

**PROTOCOLO: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ MATRÍCULA(S): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**RETIFICAÇÃO DE ÁREA**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | **Sim** | **Não** |
| 1 | **Consta outra prenotação vinculada às matrículas objetos do presente requerimento?**- A conferência da prenotação deve ser realizada pelo campo “visualizar pendências do imóvel”, na aba de matrículas, quando da conferência inicial, do registro e da conferência final.- Se a resposta for positiva, devemos verificar se os títulos ou procedimentos prenotados impedem a inscrição do ato requerido ou se, não impedindo, qual deve ser inscrito primeiro.- O procedimento de retificação de área gera prioridade, mas impede apenas a inscrição de títulos que excluam ou contradigam o direito do requerente.- Devemos conferir, também, no campo da prenotação os protocolos encerrados ou cancelados, para saber se o imóvel já foi objeto de pedido de retificação de área anteriormente.- Caso haja divergência entre as matrículas constantes no requerimento e as matrículas prenotadas no sistema, devemos corrigir a prenotação e anotar a correção manuscritamente no protocolo.Fundamento: artigos 11, 12, 174, 182, 186 e 190 da Lei 6.015/1973 - Lei de Registros Públicos - LRP. |  |  |
| 2 | **O procedimento foi autuado?**- A documentação apresentada deve ser autuada, mediante organização e numeração, assim como, quando se tratar de procedimento físico, com fixação com grampo plástico.- Os documentos autuados não devem ser substituídos. As eventuais retificações devem ser realizadas por meio de aditamentos.- Caso o requerente necessite retirar algum documento para cumprimento de exigência deve requerer o desentranhamento.Fundamento: artigos 1º da LRP e 8.935/1994 e artigo 15 c/c artigo 206 do do Código de Processo Civil - CPC.- Serão admitidos documentos digitais, com assinaturas eletrônicas qualificadas, com uso de certificado emitido com os requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), ou avançadas, por meio do “*e*-Notariado” ou do “Portal Gov.br”.Fundamento: artigo 762 do Código de Normas da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina - CNCGFE/SC.- Caso o(s) requerente(s) seja(m) representado(s) por advogado e o procedimento tenha sido ingressado pelo Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado (SAEC), é possível que o advogado assine eletronicamente o requerimento e apresente os documentos físicos em cópias digitalizadas, desde que declaradas autênticas sob sua responsabilidade pessoal.Fundamento: artigo 11, parágrafo 1º, da Lei 11.419/2006, e artigo 15 c/c 425, inciso VI, do CPC. |  |  |
| 3 | **Foi apresentado o requerimento para a averbação da retificação de área?**- A retificação de área deve ser requerida pelos interessados, que, em regra, são os detentores de direitos reais do imóvel, incluindo os cônjuges e/ou companheiros, quando houver comunicação.Fundamento: artigo 1.247 do Código Civil - CC e artigos 212 e 213, inciso II da LRP . - Existem algumas exceções, sendo possível o requerimento somente pelos:(a) adquirentes, desde que apresente o título de aquisição para registro em ato concomitante ao procedimento de retificação de área;(b) devedores fiduciantes (detentores do direito real de aquisição - artigo 1.368-B do CC), desde que com a anuência expressa do credor fiduciário;(b) proprietários/devedores hipotecários (artigo 1.419 do CC), desde que com a anuência expressa do credor hipotecário; e(c) usufrutuários, desde que com a anuência expressa do nu-proprietário.- Caso o proprietário tenha falecido e o inventário: (a) não tenha sido aberto, a retificação deve ser requerida pelo “espólio”, representado por todos os herdeiros; ou (b) tenha sido aberto, mas ainda não finalizado, o inventariante poderá representar o “espólio”; ou (c) tenha sido finalizado, com a partilha do imóvel retificando, a retificação deverá ser requerida pelos adquirentes.- Na hipótese “a”, deverá ser comprovado o falecimento, por meio da certidão de óbito, a inexistência de inventário/partilha, por meio de consulta processual no TJ/SC e consulta de escritura de inventário na Central Notarial de Serviços Eletrônicos Compartilhados - CENSEC, bem como, a identificação de cada uma dos herdeiros, pelas certidões de registro civil ou carteiras de identidade.- Na hipótese “b”, deve ser apresentado o termo de nomeação de inventariante.- Na hipótese “c”, deve ser apresentado para registro, em protocolo separado, o formal de partilha ou a escritura de inventário.- O requerimento deve conter:- Qualificação completa dos requerentes.- Indicação da matrícula ou da transcrição do imóvel objeto da retificação de área (não é necessário descrever o imóvel constante na matrícula ou na transcrição).- Declaração de que após o levantamento do imóvel foram verificadas divergências em relação às áreas e/ou medidas perimetrais constantes da matrícula/transcrição. - Os requerentes podem optar por descrever o imóvel resultante no requerimento ou declarar que o imóvel resultante é o descrito no memorial.