

GEORREFERENCIAMENTO/RETIFICAÇÃO DE ÁREA

1. Requerimento dirigido ao Oficial de Registro contendo (firma reconhecida dos proprietários e responsável técnico):

1.1. Qualificação completa de todos os proprietários (marido e mulher – necessário a assinatura de ambos);

1.2. Matrícula a ser georreferenciada/retificada;

1.3. Área ANTES do geo e APÓS o geo;

1.4. Afirmção solene de que todos os confrontantes indicados são os únicos proprietários/possuidores dos imóveis confinantes, não tendo havido qualquer omissão na relação dos imóveis vizinhos ou investida nas áreas destes (indicar a respectiva matrícula e/ou posse); (MODELO ANEXO)

1.5. Declaração firmada sob pena de responsabilidade civil e criminal, que possam advir da prestação de qualquer informação incompleta ou inverídica, notadamente que não houve alteração das divisas do imóvel registrado e de que foram respeitados os direitos dos confrontantes; (MODELO ANEXO)

2. Memorial descritivo com credenciamento no INCRA (apresentar em forma tabelar):

2.1. Memorial descritivo em conformidade com o capítulo 5 do Manual Técnico de Limites e Confrontações do INCRA – 1ª Edição (confrontação contendo DENOMINAÇÃO, MATRÍCULA e CNS do cartório de registro do imóvel confinante) – com firmas reconhecidas.

2.2. Certificação do INCRA de que a poligonal não se sobrepõe a outra.

3. Mapa georreferenciado credenciado no INCRA (assinatura confrontantes ou declaração, com firma reconhecida) (assinatura do proprietário e responsável técnico, com firma reconhecida);

3.1. Confrontação contendo DENOMINAÇÃO, MATRÍCULA e CNS do cartório de registro do imóvel confinante.

3.2. Certificação do INCRA de que a poligonal não se sobrepõe a outra.

4. Declaração de respeito de limites dos confrontantes, com firmas reconhecidas¹; (modelo de carta de anuência anexo)

4.1. Inserir coordenadas apresentadas no memorial, individualmente a cada confrontante, na declaração assinada.

4.2. Áreas públicas (exceto rios não navegáveis), necessário a anuência do Poder Público². Sendo a área confrontante com terreno de Marinha, acrescido ou de terrenos marginais de rios federais, apresentar certidão da Superintendência do Patrimônio da União na Bahia (SPU/BA), constando que os limites divisórios, Linha Preamar Média – LPM ou Linha Média das Enchentes Ordinárias - LME0, foram respeitadas (poder de fiscalização – art. 1º da Lei no 9.636, de 15 de maio de 1998.) e pelos mesmo

¹ Compete ao interessado buscar a anuência não apenas de seus vizinhos, mas também dos titulares de direito real incidentes sobre o próprio imóvel retificando. As hipóteses mais comuns de anuência de não confrontante são as seguintes: o credor hipotecário e o usufrutuário, quanto à descrição completa do imóvel; o beneficiário da servidão, quanto à descrição desta; o órgão ambiental, quanto à descrição da reserva legal; o concessionário de energia elétrica, quanto à descrição da servidão de passagem).

Se o imóvel confrontante pertencer a várias pessoas (regime de condomínio geral), basta a assinatura de um dos condôminos (marido e mulher se for o caso), esclarecendo-se esta circunstância na Declaração de Limites.

Caso seja possessor, esta situação deve ser expressamente afirmada, justificada e demonstrada na Declaração de Respeito de Limites ou expressamente declarada pelo Proprietário(a) e Engenheiro responsável no requerimento, bem como, ser juntado CCIR e ITR comprovando “em parte” a legitimidade.

Caso de falecimento, apresentar termo de inventariante ou apresentar anuência de qualquer descendente imediato do falecido.

² Se o confrontante for Estrada deverá ser apresentada declaração do Órgão responsável de não invasão da faixa de domínio ou constar na planta a distância mínima da estrada e exigir a declaração do engenheiro de não invasão da mesma.

