

## TRABALHOS TÉCNICOS DESTINADOS À RETIFICAÇÃO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO - PROCEDIMENTOS

**COORDENAÇÃO:** Flavio Fernando de Figueiredo

**RELATORES:** Fausto Valentim Braidatto, Mauro de Carvalho Senna e Mauro Nardino  
Francesco Scacchetti

**COLABORADORA:** Ana Carolina Valério Nadalini

O **IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo**, entidade sem fins lucrativos, congrega engenheiros, arquitetos e empresas atuantes em Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia com o objetivo de promover a defesa dos interesses profissionais e morais da classe e fomentar o avanço científico em seu campo, mediante o desenvolvimento e a difusão do conhecimento técnico, a promoção da especialidade a níveis superiores de excelência profissional e acadêmica, o intercâmbio harmonioso e construtivo entre todas as áreas do saber de qualquer forma ligadas ao seu campo de atuação, e, sobretudo, a obediência estrita à ética como fundamento da contribuição de seus afiliados à sociedade.

Entidade registrada no CREA/SP – Conselho Regional de Engenharia Arquitetura e Agronomia do Estado de São Paulo, através de representante eletivo, é filiada ao IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, entidade federativa nacional com representação no CDEN – Colégio de Entidades Nacionais do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, órgão máximo da classe dos engenheiros e arquitetos brasileiros.

Em comparação a outros campos de atuação dos peritos é notório o descompasso do nível de conhecimento específico na área do registro imobiliário em relação às demais especialidades da perícia. Acresça-se a essa constatação a falta de aprofundamento no estudo do Direito Imobiliário, o que redundou em interpretações conflitantes no que concerne à retificação dos registros imobiliários.

Quando da publicação da Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/1973 e Lei 6212/1975) os Juízes e Curadores da 1ª Vara de Registros Públicos da Capital de São Paulo, aprofundaram os estudos da matéria para a correta aplicação da Lei. Com a colaboração dos Oficiais de Registro de Imóveis foram definidos pelos Juízes procedimentos e normas, dentro das suas atribuições de Corregedores Permanentes dos Registros de Imóveis da Capital, que acabaram sendo disseminados para todo o país.

Na mesma época eram habituais reuniões entre os Juízes, Curadores e Peritos nas quais se buscaram soluções técnicas adequadas às exigências da Lei de Registros Públicos disponibilizando os recursos da Engenharia, e consolidando as técnicas necessárias à convicção dos Juízes.

Buscando a consolidação desses conceitos o IBAPE-SP, sensível à necessidade da uniformização de procedimentos, como também à qualificação dos profissionais, implementou a elaboração da presente Norma.

## ÍNDICE

1. OBJETIVO E CONSIDERAÇÕES INICIAIS.....	3
2. NORMAS E DOCUMENTOS COMPLEMENTARES .....	3
2.1 – Legislação Básica .....	3
2.2 – Definições .....	3
3. TIPOS DE RETIFICAÇÃO DE REGISTRO IMOBILIÁRIA .....	4
3.1 Retificação de Área .....	4
3.2 Unificação de Imóveis.....	4
3.3 Apuração de Remanescente .....	4
3.4 Averbação de Abertura de Rua .....	4
3.5 Inserção de Dimensões .....	4
4. REQUISITOS .....	4
4.1 - Retificação de Área .....	4
4.2 - Unificação de Imóveis .....	4
4.3 - Apuração de Remanescente .....	4
4.4 – Abertura de Rua .....	5
4.5 – Inserção de Dimensões .....	5
5.METODOLOGIA.....	4
5.1 – Correspondência entre o registro e a situação fática (Análise Qualitativa) .....	5
5.2 – Verificações dimensionais (Análise Quantitativa).....	5
6. APRESENTAÇÃO DO LAUDO OU PARECER TÉCNICO .....	6
6.1 – Retificação de dimensões (“Retificação de Área”) .....	6
6.2 – Unificação de Imóveis (“Fusão de Registros”) .....	8
6.3 – Apuração de Remanescente .....	8
6.4 – Inserção de Dimensões .....	8
ANEXO 1 .....	9
ANEXO.2.....	12

## 1. Objetivo e Considerações Iniciais

**1.1** O presente texto técnico tem por objetivo uniformizar os procedimentos e requisitos mínimos exigíveis para elaboração de trabalhos técnicos essenciais às retificações de registro imobiliário, judiciais ou administrativas, em suas várias modalidades.

**1.2** Esta norma fixa as diretrizes, conceitos, terminologia, convenções, notações, critérios e procedimentos relativos às retificações de registro imobiliário, cuja elaboração de trabalhos técnicos é de responsabilidade e competência exclusiva dos profissionais legalmente habilitados pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA, em consonância com a Lei Federal 5194 de 24 de dezembro de 1966 e com as Resoluções n<sup>os</sup> 205, 218 e 345 do CONFEA.

## 2. NORMAS E DOCUMENTOS COMPLEMENTARES

Esta Norma atende as leis, decretos, restrições e normas relacionadas, bem como todas as normas técnicas aprovadas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), que venham a ser consideradas pertinentes com a matéria em estudo, com destaque para a NBR 14.645-2.

