

DOCUMENTOS INICIAIS RETIFICAÇÃO DE ÁREA, APURAÇÃO DE REMANESCENTE E INSERÇÃO OU ALTERAÇÃO DE MEDIDAS PERIMETRAIS

LISTA SIMPLIFICADA DOS DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

- Requerimento de averbação assinado pelo proprietário e responsável técnico. Modelo na aba requerimento do site;
- Planta do imóvel assinada pelo proprietário, Responsável Técnico e confrontantes;
- Memorial descritivo assinado pelo proprietário, Responsável Técnico e confrontantes e, ainda, memorial descritivo em formato eletrônico (não sendo o caso de certificação pelo SIGEF/INCRA);
- ART, RRT ou TRT, assinada pelo proprietário e Responsável Técnico;
- Se imóvel urbano: documento expedido pelo município (por exemplo: certidão de valores cadastrais – [clique aqui para emitir](#)) contendo o valor venal do imóvel e o número do cadastro do imóvel no município.
- Se imóvel rural: último CCIR quitado ([clique aqui para emitir](#)), CND/ITR no prazo de validade ([clique aqui para emitir](#)); Documento de Informação e Apuração do ITR (DIAT); CAR.
- Certificação do SIGEF/INCRA, para imóvel rural com área superior a 25 hectares (até 20/11/2025, após essa data será obrigatório para todos os imóveis rurais);
- Declaração de valor real ou de mercado do imóvel, se o valor fiscal do imóvel estiver em flagrante dissonância com a realidade de mercado.
- ***Todas as assinaturas deverão ter firma reconhecida ou mediante assinatura eletrônica avançada ou qualificada, sendo nesta última hipótese necessário encaminhar o arquivo digital.***

I – Requerimento do interessado:

Necessário apresentar o requerimento assinado por todos os proprietários e demais detentores de direitos reais (usufrutuário, credores etc.), ***com firma reconhecida ou mediante assinatura eletrônica avançada ou qualificada, sendo nesta última hipótese necessário encaminhar o arquivo digital***, 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, bem como a indicação do meio de notificação (AR correios, RTD ou RI); a notificação por AR somente será considerada válida se houver a notificação em mãos próprias, portanto, depende do retorno do comprovante para fins de conferência.
- 4) Declaração do proprietário:
 - a) são verdadeiras todas as informações apresentadas no memorial descritivo e na planta anexa. O levantamento topográfico foi realizado pessoalmente pelo responsável técnico *in loco*, respeitando as divisas *intramuros*, e não houve qualquer investida em área de propriedade ou posse alheias;
 - b) que o atendimento ao presente requerimento não implicará em usurpação 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 conexa ao presente requerimento.
- 5) Autorização para que o oficial proceda as averbações necessárias.
- 6) Declaração de valor de mercado do imóvel, se o valor fiscal do imóvel estiver em flagrante dissonância com a realidade de mercado.

Para tanto, pode ser utilizado o modelo disponível no site

Observação 1 – Procuração: Se o requerente for representado por procurador será necessário apresentar a procuração com poderes específicos, por Certidão ou Traslado (quando for procuração pública), **expedidos há no máximo 30 dias**, 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), com certificado digital com chaves ICP-Brasil. 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.

Observação 1 – Pessoa Jurídica: Se o requerente for pessoa jurídica, deverá apresentar a Certidão Simplificada da Junta Comercial acompanhada do último arquivamento que outorgue poderes ao representante legal ou a certidão do Registro Civil das Pessoas Jurídicas.

Observação 3 - Espólio: se o titular for espólio, este deverá ser representado pelo inventariante, com a apresentação do respectivo termo de compromisso; em caso de inventário não aberto, a representação dar-se-á por todos os herdeiros relacionados na certidão de óbito, ou por aquele que estiver na posse do imóvel, devidamente comprovada. Em ambos os casos, deverá apresentar a certidão de óbito do proprietário.

II – Documentos necessários à instrução do pedido:

TRABALHOS TOPOGRÁFICOS (arts. 981, caput do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG)

PLANTA do imóvel, que dever 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.

MEMORIAL DESCRITIVO do imóvel, que dever 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”.

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.

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).

DECLARAÇÃO DE ANUÊNCIA DOS CONFRONTANTES

Entendem-se como confrontantes os proprietários e titulares de outros direitos reais e aquisitivos sobre os imóveis contíguos, que deverão estar indicados na planta apresentada.

1 – A anuência dos confrontantes deverá ser apresentada também em forma de declaração quando da planta não constarem todos os elementos para sua perfeita identificação, contendo qualificação completa, endereço e firma reconhecida, em conjunto ou em separado, indicando expressamente a(s) linha (s) perímetrica(s) envolvida(s) e a (s) matrícula(s) ou transcrições do imóvel confinante, declarando, ainda, estar na posse do seu imóvel;

2 - Em caso do confrontante ser o poder público – União, Estados ou Municípios, e suas autarquias, empresas públicas e fundações, confrontando através de terrenos públicos como glebas, lotes ou estradas (e outros logradouros), deverá assinar a planta e a declaração, o representante legal, sempre acompanhados da respectiva prova (contrato social, ata de eleição, nomeação, designação etc.)

