

CHECKLIST

RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA BILATERAL

(213, II, Lei 6.015/73)

(versão 6)

1 – O REQUERIMENTO E A LEGITIMIDADE DO REQUERENTE

1.1 – O requerimento foi firmado pelo proprietário do imóvel? () sim () não

Observação: Se a resposta for negativa, observar item 138.8, Cap. XX. Se o pedido tiver sido formulado pelo adquirente do imóvel, observar item 138.8.1, Cap. XX.

1.2 – O requerimento contém local e data? () sim () não

1.3 – As firmas de todos os requerentes estão reconhecidas? () sim () não

1.4 – Foi apresentada prova de representação dos requerentes? () sim () não

Observação 1: Deve ser exigida cópia autenticada ou via original.

Observação 2: Se for associação, sindicato, sociedade anônima ou igreja, por exemplo, exigir estatuto (para ver quem representa a pessoa jurídica e quais os poderes) e também ata da última assembleia de nomeação da diretoria (para conferir os nomes das pessoas), com vigência na data do título. Se for sociedade simples ou empresária, exigir o contrato social consolidado e também declaração de última alteração firmada pelos sócios.

Observação 3: Sempre que possível, devemos obter a prova de representação junto ao site da JUCESP ou em documentos arquivados no cartório (p.ex.: outras escrituras registradas ou registros feitos no anexo de Registro Civil das Pessoas Jurídicas).

1.5 – Os documentos necessários ao registro (certidões de nascimento, casamento, óbito, p.ex.) foram apresentados em forma de cópia autenticada? () sim () não

2- OS DADOS DO REQUERENTE

2.1 - Os dados do requerente coincidem com o registro? () sim () não

Observação: Em caso de divergência, analisar o seguinte – a) Necessidade de averbação de dados de qualificação se os documentos tiverem sido apresentados; b) Necessidade de devolver o título para pedir cópia autenticada de documentos para averbação; c) Necessidade de devolver o título para algum esclarecimento.

2.2 – Os requerentes estão qualificados por completo no requerimento (nome, profissão, RG, CPF, domicílio, filiação, e-mail, se vive ou não em união estável, estado civil - se casado nome e qualificação do cônjuge, regime de bens e data do casamento – art. 176, Lei 6015/73)? () sim () não

2.3 – Em se tratando de REQUERENTE menor, incapaz, interdito ou espólio, há correta representação/assistência e foi apresentado ALVARÁ JUDICIAL? () sim () não

Observação: Neste caso, deverão ser observados os artigos 3º, 4º, 1.740 e seguintes do Código Civil, alterados pelo Estatuto da Pessoa com Deficiência (Lei 13.146/15).

2.4 – Sendo pessoa jurídica, foi indicada a sua qualificação completa (denominação, CNPJ, sede)? () sim () não

3. OS TRABALHOS TÉCNICOS

3.1 – As medidas e as demais indicações contidas no memorial (p.ex.: rumos, ângulos, azimutes, raios) são idênticas àquelas referidas no mapa? () sim () não

3.2 – Se tiver sido indicado o perímetro total do imóvel, você somou todas as distâncias para confirmar se o total indicado está correto? () sim () não

3.3 – O imóvel foi descrito com a direção dos lados (p.ex.: rumos, ângulos, azimutes, raios)? () sim () não

3.4 – Em se tratando de terreno e imóvel urbano, foi feita a indicação da distância da esquina mais próxima e ainda ao “lado” da rua - par ou ímpar (art. 225, L.6015)? () sim () não

3.5 – Se tiver havido atualização de confrontantes, os trabalhos técnicos fizeram referência expressa aos “anteriores” e aos que os “substituíram” (item 60.1, Cap. XX)? () sim () não

