

CHECKLIST RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA

Art. 213, II, da Lei nº 6.015/1973 (Lei dos Registros Públicos – LRP);

Art. 587, do Provimento nº 28/2026, Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Maranhão-CGJ/MA (CN-CGJ/MA);

Art. 440-AX, do Provimento nº 149/2023, Código Nacional de Normas do Conselho Nacional de Justiça-CNJ (CNN-CNJ).

Os documentos enumerados a seguir não são definitivos, servindo como orientação dos documentos geralmente necessários para o serviço pretendido.

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS (art. 592, do CN-CGJ/MA):

Certidão de inteiro teor da matrícula/transcrição e certidão de situação jurídica do imóvel, observado o prazo de 30 (Trinta) dias de validade, se a matrícula/transcrição for oriunda de circunscrição anterior (1º Registro de Imóveis de São Luís/MA ou 1º Ofício de São José de Ribamar/MA), nos termos do art. 553, do CN-CGJ/MA;

Requerimento subscrito pelo proprietário ou pessoa com interesse jurídico direto comprovado documentalmente (procuração, instrumento particular, escritura pública) e profissional técnico habilitado, com firmas reconhecidas ou na presença do oficial, substituto ou escrevente autorizado, contendo a qualificação completa do(s) proprietário(s) e de eventual cônjuge, indicando o número da matrícula/transcrição e respectiva Serventia, bem como solicitando o procedimento de retificação administrativa, nos termos do art. 213, II, da LRP, autorizando que sejam procedidos todos os atos necessários, no qual conste ainda a declaração de que foram respeitados os direitos dos confrontantes;

Em caso de pessoa jurídica: Apresentar Contrato Social inicial e a última Alteração Contratual, ou a Consolidação do Contrato Social, bem como a Certidão Simplificada atualizada, considerando a atual situação societária, emitidos pela Junta Comercial Estadual, contendo código oficial para a conferência da autenticidade com o inteiro teor do documento (em caso de documento eletrônico);

Declaração sob pena de responsabilidade civil, penal e administrativa, assinada pelo(a) proprietário(a) e responsável técnico, com reconhecimento de firma, nos termos do art. 213, § 14, da LRP e art. 592, § 4º, do CN-CGJ/MA; (Modelo disponível nesta Serventia)

Deve ser apresentada declaração de esclarecimento, assinada pelo(a) proprietário(a) e profissional técnico, com firmas reconhecidas, em que conste os motivos que justificam a alteração pretendida, nos seguintes casos:

- Se for verificada mudança considerável da área;
- Se houver alteração da configuração geométrica do imóvel;
- Se não houver divergência da matrícula/transcrição do imóvel com a documentação arquivada que originou a sua abertura;

Planta e memorial descritivo da área conforme descrição constante da matrícula/transcrição (nos termos da matrícula/transcrição), assinados, com firma reconhecida, por profissional legalmente habilitado, indicando localização do imóvel, medidas e área, configuração geométrica, coordenadas UTM Datum SIRGAS 2000 e identificação de cada confrontante (Logradouro, número, quadra, Bairro, número da matrícula/transcrição, livro, folha e respectiva Serventia dos confrontantes ou indicação cadastral/inscrição imobiliária);

Planta e memorial descritivo da área retificada (descrição com as alterações pretendidas), assinados, com firmas reconhecidas, por profissional legalmente habilitado, pelo(a) proprietário(a) e pelos confrontantes, indicando a localização do imóvel, medidas e área retificadas, perímetro, configuração geométrica, coordenadas UTM Datum SIRGAS 2000 e identificação de cada confrontante (Logradouro, número, quadra, Bairro, número da matrícula/transcrição, livro, folha e respectiva Serventia dos confrontantes);

Prova de responsabilidade técnica devidamente quitada (ART/RRT/TRT), em nome do respectivo profissional técnico, com referência ao procedimento de retificação pretendido;

Havendo ônus na matrícula/transcrição ou ainda aforamento, o credor real ou senhorio direto do imóvel retificando será notificado pelo oficial de registro de imóveis, nos moldes do art. 213, § 2º, da LRP, para manifestação quanto a eventual impugnação fundamentada quanto às divisas e/ou área objeto de retificação, não bastando mera alegação de prejuízo;

Em caso de imóvel pertence a loteamento aprovado pela Prefeitura nos termos da Lei nº 6.766/1979 (Lei do Parcelamento do Solo Urbano), é imprescindível a notificação da Municipalidade para manifestação quanto a retificação pleiteada, nos termos do art. 213, § 10, da LRP e art. 594, VI, do CN-CGJ/MA;

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;

