

**QUALIFICAÇÃO REGISTRAL**  
**RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA (ÁREA, PERÍMETRO) – Art. 213, II da Lei 6.015/73**

**DOCUMENTOS**

O **requerimento** foi firmado pelos proprietários, com reconhecimento de firma ou firmado no balcão de atendimento da serventia?

- Necessidade da assinatura de TODOS os proprietários ou requerimento para intimação (art. 983 C/NCGFE/SC).
- Foi mencionado o valor do imóvel?

Foi apresentada a Certidão de Confrontantes da Prefeitura Municipal?

- Caso haja diferença entre matrícula e mapa apresentado.

Foi apresentada **declaração de Responsabilidade** Civil, Penal e Administrativa assinada pelos proprietários e responsável técnico? (firmas reconhecidas por semelhança, autenticidade, avançada ou qualificada)

- Necessidade da assinatura de TODOS os proprietários.

Foi apresentado **memorial descritivo** assinado pelo responsável técnico e proprietários? (firmas reconhecidas por semelhança, autenticidade, avançada ou qualificada)

- Necessidade da assinatura de apenas UM dos proprietários.

Foi apresentado **mapa** assinado pelo responsável técnico, pelos proprietários e confrontantes? (firmas reconhecidas por semelhança, autenticidade, avançada ou qualificada)

- Necessidade da assinatura de apenas UM dos proprietários da matrícula do imóvel.

Foram apresentadas **anuências dos confrontantes/possuidores** (firmas reconhecidas por semelhança, autenticidade, avançada ou qualificada)?

Art. 213, § 10º da Lei 6.015/73: “Entendem-se como confrontantes os proprietários e titulares de outros direitos reais e aquisitivos sobre os imóveis contíguos”.

- A anuência dos confrontantes pode ser aposta somente no mapa: “Quando a planta contiver as assinaturas e todos os elementos de identificação e localização do imóvel, o oficial poderá dispensar a assinatura dos confinantes tabulares no memorial descritivo” (art. 974, § 2º do C/NCGFE/SC).
- Caso o confinante não tenha assinado a planta, sua anuência com relação aos limites divisórios também poderá ocorrer através de declaração de anuência, onde conste a descrição, conforme o pedido de retificação, por meio de croqui ou planta com todos os elementos necessários à identificação do imóvel ou planta e memorial descritivo (arts. 974, § 3º e 988, § 1º do C/NCGFE/SC).
- Necessidade de anuência e/ou notificação do posseiro e proprietário tabular confrontante do imóvel objeto de retificação extrajudicial (Art. 213, § 10º da Lei 6.015/73 e art. 988 do C/NCGFE/SC). Devemos solicitar anuência do proprietário e eventual titular de direito real do imóvel confrontante.
- Não serão considerados confrontantes:**
  - a) os titulares de direitos reais de garantia hipotecária ou pignoratícia;
  - b) os titulares de crédito vincendo, cuja propriedade imobiliária esteja vinculada, temporariamente, à operação de crédito financeiro; ou
  - c) outros titulares de direitos de uso, gozo ou fruição.

Dessa forma, é necessária a anuência do promitente comprador do imóvel confrontante, mas não da anuência de um credor hipotecário ou do credor de alienação fiduciária do imóvel confrontante. Intimaremos o proprietário tabular e o titular de outros direitos reais e aquisitivos (ex.: proprietário e promitente comprador).

- Confrontante condomínio: Quando a área supostamente atingida for privativa (condomínio de casas, condomínio de lotes), não basta a anuência do síndico, havendo necessidade da anuência dos proprietários das unidades autônomas.
- Confrontante falecido: Não há necessidade de solicitar a anuência de todos os herdeiros, aceitar anuência apenas da viúva. Caso ambos tenham falecido, solicitar certidão de inteiro teor de óbito e quesitos do proprietário, contendo a informação sobre seus herdeiros, em via original ou cópia autenticada pelo tabelionato de notas, conforme art. 1º da Lei 8.935/94 e art. 176, II, 3 e 4 da Lei 6.015/73.
- Quando for evidente que se trata de terreno de marinha, solicitaremos a anuência da União, por meio da SPU, com base no art, 3º, §2º do Decreto-Lei 2.398/87.

