

RETIFICAÇÃO DE ÁREA

O QUE É?

Retificação de área é o procedimento por meio do qual é feita a adequação da descrição do imóvel constante no texto do Registro de Imóveis com a realidade do terreno, sempre respeitando as áreas públicas e os limites dos imóveis confrontantes. Em melhores palavras, **é o procedimento que realiza o ajuste entre a descrição das marcas e divisas que o imóvel realmente tem e a descrição que consta na Matrícula do imóvel.**

Previsão Legal – artigos 167, 176, 213, 225, 246 e ss. da Lei n. 6.015/1973; Provimento CNJ nº 195/2025 – arts. 440-AS a 440-AV e 440-AX; e Provimento Conjunto CGJ/CCI nº 15/2023 – arts. 793 a 805 do Código de Normas do Estado da Bahia

LISTA SIMPLIFICADA DOS DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

- **Requerimento** firmado pelo(s) proprietário(s) ou representante legal, com firma reconhecida ou assinatura eletrônica avançada/qualificada (art. 440-AX, Provimento CNJ 195/2025), contendo: Qualificação completa do(s) requerente(s) e cônjuges; Regime de bens e data do casamento (se anterior/posterior à Lei nº 6.515/77); Assinatura de todos os proprietários.
- **Pessoa Jurídica:** Contrato social consolidado e alterações, ou estatuto + ata de eleição da diretoria; Certidão simplificada da Junta Comercial, expedida nos últimos 30 dias; Cópia autenticada. Por procuração: apresentar cadeia completa de procurações/substabelecimentos com poderes específicos (art. 118 c/c 661 CC).
- **Planta e Memorial Descritivo** do imóvel, contendo: Área retificada, limites, confrontações (com nº de porta/lote, quadra e matrícula); Assinatura do engenheiro (CREA/CAU) + proprietários + confrontantes (com firmas reconhecidas). Observações obrigatórias: Termo de responsabilidade (art. 213, §14, LRP, com redação da Lei nº 10.931/2004); Identificação dos confrontantes com matrícula ou título, inclusive cônjuges quando aplicável.
- **Levantamento topográfico** conforme NBR 17047/ABNT, indicando: Pontos de referência, ângulos internos, azimutes, medidas lineares, área total, latitude e longitude; Assinado pelo responsável técnico, proprietários e confrontantes.
- **Comprovação da posse ou propriedade dos confrontantes:** Certidão de matrícula; ou Conta de água/luz autenticada (no caso de ocupantes).
- **ART/RRT/TRT** do responsável técnico, assinada e acompanhada do comprovante de pagamento (art. 1.082, CN/BA).
- **Foro/Enfiteuse** (quando aplicável): anuência do senhorio direto.
- **Ausência de anuência de confrontantes:** informar endereço completo para intimação/notificação, anexando cópias autenticadas da planta e memorial.
- **Notificações obrigatórias, dos Confrontantes:** Prefeitura Municipal (Procuradoria) em caso de confrontação com logradouro; Procuradoria do Estado (se divisa com rios/córregos); Nome completo, CPF e Endereço completo de todos os confrontantes, dos imóveis.
- **Apresentar Declaração constando as seguintes informações** (assinadas por proprietário e engenheiro):
 - a) que estão ciente do quanto disposto no art. 213, II, § 14º da Lei 6015/73;
 - b) que o imóvel cuja retificação se pretende averbar não abrange área de posse cujo o reconhecimento do domínio ocorreria por meio próprio da usucapião;
 - c) que a presente retificação não implica em transferência de propriedade, não incidindo portanto na necessidade de recolhimento de tributo e lavratura de título específico;
 - d) que tal área

não engloba área já matriculada ou transcrita e que respeita os limites existentes, não invadindo área vizinha e por fim; e) que não há procedimento judicial de retificação de área em curso.

– **Carta de anuência** (documento apartado, quando não conseguir anuência na planta ou memorial descrito), modelo no site.

– **Certidão de Dados Cadastrais do imóvel** – PMS atualizada, disponível em <https://www2.sefaz.salvador.ba.gov.br/servico/certidao-dados-cadastrais>.

