



**Fundação Educacional do Município de Assis
Instituto Municipal de Ensino Superior de Assis
Campus "José Santilli Sobrinho"**

Thiago Raimundo

**COMPARAÇÃO DA RETIFICAÇÃO DE ÀREA
ADMINISTRATIVA COM A RETIFICAÇÃO DE
ÁREA JUDICIAL**

**Assis – SP
2011**

THIAGO RAIMUNDO

**COMPARAÇÃO DA RETIFICAÇÃO DE ÁREA
ADMINISTRATIVA COM A RETIFICAÇÃO DE ÁREA
JUDICIAL**

Monografia apresentada ao
Departamento do curso de direito do IMESA
(Instituto Municipal de Ensino Superior),
como requisito para conclusão de curso, sob
a Orientação específica do Professor e
Mestre Edson Fernando Picolo de Oliveira, e
Orientação Geral do Professor e Doutor
Rubens Galdino da Silva.

Assis- SP

2011

COMPARAÇÃO DA RETIFICAÇÃO DE ÁREA ADMINISTRATIVA COM A RETIFICAÇÃO DE ÁREA JUDICIAL.

Thiago Raimundo

Trabalho de Conclusão de Curso
apresentado ao Instituto Municipal de
Ensino Superior de Assis, como requisito
do Curso de Graduação, analisado pela
seguinte comissão examinadora.

Orientador: Edson Fernando Picolo de Oliveira

Analisador 1: Eduardo Augusto Vella Gonçalves

**Assis- SP
2011**

Dedico este trabalho...

AGRADECIMENTOS

Agradeço a Deus em primeiro lugar pelas oportunidades que me foram dadas na vida, principalmente por ter conhecido pessoas interessantes, mas também por ter vivido fases difíceis, que foram matérias-primas de aprendizado.

Não posso deixar de agradecer à minha família, principalmente meus pais Osmar e Célia, meu irmão Cristiano por tudo e cada um de seus atos foi uma oportunidade que eu tive para crescer e me tornar o que sou.

Agradeço em especial minha noiva Paula, que foi minha fortaleza e por acrescentar razão e beleza aos meus dias sempre estando ao meu lado nos momentos mais difíceis naqueles que a gente pensa em desistir, obrigado por existir em minha vida

Ao professor e amigo Edson Fernando Pícolo de Oliveira pelo tempo e paciência a mim dedicados e pelo espírito crítico o qual espero, pelo menos em parte, ter adquirido.

Aos meus queridos amigos de sala quero agradecer os grandes momentos de alegria e também os de tristeza que compartilhamos.

RESUMO

A Retificação de Área é um procedimento muito utilizado no Cartório de Registro de Imóveis, e tem por objetivo retificar a descrição constante na matrícula, que está divergente ou que a mesma não condiz com a realidade física do imóvel, esse procedimento pode ser realizado com descrição por rumos, vértices e distâncias, ou por georreferenciamento que são descrições com coordenadas fornecidas pelo GPS. Esse procedimento está previsto nos artigos 212 e 213 da Lei Federal nº 6.015/73, Leis dos Registros Públicos, com nova redação dada pelo artigo 59 da Lei nº 10.931 de 02 de agosto de 2.004, e para que esse procedimento seja averbado no cartório, o mesmo precisa preencher alguns requisitos além de apresentar algumas documentações, como por exemplo: apresentar Planta e Memorial Descritivo com a assinatura de todos confrontantes com o devido reconhecimento de firma, esses requisitos estão previstos no artigo no artigo 213, II e 225, da Lei Federal nº 6.015/73. Após preencher os requisitos, o requerente deve apresentar esse procedimento junto ao Cartório de Registro de Imóveis para que o mesmo faça o exame de admissibilidade, caso esteja em conformidade com a Lei, o Cartório autoriza a averbação da retificação na matrícula do imóvel, constando a nova descrição e suas características, com a precisa localização. Esse procedimento é importantíssimo para precisa localização do imóvel.

Palavras-chave: Propriedade. Retificação de Área. Georreferenciamento.

ABSTRACT

The Rectification Área is a procedure widely used in the Registry of Property, and aims to rectify the description in the registration that is divergent or that it does not match the physical reality of the property, this procedure can be performed with description for directions, distances and vertices, or with descriptions that are georeferenced coordinates provided by GPS. This procedure is laid down in Articles 212 and 213 of the Federal Law No. 6.015/73, Law of Public Records, with new wording in Article 59 of Law No. 10931 of 02 August 2004, and that this procedure is registered in the office, it must meet certain requirements as well as provide some documentation, for example, provide plan and descriptive with the signing of all bordering on the proper notarization, these requirements are set out in Article 213, II and 225 of Federal Law No. 6.015/73. After completing the requirements, the applicant shall submit this procedure with the Registrar of Real Estate for it to do the examination of admissibility if it is in accordance with the Law, the Clerk allows the annotation of the grinding in the registration of property, containing the new description and characteristics, with the precise location. This procedure is important for precise location of the property.

Keywords: Property. Grinding Area. Georeferencing.

SUMÁRIO

Introdução.....	08
1.Breve histórico da origem e evolução da propriedade no mundo e no Brasil.....	10
1.1 Conceito de Posse e Propriedade.....	10
1.2 Propriedade Privada.....	11
1.3 Origem do Direito de Propriedade Privada no Brasil.....	12
1.4 Quais meios de aquisição de propriedade conforme Legislação vigente.....	17
 2. Noções Gerais e finalidades sobre a Retificação de Área à Luz da Lei nº 6.015/73, nos seus artigos nºs 212 e 213.....	 20
2.1 Em quais casos são cabíveis o procedimento administrativo e judicial.....	20
2.2 Procedimento da Retificação de Área Administrativa.....	22
2.2.1 Retificação de Área por Georreferenciamento.....	28
2.2.2 Procedimento da Retificação de Área por Georreferenciamento.....	31
2.2.3 O Risco do Prazo Final.....	32
2.3 Procedimento da Retificação de Área Judicial.....	33
2.4 Diferenciação entre o Procedimento Administrativo e Judicial.....	35
 3. Efeitos dos Processos de Retificação de Área Administrativo e Judicial e alguns dados relevantes levantados junto ao Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da comarca de Cândido Mota – SP.....	 37
3.1 – Recepção do Processo e Valor dos Emolumentos.....	37
3.2 – Período de Análise para Averbação ou Devolução do Processo.....	47
3.3 – Quais os dados relevantes que serão transcritos na Matrícula objeto da Retificação de Área.....	48
 Conclusão.....	 49
 Referências.....	 51
 Anexo 01 (Modelo de Retificação de Área Administrativo).....	 52
Anexo 02 (Modelo de Retificação de Área Judicial).....	63
Anexo 03(Protocolo de Recepção de Processo de Retificação e Nota de Devolução).....	78
Anexo 04 (Certidão de Matrícula que contém um ato averbatório de Retificação de Área).....	87

INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem o objetivo de mostrar a origem do direito a propriedade, o procedimento de Retificação de Área Administrativa por via normal ou georreferenciada, o procedimento de Retificação de Área Judicial e a comparação de uma com a outra, trazendo os pontos bons e ruins de um e de outro procedimento, é um trabalho dinâmico, que mostrará passo a passo de um procedimento de Retificação de Área, desde a contratação do responsável técnico para realizar o levantamento topográfico, como a entrega do processo ao Cartório de Registro de Imóveis para análise. É um trabalho que explicará um procedimento que muitos já ouviram falar ou já precisaram fazer em suas matrículas, mais que nunca tiveram a oportunidade de entender como funciona esse procedimento.

Nesse contexto, a minha pesquisa procurou abordar a respeito da temática que contempla o procedimento de retificação administrativa de registro de imóveis, executado no âmbito do próprio registro de imóveis, não como ato registral, mas como processo que pode ou não reconhecer a versão apresentada como representativa do fato. O que até bem pouco tempo era de competência exclusiva do Poder Judiciário, a partir da Lei federal n.º 10.931/04 que alterou, entre outros, o artigo 213 da Lei dos Registros Públicos, passou a ser compartilhada com o Registro de Imóveis.

A seguir abordou a retificação como um instrumento de aperfeiçoamento do sistema registral imobiliário brasileiro, seus sujeitos, objeto e finalidades e logo a após, tratou do procedimento de retificação administrativa no âmbito do registro de Imóveis.

Abordaremos fatos importante tais como: considerações e reflexões a respeito dos requisitos, das fases e dos princípios informativos do procedimento retificatório. Todo procedimento deve satisfazer um mínimo de requisitos para ser considerado válido. Além disso, devem ser observadas as

fases a que o procedimento está sujeito, assim como a principiologia que o informa e o orienta.

E, por fim, serão expostas as principais conclusões, resultantes do trabalho desenvolvido, dando suma importância ao prazo que está se esgotando para ser exigida a descrição georreferenciada para títulos que tem por objeto o desmembramento, alienação e parcelamento de solo, que pode vir a ter uma consequência enorme caso algo não seja decidido.

1 BREVE HISTÓRICO DA ORIGEM E EVOLUÇÃO DA PROPRIEDADE NO MUNDO E NO BRASIL

1.1 CONCEITO DE POSSE E PROPRIEDADE:

O conceito de Posse já existe há muito tempo, vindo a surgir com a jurisprudência romana que elaborou o conceito de posse com base na proteção pretoriana (pretor - magistrado da Roma Antiga), que, por sua vez, data do início do século II a.C..

A Posse é uma situação fática, de caráter potestativo, decorrente de uma relação entre o sujeito e a coisa, fundada na vontade do possuidor, criando mera relação de fato, é a exteriorização do direito de propriedade.

A posse nada mais é do que o poder de dispor fisicamente da coisa, com ânimo de considerá-la sua e defendê-la contra a intervenção de outrem.

Encontram-se, assim, na posse dois elementos: um elemento material, o corpus, que é representado pelo poder físico sobre a coisa; e, um elemento intelectual, o animus, ou seja, o propósito de ter a coisa como sua, isto é, o animus rem sibi habendi. Os dois elementos são indispensáveis para que se caracterize a posse, pois se faltar o corpus, inexistente relação de fato entre a pessoa e a coisa; e, se faltar o animus, não existe posse, mas mera detenção.

A propriedade é conceituada por Orlando Gomes em três critérios:

“O Sintético, o analítico e o descritivo. Sinteticamente, é de se defini-lo, como a submissão de uma coisa, em todas as suas relações, a uma pessoa. Analiticamente, o direito de usar, fruir e dispor de um bem, e de reavê-lo de quem injustamente o possui. Descritivamente, o direito complexo, absoluto, perpétuo e exclusivo, pelo qual uma coisa fica submetida à vontade de uma pessoa, com as limitações da lei”.

A propriedade é o poder de usar (é o direito de você fazer o que bem entender no imóvel construir uma casa, pintar o carro de rosa), fruir (é você pode gozar dos frutos que esse bem lhe trás, exemplo de um aluguel de imóvel, você

está recebendo o fruto, ou seja, o dinheiro pago pelo aluguel) e dispor de um bem (você pode vender, doar, permutar um bem a qualquer hora, sem precisar pedir autorização para alguém) e o direito de reaver essa coisa do poder de quem injustamente a ocupe (isso ocorre em casos que uma pessoa indevidamente tem a posse do bem, mais não tem a propriedade, nesse caso você tem o direito de reaver a posse via judicial, através da ação de reintegração de posse), esses são os requisitos da propriedade, sem um desses requisitos você não será proprietário do imóvel, apenas um mero possuidor.

Como a posse não é direito, a propriedade é mais forte do que a posse. Dizemos que a posse é uma relação de fato transitória, enquanto a propriedade é uma relação de direito permanente, e que a propriedade prevalece sobre a posse.

1.2. PROPRIEDADE PRIVADA:

Conforme Friedrich Engels, a propriedade privada surgiu na Roma antiga, com um grupo de pessoas ou clã que compartilhavam o mesmo nome de família, que eram chamados de “gens”. Mais “gens” significa a unidade, já vários “gens” constituem uma “fratria” e várias “fratrias” uma tribo. Antes dessa época a riqueza do povo limitava-se ao básico para sobrevivência, ou seja, habitação, vestes, arma para caça e utensílios para preparação de alimentos.

As terras que eram distribuídas anualmente, entre os germanos, o titular do direito a propriedade não era a pessoa física, mas a “gens” ou a família.

Heloisa Helena Quaresma Passos Jorge em seu artigo diz que o Direito Romano distinguia a propriedade em três espécies: a “quiritária”: recaía sobre bens imóveis situado em solo itálico e respectiva titularidade a cidadãos romanos essa propriedade era protegida pelo direito civil; a “pretoriana” aqueles que situavam como verdadeiros proprietários tinham proteção especial pelos magistrados que mantinham a igualdade de proteção mesmo pra essas pessoas que não eram titulares de domínio mais que eram verdadeiros proprietários; e a

“provincial” era a incorporação de províncias ao Senado e quem detinha o direito a uso e gozo dessas propriedades eram os Imperadores e demais autoridades, somente essas pessoas poderiam ter a posse da propriedade.

Mais tarde a propriedade passou a ter um novo conceito, isso ocorreu com a extinção feita por Justiniano na Idade Média dos vários conceitos de propriedade, dando assim um novo conceito a propriedade a “exclusividade”, com esse novo conceito a propriedade passou a ser exclusiva.

Já a Revolução Francesa revigorou o conceito romanista de propriedade exclusiva, democratizando a propriedade e fundando privilégios inerentes a nobreza, dando assim um titular único a propriedade.

Com o passar do tempo o direito a propriedade foi evoluindo junto com a sociedade, hoje já não podemos fazer o que bem entender com a propriedade, existe a função social da propriedade, ou seja, toda propriedade tem uma função para a sociedade, uma propriedade rural não pode ser abandonada, por seu proprietário, ela deve desenvolver uma atividade que possa beneficiar a população, sendo assim, na mesma deve haver plantações que possam virar alimentos; pasto para gado, para que o mesmo também se torne um alimento, a propriedade poderá ter várias funções, só não poderá ficar abandonada. Já na Idade Média e até a alguns séculos atrás isso não existia, você fazia o que bem entendia com sua propriedade sem dar satisfação a alguém.

1.3. ORIGEM DO DIREITO DE PROPRIEDADE PRIVADA NO BRASIL:

Heloisa Helena Quaresma Passos Jorge faz uma evolução Histórica da propriedade privada no Brasil, com uma riqueza de detalhes que não poderia deixar de citar, a mesma diz que o Direito a propriedade existe desde a primeira Carta Magna do nosso país a Constituição de 1824, essa constituição foi elaborada sobre forte influência francesa apresentava a propriedade individualista, esse direito estava assegurado no seu Artigo 179, §22, que dizia o seguinte:

Art. 179. A inviolabilidade dos Direitos Civis, e Políticos dos Cidadãos Brasileiros, que tem por base a liberdade, a segurança individual, e a propriedade, é garantida pela Constituição do Império, pela maneira seguinte.

XXII. É garantido o Direito de Propriedade em toda a sua plenitude. Se o bem publico legalmente verificado exigir o uso, e emprego da Propriedade do Cidadão, será elle préviamente indenmisado do valor della. A Lei marcará os casos, em que terá logar esta unica excepção, e dará as regras para se determinar a indemnisação.

No artigo 17, da Declaração dos direitos dos Homens e do Cidadão, considerava a propriedade como direito inviolável, não podendo ser privado dela, somente no caso de utilidade pública que seria o caso de desapropriação, esse artigo tem a seguinte redação:

Art. 17.º Como a propriedade é um direito inviolável e sagrado, ninguém dela pode ser privado, a não ser quando a necessidade pública legalmente comprovada o exigir e sob condição de justa e prévia indenização.

A Constituição de 1891 continuou na mesma linha da anterior só que inclui as minas que antes não eram abrangidas, sendo que as mesmas pertenciam ao proprietário do solo, salvo limitações que eram estabelecidos em lei para o bem da exploração deste ramo da indústria, então no caso de ser encontrada alguma mina em sua propriedade e que não fosse limitada por lei, a mesma seria sua, esse direito a propriedade estava previsto pelo Artigo 72, §17. Já no ano de 1926 houve uma reforma constitucional, onde foi alterado este artigo, incluindo duas alíneas passando a propriedade estar prevista no Artigo 72, §17, alíneas “a” e “b”, a seguir:

Art 72 - A Constituição assegura a brasileiros e a estrangeiros residentes no País a inviolabilidade dos direitos concernentes à liberdade, à segurança individual e à propriedade, nos termos seguintes:

§ 17 - O direito de propriedade mantém-se em toda a sua plenitude, salva a desapropriação por necessidade ou utilidade pública, mediante indenização prévia.

As minas pertencem aos proprietários do solo, salvas as limitações que forem estabelecidas por lei a bem da exploração deste ramo de indústria.

Na constituição de 1934, houve uma grande mudança no direito a propriedade, incluíram a idéia da função social da propriedade, esse poder de propriedade não poderia mais ser exercido contra interesse social ou coletivo, isso queria dizer, que o interesse público prevaleceria ao interesse individual, mudando radicalmente o conceito de propriedade, cujo conteúdo e limites passariam daí por diante, a ser definidos nas leis que regulassem o exercício, o direito a propriedade estava previsto no Artigo 113, §17:

Art 113 - A Constituição assegura a brasileiros e a estrangeiros residentes no País a inviolabilidade dos direitos concernentes à liberdade, à subsistência, à segurança individual e à propriedade, nos termos seguintes:

17) É garantido o direito de propriedade, que não poderá ser exercido contra o interesse social ou coletivo, na forma que a lei determinar. A desapropriação por necessidade ou utilidade pública far-se-á nos termos da lei, mediante prévia e justa indenização. Em caso de perigo iminente, como guerra ou comoção intestina, poderão as autoridades competentes usar da propriedade particular até onde o bem público o exija, ressalvado o direito à indenização ulterior.

A Constituição de 1937, em seu artigo 122, §14, só veio reafirmar o direito a propriedade, como se pode ver a seguir:

Art 122 - A Constituição assegura aos brasileiros e estrangeiros residentes no País o direito à liberdade, à segurança individual e à propriedade, nos termos seguintes:

14) o direito de propriedade, salvo a desapropriação por necessidade ou utilidade pública, mediante indenização prévia. O seu conteúdo e os seus limites serão os definidos nas leis que lhe regularem o exercício;

A Constituição de 1946, reconheceu o caráter supra individual da propriedade e definiu a função social da propriedade, considerando a propriedade

como um bem-estar social, através do seu artigo 141, §16 e 147, com a seguinte redação:

Art 141 - A Constituição assegura aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade dos direitos concernentes à vida, à liberdade, a segurança individual e à propriedade, nos termos seguintes:

§16 - É garantido o direito de propriedade, salvo o caso de desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante prévia e justa indenização em dinheiro. Em caso de perigo iminente, como guerra ou comoção intestina, as autoridades competentes poderão usar da propriedade particular, se assim o exigir o bem público, ficando, todavia, assegurado o direito a indenização ulterior.

Art 147 - O uso da propriedade será condicionado ao bem-estar social. A lei poderá, com observância do disposto no art. 141, § 16, promover a justa distribuição da propriedade, com igual oportunidade para todos.

Em 1964, com a Emenda Constitucional nº10, foi criado o primeiro Estatuto da Terra (Lei nº 4504/64), dentro todos os países Latino-americanos foi o primeiro a abordar sobre a reforma agrária. Essa constituição foi de suma importância para o direito brasileiro, pois foi a primeira a autorizar a desapropriação por necessidade e utilidade pública, interesse social, com isso o Estado poderia desapropriar uma área que não estava cumprindo com a sua função social e doar essa mesma área a famílias que não tinham nenhuma área, para que as mesmas pudessem plantar ou criar gados para que fossem produzidos alimentos para a população e para a própria família também, cumprindo assim a propriedade com a sua função social.

Na constituição de 1967, a propriedade ficou prevista no artigo 150, repetindo os mesmos direitos já anteriormente previstos, mais o que chamou a atenção foi à elevação da função social a status de princípio da ordem econômica e social, sendo que a função social passou a ter a finalidade de promover o desenvolvimento nacional e justiça social, esse direito foi previsto no Artigo 157:

Art 150 - A Constituição assegura aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade dos

direitos concernentes à vida, à liberdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

Art 157 - A ordem econômica tem por fim realizar a justiça social, com base nos seguintes princípios:

III - função social da propriedade.

A Constituição de 1969 em seu artigo 153, §22, reproduziu, literalmente, o direito a propriedade prevista na Constituição de 1946, reconhecendo a função social da propriedade e ressaltando a desapropriação, veja a seguir:

Art. 153. A Constituição assegura aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade dos direitos concernentes à vida, à liberdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

§ 22. É assegurado o direito de propriedade, salvo o caso de desapropriação por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, mediante prévia e justa indenização em dinheiro, ressalvado o disposto no artigo 161, facultando-se ao expropriado aceitar o pagamento em título de dívida pública, com cláusula de exata correção monetária. Em caso de perigo público iminente, as autoridades competentes poderão usar da propriedade particular, assegurada ao proprietário indenização ulterior.

E chegamos a Constituição Federal de 1988, a constituição que está vigente, essa constituição tem como finalidade o interesse social, esse direito a propriedade está previsto no Artigo 5º, caput, e foi reforçada pelo legislador no inciso XXII, garantido a inviolabilidade de tal direito, veja a redação dada pelo legislador:

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

XXII - é garantido o direito de propriedade;

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

Essa é a evolução do direito a propriedade privada no Brasil, através de nossas constituições de 1824 a 1988, onde todos têm o direito à propriedade privada, mas não com os mesmos direito dos senhores feudais ou os romanos da Idade Média, pois temos na atualidade a função social da propriedade, sendo assim não podemos usufruir do bem como bem entendemos, temos que respeitar a função social de cada propriedade, se for um imóvel rural, o mesmo não pode ficar abandonado, tem que ser utilizado adequadamente os recursos naturais existentes e deve sempre ser respeitado e preservar o Meio Ambiente.

1.4 QUAIS MEIOS DE AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE CONFORME LEGISLAÇÃO VIGENTE:

Conforme explica Rafael de Menezes através de suas aulas online, a aquisição da propriedade pode ser originária ou derivada; é originária quando o proprietário adquire uma propriedade plena, sem nenhuma restrição, sem nenhum ônus, sem vínculo com o dono anterior, isso ocorre nos casos de usucapião, acessão e ocupação, ou seja, esse proprietário não tem nenhuma relação com o proprietário anterior do imóvel, e por isso é uma forma originária, pois a propriedade começa daquele ponto para frente e se esquece o daquele ponto para atrás; a aquisição é derivada quando decorre do relacionamento entre pessoas (ex: venda e compra, doação, permuta, contrato com tradição para móveis, sucessão hereditária) e esse novo dono vai adquirir nas mesmas condições do anterior, sendo assim, se o antigo dono tinha ônus e essa propriedade não esta livre o novo proprietário responde por esse ônus.

A aquisição derivada de imóvel se da com o registro na matrícula (antigamente chamava-se de transcrição) do imóvel do contrato realizado entre as partes. O registro é o modo mais comum de aquisição de imóveis. Você faz o contrato público ou particular (Art. 108, CC) de Venda e Compra e leva até o cartório de Registro de Imóveis onde o imóvel está localizado, para poder registrar o mesmo no seu nome. O registro confirma o contrato e dá publicidade ao negócio

e segurança na circulação dos imóveis. Sem o registro não há propriedade, mais apenas direito pessoal, por isso da frase 'QUEM NÃO REGISTRA, NÃO É DONO'. No caso de carro, o mesmo também tem registro no DETRAN, mais para se tornar dono do móvel não é necessário o registro, mais sim a tradição, a entrega do móvel para o comprador.

Acessão é uma forma de aquisição da propriedade imóvel originária. Acessão é tudo aquilo que adere ao solo e não pode ser retirado sem danificação. Através da acessão a coisa imóvel vai aumentar por alguma das cinco hipóteses do art. 1248. As quatro primeiras são acessões naturais e horizontais (dependem da natureza, mais precisamente da atividade fluvial/dos rios, do movimento de areia feito pelos rios) e a quinta é acessão humana e vertical (decorre da atividade artificial do homem ao plantar e construir).

- a) formação de ilhas;
- b) aluviação: é o acréscimo lento de um terreno ribeirinho; a parte do terreno que aumenta passa a pertencer ao dono do terreno;
- c) avulsão: difere da aluviação pois a avulsão é brusca;
- d) álveo abandonado: trata-se do leito do rio que secou; este rio seco torna-se propriedade do dono do terreno onde ele passava;
- e) construções e plantações: esta é a acessão humana, pois é o homem que constrói e planta num terreno; a regra é o acessório seguir o principal, então tais benfeitorias serão de propriedade do dono do terreno, porém, se o dono do material e das sementes não for o dono do terreno surgirão problemas sobre o domínio das acessões e indenização ao prejudicado. Como resolver isso para evitar enriquecimento ilícito do dono do terreno? Vai depender da boa fé ou da má fé dos envolvidos, bem como vai depender da espécie de benfeitoria.

A usucapião é outra forma de aquisição da propriedade imóvel originária, é modo de aquisição da propriedade pela posse prolongada sob determinadas condições. Não só a propriedade se adquire pela usucapião, mas outros direitos reais como superfície, usufruto e servidão predial também. A usucapião exige

posse prolongada (elemento objetivo) com a vontade de ser dono (animus domini - elemento subjetivo).

2. NOÇÕES GERAIS E FINALIDADES SOBRE A RETIFICAÇÃO DE ÁREA À LUZ DA LEI Nº 6.015/73, NOS SEUS ARTIGOS NºS 212 E 213:

2.1 EM QUAIS CASOS SÃO CABÍVEIS O PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO E JUDICIAL:

A Retificação de Área é necessária quando existe a desarmonia ou desconformidade entre a descrição tabular constante da Matrícula e as medidas reais do imóvel, ou seja, entre a descrição constante do fôlio real e as marcas e divisas que o imóvel encerra. Na Matrícula do Imóvel contém descrição precária que dificulta a sua localização ou que contém área divergente com a realidade do imóvel. O Princípio básico da Retificação de Área é Princípio da Especialidade Objetiva, esse princípio representa um dos pilares da segurança jurídica que informa o mundo registral, pois é marcado pela necessidade da perfeita individualização do imóvel, de forma a apartá-lo de qualquer outro, tornando-o singular e inconfundível.

