



RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA

213, II, Lei nº 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos – LRP)

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

I - Fundamento legal: artigo 213, II, da Lei nº 6.015/73, combinado com os artigos 612 e seguintes da CNNR-CGJ/RS, Provimento 01/2020.

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

III – Documentos:

1 - Requerimento, firmado com base no artigo 213, II, da Lei nº 6.015/73, 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, vide modelo de requerimento **“ANEXO I”**.

Obs.1: nos termos do artigo 616, §1º da CNNR-CGJ/RS, consideram-se interessados: a) os proprietários; e b) os demais titulares de direitos reais sobre o imóvel, exceto os 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. (§2º, art. 616, CNNR-CGJ/RS).

Será necessário apresentar certidão de óbito (original ou cópia autenticada), bem como se o requerimento for firmado pelo inventariante, deverá ser apresentado termo de inventariante (cópia autenticada) ou escritura pública de nomeação de inventariante (original ou cópia autenticada);

Obs.3: se o requerimento for assinado por procurador ou membro de pessoa jurídica em sua representação, devem ser anexados os documentos (originais ou cópias autenticadas) necessários à comprovação dos poderes de representação.

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, nos trabalhos técnicos (planta ou memorial descritivo), do nº da matrícula/transcrição 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 - 30 dias) do imóvel;

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);

Obs.5: Se a planta não contiver a assinatura de algum confrontante, este será notificado pelo Oficial de Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, vide modelo requerimento **“ANEXO IV”**, para se manifestar em quinze dias, promovendo-se a notificação 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. 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 LRP).

3 - ART/CREA, RRT/CAU ou TRT/CFTA relativa(o) à planta e ao memorial descritivo, devidamente quitada(o) (artigo 643 da CNNR – CGJ/RS);

Obs.1: 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**;

4 - Declaração, firmada pelos proprietários e pelo profissional técnico, vide modelo de declaração



“ANEXO II”:

- 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 6.015/73, 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”.

5 – SOMENTE em imóveis rurais:

- Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR referente ao último exercício, devidamente quitado (art. 176, §1º, II, a da LRP e art. 416, IX da CNRR – CGJ/RS);
- Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União emitida pela Receita Federal do Brasil do imóvel retificado – ITR (art. 639, art. 176, §1º, II, a da LRP e art. 416, IX da CNRR – CGJ/RS);

6 – SOMENTE em imóveis urbanos: apresentar documento oficial da Prefeitura Municipal, tal como carnê de IPTU ou Certidão que contenha a informação do número da inscrição municipal do imóvel objeto da retificação (art. 176, § 1º, 3, b, da LRP).

IV - Observações gerais:

a) **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 LRP).

Obs.1: 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).

- Imóveis Públicos: as retificações administrativas reguladas pelo inciso II do artigo 213 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), 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. (art. 616, §3º, da CNRR – CGJ/RS).

- Não se incluem como confrontantes: (art. 213, II, §10, III, LRP)

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

- 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, LRP)

- Condomínio Edifício: (art. 213, II, §10, II, LRP)

a) os do arts. 1.331 a 1.358, do CC, será representado pelo síndico;

b) o condomínio por frações autônomas, de que trata o art. 32 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, pela comissão de representantes;

**Apresentar 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);



- Confrontante falecido (art. 617, §1º, da CNNR-CGJ/RS): qualquer dos sucessores poderá assinar a planta, ou ainda, depois de aberto o inventário, o inventariante.

**Apresentar 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);

- Confrontante "ocupante": considera-se como confrontante ocupante, conforme art. 618 da CNNR-CGJ/RS, 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, vide modelo de declaração "ANEXO III".

- Na hipótese de o imóvel confrontante ter registro de usufruto (art. 617, §2º, da CNNR-CGJ/RS) - a anuência poderá ser prestada por qualquer dos nus-proprietários.

b) Representação/descrição do imóvel:

Representação: Com relação ao imóvel, sua representação deverá ser sempre realizada em escala reduzida e proporcional, tendo como base sua vista de cima, incluindo apenas a indicação à sua delimitação perimetral. Deverão ser incluídas, na planta, as demais informações com relação ao imóvel tendo como base a descrição constante no memorial descritivo, bem como conter a indicação ao Norte (rosa dos ventos) e, a indicação da linha divisória entre os imóveis confrontantes.

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 6.015/73 (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 (artigo 225, §2º, da Lei nº 6.015/73 e 416, IX da CNNR-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 CNNR-CGJ/RS).