### 2.1 – Legislação Básica

a) Lei de Registros Públicos - Lei 6.015 (31/12/1973) e alterações introduzidas pelas leis:

- Lei 6.216 (30/06/1975)

- Lei 10.267 (28/08/2001)

- Lei 10.931 (04/08/2004), a qual no seu Artigo 59 altera os Artigos 212, 213 e 214 da Lei 6.015/73, relativos à Retificação de Registro Imobiliário.

b) Código de Águas

- Decreto 24.643 (10/07/1934)

c) Parcelamento do Solo Urbano

- Decreto - Lei 58 (10/12/1937)

- Decreto - Lei 271 (28/02/1967)

- Lei 6.766 (19/12/1979)

d) Terrenos de Marinha

- Decreto - Lei 3.438 (17/07/1941)

- Decreto - Lei 2.490 (16/08/1940)

- Decreto - Lei 4.120 (21/02/1942)

e) Decreto - Lei 9.760/46

### 2.2 – Definições

São adotadas nesta norma as definições constantes do glossário (Anexo 1).

### 3. TIPOS DE RETIFICAÇÃO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO

#### **3.1 Retificação de Área**

3.1.1 Procedimento destinado à adequação à realidade do texto do registro imobiliário, corrigindo a descrição ou suprimindo omissões, relativas a confrontações e a dimensões lineares, angulares e de superfície, sempre observando o respeito às áreas públicas e aos limites registrários dos imóveis confrontantes.

#### **3.2 Unificação de Imóveis**

3.2.1 Procedimento destinado à caracterização da área resultante da fusão de dois ou mais imóveis, corrigindo a descrição ou suprimindo omissões, relativas a confrontações e a dimensões lineares, angulares e de superfície de cada um dos registros a unificar, sempre observando o respeito às áreas públicas e aos limites registrários dos imóveis confrontantes.

#### **3.3 Apuração de Remanescente**

3.3.1 Procedimento destinado à descrição do remanescente de imóvel que, após desfalques decorrentes de alienações ou desapropriações, tem sua caracterização inviabilizada se utilizadas exclusivamente as informações do registro imobiliário, sempre observando o respeito às áreas públicas e aos limites registrários dos imóveis confrontantes.

#### **3.4 Averbação de Abertura de Rua**

3.4.1. Procedimento destinado a indicar no registro a alteração de confrontação, que passa a ser com logradouro público e consignar a eventual redução de disponibilidade.

#### **3.5 Inserção de Dimensões**

3.5.1. Procedimento destinado a inserir no registro do imóvel em estudo medidas perimetrais ou de superfície, a partir exclusivamente das informações constantes dos assentos imobiliários.

O procedimento da inserção de medidas não se presta a alterar dimensões já constantes do registro retificando.

### 4. REQUISITOS

A retificação de registro imobiliário somente será possível, sob o prisma da engenharia, quando atendidos os requisitos a seguir descritos, específicos a cada modalidade:

#### **4.1 - Retificação de Área**

- 4.1.1 - Confirmar a identidade entre o imóvel descrito no registro retificando e o imóvel objeto da vistoria.
- 4.1.2 - Identificar os confrontantes fáticos e confirmar a correlação destes com os confrontantes do registro retificando.
- 4.1.3 - Comprovar que a descrição resultante da retificação não se sobrepõe a outros registros e não avança sobre áreas públicas.

#### **4.2 - Unificação de Imóveis**

- 4.2.1 - Confirmar a contiguidade dos imóveis a serem unificados.
- 4.2.2 - Confirmar a homogeneidade dominial e a proporcionalidade de cada um dos titulares.
- 4.2.3 - Confirmar a homogeneidade dos eventuais ônus que gravem os registros unificandos.
- 4.2.4 - Aplicar os mesmos requisitos da Retificação de Área para o perímetro do todo unificado.

#### **4.3 - Apuração de Remanescente**

- 4.3.1 - Confirmar que o imóvel em análise está localizado dentro dos limites registrários da área maior.
- 4.3.2 - Confirmar que o imóvel em estudo não é atingido, total ou parcialmente, por qualquer dos desfalques já registrados, com origem na área maior.
- 4.3.3 - Atender os mesmos requisitos da Retificação de Área, para o imóvel remanescente.

#### **4.4 – Abertura de Rua**

**4.4.1** - Confirmar se o logradouro a ser averbado é oficial.

**4.4.2** - Confirmar a identidade entre o imóvel descrito no registro retificando e o imóvel objeto da vistoria.

**4.4.3** - Comprovar que o imóvel descrito confronta ou é seccionado pelo logradouro a ser averbado.

**4.4.4** - Descrever a parcela do imóvel atingida pelo logradouro ou informar a simples alteração de confrontação.

#### **4.5 – Inserção de dimensões**

**4.5.1** - Identificar, a partir dos dados registrários, o formato geométrico do imóvel.

**4.5.2** - Confirmar que o formato tabular do imóvel permite o cálculo de dimensões omitidas no registro.

**4.5.3** - Aferir com a utilização de planta de restituição aerofotogramétrica o formato do terreno retificando.

Observação: Os formatos geométricos usuais que permitem a inserção de medidas e área a partir das informações dos registros serão apresentados no Anexo 2.

### **5 – METODOLOGIA**

Com o objetivo de atender os requisitos apresentados no capítulo precedente é essencial que seja utilizada a metodologia exposta a seguir.

#### **5.1 – Correspondência entre o registro e a situação fática (Análise Qualitativa)**

Na Retificação de Registro Imobiliário é **indispensável** a confirmação da correspondência entre “o imóvel descrito no registro e o imóvel existente no local”, no que se refere à localização e confrontações (análise qualitativa).

A correspondência (registro x local) deve ser provada através da comparação entre as informações constantes do registro retificando (nomes dos confrontantes, números do prédio e/ou do lote, acidentes geográficos perimetrais, faixas de domínio perimetrais, etc) com os dados constatados na vistoria e confirmados através dos registros dos imóveis confrontantes.

