

ILMA. SR(A). REGISTRADORA DO 1º SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS DA
COMARCA DE ARAPONGAS - PARANÁ.

NOME E QUALIFICAÇÃO DE TODOS OS PROPRIETÁRIOS (NOME COMPLETO, nacionalidade, profissão, nascido em: data de nascimento, filho de xxxx e de xxxxxx, inscrito na Cédula de Identidade – RG nº xxxxx/SSP/XX e CPF nº xxxxx, Estado civil (1 - casado com NOME COMPLETO, nacionalidade, profissão, nascido em: data de nascimento, filho de xxxx e de xxxxxx, inscrito na Cédula de Identidade – RG nº xxxxx/SSP/XX e CPF nº xxxxx, em XX/XX/XXXX, sob o Regime XXXXX, escritura de pacto antenupcial registrada sob nº XXXX no XXº Serviço de Registro de Imóveis de XXXX ou 2 - solteiro, separado, divorciado, viúvo não convivente em união estável ou convivente em união estável com NOME COMPLETO, nacionalidade, profissão, nascido em: data de nascimento, filho de xxxx e de xxxxxx, inscrito na Cédula de Identidade – RG nº xxxxx/SSP/XX e CPF nº xxxxx, em XX/XX/XXXX, sob o Regime XXXXX), residentes e domiciliados em xxxxx, e-mail xxxxx e telefones xxxxxx

CASO O PROPRIETÁRIO SEJA FALECIDO E TENHA SIDO REALIZADO O INVENTÁRIO E PARTILHA, AINDA NÃO REGISTRADO NO IMÓVEL OBJETO DA RETIFICAÇÃO, ACRESCENTAR:

Os requerentes são filhos do proprietário XXXXXX, falecido em XX/XX/XXXX, conforme cópia autenticada da certidão de óbito e formal de partilha ou escritura pública de inventário e partilha anexos. O imóvel em questão foi partilhado em favor dos ora requerentes, sendo necessária a prévia retificação do imóvel para possibilitar o subsequente registro da partilha.

CASO O PROPRIETÁRIO SEJA FALECIDO E NÃO TENHA SIDO FEITO O INVENTÁRIO E PARTILHA, ACRESCENTAR:

Os requerentes são filhos do proprietário XXXXXX, falecido em XX/XX/XXXX, conforme cópia autenticada da certidão de óbito anexa.

Ocorre que em razão do falecimento ainda não foi procedida a partilha de bens judicial, conforme ora de declara, sob pena de responsabilidade civil e criminal.

Assim, os herdeiros legítimos do proprietário falecido são os ora requerentes, não possuindo outros herdeiros além dos que aqui comparecem.

CASO O PROPRIETÁRIO SEJA FALECIDO E TENHA SIDO NOMEADO O INVENTARIANTE, MAS NÃO FINALIZADA A PARTILHA, ACRESCENTAR:

O proprietário XXXXXX, faleceu em XX/XX/XXXX, conforme cópia autenticada da certidão de óbito anexa. Em razão do falecimento, o requerente foi nomeado inventariante, conforme termo judicial ou escritura pública de nomeação anexos, tendo poderes para representar e administra o espólio, nos termos do art. 618, do Código de Processo Civil.

DO IMÓVEL

Os requerentes são **PROPRIETÁRIOS** do imóvel rural denominado **“LOTE N° XXXXXXXXXXXX** com a área de **XXXX ha**, situado na Gleba nº XXXX, Colônia XXXX, Município e Comarca de Cidade/Estado, registrado sob matrícula sob nº **XXXXXX Livro n. 2, desta Serventia Registral Imobiliária.**

O imóvel originalmente possui uma área de **xxx.xxx,xx m²**. Ocorre que efetuado o levantamento topográfico do terreno pelo profissional, Eng. Agrimensor (Nome do Engenheiro), CREA n.º (Número CREA), para fins de obter a certificação do Incra, constatou-se que os dados descritivos do imóvel e área que constam da matrícula, não correspondem à realidade de fato existente, sendo constatado que o imóvel possui na realidade a área de **xxx.xxx,xx m²** o que corresponde a **xxxx ha, aumento ou diminuição de X%.**

O INCRA aprovou o projeto de georreferenciamento, certificando a área, um total de xxxx ha, sob número da **certificação nº xxxxxx**, alterando-se por via de consequência a área do imóvel.

