

Alterações na Lei de Registos Públicos (apenas parte referente a Retificação)

Art. 59. A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 167.

.....

II -

.....

21) da cessão de crédito imobiliário." (NR)

"Art. 212. Se o registro ou a averbação for omissa, imprecisa ou não exprimir a verdade, a retificação será feita pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, por meio do procedimento administrativo previsto no art. 213; facultado ao interessado requerer a retificação por meio de procedimento judicial.

Parágrafo único. A opção pelo procedimento administrativo previsto no art. 213 não exclui a prestação jurisdicional, a requerimento da parte prejudicada.

Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação:

I - de ofício ou a requerimento do interessado nos casos de:

- a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título;
- b) indicação ou atualização de confrontação;
- c) alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial;
- d) retificação que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georeferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais;
- e) alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro;
- f) reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação;
- g) 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;

II - a requerimento do interessado, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, instruído com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, bem assim pelos confrontantes.

§ 1º Uma vez atendidos os requisitos de que trata o caput do art. 225, o oficial averbará a retificação.

§ 2º Se a planta não contiver a assinatura de algum confrontante, este será notificado pelo Oficial de Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, para se manifestar em quinze dias, promovendo-se a notificação

Exmo. Sr.

Oficial do Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de XXX/MG

MODELO

Carlos Antônio Pereira Silva e s/m Maura Mendes Silva e Mário André de Jesus e s/m Antonieta Carvalho de Jesus, todos brasileiros, residentes em XXXX, Minas Gerais, vêm, na forma estabelecida pela Lei n. 10.931, de 02 de agosto de 2004, requerer a retificação de área em matrícula de imóvel de sua propriedade, para tanto expondo o seguinte:

- 1 - Os requerentes são os únicos proprietários do imóvel rural, denominado "Fazenda Lagoinha", neste município de XXX, imóvel este matriculado neste Cartório sob n. 11.265, Livro n. 2 - de Registro Geral.
- 2 - O imóvel originalmente possuía a área de 1.097,98.00 ha (um mil, noventa e sete hectares e noventa e oito ares). Deste imóvel, foram feitas as vendas de diversas partes, esclarecendo que descontadas as áreas vendidas, existiria a área remanescente de 107,54.80 ha (cento e sete hectares, cinquenta e quatro ares e oitenta centiares).
- 3 - Efetuado o levantamento topográfico do terreno, pelo Técnico Gilberto das Neves Santos - CREA 15.111/TD-MG, ficou constatado ter o mesmo a área de 146,26.00 ha (cento e quarenta e seis hectares e vinte e seis ares) de terras, e não os 107,54,80 ha remanescentes da área original na matrícula.
- 4 - Não houve qualquer investida em áreas de terrenos vizinhos, tendo sido a planta assinada por todos os atuais proprietários e titulares de posse de terrenos limítrofes, com as suas respectivas firmas reconhecidas em Cartório.
- 5 - Os requerentes declaram, juntamente com o responsável técnico que efetuou o levantamento topográfico, Gilberto das Neves Santos, e que assinam conjuntamente com os mesmos este requerimento, que a completa e exata indicação dos proprietários e confrontantes dos imóveis é de responsabilidade exclusiva deles, requerentes, e do profissional que elaborou a planta e o memorial descritivo anexo, e que têm conhecimento do prescrito no art. 213, § 14, inserido na Lei n. 6.015 de 31 de dezembro de 1973 (Registros Públicos), pela nova Lei n. 10.931, de 02 de agosto de 2004 que diz:

"Art. 213 - 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".

* os confrontantes tem que assinar na planta e no memorial descritivo.

6 - Declaram, ainda, sob as penas da lei, que não existem outros proprietários, titulares de direitos ou ainda possuidores de terrenos vizinhos e confrontantes com a propriedade ora retificada, senão os que assinaram a planta ora anexada.

Assim, é necessário que se compatibilize a área física do Imóvel com a área constante na matrícula, o que ora requerem, para fins de direito.

Anexam a planta, o memorial descritivo, o CCIR (feito pelo INCRA) do Imóvel, bem como a certidão negativa de ITR fornecida pela Secretaria da Receita Federal.

(OBS: apenas quando rural; quando urbano, anexar certidão de quitação municipal constando o número do cadastro)

Nestes termos,
Pedem deferimento.

XXX, _____ de _____ de _____.

Carlos Antônio Pereira Silva

Maura Mendes Silva

Mário André de Jesus

Antonieta Carvalho de Jesus

Gilberto das Neves Santos - CREA 15.111/TD-MG

*** Reconhecer firmas das assinaturas.**

§ 13. Não havendo dúvida quanto à identificação do imóvel, o título anterior à retificação poderá ser levado a registro desde que requerido pelo adquirente, promovendo-se o registro em conformidade com a nova descrição.

§ 14. 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.

§ 15. Não são devidos custas ou emolumentos notariais ou de registro decorrentes de regularização fundiária de interesse social a cargo da administração pública.

Art. 214.

§ 1º A nulidade será decretada depois de ouvidos os atingidos.

§ 2º Da decisão tomada no caso do § 1º caberá apelação ou agravo conforme o caso.

§ 3º Se o juiz entender que a superveniência de novos registros poderá causar danos de difícil reparação poderá determinar de ofício, a qualquer momento, ainda que sem oitiva das partes, o bloqueio da matrícula do imóvel.

§ 4º Bloqueada a matrícula, o oficial não poderá mais nela praticar qualquer ato, salvo com autorização judicial, permitindo-se, todavia, aos interessados a prenotação de seus títulos, que ficarão com o prazo prorrogado até a solução do bloqueio.

§ 5º A nulidade não será decretada se atingir terceiro de boa-fé que já tiver preenchido as condições de usucapão do imóvel." (NR)

§ 11. Não havendo dúvida quanto à identificação do imóvel, o título anterior à retificação poderá ser levado a registro desde que requerido pelo adquirente, promovendo-se o registro em conformidade com a nova descrição.

§ 12. 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.