Caso tenha ocorrido alguma alteração de denominação de logradouro público, inclusão/alteração de quarteirão, inclusão de distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, deverá ser apresentado documento oficial, emitido pela Prefeitura Municipal, informando expressamente tais inclusões/alterações (art. 498, da CNNR-CGJ/RS).

c) Remanescente:

No caso de retificação para apuração de remanescente, com base no artigo 213, II, §7º, da Lei nº 6.015/73, o trabalho técnico deverá conter a situação original do imóvel, anterior ao fracionamento, e a situação atual, demonstrando de onde saíram as áreas fracionadas, sendo considerados nesta situação, confrontantes tão somente os confinantes das áreas remanescentes.

d) Reconhecimento de firma:

- As assinaturas referentes às retificações administrativas de área devem ter as firmas reconhecidas por autenticidade ou semelhança (art. 620, da CNNR-CGJ/RS).

- O reconhecimento de firma do responsável técnico será exigível em apenas um dos documentos (planta ou memorial), ficando os demais, inclusive a(o) ART/TRT/RRT, sujeitos à conferência da quitação/autenticidade pelo meio apropriado, físico ou eletrônico (art. 644, da CNNR-CGJ/RS). As declarações firmadas pelo responsável técnico não se enquadram na hipótese do art. 644, CNNR-CGJ/RS, portanto, deverão estar assinadas **com reconhecimento de firma** por todas as partes.

Obs.1: o reconhecimento de firma poderá ser exigido, a critério do Registrador, quando houver dúvida razoável acerca da quitação/autenticidade dos demais documentos e ART/TRT/RRT (art. 644, parágrafo único, da CNNR-CGJ/RS).



e) 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 LRP). 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).



ANEXO I

AO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE PELOTAS-RS

(necessário preenchimento completo)

Nome sem abreviar: _____

CPF: _____ RG: _____ Órgão Exp. _____

Nascimento: _____ Nacionalidade: _____

Profissão: _____ Filiação(pais): _____

Estado Civil: () Solteiro () Casado () Separado () Divorciado () Viúvo

União estável? () sim () não () com contrato/Escritura Pública () sem contrato/Escritura Pública

Regime bens: () Comunhão parcial () Separação total () outro _____

Endereço Residencial (rua, número, bairro, cidade, UF, CEP): _____

E-mail: _____ Telefone: _____

Cônjuge/Companheiro(a)

Nome sem abreviar: _____

CPF: _____ RG: _____ Órgão Exp. _____

Nascimento: _____ Nacionalidade: _____

Profissão: _____ Filiação(pais): _____

Estado Civil: () Solteiro () Casado () Separado () Divorciado () Viúvo

União estável? () sim () não () com contrato/Escritura Pública () sem contrato/Escritura Pública

Regime bens: () Comunhão parcial () Separação total () outro _____

Endereço Residencial (rua, número, bairro, cidade, UF, CEP): _____

E-mail: _____ Telefone: _____

REQUER, na forma do art. 213, II, da Lei 6.015/73, a retificação administrativa do imóvel da ()
Transcrição () Matrícula nº _____.

REQUER ainda, todos os atos e averbações necessários para a perfeita regularização do título.

Pelotas, _____ de _____ de _____.

(com reconhecimento de firma)

(com reconhecimento de firma)



ANEXO II

AO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE PELOTAS-RS

(necessário preenchimento completo)

Objeto: Declaração para alteração de medidas perimetrais.

Nome sem abreviar: _____

CPF: _____, qualificado(a) no requerimento, datado de _____

Cônjuge/Companheiro (a)

Nome sem abreviar: _____

CPF: _____, qualificado(a) no requerimento, datado de _____

Nome sem abreviar do responsável técnico: _____

CPF: _____, nº do Registro no Conselho (CREA/CAU/CFTA) _____

DECLARAM, sob as penas da Lei e **para fins de alteração de medidas perimetrais** do imóvel da transcrição(ões) e/ou matrícula(s) nº(s) _____ que:

1. O imóvel originalmente possui área de _____. Efetuado levantamento topográfico do terreno pelo responsável técnico acima, ficou constatado que o imóvel em realidade possui área de _____, sendo o motivo para tal diferença de área ou medida perimetral: _____

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;

2. os confrontantes firmatários dos trabalhos técnicos em anexo são os únicos lindeiros do imóvel que se pretende retificar;

3. Os proprietários e o responsável técnico acima estão cientes que a veracidade das informações relativas aos confrontantes dos imóveis é de sua exclusiva responsabilidade, declarando, ainda, ter plena ciência do teor do **art. 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".

