



RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA



DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

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, observando objetivamente a situação do imóvel como tabular, ou seja, intramuros.

01 - DOCUMENTOS

- ☐ **Requerimento** em que conste a indicação do número da matrícula do imóvel, bem como da espécie de retificação pretendida (alteração ou inserção de medidas), devidamente assinado pelos interessados, com firmas reconhecidas ou assinatura digital (ICP-Brasil).
 - *Em caso de pessoa jurídica, deverá apresentar respectivo contrato social e suas alterações.*
- ☐ **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, bem como deverá constar suas respectivas coordenadas UTM e referência a sua localização (lote, número, quadra e bairro).
 - *Na planta apresentada, a assinatura dos confrontantes deve ser acompanhada de firma reconhecida por autenticidade. A parte poderá, ainda, apresentar declaração de anuência dos confrontantes, em conjunto ou em separado, assinada e com firmas reconhecidas, contendo a qualificação completa destes, inclusive o endereço, indicando expressamente as linhas perimétricas envolvidas (imagem em miniatura da planta) e as matrículas dos imóveis dos confinante.*
 - *Deverá haver a indicação, nos trabalhos técnicos (planta ou memorial descritivo), do número da matrícula do imóvel, dos confrontantes ou a indicação que se trata de área de posse. Caso o imóvel confrontante ainda esteja matriculado em outra circunscrição imobiliária, deverá ser apresentada certidão de inteiro teor atualizada do imóvel;*



- 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. A notificação será dirigida ao endereço do confrontante constante do Registro de Imóveis, podendo ser dirigida ao próprio imóvel contíguo ou àquele fornecido pelo requerente; não sendo encontrado o confrontante ou estando em lugar incerto e não sabido, tal fato será certificado pelo oficial encarregado da diligência, promovendo-se a notificação do confrontante mediante edital, com o mesmo prazo fixado no §2º, publicado por duas vezes em jornal local de grande circulação. Presumir-se-á a anuência do confrontante que deixar de apresentar impugnação no prazo da notificação (art. 213, II, §§2º, 3º e 4º, da Lei nº 6.015/73).

☐ **ART/CREA, RRT/CAU ou TRT/CFTA** relativo à planta e ao memorial descritivo, devidamente quitada(o);

- Deverá conter a indicação do endereço do imóvel objeto da retificação, a menção ao procedimento requerido e a indicação da área total a ser retificada.

OBSERVAÇÕES GERAIS

- Confrontantes (casos especiais): Na retificação de que trata o art. 213, II, Lei nº 6.015/73, serão considerados confrontantes somente os confinantes de divisas que forem alcançadas pela inserção ou alteração de medidas perimetrais (art. 213, II, §16, da Lei nº 6.015/73). Entendem-se como confrontantes os proprietários e titulares de outros direitos reais e aquisitivos sobre os imóveis contíguos (art. 213, II, §10, da Lei nº 6.015/73).
- Se, realizadas buscas, não for possível identificar os titulares do domínio dos imóveis confrontantes do imóvel retificando, deverá ser colhida a anuência de eventual ocupante, devendo os interessados não identificados ser notificados por meio de edital eletrônico, publicado uma vez na internet, para se manifestarem no prazo de 15 dias úteis (art. 213, II, §17, da Lei nº 6.015/73).
- a) **Imóveis Públicos:** As retificações administrativas reguladas pelo art. 213, II, da Lei nº 6.015/73, 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).



b) Não se incluem como confrontantes: (art. 213, II, §10, III, da Lei nº 6.015/73).

i) Os detentores de direitos reais de garantia hipotecária ou pignoratícia; nem ii) os titulares de crédito vincendo, cuja propriedade imobiliária esteja vinculada, temporariamente, à operação de crédito financeiro.

c) Condomínio geral: no caso de condomínio geral, qualquer dos condôminos poderá assinar a planta, sendo dispensada a assinatura do cônjuge. (art. 213, II, §10, I, da Lei nº 6.015/73)

d) Condomínio Edifício: (art. 213, II, §10, II, da Lei nº 6.015/73) i) os do arts. 1.331 a 1.358, do CC, será representado pelo síndico; ii) o condomínio por frações autônomas, de que trata o art. 32 da Lei nº 4.591/64, pela comissão de representantes;

- *Nesta hipótese deverá ser apresentada a cópia autenticada da ata de assembleia de eleição do síndico ou da comissão de representantes, devidamente registrada no Registro Civil de Pessoas Jurídicas (RCPJ);*

e) Confrontante falecido o inventariante poderá assinar a planta, depois de aberto o inventário.

