitado e pelos confrontantes da face do imóvel em que se pretende incluir ou alterar medida perimetral.

Obs.1: para a análise da figura do confrontante, vide explicação no item IV, "a";

Obs.2: para a correta e completa descrição do imóvel, vide explicação no item IV, "b";

Obs.3: deverá haver a indicação do nº da matrícula do imóvel dos confrontantes nos trabalhos técnicos (planta e memorial descritivo);

Obs.4: contendo a planta as assinaturas dos confrontantes e os elementos indispensáveis à completa identificação do imóvel, torna-se desnecessária a assinatura dos confrontantes também no memorial descritivo (art. 619 da CNNR-CGJ/RS)

3 - ART/CREA ou RRT/CAU relativo à planta e ao memorial descritivo;

4 - Declaração, firmada pelos proprietários e pelo profissional técnico:

a) de que os confrontantes (proprietários ou possuidores), anuentes dos trabalhos técnicos apresentados, são os únicos lindeiros do imóvel que se pretende retificar;

b) dos **motivos de eventual diferença de área/medidas perimetrais existentes**, se houver tal diferença, devendo, ainda, consignar expressamente que tal diferença não é decorrente de venda de parte do imóvel ou compra de parte do imóvel confrontante, nem decorrente de ocupação ou compra da posse de parte do imóvel confrontante ou, ainda, da venda ou perda da posse de parte do imóvel que se pretende retificar;

c) de que têm conhecimento do disposto no artigo 213, §14, da Lei nº 6.015/1973, que assim estabelece: “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”.

IV - Observações gerais:

a) **Confrontantes** (casos especiais):

- *Estradas*: se o imóvel confrontar com estrada federal, o DNIT deverá anuir; se confrontar com estrada estadual, o DAER deverá anuir; e, finalmente, se confrontar com rua ou estrada municipal, o Município deverá anuir;

- *Águas*: a divisa de propriedade de imóveis separados por sangas e arroios (vias não navegáveis) dá-se em função da mediatriz. Esses pequenos cursos d'água sofrem, em muitos casos, mudanças em seu traçado, ocorrendo inclusive situações de álveo abandonado e constituição de novo leito, ou da ocorrência de aluvião e avulsão, sendo, nesse caso, fundamental que o vizinho "do outro lado do arroio" também preste sua anuência. Se confrontar com rio, por se tratar de bem público, bastará a indicação do nome do mesmo e a anuência do ente público responsável.

OBS.: Em relação aos dois primeiros itens, conforme estabelece o artigo 616, § 3º, da CNNR-CGJ/RS, “não será obrigatória a anuência do Município, Estado ou União, ou de seus órgãos representativos, nos casos em que o imóvel a ser retificado fizer divisa com bens públicos de uso comum do povo, tais como vias públicas (estrada, rua, travessa e similares) ou correntes ou depósitos hídricos (rio, sanga, arroio, lago, mar e similares), devendo o proprietário e o profissional autor da planta e do memorial descritivo firmar declaração, a ser

arquivada no Registro de Imóveis, de que a medição respeitou plenamente as divisas com as áreas e faixas de domínio de imóveis públicos”.

- *Condomínio geral*: no caso de condomínio geral, qualquer dos condôminos poderá assinar a planta, sendo dispensada a assinatura do cônjuge.

- *Confrontante falecido*: qualquer dos sucessores poderá assinar a planta, ou ainda, depois de aberto o inventário, o inventariante.

- *Condomínio edilício*: será representado pelo síndico, e o condomínio por frações autônomas, de que trata o artigo 32 da Lei nº 4.591/1964, pela comissão de representantes.

- *Confrontante "titulares de outros direitos reais e aquisitivos sobre os imóveis contíguos"*: além dos titulares de direitos reais, conforme prevê o art. 213, §10, da Lei 6.015/1973, são considerados confrontantes os titulares de direitos de direitos aquisitivos sobre os imóveis contíguos, devendo tal condição ser demonstrada ao registrador imobiliário mediante apresentação do título de aquisição ou declaração indicando a sua relação jurídica com o imóvel.

b) Representação/descrição do imóvel:

No que toca à representação do imóvel na planta e a sua descrição no memorial, ressalta-se que, se o imóvel for irregular, devem ser descritos corretamente os pontos cardeais, colaterais e subcolaterais de suas confrontações.

Ressalta-se, também, que a descrição do imóvel deve conter todos os requisitos exigidos pelos artigos 176 e 225 da Lei nº 6.015/1973 (características e confrontações, localização, área, medidas perimetrais, e, sendo urbano, bairro, logradouro, número, designação cadastral, se houver, e, ainda, quando se tratar só de terreno, se esse fica do lado par ou do lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima)

Ainda, vale referir que são considerados irregulares para fins de registro os títulos nos quais os dados de caracterização do imóvel não coincidam com os dados constantes na respectiva matrícula/transcrição (artigo 225, §2º, da Lei nº 6.015/1973 e 379 da CNR-CGJ/RS). Em razão disso, eventuais correções ou atualizações de dados de descrição do imóvel devem ser feitas de forma expressa em relação ao que consta na respectiva matrícula/transcrição.

No que toca à atualização de confrontantes, é preciso fazer referência expressa aos anteriores e aos que substituíram (artigo 496, §1º, da CNR-CGJ/RS).

c) Remanescente:

No caso de retificação para apuração de remanescente, com base no artigo 213, §7º, da Lei nº 6.015/1973, o trabalho técnico deverá conter a situação original do imóvel, anterior ao fracionamento, e da situação atual, demonstrando de onde saíram as áreas fracionadas.

d) Reconhecimento de firma:

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