Pequenos cursos d'água como riachos, ribeirões e córregos, apesar de limites naturais, não são considerados como confrontantes para efeitos de geo/retificação, a não ser que sejam navegáveis, o que deverá ser declarado expressamente no requerimento inicial. Caso não seja navegável, o confrontante será o proprietário da outra margem, cuja matrícula e assinatura deverão estar no processo apresentado ao Cartório.

fundamentos legais no item anterior mencionados; Ou declaração firmada pelo profissional técnico que executou os serviços.

4.3. Se algum confrontante não quiser ou não for localizado para assinar de forma amigável, o requerente, no requerimento inicial, deverá indicar, sob responsabilidade, o endereço completo, inclusive com CEP, onde o Cartório tentará cumprir as notificações, com o respectivo recolhimento dos DAJES, diligência e despesas postais.

5. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) com comprovante de quitação e reconhecimento de firma³;

6. Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR), quitado (art. 9º, § 5º, do Decreto 4.449/02);

7. Última declaração completa do ITR bem como os 5 últimos ITRs (Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural) e/ou Certidão Negativa Débitos (art. 9º, § 5º, do Decreto 4.449/02).

8. CAR-CEFIR.

9. Certidões de matrícula do imóvel e dos confrontantes (imóvel confrontante tiver matrícula em outra Serventia, com validade 30 dias). Cópia autenticada ou original da certidão comprobatória de propriedade do anuente confinante e certidão em inteiro teor das matrículas que estão sendo georreferenciadas.

10. CD ou mídia digital com as coordenadas constantes no memorial e mapa (formato PDF e WORD/EXCEL).

11. Observações finais:

11.1. Se algum requerente ou confrontante for pessoa jurídica, deverá ser apresentada certidão consolidada e atualizada da Junta Comercial demonstrando quem tem legitimidade para assinar;

11.2. Se algum requerente ou confrontante estiver representando por procuração, se particular deverá ser atual e com firma reconhecida, se por instrumento público apresentar certidão recente (90 dias) do cartório onde lavrada;

11.3. Apresentar 2 vias de cada documento (caso seja necessário notificar confrontante, providenciar cópias da planta e memorial a fim de instruir a mesma)

11.4. Caso o georreferenciamento tenha sido realizado conforme a 2ª Nota Técnica do Incra (antes do SIGEF), deverá apresentar certificação da poligonal objeto de memorial descritivo de imóvel rural referente a serviço de georreferenciamento conforme 3ª Nota Técnica do INCRA, ou seja, o procedimento deverá ser novamente processado pelo Sistema de Gestão Fundiária – SIGEF (art. 18, § 1º da Instrução Normativa nº 77 do INCRA).

³ Artigo 1.292, § 2º do Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registro do Estado da Bahia, bem como o artigo 221, II da Lei 6.015/73.



Rua Alice de Almeida Fuchs, 26. Centro.
Una-BA. CEP: 45.690-000.
Tel.: (73) 3236-1828 e (73) 99845-6313
cartorio@riuna.com.br
www.riuna.com.br

DECLARAÇÃO DO PROPRIETÁRIO

Imóvel: Fazenda (**NOME**), localizada no Município de **XXXX/BA**, matriculada/registrada sob o nº **XXX** (CNS: 13.952-7) do Registro de Imóveis de Una/BA.