DA ATUALIZAÇÃO DOS CONFRONTANTES DA MATRÍCULA

Constam como confrontantes tabulares da matrícula xxxxx:

Nome do Imóvel Rural	Nº Matrícula(s) Transcrição(ões)	Nome do(s) Proprietário(s)
Lote xxx, Gleba xxx	Xxx – XXº SRI de XXX	xxxxxxx
Terras de XXX		

Ocorre que em razão da descrição precária utilizada para imóveis rurais, em que se considerou a descrição como um todo, OU em razão de

procedimentos de unificação e subdivisões ou retificações de área ou georreferenciamento, os imóveis confrontantes foram atualizados, conforme abaixo se explica e demonstrado com as cópias das matrículas:

NORDESTE: Onde é citado como confrontante o lote nº X (matrícula XX), encontra-se como atual confrontante o Lote nº XXX (matrícula xxx). O lote nº X (matrícula XX) foi subdividido em xx/xx/xxxx gerando os lote nº xxxx (matrícula XX) e Lote nº XXX (matrícula xxx), sendo que permanece como real confrontante apenas o Lote nº XXX (matrícula xxx).

SUDOESTE: Onde é citado como confrontante o lote nº X (matrícula XX), encontra-se como atual confrontante os Lote nº XXX (matrícula xxx) e Lote nº XXX (matrícula xxx). O lote nº X (matrícula XX) foi unificado em xx/xx/xxxx ao lote xx (matrícula xxx) gerando o lote xxx (matrícula xxx). Este lote, por sua vez, passou em xx/xx/xxxx por processo de subdivisão gerando os lote nº xxxx (matrícula XX) e Lote nº XXX (matrícula xxx), sendo que permanece como real confrontante os Lote nº XXX (matrícula xxx) e Lote nº XXX (matrícula xxx).

SUDESTE: Onde é citado como confrontante a estrada "xxxx" e esta com o Lote nº XXX (matrícula xxx), informamos que tendo em vista a Lei Municipal/Estadual/Federal nº xxxx, de xx/xx/xxxx, a denominação da estrada foi atualizada para XXX, motivo pelo qual o atual confrontante passa a ser a estrada yyyy e esta com o Lote nº xxx (matrícula xxx)

LESTE: Onde é citado como confrontante terras de XXXXX, esclarecemos que o confrantes real é o lote xxx da matrícula xxxx, tendo em vista de que o mesmo figurou como proprietário deste imóvel em xx/xx/xxxx conforme R-xxxx OU tendo em vista de que o mesmo figurou como proprietário do imóvel (lote xx, matrícula xxx) em xx/xx/xxxx conforme R-xxxx, matrícula esta que deu origem ao atual confrontante tabular.

Os demais confrontantes não mencionados permaneceram inalterados, sendo, portanto, os atuais e reais confrontantes.

Para facilitar o entendimento do acima exposto quanto aos confrontantes, segue em anexo o mapa da matrícula atual com respectivos confrontantes.

DAS ANUÊNCIAS DOS ATUAIS CONFRONTANTES DA MATRÍCULA

São confrontantes atuais da matrícula que se pretende retificar e, que por tal motivo, anuíram ao presente procedimento com a assinatura da planta OU com a apresentação de declaração de reconhecimento de limite:

Nome do Imóvel Rural	Nº Matrícula(s) Transcrição(ões)	Nome do(s) Proprietário(s) e titulares de direitos reais e aquisitivos (ex.: usufrutuário, servidão)
Lote X, Gleba X	Xxx – XXº SRI de XXX	João da Silva

Com relação ao confrontante do imóvel X, esclarece-se que foi colhida a anuência de apenas um dos proprietários, uma vez que o condomínio pode ser representado por qualquer das partes, dos termos do art. 213, §10º, da Lei 6015/73.