O imóvel objeto da retificação confronta com rio?

Precisamos, inicialmente, identificar se se trata de rio particular (não-navegável) ou de rio público (navegável). Havendo dúvida, o próprio profissional responsável pelo levantamento topográfico deve declarar (art. 974, § 9º do CNCGFE/SC).

- Na hipótese de rio público (navegável), seguiremos o procedimento do art. 974, § 9º do CNCGFE/SC, aceitando declaração de dispensa da anuência dos entes públicos.
- Na hipótese de rio particular (não-navegável), há necessidade de anuência do confrontante da margem oposta do leito do rio.

No **mapa** apresentado, foram apontados os números das **matrículas dos imóveis confrontantes**?

- Caso o imóvel confrontante não tenha matrícula ou registro de transcrição, deverá ser indicado na planta e no memorial que se trata de área de posse, conforme art. 974, III e § 1º do CNCGFE/SC:

III – prova da qualidade de confrontante com a respectiva certidão imobiliária ou, tratando-se de área possessória, mediante documentos comprobatórios, possibilitados todos os meios de prova admitidos em direito;

- Sendo imóvel urbano: confirmaremos os posseiros pela certidão de confrontantes;

- Sendo imóvel rural: solicitar comprovação da posse.

Analisando as matrículas dos imóveis confrontantes, os proprietários são os que assinaram como confrontantes?

Se o Município for um dos confrontantes, houve anuência da Prefeitura Municipal de Joinville?

Desnecessidade de anuência do Município, Estado e União nas retificações na hipótese de o imóvel fazer divisa com vias públicas, estradas, ruas, travessas e rios navegáveis, desde que haja declaração do responsável técnico de que a medição respeitou plenamente as divisas com as áreas e faixas de domínio de imóveis públicos, conforme art. 974, § 9º do CNCGFE/SC (firmas reconhecidas por semelhança, autenticidade, avançada ou qualificada).

**Atenção:**

Somente solicitaremos anuência do Município quando ele for proprietário de imóvel confrontante (não

por conta do logradouro).

Retificação de área em procedimento que NÃO POSSUI ANUÊNCIA DO MUNICÍPIO: Em imóveis de esquina, devemos observar se houve respeito à área do raio - mínimo de 6,00 metros. Não possuindo a informação, devemos solicitar substituição dos documentos ou anuência do município no projeto apresentado.

Foi apresentada a **ART/RRT/TRT** quitada?

Se for **imóvel rural**, foram apresentados:

- CCIR
- CND do ITR
- Certificação do INCRA: Art. 10. A identificação da área do imóvel rural, prevista nos §§ 3o e 4o do art. 176 da Lei no 6.015, de 1973, será exigida nos casos de desmembramento, parcelamento, remembramento e em qualquer situação de transferência de imóvel rural, na forma do art. 9º: Obrigatório – Área de 250.000,00 m<sup>2</sup> ou superior. Área inferior a 250.000,00 m<sup>2</sup> - a partir de 20/11/2025

- Há menção do CAR na matrícula?

Necessidade de averbação do CAR, mesmo que já haja reserva legal previamente averbada na matrícula. Basta a publicidade do CAR uma única vez na matrícula, independentemente de ter sido realizado em averbação apartada ou inserido em outro ato.

Há registro de ônus vigente, ou outro direito real, na matrícula do imóvel?

- Quando existir ônus na matrícula, será solicitada anuência do credor, com firma reconhecida por semelhança, autenticidade, avançada ou qualificada ou mediante anuência apartada (art. 983 C/NCGE/SC).

Retificação dos imóveis públicos OU promovida por ente público (art. 989 do C/NCGE/SC):

- Dispensadas as assinaturas dos confrontantes e dos proprietários na planta e no memorial descritivo nos procedimentos que se refiram a imóveis de propriedade de entes públicos, mesmo sendo o Estado de Santa Catarina.
- O ente público deverá apresentar **declaração de que foram colhidas as devidas manifestações de anuência dos confrontantes** e dos proprietários em imóveis de propriedade de particulares cujo procedimento seja conduzido por ente público.