O primeiro passo da descrição de um imóvel é a indicação de via pública se for urbano, ou a sua localização através de bairro, rio e até o nome da propriedade se for rural. Todos imóveis precisam dessa localização, nos imóveis urbanos é necessário que tenham acesso para a rua, invariavelmente constituído por servidões, servidões ocorrem quando o imóvel urbano não faz frente para rua, ou seja, é um imóvel que fica no fundo de outro imóvel que esse sim faz frente para rua, averbando-se a servidão de passagem na matrícula desse imóvel, consegue-se com tal procedimento o acesso a rua, mesmo que aquele imóvel não seja seu.

No caso do imóvel rural que não contém ruas, no máximo estradas ou rodovias que são confrontantes do mesmo, para caracterização e localização daquele imóvel junto a matrícula, devemos nos orientar por rumos, vértices, azimutes, com distâncias e, além disso, o mais importante a confrontação, ou seja, constar o seu vizinho com a distância que esse confronta com o seu imóvel, com esses dados fica fácil a sua localização, é imprescindível que haja essa

“amarração”, pois se algum desses dados estiver incorreto, pode trazer dificuldade na localização da propriedade.

Ocorre geralmente a Retificação na Matrícula do imóvel, nos casos em que a propriedade tem uma descrição precária, e os proprietários precisam fazer uma divisão onde é demarcada a área certa de cada condômino, ou quando o proprietário vende uma parte certa e localizada de sua propriedade, nesses casos deverá ser procedida a Retificação de Área, pois não há descrição certa e localizada, não contendo rumos, azimutes, vértices, confrontantes, distâncias, e, além disso, na Matrícula muitas vezes a área não condiz com a realidade, sendo “in loco” uma área superior ou inferior daquela mencionada no descerramento da mesma.

Nada impede também que você faça a Retificação de Área Administrativa sem ter outro objetivo em mente, existem casos que o proprietário faz a Retificação de Área somente para que a mesma fique correta e conforme a realidade física, sendo esse procedimento facultativo do proprietário.

Venicio Salles faz uma afirmação que explica muito bem qual é o procedimento da Retificação de Área: “Não se retifica o imóvel, mas a sua descrição”.

É muito importante essa idéia, pois muitos acham que caso façam uma Retificação de Área estarão mudando a sua propriedade de lugar ou que terceiro poderá se apropriar da sua propriedade, e outros com esse procedimento acham que vão conseguir validar problemas de invasão ou indevida ocupação, além de querer adquirir a propriedade de forma originária, ou seja, em vez de entrar com o processo de Usucapião que é mais demorado, oneroso e burocrático para aquela área que o mesmo é proprietário de fato e não de direito, ele inclui esse imóvel no procedimento de retificação de área como se fosse à propriedade que será retificada, só para poder fugir do procedimento correto.

Esse traço peculiar bem marca a importância da ação de retificação de área, exigindo muita seriedade em sua análise, em seu estudo e utilização, principalmente porque encerra mecanismo de fundamental importância não

apenas no aperfeiçoamento e perenização do direito de propriedade individual, mas também para propiciar melhor organização dos grandes centros urbanos, conferindo um sentido prático à função social da propriedade.

2.2 PROCEDIMENTO DA RETIFICAÇÃO DE ÁREA ADMINISTRATIVA:

A Retificação de Área Administrativa está previsto nos Artigos 212 e 213 da Lei Federal nº 6.015/73, Leis dos Registros Públicos, com nova redação dada pelo artigo 59 da Lei nº 10.931 de 02 de agosto de 2.004 :

Art. 212. Se o registro ou a averbação for omissa, imprecisa ou não exprimir a verdade, a retificação será feita pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, por meio do procedimento administrativo previsto no art. 213, facultado ao interessado requerer a retificação por meio de procedimento judicial.

Parágrafo único. A opção pelo procedimento administrativo previsto no art. 213 não exclui a prestação jurisdicional, a requerimento da parte prejudicada.

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

I- de ofício ou a requerimento do interessado nos casos de:

d)
retificação que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georeferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais;

Essa é a legislação que regula a Retificação de Área via administrativa, os requisitos do processo administrativo também estão previstos nesta lei, no artigo 213, II e 225:

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.

Art. 225 - Os tabeliães, escrivães e juízes farão com que, nas escrituras e nos autos judiciais, as partes indiquem, com precisão, os característicos, as confrontações e as localizações dos imóveis, mencionando os nomes dos confrontantes e, ainda, quando se tratar só de terreno, se esse fica do lado par ou do lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, exigindo dos interessados certidão do registro imobiliário.

Como dito anteriormente, a Retificação de Área somente será procedida quando o imóvel não condiz com a realidade física e fática.

Todo procedimento de Retificação de Área deve contar com os serviços de um profissional habilitado para proceder o levantamento planimétrico “in loco” da área, medindo a mesma, dando a sua localização exata através de vértices e distâncias, além de indicar os confrontantes do imóvel, esse responsável deve estar inscrito no CREA (Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia).

Esse profissional poderá fazer somente o levantamento planimétrico, como pode também ficar responsável por todo o Processo de Retificação de Área (requerimento, anuência dos confrontantes, documentos pessoais dos requerentes), tem casos que isso ocorre, e tem casos que o mesmo realiza o levantamento e um advogado fica responsável pelo restante.

Ao responsável Técnico fica a responsabilidade de providenciar a planta constando rumos e distâncias, confrontantes e área do imóvel, além de descrever o imóvel através de um Memorial Descritivo, é indispensável à assinatura do mesmo juntamente com os requerentes e os confrontantes na planta, já no memorial tem alguns cartorários que pedem a assinatura dos confrontantes.

Outros já exigem uma Declaração de Confrontação que é muito utilizado nas Retificações de Área por georreferenciamento, mais também não é obrigatório.

Após a contratação do responsável técnico e do mesmo providenciar os documentos comprobatórios da retificação de área, monta-se o processo e esse processo é remetido para o Cartório de Registro de Imóveis, a partir daí o procedimento passa a ter três fases: inicial, admissibilidade e decisória.

A primeira fase se dá pela iniciativa do interessado. É por meio de requerimento que deve ser endereçada ao Cartório de Registro de Imóveis onde o imóvel está localizado, contendo o nome e a qualificação dos requerentes, o pedido e suas especificações, a documentação comprobatória, como mapa, memorial descritivo, documentos pessoais, ART - Anotação de Responsabilidade Técnica com a devida quitação, as assinaturas de todos os confrontantes, requerentes e responsável técnico onde for necessário, caso não tenha assinatura de um requerente ou confrontante, apresentar requerimento pedindo a notificação deste que deixou de assinar, e nesse requerimento deve estar anexo uma cópia do mapa, memorial descritivo e Certidão da Matrícula do imóvel que está sendo objeto da retificação, para apreciação da pessoa que será notificada, além de apresentar CCIR, ITR vigente, DIAC/DIAT e tem cartórios que pedem também certidões das Matrículas dos imóveis confrontantes, mais não há nada na legislação que obriga tal apresentação.

Superada a primeira fase, partiremos para a segunda fase, a da admissibilidade ou qualificação do pedido e da documentação apresentada, nessa fase é analisado as documentações pelo Oficial, ele irá verificar se não há nada em desconformidade com a legislação e regimento interno do Cartório. A primeira análise é com referência ao endereçamento do processo, o mesmo não pode ser endereçado a outro cartório só pelo motivo de ser mais perto de sua residência ou por que tem algum amigo que pode ajudar. Não é permitido tal procedimento uma vez que é obrigatório a realização da retificação no Cartório de Registro de Imóveis onde está localizado o imóvel, pois é nesse cartório que está a “vida pregressa” da propriedade em sua matrícula e é nela que deve ser procedida a retificação pois é a mesma que está desconforme com a realidade.

No requerimento deve conter o nome e qualificação dos requerentes, a retificação só pode ser requerida pelos proprietários do imóvel, ou seja, não pode ser qualquer pessoa, tem que ser pelo proprietário. Há casos em que o proprietário constante na Matrícula não é o mesmo constante no requerimento, pois aquele proprietário que está indicado na matrícula, já vendeu essa propriedade, ou veio a óbito e não houve o registro do inventário, não registrando assim o título na matrícula, não dando conhecimento da transferência do imóvel. Nesse caso, deverá ser comprovado o direito de propriedade daquele que está constando como requerente isso se dá através de cópia autenticada do título aquisitivo nos casos em que houve transmissão. Mas, há casos em que não houve escritura e sim o proprietário veio a óbito, sem deixar testamento, nessa hipótese deverá a comprovação ser feita através da Certidão de Óbito onde constarão os herdeiros que o mesmo deixou, e com o RG desses herdeiros teremos a comprovação do direito a propriedade.

Quando o requerente é representado por procuração, a mesma deverá ser com poderes específicos para essa finalidade, se a procuração for particular, o prazo de validade é de 30 dias e se for pública o prazo de validade é de 90 dias.

Após o requerimento, passa a ser analisado os confrontantes, o responsável técnico deve constar corretamente os confrontantes e o respectivo número da matrícula do imóvel, caso não indique o confrontante correto ou a matrícula correta, pode ocorrer da retificação não ser admitida, já que essa indicação é de suma importância para localizar o confrontante tabular do imóvel retificando.

O que seria confrontante tabular? Você pega a descrição precária do imóvel retificando e verifica quem era o confrontante, depois você verifica a matrícula indicada pelo responsável técnico como sendo o imóvel que atualmente confronta com o imóvel retificando, e com esse nome antigo de confrontante você tentar chegar ao atual confrontante constante naquela matrícula. Para ficar mais fácil darei um exemplo: Você tem como confrontante na descrição precária José de Tal, que atualmente seria João Bola, você deverá pegar aquela matrícula citada como atual confrontante e voltar nas aquisições anteriores até chegar no

José de Tal, se isso ocorrer é que aquela matrícula citada como confrontante está correta.

Além disso, deve ser verificado se constou o nome correto do proprietário do imóvel confrontante e que foi o mesmo que anuiu na planta e memorial descritivo concordando com a retificação de área.

Também é verificado pelo Oficial, se o CCIR, ITR, DIAC e DIAT apresentados são mesmo do imóvel que está sendo retificado, além de verificar se todos assinaram na planta, memorial descritivo e requerimento com o devido reconhecimento de firma, caso algum dos confrontantes ou requerentes deixou de assinar em qualquer um dos documentos que deveriam assinar, a mesma deve ser notificada através de pedido do próprio requerente fornecendo o endereço onde deve ser realizado a notificação, e essa notificação deve estar instruída de uma cópia do mapa, memorial descritivo e Certidão da Matrícula do imóvel que está sendo retificado.

A Notificação é realizada pela o Cartório de Títulos e Documentos da comarca onde a pessoa reside, sendo que a mesma é procurada três vezes em um período curto, caso localizada a mesma pode receber a notificação ou recusar-se a receber, nesse caso ela terá um período de 15 dias para manifestar sobre o procedimento de retificação de Área, anuindo ou impugnando. Para impugnar a pessoa deve manifestar expressamente junto ao Cartório de Registro de Imóveis onde está sendo realizada a retificação de área, agora caso queira anuir à retificação, basta não se manifestar expressamente que será presumida a sua concordância com o pedido de Retificação de Área.

Se a pessoa não concordar com o pedido de retificação de área, a mesma deverá impugnar dentre os 15 dias por escrito e essa impugnação tem que estar fundamentada, não pode simplesmente não concordar, tem que haver um motivo, mais voltando ao assunto, caso o notificado não concorde e manifesta-se com argumentos plausíveis o cartório deverá comunicar os requerentes e o responsável técnico sobre a impugnação, tendo os mesmos cinco dias para apresentar contra-razões. Se mesmo com as contra-razões mantiver-se a

impugnação deverá o processo de retificação de área ser remetido ao juiz corregedor para que o mesmo decida sobre essa desavença.

A decisão do Juiz Corregedor será comunicada ao Cartório que dará seqüência ao procedimento.

E por último será verificado pelo Oficial se aquele procedimento não está sendo realizado para esconder uma aquisição originária (usucapião) ou uma extinção de condomínio (divisão), isso se verifica com um aumento ou diminuição significativa de área, se área for muito superior ou inferior a constante da matrícula o Oficial não retificará a matrícula, remetendo-se o processo ao Juiz Corregedor para devida análise do caso e para que o mesmo tome providências necessárias para o esclarecimento desse fato.

A admissibilidade do pedido o Oficial pode requerer outros documentos que forem necessários para formação de sua convicção e que não foram apresentados junto com o requerimento, e caso for necessário o mesmo pode pedir esclarecimentos por parte do responsável técnico ou do requerente sobre alguma dúvida.

A última fase é a decisória, acontece essa fase quando o Oficial já formou um juízo de convicção a respeito do pedido e das provas apresentadas, deferindo ou não o pedido, cuja decisão deverá ser motivada. Caso defira o pedido, o Oficial mandará averbar na Matrícula a nova descrição com as devidas medidas, rumos e confrontações que são a real descrição do imóvel. Agora se não deferir o pedido o mesmo deverá motivar a sua decisão, com o porquê da não aprovação do pedido, sendo enumerados os erros ou os maus esclarecimentos por parte do responsável técnico e requerente.

Se for uma exigência ou esclarecimento que não pode ser superado pelos requerentes, os mesmos devem entrar judicialmente para conseguir proceder a Retificação de Área.

2.2.1 - RETIFICAÇÃO DE ÁREA POR GEORREFERENCIAMENTO:

O georreferenciamento surgiu no Registro Imobiliário com a Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001, que criou o Cadastro Nacional de Imóveis Rurais – CNIR, além de alterar várias leis, em especial a Lei nº 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos), em seus artigos 169, 176, 225 e 246, mais a obrigação de georreferenciar surgiu no §3º e 4 do Art. 176, com a seguinte redação:

"Art. 176.

§ 1º

.....

II -

.....

3) a identificação do imóvel, que será feita com indicação:

a - se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área;

b - se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver.

.....

§ 3º Nos casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais, a identificação prevista na alínea a do item 3 do inciso II do § 1º será obtida a partir de memorial descritivo, assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais.

§ 4º A identificação de que trata o § 3º tornar-se-á obrigatória para efetivação de registro, em qualquer situação de

transferência de imóvel rural, nos prazos fixados por ato do Poder Executivo."(NR).

Com a nova redação surgiu o georreferenciamento, pois como já exposto nos casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais e o §4º também incluiu a alienação, em qualquer um desses casos o imóvel deverá estar descrito com identificações geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, com coordenadas precisas. Sem essa descrição precisa de localização do imóvel não poderia ser procedido tais atos nas matrículas, sendo assim, se o proprietário queria vender, desmembrar, remembrar ou parcelar o imóvel e não tivesse a descrição do mesmo geo-referenciada, ele não conseguia e para conseguir tinha que fazer retificação de área.

Como o procedimento não era viável e não tinha regulamentação por parte do INCRA, não foi muito efetiva na época essa lei.

Em 2002, houve um decreto regulamentando o georreferenciamento o Decreto nº 4449/02, que regulamentou a forma do procedimento e o mais importante estipulou um prazo para que os imóveis passassem a se sujeitar a essa nova forma de descrição imobiliária, com o seguinte prazo:

Art. 10. A identificação da área do imóvel rural, prevista nos [§§ 3º e 4º do art. 176 da Lei nº 6.015, de 1973](#), será exigida nos casos de desmembramento, parcelamento, remembramento e em qualquer situação de transferência de imóvel rural, na forma do art. 9º, somente após transcorridos os seguintes prazos:

I - noventa dias, para os imóveis com área de cinco mil hectares, ou superior;

II - um ano, para os imóveis com área de mil a menos de cinco mil hectares;

III - dois anos, para os imóveis com área de quinhentos a menos de mil hectares; e

IV - três anos, para os imóveis com área inferior a quinhentos hectares.

§ 1º Quando se tratar da primeira apresentação do memorial descritivo, aplicar-se-ão as disposições contidas no § 4º do art. 9º.

§ 2º Após os prazos assinalados nos incisos I a IV, fica

defeso ao oficial do registro de imóveis a prática de quaisquer atos registrais envolvendo as áreas rurais de que tratam aqueles incisos, até que seja feita a identificação do imóvel na forma prevista neste Decreto.

Perto de extinguir o último prazo para imóveis com área inferior a quinhentos hectares, o legislador alterou o Decreto nº 4449/02 com o Decreto nº 5570/05, de 31 de outubro de 2005, esse decreto melhorou ainda mais o procedimento de georreferenciamento dando mais informações e alterando novamente o prazo para que os imóveis passassem a se sujeitar ao “geo”, veja como ficou a nova redação:

"Art. 10. A identificação da área do imóvel rural, prevista nos §§ 3º e 4º do art. 176 da Lei nº 6.015, de 1973, será exigida nos casos de desmembramento, parcelamento, remembramento e em qualquer situação de transferência de imóvel rural, na forma do art. 9º, somente após transcorridos os seguintes prazos:

.....

III - cinco anos, para os imóveis com área de quinhentos a menos de mil hectares;

IV - oito anos, para os imóveis com área inferior a quinhentos hectares.

§ 1º Quando se tratar da primeira apresentação do memorial descritivo, para adequação da descrição do imóvel rural às exigências dos §§ 3º e 4º do art. 176 e do § 3º do art. 225 da Lei nº 6.015, de 1973, aplicar-se-ão as disposições contidas no § 4º do art. 9º deste Decreto.

§ 2º Após os prazos assinalados nos incisos I a IV do caput, fica defeso ao oficial do registro de imóveis a prática dos seguintes atos registrais envolvendo as áreas rurais de que tratam aqueles incisos, até que seja feita a identificação do imóvel na forma prevista neste Decreto:

I - desmembramento, parcelamento ou remembramento;

II - transferência de área total;

III - criação ou alteração da descrição do imóvel, resultante de qualquer procedimento judicial ou administrativo.

§ 3º Ter-se-á por início de contagem dos prazos fixados nos incisos do caput deste artigo a data de 20 de novembro de 2003." (NR):

Além desse decreto houve outras regulamentações por parte do INCRA, que foram a Resolução do INCRA/CD nº 29, de 28/11/2005, Portarias nºs 514 e 515 de 1º/12/2005 e as Instruções Normativas nºs 24, 25 e 26 de 28/11/2005, essa é a legislação do Georreferenciamento.

2.2.2. PROCEDIMENTO DA RETIFICAÇÃO DE ÁREA POR GEORREFERENCIAMENTO:

O procedimento de Retificação por “geo” é quase parecido com o da Retificação normal, só há algumas diferenças como irei discorrer a seguir.

O que diferencia uma retificação da outra, é o levantamento planimétrico realizado pelo técnico responsável, pois a retificação normal é feita pelo aparelho chamado de Estação total e o “geo” é por GPS, com cálculo UTM, através do satélite exigido pelo INCRA que é o Sad-69 ou o atual Sirgas-2000, que dá coordenadas exatas, e a localização do imóvel fica muito mais precisa, esse levantamento tem que estar certificado pelo INCRA antes de ser protocolado no Registro Imobiliário, um documento que não é exigido por via normal é o Reconhecimento de Limites, é uma declaração feita pelos confrontantes concordando com os limites constantes no levantamento, anuindo assim com a retificação, do demais o procedimento é o mesmo, já a anuência da retificação normal é feita no mapa e alguns cartórios pedem também no Memorial Descritivo, mais essa regra não é obrigatória.

2.2.3 – O RISCO DO PRAZO FINAL:

Conforme o Art. 10º, inciso IV, do Decreto nº 4449 /02, alterado pelo Decreto nº 5570/05, o prazo final para começar a exigir a descrição do imóvel com coordenadas georreferenciadas é no dia 20 de novembro de 2011, após esse prazo passa a ser exigida essa descrição para todos imóveis rurais, independente da quantidade de área.

E porque será que isso traz algum risco já que o mesmo é mais preciso na localização do imóvel? Sim, é muito importante a descrição georreferenciada, mais imagina se todos resolvem retificar suas áreas de uma vez, como ficaria o INCRA e o Cartório de Registro de Imóveis, com grande volume de processos, e os mesmos demorariam anos para serem resolvidos ou certificados. Tanto o INCRA quanto os Cartórios não possuem funcionários e estrutura suficiente para atender essa demanda que está por vir com o fim do prazo, e se esse prazo não for prorrogado ou não modificarem o decreto novamente, teremos sérios problemas em relação a transações imobiliárias que envolvam imóveis rurais, pois sem o “geo” não será registrado nenhum instrumento de desmembramento, parcelamento, remembramento e pior de todos nenhuma alienação, pois todos esses títulos devem conter a descrição georreferenciada do imóvel, agora imagina você com problema de saúde na família e precisa vender um imóvel rural para poder fazer o tratamento desse familiar, e para conseguir vender tem que fazer a retificação por “geo” primeiro, e com um monte de processo no INCRA e Cartório o seu processo ficaria parado por muito tempo, o que você faria?. Pois é, não tem nada a fazer, caso não faça a retificação, o Cartório não poderá registrar a sua escritura após o prazo.

No mês de julho deste ano de dois mil e onze, houve em Brasília-DF uma reunião entre o presidente do IRIB – Instituto de Registro Imobiliário do Brasil,

Dr. Francisco José Rezende dos Santos, e o presidente do INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, Dr. Celso Lisboa de Lacerda, para discussão sobre a proximidade do fim do prazo para a exigência da descrição georreferenciada para imóveis rurais com área inferior a 500,00 hectares, eles estão preocupado com uma possível demanda de Certificações de Processos de Retificações de Área que pode vir a abarrotar o INCRA, pois o mesmo não tem estrutura e nem funcionários suficientes para uma demanda tão grande de processos que está por vir caso não se prorrogue o prazo para exigência do “geo”, essa reunião serviu também para que o presidente do IRIB levasse algumas sugestões para o INCRA, uma delas é a prorrogação do prazo por mais cinco anos e também sugeriu que o INCRA diminuísse a burocracia que se tem para conseguir a Certificação.

Essa questão deverá ser bem avaliada pelo INCRA para não tomar nenhuma atitude que venha prejudicar os proprietários de imóveis rurais com áreas inferiores a 500,00 hectares, e que não são poucos por sinal, a grande maioria dos agricultores brasileiros são proprietários de áreas rurais abaixo dessa faixa.

2.3 - PROCEDIMENTO DA RETIFICAÇÃO DE ÁREA JUDICIAL:

A Retificação de Área Judicial está prevista no artigo 1247, da Lei Federal nº 10.406/2002 (Novo Código Civil Brasileiro) combinado com o artigo 212, da Lei Federal nº 6015/73, que faculta ao interessado o ingresso da Retificação de Área via Judicial, vejamos:

Art. 1.247. Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule.

Art. 212. Se o registro ou a averbação for omissa, imprecisa ou não exprimir a verdade, a retificação será feita pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, por meio do procedimento administrativo previsto no art. 213, facultado ao

interessado requerer a retificação por meio de procedimento judicial.

Antes da Lei 10.931/04 que alterou alguns artigos da Lei Federal nº 6.015/73 (Leis de Registros Públicos), em especial os artigos 212 e 213 onde surgiu à possibilidade proceder à retificação de área via administrativo, o procedimento só era realizado via judicial. Este procedimento é criterioso, complexo, moroso, de jurisdição voluntária, que exige a manifestação volitiva do interessado e a ciência dos confrontantes por citação.

O procedimento de Retificação de Área Judicial deve ser requerido pelo titular do direito real, ou seja, o proprietário do imóvel, como pode requerer o adquirente da área que têm um título irregistrado mais registrável, ou qualquer outro prejudicado pode requerer o procedimento. Para conseguir retificar a área o autor da ação deverá provar documentalmente ou através de testemunha que a área está em desconformidade com a realidade física. Na petição inicial além de constar os requisitos do artigo 10, 282 e 282, deverá o pedido atender os seguintes requisitos: localizar e descrever o imóvel, através de Memorial Descritivo e o Mapa; indicar o registro ou a Transcrição a retificar e o cartório respectivo; esclarecer se o imóvel é cercado e se as divisas são respeitadas pelos confrontantes; requerer a citações dos confrontantes e os alienantes dando os seus nomes e respectivos endereços; juntara escritura de aquisição do imóvel, ou outro título aquisitivo do domínio; certidão de inteiro teor da última matrícula ou transcrição do imóvel; planta e Memorial do imóvel objeto da retificação. Com relação à citação, se os citados se mantiverem em silêncio, é interpretado como aprovação plena da postulação, agora se deduzida impugnação fundamentada no respeitante ao mérito do requerimento, o juiz deverá remeter as partes conflitantes para as vias ordinárias (processo de conhecimento), onde o juiz irá verificar quem está com a razão, podendo até nomear perito para proceder o levantamento planimétrico. Em casos que alguns imóveis envolvidos (retificando ou lindeiros) gerarem tutelas de direitos difusos, coletivos ou individuais indisponíveis, como no caso de áreas de preservação,

áreas indígenas etc, deverá o Ministério Público intervir e acompanhar o processo.

O mapa e Memorial Descritivo apresentado não precisa estar com a assinatura reconhecida firma, basta estar assinado, além disso, deve ser apresentado juntamente com esses documentos a ART – Anotação de Responsabilidade Técnica devidamente quitada, com isso e mais os documentos comprobatórios, o juiz analisa o pedido e caso não esteja convencido com as provas produzidas, o mesmo pode abrir vista para o Cartório de Registro de Imóveis se manifestar sobre a retificação, o mesmo analisará o pedido, podendo dar sugestões e pedir que o interessado providencie outros documentos que possam ajudar na compreensão do caso. Após, a manifestação o juiz pode acolher aquelas sugestões ou não, se acolhe ele pede para que sejam cumpridas aquelas exigências ou sugestões do Cartório, e depois que são cumpridas pelo interessado, os autos é novamente remetido para o Cartório, para que manifeste-se sobre os documentos juntados e correções feitas com base na sua sugestão, estando o Cartório de acordo com a ação, o juiz estará pronto para dar a sentença podendo deferir ou não a Retificação de Área, geralmente quando o Cartório está de acordo com a retificação o juiz julga procedente o pedido de Retificação de Área, e com isso o mesmo expede um Mandado de Registro instruído com as peças principais do processo, que são: petição, planta, memorial, ART, documentos pessoais do interessado e a sentença com o trânsito em julgado, que deverá ser apresentado no Cartório para que seja procedida a averbação da retificação na matrícula do imóvel retificando.

