



5.10 - de averbação de Retificação nos termos do art. 213 da lei 6015/73. IMÓVEL URBANO

Apresentar o Título acompanhado dos seguintes documentos:

IMÓVEL URBANO

I - REQUERIMENTO

Requerimento do(a)s proprietário(a)s e de seu(s) respectivo(s) cônjuge(s), devidamente qualificado(a)s (números do RG e CPF, nacionalidade, profissão, residência, estado civil se casado constar o regime de bens bem como a época em que realizado, assim como se houver pacto antenupcial constar o número do registro do mesmo e o cartório onde se encontra registrado), com firma reconhecida, dirigido à Oficial de Registro de Imóveis de Itu-SP, solicitando a averbação pretendida.

II - Os documentos que instruem o requerimento devem ser apresentados em ordem sequencial. Todos os documentos apresentados deverão ter suas folhas numeradas e rubricadas pelo requerente.

III - DOCUMENTOS NECESSÁRIOS:

Documentos que devem instruir o requerimento:

NUMERE E RUBRIQUE-OS

1) Em se tratando de pessoa jurídica apresentar comprovante da representação legal pelo(a)s signatário(a)s).

2) Termo de concordância do(s) cônjuge(s) se ausente(s) do requerimento.

3) Procuração outorgada pelo(a)s proprietário(a)s ao(à) signatário(a), no original, específica para o caso, quando a averbação pretendida não for requerida pelo(a)s mesmo(a)s; apresentar certidão do Tabelião de Notas que lavrou a procuração, constando que a mesma está em pleno vigor.

4) Certidão da matrícula e/ou transcrição onde se procederá a averbação pretendida.

5) Prova de anotação de responsabilidade técnica (ART) no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura CREA, contendo autenticação mecânica do agente arrecadador. (item 124.5, Capítulo XX das NSCGJ-SP, onde consta: É considerado profissional habilitado para elaborar a planta e o memorial descritivo todo aquele que apresentar prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura CREA, Processo CG nº 962/2006, pub. no Boletim do INR em 03.09.07.

6) Planta e Memorial Descritivo assinados por profissional legalmente habilitado, pelo(a) (s) proprietário(a)s, confrontante(s), titular(es) de servidão(ões) e respectivos cônjuges, devidamente qualificado(a)s número do RG e CPF, nacionalidade, profissão, residência, estado civil se casado constar o regime de bens, bem como a época em que realizado, assim como se houver pacto antenupcial constar o número do registro do mesmo e o cartório onde se encontra registrado, com firma reconhecida de todos. (item 124, Capítulo XX das NSCGJ-SP).

6.1- Planta e Memorial Descritivo devem ser apresentados separadamente, ou seja, o memorial descritivo não pode estar acoplado à planta.

6.2- Na planta deve constar escala. (Processo CG nº 962/2006, pub. no Boletim do INR em 03.09.07).

6.3-Na planta e memorial descritivo deve(m) estar localizada(s) a(s) servidão(ões). (Processo CG nº 962/2006, pub. no Boletim do INR em 03.09.07).

6.4-Na planta e memorial descritivo deve(m) estar localizado(s) o(s) rio(s), córrego(s) e via pública. Os imóveis seccionados por Rios e Vias Públicas devem ser descritos como unidades separadas para, atendendo-se o princípio da unitariedade registraria, descerrar matrículas correspondentes às mesmas. Os córregos devem ser mencionados na planta e memorial descritivo, localizando-os, contudo, sem necessidade de lastro geodésico. São Considerados Rios aqueles que o curso d'água cobrem todo o álveo possibilitando a navegação por embarcações de qualquer natureza. A navegabilidade de um Rio se afere, conforme lembra Antonio de Pádua Nunes pela conceituação contida no art. 6º do Decreto-lei nº 2281 de 1940, que, para efeitos de classificação, define como navegável o curso d'água no qual, pleníssimo flumine, isto é, coberto todo o álveo, enseja a navegação por embarcações de qualquer natureza, num trecho não inferior à sua largura? (Código de Águas, ed. de 1962, vol. 1º/78)?. (RT 462/159).

6.5- Na planta e memorial descritivo deve constar as vias públicas, localização do imóvel com referência à estrada (número de oficialização), sentido, ao quilômetro e distância de um ponto conhecido como referencial (bairro, vila, igreja, perímetro urbano, estrada de ferro, rodovias estaduais, etc...).

7-No caso de um ou mais confrontantes ou titular(es) de servidão(ões), por qualquer motivo não assinar a planta, o requerente poderá notificá-lo para no prazo legal atender ou expor os motivos em contra-notificação, porque deixa de atender. (art. 124.7, Cap. XX das NSCGJ-SP).

7.1 - A notificação deverá ser assinada pelo(s) proprietário(s) e respectivo(s) cônjuge(s).