- *Nesta hipótese deverá ser apresentada a certidão de óbito (original ou cópia autenticada) e se for o caso termo de inventariante (cópia autenticada) ou escritura pública de nomeação de inventariante (original ou cópia autenticada);*

f) Confrontante "ocupante": considera-se como confrontante ocupante, aquele que se encontre fisicamente no imóvel confrontante e declare-se dono, devendo tal condição ser demonstrada ao registrador imobiliário mediante apresentação de justo título (como por exemplo escritura pública ou instrumento particular que configure a posse) ou quaisquer outros documentos comprobatórios como contas de água, luz, pagamentos de tributos etc. Caso não haja vínculo dos documentos acima solicitados, com o imóvel objeto da posse, deverá ser apresentada também declaração firmada pelo posseiro declarando a posse sobre o imóvel.

g) Na hipótese de o imóvel confrontante ter registro de usufruto: a anuência poderá ser prestada por qualquer dos nus-proprietários

02 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

- ☐ **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 arts. 176 e 225 da Lei nº 6.015/73 (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 (art. 225, §2º, da Lei nº 6.015/73). 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.

- ☐ **Remanescente:** No caso de retificação para apuração de remanescente, com base no art. 213, II, §7º, da Lei nº 6.015/73, o trabalho técnico deverá conter a situação original do imóvel, anterior ao fracionamento, e da situação atual, demonstrando de onde saíram as áreas fracionadas, sendo considerados nesta situação, confrontantes tão somente os confinantes das áreas remanescentes.
- ☐ **Reconhecimento de firma:** As assinaturas referentes às retificações administrativas de área devem ter as firmas reconhecidas por autenticidade art. 221, II da Lei nº 6.015/73.
- ☐ **Qualificação dos proprietários:** O requerente deve atentar-se quanto à qualificação dos proprietários, que deverá estar completa no requerimento, assim como na matrícula, em caso de inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal destes, poderá, em adiantamento, encaminhar o documento oficial, a fim de proceder a retificação necessária (art. 213, I, g, da Lei nº 6.015/73). Quando se tratar de proprietário(s) falecido(s) deverá constar, no requerimento, além dos dados de qualificação do(s) mesmo(s), também os dados de qualificação do(s) representante(s).

OBSERVAÇÃO

- *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.*
- *Na eventualidade de constatação de sobreposição, o procedimento deverá ser tratado judicialmente, não havendo possibilidade de reconsideração ou ajuste fora do âmbito judicial.*



EMOLUMENTOS

TODOS OS CASOS

CÓDIGO	ATOS	EMOLUMENTOS	FERC	FADEP	FEMP	TOTAL
16.1	Prenotações de título levado a registro	R\$ 37,17	R\$ 1,11	R\$ 1,48	R\$ 1,48	R\$ 41,24
16.22.2	De ato sem valor declarado	R\$ 115,22	R\$ 3,45	R\$ 4,60	R\$ 4,60	R\$ 127,87
16.24.4	Certidões de inteiro teor, ônus e de ações reais e pessoais reipersecutórias e de cadeia dominial, com uma folha	R\$ 87,31	R\$ 2,61	R\$ 3,49	R\$ 3,49	R\$ 96,90
16.39	Arquivamento, por folha do documento, os emolumentos serão:	R\$ 5,92	R\$ 0,17	R\$ 0,23	R\$ 0,23	R\$ 6,55

ALGUNS CASOS

13.17	Registro de firma – cadastro						
13.17.1	Registro de firma: Cadastro	R\$ 11,45	R\$ 0,34	R\$ 0,45	R\$ 0,45	R\$ 12,69	
13.17.2	Reconhecimento de sinal, letra e firma ou somente de firma, por assinatura	R\$ 5,92	R\$ 0,17	R\$ 0,23	R\$ 0,23	R\$ 6,55	
16.9.1	Até	R\$ 5.680,06	R\$ 47,82	R\$ 1,43	R\$ 1,91	R\$ 1,91	R\$ 53,07
16.9.36	A partir de	R\$ 7.745.309,12	R\$ 10.265,38	R\$ 307,96	R\$ 410,61	R\$ 410,61	R\$ 11.394,56
16.22.2	De ato sem valor declarado	R\$ 115,22	R\$ 3,45	R\$ 4,60	R\$ 4,60	R\$ 127,87	
16.24.4.1	Por folha acrescida além da primeira, mais	R\$ 8,70	R\$ 0,26	R\$ 0,34	R\$ 0,34	R\$ 9,64	
16.34	Diligência e condução para prática de serviço externo	R\$ 43,51	R\$ 1,30	R\$ 1,74	R\$ 1,74	R\$ 48,29	
16.23	Pela intimação de promissório comprador de imóvel ou qualquer outra intimação em cumprimento de lei ou de determinação judicial inclusive edital	R\$ 45,92	R\$ 1,37	R\$ 1,83	R\$ 1,83	R\$ 50,95	

Obs: Os valores informados serão cobrados de acordo com o tipo de serviço solicitado. Alguns emolumentos se aplicam a todos os casos, enquanto outros dependerão das características do ato ou da documentação apresentada. Para mais informações, consulte a Tabela de Emolumentos completa clicando [aqui](#).