2.4 - DIFERENCIAÇÃO ENTRE O PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO E JUDICIAL:

A diferença do procedimento administrativo e judicial está na anuência dos confrontantes, pois por via administrativa o requerimento deve ser assinado pelo proprietário do imóvel com a firma reconhecida, a planta e memorial, devem conter as assinaturas dos proprietários, confrontantes e do responsável técnico

todas com o reconhecimento de firma, exceto o “geo” que a anuência se dá pela Declaração de Reconhecimento de limites, já a judicial os confrontantes são citados e não assinam a planta e nem o memorial, além de não ser preciso o reconhecimento de firma. No procedimento judicial em alguns casos precisa do acompanhamento do Ministério Público, já o administrativo não tem esse acompanhamento.

Outra diferença e mais importante é que o procedimento judicial é mais burocrático, complexo, criterioso e mais demorado que o processo administrativo, pois o Poder Judiciário não tem efetivo suficiente para cumprir todos os processos no prazo legal, não que os Cartórios também cumpram seus prazos a risca, já que tem alguns casos que demoram anos para ser procedida a averbação da retificação, mais mesmo demorando ainda é mais rápido e menos burocrático do que o procedimento judicial.

3. EFEITOS DOS PROCESSOS DE RETIFICAÇÃO DE ÁREA ADMINISTRATIVO E JUDICIAL E ALGUNS DADOS RELEVANTES LEVANTADOS JUNTO AO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE CÂNDIDO MOTA – SP:

3.1 – RECEPÇÃO DO PROCESSO E VALOR DOS EMOLUMENTOS:

A Recepção do Processo de Retificação de Área Administrativa se dá com a apresentação do mesmo junto ao Cartório de Registro de Imóveis, com a apresentação gera um número de protocolo que ficará esse número em poder do apresentante, com esse número ele poderá verificar o andamento do processo. Já o cálculo das custas da averbação é feita com base no ITR – Imposto Territorial Rural atual, nesse documento existe o valor venal do imóvel que é dado pelo INCRA para fins de cobrança de impostos, a funcionária do Cartório pega esse valor e joga na Tabela de Custas na Tabela 2, tabela de averbações., Ex: O Sr. João apresenta o processo de retificação de área com o ITR de 2010, que é o documento que está vigente nesse ano, a funcionária do cartório verifica o valor venal atribuído ao imóvel pelo INCRA, que nesse exemplo é de R\$-100.000,00 (cem mil reais), e depois joga na tabela de custas na faixa dos cem mil reais, o valor na tabela nesse caso seria de R\$-276,57, para averbar a Retificação. Logo abaixo vocês podem ver a Tabela de Custas do Cartório de Registro de Imóveis, onde constam todos os valores das taxas, e que foi incluída para melhor entendimento da cobrança pelo Cartório.

TABELA II Dos Ofícios de Registro de Imóveis

Tabela elaborada sob responsabilidade da Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo – ARISP.
Em vigor a partir de 7 de janeiro de 2011.

Lei 11.331, de 26 de dezembro de 2002, publicado no DOE – SP em 27 de dezembro de 2002.

Decreto 47.589 de 14 de janeiro de 2003, publicado no DOE – SP em 15 de janeiro de 2003.

Termo de Acordo de Redução de Emolumentos, publicado no DOE – SP, Executivo I, Secretaria da Justiça e Defesa da Cidadania, em 20 de fevereiro de 2003.

UFESP em janeiro de 2001: R\$ 9,83

UFESP em janeiro de 2011: R\$ 17,45

Variação da UFESP entre 2001 e 2011: 77,52%

1. Registro com valor declarado									
DISCRIMINAÇÃO (R\$)				OFICIAL	ESTADO	CARTEIRA	REG CIVIL	T JUSTIÇA	TOTAL
a	0,01	até	1.047,00	70,89	20,15	14,92	3,73	3,73	113,42
b	1.047,01	até	2.617,00	113,73	32,33	23,95	5,99	5,99	181,99
c	2.617,01	até	4.362,00	204,06	57,99	42,96	10,74	10,74	326,49
d	4.362,01	até	8.725,00	302,76	86,05	63,74	15,94	15,94	484,43
e	8.725,01	até	17.450,00	368,09	104,63	77,49	19,37	19,37	588,95
f	17.450,01	até	52.350,00	410,49	116,67	86,42	21,61	21,61	656,80
g	52.350,01	até	87.250,00	523,94	148,91	110,30	27,58	27,58	838,31
h	87.250,01	até	104.700,00	637,16	181,09	134,14	33,53	33,53	1.019,45
i	104.700,01	até	122.150,00	693,65	197,14	146,03	36,51	36,51	1.109,84
j	122.150,01	até	139.600,00	750,47	213,29	157,99	39,50	39,50	1.200,75
k	139.600,01	até	157.050,00	791,14	224,85	166,56	41,64	41,64	1.265,83
l	157.050,01	até	174.500,00	811,77	230,72	170,90	42,72	42,72	1.298,83
m	174.500,01	até	349.000,00	905,12	257,24	190,55	47,64	47,64	1.448,19
n	349.000,01	até	523.500,00	1.059,99	301,26	223,16	55,79	55,79	1.695,99
o	523.500,01	até	698.000,00	1.220,29	346,82	256,91	64,23	64,23	1.952,48
p	698.000,01	até	872.500,00	1.380,63	392,40	290,66	72,66	72,66	2.209,01
q	872.500,01	até	1.047.000,00	1.463,52	415,95	308,11	77,03	77,03	2.341,64
r	1.047.000,01	até	1.745.000,00	1.877,96	533,74	395,36	98,84	98,84	3.004,74
s	1.745.000,01	até	2.617.500,00	2.623,94	745,76	552,41	138,10	138,10	4.198,31
t	2.617.500,01	até	3.490.000,00	3.452,81	981,33	726,91	181,73	181,73	5.524,51
u	3.490.000,01	até	4.362.500,00	4.281,69	1.216,91	901,41	225,35	225,35	6.850,71
v	4.362.500,01	até	5.235.000,00	5.110,56	1.452,48	1.075,91	268,98	268,98	8.176,91
w	5.235.000,01	até	6.107.500,00	5.939,44	1.688,06	1.250,41	312,60	312,60	9.503,11
x	6.107.500,01	até	6.980.000,00	6.768,31	1.923,63	1.424,91	356,23	356,23	10.829,31
y	6.980.000,01	até	7.852.500,00	7.597,19	2.159,21	1.599,41	399,85	399,85	12.155,51
z	7.852.500,01	até	8.725.000,00	8.426,06	2.394,78	1.773,91	443,48	443,48	13.481,71
z1	8.725.000,01	até	10.470.000,00	9.669,38	2.748,15	2.035,66	508,91	508,91	15.471,01
z2	10.470.000,01	até	12.215.000,00	11.327,13	3.219,30	2.384,66	596,16	596,16	18.123,41
z3	12.215.000,01	até	13.960.000,00	12.984,88	3.690,45	2.733,66	683,41	683,41	20.775,81
z4	13.960.000,01	até	15.705.000,00	14.642,63	4.161,60	3.082,66	770,66	770,66	23.428,21
z5	15.705.000,01	até	17.450.000,00	16.300,38	4.632,75	3.431,66	857,91	857,91	26.080,61
z6	17.450.000,01	até	19.195.000,00	17.958,13	5.103,90	3.780,66	945,16	945,16	28.733,01
z7	19.195.000,01	até	20.940.000,00	19.615,88	5.575,05	4.129,66	1.032,41	1.032,41	31.385,41
z8	20.940.000,01	até	22.685.000,00	21.273,63	6.046,20	4.478,66	1.119,66	1.119,66	34.037,81
z9	22.685.000,01	até	24.430.000,00	22.931,38	6.517,35	4.827,66	1.206,91	1.206,91	36.690,21
z10	24.430.000,01	até	26.175.000,00	24.589,13	6.988,50	5.176,66	1.294,16	1.294,16	39.342,61
z11	26.175.000,01	até	29.665.000,00	27.075,75	7.695,22	5.700,16	1.425,04	1.425,04	43.321,21

z12	29.665.000,01	até	33.155.000,00	30.391,25	8.637,52	6.398,16	1.599,54	1.599,54	48.626,01
z13	33.155.000,01	até	36.645.000,00	33.706,75	9.579,82	7.096,16	1.774,04	1.774,04	53.930,81
z14	36.645.000,01	até	40.135.000,00	37.022,25	10.522,12	7.794,16	1.948,54	1.948,54	59.235,61
z15	40.135.000,01	até	43.625.000,00	40.337,75	11.464,42	8.492,16	2.123,04	2.123,04	64.540,41
z16	43.625.000,01	até	47.115.000,00	43.653,25	12.406,72	9.190,16	2.297,54	2.297,54	69.845,21
z17	47.115.000,01	até	50.605.000,00	46.968,75	13.349,02	9.888,16	2.472,04	2.472,04	75.150,01
z18	50.605.000,01	até	54.095.000,00	50.284,25	14.291,32	10.586,16	2.646,54	2.646,54	80.454,81
z19	54.095.000,01	até	57.585.000,00	53.599,75	15.233,62	11.284,16	2.821,04	2.821,04	85.759,61
z20	57.585.000,01	até	61.075.000,00	56.915,25	16.175,92	11.982,16	2.995,54	2.995,54	91.064,41
z21	61.075.000,01	até	64.565.000,00	60.230,75	17.118,22	12.680,16	3.170,04	3.170,04	96.369,21
z22	Acima de 64.565.000,01			63.739,39	18.115,41	13.418,82	3.354,70	3.354,70	101.983,02
1.1 – Revogado pela Lei 13.290/2008									
2. Averbação com valor declarado									
DISCRIMINAÇÃO (R\$)				OFICIAL	ESTADO	CARTEIRA	REG CIVIL	T JUSTIÇA	TOTAL
a	0,01	até	1.047,00	25,19	7,16	5,30	1,33	1,33	40,31
b	1.047,01	até	2.617,00	37,95	10,79	7,99	2,00	2,00	60,73
c	2.617,01	até	4.362,00	64,89	18,44	13,66	3,42	3,42	103,83
d	4.362,01	até	8.725,00	105,68	30,04	22,25	5,56	5,56	169,09
e	8.725,01	até	17.450,00	134,80	38,32	28,38	7,09	7,09	215,68
f	17.450,01	até	52.350,00	140,81	40,02	29,64	7,41	7,41	225,29
g	52.350,01	até	87.250,00	156,84	44,58	33,02	8,25	8,25	250,94
h	87.250,01	até	104.700,00	172,85	49,13	36,39	9,10	9,10	276,57
i	104.700,01	até	122.150,00	180,94	51,43	38,09	9,52	9,52	289,50
j	122.150,01	até	139.600,00	188,89	53,68	39,77	9,94	9,94	302,22
k	139.600,01	até	157.050,00	196,96	55,98	41,47	10,37	10,37	315,15
l	157.050,01	até	174.500,00	204,93	58,25	43,15	10,79	10,79	327,91
m	174.500,01	até	349.000,00	248,99	70,78	52,42	13,10	13,10	398,39
n	349.000,01	até	523.500,00	329,16	93,56	69,30	17,32	17,32	526,66
o	523.500,01	até	698.000,00	409,33	116,34	86,17	21,54	21,54	654,92
p	698.000,01	até	872.500,00	489,48	139,11	103,05	25,76	25,76	783,16
q	872.500,01	até	1.047.000,00	530,91	150,90	111,77	27,94	27,94	849,46
r	1.047.000,01	até	1.745.000,00	738,13	209,78	155,40	38,85	38,85	1.181,01
s	1.745.000,01	até	2.617.500,00	1.111,13	315,80	233,92	58,48	58,48	1.777,81
t	2.617.500,01	até	3.490.000,00	1.525,57	433,59	321,17	80,29	80,29	2.440,91
u	3.490.000,01	até	4.362.500,00	1.940,00	551,37	408,42	102,11	102,11	3.104,01
v	4.362.500,01	até	5.235.000,00	2.354,44	669,16	495,67	123,92	123,92	3.767,11
w	5.235.000,01	até	6.107.500,00	2.768,88	786,95	582,92	145,73	145,73	4.430,21
x	6.107.500,01	até	6.980.000,00	3.183,32	904,74	670,17	167,54	167,54	5.093,31

13. Pedido de Busca						
DISCRIMINAÇÃO (R\$)	OFICIAL	ESTADO	CARTEIRA	REG CIVIL	T JUSTIÇA	TOTAL
Informação prestada por qualquer forma ou meio quando o interessado dispensar a certidão, inclusive sob forma de relação às Prefeituras e pedidos de certidões via Internet efetuado em Cartório diverso da situação do imóvel	2,07	0,59	0,44	0,11	0,11	3,32
14. Empreendimentos habitacionais de interesse social						
14.1						
DISCRIMINAÇÃO (R\$)	OFICIAL	ESTADO	CARTEIRA	REG CIVIL	T JUSTIÇA	TOTAL
Sendo o registro do parcelamento de solo ou da instituição do condomínio protocolizado até a data de 31 de dezembro de 2013, assim iniciados os procedimentos de regularização, o registro do primeiro título aquisitivo de imóvel em favor de beneficiário de regularização fundiária de interesse social, promovida no âmbito de programas de interesse social, sob gestão de órgãos ou entidades da administração pública direta ou indireta em área urbana ou rural, cujo objetivo social seja a regularização fundiária de áreas por eles ocupadas, independentemente do número de atos a serem praticados, sua natureza e valor do negócio jurídico, ficando isentas todas as custas e emolumentos referentes aos atos anteriormente praticados para tal finalidade, tais como registro de parcelamento, averbação de construção, instituição de condomínio, abertura de matrícula e demais atos.	70,36	20,01	14,81	3,70	3,70	112,58
14.2						
DISCRIMINAÇÃO (R\$)	OFICIAL	ESTADO	CARTEIRA	REG CIVIL	T JUSTIÇA	TOTAL
Registro da alienação de imóvel e de correspondentes garantias reais, em empreendimento habitacional de interesse social, promovidos pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU, Companhia Metropolitana de Habitação - COHAB, sociedade de economia mista ou empresa pública, independentemente do número de atos a serem praticados.	117,27	33,33	24,69	6,17	6,17	187,63
14.3						
DISCRIMINAÇÃO (R\$)	OFICIAL	ESTADO	CARTEIRA	REG CIVIL	T JUSTIÇA	TOTAL

No registro da primeira alienação de imóvel e de correspondentes garantias reais em empreendimento habitacional de interesse social executado em parceria público-privada ou por associações e cooperativas habitacionais, localizado em Zona Especial de Interesse Social - ZEIS ou de outra forma definido pelo Município como de interesse social, relativo a imóvel cujo valor não seja superior a 4.705 (quatro mil setecentos e cinco) Unidades Fiscais do Estado de São Paulo - UFESP.				117,27	33,33	24,69	6,17	6,17	187,63
14.4									
DISCRIMINAÇÃO (R\$)				OFICIAL	ESTADO	CARTEIRA	REG CIVIL	T JUSTIÇA	TOTAL
No registro da primeira alienação de imóvel e de correspondentes garantias reais em empreendimento habitacional cuja aquisição tenha sido financiada com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, relativo a imóvel cujo valor não seja superior a 6.000 (seis mil) UFESP.				140,71	40,00	29,63	7,41	7,41	225,16
14.5									
DISCRIMINAÇÃO				OFICIAL	ESTADO	CARTEIRA	REG CIVIL	T JUSTIÇA	TOTAL
No registro da alienação de imóvel e de correspondentes garantias reais, financiado com recursos do FGTS, à exceção do item 14.4				a cobrança se dará com base no item 1 da Tabela de Registro, com redução de 50% (cinquenta por cento) .					
14.6									
DISCRIMINAÇÃO (R\$)				OFICIAL	ESTADO	CARTEIRA	REG CIVIL	T JUSTIÇA	TOTAL
No registro da primeira alienação de imóvel e de correspondentes garantias reais em empreendimento habitacional de interesse social localizado em Zona Especial de Interesse Social - ZEIS, ou de outra forma definido pelo Município como de interesse social, relativo a imóvel cujo valor não seja superior a 4.705 (quatro mil setecentos e cinco) UFESP.				140,71	40,00	29,63	7,41	7,41	225,16
15. Visualização eletrônica									
DISCRIMINAÇÃO				OFICIAL	ESTADO	CARTEIRA	REG CIVIL	T JUSTIÇA	TOTAL
Tratando-se de informação eletrônica na norma de visualização das imagens de fichas de matrícula ou de outro documento arquivado:				30% (trinta por cento) do valor da certidão.					

Notas Explicativas

1. Registro (item 1 da Tabela) – valor base de cálculo conforme estabelecido nesta lei.

1.1 Tratando-se de contrato de promessa de venda e compra, os emolumentos do registro serão reduzidos de 70%. Por ocasião do registro da escritura definitiva respectiva, os emolumentos cobrados sofrerão um desconto de 30%.

1.2 No registro de hipoteca, penhor ou penhora quando dois ou mais imóveis forem dados em garantia ou, no caso de penhor quando a garantia esteja situada, em mais de um imóvel, na mesma circunscrição imobiliária ou não, tenham ou não igual valor, a base de cálculo para cobrança, em relação a cada um dos registros, será o valor do mútuo dividido pelo número de imóveis, dados em garantia ou pelo número de imóveis de situação, conforme o caso.

1.3. O registro de hipoteca ou penhor censual, exceto os previstos nos itens 8 e 9 da Tabela serão cobrados de acordo com o item 1 da Tabela.

1.4. Os valores dos emolumentos constantes dos itens 8 e 9 correspondem ao registro da cédula, no Livro 3, e da garantia no Livro 2. Havendo mais de um registro no Livro 2 os demais serão cobrados à base de 50% dos valores previstos para cada ato excedente.

1.5. No caso de usufruto, a base de cálculo será a terça parte do valor do imóvel, observando o disposto no item 1.

1.6. A base de cálculo no registro de contratos de locação com prazo determinado será o valor da soma dos alugueres mensais. Se o prazo for indeterminado, tomar-se-á o valor de 12 alugueres mensais. Quando o contrato contiver cláusulas de reajuste considerar-se-á o valor do último aluguel, sem reajuste, multiplicado pelo número de meses.

1.7. Os emolumentos devidos pelo registro de penhora, efetivada em execução trabalhista ou fiscal serão pagos a final ou quando da efetivação do registro da arrematação ou adjudicação do imóvel, pelos valores vigentes à época do pagamento.

1.8. Sistema financeiro da habitação:

1.8.1. Salvo o registro dos contratos de aquisição imobiliária financiada previstos no item 1.1 da Tabela, os demais serão cobrados de conformidade com o item 1, com redução de 50%, exclusivamente sobre o financiamento, nos termos do artigo 290 da Lei Federal 6.015/73.

1.8.2. Caberá ao notificado o pagamento dos emolumentos previstos no item 3, alínea "b" da Tabela, por ocasião da purgação da mora, para reembolso do notificante.

2. Averbação (item 2 da Tabela) - valor base de cálculo conforme estabelecido nesta lei.

2.1 Considera-se averbação com valor aquela referente à fusão, cisão ou incorporação de sociedades, cancelamento de direitos reais e outros gravames, bem como a que implica alteração de contrato, da dívida ou da coisa, inclusive retificação de área, neste caso tomando-se como base de cálculo o valor venal do imóvel. (Nova redação dada pela Lei 13.290 de 22/12/2008).

2.2 A averbação de cancelamento de hipoteca, constituída dentro do SFH, será cobrada com desconto de 50% do valor constante do item "2" da Tabela.

2.3 Tratando-se de averbação de construção, deverá ser observado, ainda, os valores por metro quadrado divulgados em revistas especializadas de entidades da construção civil.

2.4 Consideram-se sem valor declarado, entre outras, as averbações referentes à mudança da denominação e numeração de prédios, à alteração de destinação ou situação do imóvel, à indisponibilidade, à demolição, ao desmembramento, à abertura de vias e logradouros públicos, ao casamento, separação, divórcio e morte, à alteração de nome por casamento, separação ou divórcio.

2.5 As averbações procedidas de ofício e as concernentes ao transporte de ônus da matrícula não estão sujeitas a pagamento de emolumentos.

3. Com respeito à aquisição de frações ideais de terreno vinculadas a futuras unidades autônomas, no regime de incorporação, a cobrança de emolumentos será feita em duas etapas. Quando do registro de alienações de frações ideais do terreno, os emolumentos serão calculados sobre o valor da fração ideal do terreno, constante da escritura ou seu valor venal correspondente, o que for maior. Efetivada a instituição de condomínio especial, sem prejuízo dos emolumentos devidos por este ato, serão cobrados emolumentos referentes a cada unidade

autônoma, considerando o valor derivado da edificação realizada ou do negócio jurídico celebrado, o que for maior.

4. Prenotação de título e apresentação para exame e cálculo.

4.1 Caso o título prenotado seja reapresentado dentro do prazo de validade, o custo da prenotação será descontado do valor cobrado pelo ato praticado

4.2 Em caso de devolução do título prenotado para cumprimento de exigências, o Cartório fará jus ao valor da prenotação se aquela ocorrer até 15 dias antes do vencimento do prazo referido no item 4.1, anterior.

4.3 Os emolumentos devidos pelo exame e cálculo serão pagos no ato do requerimento.

Lei 11.331/02 (extrato)

Artigo 7º - O valor da base de cálculo a ser considerado para fins de enquadramento nas tabelas de que trata o artigo 4º, relativamente aos atos classificados na alínea "b" do inciso III do artigo 5º, ambos desta lei, será determinado pelos parâmetros a seguir, prevalecendo o que for maior:

I - preço ou valor econômico da transação ou do negócio jurídico declarado pelas partes;

II - valor tributário do imóvel, estabelecido no último lançamento efetuado pela Prefeitura Municipal, para efeito de cobrança de imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana, ou o valor da avaliação do imóvel rural aceito pelo órgão federal competente, considerando o valor da terra nua, as acessões e as benfeitorias;

III - base de cálculo utilizada para o recolhimento do imposto de transmissão "inter vivos" de bens imóveis.

Parágrafo único - Nos casos em que, por força de lei, devam ser utilizados valores decorrentes de avaliação judicial ou fiscal, estes serão os valores considerados para os fins do disposto na alínea "b" do inciso III do artigo 5º desta lei.

Artigo 8º - A União, os Estados, o Distrito Federal, os Municípios, e as respectivas autarquias, são isentos do pagamento das parcelas dos emolumentos destinadas ao Estado, à Carteira de Previdência das Serventias não Oficializadas da Justiça do Estado, ao custeio dos atos gratuitos de registro civil e ao Fundo Especial de Despesa do Tribunal de Justiça.

Parágrafo único - O Estado de São Paulo e suas respectivas autarquias são isentos do pagamento de emolumentos.

Artigo 9º - São gratuitos:

I - os atos previstos em lei;

II - os atos praticados em cumprimento de mandados judiciais expedidos em favor da parte beneficiária da justiça gratuita, sempre que assim for expressamente determinado pelo Juízo.

Artigo 10- Na falta de previsão nas notas explicativas e respectivas tabelas, somente poderão ser cobradas as despesas pertinentes ao ato praticado, quando autorizadas pela Corregedoria Geral da Justiça.

Artigo 13 - Salvo disposição em contrário, os notários e os registradores poderão exigir depósito prévio dos valores relativos aos emolumentos e das despesas pertinentes ao ato, fornecendo aos interessados, obrigatoriamente, recibo com especificação de todos os valores.

Artigo 14 - Os notários e os registradores darão recibo dos valores cobrados, sem prejuízo da indicação definitiva e obrigatória dos respectivos emolumentos à margem do documento entregue ao interessado.

Artigo 30 - Contra a cobrança, a maior ou a menor, de emolumentos e despesas devidas, poderá qualquer interessado reclamar, por petição, ao Juiz Corregedor Permanente.

Artigo 32 - Sem prejuízo da responsabilidade disciplinar, os notários, os registradores e seus prepostos estão sujeitos à pena de multa de, no mínimo, 100 (cem) e, no máximo, 500 (quinhentas) UFESP's, ou outro índice que a substituir, nas hipóteses de:

I - recebimento de valores não previstos ou maiores que os previstos nas tabelas, nos casos em que não caiba a aplicação do inciso I do artigo 34 desta lei;

II - descumprimento das demais disposições desta lei.

§ 3º - Na hipótese de recebimento de importâncias indevidas ou excessivas, além da pena de multa, o infrator fica obrigado a restituir ao interessado o décuplo da quantia irregularmente cobrada.

Artigo 37 - Sempre que forem alteradas ou divulgadas novas tabelas, estas não se aplicarão aos atos notariais e de registro já solicitados, quando tenha havido ou não depósito total ou parcial dos emolumentos previstos, salvo nas hipóteses previstas nas respectivas notas explicativas das tabelas.

Outras disposições da Lei 13.290/2008

Artigo 6º - Nos atos que envolvam a aquisição do terreno pelo empreendedor, retificação, registro de parcelamento do solo, incorporação, averbação da construção, instituição de condomínio ou parcelamento do solo, relativos a empreendimentos de interesse social promovidos pela CDHU ou COHAB, empresa pública, sociedade de economia mista, ou promovido por cooperativa habitacional ou associação de moradores, serão as custas e emolumentos dos oficiais de registro de imóveis e dos notários reduzidos em 75% (setenta e cinco por cento).

Artigo 7º - Nos atos que envolvam a aquisição do terreno pelo empreendedor, retificação, registro de parcelamento de solo, incorporação, averbação da construção, instituição de condomínio ou parcelamento do solo, relativos a empreendimentos de interesse social localizado em Zona Especial de Interesse Social - ZEIS, ou de outra forma definido pelo Município como de interesse social, serão as custas e emolumentos do Registro de Imóveis e do Tabelião de Notas reduzidos em 50% (cinquenta por cento).

