



RETIFICAÇÃO DE ÁREA, INSERÇÃO OU ALTERAÇÃO DE MEDIDAS PERIMETRAIS

O QUE É?

Sempre que houver divergência entre as medidas perimétricas ou a área do imóvel constante da matrícula e aquelas existentes de fato, deverá ser promovida junto ao Registro de Imóveis a retificação da descrição do imóvel por meio de um procedimento administrativo previsto na Lei de Registro Públicos (Lei 6.015/73, art. 213, II).

Esse procedimento normalmente é chamado de Procedimento de Retificação de área, mas por meio dele, além de ser possível retificar a área do imóvel, será possível retificar as medidas perimétricas ou apurar o perímetro e área remanescentes do imóvel que tenha sofrido prévio destacamento.

Importante frisar que o procedimento de retificação somente pode ser utilizado para corrigir erro constante do registro, em relação a uma situação que sempre existiu de fato. Não pode ser utilizado, por exemplo, para fazer a descrição do imóvel passar a abranger área diferente da original, adquirida posteriormente por outras formas, como usucapião, aquisição gratuita ou onerosa de porção de terreno vizinho ou para excluir algum pedaço da área.

LISTA SIMPLIFICADA DOS DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

A) IMÓVEL URBANO

- Requerimento de averbação assinado por um dos proprietários e pelo responsável técnico, com firmas reconhecidas por tabelião de notas ou assinatura presencial nesta Serventia; (modelo disponível no balcão da serventia)
(proprietário ou responsável técnico)
- Planta do imóvel assinada por todos os proprietários (inclusive cônjuges), pelos confrontantes e pelo responsável técnico, com firmas reconhecidas por tabelião de notas ou assinatura presencial nesta Serventia;
(responsável técnico)
- Memorial descritivo assinado por todos os proprietários (inclusive cônjuges), pelos confrontantes e pelo responsável técnico, com firmas reconhecidas por tabelião de notas ou assinatura presencial nesta Serventia;
(responsável técnico)
- ART, RRT, TRT ou CAU, quitada, assinada pelo proprietário e pelo responsável técnico;
(responsável técnico)
- Certidão de cadastro imobiliário/IPTU/CND/Espelho de cadastro imobiliário municipal contendo a Inscrição Imobiliária, bem como a área do imóvel atualizada conforme levantamento topográfico apresentado;

Imóveis no Município de Caeté: https://caete.govbr.cloud/emissao_carne/index.php.

Imóveis no Município de Nova União:

http://www.adpmnet.com.br/index.php?option=com_tributos&brasao=P313660.GIF&dsorgao=Prefeitura+Municipal+de+Nova+Uni%C3%A3o&dsufe=Estado+de+Minas+Gerais&idorig=26;



Imóveis no Município de Taquaraçu de Minas: <https://pmtaquaracu-portal.gpecloud.com.br:8443/PortalContribuinte/IPTU/Consulta>.

- Declaração de valor real ou de mercado, assinada por qualquer um dos proprietários, com firmas reconhecidas por tabelião de notas ou assinatura presencial nesta Serventia; (modelo disponível no balcão da serventia) **(proprietário)**
- Apresentar Memorial Descritivo por mídia Digital, encaminhar via e-mail para **registrocaete@gmail.com**, constando no assunto do e-mail o número do protocolo referente ao memorial enviado.