- Caso os requerentes optem por descrever o imóvel resultante no requerimento, devem ser observados os seguintes pontos: (a) localização completa do imóvel objeto da retificação de área, com nome do logradouro e número, se houver. Caso se trate de um terreno sem numeração atribuída pela Prefeitura Municipal de Florianópolis (PMF), deve ser mencionado o nome do logradouro, a expressão “s/nº”, se o imóvel fica do lado par ou ímpar e a distância métrica da esquina ou edificação mais próxima. Quando o imóvel confrontar com imóvel com numeração atribuída pela PMF é recomendável a indicação de que o imóvel confronta ao lado direito ou esquerdo do imóvel de nº xx; (b) descrição do imóvel com a área total e a indicação da frente, fundos e laterais com suas respectivas medidas perimetrais e confrontações; (c) quando alguma medida perimetral for curva, deve constar a medida perimetral do desenvolvimento e o raio da curvatura; (d) na indicação dos imóveis confrontantes devem constar os nomes e os CPF´s dos proprietários e/ou possuidores, assim como os números das matrículas ou transcrições quando se tratar de imóvel registrado. Quando se tratar de imóvel sem registro público deve constar expressamente a informação “imóvel de posse”; (e) quando o imóvel confrontante tiver mais de um coproprietário ou copossuidor, deve constar no requerimento o nome e CPF de um deles, seguido da expressão “e outros”; (f) mesmo que o imóvel confronte com um limite físico (curso d'água, vertente de morro, etc.), deve ser indicado o proprietário e/ou possuidor confrontante, além de indicar o próprio limite físico; (g) quando o imóvel retificando confrontar com área sem cadastro imobiliário municipal e não for possível identificar um proprietário ou possuidor, deve ser indicada na confrontação “imóvel sem proprietário ou possuidor identificado”. Nessa hipótese, se houver algum limite físico (ex.: vertente de morro), este deve ser indicado; e (h) em alguns casos o imóvel retificando confronta com uma vertente de morro, mas é possível projetar as linhas laterais para o outro lado da vertente, identificando os imóveis potencialmente confrontantes. Nesses casos o interessado deverá comprovar se esses imóveis são ou não confrontantes.Fundamento: artigos 176, parágrafo 1º, inciso II, item 3, alínea “a”, 213, inciso II, 222 e 225 da LRP .- Indicação dos confrontantes que assinaram a planta anuindo expressamente à retificação de área e dos confrontantes que devem ser notificados.- Quando o confrontante anuir expressamente na planta deve constar no requerimento, no mínimo, o nome e o CPF. Quando for requerida a notificação deve conter no requerimento, no mínimo, o nome, CPF, endereço e CEP.- Quando o confrontante for pessoa jurídica ou um condomínio edilício e anuir expressamente na planta devem ser apresentados os documentos que comprovem a representação do signatário, na via original ou em cópia autenticada.- Na hipótese de um dos possuidores e/ou detentores de direitos dos imóveis confrontantes ter falecido, mas que o inventário não tenha sido aberto ou tenha sido aberto, mas ainda não finalizado, deve constar no requerimento o “espólio” como confrontante, indicando o número do seu CPF. Nessa hipótese, deve ser comprovado o falecimento por cópia da certidão de óbito ou pelo cadastro imobiliário municipal, bem como deve ser comprovada a inexistência de inventário/partilha, por meio de consulta no TJ/SC e na CENSEC.- Caso o inventário tenha sido finalizado e o imóvel confrontante tenha sido partilhado, deve constar como confrontante(s) o(s) favorecido(s) na partilha. Nessa hipótese, deve ser comprovado o falecimento e a partilha por meio de cópias dos documentos competentes.Fundamento: artigo 213, inciso II, parágrafos 2º, 3º e 10, da LRP .- Declaração de que com a retificação de área não haverá inclusão de área de posse ou de confrontante, assim como a exclusão de área matriculada.- Declaração se o imóvel retificando já foi ou é objeto de qualquer pleito judicial sobre a posse ou a propriedade (ex. retificação de área, usucapião, ações possessórias, etc.). Caso tenha sido ou ainda seja objeto de ação judicial devem ser mencionados o número e a natureza do processo.- Caso a retificação requerida seja objeto de uma ação judicial idêntica devemos seguir os procedimentos abaixo:- Caso a ação já tenha sido decidida, negando o pedido, com o trânsito em julgado, devemos analisar o mérito da sentença, para verificar se há possibilidade de promover a retificação extrajudicialmente.- Caso a ação de usucapião ainda esteja tramitando, será necessário que os requerentes solicitem a suspensão ou a desistência da ação judicial. Após a homologação da suspensão ou da desistência, somente as provas produzidas na via judicial podem ser utilizadas no procedimento extrajudicial.- Indicação dos *e-mails* do técnico responsável e daquele que deve receber as notificações, que pode ser um dos requerentes ou de seu procurador.Fundamento: artigo 213, parágrafo 5º da LRP .- Declaração do valor de mercado do terreno objeto da retificação de área.Fundamento: artigo 6º e item 4 da Tabela III da Lei Complementar Estadual 755/2019.- Caso o requerimento seja assinado manuscritamente, deve conter o reconhecimento de firma.- Caso os requerentes sejam representados por advogado não é necessário o seu reconhecimento de firma.Fundamento: artigo 221, inciso II da LRP e artigo 703 do CNCGJ/SC. |  |  |
