

RETIFICAÇÃO DE ÁREA, INSERÇÃO OU ALTERAÇÃO DE MEDIDAS PERIMETRAIS

O QUE É?

Sempre que houver divergência entre as medidas perimetrais 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 perimetrais 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 e através do link <https://www1.6ribh.com.br/publico/requerimentos/>)

Obs.: caso algum confrontante não assine a planta e o memorial descritivo, poderá ser solicitada sua notificação via RTD, devendo o proprietário indicar sua qualificação e endereço para as diligências.

- 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;
- 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;
- ART, RRT, TRT ou CAU, quitada;
- Certidão Tributária Imobiliária por Exercício ou Guia de IPTU atualizada contendo a Inscrição Imobiliária, bem como a área do imóvel atualizada conforme levantamento topográfico apresentado;

- 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)

* *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 CPF ou Comprovante de Situação Cadastral expedido pela Receita Federal, (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 viuvez 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 imóvel pertencente à circunscrição do 6º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte.

Obs. 1: caso o imóvel esteja situado em loteamentos, desmembramentos e demais áreas aprovadas pela municipalidade, a inserção de área ou medidas que não constem da matrícula, transcrição ou acervo arquivado na serventia dispensa a apresentação de planta, anuência de confrontantes e memorial descritivo, desde que a parte presente certidão municipal (certidão de origem de lote), indicando a área, os limites e as confrontações originais da aprovação do loteamento, nos termos do art. 891, § 7º, do Provimento 93/2020, da CGJ/MG.

Obs. 2: será necessário proceder ao lançamento das coordenadas geodésicas do imóvel no SIG-RI, por meio do site <https://mapa.onr.org.br/sigri/login-usuario>, conforme determina o artigo 343-G do Provimento nº149/2023/CNN/CN/CNJ-Extra, devendo a parte informar a esta Serventia que as coordenadas foram lançadas no SIG-RI, por meio de simples declaração.

Em caso de dúvidas, consulte o manual disponível em <https://mapa.onr.org.br/sigri/manual>

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 ITCID, 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://ridigital.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 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 ou através do nosso site.

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 DESCRITIVO:

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 § 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 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. 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.

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 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. 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.

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 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 DNIT é o responsável nos modais rodoviário, ferroviário e hidroviário. Se Estaduais, o DER/MG é o responsável.

Para que seja colhida a assinatura do município, **a parte interessada** deve solicitar o serviço "Anuência do Município para Retificação ou Revisão de Área" no site <https://servicos.pbh.gov.br/>, com a inclusão dos seguintes documentos:

- 1.1: Cópia atualizada e recente da transcrição ou matrícula do imóvel (data de emissão inferior a trinta dias);
- 1.2: Memorial descritivo elaborado em SIRGAS 2000;
- 1.3: Levantamento Topográfico - Planta em tamanho A3 em formato "dwg", compatível com AUTOCAD 2010;
- 1.4: Levantamento Topográfico - Planta em tamanho A3 em formato ".pdf"
- 1.5: Cópia do documento de identidade oficial, do proprietário do imóvel;
- 1.6: Guia de IPTU recente ou Certidão de Inscrição Cadastral - Dados Atuais;
- 1.7: Documentos complementares, quem podem ser necessários:
 - 1.7.1: Caso o imóvel não possua índice cadastral, anexar declaração informando que o imóvel não possui.
 - 1.7.2: Para imóvel de propriedade de pessoa jurídica, deve ser encaminhado cópia do contrato social da empresa.
 - 1.7.3: Se a solicitação for realizada por meio de procurador, deverá ser enviado junto a documentação, procuração específica;
 - 1.7.4: Caso a solicitação seja para atendimento de alguma exigência cartorária, deve ser encaminhada cópia deste documento.

Após a abertura do processo, todo acompanhamento e comunicação deve ser realizado pelo menu "Acompanhe sua Solicitação" do portal de serviços, informando o número do protocolo recebido e o código de acesso. A comunicação entre o Município e o interessado se dará por meio do processo eletrônico, por isso é importante que o interessado acompanhe seu e-mail, pois caso haja necessário, outros documentos e esclarecimentos podem ser solicitados. **Havendo o deferimento da solicitação, será agendada uma data para apresentação da planta original, para conferência e posterior assinatura.**

Possibilidade de dispensa: Poderá ser dispensada a anuência do ente público no caso de bem público de uso comum, tais como estradas, rodovias, ferrovias e outras vias de circulação, caso seja declarado que foi respeitada a faixa de domínio público e eventual área *non aedificandi*, conforme previsto no Provimento 195 do CNJ, 440-AX, § 3.º, II, b).

Em se tratando de imóvel não aprovado no Município não será possível a dispensa da anuência, sendo necessário o procedimento previsto na observação 4.

Observação 5: 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-federais-concedidas>

Observação 6: 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 7: 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 8: Quando o imóvel confrontante tiver como proprietárias pessoas casadas e incidindo sobre o imóvel a comunhão ou comosse, bastará a manifestação de anuência de um dos cônjuges.

Observação 9: 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 10: 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 11: 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 12: Sendo o confrontante representado por procurador ou curador, deverá ser apresentado o respectivo instrumento com poderes de representação.

Observação 13: A existência de ônus real ou gravame na matrícula do imóvel confrontante não impedirá a outorga da anuência exclusivamente por seu confrontante, caso este declare, sob responsabilidade civil e



penal, que a retificação não causa quaisquer prejuízos aos detentores do direito real eventualmente existente. (art. 898-A, § 3º do Provimento Conjunto 93/CGJ/MG)

Observação 14: 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 15: Para os casos que o **imóvel confrontante não possuir matrícula** deverá ser mencionado o confrontante possuidor ou ocupante, acompanhado do termo de posse. 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 e nem o titular do domínio. Ademais, deverá ser requerido a publicação de edital para os interessados não identificados, conforme § 17 do artigo 213 da LRP.

Observação 16: caso algum confrontante não assine a planta e o memorial descritivo, poderá ser solicitada sua notificação via RTD, devendo o proprietário indicar sua qualificação e endereço para as diligências, no próprio requerimento de averbação ou em requerimento apartado.