B) IMÓVEL RURAL

- Requerimento de averbação assinado por um dos proprietários e pelo responsável técnico, com firmas reconhecidas por tabelião de notas ou assinatura presencial nesta Serventia; (modelo disponível no balcão da serventia) **(proprietário ou responsável técnico)**
- Planta do imóvel assinada por todos os proprietários (inclusive cônjuges), pelos confrontantes e pelo responsável técnico, com firmas reconhecidas por tabelião de notas ou assinatura presencial nesta Serventia; **(responsável técnico)**
- Memorial descritivo assinado por todos os proprietários (inclusive cônjuges), pelos confrontantes e pelo responsável técnico, com firmas reconhecidas por tabelião de notas ou assinatura presencial nesta Serventia; **(responsável técnico)**
- ART, RRT, TRT ou CAU, quitada, assinada pelo proprietário e responsável técnico; **(responsável técnico)**
- CCIR do ano em exercício, devidamente quitado;
<https://snrcr.serpro.gov.br/ccir/emissao>
- CND do ITR válida e última declaração completa do ITR – DIAC E DIAT;
<https://solucoes.receita.fazenda.gov.br/Servicos/certidaointernet/itr/Emitir> e
<https://www.gov.br/pt-br/servicos/declarar-imposto-sobre-a-propriedade-territorial-rural>
- CAR – Cadastro Ambiental Rural;
<https://www.car.gov.br/#/>
- Certificação do SIGEF/INCRA no caso de imóvel rural cuja área seja superior à 25 (vinte e cinco) hectares ou no caso de imóvel em que a origem já foi objeto de certificação, independente da área;
<https://www.gov.br/incra/pt-br/assuntos/governanca-fundiaria/certificacao-imoveis>
- Declaração de valor real ou de mercado, assinada por qualquer um dos proprietários, com firmas reconhecidas por tabelião de notas ou assinatura presencial nesta Serventia; (modelo disponível no balcão da serventia) **(proprietário)**
- Apresentar Memorial Descritivo por mídia Digital, encaminhar via e-mail para **registrocaete@gmail.com**, constando no assunto do e-mail o número do protocolo referente ao memorial enviado.



* APRESENTAR EM ALGUNS CASOS:

C) DOCUMENTOS DE IDENTIFICAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS:

1. Se na matrícula não constar os dados de qualificação do proprietário, deverão ser apresentados: (i) cópia autenticada do RG (ou outro documento oficial de identificação); **(ii)** cópia autenticada do CPF; **(iii)** declaração de domicílio e profissão.
2. Se o proprietário for casado/divorciado/viúvo e os dados do casamento (data do casamento/regime de bens/dados cônjuge), do divórcio ou da viudez não constarem da matrícula, deverá ser apresentada: **(i)** certidão de casamento atualizada dos proprietários, expedida nos últimos 90 (noventa) dias, em via original ou cópia autenticada.
3. Se o proprietário for casado sob regime de bens diverso do legal deverá ser apresentada: **(i)** certidão do registro do pacto antenupcial, expedida pelo Ofício de Registro de Imóveis competente, no original e emitida nos últimos 30 (trinta) dias, para averbação na matrícula; ou **(ii)** Escritura Pública de Pacto Antenupcial, no original, caso o pacto antenupcial não tenha sido registrado e o casal tenha domicílio em Caeté/MG.

ATENÇÃO

1 - A área retificada resulta da medição intramuros, isto é NÃO houve qualquer investida em áreas de terrenos vizinhos (quer de sua propriedade, quer de outrem), não havendo nenhum acréscimo de área extra, usurpação de terras devolutas, públicas ou privadas.

2 - A área que está sendo retificada não representa meio de transferência de propriedade (compra/venda; doação; divisão; fusão desmembramento etc.), que deve se dar por meio de escritura pública com recolhimento de tributos como o ITBI e ITCD, bem como não abrange nenhuma área de posse, cujo meio de reconhecimento de transformação em domínio deve ocorrer por meio de ação de usucapião

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

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

EMOLUMENTOS E TAXA DE FISCALIZAÇÃO JUDICIÁRIA

Segue, a seguir, lista de todos os atos que serão praticados para o registro/averbação do título apresentado, com os seus respectivos itens das Tabelas de Emolumentos anexas à Lei Estadual nº 15.424/04, devidamente atualizada.

Item	Tipo	Atos
Em TODOS os casos:		
7 – Tab 4	Prenotação	Prenotação



1-c – Tab 4	Averbação	Averbação de Retificação de área – base de cálculo: maior valor (Valor fiscal – Valor declarado)
4-a – Tab 4	Matrícula	Abertura de Matrícula para o imóvel retificado
	Averbação	Transmissão para nova matrícula
	Averbação	Encerramento de matrícula
1 – Tab 8	Arquivamento	Arquivo (por folha)
Em ALGUNS casos:		
1-e – Tab 4	Averbação	Inclusão ou alteração de Cadastros do imóvel
2-c – Tab 4	Intimação	Notificações em procedimentos de inserção/alteração de medidas perimetrais
4-b – Tab 8	Certidão	Certidão conforme quesitos (em caso de notificação de confrontante)
1-L – Tab 4	Averbação	Dados pessoais dos proprietários (se os dados na matrícula não estiverem completos/atualizados)
1-L – Tab 4	Averbação	Dados do registro do Pacto Antenupcial (se não constar na matrícula)
4-a – Tab 8	Certidão	Certidão de inteiro teor

