



RETIFICAÇÃO DE ÁREA E GEORREFERENCIAMENTO

- Requerimento em 2 (duas) vias com a qualificação completa, com reconhecimento de firma (sinal público se necessário) informando a matrícula do imóvel que será retificado constando a sua descrição, a nova área do terreno e sua descrição perimetral;
- Memorial descritivo georreferenciado assinado pelo responsável técnico e proprietário com firmas reconhecidas em conformidade com a Norma ABNT NBR 17047/2022;
- Planta da área retificada, devidamente assinada pelo responsável técnico, pelo(s) proprietário(s) e por todos os confrontantes, com reconhecimento de firma. Os documentos devem apresentar a descrição completa do imóvel antes da retificação, bem como da área resultante, incluindo a identificação precisa dos confrontantes e dos limites;
- Certidão de informação ou de limites e confrontações (original) expedida pela prefeitura de Lauro de Freitas/BA, constando a área atualizada;
- ART ou RRT ou CFT devidamente preenchida e quitada, assinada pelo contratante e o responsável técnico com firmas reconhecidas (sinal público se necessário)

obs¹: Os MEMORIAIS DESCRITIVOS e PLANTAS devem ser elaborados, conforme ABNT/NBR 17.0472022



RETIFICAÇÃO DE ÁREA E GEORREFERENCIAMENTO

obs²: A anuência dos confrontantes preferencialmente deverá ser realizada mediante assinatura na planta, todavia, admite-se apresentação de carta de anuência ou outro meio idôneo que comprove a manifestação expressa de vontade do confrontante, com reconhecimento de firma ou assinatura eletrônica avançada, identificando o imóvel confrontante e sua matrícula;

obs³: Na especificação e descrição das confrontações dos imóveis urbanos ou rurais é vedado o uso de expressões genéricas, tais como “com quem de direito”, ou “com sucessores” de determinadas pessoas;

obs⁴: Comprovante de propriedade dos imóveis confrontantes (matrículas atualizadas), caso estejam registrados, ainda, no 2º, 3º e 4º Registro de Imóveis de Salvador (registros anteriores), necessário se faz a apresentação da respectiva certidão de ônus reais, em via original e atualizada (expedida no máximo 30 dias), ou certidão negativa de propriedade referente a esses imóveis (Lote, Quadra e Planta, ou endereço do imóvel), a fim de confirmar a propriedade ou inexistência de registro.

Caso realizadas as buscas e não tendo sido localizadas as matrículas dos imóveis confrontantes deverá ser colhida anuências dos OCUPANTES, 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 ficando presumida a notificação do confrontante que deixar de impugnar no prazo legal de 15 (quinze) dias. (art. 213, §17, da Lei 6.015/73).

obs⁵: caso o requerente não consiga a assinatura de todos os confrontantes, na planta e no memorial descritivo, deverá solicitar a NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL destes, informando seus nomes completos e os endereços para notificação, acompanhado de cópia autenticada, para cada um, do memorial descritivo e do levantamento topográfico, nos termos do art. 213, §2º, da Lei 6.015/73 c/c art. 803 do Código de Normas (Provimento Conjunto CGJ/CCI Nº 15/2023).



RETIFICAÇÃO DE ÁREA E GEORREFERENCIAMENTO

5.1 no caso de confrontante ser condomínio edilício (edifícios, etc.), o requerimento deve conter o nome, endereço, e qualificação completa do síndico a ser notificado, apresentando cópia autenticada da ata de assembleia de eleição do mesmo.

5.2: no caso do confrontante ser condomínio geral (vários proprietários), o requerimento deve conter o nome, qualificação completa dos proprietários, com endereço para notificação;

5.3: no caso de confrontante ser falecido, o requerimento deve conter o nome, endereço, e qualificação completa do(a) inventariante a ser notificado(a), apresentando fotocópia autenticada do termo de compromisso, ou caso o inventário tenha sido concluído, do favorecido no inventário com o imóvel confrontante; e na falta de inventário, o(a) eventual viúvo(a) e os demais herdeiros, comprovados mediante apresentação da respectiva documentação (certidões de óbito, casamento, nascimento, etc).

5.4: a notificação será dirigida ao endereço do confrontante constante do Registro de Imóveis, podendo ser dirigida ao próprio imóvel confrontante, ou no endereço informado pelo requerente, todavia, não sendo encontrado o confrontante ou estando em lugar incerto e não sabido, tal fato será certificado pelo oficial encarregado da diligência, promovendo-se a notificação do confrontante mediante edital eletrônico, com o mesmo prazo para manifestação de 15 (quinze) dias.

5.5: § 17 se, realizadas buscas, não for possível identificar os titulares do domínio dos imóveis confrontantes do imóvel retificando, definidos no § 10, deverá ser colhida a anuência de eventual ocupante, 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 deste artigo. (Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023).

MODELO DE REQUERIMENTO

À

Ilustríssima Senhora Oficial do Cartório de Registro de Imóveis de Lauro de Freitas – BA

Eu, [NOME COMPLETO], brasileiro(a), [estado civil], [profissão], portador(a) da Cédula de Identidade nº [XXXXXXXXXX], expedida por [órgão expedidor], inscrito(a) no CPF sob o nº [XXX.XXX.XXX-XX], residente e domiciliado(a) à [endereço completo com CEP], na qualidade de proprietário(a) do imóvel matriculado sob o nº [XXXXXXXXXX], venho, respeitosamente, requerer a averbação da retificação da área constante da referida matrícula, conforme levantamento topográfico atualizado, acompanhado da planta e memorial descritivo assinados por profissional habilitado, devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal de Lauro de Freitas.

A área original registrada é de [área anterior] m², sendo que, após a retificação, passa a ser de [nova área] m², mantidos os demais elementos de descrição, confrontações e localização do imóvel.

Nestes termos,

Pede deferimento.

(Assinatura com reconhecimento de firma
OU assinatura digital)

Lauro de Freitas – BA, [data].

MODELO DE DECLARAÇÃO DO PROPRIETÁRIO E RESPONSÁVEL TÉCNICO

À

Ilustríssima Senhora Oficial do Cartório de Registro de Imóveis de Lauro de Freitas – BA

Declaramos, para os devidos fins, na qualidade de proprietário(s) e profissional técnico responsável pelo levantamento planialtimétrico do imóvel matriculado sob o nº [número da matrícula], localizado à [endereço completo ou descrição do imóvel], que:

- a) Temos pleno conhecimento do disposto no art. 213, inciso II, §14º da Lei nº 6.015/1973, especialmente quanto às exigências legais para a retificação de área;
- b) A retificação ora pretendida não abrange área de posse cujo reconhecimento de domínio se daria por meio de usucapião, tratando-se exclusivamente de correção técnica da descrição perimetral do imóvel;
- c) A presente retificação não implica em transferência de propriedade, razão pela qual não enseja o recolhimento de tributos ou a lavratura de título específico;
- d) A área retificada não invade imóveis vizinhos, respeita os limites existentes e não engloba área já matriculada ou transcrita no Registro de Imóveis;
- e) Não há, até a presente data, procedimento judicial de retificação de área em curso relativo ao referido imóvel.

Firmamos a presente declaração por ser expressão da verdade, assumindo inteira responsabilidade pelas informações prestadas, cientes das implicações legais decorrentes de eventual falsidade.

Nestes termos,

Pede deferimento.

**(Assinatura com reconhecimento de firma
OU assinatura digital)**

Lauro de Freitas – BA, [data].