| 4 | **Foi apresentada a planta do levantamento cadastral territorial?**- É recomendável que o levantamento seja realizado de acordo com a ABNT NBR 17.047/2022 e sejam cumpridas as diretrizes da Instrução Normativa 9/2021 da Secretaria de Estado da Administração. Fundamento: Circular 59/2023 da Corregedoria-Geral de Justiça de Santa Catarina - CGJ/SC.- A planta deve ser assinada por ao menos um dos requerentes e pelo técnico responsável pelo levantamento. Quando a planta for assinada pelo advogado não é necessário o seu reconhecimento de firma.- Caso algum confrontante assine a planta dando anuência expressa à retificação de área, sua assinatura também deve conter o reconhecimento de firma.- Quando o imóvel confrontante tratar-se de condomínio: (a) edilício incorporado, a anuência poderá ser obtida da comissão de representantes dos adquirentes ou, quando não houver constituição da comissão, do proprietário/incorporador; (b) edilício instituído, a anuência poderá ser obtida do síndico; (c) geral *indiviso*, ou seja, um imóvel com coproprietários ou copossuidores, bastará a anuência de um deles. - Quando o imóvel confrontante tiver mais de um coproprietário ou copossuidor, deve constar na planta o nome e CPF de um deles, seguido da expressão “e outros”.- Quando o imóvel confrontante tiver registro público, mas for ocupado por pessoa alheia ao registro, devem ser indicados na planta o(s) proprietário(s) e o(s) possuidor(es).- Quando o confrontante for uma pessoa jurídica ou um condomínio edilício e anuir expressamente à retificação de área na planta, devem ser apresentados os documentos que comprovem a representação do signatário, na via original ou em cópia autenticada.- Na hipótese de um dos possuidores e/ou detentores de direitos dos imóveis confrontantes ter falecido, mas que o inventário não tenha sido aberto ou tenha sido aberto, mas ainda não finalizado, deve constar na planta o “espólio” como confrontante, indicando o número do seu CPF. Caso o inventário tenha sido finalizado e o imóvel confrontante tenha sido partilhado, deve constar como confrontante(s) o(s) favorecido(s) na partilha.- A planta deve conter o número da matrícula do imóvel objeto da retificação, a área total do imóvel, as medidas perimetrais e os lances com seus respectivos confrontantes.- Quando alguma medida perimetral for curva, deve constar a medida perimetral do desenvolvimento e o raio da curvatura.- Na indicação dos imóveis confrontantes devem constar os nomes e os CPF´s dos proprietários e/ou possuidores, assim como os números das matrículas ou transcrições quando se tratar de imóvel registrado. Quando se tratar de imóvel sem registro público, deve constar expressamente a informação “imóvel de posse”.- Mesmo que o imóvel confronte com um limite físico (curso d'água, vertente de morro, etc.), deve ser indicado o proprietário e/ou possuidor confrontante, além de indicar o próprio limite físico.- Quando o imóvel retificando confrontar com área sem cadastro imobiliário municipal e não for possível identificar um proprietário ou possuidor, deve ser indicada na confrontação “imóvel sem proprietário ou possuidor identificado”. Nessa hipótese, se houver algum limite físico (ex.: vertente de morro), este deve ser indicado.- Em alguns casos o imóvel retificando confronta com uma vertente de morro, mas é possível projetar as linhas laterais para o outro lado da vertente, identificando os imóveis potencialmente confrontantes. Nesses casos o interessado deverá comprovar se esses imóveis são ou não confrontantes.- Caso seja indicado que o imóvel retificando confronta com terras devolutas, o requerente deverá fazer prova da demarcação judicial.Fundamento: artigo 213, parágrafo 10 da LRP e artigos 704 e 711, inciso II e parágrafo 2º do CNCGJ/SC.- Caso conste na planta a demarcação da linha de marinha sobre o imóvel resultante da retificação de área, devemos consultar o requerente, por meio de nota de exigência, sobre o motivo da demarcação, haja vista a impossibilidade de transposição de imóvel público para a matrícula retificada. Caso a demarcação tenha sido realizada pelo técnico responsável apenas para publicizar a linha de marinha constante no programa de Geoprocessamento da PMF, não servindo como reconhecimento do domínio público sobre a referida área, o requerente e o técnico responsável devem prestar declaração nesses termos.Fundamento: artigo 711, inciso III do CNCGJ/SC.- Caso o imóvel da matrícula esteja sobreposto por imóvel público, deve constar na planta, como resultado da retificação de área, apenas a área particular, suprimindo, assim, o imóvel público da matrícula.- A via pública que atinge um imóvel passa para o domínio público por afetação, independentemente de desapropriação ou de acordo formal entre o Estado e o proprietário registral.- Quando o imóvel da matrícula for seccionado por via pública, na planta deve conter o levantamento da área total da matrícula, da via pública e das áreas remanescentes.- Quando o imóvel confrontar ou for seccionado por via pública estadual deve constar na planta: (a) a denominação da rodovia; (b) o eixo e a direção da rodovia, no trecho do imóvel; e (c) a largura da faixa de domínio. Essas informações são imprescindíveis para a comprovação de que a faixa de domínio, que constitui imóvel público, foi respeitada.- Nos casos de seccionamento de imóveis por vias públicas, é importante verificarmos se a via pública é oficial, executada por interesse do Poder Público, para evitar que o proprietário utilize do procedimento de retificação de área como meio de burla à legislação de parcelamento do solo.Fundamento: artigo 99, inciso I, do CC, artigos 212 e 213 da LRP , artigo 711, inciso III do CNCGJ/SC e decisão exarada em 13/08/2018, no processo 2018.900019-2, pelo Conselho da Magistratura do TJ/SC.- Caso a planta seja assinada manuscritamente, deve conter o reconhecimento de firma.Fundamento: artigo 221, inciso II da LRP , artigo 703 do CNCGJ/SC. |  |  |
