

簿 OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

COMARCA DE REGISTRO / ESTADO DE SÃO PAULO

MARINA DURLO NOGUEIRA LIMA

OFICIAL TITULAR

INFORMATIVO DO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE REGISTRO-SP AOS RESPONSÁVEIS TÉCNICOS – OUTUBRO 2026

Considerando que diversos atos praticados no registro de imóveis envolvem participação de responsáveis técnicos, compartilhamos as informações a seguir, com o objetivo de otimizar o fluxo de trabalho de todos os envolvidos.

1 – IMÓVEL CONFRONTANTE COMPOSTO INTEGRALMENTE POR MATA NATIVA

O fato de o imóvel confrontante ser ocupado integralmente por mata nativa não afasta o dever de cientificação do respectivo proprietário ou, em caso de certidões negativas de registro, do ocupante possuidor.

Como medida de economia procedimental, é sempre preferível a apresentação de declaração de anuência expressa do confrontante, com reconhecimento de firma.

Todavia, em casos de discordância ou não localização do confrontante, é possível solicitar a notificação pelo cartório.

A notificação deverá ser expedida para todos os endereços conhecidos do confrontante, incluindo os indicados pelo interessado e os informados na matrícula do imóvel. Em caso de diligências infrutíferas, não é possível encaminhar para edital antes de diligenciar no endereço do imóvel confrontante.

É frequente em nossa região que o imóvel confrontante seja destinado a preservação ambiental e, por isso, ocupado integralmente por mata nativa, sem qualquer edificação ou benfeitoria no local que permita localizar o notificado ou informantes. Nesses casos, o comparecimento no local por escrevente do cartório terá resultado infrutífero.

Quando, previamente, o responsável técnico e o requerente já têm ciência de que o imóvel confrontante é ocupado integralmente por mata nativa, será possível dispensar a expedição de notificação pessoal, evitando despesas de condução para diligências inúteis.

Para tanto, essa situação deverá ser comprovada por laudo técnico complementar assinado pelo responsável técnico, atestando, sob as penas da lei, que o imóvel confrontante é ocupado integralmente por mata nativa e não há edificação no local. O laudo deverá conter *link* com a geolocalização do imóvel, para que esta serventia possa conferir a informação na imagem de satélite.

2 – EXIGÊNCIAS EVITÁVEIS – CASOS MAIS FREQUENTES

Com o objetivo de reduzir o número de exigências em atos de retificação de área e georreferenciamento, gostaríamos de compartilhar os casos mais frequentes de exigências e a forma de evitá-las:

簿 OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

COMARCA DE REGISTRO / ESTADO DE SÃO PAULO

MARINA DURLO NOGUEIRA LIMA

OFICIAL TITULAR

2.1 – PROTOCOLO REALIZADO COM OMISSÃO DE DOCUMENTOS ESSENCIAIS

Para georreferenciamento com certificação pelo INCRA, é necessário apresentar:

- a) Requerimento de retificação da matrícula, com dados corretos do imóvel e dos proprietários, assinado por todos os proprietários, com reconhecimento de firma
- b) memorial descritivo e planta do SIGEF com status “certificado”. Os imóveis confrontantes deverão estar identificados pelo número de matrícula ou transcrição, se houver
- c) documento de responsabilidade técnica (ART, RRT ou TRT) assinado pelo responsável técnico e contratante;
- d) CCIR atualizado,
- e) última declaração de ITR,
- f) comprovante de inscrição no CAR com *status* ativo e reserva legal proposta
- g) declarações de anuência de confrontantes, contendo os dados técnicos dos segmentos de confrontação, com reconhecimento de firma
- h) na impossibilidade de obtenção de anuência expressa: requerimento de notificação pelo cartório, com indicação de nome completo e endereço da pessoa a ser notificada;
- i) se o imóvel confrontante for registrado em outro cartório de registro de imóveis: certidão da matrícula ou transcrição do imóvel confrontante
- j) para imóveis confrontantes não registrados (áreas de posse): certidões negativas de registro do imóvel, pelo indicador real, dos oficiais de registro de imóveis de Iguape e de Registro (para o nosso cartório, solicitar previamente em protocolo separado de certidão). Se o imóvel confrontante for lote da Antiga Colônia de Sete Barras, também será necessária a certidão negativa do RI de Eldorado
- k) para imóveis confrontantes não registrados (áreas de posse): comprovantes de posse em nome dos ocupantes indicados, podendo ser aceito CCIR, declaração de ITR, CAR, fatura de energia elétrica, notas fiscais de produtor, declaração da Casa da Agricultura ou outro documento idôneo.

2.2 – DOCUMENTO COM ASSINATURA DIGITAL INVÁLIDA

Quando o documento apresentado é emitido por meio eletrônico, deve haver meio de comprovar a autenticidade da assinatura digital.

Não basta a impressão e entrega da via física impressa contendo o desenho da assinatura, pois esse documento terá valor legal de cópia. Para comprovar a integridade ou autenticidade, é preciso que o arquivo eletrônico seja enviado ao cartório, seja pelo E-protocolo (ridigital.org.br), seja por WhatsApp (1338214662) ou e-mail (ri@cartorioregistro.com.br).