7.2 - Deverá estar instruída com planta no tamanho original legível, constando a escala, bem como memorial descritivo e cópia do ART autenticada. (item 124.5, Capítulo XX das NSCGJ-SP, onde consta: É considerado profissional habilitado para elaborar a planta e o memorial descritivo todo aquele que apresentar prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura CREA, Processo CG nº 962/2006, pub. no Boletim do INR em 03.09.07).

7.3 - Deverá constar o endereço do notificante para devolução ou contra-notificação. No caso de impugnação, o profissional responsável também deverá ser notificado, para tanto deverá constar do requerimento seu endereço completo, inclusive o CEP. (item 124.11, Capítulo XX das NSCGJ-SP).

7.4 - Constar da notificação o prazo legal para manifestação. (art. 124.7, Cap. XX das NSCGJ-SP, onde consta: ... Se a planta não contiver a assinatura de algum confrontante, este será notificado ..., a requerimento do interessado, para se manifestar em 15 (quinze dias ...).

DISPOSIÇÕES GERAIS:

* O requerimento de Retificação de Registro deverá ser, preferencialmente, protocolado para exame e cálculo, devidamente instruído com todos os documentos. No caso de procedente, o mesmo será devolvido como apto para ser prenotado quando será formalizado o procedimento adequado para a efetiva averbação.

A protocolização do requerimento para exame e cálculo não afasta a possibilidade de prenotação do título causal (devolvido para precedente retificação de registro) para assegurar o direito de prioridade. (item 124.2, Capítulo XX das NSCGJ-SP, onde consta: ?O protocolo do requerimento de retificação de registro formulado com fundamento no art. 213, inciso II, da Lei nº 6.015/73 não gera prioridade nem impede a qualificação e o registro, ou averbação, dos demais títulos não excludentes ou contraditórios, nos casos

em que da precedência destes últimos decorra prioridade de direitos para o apresentante.?).

*O título devem ser apresentados somente no original. Os documentos devem ser apresentados no original ou cópia autenticada.

*Deverá ser protocolado devidamente instruído com todos os documentos, no original e legíveis. A omissão de qualquer um deles obstará a análise, sendo indeferido e devolvido ao requerente através de Nota de Devolução. (Acórdão CSM-SP nº 71.839-0/3, pub. no DOE em 11.10.00, onde consta: "... O apresentante de título a registro está obrigado a instruí-lo com todos os documentos compatíveis e necessários para seu ingresso no Serviço de Registro. O título e a documentação que o instrui propiciarão a qualificação por parte do Oficial no tocante a sua admissibilidade registraria coadunada aos atos prévios existentes no fôlio real ...?, Acórdão CSM-SP nº 513-6/3, pub. no DOE em 01.11.06, onde consta: "... o título ... não está acompanhado da ..., o que também inviabiliza o ingresso no fôlio real ...?").

*A averbação dos elementos de identificação, nos casos em que apresentem risco potencial de prejuízo a terceiros ou de que o ato não se revista da necessária segurança bem como da necessidade de produção de outras provas, deve ser precedida da competente homologação do(a) Juiz(a) Corregedor(a) Permanente.

*Quando a retificação resultar em área maior ou menor que a assentada no fôlio real, após atendido o item 124 e sub-itens das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, poderá, conforme o caso, o procedimento administrativo ser encaminhado ao(à) Juiz(a) Corregedor(a) Permanente para dirimir sobre a pretensão. (Nota do item 124.6, do Cap. XX das NSCGJ-SP regulamentada pelo Prov. CGJ-SP nº 2/2005, onde consta: Nota A retificação será negada pelo Oficial de Registro de Imóveis sempre que não for possível verificar que o registro corresponde ao imóvel descrito na planta e memorial descritivo, identificar todos os confinantes tabulares do registro a ser retificado, ou implicar transposição, para este registro, de imóvel ou parcela de imóvel de domínio público, ainda que, neste último caso, não seja impugnada ; STJ Resp nº 323.924 SC 4º Turma Rel. Min. Aldir Passarinho Junior DJ 26.02.07, onde consta: Jurisprudência (Superior Tribunal de Justiça) Registro Imobiliário Ação de Retificação de Área Indeferimento Área que se pretende retificar quatro vezes maior do que a registrada atualmente Impropriedade da via eleita Ausência de presunção de que se cuida de uma simples corrigenda registral e não de um avanço sobre área não titulada Não é a retificação forma de aquisição da propriedade imóvel Dúvida sobre a seriedade da pretensão, que parece ter propósito outro, o de evitar a via própria da ação de usucapião, bem mais complexa. EMENTA. Civil e Processual. Ação de Retificação de Área Registrada. Pretensão de ampliação em cerca de quatro vezes a área original. Indeferimento. Conclusão calcada na interpretação dos fatos da causa. Ilha de Florianópolis. Avanço sobre área foreira não titulada. Recurso Especial. Súmula nº 7/STJ. Lei nº 6.015/1973, art. 212, CC antigo, art. 860. I. Firmada a conclusão do Tribunal estadual sobre a impossibilidade do uso de ação de retificação de área quando a pretensão é a de ampliar a área original em cerca de quatro vezes sobre o imóvel foreiro à União não titulado, a revelar intuito de substituir, indevidamente, a via própria do usucapião, a controvérsia recai em reexame fático, obstado pela Súmula nº 7 do STJ. II. Recurso especial não conhecido. ACÓRDÃO. Vistos e relatados estes autos, ..., decide a Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, à unanimidade, não conhecer do recurso, na forma do relatório ... RELATÓRIO. ... A área do imóvel somente poderá ser corrigida se estiver mencionada erroneamente no registro. Isso significa que o levantamento procedido deve ficar restrito à gleba limitada pelas divisas do imóvel. Por isso mesmo que o memorial descritivo que deve instruir a petição inicial tem que demonstrar que foram respeitadas tais divisas, que não foram elas ultrapassadas. A retificação de área não se presta à incorporação de novos terrenos à gleba primitiva, ultrapassando e ampliando as divisas e limites do imóvel originário. Não é a retificação forma de aquisição da propriedade imóvel. Tal aquisição se dá, segundo dispõe o Código Civil, pela acessão e usucapião (incisos II e III do art. 530). (Walter Cruz Swensson). Recurso Desprovido ... INR Ano VI Boletim nº 1639 São Paulo, 27.03.07, TJ-SC 2ª Câmara de Direito Civil do Tj pub. no Boletim nº 1914 INR 18.07.07, onde