**5.1.1** – A confirmação dos nomes dos confrontantes tabulares do imóvel retificando pode ser obtida através do estudo da cadeia filiatória dos registros dos imóveis confrontantes.

**5.1.2** – Caso o registro retificando seja omissivo ou impreciso quanto às confrontações a aferição da correspondência poderá ser feita a partir dos dados registrários dos imóveis confrontantes.

**5.1.3** – Nos casos dos registros retificandos indicarem as confrontações através de lotes, quinhões, acidentes geográficos, etc, a confirmação da correspondência poderá ser feita com a utilização de plantas oficiais de loteamento, arruamento, divisão, expropriação, de restituições aerofotogramétricas e de aerofotos.

#### **5.2 – Verificações dimensionais (Análise Quantitativa)**

As verificações dimensionais deverão se lastrear nas dimensões registrárias dos imóveis retificando e confrontantes, bem como nas dimensões fáticas obtidas através de levantamento topográfico planimétrico, com precisão de acordo com as Normas Técnicas da A.B.N.T.

O levantamento topográfico deverá contemplar:

- as divisas do imóvel retificando;
- os perímetros dos imóveis confrontantes;
- as larguras dos logradouros públicos e/ou as dimensões que sofram influência do imóvel retificando;
- a distância à esquina do logradouro público mais próximo ou qualquer outro referencial físico incontestado, ou ainda, para os imóveis rurais, coordenadas georeferenciadas para os casos previstos na Lei;
- eventualmente, pontos notáveis mencionados em plantas e registros.

No caso de áreas rurais o levantamento topográfico dos perímetros dos imóveis lindeiros poderá limitar-se ao cadastramento de pontos notáveis de divisas, que possibilitem a comparação com as dimensões de registro.

**5.2.1** - Para assegurar que o imóvel retificando não avance sobre imóveis de outros registros há a necessidade de comparar as dimensões registrárias com as fáticas, tanto do imóvel retificando, quanto dos imóveis vizinhos e logradouros públicos.

**5.2.2** - É recomendável a montagem de um desenho ou tabela comparando as medidas perimetrais oriundas do levantamento topográfico, com medidas dos registros dos imóveis retificando e confrontantes.

Através da comparação entre o registro e a situação fática ficam evidenciadas as eventuais diferenças de medidas (Análise Quantitativa).

**5.2.3** - O exame do desenho ou da tabela possibilitará aferir se as eventuais expansões das dimensões do imóvel retificando respeitam as dimensões registrárias dos imóveis confrontantes.

**5.2.4** - Quando as informações tabulares não forem suficientes para uma conclusão segura ou a descrição tabular fizer referência a elementos específicos, deverão também ser obtidas informações a partir de:

- a) restituições aerofotogramétricas para obtenção dos traçados de córregos e outros acidentes naturais, inexistentes ou eventualmente alterados à época da vistoria;
- b) plantas de loteamentos oficiais para identificação da distribuição dos lotes na quadra (retificando e lindeiros) e obtenção de dimensões oficiais dos logradouros públicos;
- c) plantas de faixas de domínio de linhas de transmissão de energia, de ferrovias, de rodovias, de adutoras, para exame das dimensões oficiais e posicionamento das faixas, em relação à área em estudo;
- d) plantas de desmembramento e divisão, não inscritas e/ou não regularizadas, arquivadas nas Serventias e/ou órgãos públicos, desde que haja correspondência com as informações constantes de outros registros existentes na Serventia, para auxiliar no estudo dominial e, eventualmente, no estudo dimensional;
- e) plantas de desapropriação para identificação dos limites das áreas públicas e dos confrontantes.

**5.2.5** - Caso fique confirmado o respeito às dimensões registrárias dos imóveis confinantes, o perímetro apurado no levantamento topográfico poderá ser levado à registro. Caso contrário, por se tratar de procedimento não contencioso, deverão ser projetados sobre a planta topográfica os limites registrários dos imóveis confrontantes.

## **6 – APRESENTAÇÃO DO LAUDO OU PARECER TÉCNICO**

### **6.1 – Retificação de dimensões (“Retificação de Área”)**

O Laudo ou Parecer Técnico para as retificações de dimensões deverá conter todas as informações necessárias e suficientes para ser auto-explicável e apresentar:

**6.1.1** - Identificação do solicitante.

**6.1.2** - Finalidade do Laudo ou Parecer Técnico.

**6.1.3** - Identificação e caracterização do imóvel retificando, fornecendo os seguintes parâmetros obtidos através da vistoria:

- a) localização: endereço completo e quadra;
- b) confrontações: endereços, nomes dos titulares de domínio e/ou ocupantes;
- c) características das divisas: muro, cerca, parede, córrego, espigão, etc.

**6.1.4** - Demonstrativo da identidade entre o registro retificando e o imóvel objeto da retificação, com detalhamento observando os procedimentos descritos no item 5.1 deste Procedimento.

**6.1.5** - Confirmação da correspondência entre os confrontantes fáticos e os confrontantes constantes no registro retificando.

**6.1.6** - Demonstração de que o perímetro da área retificanda, caracterizado na planta e no memorial descritivo, não se sobrepõe a outros registros e não avança sobre áreas públicas, conforme item 5.2 deste procedimento.

**6.1.7** - Conclusão quanto à viabilidade ou não da retificação pretendida.

**6.1.8** - Apresentação da documentação fotográfica que deverá identificar o imóvel retificando, o logradouro para o qual o imóvel entesta, os elementos caracterizadores das divisas físicas e eventuais outros dados esclarecedores.

