



3º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO LUÍS/MA

RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA

(Art. 213, inciso II, Lei n.º 6.015/1973; art. 580, do Provimento n.º 16/2022, da CGJ/MA)

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

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 do 1º Registro de Imóveis de São Luís/MA, anterior circunscrição).

Requerimento assinado pelo(a) proprietário(a) ou pessoa com interesse jurídico direto comprovado documentalmente (procuração, instrumento particular, escritura pública), com firma reconhecida, contendo a qualificação completa do(s) proprietário(s) e de eventual cônjuge, indicando o número da matrícula/transcrição, livro, folhas e respectiva Serventia, bem como solicitando o procedimento de retificação administrativa, nos termos do art. 213, inciso II, da Lei n.º 6.015/1973 e autorizando que sejam procedidos todos os atos necessários.

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).

Se não houver na matrícula do imóvel valor de avaliação fiscal atualizado no ano vigente: Apresentar Avaliação fiscal atualizada do imóvel, expedida pela Secretaria Municipal da Fazenda de São Luís/MA (SEMFAZ).

Boletim de Cadastro Imobiliário, expedido pela SEMFAZ, contendo necessariamente a identificação completa do imóvel (Logradouro, número, quadra e Bairro).

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, parágrafo 14º, da Lei n.º 6.015/1973 e art. 582, parágrafo único, do Provimento n.º 16/2022, da CGJ/MA. (Modelo disponível nesta Serventia)

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 casos a seguir:

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

Certidão de inteiro teor da matrícula/transcrição de cada imóvel confrontante, observado o prazo de 30 (Trinta) dias de validade (se a matrícula for oriunda do 1º Registro de Imóveis de São Luís/MA, anterior circunscrição).

OBSERVAÇÃO: Se não houver matrícula/transcrição, a certidão a ser emitida deverá indicar os pontos das coordenadas que fazem a linha divisória da confrontação.

Certidão atual de confrontantes, emitida pela SEMFAZ, contendo a identificação dos confrontantes do imóvel, com logradouro, número, quadra, Bairro, número da matrícula/transcrição, livro, folhas e Serventia (dispensada caso já conste a referida identificação dos imóveis confrontantes na matrícula/transcrição).

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).

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 a localização do imóvel, medidas e área, configuração geométrica, coordenadas UTM Datum SIRGAS 2000 e identificação de cada confrontante.

IMPORTANTE: Entendem-se como confrontantes para fins de assinatura na planta, os proprietários e titulares de outros direitos reais e aquisitivos sobre os imóveis contíguos, constantes das matrículas/transcrições confrontantes, observado o art. 213, inciso II, § 10 e § 17, da Lei n.º 6.015/1973.

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

Em caso de algum dos confrontantes não assinar a planta, apresentar requerimento assinado pela parte interessada, com firma reconhecida, solicitando a notificação, 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, Lei n.º 6.015/1973, presumindo-se a anuência do confrontante que deixar de apresentar impugnação no prazo da notificação (art. 213, II, § 4º, Lei n.º 6.015/1973).

Declaração de anuência dos confrontantes, em conjunto ou em separado, assinada, com firmas reconhecidas, contendo a qualificação completa destes, inclusive o endereço, indicando expressamente as linhas perimétricas envolvidas (os pontos de coordenadas que fazem a linha divisória da confrontação), número da matrícula/transcrição, livro, folha e respectiva Serventia dos confrontantes (dispensada caso o confrontante constante da respectiva matrícula/transcrição tenha assinado a planta).

Caso o confrontante que assinou a planta seja ocupante: Apresentar instrumento que justifique a ocupação (recibo, comprovante de residência, escritura, contrato, etc.), devendo os titulares de direitos constantes da matrícula/transcrição serem notificados.

Caso o confrontante seja imóvel de propriedade do poder público (União, Estado ou Município e suas autarquias, empresas públicas e fundações), deverá ser representado pelo(s) seu(s) representante(s) legal(ais), acompanhado de respectiva prova de representação (publicação do Diário Oficial da nomeação/Ata de eleição do representante legal).

Caso o confrontante seja pessoa jurídica de direito privado, deverá ser representada pelo(s) seu(s) representante(s) legal(ais), acompanhado de respectiva prova de representação (Consolidação contratual e certidão simplificada, ambos da Junta Comercial; instrumento de procuração com poderes específicos, se necessário).

Se o imóvel se confrontar com condomínio edilício, este deverá ser representado pelo seu síndico, acompanhado de respectiva prova de representação (Convenção, Ata da assembleia de eleição).

Se o confrontante for espólio, este deverá ser representado pelo inventariante, com apresentação da(o) escritura/termo de inventariante.

OBSERVAÇÕES IMPORTANTES:

- 1) Os documentos não são definitivos, servindo como orientação dos documentos geralmente necessários para o serviço pretendido.
- 2) Todos os documentos devem ser apresentados em **FOTOCÓPIAS AUTENTICADAS OU VIAS ORIGINAIS (QUE PERMANECERÃO ARQUIVADOS NA SERVENTIA)**, havendo necessidade de complementação será emitida nota de exigência expondo os motivos e as pendências a serem cumpridas.
- 3) Os títulos previstos no art. 221, da Lei n.º 6.015/73, devem ser apresentados **SEMPRE NO ORIGINAL**, a exemplo de Escrituras Públicas, Contratos Particulares, Cédulas, dentre outros).