**12. RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA DE IMÓVEL**

*Documentos necessários\**

*Atualizada março 2023*

\* A presente relação foi elaborada visando operacionalizar e facilitar o processo retificatório e a juntada dos documentos pertinentes, reproduzindo as exigências contidas no art. 213 da Lei nº 6.015/73 e regramentos aplicáveis à espécie, estando em permanente atualização em face da evolução legislativa e das construções doutrinárias e jurisprudenciais sobre o tema.

1. RETIFICAÇÃO – DEFINIÇÃO

Considera-se retificação de Registro de Imóveis, todo o ato que tem por fim suprir omissão ou corrigir erro.

A retificação poderá ser procedida de ofício pelo Oficial, quando for o caso, ou a requerimento, com firma reconhecida, instruído com documentação comprobatória.

1. AS POSSIBILIDADES DE RETIFICAÇÃO

2.1 Da base objetiva

A base objetiva do imóvel poderá ser objeto de retificação nos casos seguintes:

I – *ex officio,* nos casos de erro de transposição de título, de registro ou de matrícula (art. 213, I, a);

II – indicação ou atualização de confrontante (art. 213, I, b);

III – alteração de nome de logradouro (art. 213, I, c);

IV – indicação de rumos, ângulos ou coordenadas dos vértices definidores das divisas dos imóveis, não havendo alteração em suas medidas linear e quadrada (art. 213, I, d);

V – inclusão de medida quadrada, resultante de simples cálculo matemático, em imóvel que possua medidas lineares, mediante declaração expressa do requerente de que os limites originários estão preservados (art. 213, I, e);

VI – reprodução de linha divisória de imóvel confrontante já retificado (art. 213, I, f);

VII – inserção, alteração, aumento ou redução de área (art. 213, II);

VIII – caracterização de área remanescente, não sendo viável para extinção de condomínio, que reclama ato jurídico próprio (art. 213, II, § 7º).

2.2 Da base subjetiva

A base subjetiva do imóvel poderá ser objeto de retificação para correção de nome, estado civil, regime de bens de casamento, residência, CPF, CNPJ e CI.RG (art. 213, I, g).

1. RETIFICAÇÃO DE OFÍCIO OU A REQUERIMENTO DO INTERESSADO, SEM A ANUÊNCIA DOS CONFRONTANTES.

A retificação poderá ser de ofício nos casos de:

I – omissão ou erro cometido pelo Oficial e seus prepostos na transposição de qualquer elemento do título para a matrícula, ou de outro livro ou matrícula – de ofício ou a requerimento;

II – indicação ou atualização de confrontação (menção aos atuais e aos anteriores) – de ofício ou a requerimento;

III – alteração de denominação de logradouro público *ex officio*, desde que comunicado pelo Poder Público, por documento oficial ou a requerimento, com firma reconhecida e instruída com documento comprobatório;

IV – retificação que vise à indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georreferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais – de ofício ou a requerimento;

V – alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro – de ofício ou a requerimento;

VI – reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação – de ofício ou a requerimento;

VII – inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais, ou mediante despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas – de ofício ou a requerimento.

3.1 Procedimento externo:

As retificações acima podem ser requeridas pelo interessado, mediante requerimento, com firma reconhecida e instruído com cópia autenticada ou original do documento comprobatório ou menção a documento já arquivado no Ofício.

3.2 Procedimento interno:

Havendo requerimento, após sua prenotação será feito o juízo de admissibilidade do pedido, com o deferimento ou não.

A retificação de ofício será feita com base em documento comprobatório apresentado para registro ou averbação, ou com base em documentação pública ou privada comprobatória da alegação.

1. RETIFICAÇÃO A REQUERIMENTO DO INTERESSADO, COM ANUÊNCIA DOS CONFRONTANTES.

A retificação poderá ser feita a requerimento, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área.

A retificação de transcrição para efeitos de matriculação ou de matrícula aberta com deficiência de elementos, deverá observar o seguinte:

I – imóvel urbano: área, logradouro, número, localização, medidas primetrais, ângulos ou coordenadas dos vértices definidores das divisas dos imóveis, confrontantes, ou o número do terreno, se houver, sua designação cadastral (setor, quadra e lote), se houver e quando se tratar só de terreno, se esse fica no lado par ou do lado impar do logradouro, e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima;

II – imóvel rural: denominação, área, localização, medidas perimetrais, ângulos ou coordenadas dos vértices definidores das divisas dos imóveis, nome dos confrontantes, número do código do imóvel e dos dados constantes do CCIR.