3.2 – PERÍODO DE ANÁLISE PARA AVERBAÇÃO OU DEVOLUÇÃO DO PROCESSO:

O período de análise é de quinze dias, onde é verificado todos documentos apresentados e se está faltando ou não algum documento ou se algum documento está incorreto, após essa análise o cartório tem dois procedimentos: 1º - Nota de Exigência, que é quando os documentos apresentados é insuficientes, divergentes ou incorretos com o procedimento da retificação de área, nessa nota é exigido os documentos necessários e também é apontado as divergências e incorreções destes documentos que devem ser sanadas pelo requerente. O 2º - é a qualificação para averbação, este procedimento diz que os documentos apresentados estão corretos e que convenceu o Registrador a realizar a retificação, após essa qualificação o Cartório tem mais 15 dias para averbar a retificação na matrícula do imóvel que está sendo retificado.

3.3 - DADOS RELEVANTES QUE SERÃO TRANSCRITOS NA MATRÍCULA OBJETO DA RETIFICAÇÃO DE ÁREA:

Os dados que serão transcritos na averbação de Retificação são: a descrição do imóvel, constando a sua total localização, bairro e nome do sítio, além de constar os rumos, distâncias e confrontantes do imóvel retificando, esses dados estão descritos no Memorial Descritivo, caso algum dado pessoal do proprietário esteja incorreto, impreciso ou faltando algum dado, o Cartório também procederá uma averbação chamada de qualificação pessoal, e por último que o Cartório consta também é o número e os dados constantes do CCIR – Certificado de Cadastro de Imóvel Rural, e o número e dados do ITR.

CONCLUSÃO

Como demonstrado ao longo deste trabalho, foi levantado nessa pesquisa à comparação da retificação de área administrativa e judicial, onde foram discutidos e apresentados os procedimentos de ambas, o que era bom e ruim, como era feito e como era procedida a averbação junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Na minha visão é muito mais favorável a retificação de área administrativa do que a judicial, por que esse procedimento é menos burocrático, oneroso, mais célere e flexível. Já o judicial é tudo ao contrário, sendo o mesmo oneroso, demorado, burocrático, esse procedimento pode se arrastar por anos e mesmo assim o autor pode ter o seu pedido negado. Mais uma coisa pode mudar essa idéia do procedimento administrativo ser mais favorável, e pode mudar a partir do dia 20 de novembro de 2011, é quando termina o prazo e começa a ser exigido que os imóveis rurais estejam com a descrição por técnica de georreferenciamento, depois desse prazo todos atos que forem de desmembramento, parcelamento, remembramento e alienação que tem por objeto a venda de imóveis rurais deverão ser feito com descrição georreferenciado.

Agora imagina se esse prazo não seja prorrogado por mais algum período, será uma verdadeira catástrofe, pois o que veio para dar mais celeridade ao procedimento de retificação de área poderá se tornar o mais demorado, sendo assim o interessado irá recorrer ao procedimento judicial, pois terá vantagem ao procedimento administrativo por ter prioridade de atendimento junto ao INCRA e Cartórios em virtude de serem títulos judiciais. E os procedimentos normais deverão ficar tempos nos Cartórios aguardando análise ou no INCRA aguardando a sua Certificação. Vou explicar porque isso irá ocorrer, é simples, a partir do dia 20 de novembro, todos imóveis rurais que forem objetos de títulos que tem por finalidade o desmembramento, remembramento, parcelamento e alienação deverão estar com a descrição georreferenciada, mais tem um problema aí, existe milhares de áreas rurais menores do que 500,00 hectares, principalmente em cidades pequenas como a

de Cândido Mota/SP, e com certeza a maioria dessas áreas precisaram de alguma forma ou por causa de algum título da descrição por “geo”, é nessa hora que o bicho pega, ou seja, é onde vai acontecer a grande aglomeração de procedimentos de retificação de área nos Cartórios e no INCRA, e os mesmos não possuem estrutura e nem funcionários suficientes para suportar tamanha carga de processos, sendo assim, os mesmos ficarão lentos.

Nesse caso, o INCRA deverá tomar uma decisão sensata sobre esse tema que é muito importante para toda a sociedade brasileira, mais não deve deixar para última hora, pois poderá ser tarde demais. O que o instituto deveria fazer é o seguinte, prorrogue o prazo por mais tempo, mais coloque alguns critérios como, por exemplo: prazo até 2015 para imóveis rurais com área de 500,00 hectares até áreas de 250,00 hectares; prazo até 2018 para imóveis rurais com área de 250,00 hectares até áreas de 100,00 hectares e por último um prazo até 2022 para todas as áreas abaixo de 100,00 hectares, com isso o INCRA e os Cartórios teriam mais tempo para analisarem o procedimento de retificação de área, e com isso os proprietários não ficariam muito tempo enrolados com as suas retificações, pois seria por etapa e não tudo de uma vez, fica aí uma dica para o INCRA.

Ficará muito difícil para os proprietários de pequenos imóveis rurais, caso não seja prorrogado o prazo, pois, as suas matrículas ficarão como se estivessem bloqueadas, já que só será procedido algum daqueles atos já citados se houver a descrição goerreferenciada, caso contrário não poderá ser registrado nenhum título que tenha por objeto o desmembramento, unificação, alienação e parcelamento de solo. INCRA fica esperto e acelera a discussão desse prazo, porque esta chegando à hora e não vamos fazer igual à crença que todos os outros países têm sobre nós, que é a de deixar tudo pra última hora.

REFERÊNCIAS

ENGELS, Friedrich. **A Origem da Família da Propriedade Privada e do Estado**. 2000. 57p. 15ª Edição Editora Bertrand Brasil. Rio de Janeiro-RJ.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 2002. 18ª Edição Atualização e notas de Humberto Theodoro Júnior. Rio de Janeiro-RJ.

JORGE, Heloísa Helena Quaresma Passos. **A Evolução Histórica da Propriedade no Brasil sob a ótica do Direito Constitucional**- Autora: Heloísa Helena Quaresma Passos Jorge. Clubjus. Brasília- DF: 11 jan. 2010. Disponível em: <<http://www.clubjus.com.br/?artigo&ver=2.28259>>. Acesso em 22 ago. 2011.

OLIVEIRA, Gustavo Burgos de. **Georreferenciamento dos imóveis rurais: aspectos relevantes**. Jus Navigandi, Teresina, ano 12, n. 1363, 26 mar. 2007. Disponível em: <<http://jus.uol.com.br/revista/texto/9648>>. Acesso em: 9 ago. 2011.

OLIVEIRA, José Celso Ribeiro Vilela de. **A retificação no registro imobiliário**. Jus Navigandi, Teresina, 2007. n.1365 ano 12, 28 mar. Disponível em: <<http://jus.uol.com.br/revista/texto/9662>>. Acesso em: 4 jul. 2011.

SALLES, Venício. **Direito Registral Imobiliário**. 2008. 29- 30p. 2ª Edição Editora Saraiva Novo capítulo sobre a Lei n. 11.441/2007. São Paulo-SP.

SITES

<http://www.irib.org.br/html/noticias/noticia-detalle.php?not=413>

<http://www.jusbrasil.com.br/noticias/1001811/sobre-a-aquisicao-da-propriedade-questao-43>

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2004-2006/2004/lei/l10.931.htm

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2004-2006/2005/Decreto/D5570.htm

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/2002/d4449.htm

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015.htm

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10267.htm

<http://www.rafaeldemenezes.adv.br/direitosreais/aula10.htm>

<http://www.rafaeldemenezes.adv.br/direitosreais/aula11.htm>

ANEXO 01

ILMO. SR. OFICIAL DO SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CÂNDIDO MOTA/SP.

portadora do RG – _____, brasileira, viúva, agricultora, SSP-SP e do CPF – _____, residente e domiciliada na Rua nº _____, nesta cidade e comarca de Cândido Mota, estado de São Paulo;; por seu advogado que a presente subscreve, mandato procuratório incluso, respeitosamente vem a presença de Vossa Senhoria, precedido do habitual respeito, com fundamento nos artigos 212 e 213 da Lei nº 6.015/73, com nova redação dada pelo artigo 59 da Lei nº 10.931 de 02 de agosto de 2.004, requerer por meio de PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO a **RETIFICAÇÃO DA ÁREA, DIVISAS, CONFRONTAÇÕES, RUMOS E DISTÂNCIAS** da matrícula nº _____, pelas razões de fato e direito que passam a aduzir:

De conformidade com a **matrícula nº _____** do Serviço de Registro de Imóveis desta comarca de Cândido Mota/SP, os Requerentes são senhores e legítimos proprietários do seguinte imóvel rural:

UMA ÁREA DE TERRAS, rural, com 60,5 Has., iguais a 25,0 alqueires, denominada SÍTIO SÃO FRANCISCO, situado na ÁGUA DO MACUCO OU JACUTINGA, neste distrito, município e comarca de CANDIDO MOTA, com a seguintes descrição: *“ Inicia-se dividindo de um lado com o ribeirão Macuco, de outro lado com Manoel Dionísio, de outro lado ainda com Pedro Cassimiro e do outro lado finalmente com os vendedores Manoel Silveira Correa, dando assim o fechamento do imóvel acima descrito “* Este imóvel está cadastrado no INCRA sob o nº 627.046.001.988-4 e na Secretaria da Receita Federal sob o nº 0.741.530-3.

Pelo fato, de que a matrícula deste imóvel rural, não traz em seu bojo as divisas com suas distâncias e orientações magnéticas e também, por ser do conhecimento dos Requerentes, que o imóvel continha área superior a constante do título de domínio, procederam o levantamento topográfico planimétrico, por intermédio do Técnico Topográfico WALDIR ROBERTO TRIGOLO - CREA nº 0640638121, cujo mapa e memorial descritivo seguem anexo, e apurou-se que o imóvel, na realidade, apresenta **UMA ÁREA DE TERRAS com 62,2496 HAS.**, dentro das seguintes divisas, confrontações, distâncias e orientações magnéticas:

“O referido imóvel é delimitado por um polígono irregular cuja demarcação se inicia no marco “6”, assinalado em planta anexa e cravado junto a margem direita da Água do Macuco e junto à propriedade de Antonio Carlos Franciscatti (Matr- 6.375), outrora Pedro Cassemiro; deste segue confrontando-se com propriedade de Antonio Carlos Franciscatti (Matr- 6.375), outrora Pedro Cassemiro, com um rumo de 86° 45' 59" N.W., e uma distância de 1.843,56 m, até o ponto 5; deste deflete à direita e segue confrontando-se com propriedade de Antonio Carlos Franciscatti (Matr- 6.375), outrora Pedro Cassemiro, com um rumo de 62° 43' 28" N.W., e uma distância de 82,02 m, até o ponto 4; deste deflete à direita e passa a confrontar-se com a propriedade do Sr. Ermelindo Souza Freire (Matr- 9.149), outrora Manoel da Silveira Correa, com um rumo de 4° 52' 47" N.E., e uma distância de 29,53 m, até o ponto 7; deste deflete à direita e passa a confrontar-se com a propriedade de Eugenio Espanhol, Maria Valentina Andreotti, José Gaspar Doná, Amélia Gaspar Doná Correia, Celia Gaspar Doná Rodrigues, Maria Stela Gaspar de Almeida, Aparecida Gaspar e Antonio Gaspar Doná (Matr- 7.917), outrora Manoel da Silveira Correa, com um rumo de 85° 58' 29" S.E., e uma distância de 70,71 m, até o ponto 8; deste deflete à esquerda e segue confrontando-se com a propriedade de Eugenio Espanhol, Maria Valentina Andreotti, José Gaspar Doná, Amélia Gaspar Doná Correia, Celia Gaspar Doná Rodrigues, Maria Stela Gaspar de Almeida, Aparecida Gaspar e Antonio Gaspar Doná (Matr- 7.917), outrora Manoel da Silveira Correa, com um rumo de 12° 40' 51" N.E., e uma distância de 269,13 m, até o ponto 9; deste deflete à direita e passa a confrontar-se com a propriedade de Antonio Pedro Felix (Matr- 63), outrora Manoel Dionísio, com um rumo de 87° 36' 44" S.E., e uma distância de 1.766,97 m, até o ponto 10; deste deflete à direita e passa a confrontar-se com a jusante da Água do Macuco, e ainda do outro lado da referida Água confronta-se com a propriedade de Orlando Ireno Primo, Roberto Carlos Ireno, Marcos Antonio Ireno, Luciano Aparecido Ireno e Reginaldo Ireno (Matr- 362), e ainda com a propriedade do Sr. Carlos Isaías Sartorão (Matr- 10.073), com uma distância de 391,32 m, até o ponto inicial “6”, ocorrendo assim o fechamento do polígono acima descrito.

Diante de tais circunstâncias se faz necessária a retificação, a fim de regularizar o título de domínio e a matrícula do imóvel rural, para que dela conste a **ÁREA CORRETA** de que são proprietários, dentro dos limites e divisas constantes na planta e memorial descritivo, o qual reflete a realidade do imóvel.

Os Requerentes fundam sua pretensão nas disposições contidas nos artigos 212 e 213 da Lei nº 6.015/74, que com nova redação dada pelo artigo 59 da Lei nº 10.931 de 02 de agosto de 2.004, preceitua:

Art. 212 - Se o registro ou a averbação for omissa, imprecisa ou não exprimir a verdade, a retificação será feita pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, por meio do procedimento administrativo previsto no art. 213, facultado ao interessado requerer a retificação por meio de procedimento judicial.

Parágrafo único - A opção pelo procedimento administrativo previsto no art. 213 não exclui a prestação jurisdicional, a requerimento da parte prejudicada.

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

I - ...

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.

Parágrafo primeiro - Uma vez atendidos os requisitos de que trata o caput do art. 225, o oficial averbará a retificação.

Necessário esclarecer, que os Requerentes sempre mantiveram posse plena, contínua e pacífica sobre a totalidade da área do imóvel, explorando economicamente atividades agrícola, e que sempre foram respeitadas e conservadas, de forma permanente e continua, as divisas, exatamente onde sempre estiveram localizadas, de forma que não existem dúvidas a respeito dos limites do imóvel, nem qualquer prejuízo a terceiros.

Tanto que os confrontantes do imóvel retificando, abaixo relacionados, comparecem ao presente pedido, por termo de declaração de reconhecimento de limite divisório, concordando com a demarcação do imóvel dos Requerentes, expressa na planta e memorial descritivo anexo, por não existir nenhuma disputa ou discordância sobre os limites comuns entre o imóvel retificando e os lindeiros, e reconhecendo como certa a demarcação do limite das propriedades rurais (retificando e confrontantes).

Os proprietários e os imóveis confrontantes são:

a) – _____ – proprietários do imóvel rural lindeiro matriculado sob nº _____ do Oficial do Registro de Imóveis local,

b) – _____ – proprietário do imóvel rural lindeiro matriculado sob o nº _____ do Registro de Imóveis local;

c) – _____ – proprietários do imóvel rural lindeiro matriculado sob o nº _____ do Registro de Imóveis local;

Assim, não surge qualquer dúvida acerca de que o caminho a ser seguido pelos Requerentes é o pedido de retificação por via administrativa, nos termos dos disposto no Art. 59 da Lei nº 10.931/2004.

Face ao exposto, *REQUER* seja DEFERIDO o presente pedido, para o fim de, nos termos do disposto no Art. 213, inciso II da Lei nº 6.015/73, seja procedida a RETIFICAÇÃO DA ÁREA, CONFRONTAÇÕES, DIVISAS E DISTÂNCIAS, ora pleiteada, para constar da **MATRICULA nº _____**, que a ÁREA DO IMÓVEL é de **62,2496 HAS**, dentro das divisas, confrontações, distâncias e orientações magnéticas constantes da planta e memorial descritivo elaborado pelo Engenheiro Agrônomo WALDIR ROBERTO TRIGOLO, acostado ao presente pedido;

Os Requerentes, expressamente, autorizam o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis desta comarca, a proceder todas e quaisquer averbações, inscrições e cancelamentos que se fizerem necessários junto a matrícula nº _____, deste Cartório.

Pede Deferimento,

Cândido Mota, __ de _____ de 2.011.



LAUDO TÉCNICO

Atesto, sob as penas da lei, que efetuei pessoalmente o levantamento da área e que os valores corretos dos azimutes e distâncias e a identificação das confrontações são os apresentadas nesta oportunidade, na planta e no memorial descritivo que acompanham o presente laudo.

Ao efetuar os trabalhos, constatei o seguinte: o imóvel de matrícula 2833 possui descrição tabular precária, sem algumas medidas perimetrais e sem a necessária definição de rumos ou ângulos de deflexão.

O presente levantamento foi efetuado intra-muros, uma vez que as divisas são claras (cerca de arame bem antiga) e respeitadas há muitos anos. Além disso, todos os confrontantes confirmaram que a referida cerca respeita os limites de seus imóveis.

Conchas, 12 de julho de 2005.

Daniel Alexandre Janini
Engenheiro Agrimensor
CREA 5060726074/B

MEMORIAL DESCRITIVO

IMÓVEL - "Sítio São José", com área de **39,0778 ha.**, situado no Bairro Rio do Peixe, no Município de Conchas-SP, com os seguintes rumos, distâncias e confrontações:

De	Para	Azimuth	Distância
1	2	132°00'57"	240,108 m
2	3	67°56'27"	265,312 m
3	4	123°19'52"	213,512 m
4	5	213°12'55"	161,362 m
5	6	147°54'47"	239,008 m
6	7	254°49'38"	491,225 m
7	8	304°45'42"	262,138 m
8	9	260°47'20"	180,721 m
9	10	343°02'02"	198,270 m
10	11	18°41'14"	230,733 m
11	1	61°12'22"	240,237 m

Área m²: 390.777,949 m²

Área ha.: 39,0778 ha.

Perímetro: 2.722,626 m

Vértices	Confrontações
1 ao 4	Imóvel de Matrícula 1634
4 ao 6	Imóvel de Matrícula 8731
6 ao 7	Imóvel de Matrícula 12650
7 ao 10	Imóvel de posse de Paulo Amarildo
10 ao 1	Imóvel de Transcrição 34219 (confrontação pelo rio do Peixe)

Conchas, 12 de julho de 2005.



Daniel Alexandre Janini
Engenheiro Agrimensor
CREA 5060726074/B

continua na próxima folha ⇨

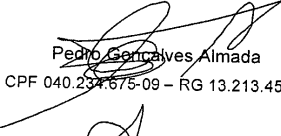


⇒ continuação do memorial descritivo do Sítio São José:

PROPRIETÁRIOS

Atestamos, sob as penas da lei, serem verdadeiras todas as informações apresentadas nesta planta e nos memoriais que acompanham o presente laudo.

Conchas, 12 de julho de 2005.


Pedro Gonçalves Almada

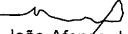
CPF 040.234.675-09 – RG 13.213.456-0


Ana Maria Almada

CPF 080.445.109-34 – RG 34.153.639-3

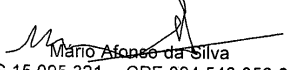
CONFRONTANTES

Concordamos com as medidas apresentadas nesta planta e memorial anexo nos espaços em que o referido imóvel faz confrontação com o imóvel de nossa propriedade.


João Afonso da Silva

RG 12.345.654 – CPF 050.121.246-19

Imóvel de Matrícula nº 1634


Mario Afonso da Silva

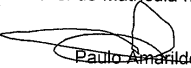
RG 15.095.321 – CPF 094.548.356-01

Imóvel de Matrícula nº 8731


Eucatex S.A. – Paulo Selim Maluf

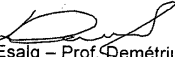
RG 18.495.123 – CPF 087.900.533-34

Imóvel de Matrícula nº 12650


Paulo Amarildo

RG 22.385.765 – CPF 076.768.546-87

Imóvel de Posse

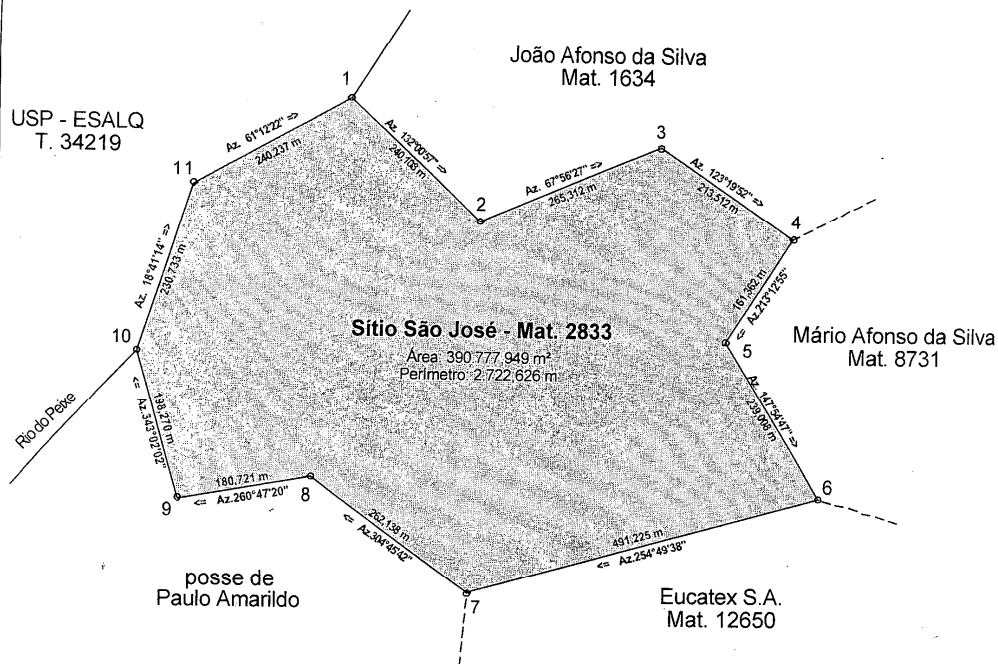

USP-Esalq – Prof. Demétrius

RG 11.447.365 – CPF 123.758.211-12

Imóvel de Transcrição nº 34219

Sistemas
TOPOEVN
Inovando a Agrimensura

LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO



CONFRONTANTES

Concordamos com as medidas apresentadas nesta planta e memorial anexo nos espaços em que o referido imóvel faz confrontação com o imóvel de nossa propriedade.

João Afonso da Silva
RG 12.345.654 - CPF 050.121.246-19
Imóvel de Matrícula nº 1634

Mário Afonso da Silva
RG 15.095.321 - CPF 094.548.356-01
Imóvel de Matrícula nº 8731

Eucatex S.A. - Paulo Salim Maluf
RG 18.495.123 - CPF 087.900.533-34
Imóvel de Matrícula nº 12650

Paulo Amarildo
RG 22.385.765 - CPF 076.768.546-87
Imóvel de Posse

USP-Esalq - Prof. Demétrius
RG 11.447.365 - CPF 123.758.211-12
Imóvel de Transcrição nº 34219

PROPRIETÁRIOS

Atestamos, sob as penas da lei, serem verdadeiras todas as informações apresentadas nesta planta e nos memoriais que acompanham o presente laudo.

Pedro Gonçalves Almada
CPF 040.234.675-09 - RG 13.213.456-0

Ana Maria Almada
CPF 080.445.109-34 - RG 34.153.639-3

LAUDO TÉCNICO

Atesto, sob as penas da lei, que pessoalmente efetuei o levantamento da área e que os valores corretos das distâncias e a identificação das confrontações são as apresentadas nesta planta e no memorial que a acompanha.

Daniel Alexandre Janini
Engenheiro Agrimensor
CREA 5060726074/B

CARTA DE ANUÊNCIA

Referência: Retificação de Registro do Imóvel de Matrícula 2833

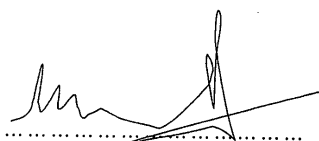
Interessados: Pedro Gonçalves Almada e esposa.

Eu, **Mário Afonso da Silva**, RG 15.435.876-0 e CPF 087.234.876-12, solteiro, residente na Rua Pernambuco, 171, na cidade de Conchas-SP, **proprietário do imóvel de matrícula 8731**, concordo plenamente com os dados da planta e memorial de retificação do imóvel de matrícula 2833 (imóvel confrontante ao meu) que me foram apresentados pelo Eng. Agrimensor Daniel Alexandre Janini, CREA nº 5060726074/B, apenas nos espaços em que o referido imóvel faz confrontação com o imóvel de minha propriedade.

Portanto, minha anuência se refere 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:

- do ponto 4 ao ponto 5: **azimute 213°12'55"** – distância de **239,008 m**; e
- do ponto 5 ao ponto 6: **azimute 147°54'47"** – distância de **491,225 m**.

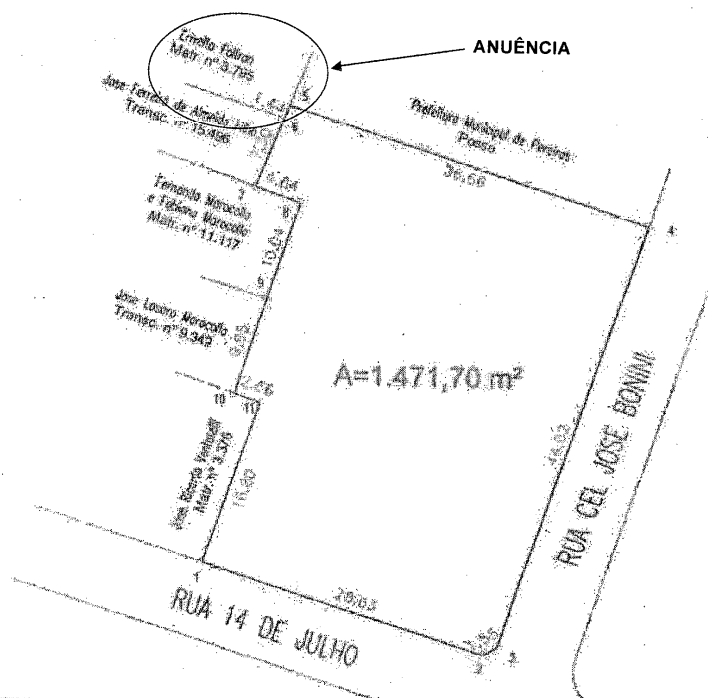
Conchas, 12 de julho de 2005.