OBSERVAÇÕES:

• **1.** Caso os proprietários confrontantes ou seus imóveis, possuam matrículas e estejam registrados em outro Registro de Imóveis, tais quais, 2º, 3º, 4º e 6º Registro de Imóveis de Salvador e/ou Registro de Imóveis de Lauro de Freitas, 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 ao Lote, Quadra e Planta, ou endereço do imóvel, a fim de confirmar a propriedade;

• **2. Caso o imóvel faça estrema (divisa, limite) com o poder público** (vias públicas, estradas, ruas, travessas, rios navegáveis, etc), a respectiva anuência poderá ser suprida com declaração do responsável técnico (com firma reconhecida) de que a medição respeitou plenamente as divisas com as áreas e faixas de domínio de imóveis públicos.

• **3. Caso haja necessidade de notificar algum confrontante que não assinou** o levantamento topográfico, incluir requerimento nesse sentido, obedecendo o seguinte:

• **a) no caso de confrontante pessoa física** o requerimento deve conter o nome, qualificação completa e endereço do mesmo.

• **b)** se o imóvel confrontante estiver onerado com hipoteca, usufruto, alienação fiduciária, etc, também deverão ser notificados os detentores desses direitos reais.

• **c) no caso de confrontante pessoa jurídica** (ou ente jurídico), o requerimento deve conter o nome, endereço, e qualificação completa do representante legal a ser notificado, apresentando certidão simplificada atualizada da Junta Comercial, bem como cópias autenticadas da última alteração contratual (com consolidação do contrato social) com cláusula de administração da sociedade; ou do estatuto social e respectiva ata de eleição devidamente registrados no RTD.

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

• **e) no caso do confrontante ser condomínio geral** (vários proprietários), o requerimento deve conter o nome, qualificação completa de, pelo menos, um dos condôminos, com endereço para notificação;

• **f) 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).;

APRESENTAR EM ALGUNS CASOS:

– **Firma reconhecida em outra cidade ou estado**, deverá reconhecer sinal público (Art 264 do Código de Normas da CGJ-BA);

– **Requerimento para Saneamento de Matrícula** (Arts. 440 – Prov. Nº 195 do CNJ, de 03/06/2025).

ATENÇÃO

1 - Lembramos que todos os documentos podem ser apresentados em formato eletrônico, assinados digitalmente e protocolados por meio da Central Eletrônica (<https://registradores.onr.org.br/>).

2 - Esta lista de documentos procura abordar a maior parte das situações envolvendo o tema. Contudo, determinados casos concretos poderão exigir documentos adicionais, que poderão ser solicitados após a competente análise do título protocolado.

CUSTAS CARTORÁRIAS

Segue abaixo, a lista de todos os atos que serão praticados para o registro do título apresentado com os seus respectivos itens das Tabelas de Custas (Tabela III – REGISTRO DE IMÓVEIS), anexas à Lei Estadual 12.373/2011, devidamente atualizada nos termos da lei, disponível em:

<https://www.7risalvador.com.br/tabela-custas>

Item	Tipo	Ato
Em TODOS os casos:		
VIII	Prenotação	Prenotação (Nota I-24 da Tabela de Custas)
XV	Averbação (complementar)	Averbação de Retificação de área
Em ALGUNS casos:		
VII	Certidão	Certidão de inteiro teor (caso solicitado)

Notas explicativas:

- 1- O DAJE para o registro ou averbação, será complementar ao DAJE de Prenotação e emitido após a análise do título protocolado;
- 2- O valor da prenotação será abatido das taxas dos atos a serem praticados se o título prenotado não puder ser registrado/averbado ou o apresentante desistir do serviço, o cartório fará jus à taxa de prenotação.

ATENÇÃO

1 - Esta Tabela de Custas procura abordar a maior parte das situações envolvendo o tema. Contudo, determinados casos concretos poderão exigir a prática de atos adicionais (como abertura de matrícula e/ou outros tipos de averbação), que somente podem ser identificados após a competente análise do título protocolado.