Interessado(a): **NOME**

Eu, (**NOME, NACIONALIDADE, ESTADO CIVIL, PROFISSÃO**), RG nº **XXX**, CPF nº **XXX**, residente e domiciliado na (**ENDEREÇO**), atesto serem verdadeiras todas as informações apresentadas no memorial e planta anexa, bem como **DECLARO SOB PENA DE RESPONSABILIDADE CIVIL E CRIMINAL**:

- A) Não existir nenhuma disputa ou discordância sobre os limites comuns existentes entre o citado imóvel.
B) Não houve alteração das divisas do imóvel, bem como que foram respeitados os direitos dos confrontantes.
C) Que os trabalhos topográficos foram elaborados pelo Engenheiro Agrimensor **XXX**, CREA nº. **XXX**, credenciamento no INCRA **XXX** da ART **XXX**.
D) São meus únicos confrontantes:

Nome completo	Imóvel (indicar se é proprietário ou posseiro)
Nome	Fazenda XXX (N. de matricula XXX, Cartorio XXX)
Nome	Fazenda XXX (N. de matricula XXX, Cartorio XXX)

Cidade/UF, data.

Nome do Proprietário
(reconhecer firma)

Se casado – Nome do Conjuge
Reconhecer firma

CARTA DE ANUÊNCIA

Imóvel: Fazenda (**NOME**), localizada no Município de **XXXX/BA**, matriculada/registrada sob o nº **XXX** (CNS: 13.952-7) do Registro de Imóveis de Una/BA.

Interessado(a): **NOME**

Eu, (**NOME, NACIONALIDADE, ESTADO CIVIL, PROFISSÃO**), RG nº **XXX**, CPF nº **XXX**, residente e domiciliado na (**ENDEREÇO**), - se for casado, qualificação completa da esposa, que também deverá firmar a presente), **CONCORDO PLENAMENTE COM OS DADOS DA PLANTA E MEMORIAL** referentes ao imóvel acima, confrontante ao meu, que me foram apresentados pelo Eng. Agrimensor **XXX**, CREA-BA **XXX**, apenas nos espaços em que o referido imóvel faz confrontação com o imóvel de minha propriedade.

Portanto, minha anuência refere-se tão-somente à seguinte descrição, existente na planta e no memorial que me foram apresentados, cujos dados técnicos da confrontação entre os dois imóveis são os seguintes:

Vértices	Azimuthes UTM	Distancia
4 ao 5	Az. XXXXXX	XXXX,XX m
5 ao 6	Az. XXXXXX	XXXX,XX m

Cidade/UF, data.

Nome do Confrontante
(Reconhecer firma)

Se casado – Nome do Conjuge
(Reconhecer firma)



Rua Alice de Almeida Fuchs, 26. Centro.
Una-BA. CEP: 45.690-000.
Tel.: (73) 3236-1828 e (73) 99845-6313
cartorio@riuna.com.br
www.riuna.com.br

DECLARAÇÃO DE PROFISSIONAL TÉCNICO

Imóvel: Fazenda (**NOME**), localizada no Município de **XXXX/BA**, matriculada/registrada sob o nº **XXX** (CNS: 13.952-7) do Registro de Imóveis de Una/BA.

Interessado(a): **NOME**

Eu, (**NOME, NACIONALIDADE, ESTADO CIVIL, PROFISSÃO**), RG nº **XXX**, CPF nº **XXX**, residente e domiciliado na (**ENDEREÇO**),- **DECLARO SOB PENA DE RESPONSABILIDADE CIVIL E CRIMINAL:**

A) Que efetuei pessoalmente o levantamento da área e que os valores corretos dos azimutes e distâncias e os dados de identificação dos confrontantes são os apresentados na planta e no memorial descritivo que acompanham o presente laudo.

B) Que o levantamento foi efetuado intramuros, uma vez que as divisas são claras e respeitadas há muitos anos.

C) Que todas as confrontações com os bens públicos, como: rodovias, estradas, rio navegável, linhas férreas, vias públicas asfaltadas com calçadas (passeios); áreas confrontantes com terreno de Marinha, acrescido ou de terrenos marginais de rios federais, os limites divisórios, Linha Preamar Média – LPM ou Linha Média das Enchentes Ordinárias – LMEO, **respeitaram as metragens legais.**

Cidade/UF, data.

Nome do Responsável Técnico - (reconhecer firma)