

	CHECKLIST	Código: CKL ATD 041
	ATENDIMENTO	Data: 05/10/2017
	RETIFICAÇÃO DE ÁREA - ART. 213, II, DA LEI 6.015/73 E ART. 700 DO CNCGJ/SC	Versão: 0
		Página: 1 de 1

1 - REQUISITOS NECESSÁRIOS:

1	()	<p>Requerimento firmado pelos proprietários com qualificação completa (Pessoa Física: nome completo, nacionalidade, estado civil, profissão, RG, CPF e endereço. Pessoa Jurídica: Razão Social, CNPJ, sede social, qualificação completa do representante da empresa - nome, nacionalidade, estado civil profissão, RG, CPF e endereço).</p> <p>Obs1: Para fins de comprovação de representação, apresentar: contrato social ou alteração contratual e certidão da junta comercial ou de breve relato (90 dias). Caso o requerente seja representado por procurador, deverá ser apresentada certidão ou fotocópia autenticada que comprove poderes para tanto (se instrumento particular, apresentar a procuração original com firma reconhecida por autenticidade);</p> <p>Obs2: Mencionar os dados da procuração no requerimento: data de lavratura, n.º do livro e folhas, bem como o nome do tabelionato que lavrou - Cidade/Estado);</p> <p>Obs3: Requerimento pode ser reconhecido por semelhança. Se os requerentes forem casados, ambos deverão assinar (pode ser por semelhança);</p> <p>Obs4: Em caso de imóvel em condomínio, todos os proprietários deverão estar assinando (semelhança);</p> <p>Obs5: Se o imóvel estiver gravado com Usufruto, o usufrutuário estar anuindo o processo de retificação assinando o requerimento (semelhança);</p> <p>Obs6: Se o titular for espólio, este deverá ser representado pelo inventariante, com a apresentação do respectivo termo de inventariante (autenticado pela respectiva vara do fórum). Caso ainda não tenha sido ou não houve abertura de inventário, a representação dar-se-á por todos os herdeiros elencados na certidão de óbito, ou por aquele que estiver na posse do imóvel (devidamente comprovado);</p> <p>Obs7: Se o interessado não for proprietário do imóvel, deverá ser apresentado documento comprobatório do interesse jurídico do pedido, em cópias autenticadas, como escritura pública, instrumento de promessa de compra e venda, bem como o endereço completo para notificação do titular do domínio;</p> <p>Obs8: Fazer referência da matrícula do imóvel que deseja retificar;</p>
2	()	<p>Deve constar no requerimento ou em documento apartado, declaração de valor do imóvel, assinada e reconhecida por semelhança pelos proprietários (ou interessado) e/ou corretor de imóveis;</p>
3	()	<p>Planta/mapa assinado pelos proprietários (ou interessado), responsável técnico e confrontantes;</p> <p>Obs1: Na planta e no memorial descritivo, constarão os números das matrículas ou dos registros de transcrição dos imóveis confrontantes, bem como as assinaturas, reconhecidas por semelhança, do confinante tabular, do possuidor do imóvel, do requerente da retificação e do responsável técnico, com indicação dos nomes e qualidades dos seus respectivos subscritores;</p> <p>Obs2: Entendem-se como confrontantes não só os proprietários dos imóveis contíguos, mas, também, seus eventuais ocupantes; o condomínio geral, de que tratam os arts. 1.314 e seguintes do Código Civil, será representado por qualquer dos condôminos e o condomínio edilício, de que tratam os arts. 1.331 e seguintes do Código Civil, será representado, conforme o caso, pelo síndico ou pela Comissão de Representantes. (art.213, §10 da Lei 6.015/73)</p> <p>Obs3: Caso o imóvel confrontante não tenha matrícula ou registro de transcrição, deverá ser indicado na planta e no memorial descritivo que se trata de área de posse (fazendo prova desta);</p> <p>Obs4: Havendo edificação sobre o imóvel, a mesma deverá ser mencionada no memorial descritivo e averbada na matrícula (se for o caso) ou então requerer a cisão do título para posterior regularização da edificação. Caso a edificação existente na matrícula já tenha sido demolida, solicitar averbação de demolição;</p>
		<p>ANUÊNCIA:</p> <p>a) A manifestação de anuência da Municipalidade será necessária quando o imóvel urbano estiver voltado para a rua ou avenida oficial e com a retificação, interfira neste como confrontante;</p> <p>b) Se o imóvel confrontar com rodovia estadual, providenciar anuência do DEINFRA;</p> <p>c) Caso o imóvel confrontar com vias públicas ou imóveis públicos, A União, o Estado, o Município, suas autarquias e fundações, conforme o caso, deverão concordar com a retificação;</p> <p>d) Em caso de confrontação se dar por condomínio comum, poderá a declaração de anuência ser firmada por apenas um dos proprietários;</p> <p>e) Em caso de condomínio especial, a representação será pelo síndico ou comissão de representantes;</p> <p>f) Se o confrontante for espólio, este deverá ser representado pela inventariante, com a apresentação do respectivo termo de inventariante/compromisso. Caso ainda não tenha sido nomeado o representante do espólio, a representação dar-se-á por todos os herdeiros elencados na certidão de óbito, ou por aquele que estiver na posse do imóvel (devidamente comprovado);</p> <p>g) Se os proprietários ou ocupantes do imóvel vizinho forem casados entre si, pelo regime da comunhão de bens, bastará a anuência de um. No caso de casamento pelo regime da separação de bens, bastará a anuência ou notificação do cônjuge proprietário ou ocupante; H) Quando existir ônus na matrícula e houver diminuição de área solicitar anuência do credor com firma reconhecida por autenticidade;</p> <p>h) É essencial que estejam anuindo com o processo de retificação administrativa, não só os proprietários dos imóveis confinantes, como também, eventuais possuidores.</p>