Mário Afonso da Silva
Confrontante – Anuente

RETIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL DE ÁREA

IMÓVEL DE TRANSCRIÇÃO Nº 9342 - PEREIRAS-SP



PERÍMETRO			
PONTOS	DIREÇÃO	DISTÂNCIA	CONFRONTANTE
1-2	108°11'59"	28,63	Rua 14 de Julho
2-3	88°03'59"	1,55	Rua 14 de Julho eq. Cel. José Bonini
3-4	18°18'31"	44,62	Rua Cel. José Bonini
4-5	28°59'25"	36,66	Área de posse da Prefeitura Municipal de Pereiras
5-6	201°12'07"	1,44	M. 3.795 de Erivelto Foltran
6-7	201°12'07"	7,30	15.496 de José Ferreira de Almeida Filho
7-8	108°53'48"	4,84	M. 11.117 de Fernando Maracalla e Fabiano Maracalla
8-9	197°47'09"	10,04	1.9.342 de José Lasaro Maracalla
9-10	187°23'35"	9,95	
10-11	109°41'17"	2,66	M. 3.376 de José Ricardo Venturini e outros
11-1	196°40'35"	16,80	

CONFRONTANTE – Matrícula nº 3795

Eu, Bruna da Silva Foltran, RG nº 24.654.678 e CPF nº 098.675.345-09, herdeira de Erivelto Foltran e atual ocupante do imóvel de Matrícula nº 3795, declaro que concordo com a medida apresentada neste mapa (1,44 m) no que tange à confrontação com o imóvel de transcrição nº 9342.

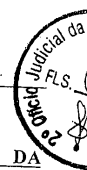
[Assinatura]

Tabelionato de Notas e Registro Civil
das Pessoas Naturais de Pereiras-SP

Obs.: a assinatura foi reconhecida pelo Tabelião de Pereiras-SP.

ANEXO 02

VALMIR DAVID ALVES DOS SANTOS
Advogado



EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA
COMARCA DE CÂNDIDO MOTA/SP.

VARA JUDICIAL DA

FORUM DA COMARCA DE
CÂNDIDO MOTA

06.04.00 16:30 86

DATA HS. Nº
PROTOCOLO

portador do RG - [REDACTED] brasileiro, casado, agricultor, SSP-SP e do CPF - [REDACTED] e sua mulher [REDACTED] brasileira, casada, do lar, portadora do RG - [REDACTED] SSP-SP e em conjunto do CPF - [REDACTED] residentes e domiciliados na Rua Assad Chaddi nº 235, nesta cidade e comarca de Cândido Mota, estado de São Paulo, por seu advogado que a presente subscreve, mandato procuratório incluso, respeitosamente vem a presença de Vossa Excelência, precedido do habitual respeito, com fundamento nos artigos 212 e 213 da Lei nº 6.015/73, c. c. o artigo 860 do Código de Processo Civil Brasileiro e disposições dos artigos 1.103 e seguintes do Código de Processo Civil, requerer a **RETIFICAÇÃO DO REGISTRO IMOBILIÁRIO (ÁREA, DIVISAS, CONFRONTAÇÕES, RUMOS E DISTÂNCIAS)**, das **TRANSCRIÇÕES** nºs [REDACTED] todas do Serviço de Registro de Imóveis da comarca de Assis/SP., da **TRANSCRIÇÃO** nº [REDACTED] e das **MATRICULAS** nºs [REDACTED] todas do Serviço de Registro de Imóveis desta comarca de Cândido Mota/SP., pelas razões de fato e direito que passam a aduzir:

De conformidade com as TRANSCRIÇÕES nºs 5.177, 5.178, 8.909, 9.077, 10.439, 12.913, 12.914, 12.915 e 13.024, todas do Serviço de Registro de Imóveis da comarca de Assis/SP., da TRANSCRIÇÃO nº 1.948 e das MATRICULAS nºs 1.146, 1.147, 1.321, 2.623, 8.551 e 8.552, todas do Serviço de Registro de Imóveis desta comarca de Cândido Mota/SP., os Requerentes são senhores e legítimos proprietários do seguinte imóvel rural:

VALMIR DAVID ALVES DOS SANTOS
Advogado



TRANSCRIÇÃO Nº 5.177 – SRI de Assis/SP

Um imóvel rural contendo Seis e meio (6 e ½) alqueires. de terras, situado na Fazenda Queixada, neste distrito, município e comarca de Cândido Mota, estado de São Paulo, dentro das seguintes divisas e confrontações: “ começam na margem direita da Água do Queixada, seguem confrontando com Pedro Francisco, José Pereira da Costa e José Fonseca de Almeida, daí seguem pelo espigão da Água do Fogo, confrontando com Teodoro Martins, sucessores de Julio Gomes Barbosa e Nicolau Matar, até a Água do Foguinho, seguem dividindo com Gaspar Ferro, na extensão de 360 metros; daí seguem confrontando com João Alves Negrão, Lázaro Aristides da Silva, José Pereira da Cunha, Manoel Bernardino de Andrade, Leôncio José de Faria e José Fabrício, até a margem do Rio Paranapanema, por esta acima, até a barra do Queixadas; pela Água do Queixada acima, até encontrar o lote de Antonio Paulino Barreiros, confrontando em todos os lados com Antonio Paulino Barreiros, até encontrar novamente a Água do Queixadas, continuando por esta acima, até encontrar os lotes de José Saltão e Antonio Ferreira, que são anexos, com os quais divide em todos os lados, até encontrar novamente a Água do Queixada, seguindo por esta acima, até encontrar terras de Pedro Francisco, ponto de partida “. Este imóvel está cadastrado no INCRA sob o nº 627.046.007.897-0 e na Secretaria da Receita Federal sob o nº 0.737.944-7.

TRANSCRIÇÃO Nº 5.178 – SRI de Assis/SP

Um imóvel rural contendo treze (13) alqueires. de terras, situado na Fazenda Queixada, neste distrito, município e comarca de Cândido Mota, estado de São Paulo, dentro das seguintes divisas e confrontações: “ começam na margem direita da Água do Queixada, seguem confrontando com Pedro Francisco, José Pereira da Cunha e José Fonseca de Almeida; daí segue pelo espigão da Água do Fogo, confrontando com Teodoro Martins, sucessores de Julio Gomes Barbosa e Nicolau Matar, até a Água do Foguinho, seguem dividindo com Gaspar Ferro, numa extensão de 360 metros; daí seguem confrontando com João Alves Negrão, Lázaro Aristides da Silva, José Pereira da Cunha, Manoel Bernardino de Andrade, Leôncio Jose de Faria e José Fabrício, até a margem do Rio Paranapanema, por este acima, até a barra do Queixadas, pela Água do Queixada acima, até encontrar o lote de Antonio Paulino Barreiros, com quem confronta em todos os lados, até encontrar novamente a água do QueixadaS, continuando por esta acima, até encontrar os lotes de José Saltão e de Antonio Ferreira, que são anexos, com os quais divide com todos os lados, até encontrar novamente a Água do Queixadas, e, seguindo por esta acima, até encontrar terras de Pedro Francisco, ponto de início; que a Água do Foguinho, localizada dentro do imóvel acima descrito, existe um lote de 10 alqueires, vendido a João Xavier, cujas divisas constantes da escritura deverão ser respeitadas “. Este imóvel está cadastrado no INCRA sob o nº 627.046.007.897-0 e na Secretaria da Receita Federal sob o nº 0.737.944-7.

TRANSCRIÇÃO Nº 8.909 – SRI de Assis/SP

Um imóvel rural contendo 53,24 Has., iguais a 22 alqueires, sem benfeitorias, situado na Fazenda Queixadas, neste distrito, município e comarca de Cândido Mota, estado de São Paulo, dentro das seguintes divisas e confrontações: “ O primeiro lote que tem a área de 53,24 Has., parte de um marco cravado junto a nascente do Córrego do Foguinho; deste com rumo de 22º 15' NO, dividindo com Francisco de Almeida, na distância de 95 metros; daí deflete a direita com rumo 18º 45' NE, dividindo com o mesmo, na distância de 585 metros, mesmo rumo, dividindo com Tilio Manfio, em 142 metros; daí deflete a direita, com 73º SE,

VALMIR DAVID ALVES DOS SANTOS
Advogado



dividindo com João Prado Vilela, na distância de 793 metros; daí deflete a direita, com o rumo de 2° erras do remanescente, na distância de 400 metros; daí deflete a direita, com o rumo de 83° SO, dividindo com o outorgado, José de Almeida na distância de 954 metros, até a nascente do Córrego do Foguinho, onde teve principio e fim estas divisas ". "Ao outorgado Francisco de Almeida, fica pertencendo o lote descrito em 1º lugar, com a área de 53,24 Has." Este imóvel está cadastrado no INCRA sob o nº 627.046.007.897-0 e na Secretaria da Receita Federal sob o nº 0.737.944-7.

TRANSCRIÇÃO Nº 9.077 – SRI de Assis/SP

Um imóvel rural contendo 9,68 Has., iguais a 4 alqueires, sem benfeitorias, situado na Fazenda Queixadas, neste distrito, município e comarca de Cândido Mota, estado de São Paulo, dentro das seguintes divisas e confrontações: " por um lado divide com a vendedora, medindo 688 metros; por outro lado com os compradores, medindo 732 metros; por outro lado com José Sonego, medindo 137 metros; e, por outro lado com João Prado Vilela, medindo 137 metros ". Este imóvel está cadastrado no INCRA sob o nº 627.046.007.897-0 e na Secretaria da Receita Federal sob o nº 0.737.944-7.

TRANSCRIÇÃO Nº 10.439 – SRI de Assis/SP

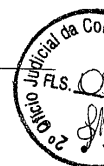
Um imóvel rural contendo 24,20 Has., iguais a dez (10) alqueires, contendo uma casa de coqueiro, cobertas de telhas e um paiol, situado na Fazenda Boa Esperança, parte integrante da Fazenda Queixadas, na Água do Queixada, neste distrito, município e comarca de Cândido Mota, estado de São Paulo, dentro das seguintes divisas e confrontações: " por um lado com João Haddad, em 1.730 metros, por outro lado com José Gomes Saltão, em 1.660 metros, nas cabeceiras com José de Almeida, em 166 metros, e, nos fundos com a Água do Queixada ". Este imóvel está cadastrado no INCRA sob o nº 627.046.007.897-0 e na Secretaria da Receita Federal sob o nº 0.737.944-7.

Conforme consta da matrícula nº 9.752 do S.R.I. de Cândido Mota, a área total do imóvel era de 24,20 Has., sendo destacado desse imóvel, uma área de 2,59 Has., por desapropriação amigável feita pela Companhia Energética de São Paulo – CESP., conforme registro nº 01 da citada matrícula, remanescendo nesta matrícula uma área de 21,61 Has.

TRANSCRIÇÃO Nº 12.913 – SRI de Assis/SP

Um imóvel rural contendo 2,42 Has. de terras, iguais a 01 alqueire, situado na Fazenda Queixada, neste distrito, município e comarca de Cândido Mota, estado de São Paulo, dentro das seguintes divisas e confrontações: " dividindo por um lado com João do Prado Vilela, por outro lado com Joaquim Barreiros, nas cabeceiras com os vendedores, e, nos fundos com o comprador ". Este imóvel está cadastrado no INCRA sob o nº 627.046.007.897-0 e na Secretaria da Receita Federal sob o nº 0.737.944-7.

VALMIR DAVID ALVES DOS SANTOS
Advogado



TRANSCRIÇÃO Nº 12.914 – SRI de Assis/SP

Um imóvel rural contendo 12,10 Has. de terras, iguais a cinco (5) alqueires, contendo uma casa de pau a pique barrota, coberta de telhas, cercas de arame com 2 fios e outras pequenas benfeitorias, situado na Fazenda Queixadas, neste distrito, município e comarca de Cândido Mota, estado de São Paulo, dentro das seguintes divisas e confrontações: “ por um lado com João Prado Vilela, por outro lado com Joaquim Barreiros, nas cabeceiras com o comprador, e, nos fundos com o Ribeirão Queixadas “. Este imóvel está cadastrado no INCRA sob o nº 627.046.007.897-0 e na Secretaria da Receita Federal sob o nº 0.737.944-7.

TRANSCRIÇÃO Nº 12.915 – SRI de Assis/SP

Um imóvel rural contendo 9,2764 Has. de terras, sem benfeitorias, situado na Fazenda Queixadas, na Água do Foguinho, neste distrito, município e comarca de Cândido Mota, estado de São Paulo, os quais estão em comum com herdeiros da mesma finada, numa área de 55,66 hectares, dentro das seguintes divisas e confrontações: “ por um lado com o outorgado comprador, de outro lado com Francisco José Pereira, nas cabeceiras com herdeiros de José Gomes Saltão, João Haddad, José Sonego e com o comprador e pelo fundos com a referida Água do Foguinho “. Este imóvel está cadastrado no INCRA sob o nº 627.046.007.897-0 e na Secretaria da Receita Federal sob o nº 0.737.944-7.

TRANSCRIÇÃO Nº 13.024 – SRI de Assis/SP

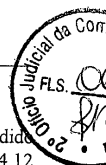
Um imóvel rural contendo 24,20 Has. de terras, iguais a 10 (dez) alqueires, contendo uma casa de tábuas, coberta de telhas um pequeno mangueirão, situado na Fazenda Queixadas, na Água do Queixadas, neste distrito, município e comarca de Cândido Mota, estado de São Paulo, dentro das seguintes divisas e confrontações: “ por um lado com o comprador, por outro lado com Oswaldo Bernardino, nas cabeceiras com José de Almeida, e, nos fundos com a Água do Queixadas “. Este imóvel está cadastrado no INCRA sob o nº 627.046.007.897-0 e na Secretaria da Receita Federal sob o nº 0.737.944-7.

Conforme consta da matrícula nº 9.749 do S.R.I. de Cândido Mota, a área total do imóvel era de 24,20 Has., sendo destacado desse imóvel, uma área de 5,73 Has., por desapropriação amigável feita pela Companhia Energética de São Paulo – CESP., conforme registro nº 01 da citada matrícula, remanescendo nesta matrícula uma área de 18,47 Has.

TRANSCRIÇÃO Nº 1.948 – SRI de Cândido Mota/SP

Um imóvel rural contendo 12,10 Has. de terras, iguais a cinco (5) alqueires, sem benfeitorias, situado na Fazenda Queixada, na Água do Queixadas, neste distrito, município e comarca de Cândido Mota, estado de São Paulo, dentro das seguintes divisas e confrontações: “ de um lado com o outorgado comprador, de outro lado com o mesmo comprador, e nos fundos com a referida Água do Queixada “. Este imóvel está cadastrado no INCRA sob o nº 627.046.007.897-0 e na Secretaria da Receita Federal sob o nº 0.737.944-7.

VALMIR DAVID ALVES DOS SANTOS
Advogado



Conforme consta da matrícula nº 9.748 do S.R.I. de Cândido Mota, a área total do imóvel era de 12,10 Has., sendo destacado desse imóvel, uma área de 4,12 Has., por desapropriação amigável feita pela Companhia Energética de São Paulo – CESP., conforme registro nº 01 da citada matrícula, remanescendo nesta matrícula uma área de 7,98 Has.

MATRICULA Nº 1.146 – SRI de Cândido Mota/SP

Um imóvel rural contendo 2,3191 Has. de terras, ou seja 23.191,666 metros quadrados, situado na Fazenda Queixada, na Água do Foguinho, neste distrito, município e comarca de Cândido Mota, estado de São Paulo, dentro das seguintes divisas e confrontações: “ ambos os lados e cabeceiras com Antonio Tondato; de outro lado com o ora comprador e pelos fundos com a Água do Foguinho “. Este imóvel está cadastrado no INCRA sob o nº 627.046.007.897-0 e na Secretaria da Receita Federal sob o nº 0.737.944-7.

MATRICULA Nº 1.147 – SRI de Cândido Mota/SP

Um imóvel rural contendo 10,89 Has. de terras, iguais a 4,5 alqueires, situado na Fazenda Queixadas, na Água do Queixada, neste distrito, município e comarca de Cândido Mota, estado de São Paulo, dentro das seguintes divisas e confrontações: “ de um lado e de outro lado com Antonio Tondato e outros; de outro lado com o comprador e nos fundos com a Água do Queixada “. Este imóvel está cadastrado no INCRA sob o nº 627.046.007.897-0 e na Secretaria da Receita Federal sob o nº 0.737.944-7.

MATRICULA Nº 1.321 – SRI de Cândido Mota/SP

Um imóvel rural contendo 26,62 Has. de terras, ou 11 alqueires, situado na Fazenda Queixada, na Água do Queixada, neste distrito, município e comarca de Cândido Mota, estado de São Paulo, dentro das seguintes divisas e confrontações: “ de um lado com João Haddad, de outro lado com José Sonego, nas cabeceiras com José de Almeida, e nos fundos com o Ribeirão Queixadas “. Este imóvel foi adquirido, de conformidade com a *transcrição nº 10.438* do S.R.I. de Assis/SP. Este imóvel está cadastrado no INCRA sob o nº 627.046.007.897-0 e na Secretaria da Receita Federal sob o nº 0.737.944-7.

Conforme consta da matrícula nº 1.321 do S.R.I. local, a área total do imóvel era de 26,62 Has., sendo destacado desse imóvel, uma área de 4,10 Has., (Mat. nº 9.750 do SRI local), conforme averbação nº 03 da mencionada matrícula, remanescendo nesta matrícula uma área de 22,52 Has.

MATRICULA Nº 2.623 – SRI de Cândido Mota/SP

Um imóvel rural contendo 19,36 Has. de terras, situado na Fazenda Queixada, na Água do Queixada, neste distrito, município e comarca de Cândido Mota, estado de São Paulo, dentro das seguintes divisas e confrontações: “ começa no marco nº 1, cravado na margem esquerda da Água do Queixada, que serve de divisa com a propriedade de Francisco de Almeida, segue em linha reta na distância de 1.730,00 metros, atravessando a estrada de rodagem Cândido Mota-Porto Galvão, dividindo com a propriedade de Francisco de

VALMIR DAVID ALVES DOS SANTOS
Advogado



Almeida, até o marco nº 02; daí, vira a esquerda, segue em linha reta, até o marco nº 03, na distância de 116,00 metros dividindo com a propriedade de Antonio Tondato e com a propriedade de Ernestina Pereira de Melo e Outros; daí vira novamente a esquerda, segue em linha reta até encontrar o marco nº 04, cravado na margem esquerda da Água do Queixadas, na distância de 1.674,00 metros, atravessando a estrada de rodagem Cândido Mota-Porto Galvão, dividindo com o remanescente do imóvel, de propriedade de João Gomes Saltão e Outros, daí vira finalmente a esquerda, segue em linha tortuosa, subindo a Água do Queixada, na distância de 114,00 metros, até encontrar o marco nº 01, ponto inicial deste roteiro ". Este imóvel está cadastrado no INCRA sob o nº 627.046.007.897-0 e na Secretaria da Receita Federal sob o nº 0.737.944-7.

Conforme consta da matrícula nº 2.623 do S.R.I. local, a área total do imóvel era de 19,36 Has., sendo destacado desse imóvel, uma área de 4,9571 Has., constituída de três áreas, sendo a ÁREA-1 com 2,4427 Has. (Mat. nº 8.554 do SRI local), ÁREA-2 com 0,0444 Has. (Mat. nº 8.555 do SRI local) e ÁREA-3 com 2,47 Has. (Mat. nº 9.753), conforme averbações nº 05, 06 e 07 da mencionada matrícula, remanescendo nesta matrícula uma área de 14,4029 Has.

MATRÍCULA Nº 8.551 – SRI de Cândido Mota/SP

Um imóvel rural contendo 36,30 Has. de terras, iguais a 15 (quinze) alqueires, situado na Fazenda Queixada, na Água do Queixada, neste distrito, município e comarca de Cândido Mota, estado de São Paulo, dentro das seguintes divisas e confrontações: " dividindo de ambos os lados com o outorgado comprador; nas cabeceiras com José de Almeida e nos fundos com a Água do Queixada ". Este imóvel foi adquirido, de conformidade com a *transcrição nº 15.399* do S.R.I. de Assis/SP Este imóvel está cadastrado no INCRA sob o nº 627.046.007.897-0 e na Secretaria da Receita Federal sob o nº 0.737.944-7.

Conforme consta da matrícula nº 8.551 do S.R.I. local, a área total do imóvel era de 36,30 Has., sendo destacado desse imóvel, uma área de 8,0598 Has., constituída de três áreas, sendo a ÁREA-1 com 1,4771 Has. (Mat. nº 8.556 do SRI local) e ÁREA-2 com 0,0027 Has. (Mat. nº 8.557 do SRI local) e ÁREA-3 com 6,58 Has. (Mat. nº 9.751 do SRI local), conforme averbações nº 01, 02 e 03 da mencionada matrícula, remanescendo nesta matrícula uma área de 28,2402 Has.

MATRÍCULA Nº 8.552 – SRI de Cândido Mota/SP

Um imóvel rural contendo 23,5950 Has. de terras, situado na Fazenda Queixada, na Água do Queixada, neste distrito, município e comarca de Cândido Mota, estado de São Paulo, dentro das seguintes divisas e confrontações: " partindo da cabeceira, nas divisas do comprador, desse dividindo com Jose Sonogo, na distância de 274,00 metros, daí desce o Ribeirão Queixadas, dividindo com Osvaldo Bernardino de Andrade, em 660n metros; daí subindo pelo Ribeirão Queixadas, em 180,00 metros até encontrar terras do comprador; daí desce em reta pelas divisas do comprador, medindo até as cabeceiras 700,00 metros; daí pelas cabeceiras dividindo novamente com o comprador; daí desce em reta pelas cabeceiras dividindo novamente com o comprador, até o ponto de partida ". Este imóvel foi adquirido, de conformidade com a *transcrição nº 12.242* do S.R.I. de Assis/SP. Este imóvel está cadastrado no INCRA sob o nº 627.046.007.897-0 e na Secretaria da Receita Federal sob o nº 0.737.944-7.

VALMIR DAVID ALVES DOS SANTOS
Advogado



Conforme consta da matrícula nº 8.552 do S.R.I. local, a área total do imóvel era de 23,5950 Has., sendo destacado desse imóvel, uma área de 2,4335 Has., constituída de duas áreas, sendo a ÁREA-1 com 0,7235 Has. (Mat. nº 8.558 do SRI local) e ÁREA-2 com 1,71 Has. (Mat. nº 9.747 do SRI local), conforme averbações nº 01 e 02 da mencionada matrícula, remanescendo nesta matrícula uma área de 21,1615 Has.

DA FUSÃO

Os Requerentes, paulatinamente foram adquirindo os imóveis acima descritos, e anexando-os, sempre constituíram um só todo. E os títulos aquisitivos a que deram origem ao imóvel rural como um todo, foram registrados no S.R.I. de Assis, os de datas anteriores a 26/10/1968 (data da instalação da comarca de Cândido Mota) e os de datas posteriores no S.R.I. de Cândido Mota.

E mais, as transcrições e matrículas originárias não continham metragens, rumos e distâncias que permitissem a fusão das transcrições e matrículas, e assim se fosse feito a abertura de nova matrícula no S.R.I. de Cândido Mota, estaria ferindo o princípio da especialidade.

No caso de fusão de matrículas e ou transcrições, deverá ser adotado rigorosa cautela na verificação da área, medidas, características e confrontações do imóvel, não devendo ser admitida, quando a nova realidade do imóvel não espelha a realidade dos títulos anteriores.

E com a passagem da estrada municipal (CDM-365) que liga Cândido Mota a Usina Hidrelétrica de Canoas I, cortando o imóvel rural que era um só, este foi dividido em 04 (quatro) novos imóveis.

Houve ainda, desapropriações a CESP., em várias transcrições e matrículas, onde não foram apurados os remanescentes, com sua área, medidas, características e confrontações.

Diante destes fatos, a fusão das transcrições e matrículas fica prejudicada, devendo proceder diretamente a retificação de área, com a abertura das respectivas matrículas dos imóveis divididos junto ao S.R.I. de Cândido Mota/SP., constando como origem todas as transcrições e matrículas acima relacionadas.

DA RETIFICAÇÃO

Pelo fato, de que a matrícula do imóvel rural, não traz em seu bojo as divisas com suas distâncias e orientações magnéticas e também, por ser do conhecimento,

VALMIR DAVID ALVES DOS SANTOS
Advogado



dos Requerentes que o imóvel rural continha área menor à constante do título de domínio, procederam o levantamento topográfico planimétrico, por intermédio do Técnico Agrícola cujo mapa e memorial descritivo seguem anexo, passando referido imóvel, em decorrência da construção da Rodovia que liga Cândido Mota a Usina Hidrelétrica Canoas I (CDM 365 – estrada municipal) a constituir 04 (quatro) imóveis, que respectivamente possuem *131,36 Has., 2,425 Has., 123,050 Has. e 8,95 Has.*, e que na soma dos quatros, apurou-se que o imóvel, na realidade, apresenta **UMA ÁREA DE TERRAS** total com *265,785*, iguais a *109,8285 alqueires paulista*.

Os mapas e memoriais descritivos do imóveis, passam a descrever corretamente a nova realidade física do mesmo, demonstrando de forma inequívoca a diferença entre a área adquirida e a área fisicamente real, ficando ainda comprovado que o teor dos registros imobiliários ora invocado não exprimem a verdade, passando então referido imóvel, a constituir 04 (quatro) imóveis, nas seguintes divisas, confrontações e distâncias:

IMÓVEL Nº 01

131,36 Has. de terras, iguais a 54,281 alqueires paulista.