Obs.: A dispensa aplica-se aos imóveis urbanos e rurais, desde que, no caso dos rurais, o imóvel objeto da retificação esteja com suas coordenadas perimetrais integradas ao SIGEF/INCRA.

**Imóvel cortado por rio:** Solicitar que o memorial descritivo e mapa incluam o rio, mencionando que o imóvel é cortado por ele.

**Servidão Confrontante:** Presunção de que se trata de imóvel particular, solicitando anuência de todos os beneficiários confrontantes da servidão.

Solicitaremos a anuência de todos os confrontantes que confrontam com a servidão, mesmo que esses façam confrontação/divisa com outro logradouro público.

## **IMÓVEL**

Caso conste na matrícula: Servidão de Passagem, Reserva Legal, APP, dentre outros – apresentar a indicação dessas áreas no mapa e memorial.

Quando tratar-se de imóvel rural, faremos averbação de confrontantes conforme mapa e memorial.

Existe ato de incorporação imobiliária na matrícula?

Deverá, concomitantemente, ser apresentada a retificação da incorporação, haja vista ter havido alteração de áreas e frações ideais, ou a averbação de necessidade de retificação da incorporação imobiliária.

## **PROCEDIMENTO DE INTIMAÇÃO**

Se algum dos confrontantes não anuir, deverá ser intimado conforme procedimento do art. 213, II da Lei 6.015/73.

Sendo o endereço da notificação no município de Joinville, faremos a notificação com intimador próprio;

Sendo o endereço da notificação em outro município, utilizaremos os serviços do Registro de Títulos e Documentos

### **Notificação positiva:**

Após a intimação, se o confrontante não se manifestar em 15 dias úteis, será presumida a anuência.

#### **1) Impugnação fundamentada** (art. 213, § 5º da Lei 6.015/73 e art. 992 do CNGFE/SC):

Caso a impugnação contenha controvérsia relacionada a eventual invasão, sobreposição de área pelo solicitante ou até mesmo alteração da localização física do muro ou cerca, consideraremos como fundamentada.

Emitiremos NE solicitando transação amigável com o confrontante impugnante no prazo de 5 dias úteis, OU apresentação de requerimento para encaminhamento da documentação à via judicial. Ressalta-se que o protocolo será cancelado automaticamente em 5 dias após a emissão da NE;

Havendo manifestação do requerente ou do responsável técnico pela busca de transação amigável, será concedido o prazo de 20 dias úteis, prorrogável, a pedido, uma única vez por mais 20 dias úteis, para que a mesma seja formalizada ou agendada a sessão de mediação ou conciliação perante o RI;

Não havendo manifestação sobre a transação amigável, após apresentação do requerimento informado na NE, encaminharemos a documentação ao Juiz dos Registros Públicos pelo SEI/TJSC.

#### **2) Impugnação infundada** (art. 993 do CNGFE/SC):

Caso a impugnação não contenha a exposição dos motivos da discordância ou trate de matéria absolutamente estranha à retificação (fato/insatisfação, "birra", controvérsia que não tenha relação com o direito de propriedade e eventual sobreposição de área), rejeitaremos a impugnação e comunicaremos o confrontante impugnante, preferencialmente por meio eletrônico, para que manifeste sua discordância com a rejeição no prazo de 10 dias úteis. Não havendo manifestação no prazo informado, daremos continuidade ao procedimento de retificação.

Havendo discordância com a rejeição da impugnação infundada: comunicaremos o requerente por NE para apresentar contrarrazões no prazo de 10 dias úteis (caso seja de seu interesse). Após o prazo informado, encaminharemos a documentação ao Juiz dos Registros Públicos.

**3) Impugnação apresentada fora do prazo, mas antes da realização da averbação da retificação:** Será recebida e processada (art. 981, § 3º do CNGFE/SC) – verificar se é fundamentada ou não-

fundamentada para seguir um dos procedimentos supracitados.