Com relação ao confrontante do imóvel Y, esclarece-se que embora conste ser de propriedade de fulano, o mesmo encontra-se ocupado por beltrano, que afirmou ter adquirido o imóvel por escritura pública em tal data, não levada a registro (exemplo), tendo assinado os mapas e memoriais apresentados.

Com relação ao confrontante do imóvel Z, esclarece-se que foi colhida a anuência de fulano de tal, seu procurador com poderes para representá-lo, conforme faz prova a procuração anexa.

Em relação ao confrontante Y, assinou a anuência, a meeira _____ ou seu herdeiro imediato (filho) _____, em razão do seu falecimento, conforme comprova a Certidão de Óbito, cópia autenticada do RG da meeira/filho e declaração que não houve partilha deste bem, anexos a esse requerimento, nos termos do artigo 647, §3, c, do Código de Normas do Estado do Paraná-PR.

Em relação ao confrontante W, requeremos a esta Serventia a sua notificação, nos termos do artigo 646, § 4 e 5 do Código de Normas do Estado do Paraná-PR, no seguinte endereço:

DOS CREDITORES DO IMÓVEL RETIFICADO

De acordo com os registros realizados sob R-x, R-x, R-x, são credores dos proprietários da matrícula ora retificada XXXXX, motivo pelo qual também anuíram com o presente procedimento.

ÔNUS VIGENTE	REGISTRO	Nome do titular de direito
Usufrutuário/Arrendatário	R-10/M-XXXX – XXº SRI de XXX	João da Silva, CPF nº xxxxxxxx
Servidão	R-15/M-XXXX – XXº SRI de XXX	João da Silva, CPF nº xxxxxxxx
Credor Fiduciário		

Com relação aos credores de reserva legal, penhora, objeto do R-xxxx, considerando que não há diminuição da área e, portanto, prejuízo aos credores, requer-se, desde já a dispensa da anuência, com o devido transporte do ônus.

DO CURSO D´ÁGUA CONFRONTANTE

Também consta como confrontante do imóvel ora retificado/georreferenciado o curso da água "xxxx".

Ocorre que o mesmo possui distanciamento de 15 metros entre a sua margem e o polígono do imóvel particular limitrofes ao rio público, motivo pelo qual o mesmo é considerado pelo responsável técnico como **rio não navegável. Assim sendo, foi colhida anuência do confrontante do outro lado do rio (lote xxx, matrícula xxxx) em substituição a anuência do órgão público** OU Ocorre que o mesmo não possui distanciamento de 15 metros entre a sua margem e o polígono do imóvel particular limitrofes ao rio público, motivo pelo qual o mesmo é considerado pelo responsável técnico como rio navegável. Assim sendo, foi colhida anuência do órgão público proprietário do Rio e indicado na planta o referido distanciamento e o imóvel público denominado terreno reservado.

Assim sendo, foi colhida anuência do órgão público proprietário do Rio e indicado na planta o referido distanciamento e o imóvel público denominado terreno reservado. OU

Assim sendo, este rio é considerado bem público e, diante do Enunciado nº 7 da ARIPAR, os requerentes requerem desde já a dispensa da anuência do ente público confrontante, declarando que os limites e confrontações foram respeitados e assumindo a responsabilidade pela veracidade das declarações:

“Retificação administrativa de área de imóvel rural. Dispensa de anuência de ente público confrontante. A dispensa de que trata o art. 6º, parágrafo único, do Provimento nº 276/2018, não se restringe às hipóteses de estremação, aplicando-se a todos os procedimentos de georreferenciamento e retificação administrativa que envolvam imóvel rural. Havendo confrontação, portanto, com vias ou com cursos d’água públicos é dispensada a anuência da União, Estado e Município”. (Enunciado aprovado por unanimidade em 06/04/2019 – II Encontro dos Registradores de Imóveis do Paraná).