| 5 | **Foi apresentado o memorial descritivo?**- O memorial deve conter os dados e preencher os requisitos mencionados no item relativo à planta.- O requerente e o técnico podem optar por fazer a descrição do imóvel resultante somente no requerimento, declarando sua validade como memorial descritivo, para evitar erros na transposição de dados, mas nesse caso o técnico deverá assinar o requerimento.Fundamento: artigo 213, parágrafo 10, da LRP e artigo 704 do CNCGJ/SC. |  |  |
| 6 | **Foi apresentada a anotação de responsabilidade técnica referente ao levantamento cadastral territorial?**-Devemos conferir se os dados mencionados na anotação de responsabilidade são relativos ao trabalho técnico realizado, assim como, conferir a autenticidade da anotação de responsabilidade no *site* do respectivo conselho profissional.Fundamento: artigo 213, inciso II, da LRP e artigo 785 do CN/CG-Extra. |  |  |
| 7 | **Se os requerentes estiverem representados por procurador, foi apresentada a procuração?**- A procuração deve conferir poderes específicos para o ato a ser realizado e a identificação dos imóveis.Fundamento: artigo 661, parágrafo 1º, do Código Civil - CC.- A procuração pode ser apresentada em instrumento público ou particular, na via original ou em cópia autenticada.- Caso a procuração seja particular, deve conter o reconhecimento de firma do outorgante, exceto quando outorgada para advogado, hipótese em que o reconhecimento será dispensável.- Caso a procuração seja pública, lavrada em Santa Catarina, devemos conferir apenas a autenticidade por meio de consulta ao selo digital de fiscalização. A eficácia da procuração deve ser presumida se o ato foi praticado pelo procurador antes do termo final estipulado ou se a procuração foi pactuada por prazo indeterminado. A confirmação da eficácia será excepcional, somente se houver fundada dúvida, e deverá ser realizada por meio de certidão atualizada, de inteiro teor ou específica, a ser providenciada pelo interessado. - Para as procurações públicas lavradas em outros Estados da Federação, devemos realizar o procedimento de confirmação de autenticidade e eficácia por *e-mail* ou ligação telefônica reduzida a termo, pelos contatos disponíveis no cadastro da serventia no CNJ.- Quando a procuração for pública e o procurador investido por meio de substabelecimento, deve ser apresentada toda a cadeia de procurações para conferência da autenticidade e, se for o caso, da eficácia.Fundamento: artigo 308 do CNCGFE/SC.- A autenticidade do ato só é garantida depois do recebimento dos dados pelo Poder Judiciário.Fundamento: artigo 355, parágrafo 1º, do CNCGFE/SC.- A representação das pessoas jurídicas deve ocorrer, sempre, por meio de seus administradores (nos limites do contrato social/estatuto) ou por procuradores da sociedade (nos limites da procuração outorgada pela sociedade, que deverá indicar os poderes específicos e a identificação do imóvel).- Não podem ser aceitas procurações em que sócios administradores se fazem representar, pessoalmente, nem devem ser aceitas procurações onde a sociedade, mesmo que por seu administrador, outorga poderes de administração ampla a terceiro.Fundamento: artigo 1.018 do CC. |  |  |
| 8 | **Se os requerentes forem pessoas jurídicas, representadas no procedimento por um de seus administradores, foi apresentado o documento hábil a comprovar seu poder de administração?**- A comprovação pode ser realizada por meio de: (a) certidão simplificada expedida pela Junta Comercial, quando tratar-se de sociedade empresária; ou (b) de certidão específica expedida pelo Ofício de Registro Civil de Pessoas Jurídicas, quando tratar-se de sociedade despersonificada; ou, ainda (c) consulta ao Quadro de Sócios e Administradores (QSA) da Receita Federal.- Havendo mais de um administrador, bastará a assinatura de qualquer um deles.- Os documentos podem ser apresentados na via original ou em cópia autenticada.Fundamento: artigos 799, 814 e 815 do CNCGFE/SC. |  |  |
| 9 | **Deve ser efetuada alguma averbação referente à qualificação dos proprietários (retificação de dados de qualificação, casamento, separação, divórcio, alteração da razão social, dissolução de união estável, etc.)?**- Caso seja necessário devem ser apresentados o requerimento e o documento hábil em protocolo separado.Fundamento: artigos 167, inciso II e 176, parágrafo 1º, inciso II, item 4, inciso III, item 2 e 213, inciso I, alínea “g” da LRP .- A complementação de dados de especialidade subjetiva ausentes ou insuficientes, ou sua modificação, será objeto de ato único por pessoa ou casal, ainda que faça referência a vários elementos, excetuadas as hipóteses de títulos diversos, que devem ter prenotações distintasFundamento: artigos 706, parágrafo 6º, 713, parágrafos 8º e 9º, do CN/CG-Extra. |  |  |
| 10 | **Caso o imóvel confronte com imóvel de domínio do Município de Florianópolis, foi apresentada a certidão de inteiro teor da matrícula ou da transcrição do imóvel objeto da retificação?**- A via original da certidão deve ser enviada para a PMF e as cópias da certidão poderão ser encaminhadas para os demais confrontantes.Fundamento: Ofício OE 143/SMDU/GS/ASJ 2011 expedido pela PMF. |  |  |