“ O referido imóvel é delimitado por um polígono irregular cuja demarcação se inicia no marco “M75/1A”, situado no encontro de uma cerca de divisa com o limite de aquisição, paralelo e distante 50,00 m da curva de cota 351,00 m, e junto a propriedade dos Srs. João dos Santos Saltão, Adail Dias Saltão, José Dias Saltão, Terezinha de Jesus Saltão de Brito, Cláudio Gomes Saltão, Manoel Gomes Saltão, Waine Gomes Saltão (outroza João Gomes Saltão); deste segue confrontando-se com a propriedade dos Srs. João dos Santos Saltão, Adail Dias Saltão, José Dias Saltão, Terezinha de Jesus Saltão de Brito, Cláudio Gomes Saltão, Manoel Gomes Saltão, Waine Gomes Saltão (outroza João Gomes Saltão), com um rumo de 39° 37’ 25” SE, com uma distância de 1.142,086 m, até o ponto 01; deste deflete a direita e passa a confrontar-se com a Rodovia Cândido Mota — Canoas 1 (CDM 365 - estrada municipal de propriedade da Prefeitura Municipal de Cândido Mota), com um rumo de 79° 13’ 39” SW, e uma distância de 1.226,280 m. até o ponto 02; deste segue confrontando-se em curva, com um desenvolvimento de 464,169 m. até o ponto 03; deste segue confrontando-se com a Rodovia Cândido Mota — Canoas 1 (CDM — 365 estrada municipal de propriedade da Prefeitura Municipal de Cândido Mota), com um rumo de 72° 56’ 52” SE, e uma distância de 213,253 m. até o ponto 04; deste deflete a direita e segue confrontando-se com o limite de aquisição CAN-1-P-D-CM Nº 06, com uma extensão de 2.025,652 m, até o ponto inicial “M75/1A”, ocorrendo assim o fechamento do polígono acima descrito “.

IMÓVEL Nº 02

2,425 Has. de terras, iguais a 1,002 alqueires paulista.

“ Referido imóvel é delimitado por um polígono irregular cuja demarcação se inicia no marco “05”, situado no encontro de uma linha de divisa de propriedade dos Srs. João dos Santos Saltão, Adail Dias Saltão, José Dias Saltão, Terezinha de Jesus Saltão de Brito, Cláudio Gomes Saltão, Manoel Gomes Saltão, Waine Gomes Saltão

VALMIR DAVID ALVES DOS SANTOS
Advogado



(outrora João Gomes Saltão) e com a Rodovia Cândido Mota — Canoas 1 (CDM 365 - estrada municipal de propriedade da Prefeitura Municipal de Cândido Mota); deste segue confrontando-se com a propriedade dos Srs. João dos Santos Saltão, Adail Dias Saltão, José Dias Saltão, Terezinha de Jesus Saltão de Brito, Cláudio Gomes Saltão, Manoel Gomes Saltão, Waine Gomes Saltão (outrora João Gomes Saltão), com um rumo de $39^{\circ} 31' 48''$ SE, com uma distância de 198,169 m. até o ponto 06; deste deflete a direita e passa a confrontar-se com a propriedade dos Srs. Aparício Pereira Alves e Octaviano Pereira Alves (outrora Ernestina Pereira Melo e outros), com um rumo de $67^{\circ} 41' 53''$ NE, e uma distância de 60,329 m. até o ponto 07; deste deflete a direita e passa a confrontar-se com a propriedade do Sr. Antonio Motaleze Tondato (outrora José de Almeida), com um rumo de $69^{\circ} 04' \sim 7''$ N-E., com uma distância de 61,770 m, até o ponto 08; deste deflete a direita e segue confrontando-se com a propriedade do Sr. Antonio Motaleze Tondato (outrora José de Almeida), com um rumo de $38^{\circ} 50' 30''$ S.E., e com uma distância de 222,770 m, até o ponto 09; deste deflete a direita e passa a confrontar-se com a Rodovia Cândido Mota — Canoas 1 (CDM — 365 estrada municipal de propriedade da Prefeitura Municipal de Cândido Mota), com um rumo de $79^{\circ} 10' 43''$ SW, e uma distância de 129,400 m, até o ponto inicial "05", ocorrendo assim o fechamento do polígono acima descrito".

IMÓVEL N° 03

123,050 Has. de terras, iguais a 50,847 alqueires paulista.

"O referido imóvel é delimitado por um polígono irregular cuja demarcação se inicia no marco "10", situado no encontro de duas, uma com a da Rodovia Cândido Mota — Canoas 1 (CDM 365 - estrada municipal de propriedade da Prefeitura Municipal de Cândido Mota), e outra com a propriedade do Sr. Antonio Motaleze Tondato (outrora José de Almeida); deste segue confrontando-se com a cerca de divisa da propriedade do Sr. Antonio Motaleze Tondato (outrora José de Almeida), com um rumo de $25^{\circ} 24' 05''$ NW, com uma distância de 869,664 m, até o ponto 11; deste deflete a esquerda e passa a confrontar-se com a jusante da Água do Foguinho, com uma distância de 926,257 m, até o ponto 12; deste deflete a direita e passa a confrontar-se com a propriedade das Sras. Izabel Cristina Vasques Mossini e Lucimar Vasques dos Santos, e do Espólio de Luiz Carlos Vasques (outrora José Julião Sobrinho), com um rumo de $48^{\circ} 15' 57''$ NE, e uma distância de 262,203 m, até o ponto 13; deste deflete a direita e segue confrontando-se com a propriedade das Sras. Izabel Cristina Vasques Mossini e Lucimar Vasques dos Santos e do Espólio de Luiz Carlos Vasques (outrora José Julião Sobrinho), com um rumo de $83^{\circ} 25' 50''$ NE, e uma distância de 954,608 m, até o ponto 14; deste deflete a direita e passa a confrontar-se com a propriedade das Sras. Rosângela de Almeida Garrido, Maria Cristina de Almeida de Gênova, Rosilene de Almeida Souza (outrora Tilio Manfio), com um rumo de $43^{\circ} 38' 45''$ SE., e uma distância de 292,083 m, até o ponto 15; deste deflete a direita e passa a confrontar-se com a propriedade do Sr. Antonio Motaleze Tondato (outrora Francisco de Almeida), com um rumo de $55^{\circ} 19' 36''$ SW, e uma distância de 62,087 m. até o ponto 16; deste deflete a esquerda e segue confrontando-se com a propriedade do Sr. Antonio Motaleze Tondato (outrora Francisco de Almeida), com um rumo de $34^{\circ} 39' 09''$ SE, e uma distância de 1.214,265 m, até o ponto 17; deste deflete a direita e passa a confrontar-se com a cerca

VALMIR DAVID ALVES DOS SANTOS
Advogado



divisa da Rodovia Cândido Mota — Canoas 1 (CDM 365 - estrada municipal de propriedade da Prefeitura Municipal de Cândido Mota), com um rumo de $79^{\circ} 10' 43''$ SW., e uma distância de 826,708 m, até o ponto "10", ocorrendo assim o fechamento do polígono acima descrito ".

IMÓVEL Nº 04

8,95 Has. de terras, iguais a 3,698 alqueires paulista.

" O referido imóvel é delimitado por um polígono irregular cuja demarcação se inicia no marco "18", situado na margem direita da Água do Queixada e junto a cerca da Rodovia Cândido Mota — Canoas 1 (CDM 365 - estrada municipal de propriedade da Prefeitura Municipal de Cândido Mota); deste segue confrontando-se com a cerca de divisa da Rodovia Cândido Mota - Canoas 1 (CDM 365 - estrada municipal de propriedade da Prefeitura Municipal de Cândido Mota), com um rumo de $72^{\circ} 55' 05''$ NW, e uma distância de 253,845 m, até o ponto 19; deste deflete a esquerda e segue em curva com um desenvolvimento de 274,007 m, até o ponto 20; deste deflete a direita e segue confrontando-se com a Rodovia Cândido Mota - Canoas 1 (CDM 365 - estrada municipal de propriedade da Prefeitura Municipal de Cândido Mota), com um rumo de $06^{\circ} 23' 12''$ NE, e uma distância de 9,952 m, até o ponto 21; deste deflete a direita e segue confrontando-se com a Rodovia Cândido Mota - Canoas 1 (CDM 365 - estrada municipal de propriedade da Prefeitura Municipal de Cândido Mota), com um rumo de $79^{\circ} 16' 47''$ NE, e uma distância de 527,806 m, até o ponto 22; deste deflete a direita e segue confrontando-se com a Rodovia Cândido Mota - Canoas 1 (CDM 365 - estrada municipal de propriedade da Prefeitura Municipal de Cândido Mota), com um rumo de $82^{\circ} 56' 55''$ NE, e uma distância de 19,6150 m, até o ponto 23; deste deflete a direita e segue confrontando-se com a Rodovia Cândido Mota - Canoas 1 (CDM 365 - estrada municipal de propriedade da Prefeitura Municipal de Cândido Mota), com um rumo de $88^{\circ} 56' 54''$ NE, e uma distância de 30,782 m, até o ponto 24; deste deflete a direita e segue confrontando-se com a Rodovia Cândido Mota - Canoas 1 (CDM 365 - estrada municipal de propriedade da Prefeitura Municipal de Cândido Mota), com um rumo de $89^{\circ} 29' 52''$ SE, e uma distância de 31,365 m, até o ponto 25; deste deflete a direita e passa confrontar-se com o lote situado no patrimônio São Benedito de propriedade do Sr. José Izidoro Rodrigues, com um rumo de $02^{\circ} 10' 26''$ SW, e uma distância de 43,735 m, até o ponto 26; deste deflete a esquerda e segue confrontando-se com o lote do Sr. José Izidoro Rodrigues, com o lote da Sra. Simone Aparecida de Almeida, com o lote do Sr. Sebastião Neves dos Santos, com um rumo de $89^{\circ} 35' 01''$ SE, e uma distância de 62,079 m, até o ponto 27; deste deflete a esquerda e passa a confrontar-se com o lote da Sra. Eliza Antunes de Almeida, com um rumo de $73^{\circ} 46' 31''$ NE, e uma distância de 11,324 m, até o ponto 28; deste deflete a direita e passa a confrontar-se com o lote de propriedade do Sr. José Campos da Silva, com um rumo de $84^{\circ} 31' 16''$ NE, e uma distância de 10,107 m, até o ponto 29; deste deflete a direita e passa a confrontar-se com o lote do Sr. Francisco de Almeida, com o lote do Sr. Vicente Alves de Meio, com o lote do Sr. Osnil Bernardino, com o lote do Sr. Juir de Souza, com um rumo de $86^{\circ} 56' 11''$ NE, e uma distância de 77,314 m, até o ponto 30; deste deflete a direita e passa a confrontar-se com a Rodovia Cândido Mota - Canoas 1 - (CDM - estrada municipal de propriedade da Prefeitura Municipal de Cândido Mota), sendo

VALMIR DAVID ALVES DOS SANTOS
Advogado



do outro lado a propriedade do Sr. Antonio Motaleze Tondato, e segue com um rumo de 13° 01' 00" SE, e uma distância de 25,569 m, até o ponto 31; deste deflete a direita e segue confrontando-se com a Rodovia Cândido Mota - Canoas 1 (CDM - estrada municipal de propriedade da Prefeitura Municipal de Cândido Mota), sendo do outro lado a propriedade do Sr. Antonio Motaleze Tondato, e segue com um rumo de 09° 34' 05" SE, e uma distância de 188,764 m, até o ponto 32; deste deflete a direita e passa a confrontar-se com a jusante da Água do Queixada, com um a distância de 468,689 m até o ponto "18", ocorrendo assim o fechamento do polígono acima descrito ".

Diante de tais circunstâncias se faz necessária a retificação, a fim de regularizar o título de domínio e a matrícula do imóvel rural, para que dela conste a **ÁREA CORRETA** de que são proprietários, dentro dos limites e divisas constantes na planta e memorial descritivo, o qual refletem a realidade do imóvel.

Necessário esclarecer que, o Requerentes sempre mantiveram posse plena, contínua e pacífica sobre a totalidade da área do imóvel, explorando economicamente atividades agrícola e pecuária, e que sempre foram respeitadas e conservadas, de forma permanente, as divisas, exatamente onde sempre estiveram localizadas, de forma que não existem dúvidas a respeito dos limites do imóvel, nem qualquer prejuízo a terceiros.

Os requerentes fundam sua pretensão nas disposições contidas nos artigos 212 e 213 da Lei nº 6.015/74 e no artigo 860 do Código de Processo Civil, adotando-se o procedimento previsto nos artigos 1.103 e seguintes dos Código de Processo Civil.

Dispõe a Lei nº 6.015/74:

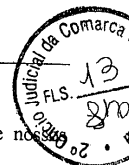
Art. 212 - Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o prejudicado reclamar sua retificação, por meio de processo próprio.

Art. 213 - A requerimento do interessado, poderá ser retificado o erro constante do registro, desde tal retificação não acarrete prejuízo a terceiros.

...
Parág. 2º - Se da retificação resultar alteração da descrição das divisas ou da área do imóvel, serão citados, para se manifestar sobre o requerimento em dez dias, todos os confrontantes e os alienante ou seus sucessores, dispensada a citação destes ultimos se a data da transcrição ou da matrícula remontar mais de vinte anos. (Parágrafo segundo do Art. 213, alterado pela Lei nº 9.039/95).

Assim, não surge qualquer dúvida acerca de que o caminho a ser seguido pelos Requerentes é o pedido de retificação, por meio do processo contencioso, valendo-

VALMIR DAVID ALVES DOS SANTOS
Advogado



se os mesmos dos artigos acima referidos e transcritos, bem como das decisões de nossos tribunais, que estão em plena consonância com a doutrina.

DO PEDIDO

Face ao exposto, requer a CITACÃO:

dos confrontantes:

- 1-) - JOÃO DOS SANTOS SALTÃO (viúvo); 74
 - 2-) - ADAIL DIAS SALTÃO e sua mulher; 74
 - 3-) - JOSÉ DIAS SALTÃO e sua mulher; 74
 - 4-) - TEREZINHA DE JESUS SALTÃO DE BRITO e seu marido; 74
 - 5-) - CLAUDIO GOMES SALTÃO (solteiro); 74
 - 6-) - MANOEL GOMES SALTÃO (solteiro); 74
 - 7-) - WAINE GOMES SALTÃO (solteiro); 74
 - 8-) - APARICIO PEREIRA ALVES e sua mulher;
 - 9-) - OCTAVIANO PEREIRA ALVES e sua mulher;
 - 10-) - IZABEL CRISTINA VASQUES MOSSINI e seu marido;
 - 11-) - LUCIMAR VASQUES DOS SANTOS e seu marido;
 - 12-) - ESPÓLIO DE LUIZ CARLOS VASQUES, representado por sua mulher e inventariante MARIA APARECIDA DA SILVA VASQUES;
 - 13-) - ROSANGELA DE ALMEIDA GARRIDO e seu marido, na:
 - 14-) - MARIA CRISTINA DE ALMEIDA DE GENOVA e seu marido, na:
 - 15-) - ROSILENE DE ALMEIDA SOUZA e seu marido, na:
 - 16-) - ANTONIO MOTALEZE TONDATO e sua mulher, na:
 - 17-) - JOSÉ IZIDORO RODRIGUES e sua mulher, na:
 - 18-) - SIMONE APARECIDA DE ALMEIDA, na:
 - 19-) - SEBASTIÃO NEVES DOS SANTOS e sua mulher, na:
 - 20-) - ELIZIA ANTUNES DE ALMEIDA, na:
 - 21-) - JOSÉ CAMPOS DA SILVA e sua mulher, na:
 - 22-) - OSNIL BERNARDINO e sua mulher, na:
 - 23-) - JAIR DE SOUZA e sua mulher, na:
 - 24-) - COMPANHIA ENERGÉTICA DE SÃO PAULO - CESP., na:
Alameda Min. Rocha Azevedo nº 25 - SÃO PAULO - CAPITAL.
 - 25-) - PREFEITURA DO MUNICIPIO DE CANDIDO MOTA /SP, na:
Rua Henrique Vasques nº 180 - CÂNDIDO MOTA/SP.;
- E do alienante:
- 1-) - JOSÉ ANGELO FRANCISCATTO e sua mulher, na:
Rua Carmo Chaddi nº - CÂNDIDO MOTA/SP.; todos para virem, querendo, impugnarem o presente pedido, para dizerem sobre seus direitos, no prazo de 10 (dez) dias.

Requer, seja feita a citação da CESP - COMPANHIA ENERGÉTICA DE SÃO PAULO, pelo correio, com aviso de recebimento - AR, nos termos do Artigo 223 do CPC.

VALMIR DAVID ALVES DOS SANTOS
Advogado



Não havendo impugnação fundamentada, REQUER, após ouvido o Ilustre Representante do Ministério Público, seja DEFERIDO o presente pedido, para o fim de:

a) - Seja determinada a averbação do procedimento de retificação de área, junto as TRANSCRIÇÕES nºs 5.177, 5.178, 8.909, 9.077, 10.439, 12.913, 12.914, 12.915 e 13.024, todas do Serviço de Registro de Imóveis da comarca de Assis/SP, determinando-se a expedição de mandado ao Serviço de Registro de Imóveis da comarca de Assis;

b) - Seja determinada a RETIFICAÇÃO DA ÁREA, CONFRONTAÇÕES, DIVISAS E DISTÂNCIAS, ora pleiteada, determinando-se a expedição de mandado ao Serviço de Registro de Imóveis desta comarca de Cândido Mota, para constar que os imóveis objetos da TRANSCRIÇÃO nº 1.948 e das MATRICULAS nºs 1.146, 1.147, 1.321, 2.623, 8.551 e 8.552, todas do Serviço de Registro de Imóveis desta comarca de Cândido Mota/SP, bem como, as TRANSCRIÇÕES nºs 5.177, 5.178, 8.909, 9.077, 10.439, 12.913, 12.914, 12.915 e 13.024, todas do Serviço de Registro de Imóveis da comarca de Assis/SP, passaram a constituir 04 (quatro) imóveis distintos, procedendo-se a abertura das respectivas matrículas, constando também como títulos originários, as matrículas e transcrições acima relacionados, sendo:

b.1) - do imóvel rural denominado "FAZENDA SÃO JORGE", com a ÁREA DO IMÓVEL de 131,36 Has. de terras, iguais a 54,281 alqueires paulista, dentro das divisas, confrontações, distâncias e orientações magnéticas constantes da planta e memorial descritivo elaborado pelo Técnico Agrícola WALDIR ROBERTO TRIGOLO, que segue incluso;

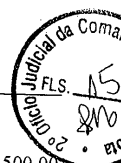
b.2) - do imóvel rural denominado "SÍTIO SÃO JORGE", com a ÁREA DO IMÓVEL de 2,425 Has. de terras, iguais a 1,002 alqueires paulista, dentro das divisas, confrontações, distâncias e orientações magnéticas constantes da planta e memorial descritivo elaborado pelo Técnico Agrícola WALDIR ROBERTO TRIGOLO, que segue incluso;

b.3) - do imóvel rural denominado "FAZENDA SÃO JORGE", com a ÁREA DO IMÓVEL de 123,05 Has. de terras, iguais a 50,847 alqueires paulista, dentro das divisas, confrontações, distâncias e orientações magnéticas constantes da planta e memorial descritivo elaborado pelo Técnico Agrícola WALDIR ROBERTO TRIGOLO, que segue incluso;

b.4) - do imóvel rural denominado "SÍTIO SÃO JORGE", com a ÁREA DO IMÓVEL de 8,95 Has. de terras, iguais a 3,698 alqueires paulista, dentro das divisas, confrontações, distâncias e orientações magnéticas constantes da planta e memorial descritivo elaborado pelo Técnico Agrícola WALDIR ROBERTO TRIGOLO, que segue incluso;

Requer, outrossim, provar o alegado por todos os meios de provas em direito admitidas, tais como, testemunhas, perícias, documentos e outras julgadas necessárias.

VALMIR DAVID ALVES DOS SANTOS
Advogado



Nestes termos, dando-se a presente o valor de R\$-500,00
(quinhentos reais), para efeitos meramente fiscais, D.R.A. com os documentos inclusos.

Pede Deferimento,

Cândido Mota, 06 de abril de 2.000.

VALMIR DAVID ALVES DOS SANTOS
OAB - 131.156/SP
Advogado

ANEXO 03

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS
DA COMARCA DE CÂNDIDO MOTA - ESTADO DE SÃO PAULO
RUA ANTÔNIO DA SILVA VIEIRA, Nº 767 - CENTRO
EXPEDIENTE: DAS 09:00 ÀS 11:00 hs e DAS 13:00 ÀS 17:00 hs.
FONE/FAX: (18) 3341-4805 - e-mail: oricmota@hotmail.com

PROTOCOLO Nº:	82.148	DATA:	29/08/2013
REENTRADA:	/ /	RETIRAR EM:	12/09/2013
Título: <i>Requerimento de Retificação de Área</i>			
Outorgante: <i>Pedro João</i>			
Outorgado: <i>Pedro João</i>			
Apresentante: <i>João da Silva</i>		Fone: (18) 3341-0000	
Depósito Prévio: Recebi a quantia de R\$ <i>215,68</i>			
Cheque Nº:		<i>Dr. Raimundo</i> Recepção	
DATA PREVISTA PARA ENTREGA:		<i>12/09/2013</i>	
OBS.: O título foi recebido para prenotação e registro, observada a prioridade prevista nos art. 11, 12 e 186 da lei 6.015/73, e nos termos do provimento nº 32/97 da C.G.J. - S.P. A prenotação é válida por 30 dias contados da 1ª apresentação do título.			
O PRESENTE PROTOCOLO É VÁLIDO COMO RECIBO PROVISÓRIO, ESTANDO AUTENTICADO MECANICAMENTE			

***Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil
das Pessoas Jurídicas da Comarca de Cândido Mota/SP***

APARECIDO VINHA

Oficial

TERMO DE DELIBERAÇÃO

Após qualificação do requerimento e documentação que o acompanha, constata-se a necessidade do interessado de sanar a seguinte divergência:

Consta da transcrição nº 3353, que o imóvel confronta-se ao Norte com o terceiro lote, de diversos possuidores; ao Oeste com João Cezario de Campos, herdeiros de Coronel José Francisco e José Giudice, ao Sul com João Alfredo Homem de Mello e a Oeste acompanhando o Ribeirão do Barranco Vermelho que separa as terras transmitidas das que na mesma data foram adquiridas por Onofre Ribeiro da Silva, entretanto, na planta do imóvel retificando não foi feita remissão aos antigos referidos confrontantes, e conforme buscas realizadas neste serviço registral não foi possível identificar os confinantes tabulares citados na referida transcrição nº 3353; sendo que a retificação será negada pelo Oficial de Registro de Imóveis sempre que não for possível tal identificação (Art.124.6, da Lei Federal 6.015/73)

Conforme consta do requerimento firmado em 22 de fevereiro de 2011, a área de terras rural que se pretende retificar tem como origem as Transcrições nº 7297, 7469, 7470, 7471, 7473, 8671, 9508, e 13.196, todas do Registro de Imóveis da comarca de Assis/SP e que de conformidade com o levantamento planialtimétrico, o imóvel passou a ter a área de 350,1218 ha (remanescente do imóvel objeto da Transcrição nº 3353, que possuía a área de 484,00 ha), de propriedade de Jair Ribeiro da Silva. Assim se fez necessário a juntada das certidões das supra citadas transcrições, e foi constatado o seguinte:

a) da Transcrição nº 6339, o herdeiro Celso Ribeiro da Silva recebeu por herança uma parte ideal equivalente a 26,5850794 hectares e vendeu (i) para Julio Pavão (TR. 6345) uma área da área de 12,10 hectares; (ii) para Jair Ribeiro da Silva (TR. 7469), uma área de 6,05 hectares; (iii) para Almerinda Torres da Silva (TR. 7472) uma área de 6,05 hectares; permanecendo com um remanescente de 2,3850794 hectares.

b) da Transcrição nº 6814, o herdeiro Ardonório Ribeiro da Silva recebeu por herança uma parte ideal equivalente a 26,5850794 hectares e vendeu para Jair Ribeiro da Silva (TR.7471, uma parte ideal equivalente a 24,20 hectares, permanecendo com um remanescente de 2,3850794 hectares.

c) da Transcrição nº 6814 as herdeiras Célia Ribeiro da Silva e Maria Elisa Silva receberam por herança uma parte ideal equivalente a 26,5850794 hectares para cada uma, totalizando 53,1701588 hectares, e venderam para Jair Ribeiro da Silva (Tr. 7470) uma parte ideal equivalente a 48,40 hectares, permanecendo as mesmas com um remanescente de 4,78495460 hectares (em partes iguais).

***Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil
das Pessoas Jurídicas da Comarca de Cândido Mota/SP***

APARECIDO VINHA

Oficial

Portanto, o requerimento da retificação de área e apuração do remanescente do imóvel objeto da Transcrição nº 3353, também deverá ser formulado pelos condôminos: Celso Ribeiro da Silva, Ardonirio Ribeiro da Silva, Célia Ribeiro da Silva e Maria Elisa Silva, juntando ainda cópia da autenticada da Certidão de Casamento, da Cédula de Identidade e do CPF/MF. dos mesmos, inclusive de seus cônjuges.

Do Requerimento, da Planta e Memorial Descritivo do imóvel retificando, foi incluído o imóvel originário da Transcrição nº 12.848 do ORI. de Assis/SP, e verificando a referida transcrição, constata-se que trata-se de um imóvel distinto, pois o mesmo tem como origem a transcrição nº 1290 do ORI de Assis, e o imóvel que se pretende apurar o remanescente tem como origem a Transcrição nº 3353, fato esse que deverá ser esclarecido pelos requerentes, e se for o caso, proceder a retificação de forma isolada aos da demais transcrições mencionadas.

Providenciar para que as certidões das transcrições, anexas, expedidas pelo Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Assis/SP, seja fornecidas com Negativas de Ônus e Alienações.

Providenciar a correção da certidão da Transcrição nº 3353, para incluir o pagamento feito a Adair Ribeiro da Silva transcrito sob nº 13188.

Corrigir Também a certidão da Transcrição nº 7296, para constar na coluna de averbações: Vide transcrição nº 7473 e não 7472 como constou.

– Necessidade ainda de providenciar:

Corrigir o memorial descritivo para constar o rumo magnético correto do marco M1 ao marco M2, do marco M2 ao ponto P3 e o numero correto da Matrícula do imóvel confrontante do marco M24 ao marco M-25 (matrícula nº 5599).