**6.1.9** - Apresentação da planta topográfica que contenha os dados coletados através do levantamento topográfico planimétrico, associados às conclusões do estudo dos registros, que darão origem à planta, na qual deverá constar:

a) Caracterização das divisas físicas cadastradas através do levantamento topográfico, contendo:  
I. tipos de divisas (cercas, muros, paredes, marcos, córregos, etc.) e suas posições relativas (eixo, face interna ou face externa dos muros e paredes);  
II. dimensões dos logradouros públicos lindeiros;  
III. caracterização dos imóveis confrontantes, através de suas dimensões, dos endereços, números dos lançamentos fiscais, nomes dos titulares de domínio e respectivos números dos registros.

b) Indicação dos limites do imóvel retificando, contendo:

I. identificação dos vértices do perímetro final;  
II. dimensões lineares orientadas por rumos, ou azimutes, ou preferencialmente por ângulos internos. Nos casos de linhas curvas devem ser fornecidos todos os elementos geométricos (raio, ângulo, central, desenvolvimento, etc.)

*Observação: Nos casos em que as divisas forem definidas por acidentes naturais (córregos, espigões, rios, lagos, etc.) devem ser representadas por segmentos com as dimensões lineares e respectivos rumos ou azimutes ou ângulos internos, de forma a possibilitar a sua perfeita reconstrução sem o uso de outros documentos.*

III. área (medida de superfície) do perímetro final;

IV. distância à esquina do logradouro público mais próximo e, caso necessário, a outros pontos de referência ou, no caso de imóvel rural, coordenadas geo-referenciadas.

c): Nas retificações administrativas deverão constar as assinaturas dos interessados e dos profissionais legalmente habilitados, acompanhadas do texto do parágrafo 14, do artigo 213 da Lei de Registros Públicos, a seguir reproduzido:

*“Parágrafo 14 – Verificado a qualquer tempo não serem verdadeiros os fatos constantes do memorial descritivo, responderão os requerentes e o profissional que o elaborou pelos prejuízos causados, independentemente das sanções disciplinares e penais.”*

d) Nas retificações administrativas a anuência dos proprietários dos imóveis confrontantes e de seus ocupantes, para dispensar a notificação, deverá ser dada diretamente na planta.

**6.1.10** - Apresentação do Memorial Descritivo que deverá ser suficiente para, independentemente da planta que o originou, possibilitar a exata localização e reconstrução integral do perímetro do imóvel retificando, com idêntica conformação geométrica à da Planta Topográfica, devendo conter:

**6.1.10.1** - Localização abrangendo:

a) endereço completo: nome do logradouro e número do prédio;  
b) denominações anteriores do logradouro, se necessário;  
c) identificação dos logradouros que formam a quadra, se urbano;  
d) identificação do bairro e do distrito;  
e) número do lançamento fiscal;  
f) distância à esquina mais próxima, se urbano ou coordenadas geo-referenciadas, se rural.

**6.1.10.2** - Descrição do perímetro final estabelecido no estudo dos registros, exatamente igual aos limites representados na Planta Topográfica, conforme o item 6.1.9.

**6.1.10.3** - Identificação dos confrontantes através dos endereços, números dos lançamentos fiscais, nomes dos titulares de domínio e números dos registros.

Notas:

a) identificar, destacado da descrição, o registro objeto da retificação;

b) não poderão ser alteradas no Memorial Descritivo as informações tabulares não envolvidas na retificação.

Exemplos:

- não devem ser incluídas na nova descrição construções existentes, não averbadas;
- não devem ser suprimidas na nova descrição construções constantes do registro, cujas demolições não tenham sido averbadas.

**6.1.11** – O Laudo ou Parecer Técnico deverá conter todos os documentos utilizados para o desenvolvimento do trabalho, tais como certidões dos Registros de Imóveis relativas aos imóveis retificando e confrontantes, plantas oficiais (loteamentos, desapropriações, restituições aerofotogramétricas, etc.), etc.

### **6.2 – Unificação de Imóveis (“Fusão de Registros”)**

Além dos tópicos relacionados para a retificação de área, o laudo para a unificação deverá demonstrar gráfica e/ou analiticamente a contiguidade e a homogeneidade dominial entre os imóveis unificandos. Confirmadas a contiguidade e a homogeneidade dominial dos imóveis unificandos, para o perímetro resultante deverão ser atendidos os mesmos itens mínimos do laudo ou parecer técnico de retificação de área (item 6.1 deste Procedimento).

### **6.3 – Apuração de Remanescente**

**6.3.1** – No laudo ou parecer técnico para a apuração de remanescente deverá ser demonstrado, gráfica e/ou analiticamente, que o imóvel em estudo está contido no interior do registro da área maior e não é atingido por qualquer desfalque já registrado.

Atendidos estes requisitos, para o remanescente apurado deverão ser desenvolvidas as mesmas atividades referentes à Retificação de Área (item 6.1).

**Nota:** - Quando o remanescente em estudo apresentar dimensões pouco significativas em relação à área maior não se faz necessária a caracterização exata de todo o perímetro tabular da gleba.

**6.3.2** – Na apuração de remanescente devem ser observados os seguintes aspectos:

- a) As áreas cujas alienações não foram levadas a registro não caracterizam desfalque da área maior e, conseqüentemente, integram o remanescente;
- b) Os desfalques físicos, referentes a apossamentos ou desapropriações não registradas, não integrarão o remanescente, mas deverão ser descritos em separado, para possibilitar o futuro registro;
- c) O Laudo ou Parecer Técnico deverá conter informações quanto à viabilidade do encerramento do registro da área maior.