| 11 | **Deve ser efetuada alguma inscrição referente ao imóvel (inscrição imobiliária, logradouro, construção, desmembramento, incorporação imobiliária, unificação, CAR, etc.)?**- Caso seja necessário, devem ser apresentados em protocolo separado o requerimento e os documentos competentes.Fundamento: artigos 176, parágrafo 1º, inciso II, item 3, alíneas “a” e “b”, 212, 213 e 225, todos da LRP.- A complementação de dados de especialidade objetiva ausentes ou insuficientes, ou sua modificação, será objeto de ato único, ainda que faça referência a vários elementos, excetuadas a averbação de retificação de área e as hipóteses de títulos diversos, que devem ter prenotações distintas.Fundamento: artigo 701, parágrafo 2º, do CNCGFE/SC.- Devemos verificar se o título ou a matrícula contêm elementos que indiquem a existência de uma edificação ainda não averbada. Este procedimento é necessário, uma vez que a averbação da edificação é um requisito indispensável para registro do título. Se a edificação em questão não possuir *habite-se* ou, mesmo que possua, sua averbação não for possível devido à dependência de outro procedimento, como usucapião, unificação, desmembramento, etc., um dos outorgados no negócio jurídico pode declarar tal circunstância e requerer a cindibilidade do título. Mediante o pedido de cindibilidade, devemos proceder ao registro do título e à averbação para informar sobre a necessidade de regularização da situação da edificação.Fundamento: artigo 798 do CNCGFE/SC. |  |  |
| 12 | **O imóvel objeto da retificação de área foi localizado no programa de Geoprocessamento da PMF?**- Mesmo que o imóvel não tenha inscrição imobiliária própria, devemos localizá-lo no programa de Geoprocessamento e utilizar as seguintes ferramentas temáticas “SPU Terreno de Marinha”, “Unidade de Conservação” e “Plano Diretor”.- Caso o imóvel confronte ou esteja inserido, mesmo que parcialmente: (a) em área de marinha, devemos notificar a União Federal, por meio da Secretaria de Patrimônio da União (SPU); e (b) em Unidade de Conservação ou outra área de domínio público (AVL, ACI, etc.) devemos notificar o ente público responsável (União, Estado ou Município).- Caso o imóvel confrontante não tenha registro público (matrícula ou transcrição), os possíveis detentores de domínio não identificados deverão ser notificados por meio de edital eletrônico, publicado 1 (uma) vez, para se manifestarem no prazo de 15 (quinze) dias úteis.- Caso seja possível identificar a ocupação de terceiros dentro do polígono do imóvel objeto da retificação, devemos solicitar esclarecimento ao(s) requerente(s) por meio de nota de exigência. Caso seja confirmada a posse de terceiro, mesmo que por aquisição derivada, deve ser apresentada a sua anuência expressa ou deve ser requerida a sua notificação.- Devemos imprimir os espelhos de cadastro do imóvel objeto da retificação e dos imóveis confrontantes, assim como as imagens, com a utilização das ferramentas temáticas, e arquivar no procedimento.Fundamento: artigo 213, parágrafos 10 e 17, da LRP, artigo 99 do CC, artigo 711, inciso III, do CNCGJ/SC. |  |  |
| 13 | **O levantamento cadastral territorial foi realizado com as coordenadas georreferenciadas do imóvel?**- Caso o responsável técnico tenha realizado o levantamento utilizando o Sistema de Referência Geocêntrico para as Américas (SIRGAS 2000), devemos conferir as coordenadas no programa Dimensor.- Se a área total ou as medidas perimetrais do imóvel gerado pelo Dimensor, a partir do lançamento das coordenadas, divergir do imóvel retificando, devemos formular uma exigência solicitando que o responsável técnico retifique as coordenadas ou esclareça o motivo da divergência.- Se as coordenadas estiverem corretas, devemos mencioná-las na descrição do imóvel resultante da retificação de área e cadastrar o imóvel no Dimensor.- Caso o levantamento seja realizado utilizando o Sistema Geodésico Sulamericano de 1969 (SAD-69), não devemos conferir no Dimensor e nem mencionar na descrição do imóvel.Fundamento: artigo 21 do Decreto 89.817/1984, artigo 1º da Resolução do Presidente 01/2005 do IBGE e artigo 1º da Resolução do Presidente 01/2015 do IBGE e artigos 176, parágrafo 1º, item 3, inciso III e 225 da LRP. |  |  |
| 14 | **Os imóveis indicados como confrontantes conferem com os registros deste 2º ORI e com o cadastro imobiliário da PMF?**- Devemos conferir as matrículas/transcrições indicadas como imóveis confrontantes, assim como o cadastro tributário por meio do programa de Geoprocessamento.- Havendo divergência devemos solicitar esclarecimentos e, se for o caso, documentos complementares que comprovem a confrontação.- A conferência deve ser realizada em todas qualificações registrais, até que o procedimento seja encaminhado para a etapa de notificações. Devemos conferir, também, a prenotação da matrícula/transcrição para verificar se há algum título de aquisição protocolado.- Devemos imprimir as fichas cadastrais do imóvel retificando e dos imóveis confrontantes e anexar ao procedimento.Fundamento: artigo 704 do CNCGJ/SC. |  |  |