Constar do memorial descritivo do imóvel retificando as benfeitorias mencionadas no descerramento da Matrícula nº 3979 e a servidão de passagem instituída a favor da Companhia de Transmissão de Energia Elétrica Paulista, conforme Registro nº 10; fazendo constar na planta a trajetória da referida servidão.

Requerimento solicitando a notificação da Companhia de Transmissão de Energia Elétrica Paulista, fornecendo o endereço para o envio da correspondência, e juntando para o aludido fim, cópia da planta e respectivo memorial descritivo, devidamente assinados pelos proprietários e pelo responsável técnico, com o devido reconhecimento de firma, e esclarecendo a forma que a mesma deva ser efetivada (pelo correio, com aviso de recebimento, ou pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca do domicílio de quem deva recebê-la).

***Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil
das Pessoas Jurídicas da Comarca de Cândido Mota/SP***

APARECIDO VINHA

Oficial

Planta e o respectivo memorial descritivo do imóvel retificando, devidamente assinados pelos proprietários e respectivos cônjuges (se casados forem), pelo responsável técnico e por todos os confinantes (com o devido reconhecimento de firma).

Cópia autenticada da Certidão de Casamento, da Certidão de óbito, da Cédula de Identidade e do CPF/MF de JAIR RIBEIRO DA SILVA e MARIA APARECIDA MIMESSI DA SILVA, para verificação, e para averbação de complementação de estado civil e a qualificação dos mesmos.

Certidão das transcrições/matrículas dos imóveis confrontantes.

ART – Anotação de Responsabilidade Técnica do profissional, acompanhado do comprovante de quitação.

Cópia autenticada do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) dos anos de 2006/2007/2008/2009 de todos os imóveis, emitido pelo INCRA, tendo em vista a necessidade da verificação da regularidade da situação cadastral do mesmo junto àquele órgão e confirmação desses dados cadastrais na matrícula imobiliária respectiva, conforme dispõe o Artigo 176, parágrafo 1º, II, 3, "a" da Lei Federal nº 6.015/73.

Cópia autenticada do Recibo de Entrega à Secretaria da Receita Federal do Brasil, da Declaração do ITR do exercício de 2010, e respectivos Documentos de Informação e Atualização Cadastral do ITR (DIAC) e Documentos de Informação e Apuração do ITR (DIAT), tendo em vista a necessidade da verificação da regular situação de cadastramento para fins fiscais do imóvel junto ao referido órgão, conforme dispõe o artigo 36 do Decreto nº 4.382/2002,

Certidão Negativa de Débito Relativos ao Imposto Sobre a Propriedade Territorial Rural (CNDIR), expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, para comprovação de recolhimento dos últimos 5 (cinco) ITR(s) incidentes sobre os imóveis, conforme dispõe o Artigo 63, do Decreto nº 4.382/2002.

(OBS. Em virtude do acima exposto, fica o presente título sujeito a novo exame quando da sua reapresentação neste registro de imóveis). Cândido Mota, __ de ____ de 2011. O Substituto do Oficial _____ (Celso Roberto Andreotti).

**Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil
das Pessoas Jurídicas da Comarca de Cândido Mota/SP**

APARECIDO VINHA

Oficial

Cândido Mota, ____ de ____ de 2011

Ilmo Sr.

Sirvo-me do presente para solicitar de Vossa Senhoria, para fins de instruir o procedimento de retificação administrativa de registro imobiliário que se processa neste Cartório de Registro de Imóveis, instaurado a seu requerimento conforme prenotação nº 80.____, de ____/____/2011, a apresentação dos seguintes documentos:

Consta da transcrição nº 3353, que o imóvel confronta-se ao Norte com o terceiro lote, de diversos possuidores; ao Oeste com João Cezario de Campos, herdeiros de Coronel José Francisco e José Giudice, ao Sul com João Alfredo Homem de Mello e a Oeste acompanhando o Ribeirão do Barranco Vermelho que separa as terras transmitidas das que na mesma data foram adquiridas por Onofre Ribeiro da Silva, entretanto, na planta do imóvel retificando não foi feita remissão aos antigos referidos confrontantes, e conforme buscas realizadas neste serviço registral não foi possível identificar os confinantes tabulares citados na referida transcrição nº 3353; sendo que a retificação será negada pelo Oficial de Registro de Imóveis sempre que não for possível tal identificação (Art.124.6, da Lei Federal 6.015/73)

Conforme consta do requerimento firmado em 22 de fevereiro de 2011, a área de terras rural que se pretende retificar tem como origem as Transcrições nº 7297, 7469, 7470, 7471, 7473, 8671, 9508, e 13.196, todas do Registro de Imóveis da comarca de Assis/SP e que de conformidade com o levantamento planialtimétrico, o imóvel passou a ter a área de 350,1218 ha (remanescente do imóvel objeto da Transcrição nº 3353, que possuía a área de 484,00 ha), de propriedade de Jair Ribeiro da Silva. Assim se fez necessário a juntada das certidões das supra citadas transcrições, e foi constatado o seguinte:

a) da Transcrição nº 6339, o herdeiro Celso Ribeiro da Silva recebeu por herança uma parte ideal equivalente a 26,5850794 hectares e vendeu (i) para Julio Pavão (TR. 6345) uma área de 12,10 hectares; (ii) para Jair Ribeiro da Silva (TR. 7469), uma área de 6,05 hectares; (iii) para Almerinda Torres da Silva (TR. 7472) uma área de 6,05 hectares; permanecendo com um remanescente de 2,3850794 hectares.

b) da Transcrição nº 6814, o herdeiro Ardonírio Ribeiro da Silva recebeu por herança uma parte ideal equivalente a 26,5850794 hectares e vendeu para Jair Ribeiro da Silva (TR.7471, uma parte ideal equivalente a 24,20 hectares, permanecendo com um remanescente de 2,3850794 hectares.

c) da Transcrição nº 6814 as herdeiras Célia Ribeiro da Silva e Maria Elisa Silva receberam por herança uma parte ideal equivalente a 26,5850794 hectares para cada uma, totalizando 53,1701588 hectares, e venderam para Jair Ribeiro da Silva (Tr. 7470) uma parte ideal equivalente a 48,40 hectares, permanecendo as mesmas com um remanescente de 4,78495460 hectares (em partes iguais).

Portanto, o requerimento da retificação de área e apuração do remanescente do imóvel objeto da Transcrição nº 3353, também deverá ser formulado pelos condôminos: Celso Ribeiro da Silva, Ardonírio Ribeiro da Silva, Célia Ribeiro da Silva e Maria Elisa Silva, juntando ainda cópia da autenticada da Certidão de Casamento, da Cédula de Identidade e do CPF/MF. dos mesmos, inclusive de seus cônjuges.

***Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil
das Pessoas Jurídicas da Comarca de Cândido Mota/SP***

APARECIDO VINHA

Oficial

Do Requerimento, da Planta e Memorial Descritivo do imóvel retificando, foi incluído o imóvel originário da Transcrição nº 12.848 do ORI. de Assis/SP, e verificando a referida transcrição, constata-se que trata-se de um imóvel distinto, pois o mesmo tem como origem a transcrição nº 1290 do ORI de Assis, e o imóvel que se pretende apurar o remanescente tem como origem a Transcrição nº 3353, fato esse que deverá ser esclarecido pelos requerentes, e se for o caso, proceder a retificação de forma isolada aos da demais transcrições mencionadas.

Providenciar para que as certidões das transcrições, anexas, expedidas pelo Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Assis/SP, seja fornecidas com Negativas de Ônus e Alienações.

Providenciar a correção da certidão da Transcrição nº 3353, para incluir o pagamento feito a Adair Ribeiro da Silva transcrito sob nº 13188.

Corrigir Também a certidão da Transcrição nº 7296, para constar na coluna de averbações: Vide transcrição nº 7473 e não 7472 como constou.

– Necessidade ainda de providenciar:

Corrigir o memorial descritivo para constar o rumo magnético correto do marco M1 ao marco M2, do marco M2 ao ponto P3 e o numero correto da Matrícula do imóvel confrontante do marco M24 ao marco M-25 (matrícula nº 5599).

Constar do memorial descritivo do imóvel retificando as benfeitorias mencionadas no descerramento da Matrícula nº 3979 e a servidão de passagem instituída a favor da Companhia de Transmissão de Energia Elétrica Paulista, conforme Registro nº 10; fazendo constar na planta a trajetória da referida servidão.

Requerimento solicitando a notificação da Companhia de Transmissão de Energia Elétrica Paulista, fornecendo o endereço para o envio da correspondência, e juntando para o aludido fim, cópia da planta e respectivo memorial descritivo, devidamente assinados pelos proprietários e pelo responsável técnico, com o devido reconhecimento de firma, e esclarecendo a forma que a mesma deva ser efetivada (pelo correio, com aviso de recebimento, ou pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca do domicílio de quem deva recebê-la).

Planta e o respectivo memorial descritivo do imóvel retificando, devidamente assinados pelos proprietários e respectivos cônjuges (se casados forem), pelo responsável técnico e por todos os confinantes (com o devido reconhecimento de firma).

Cópia autenticada da Certidão de Casamento, da Certidão de óbito, da Cédula de Identidade e do CPF/MF de JAIR RIBEIRO DA SILVA e MARIA APARECIDA

**Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil
das Pessoas Jurídicas da Comarca de Cândido Mota/SP**

APARECIDO VINHA

Oficial

MIMESSI DA SILVA, para verificação, e para averbação de complementação de estado civil e a qualificação dos mesmos.

Certidão das transcrições/matriculas dos imóveis confrontantes.

ART – Anotação de Responsabilidade Técnica do profissional, acompanhado do comprovante de quitação.

Cópia autenticada do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) dos anos de 2006/2007/2008/2009 de todos os imóveis, emitido pelo INCRA, tendo em vista a necessidade da verificação da regularidade da situação cadastral do mesmo junto àquele órgão e confirmação desses dados cadastrais na matrícula imobiliária respectiva, conforme dispõe o Artigo 176, parágrafo 1º, II, 3, "a" da Lei Federal nº 6.015/73.

Cópia autenticada do Recibo de Entrega à Secretaria da Receita Federal do Brasil, da Declaração do ITR do exercício de 2010, e respectivos Documentos de Informação e Atualização Cadastral do ITR (DIAC) e Documentos de Informação e Apuração do ITR (DIAT), tendo em vista a necessidade da verificação da regular situação de cadastramento para fins fiscais do imóvel junto ao referido órgão, conforme dispõe o artigo 36 do Decreto nº 4.382/2002,

Certidão Negativa de Débito Relativos ao Imposto Sobre a Propriedade Territorial Rural (CNDIR), expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, para comprovação de recolhimento dos últimos 5 (cinco) ITR(s) incidentes sobre os imóveis, conforme dispõe o Artigo 63, do Decreto nº 4.382/2002.

(OBS. Em virtude do acima exposto, fica o presente título sujeito a novo exame quando da sua reapresentação neste registro de imóveis)

Cumpra esclarecer, por oportuno, que a falta do cumprimento das providências acima relacionadas, dentro de um prazo razoável, poderá implicar no indeferimento do pedido pela presumida desistência quanto ao mesmo por parte de Vossa Senhoria, conforme dispõe a legislação própria.

Sendo o que me competia informar, despeço-me

Atenciosamente,

Celso Roberto Andreotti
Oficial Substituto

***Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil
das Pessoas Jurídicas da Comarca de Cândido Mota/SP***

APARECIDO VINHA

Oficial

AO

Ilmo Sr. _____

Rua: _____, nº _____

Cândido Mota-SP

CEP: 19880-000

ANEXO 04



REPÚBLICA FEDERAL DO BRASIL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

COMARCA DE CÂNDIDO MOTA - ESTADO DE SÃO PAULO

Aparecido Vinha

OFICIAL

ORI de Cândido Mota/SP	
Assinatura	Rubrica
23/09	

CERTIFICA, a pedido de pessoa interessada que revendo os livros deste Registro a seu cargo, deles consta a matrícula do seguinte teor:

MATRÍCULA N.º 8777

F. 01 (Hum)

Cartório de Registro de Imóveis - C. Mota - Sp.

OFICIAL: Thereza Mencaroni de Lima

REGISTRO GERAL		MATRÍCULA N.º 8777 F. 001
LIVRO N.º 2		C. MOTA 06 de Agosto de 1.992
Distrito... CÂNDIDO MOTA	Município... CÂNDIDO MOTA	Urbano ☐ C. P. M.
Localização... FAZENDA QUEIXADAS		Rural ☒ Incra 627.046.009.032-5
SÍTIO SÃO JOSÉ - ÁGUA DO FOGO		Oficial... ELCIO MENCARONI DE LIMA

IMÓVEL: QUINHÃO-10: UMA ÁREA DE TERRAS, rural com 155.787,50 m² (cento e cinquenta e cinco mil, setecentos e oitenta e sete metros e cinquenta centímetros quadrados), correspondentes a 15.57,87 has. (quinze hectares, cinquenta e sete ares e oitenta e sete centiares), iguais a 6,4375 alqueires, que passa a denominar-se "SÍTIO SÃO JOSÉ", situado neste distrito, município e comarca de CÂNDIDO MOTA, Estado de São Paulo, na FAZENDA QUEIXADAS, na ÁGUA DO FOGO, a qual passa doravante a ter as seguintes divisas e confrontações: Começa do lado esquerdo, de quem da Água do Fogo olha para o imóvel, junto as divisas da área do quinhão de propriedade de Lucineia Manfio Marroni. Deste segue dividindo com a área do quinhão de propriedade de Lucineia Manfio Marroni, até certo ponto; Daí, deflete-se a esquerda, segue dividindo com o quinhão de propriedade de Lucineia Manfio Marroni, até encontrar as divisas da propriedade de Antonio Tondato; Daí, deflete-se a direita, segue dividindo com a propriedade de Antonio Tondato, até encontrar as divisas da área do quinhão de propriedade de Rosângela de Almeida Garrido; de Maria Cristina de Almeida de Genova e de Rosilene de Almeida; Daí, deflete-se a direita, segue até certo ponto, dividindo com a área do quinhão de propriedade de Rosângela de Almeida Garrido, de Maria Cristina de Almeida de Genova e de Rosilene de Almeida; Daí, deflete-se novamente a direita, segue dividindo ainda com a área do quinhão de propriedade de Rosângela de Almeida Garrido, de Maria Cristina de Almeida de Genova e de Rosilene de Almeida, até encontrar a Água do Fogo; Daí, deflete-se finalmente a direita, subindo pela Água do Fogo, até encontrar as divisas da área do quinhão de propriedade de Lucineia Manfio Marroni, ponto inicial".- Cadastrado no INCRA sob nº 627.046.009.032-5.- PROPRIETÁRIOS: 1º)- BENEDITO FRANCISCO MANFIO agricultor, RG. nº 5.826.619-SSP-SP e sua mulher na. DIRCE MARIA DA SILVA MANFIO, do lar, RG. nº 11.138.504-SSP-SP, brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, inscritos em conjunto no CPF/MF sob nº 015.374.458-80, residentes e domiciliados nesta cidade, à Rua José Elias Cury, nº 53;- 2º)- MARIA DE LOURDES MANFIO DE CAMARGO, do lar, RG. nº 25.264.213-2-SSP-SP e seu marido NELSON DE CAMARGO, agricultor, RG. nº 1.113.787-SSP-II-FR, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, inscritos em conjunto no CPF/MF nº 153.332.729-72, residentes e domiciliados nesta cidade, à Rua São Paulo, nº 147;- 3º)- VERGINIA MANFIO ANDREOTTI, do lar, RG. nº 6.506.688-SSP-SP e seu marido RICARDO JOSÉ ANDREOTTI, agricultor, RG. nº 4.657.086-SSP-SP, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, inscritos em conjunto no CPF/MF sob nº 096.720.878/53, residentes e domiciliados nesta cidade, à Rua Dr. Altamiro Prudo, nº 245;- 4º)- LUIZA APARECIDA MANFIO PEREIRA, do lar, RG. nº 6.090.133-SSP-SP, e seu marido OSWALDO MACEDO PEREIRA, eletricitista de autos, RG. nº 6.550.789-SSP-SP, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, inscritos em conjunto no CPF/MF sob nº 290.006.708-10, residentes e domiciliados nesta cidade, à Rua João Pio Barbosa, nº 800;- 5º)- VERA LÚCIA MANFIO MAIA, do lar, RG. nº 6.307.707-SSP-SP e seu marido-

(continua no verso)

Rua Antônio da Silva Vieira, 767 - Centro - Cândido Mota/SP - CEP: 19880-000
Fone/Fax: (18) 3341-4805 - e-mail: oricmota@hotmail.com

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Oficial de Registro de Imóveis e Assessor
Comarca de Cândido Mota - SP

3919-AA 011156



MATRICULA N.º 8777 F. 001 vº	REGISTRO GERAL
C. MOTA 06 de Agosto de 1.992	LIVRO N.º 2

e seu marido ANTONIO APARECIDO MAIA, agricultor, RG. nº 6.054.768-SSP-SP, brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, inscritos em conjunto no CPF/MF sob nº 362.859.078-15, residentes e domiciliados nesta cidade, a Rua Carmo Chadi, nº 841;- 6º)- TÂNIA DE CASSIA MANFIO, brasileira, separada judicialmente, bibliotecária, RG. nº 7.733.139-SSP-SP e do CPF/MF nº 015.209.998-01, residente e domiciliada na cidade de Campinas-SP, à Avenida Marechal Carmona, nº 987-Bloco-Aptº 46;- 7º)- JOSÉ BRAZ MANFIO, agricultor, RG. nº 4.848.249-SSP-SP e sua mulher na. ROSANGELA MENDES MANFIO, do lar, RG. nº 6.373.688-SSP-SP brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77 inscritos em conjunto no CPF/MF sob nº 793.271.098/72, residentes e domiciliados nesta cidade, à Rua Antonio da Silva Vieira, nº 84;- 8º)- ANTONIO MANFIO, agricultor, RG. nº 10.356.092-SSP-SP e sua mulher Dna. MARLENE VELA MANFIO, do lar, RG. nº 10.356.093-SSP-SP, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, inscritos em conjunto no CPF/MF sob nº 708.319.208-15, residentes e domiciliados nesta cidade, à Rua Fado Jabur, nº 380, 9º)- LUCINEIA MANFIO MARRONI, do lar, RG. nº 8.670-SSP-SP e do CPF/MF nº 043.636.428-07 e seu marido MÁRIO AUGUSTO MARRONI, bancário, RG. nº 9.818.655-SSP-SP e do CPF/MF nº 029.471.088-41, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens na vigência da Lei 6.515/77, conforme Escritura de Pacto Antenupcial, lavrada no 2º Cartório de Notas desta Comarca, no livro nº 49, às fls. 377/378, devidamente registrada sob nº 5.947, Ficha 974, do livro 03 deste cartório, residentes e domiciliados nesta cidade, a Rua "irmão Casado, nº 361;- 10º)- JOSÉ CLAUDIO MANFIO, agricultor, RG. nº 15.972.367-SSP-SP e sua mulher na. ADELCE NILDE FINHEIRO MANFIO, do lar, RG. nº 20.093.340-SSP-SP, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, inscritos em conjunto no CPF/MF sob nº 707.908.258-72, residentes e domiciliados nesta cidade, à Rua Felix Jabur, nº 397;- 11º)- DIVA MANFIO DE SOUZA, do lar, RG. nº 25.352.612-7-SSP-SP e seu marido JOSÉ ALVES DE SOUZA, agricultor, RG. nº 7.104.429-SSP-SP, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, inscritos em conjunto no CPF/MF sob nº 7.10.613.398-15, residentes e domiciliados nesta cidade, a Rua Nossa Senhora de Fátima, nº 60;- 12º)- LÚCIA DE FÁTIMA MANFIO MOSSINI, do lar, RG. nº 9.522.408-SSP-SP e seu marido WALTER MOSSINI, agricultor, RG. nº 5.252.319-SSP-SP, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, inscritos em conjunto no CPF/MF sob nº 960.281.148-04, residentes e domiciliados nesta cidade, à Rua Benedito Antonio Madureira, nº 176;- 13º)- FLÁVIO DONIZETI MANFIO, do comércio, RG. nº 7.733.161-SSP-SP, e do CPF/MF nº 015.701.928-47 e sua mulher na. FÁTIMA IRENO MANFIO, do lar, RG. nº 18.912.510-SSP-SP e do CPF/MF nº 079.011.378-35, brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na cidade de Palmital-SP, à Rua Gregório Telles, nº 296, bairro Paraná;- 14º)- ANTONIO CARLOS MANFIO, agricultor, RG. nº 6.506.694-SSP-SP e sua mulher na. EDNA SUELY JULIANO MANFIO, do lar, RG. nº 23.964.216-8-SSP-SP, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, inscritos em conjunto no CPF/MF sob nº 710.459.8308-68, residentes e domiciliados neste município, na Água do Pogo;- 15º)- MARIA SILENE MANFIO DE ALMEIDA, do lar, RG. nº 9.106.667-SSP-SP e seu marido LAÉRCIO DE ALMEIDA, escrivão, RG. nº 5.768.108-SSP-SP, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, inscritos em conjunto no CPF/MF sob nº 252.629.128-34, residentes e domiciliados nesta cidade, à Rua Manoel Joaquim Marobo, nº 368;- 16º)- ROSANGELA DE ALMEIDA GARRIDO, do comércio, RG. nº 15.253.194-SSP-SP e do CPF/MF (continua na ficha nº 2...)

Cartório de Registro de Imóveis - C. Mota - Sp.

MATRICULA N.º 8777
F. N.º 1 VERSO



**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E
DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA**
COMARCA DE CÂNDIDO MOTA - ESTADO DE SÃO PAULO
Aparecido Vinha
OFICIAL

ORI de Cândido Mota/SP	
Folhas	Rubrica
02/04	

NO DE IMÓVEIS E ANEXOS
CÂNDIDO MOTA
S. Paulo

MATRÍCULA N. 8777

F. 002 (Dois)

Cartório do Registro de Imóveis - C. Mota - SP

Oficial: Cherezia Monacelli de Lima

NO DE IMÓVEIS E ANEXOS
CÂNDIDO MOTA
S. Paulo

REGISTRO GERAL LIVRO N.º 2	MATRÍCULA N. 8777 F. 002 C. MOTA 06 de Agosto de 1.992
CPF/MF sob nº 094.182.688-09 e seu marido MARCOS SIMÕES GARRIDO, do comércio, RG. nº 7.733.157-SSP-SP e do CPF/MF nº 031.941.208-32, brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, à Rua João Pio Barbosa, nº 925; MARIA CRISTINA DE ALMEIDA DE GENOVA, costureira, RG. nº 14.342.508-SSP-SP e do CPF/MF nº 103.183.578-44 e seu marido ROBERTO DE GENOVA, programador, RG. nº 8.070.799-SSP-SP e do CPF/MF nº 489.366.429-87, brasileiros casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, à Rua Coronel Valêncio Carneiro, nº 238; e ROSILENE DE ALMEIDA, brasileira, solteira, maior por emancipação, do lar, RG. nº 18.539.256-8-SSP-SP e do CPF/MF nº 110.770.628-93 residente e domiciliada nesta cidade, à Rua Antonio da Silva Vieira, nº 847; - TÍTULO AQUISITIVO: Matrícula nº 8759, do Livro 02 desta Cartório. O OFICIAL <i>Cherezia Monacelli de Lima</i> AV-1-M-8777/ Cândido Mota, 06 de Agosto de 1.992. Conforme Averbação 01, da Matrícula nº 8759, do Livro 02 desta Cartório, é feito a presente para constar que continua pendente, sobre 50% (cincoenta por cento) do imóvel objeto desta matrícula, o USUFRUTO VITALÍCIO em favor de IZAURA CONDE MANFIO. Dou fé. O OFICIAL <i>Cherezia Monacelli de Lima</i> R-2-M-8777/ Cândido Mota, 06 de Agosto de 1.992. Por Escritura Pública de Divisão Amigável de 28 de Julho de 1.992, lavrada no 2º Cartório das Notas desta comarca, no livro nº 88, às fls. 290/307, os proprietários, transmitam a totalidade do imóvel objeto desta escritura a título de Divisão, pelo valor de R\$ 51.500.000,00 (cincoenta e um milhões e quinhentos mil cruzeiros) ao Sr. JOSÉ CLAUDIO MANFIO, agricultor, RG. nº 15.972.367-SSP-SP, e sua mulher na. ADELICE NILDE PINHEIRO MANFIO, do lar, RG. nº 20.093.340-SSP-SP, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, inscritos em conjunto no CPF/MF sob nº 707.908.258-72, residentes e domiciliados nesta cidade, à Rua Felix Jabur, nº 397. - INTERVENIENTES-ANUENTES: o Sr. TÍLIO MANFIO, brasileiro, viúvo, lavrador aposentado, RG. nº 10.125.421-SSP-SP e do CPF/MF nº 289.768.518-20, residentes e domiciliado nesta cidade, à Rua Fadlo Jabur, nº 460 e a Sra. IZAURA CONDE MANFIO, brasileira, do lar, viúva, RG. nº 18.342.737-SSP-SP e do CPF/MF nº 710.598.578/94, residente e domiciliada nesta cidade, à Rua José Elias Curry, nº 304. - CONDIÇÕES: Os adquirentes tem pleno e inteiro conhecimento do Usufruto Vitalício pendente sobre 50% do imóvel desta matrícula, em favor de IZAURA CONDE MANFIO. Dou fé. O OFICIAL <i>Cherezia Monacelli de Lima</i> EMIS: R\$-204.711,10, R\$-55.268,12, R\$-40.942,22, total: 300.921,44, Guia nº 242/92. AV-3/8777/ P-54.087 Cândido Mota, 15 de outubro de 2003. Por Requerimento datado de 07 de outubro de 2003, processado-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula, passou a denominar-se SÍTIO BOA ESPERANÇA. <i>Wilsch Roberto Pedrosa</i> Oficial Emis. R\$-7,18, R\$-2,04, R\$-1,51, R\$-0,38, R\$-0,38, Total: R\$-11,49, Guia nº 194/2003. R-4/8777/ P-53.963 Cândido Mota, 15 de outubro de 2003. Por Cédula de Crédito Rural Pignoratícia e Hipotecária, nº 7609, emitida nesta praça de Cândido Mota/SP, em 22 de setembro de 2003, JOSÉ CLAUDIO MANFIO e sua mulher ADELICE NILDE PINHEIRO MANFIO, já qualificados, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Benedito (Continua no verso)	

Rua Antônio da Silva Vieira, 767 - Centro - Cândido Mota/SP - CEP: 19880-000
Fone/Fax: (18) 3341-4805 - e-mail: oricmota@hotmail.com

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO.