### **6.4 – Inserção de Dimensões**

O Laudo ou Parecer Técnico para inserção de dimensões deverá comprovar, somente através de dados dos registros imobiliários, que o imóvel retificando tem o formato de figura geométrica que permita o cálculo das dimensões omissas, perimetrais ou de superfície, unicamente a partir das dimensões constantes do próprio registro.

**6.4.1** – A confirmação do formato da figura geométrica do imóvel retificando deverá ser efetuada na seguinte seqüência:

- a) Extrair do registro retificando todas as informações técnicas possíveis para identificar o formato geométrico tabular do imóvel retificando;
- b) Pesquisar a filiação do registro retificando com o objetivo de obter informações nas descrições constantes nos registros anteriores, não constantes do registro atual, que permitam inserir as dimensões;
- c) Caso os estudos precedentes não sejam suficientes deverão ser analisados os registros dos imóveis confrontantes, para o melhor conhecimento das características geométricas do imóvel retificando;
- d) Confirmado que o formato tabular permite a inserção de medidas recomenda-se a aferição do formato físico através do exame de plantas de restituição aerofotogramétrica em escala não inferior a 1:2.000.



Os formatos geométricos mais usuais que permitem o cálculo da área a partir de dimensões perimétricas tabulares estão indicados no Anexo II.

Cabe observar que:

- O procedimento de inserção de dimensões não tem por objetivo ajustar o registro às dimensões de campo, não devendo ser utilizado qualquer dado obtido a partir de medição de campo;

A planta de restituição aerofotogramétrica não pode ser utilizada para a obtenção de dimensões ou de ângulos diferentes de 90°.

## GLOSSÁRIO

### 1 - OBJETIVO

Este Glossário contém a terminologia aplicável na elaboração de trabalhos técnicos destinados à retificação de registro imobiliário.

Deste Glossário farão parte também as definições constantes de:

- "Glossário de Terminologia Básica aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do IBAPE/SP", aprovado em 09/08/1994;
- Decreto n° 31.601 do Município de São Paulo;
- Norma ABNT/NBR 14.645-2.

### 2 – DICIONÁRIO TÉCNICO

Para os efeitos deste Procedimento são adotadas as seguintes definições:

**ACESSÃO:** Modo originário de aquisição da coisa acessória que adere materialmente ao imóvel, passando a pertencer definitivamente ao proprietário, podendo ter origem:

- natural: formação de ilhas, avulsão, aluvião, abandono de álveo, etc.
- artificial: quando por efeito exclusivo de fato ou ação do homem: plantações, terraplenagem, etc.
- mista: quando se dá simultaneamente por fato natural e por ação do homem.

**ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA:** Ato decorrente de decisão judicial sobre bens compromissados e quitados, em casos de impugnação ou dúvida sobre o respectivo registro.

**AREA "NON AEDIFICANDI":** Área gravada por restrições legais ou contratuais do loteamento, desde que devidamente averbadas junto ao Registro de Imóveis, onde não é permitido construir.

**ASSENTO IMOBILIÁRIO:** Elementos oficiais arquivados no Cartório do Registro de Imóveis (registro do imóvel retificando, dos confrontantes, planta de inserção de loteamento, etc.).

**ASSISTENTE TÉCNICO:** Profissional legalmente habilitado, indicado e contratado pela parte para orientá-la, assistir os trabalhos periciais em todas as fases da perícia e, quando necessário, emitir seu parecer técnico.

**CO-PROPRIEDADE:** Propriedade comum a duas ou mais pessoas. O mesmo que condomínio.

**COMPROMISSO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA:** Contrato particular em que o promitente vendedor se obriga a transferir, dentro de determinado prazo, a propriedade de um bem ao promissário comprador, mediante certas condições contratuais e financeiras.

**CONDOMÍNIO:** Domínio em comum exercido por duas ou mais pessoas simultaneamente, regido por legislação própria, sendo dividido em dois tipos:

- TRADICIONAL, OU DO CÓDIGO CIVIL - regido pelas disposições do Código Civil;
- DE PROPRIEDADES (EM PLANOS) HORIZONTAIS: regido pelas disposições da lei 4591, de 16/12/1964, que dispõe sobre o mesmo em edificações e incorporações imobiliárias.

**CONJUNTO RESIDENCIAL:** Uma ou mais edificações, isoladas ou agrupadas, vertical ou horizontalmente, ocupando um ou mais lotes, dispondo obrigatoriamente de espaços e instalações de utilização comum, caracterizadas como bens em condomínio do conjunto.

**CURSO D'ÁGUA:** linha de drenagem natural, perene ou intermitente, cuja classificação é estabelecida no Código de Águas.

**DECADÊNCIA:** Perda, perecimento ou extinção de direito em si, por consequência da inércia ou negligência no uso de prazo legal ou direito a que estava subordinado. Ver PRESCRIÇÃO.

**DEMARCAÇÃO:** Assinalação ou aviventação dos limites ou divisas de uma propriedade; ato de fixar limite.

**DESAPROPRIAÇÃO:** Transferência unilateral e compulsória da propriedade de um bem ou direito, do detentor do mesmo para o poder público, ou por sua delegação, por utilidade pública ou interesse social, mediante indenização prévia e justa.