| 15 | **Há inclusão de área de posse ou de imóvel confrontante ou a exclusão de área matriculada/transcrita?**- O procedimento de retificação de área deve ser utilizado somente para adequação da descrição do registro à realidade fática do imóvel, não podendo ser utilizado para incluir área de posse ou de confrontante, assim como para excluir área matriculada/transcrita parcelada e transferida para terceiros. - Devemos conferir:(a) as prenotações encerradas para verificar se o procedimento de retificação de área já foi ingressado anteriormente, assim como se foram apresentados e não inscritos outros procedimentos em que a configuração física do imóvel não coincida com a área resultante da retificação de área;(b) as averbações e registros realizados no imóvel desde a origem registral para tentar localizar plantas (loteamento, desmembramento, unificação, usucapião, concessão de terras do IRASC, construção, etc.);(c) imagens de satélite e do *Street View*, atuais e históricas, no *Google Maps*, *Google Earth* e no Geoprocessamento da PMF.Fundamento: artigos 1º, 212 e 213 da LRP e artigo 711 do CNCGJ/SC. |  |  |
| 16 | **Existe alguma ação judicial que tenha como objeto o imóvel retificando?**- No requerimento o interessado deve declarar se o imóvel retificando já foi ou é objeto de qualquer pleito judicial (ex. retificação de área, usucapião, ações possessórias, etc.).- Caso tenha sido ou ainda seja objeto de ação judicial devem ser mencionados o número e a natureza do processo, assim como apresentada a certidão narrativa ou cópia da petição inicial.- Devemos conferir, ainda, se consta averbada ou prenotada na matrícula qualquer ação judicial que tenha como objeto o imóvel retificando.- Caso as ações evidenciem litígios com confrontantes ou com terceiros ocupantes do imóvel retificando, devem verificar a possibilidade de continuidade do procedimento, haja vista o requisito essencial da consensualidade.Fundamento: artigos 1º, 212 e 213, inciso II, parágrafos 2º ao 6º da LRP . |  |  |
| 17 | **O imóvel objeto da retificação de área é rural?**- Caso na matrícula conste um cadastro rural junto ao INCRA, mas o imóvel não tenha tal destinação, deve ser apresentado ofício de cancelamento do cadastro expedido pelo INCRA.- Caso o imóvel permaneça com destinação rural, devem ser apresentados:(a) o recibo de inscrição do imóvel no Cadastro Ambiental Rural (CAR), onde conste a inserção da área de reserva legal; e(b) o Certificado de Cadastro Rural - CCIR mais recente, devidamente quitado.Fundamento: artigo 416 do CNN/CN/CNJ-Extra.- Deve ser exigida a certificação do INCRA - de que a poligonal do imóvel não se sobrepõe a nenhum outro constante do seu cadastro georreferenciado e que o memorial descritivo atende às exigências técnicas - para imóveis cuja área seja igual ou maior do que 250.000,00m² (a partir de 20/11/2025 a certificação do INCRA deve ser exigida para imóveis de qualquer metragem).- Considerando que após 20/11/2025 todos os imóveis rurais deverão ter as suas poligonais certificadas pelo INCRA, deverá ser incluída na primeira nota devolutiva a recomendação de que o levantamento georreferenciado do imóvel observe a norma técnica dentro do Sistema Geodésico Local (SGL) com o objetivo de evitar a necessidade da realização de outro levantamento para o fim de certificação pelo INCRA.Fundamento: Ofício-Circular 2 do CNJ, Nota Técnica 3448/2021/DFG-1/DFG/DF/SEDE/INCRA, artigos 9º e 10 do Decreto 4.449/2002, artigo 2º da Instrução Normativa 77/2013 do INCRA e Circular 48/2023 da CGJ/SC. |  |  |
| 18 | **Os custos foram recolhidos corretamente?**Fundamento: artigo 14 da LRP e artigo 4º da Lei Complementar 755/2019.- Os custos serão formados pelos emolumentos, acrescidos dos valores relativos ao Fundo do Reaparelhamento da Justiça - FRJ, ao Imposto Sobre Serviços - ISS e à taxa de cartão, se houver.Fundamento: artigo 12, parágrafo 4º, da Lei Complementar 755/2019 e artigo 22 da Lei Complementar 807/2022.- Os emolumentos serão de:- Averbação (registro com valor): Para a averbação da retificação de área serão devidos os emolumentos correspondentes aos valores constantes no item 2.2 da Tabela III da Lei Complementar Estadual 755/2019, atualizada e publicizada por meio da Circular 355/2023 da CGFE/SC.Fundamento: item 4 da Tabela III da Lei Complementar Estadual 755/2019.- Base de Cálculo: Será o maior valor entre o valor declarado e o valor venal atribuído para fins de cobrança de imposto predial e territorial ou de transmissão.Fundamento: artigo 6º da Lei Complementar Estadual 755/2019 c/c artigo 320 do CNCGJ/SC.- Abertura de Matrícula: Quando for necessária a abertura de matrícula para o imóvel resultante da retificação.Fundamento: item 1.1 da Tabela III da Lei Complementar 755/2019, atualizada e publicizada por meio da Circular 355/2023 da CGFE/SC.- Expedição de Notificação:- Esse custo será devido somente para a expedição de notificações. Não devemos cobrar na expedição de ofícios informativos.Fundamento: item 11 da Tabela III da Lei Complementar Estadual 755/2019, atualizada e publicizada por meio da Circular 355/2023 da CGFE/SC.- Notificação pelos Correios: Depende de cotação pelos Correios.Fundamento: artigo 13, inciso II da Lei Complementar 755/2019.- Notificação pelo RTD: Depende de orçamento junto ao cartório competente.- Cancelamento de Protocolo: Ocorrendo o cancelamento do protocolo depois da qualificação registral, a requerimento do interessado ou em razão do simples decurso do prazo de prenotação (artigo 205 da LRP ) sem o cumprimento das exigências formuladas, serão devidos os emolumentos correspondentes a 1/3 do valor dos emolumentos do ato.Fundamento: artigo 84 da Lei Complementar 755/2019.- O FRJ incidirá à razão de 22,73% sobre o valor dos emolumentos.Fundamento: artigo 3º-A da Lei 8.067/1990.- O ISS incidirá à razão de 5% sobre o valor dos emolumentos.Fundamento: artigo 36 da Lei Municipal 3003/2011.- Caso haja divergência na cotação, devemos alterar os emolumentos no sistema, na aba “custas” e no campo “serviços cadastrados”, e no protocolo impresso, manuscritamente. |  |  |