3 – Em caso de ANUÊNCIA ou de notificações, a união, Estados, e Município, suas autarquias e fundações poderão ser notificadas por intermédio de sua advocacia geral ou Procuradoria que tiver atribuição para receber citação em ação judicial.

4 – Em caso da confrontação se dar com condomínio comum (art.1314 e SS. Do CCB), poderá a declaração ser firmada por apenas um dos proprietários;

5 – Em caso de condomínio especial (lei n. 4591/64), a representação será pelo síndico ou comissão de representantes.

6 – Se o confrontante for espólio, este deverá ser representado pela inventariante, com a apresentação do respectivo termo de compromisso; em caso de inventário não aberto, a representação dar-se por todos os herdeiros relacionados na certidão de óbito. Em ambos os casos deverá apresentar a certidão de óbito do confrontante.

7 – Se os proprietários ou ocupantes do imóvel vizinho forem casados entre si, pelo regime de comunhão de bens, bastará a anuência de um. No caso de casamento sob regime de separação de bens, bastará a anuência ou notificação do cônjuge proprietário ou ocupante.

8 – Rios não navegáveis: Anuência do confrontante da outra margem do rio

9 – Rios navegáveis: Estado ou União (conforme o caso). Poderá ser dispensada a anuência, de acordo com o Enunciado 32 do CORI-MG e art. 440-AX. §3º, II, a do Provimento 195 do CNJ, devendo o caso ser analisado pelo cartório: *“Portanto, se o agrimensor apresentar uma planta em que há o completo e preciso levantamento da margem do rio navegável, com expressa menção ao distanciamento de 15 metros entre essa margem e o polígono do imóvel particular (imóvel público denominado “terreno reservado”), a lógica indica a desnecessidade da anuência do Estado ou da União (...)”*

10 – Rodovias:

- Federais: Advocacia Geral da União – AGU.
- Federais com concessão: Advocacia Geral da União – AGU, do DNIT - Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes e da ANTT - Agência Nacional de Transportes Terrestres.
- Estaduais: DER/MG – Departamento Estadual de Rodagem e Advocacia Geral do Estado – AGE.

11 – Ferrovia Federal: Departamento Nacional de Infra-Estrutura de Transportes – DNIT (Lei 11.483/2007)

É dispensada a anuência do confinante se o imóvel confrontante for bem público e consistir em bem público de uso comum, tais como estradas, rodovias, ferrovias e outras vias de circulação, respeitada a faixa de domínio público e eventual área non aedificandi. Art. 440-AX. §3º, II, a do Provimento 195 do CNJ

Nesta hipótese, o RT deverá declarar, sob responsabilidade civil e criminal, que a retificação respeitou a faixa de domínio público e eventual área non aedificandi

DAS NOTIFICAÇÕES:

- Se a planta não contiver a assinatura de algum confrontante, este será notificado pelo Oficial de Registro de Imóveis, a requerimento do interessado.
- O prazo para manifestação do confrontante é de 15 dias.
- A união, Estado Município e suas autarquias e fundações poderão ser notificadas por intermédio de sua Advocacia-Geral ou Procuradoria que tiver atribuição para receber citação em ação judicial.
- As pessoas jurídicas de direito público serão notificadas, caso não tenham manifestado prévia anuência, sempre que o imóvel objeto do registro a ser retificado confrontar com outro público, ainda que dominical.
- As notificações serão feitas para o endereço fornecido pela parte, para o constante no Registro de Imóveis, e para o do imóvel.

EDITAL

Não sendo encontrado o confrontante nos endereços retro mencionados, ou estando em lugar incerto e não sabido, será feita a notificação por edital publicado duas vezes através da ONR (editais online), com intervalo inferior a 15 dias, para que se manifeste em 15 dias úteis que serão contados da última publicação (art. 903 do Provimento 93/CGJ/2020).

Observações:

- 1)** Caso o proprietário do imóvel seja pessoa jurídica, apresentar Original ou Cópia autenticada do Contrato Social e Última Alteração Contratual ou Contrato Consolidado, original ou cópia autenticada da certidão dos atos constitutivos atualizada dos últimos 30 dias (Certidão Simplificada emitida pela Junta Comercial ou Certidão de breve relato emitida pelo Cartório de Registro Civil das Pessoas Jurídicas);
- 2)** Após a análise podem ser solicitados outros documentos;
- 3)** O *check-list* acima é genérico, dependendo da situação do registro, da qualificação do imóvel e das pessoas envolvidas, também podem ser necessários outros documentos.
- 4)** Se não houver pendências, o prazo solicitado é de 10 dias úteis a partir da data do protocolo para a entrega do documento pronto. Caso haja pendências o prazo volta a contar 10 dias úteis da data de reapresentação do título. Vale ressaltar que a validade do protocolo é de 20 dias úteis.