COM RELAÇÃO À VIA PÚBLICA (ESTRADA/RUA/RODOVIA) CONFRONTANTE

Também consta como confrontante do imóvel ora retificado a estrada "xxxx".

Referida Estrada é considerada bem público estadual, razão pela qual foi colhida a anuência do Departamento de Estradas e Rodagens do Paraná – DER OU

Referida Estrada é considerada bem público estadual e, diante do Enunciado nº 7 da ARIPAR, os requerentes requerem desde já a dispensa da anuência do ente público confrontante, declarando que os limites e confrontações foram respeitados e assumindo a responsabilidade pela veracidade das declarações:

“Retificação administrativa de área de imóvel rural. Dispensa de anuência de ente público confrontante. A dispensa de que trata o art. 6º, parágrafo único, do Provimento nº 276/2018, não se restringe às hipóteses de estremação, aplicando-se a todos os procedimentos de georreferenciamento e retificação administrativa que envolvam imóvel rural. Havendo confrontação, portanto, com vias ou com cursos d’água públicos é dispensada a anuência da União, Estado e Município”. (Enunciado aprovado por unanimidade em 06/04/2019 – II Encontro dos Registradores de Imóveis do Paraná)

DO RESPONSÁVEL TÉCNICO

Os serviços técnicos e peças técnicas objeto da Certificação, foram realizados pelo Esp. Tecgº. XXXXXXXX, CREA PR XXXXX,

credenciado Código XXX, com recolhimento do ART-CREA nº. **XXXXXXXXXXXXX**, em **xxxx**. O qual assume qualquer e total responsabilidade pelas informações técnicas contidas neste projeto de georreferenciamento.

DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

Os requerentes atribuem ao imóvel o valor de R\$xxxx (grafar por extenso e numeral) conforme declaração do ITR do corrente ano (se declarado individualmente) OU valor calculado com base do Departamento de Economia Rural (DERAL) considerando tratar-se de terras agrícolas da Grupo X, Classe XX OU avaliação emitida pela Prefeitura Municipal XXX para fins de ITBI (IN 09/2004).

Considerando o aumento ou diminuição de área de XXX%, os requerentes atribuem para a diferença de metragem o valor de R\$ XXXX (grafar por extenso e numeral). Em razão dessa diferença segue anexo a este requerimento o comprovante de pagamento do ITBI OU certidão de não incidência de ITBI fornecida pela Prefeitura Municipal de _____.

DECLARAÇÕES:

Os requerentes e responsável técnico declaram sob as penas da lei que:

- Que são considerados pessoa exposta politicamente nos termos da Resolução COAF n. 29, de 28 de março de 2017. **OU** Que não se enquadram na condição de pessoa exposta politicamente nos termos da Resolução COAF n. 29, de 28 de março de 2017.

- A redação dada as confrontações estão em conformidade com sua configuração "in loco", verificado presencialmente no local, envolvendo elementos de área efetivamente indicada na matrícula, não constituindo acréscimo de área ou metragens advindas de usucapião, permuta ou qualquer outra forma de aquisição da propriedade, sendo respeitada as divisas e direitos de todos os confrontantes, e que jamais optaram pelo procedimento de retificação judicial de área ou medida, inexistindo qualquer ação nesse sentido.

- Somente são confrontantes os acima indicados, inexistindo, portanto, outros proprietários, titulares de direitos ou ainda possuidores de terrenos vizinhos e confrontantes com a propriedade ora retificada, e que todos eles concordaram com a descrição que lhes foi

apresentada na planta e memoriais descritivos, não havendo disputas judiciais entre eles.

- Não houve investida em áreas de terrenos vizinhos, consoante anuência na planta e memorial descritivo dos atuais proprietários dos imóveis lindeiros, com as suas respectivas firmas reconhecidas em Cartório.

- Estamos cientes que a veracidade das informações relativas aos confrontantes dos imóveis é de nossa exclusiva responsabilidade.