Requerimento de notificação, quando for o caso, dos confinantes faltantes, dos proprietários e titulares de direito real que recaiam sobre o imóvel retificando que não subscreveram a planta e memorial descritivo, com tantas cópias quantas forem necessárias para efetivação das notificações, indicando: Nome completo, CPF/CNPJ, endereço com CEP do confrontante a ser notificado. Não havendo endereço, poderá ser indicado o endereço do próprio imóvel confrontante para notificação, conforme art. 213, II, § 2º e § 3º, da LRP, presumindo-se a anuência do confrontante que deixar de apresentar impugnação no prazo da notificação (art. 213, II, § 4º, da LRP);

Entendem-se como confrontantes os proprietários e titulares de outros direitos reais aquisitivos sobre os imóveis contíguos, observado o observado o art. 213, II, § 10 e § 17, da LRP e art. 594, do CN-CGJ/MA:

- O condomínio geral (Capítulo VI do Título III do Livro III da Parte Especial da Lei nº 10.406/2002 - Código Civil) será representado por qualquer um dos condôminos;

- O condomínio edilício (arts. 1.331 a 1.358 do Código Civil) será representado pelo síndico ou comissão de representantes; nos casos de condomínios de casas ou simples que não tenham síndico eleito, poderá ser colhida anuência do(s) proprietário(s) das casas cujos limites toquem o imóvel retificando;

- O condomínio especial por frações autônomas (art. 32 da Lei nº 4.591/1964) será representado pela comissão de representantes;

- Se os proprietários ou os titulares de outros direitos reais aquisitivos sobre os imóveis contíguos forem casados entre si, e incidindo sobre o imóvel comunhão ou composses, bastará a manifestação de anuência ou a notificação de um dos cônjuges;

- Sendo adotado regime da separação de bens ou não estando o imóvel sujeito à comunhão decorrente do regime de bens, ou à composses, bastará a notificação do cônjuge que tenha a propriedade ou a posse exclusiva;

- O espólio será representado:

- a) pelo inventariante, mediante apresentação do termo de inventariante;

- b) caso não haja inventário em andamento, qualquer dos sucessores será legitimado a dar anuência, comprovando-se sua condição com a certidão de óbito e prova de ser sucessor;

- c) se houver inventário concluído e não registrado, qualquer daqueles que houver recebido o imóvel poderá manifestar a anuência;

- Quando o imóvel particular confinante não possuir matrícula ou transcrição, os eventuais ocupantes do imóvel confrontante deverão prestar sua anuência, comprovando sua condição, a critério do Oficial, por todos os meios de provas admitidos em direito;

- Se o confrontante for pessoa jurídica de direito privado, deverá ser exigida a cópia autenticada dos documentos de representação;

- É válida a carta de anuência em separado, com firma reconhecida, 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;

- Se realizadas buscas, não for possível identificar os titulares do domínio dos imóveis confrontantes do imóvel retificando, definidos no §10º, do art. 213 da LRP, deverá ser colhida a anuência de eventual ocupante, com prova de sua ocupação, devendo os interessados não identificados ser notificados por meio de edital eletrônico, publicado 1 (uma) vez na internet, para se manifestarem no prazo de 15 (quinze) dias úteis, com as implicações previstas no § 4º do art. 213 da LRP.

Se imóvel urbano:

- Boletim de Cadastro Imobiliário, expedido pela Secretaria Municipal da Fazenda de São Luís/MA-SEMFAZ, contendo necessariamente a identificação completa do imóvel (Logradouro, número, quadra e Bairro);

- Laudo de avaliação mercadológica feita por profissional habilitado, com emissão de prova de responsabilidade técnica;

Se imóvel rural:

- Código do Imóvel Rural do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural-CCIR, emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária-INCRA;

- Cadastro Imobiliário Brasileiro-CIB, emitido pela Secretaria da Receita Federal do Brasil-RFB;

- Prova de quitação do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural-ITR dos últimos 05 (cinco) exercícios financeiros;

- Código de Inscrição do Cadastro Ambiental Rural-CAR, emitido pela Secretaria de Estado do Meio Ambiente e Recursos Naturais-SEMA;

- Prova de inscrição no Sistema de Gestão Fundiária (SIGEF/INCRA), nos termos e prazos estabelecidos pelo Decreto nº 4.449/2002;

- Avaliação do valor de mercado do imóvel com base na tabela atualizada do INCRA;

OBSERVAÇÃO:

- Em cumprimento ao art. 343-G, do CNN-CNJ c/c art. 441 do CN-CGJ/MA, os profissionais técnicos habilitados lançarão diretamente no Sistema de Informações Geográficas do Registro de Imóveis-SIG-RI, gerido pelo Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis-ONR, as coordenadas geodésicas dos imóveis objeto de retificação administrativa, loteamento, desmembramento, desdobro, destaque, unificação, fusão e qualquer outra forma de parcelamento do solo ou de regularização fundiária, sendo o credenciamento do profissional e demais informações referentes ao lançamento observados conforme o manual técnico do ONR (art. 320-O, § 1º, do CNN-CNJ).