Obs.:

“REGISTRO IMOBILIÁRIO. RETIFICAÇÂO. SOBRAS DE ÁREA. aquisição de domínio. VIA INADEQUADA. carência de ação. Não há que confundir retificação de registro imobiliário com regularização de sobras de área. A retificação se impõe sempre que o titular de domínio constatar inadequação entre a realidade fática de seu imóvel e o constante dos cadastros imobiliários, por erro nos lançamentos registrais. A sobra de área, faticamente detectada, pressupõe área não titulada, cuja aquisição poderá ser objeto de declaração judicial, via usucapião, presentes os requisitos pertinentes. Nenhuma nem outra encontram qualquer fundamento ou vinculação com a respectiva dimensão. Constatado, *in casu*, que o imóvel registrado reclama correção, mas não nos termos postulados, onde se incluiu pretensão de aquisição de propriedade sobre sobras de área, é de ser extinta a relação processual por manejo de via inadequada, caracterizando carência de ação. apelação desprovida.” (Apelação Cível Nº 70008230559 – TJRS Décima Sétima Câmara Cível, Rel. DES.ª ELAINE HARZHEIM MACEDO)

“Da sabença jurídica que havendo aumento da área e não simples engano acerca dela, imprópria se mostra a retificação, que não pode substituir o instituto do usucapião.” (Apelação Cível nº 1.0023.04.910512-7/001 – TJMG, 7ª Câmara Cível, Rel. Des. Alvim Soares)

“Os arts. 212 e 213 da lei de registros públicos possibilitam a correção de dados incorretamente lançados no registro, visando corrigir apenas erros administrativos. Não é juridicamente possível o pedido de retificação que pretende aumentar substancialmente a área original, por se constituir forma de aquisição.” (Apelação Cível nº 1.0175.02.000517-9/001 – TJMG, 1ª Câmara Cível, Rel. Des. Hugo Bengtsson)

“A ação de retificação de registro não se presta para a aquisição de propriedade de imóvel sem o correspondente título dominial, nem tampouco para o acréscimo significativo da área original. Recurso especial não conhecido.” (REsp nº 689.628 – ES, Rel. Min. Cesar Asfor Rocha, julgado em 06dez2005)

4.1 Procedimento externo:

O pedido retificatório obedecerá ao seguinte:

I – no requerimento os interessados (juridicamente protegidos) deverão estar devidamente qualificados;

II – o pedido deve ser claro e objetivo;

III – deve estar assinado pelos interessados, com as firmas devidamente reconhecidas;

IV – quando o imóvel retificando confrontar com bem público de natureza terrestre ou hídrico ou, ainda, sofrer solução de continuidade por aqueles, deverá ser notificado o órgão competente, para, querendo, se manifeste no prazo legal;

V – na planta deve constar o nome do confrontante;

VI – a planta (confeccionada preferencialmente em folha do tipo A4) e o memorial descritivo (caso os confrontantes diferirem dos que constam na matrícula mencionar os atuais e o anteriores) que instrui o pedido, devem estar assinados pelo profissional habilitado, com prova de recolhimento da ART-CREA – Anotação de Responsabilidade Técnica ou RRT-CAU – Registro de Responsabilidade Técnica e *declaração do responsável técnico, sob responsabilidade civil e penal, atestando a conformidade do memorial descritivo com o(s)projeto(s) e planta(s) apresentados(s);*

VII – na planta que instrui o pedido, deve constar declaração expressa dos confrontantes concordando com as divisas, rumos, ângulos do imóvel retificando, com as firmas reconhecidas;

VIII – o requerimento deve contar com declaração do proprietário e do profissional habilitado, de sua ciência do contido no § 14 do art. 213 da Lei nº 6.015/73, bem como declaração de que a retificação se dá intramuros, que não há conversão de posse em domínio, que não houve apropriação da propriedade de terceiros ou avanço sobre propriedade pública, com as firmas reconhecidas (art. 221, II, Lei 6015/73);

IX – a assinatura dos confrontantes poderá ser substituída por escritura pública ou particular declaratória, onde conste de forma clara e inequívoca, a identificação e a concordância dos confrontantes com a retificação pretendida;

X – levantamento georreferenciado de imóvel rural, somente por profissional habilitado e credenciado junto ao INCRA;

XI – tratando-se de imóvel rural apresentar CCIR do último exercício e comprovação de quitação do ITR dos 5 últimos exercícios;

XII – caso a retificação implicar aumento de área, deverá contar com declaração do requerente e do profissional habilitado, sob as penas do § 14 do art. 213 da Lei nº 6.015/73, de que a área sobeja encontra-se dentro dos limites originários do imóvel (*intramuros*), se for o caso.