ATENÇÃO

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

LISTA DETALHADA DOS DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

A) REQUERIMENTO (arts. 981, § 1º e seguintes do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG)

Apresentar requerimento para retificação de área, que deverá ser assinado pelo proprietário e pelo responsável técnico, com firma reconhecida por tabelião de notas ou assinatura presencial nesta Serventia. Em caso de condomínio geral, o requerimento poderá ser assinado por apenas um dos condôminos. O modelo de requerimento está disponível nesta Serventia e pode ser solicitado via WhatsApp, escaneando o QR Code abaixo.



Observação 1: Caso o requerente seja Pessoa Jurídica deverá ser apresentada a última alteração contratual juntamente com a certidão simplificada da Junta Comercial, atualizada, com expedição de no máximo 30 (trinta) dias, ou a certidão de breve relato expedida pelo Cartório de Registro Civil das Pessoas Jurídicas,



também atualizada, com expedição de no máximo 30 (trinta) dias, ou a certidão de procuração, atualizada, com expedição de no máximo 30 (trinta) dias, para comprovação da legitimidade do administrador, que assinará o requerimento.

Observação 2: Caso o requerente, pessoa física, seja representado por procurador, deverá ser apresentada a certidão da procuração, atualizada, com expedição de no máximo 30 (trinta) dias, contendo os devidos poderes para o ato ora requerido.

Observação 3: O usucapiente é considerado parte interessada para requerer a retificação prevista neste artigo, quando pleiteada simultaneamente com o requerimento de reconhecimento extrajudicial de usucapião.

Observação 4: O adquirente cujo título aquisitivo dependa da retificação para registro é considerado parte interessada para requerer a retificação de área, quando pleiteada simultaneamente com o registro do mencionado título.

Observação 5: Caso o proprietário seja falecido, o requerente deverá ser o espólio, acompanhado da certidão de óbito, original ou em cópia autenticada, bem como o termo de inventariante judicial, em cópia autenticada ou, se for de processo eletrônico, em cópia simples com a devida chancela para conferência da autenticidade, ou a certidão da escritura pública de nomeação de inventariante, atualizada, com expedição de no máximo 30 (trinta) dias.

B) TRABALHOS TOPOGRÁFICOS (arts. 981, § 1º e seguintes do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG)

B.1) MEMORIAL DESCRIPTIVO:

O **memorial descritivo** do imóvel objeto do procedimento de retificação de área deverá conter, no mínimo:

1. Assinatura do proprietário (e do seu cônjuge, se casado for), dos confrontantes e do responsável técnico, todos com firma reconhecida por tabelião de notas ou assinatura presencial nesta Serventia.
2. As assinaturas deverão ser indicadas com nome completo, sem abreviaturas, CPF/CNPJ e número de matrícula ou transcrição do imóvel confrontante, bem como a indicação da condição do confrontante, seja proprietário, titular de outros direitos reais sobre o imóvel, posseiro, ocupante etc.
3. A declaração referente aos confrontantes no quadro de assinatura: “Concordo com as medidas apresentadas neste memorial no tocante ao perímetro que confronta com o imóvel de minha propriedade. Estou ciente de que, nos termos do § 1º do artigo 213 do LRP, minha anuênciam supre a participação do cônjuge e de eventuais outros condôminos titulares do referido imóvel confrontante.”.
4. Deverá constar no memorial: a) a identificação do imóvel; b) o número de matrícula do imóvel a ser retificado; c) o nome do responsável técnico; d) o número da ART, RRT, TRT



ou CAU; e) o município de localização do imóvel a ser retificado; f) a área encontrada no levantamento topográfico.