4	()	<p>Memorial descritivo assinado e reconhecido por semelhança pelos proprietários/possuidores do imóvel a ser retificado e dos imóveis confinantes, bem como do responsável técnico;</p> <p>Obs1: Descrição da área dever ser georreferenciada; (Lei 6.015/73, art. 176, e NBR 13.133 e a NBR 14.645)</p> <p>Obs2: As folhas devem estar rubricadas por todos os envolvidos e pelo responsável técnico;</p> <p>Obs3: Na planta e no memorial descritivo, constarão os números das matrículas ou dos registros de transcrição dos imóveis confrontantes, bem como as assinaturas, reconhecidas por semelhança, do confinante tabular, do possuidor do imóvel, do requerente da retificação e do responsável técnico, com indicação dos nomes e qualidades dos seus respectivos subscritores; (art. 704 do CNGJ/SC);</p> <p>Obs4: Entendem-se como confrontantes não só os proprietários dos imóveis contíguos, mas, também, seus eventuais ocupantes; o condomínio geral, de que tratam os arts. 1.314 e seguintes do Código Civil, será representado por qualquer dos condôminos e o condomínio edilício, de que tratam os arts. 1.331 e seguintes do Código Civil, será representado, conforme o caso, pelo síndico ou pela Comissão de Representantes. (art.213, §10 da Lei 6.015/73)</p> <p>Obs5: Caso o imóvel confrontante não tenha matrícula ou registro de transcrição, deverá ser indicado na planta e no memorial descritivo que se trata de área de posse (fazendo prova desta); (art.704, § único do CNGJ/SC)</p> <p>Obs6: Havendo edificação sobre o imóvel, a mesma deverá ser mencionada no memorial descritivo e averbada na matrícula (se for o caso) ou então requerer a cisão do título para posterior regularização da edificação. Caso a edificação existente na matrícula já tenha sido demolida, solicitar averbação de demolição;</p>
5	()	ART - Anotação de Responsabilidade Técnica ou RRT - Registro de Responsabilidade Técnica , referente ao levantamento topográfico (com o respectivo comprovante de pagamento ou espelho) - Art. 618 do CNGJ/SC;
6	()	Certidão de Atuais Confrontantes (expedida pela Prefeitura Municipal de Joinville, dentro do prazo de validade), para fins de averbação; (art. 705 do CNGJ/SC)
7	()	Declaração firmada pelos proprietário (ou interessado) do imóvel a ser retificado, com assinatura reconhecida por autenticidade, sob as penas da lei e responsabilidade civil e criminal, de que a retificação de área ou inserção de medidas é “ intra muros ”, ou seja, que estão sendo respeitados os limites existentes do imóvel, sem invadir área vizinha, nem se pretende legalizar área de posse;
8	()	Declaração firmada pelos proprietários (ou interessado), com assinatura reconhecida por autenticidade, sob penas da lei, de que não optaram pelo procedimento judicial de retificação de área ou inserção de medidas , inexistindo assim qualquer ação judicial neste sentido;
9	()	<p>Caso o imóvel confronte com rodovia estadual é necessário apresentar parecer do DEINFRA;</p> <p>•OBS1: Nos termos do Ofício Circular 90/2006 da CGJSC; Art. 8º, III da Lei Estadual 6063/82; Art, 4º, inciso III da Lei 6.766/79: Quando a área a ser loteada ou desmembrada fizer extrema com rodovias estaduais, é obrigatória a reserva de uma faixa “non aedificandi” de 15 metros e a solicitação de parecer do DEINFRA, representado pela Procuradoria do Estado;</p> <p>•OBS2: Quando for abertura de via Pública por desapropriação da Prefeitura, trazer Ato desapropriatório/Decreto e neste caso, deverá cumprir os requisitos completos (art.18, Lei de Parcelamento). Quando for particular que abriu via pública, seguir requisitos do desmembramento;</p>
10	()	Se imóvel Rural, apresentar CCIR e CND do ITR ;
11	()	Recolhimento de FRJ , para os casos de aumento de área;
2 - OBSERVAÇÕES RELEVANTES:		
1	()	Se na matrícula do imóvel os proprietários não estiverem qualificados corretamente, deverá ser averbado os itens que divergem (carteira de identidade com órgão e estado que expediu, CPF, estado civil, regime de bens, retificação da data de nascimento/casamento), apresentando requerimento com assinatura reconhecida por semelhança e fotocópia autenticada do documento a ser averbado;
2	()	Se algum dos confrontantes não anuir, deverá ser intimado conforme procedimento do art. 213, II da Lei 6.015/73. Se não se manifestar, será presumida a anuência Se houver impugnação, haverá encaminhamento ao Poder Judiciário.
3	()	Se existir ônus na matrícula do imóvel e houver diminuição da área do imóvel, deverá ser apresentada anuência do credor com firma reconhecida por autenticidade;
3 - ATENÇÃO:		
4 - IMPORTANTE:		
A presente listagem não é definitiva, servindo apenas como conferência, pois dependendo da análise da documentação e a situação jurídica dos registros, poderá ser necessário complementação, esclarecimentos ou prévio registro/averbação de outro tipo de ato.		