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Cândido Mota - SP

3919-AA 011157



MATRÍCULA N. 8777 F. 02 v2	REGISTRO GERAL
C. MOTA 15 de outubro de 2003.	LIVRO N.º 2

Antonio Madureira, nº 220, Vila Gazola, deram em **HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU**, e sem concorrência de terceiros, o imóvel objeto desta matrícula, a favor do **BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A - BANEPA**, com sede na Praça Antonio Prado, nº 6, São Paulo/SP, inscrito no CNPJ/MF, sob o nº 81.411.633/0001-87, por sua agência nesta cidade de Cândido Mota/SP, para garantia de uma dívida no valor de R\$-4.700,00 (quatro mil e setecentos reais), financiada a Adelice Nilde Pinheiro Manfio, que será paga em 05 (cinco) parcelas mensais, vencendo-se a primeira em 22/06/2004 e a última em 22/10/2004, sendo cada parcela no valor de R\$-940,00, nesta praça de Cândido Mota/SP, aos juros a taxa efetiva de 8,75% ao ano, incidentes sobre os saldos devedores diários e nas demais cláusulas, formas e condições constantes da referida Cédula, a qual encontra-se registrada sob nº 17.409 - Livro 03 - Registro Auxiliar, desta Serventia, na presente data. Constando do título que o emitente não encontra-se vinculado ao INSS, ficando, portanto, isento da apuração da CND, nos termos da Legislação Previdenciária.

Wilson Roberto Pedrosa
Wilson Roberto Pedrosa
Oficial

Emls. R\$-20,58, R\$-5,85, R\$-4,33, R\$-1,08, R\$-1,08, Total: R\$-32,92.
Guia nº 194/2003.

R.5/8777/ P-54.142 Cândido Mota, 20 de outubro de 2003.
Por Cédula de Crédito Rural Pignoratícia e Hipotecária, nº 10208, emitida nesta praça de Cândido Mota/SP, em 10 de outubro de 2003, JOSE CLAUDIO MANFIO e sua mulher ADELICE NILDE PINHEIRO MANFIO, já qualificados, deram em **HIPOTECA CEDULAR DE SEGUNDO GRAU**, e sem concorrência de terceiros, o imóvel objeto desta matrícula, a favor do **BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A - BANEPA**, com sede na Praça Antonio Prado, nº 6, São Paulo/SP, inscrito no CNPJ/MF, sob o nº 81.411.633/0001-87, por sua agência nesta cidade de Cândido Mota/SP, para garantia de uma dívida no valor de R\$-15.000,00 (quinze mil reais), financiada a Adelice Nilde Pinheiro Manfio, que será paga em 01 (uma) única parcela, vencível em 10/10/2004, nesta praça de Cândido Mota/SP, aos juros a taxa efetiva de 8,75% ao ano, incidentes sobre os saldos devedores diários e nas demais cláusulas, formas e condições constantes da referida Cédula, a qual encontra-se registrada sob nº 17.423 - Livro 03 - Registro Auxiliar, desta Serventia, na presente data. Constando do título que o emitente não encontra-se vinculado ao INSS, ficando, portanto, isento da apuração da CND, nos termos da Legislação Previdenciária.

Wilson Roberto Pedrosa
Wilson Roberto Pedrosa
Oficial

Emls. R\$-72,02, R\$-20,47, R\$-15,16, R\$-3,79, R\$-3,79, Total: R\$-115,23.
Guia nº 197/2003.

AV.6/8777/ P-56.658 Cândido Mota, 24 de agosto de 2004.
Pelo Instrumento Particular de 23 de agosto de 2004, procede-se a presente averbação para constar que em virtude do Banco do Estado de São Paulo S/A - Banespa, haver recebido a quantia que lhe era devida, autorizou o **CANCELAMENTO** da Hipoteca constante do R.4, desta matrícula. Dou fé.

Elcio Mancaroni de Lima
Elcio Mancaroni de Lima
Substituto do Oficial

Emls. R\$-15,12, R\$-4,30, R\$-3,18, R\$-0,80, R\$-0,80 - Total: R\$-24,20.
Guia nº 159/2004.

AV.7/8777/ P-56.658 Cândido Mota, 24 de agosto de 2004.
Pelo mesmo Instrumento Particular mencionado na AV.6 desta matrícula, procede-se a presente averbação para constar que em virtude do Banco do Estado de São Paulo S/A - Banespa, haver recebido a quantia que lhe era devida, autorizou o **CANCELAMENTO** da Hipoteca constante

(Continua na ficha n.º 3)



**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E
DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA**
COMARCA DE CÂNDIDO MOTA - ESTADO DE SÃO PAULO
Aparecido Vinha
OFICIAL

ORI de Cândido Mota

Folhas Rubrica

03/09

REGISTRO GERAL
LIVRO N.º 2

MATRÍCULA N.º 8777 FICHA 03

C. MOTA 24 de Agosto de 2004

do R.5, desta matrícula. Dou fé.

Elcio Mencaroni de Lima

Substituto do Oficial

Emls. R\$-20,16, R\$-5,73, R\$-4,24, R\$-1,06, R\$-1,06, Total: R\$-32,25.
Guia nº 159/2004.

AV.8/8777/ P-56.726 Cândido Mota, 08 de setembro de 2004.
Pela Cédula de Crédito Rural Pignoratícia e Hipotecária nº 7629, e conforme Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 2000/2002, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula, encontra-se atualmente Cadastrado do INCRA sob o nº 627.046.009.032-5, com a denominação: Sítio Boa Esperança, localização: Estrada do Porto Galvão, Área Total: 124,6 ha, Módulo Rural: 15,7 ha, nº de Módulos Rurais: 7,92, Módulo Fiscal: 20,0 ha, nº de Módulos Fiscais: 6,23, Fração Mínima de Parcelamento: 2,0 ha, CIR, média produtividade produtiva, lançado em nome de Izaura Conde Mota, brasileira.

Elcio Mencaroni de Lima

Substituto do Oficial

Emls. Nihil.

R.9/8777/ P-56.726 Cândido Mota, 08 de setembro de 2004.
Pela CÉDULA DE CRÉDITO RURAL PIGNORATÍCIA E HIPOTECÁRIA, nº 7629, emitida nesta praça de Cândido Mota/SP, em 31 de agosto de 2004, JOSE CLAUDIO MANFIO, brasileiro, agricultor, RG. nº 15.972.367-SSP/SP, inscrito no CPF/MF. nº 707.998.258-72, e sua mulher ADENICE NILDE PINHEIRO MANFIO, brasileira, agricultora, RG. nº 20.093.340-SSP/SP, inscrita no CPF/MF. nº 158.798.708-20, casados no regime da comunhão universal de bens, antes da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Coronel Valêncio Carneiro, nº 457, Centro, com a anuência da usufrutuária IZAURA CONDE MANFIO, deram em **HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU**, e sem concorrência de terceiros, o imóvel objeto desta matrícula, a favor do **BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A - BANESPA**, com sede na Praça Antonio Prado, nº 6, São Paulo/SP, inscrito no CNPJ/MF. nº 06.411.633/0001-37, por sua agência nesta cidade de Cândido Mota/SP, para garantia de uma dívida no valor de R\$-8.200,00, financiada a Adenice Nilde Pinheiro Manfio, que será paga em uma única parcela, vencível em 30/06/2005, nesta praça de Cândido Mota/SP, aos juros a taxa efetiva de 8,75% ao ano, incidentes sobre os saldos devedores diários e nas demais cláusulas, formas e condições constantes da referida Cédula, a qual encontra-se registrada sob nº 18.191 - Livro 03 - Registro Auxiliar, desta Serventia, na presente data. Constando do título que o emitente não encontra-se vinculado ao INSS, ficando, portanto, isento da apresentação da CND, nos termos da Legislação Previdenciária, foram apresentados os ITR's de 1999/2003, do imóvel objeto desta matrícula, os quais ficam arquivados em pasta própria. Dou fé.

Elcio Mencaroni de Lima

Substituto do Oficial

Emls. R\$-78,29, R\$-22,25, R\$-16,48, R\$-4,12, R\$-4,12, Total: R\$-125,26.
Guia nº 168/2004.

AV.10/8777/ P-58.640 Cândido Mota, 23 de maio de 2005.
Pelo ADITIVO DE RETIFICAÇÃO E RATIFICAÇÃO de 18 de fevereiro de 2005, à Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº 7629, objeto do R.9 desta matrícula, o financiador BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A - BANESPA, e a financiada ADENICE NILDE PINHEIRO MANFIO, resolveram aditar/referida Cédula nos seguintes termos: "Em razão do quanto disposto na Resolução nº 3.240 do BACEN, de 28/10/2004, a dívida representada pela Cédula ora aditada será paga por meio de 05 (cinco) parcelas mensais e sucessivas, vencendo a primeira em 30/06/2005 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, ficando, por essa forma, a data do vencimento final da dívida alterada para 30/10/2005". Assim ajustado o financiador e a financiada, ratificaram a Cédula ora aditada em todos os seus

Rua Antônio da Silva Vieira, 767 - Centro - Cândido Mota/SP - CEP: 19880-000/
Fone/Fax: (18) 3341-4805 - e-mail: oricmota@hotmail.com

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

Oficial de Registro de Imóveis - Cândido Mota - SP

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Cândido Mota - SP

3919 - AA 011158

3919-10001-15000-0811

MATRÍCULA N.º 8.777	FICHA 03 vº	REGISTRO GERAL LIVRO N.º 2
C.MOTA 23 de maio de 2.005		
termos, cláusulas e condições não expressamente alteradas neste instrumento. Dou fé. Elcio Mencaroni de Lima Substituto do Oficial Emis: R\$-20,55, R\$-5,84, R\$-4,33, R\$-1,08, R\$-1,08 - Total: R\$-32,88. Guia nº 095/2005.		
AV.11/8777/ P-59.745 Cándido Mota, 30 de setembro de 2005. Pelo ADITIVO DE RETIFICAÇÃO E RATIFICAÇÃO de 11 de agosto de 2005, a Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº 7629, objeto do R.09, desta matrícula, o financiador BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A - BANESPA, e o financiado ADELICE NILDE PINHEIRO MANFIO, resolveram editar referida Cédula nos seguintes termos: Do valor total da cédula ora aditada, fica amortizado o valor de R\$-3.280,00 (Três Mil Duzentos e Oitenta Reais), sendo o saldo remanescente de R\$-4.920,00 (Quatro Mil Novecentos e Vinte Reais), e seus devidos encargos, prorrogados para 30/08/06. Assim ajustado o financiador e o financiado, ratificaram a Cédula ora aditada em todos os seus termos, cláusulas e condições não expressamente alteradas neste instrumento. Dou fé. Elcio Mencaroni de Lima Substituto do Oficial Emis: R\$-20,55, R\$-5,84, R\$-4,33, R\$-1,08, R\$-1,08, Total: R\$-32,88. Guia nº 185/2005.		
AV.12/8777/ Cándido Mota, 26 de abril de 2010. Por Instrumento Particular firmado nesta cidade de Cándido Mota/SP, aos 14 de outubro de 2009, e conforme a Ata da Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 31 de agosto de 2006, publicada no Diário Oficial do Estado em 01 de setembro de 2006 e registrada na JUCESP sob os números 339.304/06-6 e 339.305/06-0, ambas em 29/12/2006, procede-se a esta averbação, para constar que o BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A - BANESPA foi incorporado pelo BANCO SANTANDER BANESPA S/A. (atual denominação do Banco Santander Meridional S/A.), inscrito no CNPJ/MF sob nº 90.400.888/0001-42, com sede na cidade de São Paulo/SP, na Rua Amador Bueno nº 474, Santo Amaro, o qual lhe sucedeu em todos os seus direitos e obrigações. Protocolo nº 75.687, de 22 de abril de 2010. Elcio Mencaroni de Lima Escrivente Autorizado (Emis: R\$-10,26 / Estado: R\$-2,92 / Ipesp: R\$-2,16 / Reg.Civil: R\$-0,54 / Trib.Juiz: R\$-0,54 / Total: R\$-16,42). Guia nº 076/2010.		
AV.13/8777/ Cándido Mota, 26 de abril de 2010. Pelo mesmo Instrumento Particular mencionado na AV.12 desta matrícula, e conforme Ata da Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 30/04/2007, e registrada na JUCESP sob nº 339.415/07-1, procede-se a esta averbação para constar que o BANCO SANTANDER BANESPA S/A., teve sua razão social alterada para BANCO SANTANDER S/A. Protocolo nº 75.687, de 22 de abril de 2010. Elcio Mencaroni de Lima Escrivente Autorizado (Emis: R\$-10,26 / Estado: R\$-2,92 / Ipesp: R\$-2,16 / Reg.Civil: R\$-0,54 / Trib.Juiz: R\$-0,54 / Total: R\$-16,42). Guia nº 076/2010.		
AV.14/8777/ Cándido Mota, 26 de abril de 2010. Pelo mesmo Instrumento Particular mencionado na AV.12 desta matrícula, procede-se a presente averbação para constar que em virtude do Banco Santander S.A., haver recebido a quantia que lhe era devida, autorizou o CANCELAMENTO DA HIPOTECA constante do R.9, desta matrícula. Protocolo nº 75.687, de 22 de abril de 2010. Elcio Mencaroni de Lima Escrivente Autorizado (Emis: R\$-19,88 / Estado: R\$-5,65 / Ipesp: R\$-4,19 / Reg.Civil: R\$-1,05 / Trib.Juiz: R\$-1,05 / Total: R\$-31,82). Guia nº 076/2010.		

" CONTINUA NA FICHA Nº 04 "

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

Oficial de Registro de Imóveis - Cándido Mota - SP

MATRÍCULA N.º 8.777
F.N.º
VERSO



**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E
DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA**
COMARCA DE CÂNDIDO MOTA - ESTADO DE SÃO PAULO
Aparecido Vinha

OFICIAL

ORI de Cândia Mota	
Folhas	Rubrica
04/04	

DE INSCRIÇÃO
MATRÍCULA Nº 8777
F.N. 004

Oficial de Registro de Imóveis - Cândido Mota - SP

**REGISTRO GERAL
LIVRO N.º 2**

MATRÍCULA N.º 8777 FICHA 004
C. MOTA 07 DE MAIO DE 2010.

AV.15/8777/ Cândido Mota, 07 de maio de 2010.
"DADOS CADASTRAIS: INCRA/ITR" Por autorização da Escritura registrada sob o nº 18, procede-se a presente para constar que o imóvel objeto desta matrícula acha-se atualmente cadastrado (I) no INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA, consoante atesta o CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR - EMISSÃO 2006/2007/2008/2009, com os seguintes dados: "Dados do imóvel rural: Código do imóvel: 627.046.009.032-5; Denominação do imóvel: SÍTIO BOA ESPERANÇA; Indicações para localização: Estrada do Porto Galvão; Município sede do imóvel: Cândido Mota/SP; Área Total: 124,6000 ha; Módulo Rural: 16,0052 ha; Nº de Módulos Rurais: 7,56; Módulo Fiscal do município: 20,0000 ha; Nº de Módulos Fiscais: 6,23; Fração Mínima de Parcelamento: 2,0 ha; Classificação Fundiária: Média Propriedade Produtiva; Dados do detentor (declarante). Nome: IZAURA CONDE MANFIO; Nacionalidade: brasileira; código da pessoa: 042329230" e (II) na SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL - ITR, sob o NIRE 4.927.584-4, com os seguintes dados: Nome: "SÍTIO BOA ESPERANÇA"; município: Cândido Mota/SP; Área total do imóvel 15,5 ha; contribuinte: José Claudio Manfio", consoante atesta a Declaração do ITR/2009 (recebida p/Serpro, em 03/09/2009, nº 1331250845). P-75.688, de 22/04/2010.

Julio Roberto Andreotti
Celso Roberto Andreotti
Oficial Substituto

Emls. Nihil.

R.16/8777/ Cândido Mota, 07 de maio de 2010. Por Escritura Pública de Doação, lavrada aos 13 de janeiro de 2010, pelo Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos desta cidade e comarca, às páginas 096/099, do livro nº 174, o imóvel objeto desta matrícula (gravado com usufruto vitalício sobre uma parte ideal de 50% (Av.1) foi por seus proprietários, JOSE CLAUDIO MANFIO, e sua mulher ADELICE NILDE PINHEIRO MANFIO, já qualificados, DOADO gratuitamente, porém pelo valor estimado de R\$ 43.000,00 (quarenta e três mil reais), para: (1) CLOVIS MANFIO, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade do RG nº 21.537.755-SSP/SP, e inscrito no CPF/MF sob o nº 131.090.998-96, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com VIVIANE DE LIMA MANFIO, brasileira, empresária, portadora da cédula de identidade do RG. nº 45.526.223-8-SSP/SP, e inscrita no CPF/MF sob o nº 311.818.228-82, residentes nesta cidade, na Rua Francisco José de Toledo, nº 653; e (2) CLAUDINEIA MANFIO CAVALCANTE, brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade do RG. nº 18.346.746-2-SSP-SP, e inscrita no CPF/MF sob o nº 158.804.128-06, casada no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com ROBERTO TERTULIANO CAVALCANTE, brasileiro, policial militar, portador da cédula de identidade do RG. nº 18.347.308-5-SSP/SP, e inscrito no CPF/MF sob o nº 120.179.528-18, residentes nesta cidade, na Rua Guerino Gozzi, nº 372. Valor venal (IPTU/2010): R\$ 50.484,00.

Julio Roberto Andreotti
Celso Roberto Andreotti
Oficial Substituto

Emls. R\$-493,02, R\$-140,12, R\$-103,79, R\$-25,95, R\$-25,95, Total: R\$-788,83, Guia nº 085/2010.

AV.17/8777/ Cândido Mota, 11 de março de 2011. Pelo Requerimento de Retificação administrativa firmado em Cândido Mota/SP, aos 17 de abril de 2010, por Clóvis Manfio e sua mulher Viviane de Lima Manfio, Claudineia Manfio Cavalcante e seu marido Roberto Tertuliano Cavalcante e a usufrutuária Izaura Conde Manfio, acompanhado da Planta de levantamento e Memorial Descritivo elaborados pelo técnico em Agropecuária Nivaldo Fernandes da Cruz, CREA nº 0640870539, com a prova de recolhimento da ART. nº 92221220101423221, assinados pelos proprietários e por todos os titulares dominiais dos imóveis indicados como confrontantes naquelas peças, deferido em 11 de março de 2011, pelo Oficial Substituto Celso Roberto Andreotti, por estarem presentes os requisitos do Artº 213, II, da Lei Federal nº 6.015/73, procede-se a presente para constar serem

CONTINUA NO VERSO

Rua Antônio da Silva Vieira, 767 - Centro - Cândido Mota/SP - CEP: 19880-000
Fone/Fax: (18) 3341-4805 - e-mail: oricmota@hotmail.com

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Cândido Mota - SP

011159

3919-AA

3919-10001-15000-0811

MATRÍCULA N.º 8777	FICHA 004 v.º	REGISTRO GERAL																		
C. MOTALL DE MARÇO DE 2011.		LIVRO N.º 2																		
seguintes a área, medidas lineares e confrontações do imóvel: UMA ÁREA DE TERRAS, com 15,6021 ha, denominado SÍTIO BOA ESPERANÇA: Inicia-se no vértice 01, localizado junto ao córrego Água do Fogo e a propriedade de Lucineia Manfio Marroni e como usufrutuária Izaura Conde Manfio (M-8775); deste segue confrontando com a propriedade de Lucineia Manfio Marroni e como usufrutuária Izaura Conde Manfio, com os seguintes rumos e distâncias: 64º44'59"SE por 923,70 metros até o vértice 2; 85º13'51"NE por 437,56 metros até o vértice 3; deste segue confrontando com a propriedade de Antonio Motaleze Tondato (M-3967), com o seguinte rumo e distância: 10º25'16"SW por 125,78 metros até o vértice 4; deste segue confrontando com a propriedade de Rosângela de Almeida, Maria Cristina de Almeida de Genova e Rosilene Almeida de Souza e como usufrutuária Izaura Conde Manfio (M-8783), com os seguintes rumos e distâncias: 85º44'44"SW por 405,72 metros até o vértice 5; 65º37'04"NW por 992,55 metros até o vértice 6; deste segue pelo Córrego Água do Fogo, a montante, o qual serve de divisa com a propriedade de Valter Mossini (M-12.299), com o seguinte rumo e distância: 30º29'36"NE por 118,03 metros até o vértice 01, marco inicial da descrição deste perímetro. Cadastrado no INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA, consoante atesta o CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR - EMISSÃO 2006/2007/2008/2009, com os seguintes dados: "Dados do imóvel rural. Código do imóvel: 627-046.009.032-5; Denominação do imóvel: SÍTIO BOA ESPERANÇA; Indicações para localização: Estrada Porto Galvão; Município sede do imóvel: Cândido Mota/SP; Área Total: 124,6000 ha; Módulo Rural: 16,0052 ha; Nº de Módulos Rurais: 7,56; Módulo Fiscal do município: 20,0000 ha; Nº de Módulos Fiscais: 6,23; Fração Mínima de Parcelamento: 2,0 ha, Classificação Fundiária: Pequena Propriedade Produtiva; Dados do detentor (declarante). Nome: IZAURA CONDE MANFIO; Nacionalidade: brasileira; código da pessoa: 04.232.923-0; e (II) na SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL - ITR, sob o NIREF 4.927.584-4, com os seguintes dados: Nome: "SÍTIO BOA ESPERANÇA"; município: Cândido Mota/SP; área total do imóvel 15,5 ha; contribuinte: José Cláudio Manfio", consoante atesta a Declaração do ITR/2010 (recebida p/Serpro, em 25/09/2010, nº 4264733375. Pedido de Retificação Administrativa, prenotado, sob nº 76.715, em 22/07/2010, autuados sob o nº 121/2011 e arquivado na Pasta de Pedidos de Retificação Administrativa. Valor Venal (ITR/2010): R\$-50.484,00. <i>Celso Roberto Andreotti</i> Celso Roberto Andreotti Oficial Substituto Emls. R\$-140,81, R\$-40,02, R\$-29,64, R\$-7,41, R\$-7,41, Total: R\$-225,29, Guia nº 048/2011.																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th>CERTIDÃO</th> <th>CUSTAS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="6">CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente cópia, composta de 8 página(s) foi extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da matrícula 8777, sobre a qual não há qualquer alienação ou ônus reais além do que nela contém até a data de 14/10/2011.</td> <td>Emolumentos 20,83</td> </tr> <tr> <td>Estado 5,92</td> </tr> <tr> <td>IPESP 4,39</td> </tr> <tr> <td>Registro Civil 1,10</td> </tr> <tr> <td>Trib. Justiça 1,10</td> </tr> <tr> <td>TOTAL 33,34</td> </tr> <tr> <td colspan="2"> GUIA Nº: 197. </td> </tr> <tr> <td colspan="2"> <table border="1"> <thead> <tr> <th>PRAZO DE VALIDADE</th> <th>Conferência feita por:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "d" do item 12 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data de sua emissão.</td> <td> <i>(assinatura)</i> CELIO BENCARONI DE LIMA - Excevente Autorizado </td> </tr> </tbody> </table> </td> </tr> <tr> <td colspan="2">Cândido Mota, 17 de outubro de 2011</td> </tr> </tbody></table>		CERTIDÃO	CUSTAS	CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente cópia, composta de 8 página(s) foi extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da matrícula 8777, sobre a qual não há qualquer alienação ou ônus reais além do que nela contém até a data de 14/10/2011.	Emolumentos 20,83	Estado 5,92	IPESP 4,39	Registro Civil 1,10	Trib. Justiça 1,10	TOTAL 33,34	GUIA Nº: 197.		<table border="1"> <thead> <tr> <th>PRAZO DE VALIDADE</th> <th>Conferência feita por:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "d" do item 12 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data de sua emissão.</td> <td> <i>(assinatura)</i> CELIO BENCARONI DE LIMA - Excevente Autorizado </td> </tr> </tbody> </table>		PRAZO DE VALIDADE	Conferência feita por:	Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "d" do item 12 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data de sua emissão.	<i>(assinatura)</i> CELIO BENCARONI DE LIMA - Excevente Autorizado	Cândido Mota, 17 de outubro de 2011	
CERTIDÃO	CUSTAS																			
CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente cópia, composta de 8 página(s) foi extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da matrícula 8777, sobre a qual não há qualquer alienação ou ônus reais além do que nela contém até a data de 14/10/2011.	Emolumentos 20,83																			
	Estado 5,92																			
	IPESP 4,39																			
	Registro Civil 1,10																			
	Trib. Justiça 1,10																			
	TOTAL 33,34																			
GUIA Nº: 197.																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th>PRAZO DE VALIDADE</th> <th>Conferência feita por:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "d" do item 12 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data de sua emissão.</td> <td> <i>(assinatura)</i> CELIO BENCARONI DE LIMA - Excevente Autorizado </td> </tr> </tbody> </table>		PRAZO DE VALIDADE	Conferência feita por:	Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "d" do item 12 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data de sua emissão.	<i>(assinatura)</i> CELIO BENCARONI DE LIMA - Excevente Autorizado															
PRAZO DE VALIDADE	Conferência feita por:																			
Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "d" do item 12 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data de sua emissão.	<i>(assinatura)</i> CELIO BENCARONI DE LIMA - Excevente Autorizado																			
Cândido Mota, 17 de outubro de 2011																				

Oficial de Registro de Imóveis - Cândido Mota - SP

MATRÍCULA N.º 8777
F. N.º 04 verso