



RETIFICAÇÃO DE ÁREA E/OU 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, etc.

LISTA SIMPLIFICADA DOS DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

* **APRESENTAR SEMPRE:**

- Requerimento de averbação assinado pelos proprietários;
- Planta do imóvel assinada pelos proprietários, Responsável Técnico e confrontantes com firmas reconhecidas;
- Memorial descritivo assinado pelos proprietários, Responsável Técnico e confrontantes com firmas reconhecidas;
- ART, RRT ou TRT, assinada pelo proprietário e Responsável Técnico, com firmas reconhecidas;
- Se imóvel urbano: Certidão municipal, BIC, ou Espelho do IPTU contendo o número do Cadastro do Imóvel no Município e o valor fiscal do imóvel para fins de IPTU;
- Se imóvel rural: último CCIR quitado, CND/ITR no prazo de validade, CAR e o DIAT contendo o valor fiscal do imóvel para fins de ITR.
- Certificação do SIGEF/INCRA, para imóvel rural maior que 100 hectares;
- Declaração de valor real ou de mercado do imóvel, se o valor fiscal do imóvel estiver em flagrante dissonância com a realidade de mercado.

* **APRESENTAR EM ALGUNS CASOS:**

a) DOCUMENTOS DE IDENTIFICAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS:

- Documentos de qualificação, que podem ser: Cópia autenticada do RG (ou outro documento oficial de identificação) e do CPF e declaração de domicílio e profissão, caso não conste na matrícula a qualificação completa dos proprietários;
- Certidão de nascimento (se solteiro) ou casamento (se casado, divorciado ou viúvo) dos proprietários, em via original ou cópia autenticada (emitida em até 90 dias), caso não conste na matrícula o estado civil, regime de bens/data do casamento dos proprietários;
- Certidão de Registro do Pacto Antenupcial, expedida pelo Registro de Imóveis do domicílio dos proprietários casados por regime de bens diverso do legal, caso o nº do registro do pacto não conste na matrícula;

b) DOCUMENTOS DOS CONFRONTANTES

No caso de Confrontante espólio, Confrontante de outra comarca, Confrontante ocupante, Confrontante procurador, Confrontante condomínio edilício ou Confrontante incapaz será necessário apresentar documentos complementares conforme Tabela contida na LISTA DETALHADA DOS DOCUMENTOS NECESSÁRIOS.

ATENÇÃO

- 1 - Lembramos que todos os documentos podem ser apresentados em formato eletrônico, assinados digitalmente pelo emissor e protocolados por meio da Central Eletrônica (aparecer na tela www.crimg.com.br).
- 2 - 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 do título apresentado com os seus respectivos itens das Tabelas de Emolumentos anexas à Lei Estadual 15.424/04, devidamente atualizada nos termos da lei, disponível em: <https://www.ripousoalegre.com.br/tabela-de-custas/>.

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.
1 – Tab 8	Arquivamento	Arquivo (por folha)
4-a – Tab 8	Certidão	Certidão de inteiro teor
Em ALGUNS casos:		
1-e – Tab 4	Averbação	Inclusão ou alteração de Cadastros do imóvel
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 ou de dispositivo legal impositivo do regime dos proprietários (se não constar na matrícula)

ATENÇÃO

1 - 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 registrária do título protocolado.



LISTA DETALHADA DOS DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

- Requerimento (arts. 981, *caput* do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG)

Necessário apresentar o requerimento assinado por TODOS OS PROPRIETÁRIOS (incluindo os cônjuges) com FIRMA RECONHECIDA, contendo o seguinte:

- 1) Matrícula do imóvel a ser retificado;
- 2) Indicação da área anterior (conforme registro) e da área retificada;
- 3) Endereço para notificação de confrontante que não anuiu nos trabalhos topográficos;
- 4) Declaração do proprietário: a) que não houve qualquer investida em área de propriedade ou posse alheias; b) que o atendimento ao presente requerimento não implicará em usuração de terras devolutas, públicas ou privadas, nem servirá para encobrir institutos como compra e venda, doação, divisão, desmembramento/desdobro, fusão, usucapião etc.; c) que a completa e exata indicação dos atuais proprietários, titulares de direitos e posseiros confrontantes é de responsabilidade exclusiva deles, Requerentes, e que têm conhecimento do prescrito no art. 213, § 14, da Lei Federal 6.015/1973, que diz: Verificado a qualquer tempo não serem os verdadeiros os fatos constantes do memorial descritivo, responderão os requerentes e o profissional que o elaborou pelos prejuízos descritivos e pelos prejuízos causados, independentes das sanções disciplinares e penais; d) que não existem outros proprietários, titulares de direitos ou posseiros de terrenos confrontantes com a propriedade cuja matrícula é ora retificada, senão os que assinaram a planta e o memorial descritivo anexos; e) que optaram pelo procedimento administrativo de inserção ou alteração de medidas perimetrais, inexistindo qualquer ação judicial, em curso ou já julgada, com o mesmo objeto ou conexas ao presente requerimento.
- 5) Autorização para que o oficial proceda as averbações necessárias, assim como a abrir matrícula nova para o imóvel.
- 6) Avaliação atual e de mercado do imóvel objeto da retificação.

Para tanto, pode ser utilizado o Formulário: 07 – RETIFICAÇÃO DE ÁREA (clique aqui para acessar).

Observação 1: Se o requerente for **representado por procurador** será necessário apresentar a procuração com poderes específicos, por Certidão ou Traslado (quando for procuração pública), ou procuração original com reconhecimento de firma do outorgante (quando for procuração particular).

Formato eletrônico: se a declaração for apresentada em formato eletrônico, deve estar assinada digitalmente pelo seu emissor (interessado/procurador). Em caso de procuração em formato eletrônico, deve estar assinada digitalmente pelo outorgante, ou, em caso de procuração pública, pelo outorgante ou pelo tabelião que a lavrou.

- Trabalhos topográficos (arts. 981, *caput* do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG)

a) PLANTA do imóvel levantado, que deve conter:

- as assinaturas do responsável técnico, proprietários e confrontantes, com firmas reconhecidas.
- nº da matrícula do imóvel a ser retificado;
- imagem aérea do imóvel no Google Earth, para comparação;
- quadro com declaração do responsável técnico: “atestamos, sob as penas da lei, serem verdadeiras todas as informações apresentadas nesta planta e nos memoriais que acompanham o presente”;
- quadro com declaração do proprietário: “atestamos, sob as penas da lei, serem verdadeiras todas as informações apresentadas nesta planta e nos memoriais que acompanham o presente”;
- quadro com declaração dos confrontantes: “Concordamos com as medidas apresentadas nesta planta e memorial anexo no tocante aos espaços em que confronta com imóvel de nossa propriedade. Estamos cientes de que, nos termos do § 10 do artigo 213 do LRP, nossa anuência supre a participação do cônjuge e de eventuais outros condôminos titulares de nosso imóvel”;
- os mesmos parâmetros do memorial descritivo.

b) MEMORIAL DESCRITIVO do imóvel levantado, que deve conter:

- as assinaturas do responsável técnico, proprietários e confrontantes, com firmas reconhecidas;
- nº da matrícula do imóvel a ser retificado;
- as seguintes informações: 1) as coordenadas dos vértices (basta do ponto inicial); 2) os azimutes; 3) a distância entre os vértices; 4) confronta com imóvel de matrícula nº X; 5) o perímetro; 6) a área; 7) que os trabalhos foram feitos tendo como referência o SIRGAS 2000.
- declaração do proprietário: “atestamos, sob as penas da lei, serem verdadeiras todas as informações apresentadas neste memorial descritivo e na planta anexa”;
- declaração do Responsável Técnico: “Atesto, sob as penas da lei, que efetuei pessoalmente o levantamento da propriedade, in loco, e que os valores corretos dos azimutes e distâncias e os dados de identificação dos confrontantes são os apresentados nesta oportunidade,



neste memorial descritivo e na planta anexa. Atesto, também, que a descrição do imóvel respeita o alinhamento das vias e/ou logradouros confinantes e que respeita os limites do domínio, ou seja, que não é caso de aquisição ou transmissão de propriedade. Atesto, ainda, que tenho conhecimento do prescrito no art. 213, § 14, da Lei Federal 6.015/1973, que diz: Verificado a qualquer tempo não serem os verdadeiros os fatos constantes do memorial descritivo, responderão os requerentes e o profissional que o elaborou pelos prejuízos descritivos e pelos prejuízos causados, independentes das sanções disciplinares e penais. O levantamento foi efetuado intramuros, uma vez que as divisas são claras e respeitadas há muitos anos”.

c) Anotação de Responsabilidade Técnica - ART no competente Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA, de Registro de Responsabilidade Técnica - RRT no competente Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU ou de Termo de Responsabilidade Técnica - TRT no competente Conselho Federal dos Técnicos Industriais, assinados pelo proprietário e Responsável Técnico, com firmas reconhecidas.