- 3.6 – Relativamente à indicação dos confrontantes, foi feita menção ao número do registro (p.ex.: Mat. 14 ou Tr. 36) e *também* ao número do prédio - se urbano, ou seus proprietários - se rural (Processo 51.932/2010 - CGJ)? () sim () não
- 3.7 – A construção eventualmente existente no imóvel (averbada na matrícula) foi indicada nos trabalhos técnicos? () sim () não
- 3.8 - Em se tratando de **imóvel originário de loteamento, desmembramento, desdobro, unificação ou retificação anterior**, você pegou a planta do imóvel retificando para verificar se houve alteração na figura do imóvel (p.ex.: de retangular para irregular) e, eventualmente, "legalização de posse" (Processo 2009/94687 – CGJ)? () sim () não
- 3.9 – Você **analisou eventual planta de cada um dos imóveis confrontantes** para constatar se as divisas e confrontações foram respeitadas? () sim () não
- 3.10 – Se o imóvel tiver sido seccionado (cortado) por via pública (municipal ou estadual), foram apresentados memorial descritivo e planta relativos ao trecho dessa via pública, com sua descrição independente? () sim () não

4. A NECESSIDADE DE CERTEZA QUANTO A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

- 4.1 - Foi possível verificar que o registro contido no cartório (transcrição ou matrícula) corresponde ao imóvel descrito na planta e no memorial? () sim () não
- 4.2 - Foi possível identificar todos os confrontantes ou ocupantes do registro a ser retificado, indicados pelo interessado ou pelo profissional? () sim () não
- 4.3 - Foi possível concluir que não há transposição de imóvel de domínio público para o registro? () sim () não

Observação 1: Se a resposta a qualquer dos itens acima for negativa, a retificação não poderá ser feita ("nota" ao item 138.6, Cap. XX)

Observação 2: A retificação administrativa do registro, ainda que inexistente impugnação, tem entre os seus requisitos de admissibilidade: a) a identificação da localização geodésica do imóvel; b) a apuração de seus limites tabulares, que são delimitados por iguais limites dos imóveis confrontantes. Para a retificação administrativa, portanto, não basta a anuência das pessoas identificadas pelo interessado como confinantes do imóvel, nem a existência de posse quando desacompanhada do domínio. É necessário, em suma, que a descrição fornecida pelo interessado corresponda ao imóvel efetivamente objeto da matrícula, ou transcrição, para que a retificação não substitua, indevidamente, usucapião ou outra forma de aquisição de propriedade" (Processo 2009-94687 – CGJ).

5. IMÓVEL RURAL

- 5.1 – Foram apresentados CCIR (quitado) e certidão do ITR? () sim () não
- 5.2 – Foram apresentados documentos da RESERVA LEGAL (CAR-SICAR)? () sim () não
- 5.3 - Os trabalhos técnicos foram certificados pelo INCRA (com apresentação de documento de "certificação") ou foi apresentado memorial descritivo do SIGEF? () sim () não
- 5.4 - O memorial descritivo assinado pelas partes contém medidas e confrontações idênticas àquelas contidas no documento do SIGEF? () sim () não

6. CONFRONTANTES

6.1 – REGRAS GERAIS

- 6.1.1 – Analisando as matrículas dos imóveis confrontantes, os respectivos proprietários são os que assinaram os trabalhos técnicos (com firmas reconhecidas)? () sim () não
- 6.1.2 – Há declaração do proprietário quanto a ocupantes nos imóveis confrontantes (com os respectivos nomes e qualificações)? () sim () não
- 6.1.3 – Os eventuais ocupantes assinaram os trabalhos técnicos (com firmas reconhecidas)? () sim () não
- 6.1.4 - Confrontantes e ocupantes foram qualificados com nome, número de RG ou CPF e ainda com a indicação de sua qualidade (nota ao item 138 do Cap. XX)? () sim () não
- Observação 1: Em se tratando de condomínio civil (arts. 1.314 e ss), condomínio edifício e bem exclusivo de um dos cônjuges, consultar item 138.9 do Cap. XX.
- Observação 2: O confrontante-ocupante que não assinar poderá ser notificado a pedido do requerente, desde que juntadas vias adicionais dos trabalhos técnicos.

