

O QUE É?

Sempre que houver divergência entre as medidas perimetrais ou a área do imóvel constante da matrícula e aquelas existentes de fato, deverá ser promovida, junto ao Registro de Imóveis, a retificação da descrição do imóvel por meio de um procedimento administrativo previsto na Lei de Registro Públicos (Lei 6.015/73, art. 213, II).

Esse procedimento normalmente é chamado de procedimento de retificação de área, abrangendo a possibilidade de se retificar as medidas perimetrais ou apurar o perímetro e área remanescentes do imóvel que tenha sofrido prévio destacamento.

Importante frisar que o procedimento de retificação somente pode ser utilizado para corrigir erro constante do registro, em relação a uma situação que sempre existiu de fato. Não pode ser utilizado, por exemplo, para fazer a descrição do imóvel passar a abranger área diferente da original, adquirida posteriormente por outras formas, como usucapião, aquisição gratuita ou onerosa de porção de terreno vizinho, etc.

LISTA SIMPLIFICADA DOS DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

APRESENTAR SEMPRE:

- Requerimento de averbação assinado pelo proprietário e com firma reconhecida (caso a assinatura não seja presencial);
- Planta do imóvel assinada pelo proprietário, Responsável Técnico e confrontantes, com firmas reconhecidas;
- Memorial descritivo assinado pelo proprietário, Responsável Técnico e confrontantes, com firmas reconhecidas e, ainda, memorial descritivo em formato eletrônico (não sendo o caso de certificação pelo SIGEF/INCRA);
- ART, RRT ou TRT, assinada pelo proprietário e Responsável Técnico;
- Se imóvel rural: último CCIR quitado, CND/ITR no prazo de validade; Documento de Informação e Apuração do ITR (DIAT); CAR (exigência específica para algumas comarcas);
- Se imóvel urbano: documento expedido pelo município (por exemplo: certidão, espelho do IPTU, Boletim de Informações Cadastrais, etc) contendo o valor venal do imóvel e também o número do cadastro do imóvel no município (se for preciso averbar na matrícula);
- Certificação do SIGEF/INCRA, para imóvel rural com área superior a 100 hectares;
- Declaração de valor real ou de mercado do imóvel, se o valor fiscal do imóvel estiver em flagrante dissonância com a realidade de mercado.

APRESENTAR EM ALGUNS CASOS:

a) DOCUMENTOS DE IDENTIFICAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS:

- Documentos de qualificação, que podem ser: cópia autenticada do RG (ou outro documento oficial de identificação) e do CPF, caso não conste na matrícula a qualificação completa dos proprietários;
- Certidão de nascimento (se solteiro) ou casamento (se casado, divorciado ou viúvo) dos proprietários, em via original ou cópia autenticada (emitida em até 90 dias), caso não conste na matrícula o estado civil, regime de bens/data do casamento dos proprietários;
- Certidão de Registro do Pacto Antenupcial, expedida pelo Registro de Imóveis do domicílio dos proprietários casados por regime de bens diverso do legal, caso o número do registro do pacto não conste na matrícula.

OBSERVAÇÃO:

Esta lista de documentos procura abordar a maior parte das situações envolvendo o tema. Contudo, determinados casos concretos poderão exigir documentos adicionais, que serão solicitados após a competente qualificação registrária do título protocolado.