É frequente a apresentação de arquivos digitais sem assinatura digital no padrão ICP-Brasil ou .Gov, ou assinatura corrompida ou irreconhecível. Esses documentos não poderão ser aceitos.

Antes da prenotação no cartório, recomenda-se que o interessado realize a prévia conferência do arquivo pela ferramenta do ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, pelo site: <https://validar.iti.gov.br/> (escolher arquivo, concordar com os termos e validar). Para ser válido perante o registro de imóveis, o documento deverá constar no relatório como assinatura válida e classificada como “qualificada” ou “avançada”.

簿 OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

COMARCA DE REGISTRO / ESTADO DE SÃO PAULO

MARINA DURLO NOGUEIRA LIMA

OFICIAL TITULAR

2.3 – CONFRONTANTES: APRESENTAÇÃO DE ANUÊNCIA APENAS DO OCUPANTE EM CASO DE IMÓVEL CONFRONTANTE REGISTRADO

Ao analisar o imóvel confrontante, o responsável técnico deverá pesquisar se o imóvel possui matrícula ou transcrição. A pesquisa poderá ser feita a partir da análise dos documentos fornecidos pelo próprio confrontante e de busca junto ao registro de imóveis. Para o serviço de busca, é necessário informar o máximo de dados disponíveis para permitir a pesquisa nos indicadores do cartório, como número de lote ou gleba, número de cadastro no INCRA, número do CAR, nome completo e CPF dos possíveis proprietários, números de registros mencionados em títulos aquisitivos (contratos, escrituras, etc.).

Se o imóvel confrontante tiver registro conhecido (matrícula ou transcrição), a anuência exigida pelo cartório será a do proprietário do imóvel, ainda que atualmente a área seja ocupada por um terceiro possuidor.

Isso porque a Lei 6.015/73 define expressamente que os proprietários e os titulares de direitos reais são as pessoas consideradas como confrontantes para fins de anuência ou notificação.

Apenas nas hipóteses em que não for localizado registro para o imóvel confrontante é que pode ser aceita a anuência do ocupante. E a ausência de registro deve ser comprovada por certidão dos oficiais de registro de imóveis de Iguape e de Registro. Se o imóvel consistir em lote da Antiga Colônia de Sete Barras, também do oficial de registro de imóveis de Eldorado, pois há registros antigos de lotes de Sete Barras naquela serventia.

É comum a apresentação de projetos com declaração de anuência apenas do atual ocupante, sem qualquer vínculo com o proprietário da matrícula. Essa anuência não é suficiente, pois está em desacordo com a lei. O cartório somente aceita a anuência do ocupante de imóvel matriculado se for apresentado o título aquisitivo que comprove a legitimidade da posse e vínculo com o titular registral (ex: escritura pública de venda e compra do imóvel confrontante, em que o proprietário consta como vendedor, mas que não foi registrado por deficiência documental).

Vejamos o disposto na Lei 6.015/73:

Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação:

(...)

II - a requerimento do interessado, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, instruído com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, bem assim pelos confrontantes.

(...)

簿 OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

COMARCA DE REGISTRO / ESTADO DE SÃO PAULO

MARINA DURLO NOGUEIRA LIMA

OFICIAL TITULAR

§ 2o Se a planta não contiver a assinatura de algum confrontante, este será notificado pelo Oficial de Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, para se manifestar em quinze dias, promovendo-se a notificação pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou, ainda, por solicitação do Oficial de Registro de Imóveis, pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la.

§ 3o A notificação será dirigida ao endereço do confrontante constante do Registro de Imóveis, podendo ser dirigida ao próprio imóvel contíguo ou àquele fornecido pelo requerente; não sendo encontrado o confrontante ou estando em lugar incerto e não sabido, tal fato será certificado pelo oficial encarregado da diligência, promovendo-se a notificação do confrontante mediante edital, com o mesmo prazo fixado no § 2o, publicado por duas vezes em jornal local de grande circulação.

(...)

§ 10. Entendem-se como confrontantes os proprietários e titulares de outros direitos reais e aquisitivos sobre os imóveis contíguos (...)

(...)

§ 17 Se, realizadas buscas, não for possível identificar os titulares do domínio dos imóveis confrontantes do imóvel retificando, definidos no § 10, deverá ser colhida a anuência de eventual ocupante, devendo os interessados não identificados ser notificados por meio de edital eletrônico, publicado 1 (uma) vez na internet, para se manifestarem no prazo de 15 (quinze) dias úteis, com as implicações previstas no § 4º deste artigo.