| 19 | **O procedimento foi qualificado positivamente?**- Caso o procedimento seja qualificado positivamente e haja a necessidade de notificar algum confrontante, devem ser apresentadas as cópias dos principais documentos que instruíram o procedimento.- O conjunto de documentos deve conter cópias do requerimento, da planta (na mesma escala da via original que ficará arquivada neste 2º ORI); do memorial descritivo, da anotação de responsabilidade técnica, da certidão de inteiro teor da matrícula objeto da retificação de área (quando apresentada) e dos eventuais aditamentos ao requerimento, à planta e ao memorial descritivo.- As referidas cópias devem ser apresentadas somente após a qualificação positiva, para que se necessário sejam apresentados os respectivos aditamentos.- O prazo para manifestação é de 15 (quinze) dias úteis, contados a partir do dia útil seguinte ao recebimento da notificação.Fundamento: artigo 213, parágrafo 2º da LRP.- Após a averbação de retificação de área devemos abrir matrícula para a área especializada.Fundamento: artigo 687, inciso IV, do CN/CG-Extra. |  |  |
| 20 | **Foram realizadas as notificações dos confrontantes (proprietários e/ou ocupantes)?**- Aplica-se somente aos que não assinaram a planta anuindo à retificação de área.- O prazo para manifestação é de 15 (quinze) dias úteis, contados a partir do dia útil seguinte ao recebimento da notificação.- Entende-se como confrontantes os proprietários e os titulares de outros direitos reais e aquisitivos sobre os imóveis contíguos.- Quando o imóvel confrontante tratar-se de condomínio edilício incorporado ou instituído, a notificação poderá ser encaminhada ao condomínio. Quando tratar-se de condomínio geral *indiviso*, pode ser encaminhada para um dos coproprietários ou copossuidores.- Se os proprietários ou possuidores dos imóveis contíguos forem casados ou conviverem em regime de união estável entre si, bastará a manifestação de anuência ou a notificação de um dos cônjuges/companheiros.- Na hipótese de o casamento ser regido pelo regime da separação convencional de bens ou de o imóvel não estar sujeito à comunhão decorrente do regime de bens ou à composse, será necessária a notificação do cônjuge que tenha a propriedade ou a posse exclusiva.- Não se incluem como confrontantes os detentores de direitos reais de garantia.- Na hipótese de um dos ocupantes e/ou detentores de direitos dos imóveis confrontantes ter falecido, mas que o inventário não tenha sido aberto ou tenha sido aberto, mas não finalizado, a notificação pode ser realizada para o “espólio”, no endereço indicado pelos requerentes.- Caso o confrontante receba a notificação e não se manifeste dentro do prazo legal deve-se presumir a concordância ao procedimento.- Quando o imóvel confrontar com bens públicos (bens de uso comum, bens de uso específico ou dominicais), devemos notificar o ente público responsável.- Quando o imóvel confrontar com via pública municipal ou outro imóvel de domínio do Município, devemos notificar a Gerência de Patrimônio Imobiliário (GEPAI) do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Florianópolis (IPUF).- Quando o imóvel confrontar com via pública estadual ou com outro imóvel de domínio do Estado (terras devolutas, bens de uso específico, dominicais, etc.), devemos notificar a Procuradoria-Geral do Estado.- Quando o imóvel confrontar com imóvel de domínio da União, devemos notificar a Secretaria de Patrimônio da União (SPU).- Será admitida a manifestação do Poder Público em qualquer fase do procedimento.- A notificação pode ser realizada pelos Correios com AR ou pelo notificador do RTD. Caso o notificando não seja localizado, por estar em local incerto, não sabido ou inacessível, a notificação pode ser realizada por meio de edital.Fundamento: artigo 213, inciso II, parágrafos 2º, 3º, 4º e 10 da LRP e artigo 706, incisos I e II do CNCGJ/SC. |  |  |
| 21 | **Será necessário realizar alguma notificação por edital?**- Caso o imóvel confrontante não tenha registro público (matrícula ou transcrição), os possíveis detentores de domínio não identificados deverão ser notificados por meio de edital eletrônico, publicado 1 (uma) vez, para se manifestarem no prazo de 15 (quinze) dias úteis.- Caso o notificando não seja localizado, por estar em local incerto, não sabido ou inacessível, a notificação pode ser realizada por meio de edital. Todavia, a via editalícia trata-se de medida excepcional, podendo ser utilizada somente quando realizadas todas as diligências e exauridas todas as possibilidades de notificação pessoal.- O requerente pode, no primeiro momento, indicar um endereço para a notificação e optar pela notificação por meio dos Correios ou do notificador do RTD, mas caso a notificação seja infrutífera, devemos analisar o motivo da devolução para decidir sobre a necessidade de solicitar a retificação do endereço, a indicação de novo endereço ou que se promova a notificação pelo RTD.