Entendem-se como confrontantes não só os proprietários dos imóveis contíguos, mas, também, seus eventuais ocupantes, estes assim declarados formalmente e sob as penas da lei.

Considera-se ocupante todo aquele que possui *animus domini.*

O condomínio geral, de que tratam os artigos 1.314 e seguintes do Código Civil, poderá ser representado por qualquer dos condôminos.

O condomínio edilício, de que tratam os artigos 1.331 e seguintes do Código Civil, poderá ser representado, de acordo com a Convenção de Condomínio ou deliberação da Assembleia Geral ordinária ou extraordinária, pelo síndico ou pela Comissão de Representantes.

Tratando-se de espólio, este poderá ser representado pelo(a) inventariante, mediante a certidão comprobatória do óbito e fotocópia autenticada do termo de inventariante, salvo se ainda não ocorreu a abertura do inventário ou arrolamento, quando então poderá ser representado por qualquer herdeiro ou sucessor, devidamente identificado, apresentando a certidão comprobatória do óbito, devendo assinar a planta ou comparecer na escritura declaratória ou instrumento particular, firmando declaração nesse sentido, sob responsabilidade civil e penal.

Os proprietários e confrontantes poderão ser representados por procurador, mediante procuração pública, com poderes específicos.

4.2 A notificação.

Se a planta não contiver a anuência de algum confrontante, este será notificado pelo Oficial de Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, para se manifestar em quinze dias.

O requerimento do interessado na notificação, deverá indicar o nome e endereço completo do notificando e instruído com cópia do requerimento, do mapa e do memorial descritivo.

Quando o notificado for o Município, o Estado, a União ou ainda uma das entidades que compõem a Administração Pública Indireta, a notificação poderá ser feita de ofício, cabendo a parte interessada apresentar as cópias das plantas e memoriais descritivos.

A notificação será feita pessoalmente pelo Oficial do Registro de Imóveis ou pelo correio, com aviso de recebimento MP, ou, ainda, por solicitação do Oficial de Registro de Imóveis ao Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, a critério do Registrador.

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, para que se manifeste no prazo de quinze dias, publicado por duas vezes em jornal local de grande circulação, devendo constar no requerimento de retificação que, caso o Oficial não logre êxito em notificar o confrontante pelas formas ordinárias, fique o mesmo desde logo autorizado a publicar o edital para tal fim.

Presumir-se-á a anuência do confrontante que deixar de apresentar impugnação no prazo da notificação.

Findo o prazo sem impugnação, o oficial averbará a retificação requerida.

Todas as despesas de notificação serão suportadas pelo(s) requerente(s).

Se houver impugnação fundamentada por parte de algum confrontante, o oficial intimará o requerente e o profissional que houver assinado a planta e o memorial a fim de que, no prazo de cinco dias, se manifestem sobre a impugnação.

Havendo impugnação e se as partes não tiverem formalizado transação amigável para solucioná-la, o oficial remeterá o processo ao juiz competente, que decidirá de plano ou após instrução sumária, salvo se a controvérsia versar sobre o direito de propriedade de alguma das partes, hipótese em que remeterá o interessado para as vias ordinárias.

4.3 Procedimento interno:

I – recebido o pedido, deve ser prenotado, autuado e suas folhas rubricadas, salvo se o pedido for unicamente para conferência e cálculo de emolumentos;

II – análise da qualificação dos sujeitos;

III – análise do pedido e juízo de admissibilidade deste;

IV – análise do levantamento topográfico e do memorial descritivo, contemplando a identidade entre eles;

V – verificação da concordância dos confrontantes e a correspondência com os números dos registros apontados;

VI – verificação de eventual sobreposição de imóveis;

VII – verificação do código da ART/RRT, se corresponde com o trabalho de levantamento e projeto;

VIII – será admitida impugnação fundamentada, desde que coloque em risco direito do impugnante;

IX – se o pedido é admitido e a documentação comprobatória de acordo, será deferida a retificação;

X – a decisão será fundamentada, dela constando o número do procedimento, nome dos interessados, número do registro e fundamento da decisão.