5. Se urbano: a denominação, a área, o perímetro, a localização e a descrição, contendo as coordenadas georreferenciadas no DATUM SIRGAS 2000 ou em coordenadas locais, com pelo menos um ponto de amarração com coordenadas georreferenciadas.
6. Se rural: a denominação, a área, o perímetro, a localização e a descrição, contendo as coordenadas georreferenciadas no DATUM SIRGAS 2000. Segundo as Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais - 3ª Edição e Manual Técnico de Limites e Confrontações Georreferenciamento de Imóveis Rurais, disponíveis no link: sigef.inrae.gov.br.

B.2) PLANTA:

A **planta** do imóvel objeto do procedimento de retificação de área deverá conter, no mínimo:

1. Assinatura do proprietário (e do seu do cônjuge, se casado for), dos confrontantes e do responsável técnico, todos com firma reconhecida por tabelião de notas ou assinatura presencial nesta Serventia.
2. As assinaturas deverão ser indicadas com nome completo, sem abreviaturas, CPF/CNPJ e número de matrícula ou transcrição do imóvel confrontante, bem como a indicação da condição do confrontante, seja proprietário, titular de outros direitos reais sobre o imóvel, posseiro, ocupante etc.
3. A declaração referente aos confrontantes no quadro de assinatura: “Concordo com as medidas apresentadas nesta planta no tocante ao perímetro que confronta com o imóvel de minha propriedade. Estou ciente de que, nos termos do § 10 do artigo 213 do LRP, minha anuência supre a participação do cônjuge e de eventuais outros condôminos titulares do referido imóvel confrontante.”.
4. Deverá constar na planta: a) a identificação do imóvel; b) o número de matrícula do imóvel a ser retificado; c) o nome do responsável técnico; d) o número da ART, RRT, TRT ou CAU; e) o município de localização do imóvel a ser retificado; f) a área encontrada no levantamento topográfico.
5. Se urbano: a denominação, a área, o perímetro, a localização e a descrição, contendo as coordenadas georreferenciadas no DATUM SIRGAS 2000 ou em coordenadas locais, com pelo menos um ponto de amarração com coordenadas georreferenciadas.
6. Se rural: a denominação, a área, o perímetro, a localização e a descrição, contendo as coordenadas georreferenciadas no DATUM SIRGAS 2000. Segundo as Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais - 3ª Edição e Manual Técnico de Limites e Confrontações Georreferenciamento de Imóveis Rurais, disponíveis no link: sigef.inrae.gov.br.

Observação 1: As informações constantes do memorial deverão coincidir com as informações constantes da planta.

Observação 2: Caso o responsável técnico indique na planta e no memorial a existência de área construída que não esteja averbada na matrícula do imóvel, deverão ser apresentados os documentos necessários para a averbação da construção, em atenção ao princípio da especialidade objetiva, ou ser apresentado



requerimento pelo interessado para proceder com a prática do ato de retificação sem a formalização da construção, conforme o artigo 888 do Provimento 93/2020.

Observação 3: Caso o imóvel tenha sido dividido em virtude da abertura de estrada municipal, estadual ou federal, mesmo que já aberta há muito tempo, deverão ser apresentados memoriais e plantas mencionando as glebas separadamente, tratando-se de desmembramento involuntário.

Observação 4: Quando a confrontação do imóvel a ser retificado for um rio ou córrego, o responsável técnico deverá indicar se é navegável ou não navegável. (Observar os artigos 29 e seguintes do Decreto 24.643/34)

Caso o **rio ou córrego seja navegável**, o responsável técnico deverá assim declarar e deverá ser apresentada a anuência do órgão competente, que pode ser:

- União: quando rio/córrego sirva de limite entre dois ou mais Estados ou quando percorra parte dos territórios de dois ou mais Estados.
- Estados: quando rio/córrego sirva de limite a dois ou mais Municípios ou quando percorra parte dos territórios de dois ou mais Municípios.
- Municípios: quando rio/córrego esteja situado, exclusivamente, em seu território, respeitadas as restrições que possam ser impostas pela legislação dos Estados.

Caso o **rio ou córrego seja não navegável**, o responsável técnico deverá mencionar o imóvel (confrontante) da outra margem e coletar sua respectiva anuência.

Observação 5: Quando o imóvel confrontar com via pública municipal, estadual, federal ou ferrovia, deve-se observar quem é o legitimado para dar anuência no procedimento de retificação:

- RUAS/AVENIDAS: Vias públicas municipais será o MUNICÍPIO o responsável pela anuência do procedimento.
- RODOVIAS/FERROVIAS: Se Federais, o DNIIT é o responsável nos modais rodoviário, ferroviário e hidroviário. Se Estaduais, o DER/MG é o responsável.