**DESDOBRO:** é a repartição do lote em duas ou mais partes autônomas e distintas, obedecidas as posturas municipais.

**DESMEMBRAMENTO:** é a divisão da gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, oficialmente reconhecido.

**DIVISA:** É o limite (fático ou tabular) da propriedade que a separa da propriedade contígua, cuja descrição será de acordo com a posição do observador, a qual deve ser obrigatoriamente explicitada.

**DIVISÃO:** Partição de coisa comum, de modo a atribuir a cada condômino seu respectivo quinhão.

**DOMÍNIO:** Direito real que submete a propriedade, de maneira legal, absoluta e exclusiva, ao poder e vontade de alguém; é a propriedade plena.

**ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA:** Instrumento lavrado por tabelião em livro de notas, a pedido de partes interessadas, revestido das formalidades legais, que concretiza transação entre elas, cujo traslado tem o mesmo valor do instrumento original e pode ser registrado, transferindo o domínio do bem, no Registro de Imóveis.

**ESPÓLIO:** Conjunto de bens, direitos ou acervo de uma personalidade jurídica extinta. Patrimônio, débitos e créditos deixados por falecimento na representação jurídica. Ver HERANÇA.

**EXAME:** Inspeção, por meio de perito, sobre pessoa, coisas móveis e semoventes, para verificação de fatos ou circunstâncias que interessem à causa. Quando o exame é feito em imóvel, denomina-se vistoria.

**FORMAL DE PARTILHA:** Título extraído dos autos de inventário, que menciona e discrimina os bens atribuídos ao herdeiro, transferindo-lhe o domínio e/ou os direitos possessórios sobre o bem.

**GLEBA:** Área de terra que não foi objeto de loteamento ou desmembramento.

**HERANÇA:** Conjunto de bens ou direitos deixados pelo falecimento de seu titular. Ver ESPÓLIO.

**INTRA-MUROS:** Imóvel situado dentro do perímetro descrito no registro do imóvel.

**LAUDO:** Parecer técnico escrito e fundamentado, emitido por um especialista indicado por autoridade, relatando os resultados de exames e vistorias, com as respectivas conclusões.

**LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO PLANIMÉTRICO (OU LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO OU LEVANTAMENTO PERIMÉTRICO):** Levantamento dos limites e confrontações de uma propriedade, pela determinação do seu perímetro, incluindo, quando houver, o alinhamento da via ou logradouro com o qual faça frente, bem como a sua orientação e a sua amarração a pontos materializados no terreno de uma rede de referência cadastral, ou, no caso de sua inexistência, a pontos notáveis e estáveis nas suas imediações. Texto conforme item 3.14 da NBR-13.133 (Execução de Levantamento Topográfico).

**LOTE:** Área resultante de loteamento, desmembramento ou desdobro, com pelo menos uma divisa lindeira à via de circulação.

**PARECER TÉCNICO:** Opinião, conselho ou esclarecimento técnico emitido por um profissional legalmente habilitado sobre assunto de sua especialidade.

**PERÍCIA:** Atividade concernente a exame realizado por profissional especialista, legalmente habilitado, destinada a verificar ou esclarecer determinado fato, apurar as causas motivadoras do mesmo, ou o estado, alegação de direitos ou a estimação da coisa que é objeto de litígio ou processo.

**PERITO:** Profissional legalmente habilitado, idôneo e especialista, convocado para realizar uma perícia.

**POSSE:** Detenção ou ocupação, com ou sem fruição, de coisa ou direito, já reconhecidas por sentença judicial.

**PRESCRIÇÃO:** ver DECADÊNCIA

**PROPRIEDADE:** Relação de direito entre a pessoa e o bem tangível ou intangível, certo e determinado, podendo dela usar, gozar ou dispor, submetendo-a de maneira absoluta, exclusiva e direta à sua vontade e poder. Quando a propriedade sofre limitação em alguns de seus direitos elementares em virtude de ônus real que sobre ela recai, é classificada como propriedade limitada, ou nua-propriedade.

**REIVINDICAÇÃO:** Procedimento para obter o reconhecimento de um direito de propriedade.

**REMANESCENTE:** é o que resta de um imóvel, após vendas registradas ou desapropriações, com origem num mesmo registro.

**RESTRICÇÃO:** Limitação imposta por lei ou servidão.

**RETIFICAÇÃO:** é toda alteração no conteúdo do registro e que, em relação à descrição do imóvel, importa na sua adequação à realidade fática, quer corrigindo sua descrição, quer suprimindo omissões em relação às medidas perimetrais, de superfície ou de confrontação.

**RETIFICAÇÃO INTRA-MUROS:** correção que não resulta em interferências nos limites tabulares dos imóveis vizinhos, ao registro retificando.

**SERVIDÃO:** Encargo específico que se impõe a uma propriedade em proveito coletivo ou de outrem. Pode ser classificada em:

**SERVIDÃO ACESSÓRIA:** Aquela necessária para que a principal possa surtir efeito.

**SERVIDÃO ADMINISTRATIVA:** Aquela em que o titular é o poder público

**SERVIDÃO APARENTE:** Aquela que se manifesta concretamente por intervenção física.

**SERVIDÃO MÚLTIPLA:** Aquela que, embora instituída sobre a mesma parte de um imóvel, se destina a usos de naturezas diversas.

**SERVIDÃO NÃO APARENTE:** Aquela que não se manifesta por intervenção física.

**SERVIDÃO PERPÉTUA (OU PERMANENTE):** Aquela instituída por prazo indeterminado

**SERVIDÃO PREDIAL** - Restrição imposta a um prédio para uso e utilidade de outro prédio, pertencente a proprietário diverso.