Formato eletrônico: se os documentos forem apresentados em formato eletrônico, devem estar assinados digitalmente por todos os signatários. Em caso de procuração em formato eletrônico, deve estar assinada digitalmente pelo outorgante, ou, em caso de procuração pública, pelo outorgante ou pelo tabelião que a lavrou.

– Cadastro Imobiliário do Imóvel Urbano (art. 176, §1º, II, 3, “b”, da Lei 6.015/73)

Caso o imóvel objeto da retificação seja urbano apresentar o BIC ([clique aqui para emitir](#), se o imóvel é do município de Pouso Alegre), ou Certidão municipal ou Espelho do IPTU do imóvel, no qual conste o referido número da inscrição/cadastro imobiliário e o valor venal para fins de IPTU.

Formato eletrônico: A autenticidade do BIC pode ser validada no sítio eletrônico do Município de Pouso Alegre, de forma que não precisa ser assinado digitalmente pelo emissor.

– Cadastros dos Imóveis Rurais

Necessário apresentar os seguintes documentos dos imóveis rurais:

- a) CCIR/INCRA ([clique aqui para emitir](#)): Certificado de Cadastro de Imóvel Rural, atualizado e quitado (art. 22, §1º, da Lei 4.947/66);
- b) CND do ITR ([clique aqui para emitir](#)): Certidão Negativa de Débitos do Imposto Territorial Rural, atualizada (art. 21 da Lei 9.393/96 e art. 22, §3º, da Lei 4.947/66);
- c) CAR: Recibo de Inscrição do Imóvel Rural no CAR (art. 29, §3º, da Lei 12.651/12);
- d) DIAT - Documento de Informação e Apuração do ITR emitido pela Receita Federal, contendo o valor fiscal do imóvel para fins de ITR.

Formato eletrônico: A autenticidade dos documentos acima pode ser validada nos sítios eletrônicos oficiais das respectivas repartições públicas, de forma que não precisam ser assinados digitalmente pelo emissor.

– Certificação do SIGEF/INCRA para imóveis rurais maiores que 100 hectares (art. 10 do Decreto 4.449/02)

Atualmente, para imóveis rurais maiores que 100 hectares é obrigatório apresentar a certificação do INCRA de que a poligonal não se sobrepõe a nenhuma outra do cadastro (SIGEF) da referida autarquia.

Formato eletrônico: A autenticidade do documento acima pode ser validada no sítio eletrônico oficial da respectiva repartição pública, de forma que não precisa ser assinado digitalmente pelo emissor.

– Declaração de valor real ou de mercado do imóvel (art. 135 do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG)

Deve ser apresentada sempre que o valor fiscal do imóvel estiver em flagrante dissonância do valor real atual de mercado do bem. A declaração deve conter a assinatura do interessado com a firma reconhecida (ou ser assinada no balcão da serventia na presença de um escrevente). Para tanto, pode ser utilizado o Formulário 00 – FORMULÁRIO PADRÃO ([clique aqui para acessar](#)) ou o próprio Requerimento de Retificação, Formulário 07 – RETIFICAÇÃO DE ÁREA ([clique aqui para acessar](#)).

Observação 1: Se o requerente for **representado por procurador** será necessário apresentar a procuração com poderes específicos, por Certidão ou Traslado (quando for procuração pública), ou procuração original com reconhecimento de firma do outorgante (quando for procuração particular).

Formato eletrônico: se a declaração for apresentada em formato eletrônico, deve estar assinada digitalmente pelo seu emissor (interessado/procurador). Em caso de procuração em formato eletrônico, deve estar assinada digitalmente pelo outorgante, ou, em caso de procuração pública, pelo outorgante ou pelo tabelião que a lavrou.

- Documentos de qualificação (art. 868, caput do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG)

Caso não conste na matrícula a qualificação completa dos proprietários (nome, nacionalidade, profissão, RG, CPF e domicílio), devem ser apresentados os seguintes documentos:

- a) Cópia autenticada do RG (ou outro documento oficial de identificação) e CPF dos proprietários;
- b) Declaração de profissão e domicílio dos proprietários (pode constar do próprio requerimento).