Importante salientar que deve ser incluído no requerimento de retificação a solicitação para a notificação desse confrontante (via pública), especificando a modalidade de notificação, seja pelos correios ou pelo Cartório de Registro de Títulos e Documentos (RTD) competente, assim como o endereço do notificado.

Observação 6: Quando se tratar de rodovia com concessão, a concessionária que será a legitimada para anuir no procedimento de retificação de área, devendo observar o Ofício Circular da ANTT nº 038/2014, de 10/06/2014. <https://www.gov.br/pt-br/servicos/obter-anuencia-para-reconhecimento-de-limites-de-areas-lindeiras-as-faixas-de-dominio-das-rodovias-concedidas>

Observação 7: Quando o confrontante for um imóvel em situação de condomínio geral, ou seja, com dois ou mais proprietários, independentemente da fração ideal de cada um, qualquer um deles poderá assinar como confrontante.



Observação 8: Quando o confrontante for um imóvel em situação de condomínio edilício, ou seja, quando já houver matrículas abertas para as unidades autônomas, tratando-se de “prédios”, “casas geminadas”, “condomínio de lotes”, etc., deverão ser mencionadas todas as matrículas que compõem o condomínio. O síndico deverá assinar como confrontante; caso não haja síndico, a assinatura deverá ser feita pela comissão de representantes ou, na falta destes, por todos os proprietários das unidades autônomas.

Observação 9: Quando o imóvel confrontante tiver como proprietárias pessoas casadas e incidindo sobre o imóvel a comunhão ou composte, bastará a manifestação de anuência de um dos cônjuges.

Observação 10: Quando o proprietário do imóvel confrontante for falecido, bastará a manifestação de anuência ou notificação do inventariante ou de qualquer herdeiro que declare, sob responsabilidade civil e penal, a inexistência de inventário e que está na posse ou administração do imóvel.

Observação 11: Caso o proprietário do imóvel confrontante seja uma Pessoa Jurídica, deverá ser apresentada a última alteração contratual, acompanhado da certidão simplificada da Junta Comercial, atualizada e com expedição de no máximo 30 (trinta) dias, ou a certidão de breve relato expedida pelo Cartório de Registro Civil das Pessoas Jurídicas, também atualizada e com expedição de no máximo 30 (trinta) dias, ou a certidão de procuração, atualizada e com expedição de no máximo 30 (trinta) dias, para comprovação da legitimidade do administrador que assinará na planta e memorial.

Observação 12: Caso o proprietário do imóvel confrontante for a União, o Estado, o Município, suas autarquias e fundações, a notificação poderá ser feita por intermédio de sua Advocacia-Geral ou Procuradoria que tiver atribuição para receber citação em ação judicial.

Observação 13: Sendo o confrontante representado por procurador ou curador, deverá ser apresentado o respectivo instrumento com poderes de representação.

Observação 14: A existência de ônus real ou gravame na matrícula do imóvel confrontante não impedirá a outorga da anuência exclusivamente por seu confrontante.

Observação 15: Para os casos que o **imóvel confrontante possuir matrícula** deverá ser mencionado como confrontante o proprietário tabular que figurar na matrícula do imóvel **ou** aquele que possuir um título aquisitivo abstratamente hábil a registro, mas que não foi registrado (como, por exemplo, uma escritura pública, um compromisso de compra e venda, uma ata notarial para instrução de usucapião). Importante salientar que, no caso de possuidor, o título aquisitivo abstratamente hábil a registro também deverá ser apresentado, original ou cópia autenticada.

Observação 16: Para os casos que o **imóvel confrontante não possuir matrícula** deverá ser mencionado o confrontante possuidor ou ocupante, acompanhado do termo de posse (modelo disponibilizado no balcão desta Serventia). O requerimento deve conter, ainda, a declaração do responsável técnico e do proprietário de que realizaram buscas e não conseguiram localizar a matrícula do imóvel confrontante. Ademais, deverá ser requerido a publicação de edital para os interessados não identificados, conforme § 17 do artigo 213 da LRP.