**SERVIDÃO TEMPORÁRIA:** Aquela instituída por prazo determinado.

**SERVIDÃO VOLUNTÁRIA:** Aquela que decorre de ato espontâneo de vontade.

**TABULAR OU REGISTRÁRIA:** correspondente às informações praticadas no livro das transmissões ou na matrícula do Cartório de Registro de Imóveis.

**UNIFICAÇÃO:** é a fusão de dois ou mais imóveis obrigatoriamente contíguos e com homogeneidade dominial.

**USUCAPIÃO:** Forma de aquisição de domínio, por posse reconhecida judicialmente em face da legislação.

**USUFRUTO:** Direito real assegurado a alguém de desfrutar temporariamente de propriedade alheia.

**VISTORIA:** Constatação de um fato em imóvel, mediante exame circunstanciado e descrição minuciosa dos elementos que o constituem, objetivando sua avaliação ou parecer sobre o mesmo. Ver EXAME.

**ANEXO 2**  
**FORMATOS GEOMÉTRICOS QUE PERMITEM**  
**A INSERÇÃO DE DIMENSÕES E DE ÁREA**

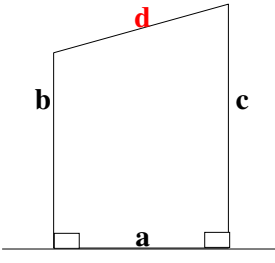
FIGURA	ELEMENTOS	DIMENSÕES
	Dimensões de registro	a b c
	Condições para possibilitar inserções	a perpendicular b a perpendicular c
	Dimensões passíveis de inserção	d
	Área resultante com elementos dos registros	$A = \frac{(b+c)}{2} \times a$

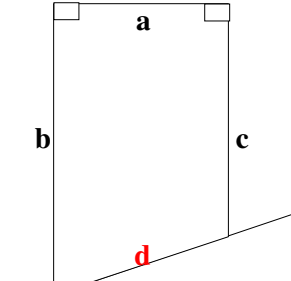
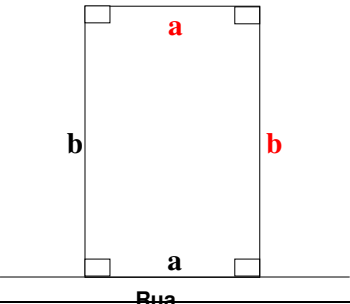
FIGURA	ELEMENTOS	DIMENSÕES
	Dimensões de registro	a b c
	Condições para possibilitar inserções	a perpendicular b a perpendicular c
	Dimensões passíveis de inserção	d
	Área resultante com elementos dos registros	$A = \frac{(b+c)}{2} \times a$

FIGURA	ELEMENTOS	DIMENSÕES
	Dimensões de registro	a b
	Condições para possibilitar inserções	a perpendicular b a perpendicular b
	Dimensões passíveis de inserção	a e b
	Área resultante com elementos dos registros	$A = a \times b$

**Nota:** perpendicular são duas linhas que formam ângulo de 90° entre si.

**Exemplo:**

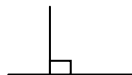


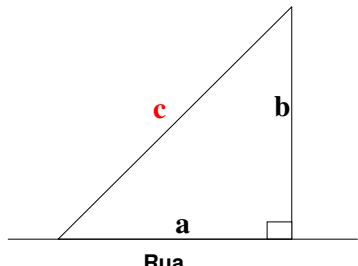
FIGURA	ELEMENTOS	DIMENSÕES
Triângulo Retângulo 	Dimensões de registro	a b
	Condições para possibilitar inserções	a perpendicular b
	Dimensões passíveis de inserção	c
	Área resultante com elementos dos registros	$A = \frac{a \times b}{2}$

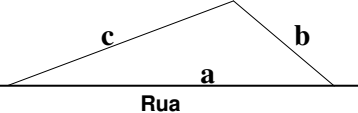
FIGURA	ELEMENTOS	DIMENSÕES
Triângulo Qualquer (a ≠ b ≠ c) 	Dimensões de registro	a b c
	Condições para possibilitar inserções	As três dimensões fornecidas no registro
	Dimensões passíveis de inserção	Não há
	Área resultante com elementos dos registros	$p = \frac{a + b + c}{2}$ $A = \sqrt{p \times (p-a) \times (p-b) \times (p-c)}$

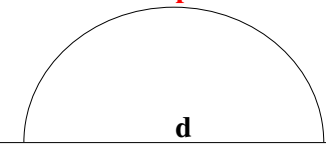
FIGURA	ELEMENTOS	DIMENSÕES
Semicírculo 	Dimensões de registro	d
	Condições para possibilitar inserções	P formando semicircunferência
	Dimensões passíveis de inserção	$p = \frac{\pi \times d}{2}$
	Área resultante com elementos dos registros	$A = \frac{\pi \times d^2}{8}$

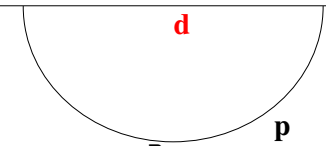
FIGURA	ELEMENTOS	DIMENSÕES
Semicírculo 	Dimensões de registro	P
	Condições para possibilitar inserções	P formando semicircunferência d passando pelo centro
	Dimensões passíveis de inserção	$d = \frac{2 \times p}{\pi}$
	Área resultante com elementos dos registros	$A = \frac{\pi \times d^2}{8}$