2.4 – INFORMAÇÃO DE CONFRONTANTE FALECIDO SEM APRESENTAÇÃO DOS DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

Quando o confrontante é falecido, há uma lista de documentos necessários para identificar a pessoa correta para fins de anuência ou notificação. Solicitamos atentar para os seguintes itens:

2.4.1 - REGRAS PARA IMÓVEL CONFRONTANTE QUE POSSUI REGISTRO (MATRÍCULA OU TRANSCRIÇÃO)

2.4.1 - a - Se tiver sido aberto inventário:

Apresentar certidão de óbito + termo de compromisso de inventariante ou escritura pública com nomeação de inventariante

Se o inventário estiver em andamento: a anuência será assinada pelo inventariante

Se o inventário já tiver terminado, mas não tiver sido registrado, qualquer um dos herdeiros que tenha recebido o imóvel pode assinar a anuência.

簿 OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

COMARCA DE REGISTRO / ESTADO DE SÃO PAULO

MARINA DURLO NOGUEIRA LIMA

OFICIAL TITULAR

2.4.1 - b - Se não tiver sido aberto inventário:

Apresentar certidão de óbito + certidão negativa de inventário do distribuidor judicial (Tribunal de Justiça - internet) + certidão negativa de inventário extrajudicial expedida pelo Tabelião de Notas ou site CESDI + declaração da pessoa que vai assinar a anuência no sentido de que é o administrador provisório da herança, conforme art. 1.797 do Código Civil

LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002.

CÓDIGO CIVIL.

Art. 1.796. No prazo de trinta dias, a contar da abertura da sucessão, instaurar-se-á inventário do patrimônio hereditário, perante o juízo competente no lugar da sucessão, para fins de liquidação e, quando for o caso, de partilha da herança.

Art. 1.797. Até o compromisso do inventariante, a administração da herança caberá, sucessivamente:

I - ao cônjuge ou companheiro, se com o outro convivia ao tempo da abertura da sucessão;

II - ao herdeiro que estiver na posse e administração dos bens, e, se houver mais de um nessas condições, ao mais velho;

III - ao testamenteiro;

IV - a pessoa de confiança do juiz, na falta ou escusa das indicadas nos incisos antecedentes, ou quando tiverem de ser afastadas por motivo grave levado ao conhecimento do juiz.

2.4.2 - REGRAS PARA IMÓVEL DE POSSE

Em caso de falecimento do confrontante, deverá ser identificado o novo ocupante do imóvel. Não cabe falar de herdeiro nem espólio, pois a posse é um fato e não um direito que ingressa na matrícula. Logo, falecendo o possuidor anterior, a solução é indicar como confrontante o novo possuidor que passou a ocupar o imóvel. Em caso de composses (mais de um possuidor), basta a anuência de um deles.

2.5 – CAR COM STATUS PENDENTE OU SEM RESERVA LEGAL PROPOSTA

Um caso frequente de exigência é a apresentação de recibo de inscrição no CAR e, quando o cartório consulta o *status* no *site* do SICAR, consta a situação pendente ou sem reserva legal proposta.

Logo, recomenda-se regularizar o CAR antes do protocolo para evitar exigências.

Em caso de dispensa legal da reserva, por situação consolidada dos artigos 67 e 68 da Lei Federal nº 12.651/2012, deverá ser apresentada declaração justificativa firmada pelo proprietário, atestando essa circunstância.

Vejamos o disposto nas Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça de São Paulo – Tomo II, Capítulo XX:

簿 OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

COMARCA DE REGISTRO / ESTADO DE SÃO PAULO

MARINA DURLO NOGUEIRA LIMA

OFICIAL TITULAR

123.2. Por ocasião da qualificação de título que importe em qualquer ato de averbação ou registro, o Oficial de Registro de Imóveis, deverá verificar, mediante consulta direta ao SICAR, se, em conformidade com o Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas, o CAR está ativo e há proposta para a reserva legal, qualificando negativamente o título em caso contrário.

123.2.1. Caso constate a situação de “Analisado” e a indicação de reserva legal aprovada, deverá atualizar a averbação do CAR, incluindo os dados mencionados no item 123.3, II.

123.2.2. Não existindo proposta de reserva legal, o Oficial exigirá que o proprietário apresente declaração contendo a motivação da ausência, sob pena de desqualificação do título.

123.2.2.1. Caso a motivação esteja relacionada à hipótese legal que permita a inscrição sem reserva legal, como, por exemplo, nos casos definidos nos artigos 67 e 68 da Lei Federal nº 12.651/2012, o Oficial deverá qualificar o título positivamente

3 – CONCLUSÃO

Agradecemos a leitura e solicitamos ao responsável técnico ou interessado instruir o requerimento com todos os documentos necessários revisados, pois a omissão de documento essencial ou divergência no conteúdo gera exigência pelo cartório.

Nosso cartório está à disposição para esclarecimentos pelo WhatsApp (1338214662), de 2ª a 6ª feira, das 9h às 16h.

MARINA DURLO NOGUEIRA LIMA

OFICIAL TITULAR

(assinado digitalmente)



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: RRHEZ-4LKEJ-GFBEE-UDQ54

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Marina Durlo Nogueira Lima (CPF 220.690.868-95)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RRHEZ-4LKEJ-GFBEE-UDQ54>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>