consta: ... A Lei prestigia a precisão dos registros públicos e não pode ir além da simples adequação dos assentos à realidade fática, não comportando a aquisição de área não registrada, o que só é possível através da ação de usucapião. A correção do registro que indique aumento significativo de área do imóvel está a permitir prejuízos a terceiros. Na hipótese focalizada nos autos, a elevação da área do imóvel configura eloqüente exemplo da aquisição originária de propriedade, o que não é permitido pela jurisprudência ... , Processo CG nº 2009/32033 (230/2009-E), pub. pelo INR em 01/03/2011, onde consta: ... a pretensão não se restringe apenas corrigir possíveis erros de medida, mas ao contrário, extrai-se que está havendo incorporação de área que antes não havia no terreno Deduz-se que há um acréscimo de área e não propriamente erro de metragem, não estando autorizado a realizar a retificação o processo não contencioso de retificação de registro não é adequado como forma de aquisição de domínio, não é uma espécie simplificada de usucapião. Qualquer modificação da área do imóvel só pode ser objeto de averbação na forma do art. 213 da Lei nº 6.015/73 se resultar de medição intra muros, isto é, dentro das divisas descritas no título. Nenhuma área externa ao título pode ser acrescentada, porque o processo destina-se, exclusivamente, a adequar o registro à realidade (cf. Narciso Orlandi Neto, Retificação de Registro de Imóveis. São Paulo: Editora Oliveira Mendes, 1997, p. 122 ...)

*Quando se tratar de imóvel irregular, sem qualquer lastro geodésico e sem qualquer correspondência descritiva da constante do fôlio real com a retificanda, que torne impossível sua identificação, a retificação deverá processar-se administrativa judicial.

*Em todos os casos os requerentes serão informados através de nota de devolução.

*Independentemente de retificação, dois ou mais confrontantes poderão, por meio de escritura pública, alterar ou estabelecer as divisas entre si e, se houver transferência de área, com o recolhimento do devido imposto de transmissão e desde que preservadas, se rural o imóvel, a fração mínima de parcelamento e, quando urbano, a legislação urbanística. (art. 213, inciso II, parág. 9º, da Lei nº 6.015/73 alterada pela Lei nº 10.931/04).

*A presente listagem poderá ser alterada, excluindo-se itens ou acrescentando-se outros, quando conceitos legais e jurisprudenciais passem a entender de modo diverso. As dúvidas sobre os óbices apontados nas Notas de Devoluções deverão, por força do requerimento, serem esclarecidas pelos seus responsáveis (engenheiro, advogado, ou aquele que o promoveu).

* Ao surgirem exigências quanto as certidões e documentos juntados (para averbação e/ou registro) ao presente título (retificação, incorporação, desmembramento, loteamento, etc.) as mesmas deverão ser substituídas compondo a sequência já existente. A substituição de certidões (devidamente numeradas) em atendimento a nota de devolução deve ser formalizada por requerimento do(a)s proprietário(a)s, conforme modelo abaixo ou outro de sua escolha.

ILMA SRA OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITU-SP

(nome do requerente e qualificação), em atendimento a(s) exigência(s) constante(s) da Nota de Devolução nº _____, requer a substituição do(s) documento(s) abaixo relacionado(s) numerado(s) sequencialmente ao(s) do protocolo nº _____.

Itu, ___ de _____ de _____

_____ assinatura do requerente