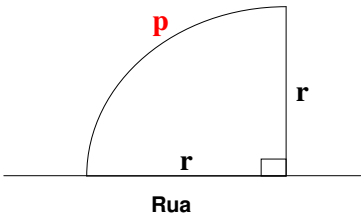
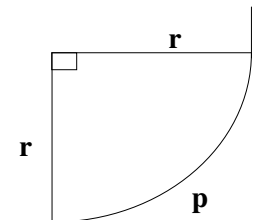
FIGURA	ELEMENTOS	DIMENSÕES
Setor Circular 	Dimensões de registro	r
	Condições para possibilitar inserções	p parcela da circunferência laterais (r) perpendiculares entre si
	Dimensões passíveis de inserção	$p = \frac{\pi \times r}{2}$
	Área resultante com elementos dos registros	$A = \frac{\pi \times r^2}{4}$

FIGURA	ELEMENTOS	DIMENSÕES
Setor Circular 	Dimensões de registro	p
	Condições para possibilitar inserções	p parcela da circunferência laterais (r) perpendiculares entre si
	Dimensões passíveis de inserção	$r = \frac{2 \times p}{\pi}$
	Área resultante com elementos dos registros	$A = \frac{\pi \times r^2}{4}$

**FORMATOS GEOMÉTRICOS EM QUE NÃO É POSSÍVEL  
A INSERÇÃO DE DIMENSÕES E DE ÁREA**

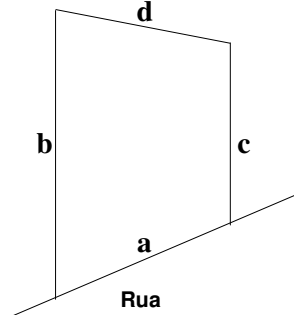
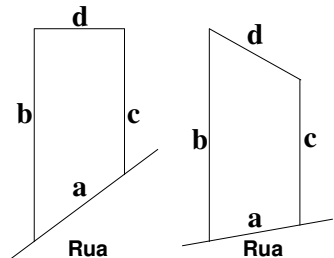
FIGURA	ELEMENTOS	DIMENSÕES
Paralelogramo 	Dimensões de registro	a b c d
	a e b não perpendiculares a e c não perpendiculares	
	Mesmo b e c sendo paralelas não é possível calcular a área Figuras possíveis com o mesmo perímetro	



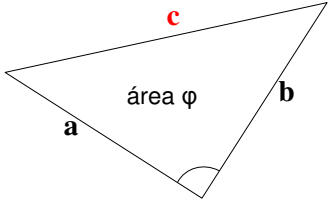
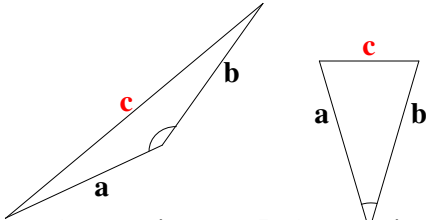
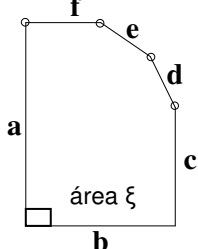

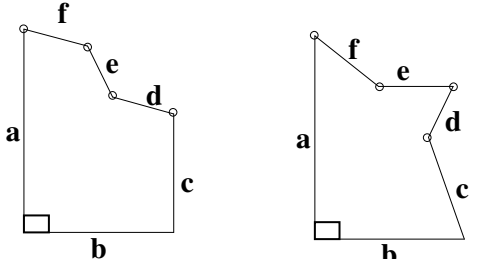
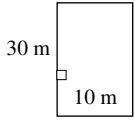
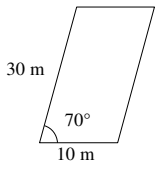
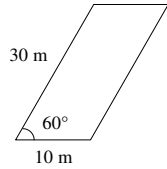
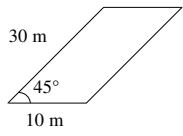
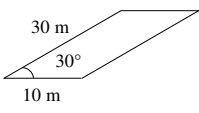
FIGURA	ELEMENTOS	DIMENSÕES
Triângulo Qualquer 	Dimensões de registro Condições para possibilitar inserções de área e dimensões	a; b Não é possível calcular a área sendo desconhecido <b>c</b> e o ângulo
	figuras e áreas possíveis com elementos dos registros	 <p>36% menor do que a área <math>\varphi</math></p> <p>52% menor do que a área <math>\varphi</math></p>

FIGURA	ELEMENTOS	DIMENSÕES
	Dimensões de registro Condições para a inserção de área e dimensões	"a" "b" "c" "d" "e" "f" e  Sem o fornecimento de pelo menos três ângulos não é possível a inserção de área
	figuras e áreas possíveis com elementos dos registros	 <p>6% menor do que a área <math>\xi</math></p> <p>33% menor do que a área <math>\xi</math></p>

**VARIAÇÃO DA ÁREA DO PARALELOGRAMO REGULAR**

FIGURA	ÁREA	CASO FOSSE ADOTADA A ÁREA DE 300 m <sup>2</sup>
	$A = 300,00 \text{ m}^2$	---
	$A = 281,91 \text{ m}^2$	$300 / 281,91 \approx 107\%$ área adotada $\approx 1,07$ vezes maior do que a real
	$A = 259,81 \text{ m}^2$	$300 / 259,81 \approx 116\%$ área adotada $\approx 1,16$ vezes maior do que a real
	$A = 212,13 \text{ m}^2$	$300 / 212,13 \approx 141\%$ área adotada $\approx 1,41$ vezes maior do que a real
	$A = 150,00 \text{ m}^2$	$300 / 150 \approx 200\%$ área adotada $\approx 2$ vezes maior do que a real