6.2 – REGRAS ESPECÍFICAS

6.2.1 – CONFRONTANTE QUE TAMBÉM É REQUERENTE – Considerando que o requerente (proprietário do imóvel retificando) é também confrontante (em qualquer das perimetrais), você pediu declaração feita por ele, com firma reconhecida, no sentido de não estar havendo transferência de propriedade entre os imóveis envolvidos ou “legalização de posse”? () sim () não

6.2.2 – CONFRONTANTE FALECIDO - Se o confrontante for falecido, a retificação só prosseguirá se a resposta a qualquer dos três itens abaixo for “sim” (item 138.9, f, Cap. XX).

6.2.2.1 - Quem assinou os trabalhos técnicos foi o inventariante e foi apresentada certidão de objeto e pé do inventário, demonstrando que o processo ainda não acabou? () sim () não

6.2.2.2 - Quem assinou os trabalhos técnicos foi o administrador provisório (que assinou declaração reconhecendo sua qualidade) e foi apresentada certidão do distribuidor cível da comarca de domicílio do falecido, demonstrando que ainda não foi aberto nenhum inventário? () sim () não

6.2.2.3 - Quem assinou os trabalhos técnicos foi uma das pessoas que recebeu o imóvel no inventário (p.ex.: viúva meeira, herdeiro) e o requerente apresentou o formal de partilha (ou escritura de partilha) para comprovar isso? () sim () não

6.2.3 – CONFRONTAÇÃO COM RUA – O prefeito ou procurador do município assinou os trabalhos técnicos? () sim () não

6.2.4 – CONFRONTAÇÃO COM RODOVIA ESTADUAL – O procurador do estado assinou os trabalhos técnicos? () sim () não

6.2.5 – CONFRONTAÇÃO COM CÓRREGO OU RIO (Processo 127.715/2013 - CGJ) – Foi apresentado laudo firmado pelo engenheiro quanto a navegabilidade? () sim () não

6.2.5.1 – Se for navegável, há anuência do Estado? () sim () não

6.2.5.2 – Se não for navegável, há anuência dos proprietários da outra margem do córrego ou rio? () sim () não

7. ÔNUS E GRAVAMES QUE RECAEM SOBRE O IMÓVEL RETIFICANDO

7.1 – USUFRUTO – O usufrutuário assinou os trabalhos técnicos? () sim () não

7.2 – SERVIDÃO (Processo 962/2006 – CGJ) – A servidão foi especializada e o credor assinou os trabalhos, com apresentação de prova de representação? () sim () não

7.3 – ENFITEUSE (AFORAMENTO) – O titular do domínio direto assinou os trabalhos técnicos? () sim () não

7.4 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – O credor fiduciário assinou os trabalhos técnicos, com apresentação de prova de representação? () sim () não

8. DECLARAÇÕES DIVERSAS

8.1 – DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIDADE - Foi apresentada declaração firmada pelos proprietários e pelo engenheiro, com firmas reconhecidas, com ciência do disposto no artigo 213, §14, da Lei 6015/73? () sim () não

Observação: Diz o referido dispositivo que “*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*”.

8.2 – RETIFICAÇÃO “INTRA MUROS” – Há declaração do engenheiro, com firma reconhecida, no sentido de que a retificação foi feita “intra muros”? () sim () não

Observação: “*A retificação intra muros, a única que, tratando-se de modificações na descrição das divisas ou na área, a lei admite, é aquela que respeita as divisas enunciadas no registro, embora dê a elas descrição técnica inconfundível. Se a pretensão do interessado ultrapassa as divisas verdadeiras, o que há não é pedido de retificação do registro, mas tentativa de aquisição de domínio por forma não prevista na lei*” – Trecho de obra de Narciso Orlandi Neto contido na decisão proferida no Processo 66.603/2014 da CGJ.