4. Declaram ainda, que a medição respeitou plenamente as divisas com as áreas e faixas de domínio de imóveis públicos.

Pelotas, _____ de _____ de _____.

(com reconhecimento de firma)
(para comprovação de união estável os dois companheiros têm de assinar ou trazer contrato/Escritura)

(com reconhecimento de firma)
(para comprovação de união estável os dois companheiros têm de assinar ou trazer contrato/Escritura)



ANEXO III

AO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE PELOTAS-RS

(necessário preenchimento completo)

Objeto: Declaração comprovação da posse.

Nome sem abreviar: _____

CPF: _____ RG: _____ Órgão Exp. _____

Nascimento: _____ Nacionalidade: _____

Profissão: _____ Filiação(pais): _____

Estado Civil: () Solteiro () Casado () Separado () Divorciado () Viúvo

União estável? () sim () não () com contrato/Escritura Pública () sem contrato/Escritura Pública

Regime bens: () Comunhão parcial () Separação total () outro _____

Endereço Residencial (rua, número, bairro, cidade, UF, CEP): _____

E-mail: _____ Telefone: _____

Cônjuge/Companheiro(a)

Nome sem abreviar: _____

CPF: _____ RG: _____ Órgão Exp. _____

Nascimento: _____ Nacionalidade: _____

Profissão: _____ Filiação(pais): _____

Estado Civil: () Solteiro () Casado () Separado () Divorciado () Viúvo

União estável? () sim () não () com contrato/Escritura Pública () sem contrato/Escritura Pública

Regime bens: () Comunhão parcial () Separação total () outro _____

Endereço Residencial (rua, número, bairro, cidade, UF, CEP): _____

E-mail: _____ Telefone: _____

DECLARAM, sob as penas da Lei e para fins de alteração de medidas perimetrais do imóvel
confrontante da(s) transcrição(ões) e/ou matrícula(s) n^o(s) _____

que exercem a posse sobre o imóvel
cadastrado/localizado no local _____

na cidade de _____/RS,

conforme documentos comprobatórios em anexo.

Pelotas, _____ de _____ de _____.

(com reconhecimento de firma)
(para comprovação de união estável os dois companheiros têm de assinar ou trazer contrato/Escritura)

(com reconhecimento de firma)



ANEXO IV

AO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE PELOTAS-RS

(necessário preenchimento completo)

Objeto: Requerimento para notificação de confrontante.

Nome sem abreviar: _____

CPF: _____ RG: _____ Órgão Exp. _____

Nascimento: _____ Nacionalidade: _____

Profissão: _____ Filiação(pais): _____

Estado Civil: () Solteiro () Casado () Separado () Divorciado () Viúvo

União estável? () sim () não () com contrato/Escritura Pública () sem contrato/Escritura Pública

Regime bens: () Comunhão parcial () Separação total () outro _____

Endereço Residencial (rua, número, bairro, cidade, UF, CEP): _____

E-mail: _____ Telefone: _____

Cônjuge/Companheiro(a)

Nome sem abreviar: _____

CPF: _____ RG: _____ Órgão Exp. _____

Nascimento: _____ Nacionalidade: _____

Profissão: _____ Filiação(pais): _____

Estado Civil: () Solteiro () Casado () Separado () Divorciado () Viúvo

União estável? () sim () não () com contrato/Escritura Pública () sem contrato/Escritura Pública

Regime bens: () Comunhão parcial () Separação total () outro _____

Endereço Residencial (rua, número, bairro, cidade, UF, CEP): _____

E-mail: _____ Telefone: _____

REQUER, na forma do art. 213, II, §2º, § 3º e §4º da Lei 6.015/73 e a fim de promover a retificação do imóvel da () Transcrição () Matrícula nº _____, a notificação do proprietário/posseiro do imóvel confrontante cadastrado/localizado no local _____

na cidade de _____/RS.

() Transcrição () Matrícula nº _____ () Área de Posse, no(s) seguinte(s) endereço(s):

1) Cadastrado/Localizado: _____, na cidade de _____/RS.

2) Cadastrado/Localizado: _____, na cidade de _____/RS.

3) Cadastrado/Localizado: _____, na cidade de _____/RS.

4) Cadastrado/Localizado: _____, na cidade de _____/RS.

Nome da pessoa a ser notificada: _____

Pelotas, _____ de _____ de _____.

(com reconhecimento de firma)

(com reconhecimento de firma)