Formato eletrônico: Faz a mesma prova que a cópia autenticada o documento digitalizado e assinado eletronicamente pelo tabelião de notas ou oficial de registro civil das pessoas naturais com atribuição notarial que autenticou a cópia do documento, com aposição de selo de fiscalização, exclusivamente para remessa eletrônica a outro cartório (art. 171 do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG).

- Certidões comprobatórias do estado civil (art. 870, caput do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG)

Caso não conste na matrícula o estado civil, o regime de bens ou a data do casamento dos proprietários, deve ser apresentada a certidão de nascimento ou casamento atualizada, expedida há até 90 dias, em original ou cópia autenticada.

Formato eletrônico: se a certidão de nascimento ou casamento for apresentada em formato eletrônico, deve a mesma estar assinada digitalmente pelo seu emissor (Registrador Civil ou seus prepostos autorizados).

- Certidão de Registro do Pacto Antenupcial (art. 797, caput do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG)

Deve ser apresentada a Certidão de Registro do Pacto Antenupcial, expedida pelo Registro de Imóveis do domicílio dos cônjuges casados por regime de bens diverso do legal, caso o nº do registro do pacto não conste na matrícula.

Observação 1: Se o pacto antenupcial estiver registrado no Livro nº 3 – Registro Auxiliar deste Ofício de Registro de Imóveis de Pouso Alegre, **fica dispensada** a apresentação de sua Certidão de Registro. Se o pacto ainda não estiver registrado, necessário realizar o seu prévio registro no Registro de Imóveis competente. Para mais informações, sugerimos a leitura da Lista de Documentos do Pacto Antenupcial ([clique aqui para acessar](#)).

Observação 2: **NÃO** necessitam de Pacto Antenupcial os casamentos celebrados nos seguintes regimes:

- Regime da Comunhão Parcial de Bens;
- Regime da Separação Obrigatória/Legal de Bens;
- Regime da Comunhão Universal de Bens **nos casamentos celebrados até a data de 26/12/1977.**

Formato eletrônico: se a certidão de registro do Pacto no Livro 3-Auxiliar for apresentada em formato eletrônico, deve a mesma estar assinada digitalmente pelo seu emissor (Registrador de Imóveis ou seus prepostos autorizados).

- Podem existir peculiaridades envolvendo os confrontantes do imóvel retificado, de forma que podem ser necessários os seguintes documentos adicionais ,dependendo da situação.

CONFRONTANTE	Providências
Confrontante espólio	Apresentar documento que comprove a qualidade de inventariante. Inventário aberto: termo judicial ou escritura pública + Certidão de óbito. Inventário não aberto: declaração de inventariante provisório + Certidão de óbito + RG do Inventariante.
Confrontante de outra comarca	Apresentar certidão de inteiro teor do cartório competente.



Confrontante ocupante	apresentar prova de aquisição (contrato, escritura, inventário, CCIR, ITR, IPTU, conta de luz, etc.).
Confrontante procurador	Apresentar a procuração específica para o ato, se esta for instrumento particular deverá estar com firma reconhecida.
Confrontante condomínio	O condomínio geral será representado por qualquer um dos condôminos conforme prevê o art.789, CN.
Confrontante condomínio especial	Se o anuente for condomínio especial (Lei nº 4.591/64) a representação será pelo síndico ou comissão de representantes, apresentando certidão expedida pelo registro de títulos e documentos da ata que elegeu o síndico;
Confrontante rio navegável	Apresentar Anuência da União.
Confrontante rio não navegável	Anuência do confrontante da outra margem do rio
Confrontante imóvel público	Apresentar anuência do município, sempre acompanhado da respectiva prova da representação (nomeação, portaria, Designação do servidor, etc.). Obs.: Prefeitos das comarcas não precisam apresentar prova.
Confrontante incapaz	Assinatura do representante legal acompanhada da certidão de nascimento. Se interditado ou tutelado, assinatura do curador ou tutor e cópia autenticada do termo de curatela ou tutela

NOSSA MISSÃO

Garantir a Segurança Jurídica nas transações imobiliárias,
inovando as formas de compartilhamento e de democratização do acesso às informações registrais.