- Conhecemos o teor do § 14 do Artigo 213 da Lei 6015/73, com a redação que lhe foi dada pela Lei 10.931 de 02 de agosto de 2.004, que diz: *"Art. 213... §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"*.

- Que aceitam o reconhecimento de firma por semelhança de todos os comparecentes e que se responsabilizam civil e criminalmente por isto.

DOS DOCUMENTOS APRESENTADOS:

Foram apresentados em conjunto com este requerimento:

- Cópia autenticada dos documentos pessoais de todos os proprietários. Se pessoa física: RG, CPF e Certidão de Nascimento (se solteiro) e de Casamento (para os demais estados civis). Se pessoa jurídica: Certidão Simplificada da Junta Comercial emitida há menos de 30 dias e cópia do contrato social (ou consolidação) acompanhado das alterações posteriores, se for o caso.

- Procuração com poderes especiais e específicos para a prática do ato de georreferenciamento, se for o caso.

- Memorial descritivo emitido pelo sigef;

- Planta do sigef;

- Planta assinada por profissional legalmente habilitado, todos os proprietários e confrontantes, com firmas reconhecidas;

- Planta da situação atual da matrícula com a menção dos confrontantes atuais;

- ART/CREA ou RRT/CAU nº XXXXX devidamente quitado em XXXXX.

- Certidão de matrícula atualizada ou **Visualização das Matrículas dos imóveis confrontante** e de toda a cadeia, caso seja necessária a atualização de confrontante.

- Se imóvel rural: Certificado de cadastro do imóvel rural (CCIR/INCRA), referente ao último exercício, devidamente quitado – Código do Imóvel nº xxxxxx

- Se imóvel rural: Certidão de regularidade fiscal expedida pela Receita Federal emitida em XXX, às XXXXX, válida até xxxxx, Código de Controle xxxx – NIRF nº xxxx;

- Se imóvel rural: CAR ativo - PRXXXXXX

- Certidão de Avaliação do ITBI ou declaração do ITR ou carnê do IPTU do corrente ano;

- Se houver aumento de área: Guia de ITBI devidamente quitada ou não declaração de não incidência;

- Se houver ônus na matrícula a ser retificada: Anuência do credor com firma reconhecida e comprovante de poderes para anuir, e não foi deferida a dispensa ou termo de quitação com firma reconhecida e comprovante de poderes.

REQUERIMENTO:

Pelo exposto requer-se que se proceda todas as averbações e registros necessários a fim de que seja procedida a retificação pelo procedimento de georreferenciamento da área da matrícula nº XXXX, conforme aprovado pelo INCRA, nos termos do artigo e 213, II, da Lei n. 6.015/73.

Requer-se, ainda, tendo em vista que o confrontante (NOME COMPLETO E CPF) proprietário do Lote xxx objeto da Matrícula xxxx do XXº Registro de Imóveis de XXXX não anuiu com o presente pedido, sua notificação pessoal que deverá ocorrer nos endereços (indicar endereço do imóvel confrontante, bem como de sua residência ou trabalho) e, caso seja infrutíferas essas notificações, que se proceda com a notificação por edital.

Diante do exposto, **requer-se a averbação da Certificação do Imóvel anteriormente mencionado, junto a matrícula XXXXXXXXXXXXX**; com base na Lei 10.267/2001, § 5º do artigo 9º do Decreto 4.449/2002, e 176 § 3º da Lei 6.015/73, bem como a abertura de nova matrícula, contendo a real e efetiva área do imóvel, com suas descrições georreferenciadas, conforme certificado pelo Incra, transportando por averbações os ônus e demais atos que se fizerem necessários..

Nestes Termos

Pede Deferimento
Cidade/Estado, XX de XXXX de XXXX.

Proprietário: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
CPF nº XXXXXXXXXXXXXXXX

Proprietária: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
CPF nº XXXXXXXXXXXXXXXX

Responsável Técnico: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**
Tecgº Esp. Crea XXXXXXXX
CPF nº XXXXXXXXXXXXXXXX