**Notificação negativa:**

- Não sendo encontrado o confrontante e contendo a informação na certidão de notificação de que se encontra em lugar incerto, não sabido, ignorado ou inacessível – Solicitaremos requerimento para publicação de edital eletrônico (art. 980, § 2º do CNGFE/SC), bem como, declaração do interessado (apresentante), firmada sob as penas da lei, de que esgotou os meios de localização do requerido, bem como de seus eventuais sucessores, e de que se tratam de pessoas que se encontram em lugar incerto, não sabido ou inacessível, com base no caput do art. 1171 do CN.
- Após a data da última publicação de edital, se o confrontante não se manifestar em 15 dias úteis, será presumida a anuência.

**DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIDADE CIVIL, PENAL E ADMINISTRATIVA EM PROCEDIMENTO DE  
RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA DE ÁREA  
(ART. 213 DA LEI 6.015/1973)**

A, \_\_\_\_\_, CPF/CNPJ nº \_\_\_\_\_, no ato representada por \_\_\_\_\_, CPF nº \_\_\_\_\_, declara que no procedimento de retificação de área referente ao imóvel matriculado sob nº \_\_\_\_\_, todas as informações correspondem à verdade e que este procedimento:

- 1) Não abrange área de posse, cujo meio de reconhecimento de transformação em domínio deve ocorrer por meio de ação de usucapião;
- 2) Não representa meio de transferência de propriedade, que deve se dar por meio de escritura pública com recolhimento de tributos como o ITBI; e
- 3) A medição respeitou plenamente as divisas com as áreas e faixas de domínio de imóveis públicos.

Joinville, \_\_\_\_\_, de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

Proprietário: \_\_\_\_\_

CPF: \_\_\_\_\_

(reconhecimento de firma)

Responsável Técnico: \_\_\_\_\_

CREA: \_\_\_\_\_

(reconhecimento de firma)

**DECLARAÇÃO RESPONSÁVEL TÉCNICO**

**(ART. 974, §9º DO CÓDIGO DE NORMAS DA CORREGEDORIA-GERAL DO FORO EXTRAJUDICIAL DE SANTA CATARINA)**

Eu, \_\_\_\_\_, CPF nº \_\_\_\_\_, engenheiro, declaro que, no procedimento de retificação administrativa relativo ao imóvel de matrícula/transcrição nº \_\_\_\_\_, fiz a medição do referido imóvel e respeitei plenamente as divisas com as áreas e faixas de domínio de imóveis públicos, não havendo sobreposição de áreas, estando dispensada a anuência do Município de Joinville na presente retificação, conforme o art. 974, §9º do CNGFE/SC.

Joinville, \_\_\_\_\_, de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

---

Nome do Responsável Técnico  
(reconhecimento de firma do responsável técnico)

**DECLARAÇÃO DE ÁREA DE POSSE**

**(ART. 974, III, DO CÓDIGO DE NORMAS DA CORREGEDORIA-GERAL DO FORO EXTRAJUDICIAL DE SANTA CATARINA)**

Eu, \_\_\_\_\_, CPF nº \_\_\_\_\_, declaro que **SOU CONFRONTANTE** do imóvel matriculado sob nº \_\_\_\_\_, anuindo com o procedimento de retificação extrajudicial, conforme art. 213, II, da Lei 6.015/73 e art. 974, III do CNGFE/SC. Declaro, ainda, que o imóvel que possuo não possui matrícula ou registro de transcrição próprio, por se tratar de **ÁREA DE POSSE**.

Joinville, \_\_\_\_, de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

---

Confrontante  
CPF:  
(reconhecimento de firma)



**DECLARAÇÃO DE CONFIRMAÇÃO DE CONFRONTANTES**

Eu, \_\_\_\_\_, CPF nº \_\_\_\_\_, engenheiro, declaro que realizei pessoalmente o levantamento topográfico referente ao imóvel matriculado sob nº \_\_\_\_\_, e os atuais confrontantes do imóvel são os mencionados no trabalho técnico feito e assinado por mim. Tenho conhecimento das divergências de informações nas confrontações do imóvel mencionadas no trabalho técnico e na certidão de confrontantes, que serão sanadas após a realização da retificação de área com a atualização no Sistema de Gestão Cadastral, mediante apresentação da certidão da matrícula com a atual descrição do imóvel.

Joinville, \_\_\_\_\_, de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

---

Nome do Responsável Técnico  
(reconhecimento de firma do responsável técnico)