- Quando a notificação for realizada pelos Correios e o AR for devolvido com os motivos: (a) “endereço insuficiente” ou “não existe o nº indicado”, o requerente deve retificar o endereço indicado ou informar novo endereço; (b) “mudou-se”, “desconhecido” e “outros”, o requerente deve informar novo endereço; e (c) “recusado”, “ausente” e “não procurado”, o requerente pode indicar outro endereço, mas caso a notificação seja infrutífera, antes da notificação por edital, deve requerer a notificação por meio do notificador do RTD.- Nas hipóteses em que seja necessário apresentar novo endereço, o requerente deve realizar todas as diligências possíveis, realizando pesquisas em cadastros públicos e privados que lhes sejam acessíveis.- Devemos realizar, ainda, pesquisas no Indicador Pessoal (Livro 5), no cadastro imobiliário municipal, por meio do programa de Geoprocessamento da PMF, e nos *sites* dos Tribunais de Justiça, na tentativa de localizar outros endereços.- Após exauridas todas as possibilidades de notificação pessoal devemos certificar tal fato e autuar antes da publicação do edital.- O edital deve ser publicado por duas vezes, em meio eletrônico ou impresso, em jornal de grande circulação, a critério do interessado, com prazo de 15 dias úteis para cada um, devendo o silêncio, após o prazo de 15 dias úteis, ser interpretado como concordância.- O prazo para manifestação é de 15 (quinze) dias úteis, contados a partir do dia útil seguinte à publicação do edital.Fundamento: artigo 213, parágrafo 3º da LRP e artigo 653-A do CNCGJ/SC. |  |  |
| 22 | **Foi apresentada alguma impugnação à retificação de área?**- Eventuais impugnações devem ser ingressadas por meio de Protocolo de Exame e Cálculo (PEC).- Após o ingresso, as impugnações devem ser encaminhadas de imediato ao conferente responsável pela análise do procedimento de retificação de área.- Não devem ser admitidas impugnações genéricas, infundadas ou estritamente de cunho pessoal.- Ao tomar contato com a impugnação, o conferente deve: (a) expedir (no PEC) nota informativa ao impugnante (conforme modelo) e encerrar o PEC; (b) juntar a impugnação no protocolo de retificação de área; e (c) fazer um juízo prévio, emitindo, caso a impugnação não tenha explicitado quaisquer motivos e/ou fundamentos impeditivos à retificação de área, desde logo, ofício noticiando ao impugnante a inadmissão e consequente continuidade de tramitação do procedimento de retificação de área.- Havendo a rejeição da impugnação, o impugnante poderá requerer a instauração de suscitação de dúvida no prazo de 5 (cinco) dias úteis. - Decorridos os prazos para manifestação de todos os notificados e havendo impugnação considerada minimamente fundamentada, devemos notificar o requerente e o técnico responsável pelo levantamento para que, caso tenha interesse, manifeste-se no prazo de 5 dias úteis acerca dos fatos e fundamentos alegados pelo impugnante.- Após o término do prazo devemos analisar o mérito da impugnação e as manifestações do requerente e do responsável técnico, caso sejam apresentadas.- Caso a impugnação não seja justificada deverão ser emitidos ofícios a fim de noticiar ao impugnante e ao requerente a inadmissão da impugnação e a continuidade de tramitação do procedimento.- Caso a impugnação seja justificada, deverão ser emitidos ofícios a fim de noticiar ao impugnante e ao requerente a admissão da impugnação e a impossibilidade da continuidade do procedimento. Nesta hipótese, caberá ao requerente, no prazo de 10 (dez) dias úteis, contados do dia útil seguinte ao recebimento do ofício, apresentar: (a) declaração de anuência do impugnante; ou (b) requerimento para realização de audiência de conciliação, quando o mérito da impugnação comportar transação; ou (c) requerimento de prorrogação do prazo, a ser estipulado pelo requerente, para a realização de transação com o impugnante; ou (d) pedido para envio do procedimento para a Vara de Registros Públicos da Comarca desta Capital/SC (VRP), para o julgamento do mérito do impugnação.- Caso seja realizada a tentativa de conciliação, mas mantida a impugnação, devemos encaminhar o procedimento à VRP.- Caso o requerente não realize nenhuma das providências mencionadas acima, no prazo de 20 (vinte) dias úteis, contados do dia útil seguinte à qualificação negativa, devemos encaminhar o procedimento à VRP.- Após a impugnação não será possível a anuência tácita, por meio de nova notificação, mesmo que haja cancelamento da prenotação e instauração de um novo procedimento. O requerente deverá apresentar declaração expressa de anuência à retificação de área firmada pelo impugnante.Fundamento: artigo 213, parágrafos 5º e 6º da LRP. |  |  |
| 23 | **O procedimento foi qualificado negativamente?**- A conferência dos documentos deve ser exaustiva e a nota de exigência formulada com a exposição clara e objetiva dos fundamentos da recusa.- O protocolo deve ser “qualificado negativamente” no sistema e encaminhado para a digitalização.- Após o cumprimento das exigências, com base em novas informações e/ou novos documentos, poderá ser formulada nova nota de exigência.Fundamento: artigo 198 da LRP e artigo 189 do CNCGFE/SC. |  |  |

**Declaro que preenchi o presente roteiro de conferência após analisar o(s) documento(s) apresentado(s) e a(s) matrícula(s) prenotada(s), responsabilizando-me pelas informações inseridas.**

**Conferência inicial**: Data: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_\_. Nome: \_\_\_\_\_\_\_\_\_