



OFÍCIO DO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE MONTES CLAROS
Avenida Deputado Esteves Rodrigues, 660 / Sala 201 - Centro - CEP 39.400-215
MONTES CLAROS/MG - Telefone (38) 3212-3032
Daniele Alves Rizzo – Registradora

ROTEIRO DE RETIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL DE ÁREA URBANA/RURAL

O processo de retificação extrajudicial de área urbana/rural obedecerá ao disposto no artigo 213, inciso II e parágrafos, da Lei 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos); e artigos 791 a 822, c/c artigos 924 a 931, quando cabível, do Provimento nº. 260/CGJMG/2013 (Código de Normas – CNCJMG).

Esta estrutura é apenas uma sugestão, podendo ser adaptada de acordo com o caso concreto e com suas particularidades. O que importa é conseguir unir as informações necessárias de forma coerente que facilite e justifique a retificação. O importante é que a documentação apresentada seja apta à retificação do registro.

Estrutura básica:

- 1. Requerimento com firmas reconhecidas;**
- 2. Certidão atualizada da matrícula ou transcrição;**
- 3. Certidão de ônus e ações do Ofício do 1º Registro de Imóveis de Montes Claros/MG, caso imóvel não esteja matriculado nesta Serventia;**
- 4. Memorial descritivo;**
- 5. Plantas, com ART;**
- 6. Carta de Anuência;**
- 7. Laudo de avaliação da área total do imóvel;**
- 8. Certidão da Prefeitura;**
- 9. Certidão do INCRA/MG;**
- 10. CCIR e ITR;**
- 11. Reserva Legal;**
- 12. Georreferenciamento.**

NOTA: Os itens 9, 10, 11 e 12 são exclusivamente para imóveis rurais.

1) Requerimento:

O requerimento com pedido de retificação deverá ser firmado pelo(s) interessado(s) pela retificação que, em regra, é o(s) proprietário(s) (titular(es) do direito real garantido pelo registro a ser retificado), com qualificação completa (RG, CPF, profissão, endereço, estado civil, se casado, constar qualificação completa do(a) cônjuge e indicação do regime de casamento).

No caso pessoa jurídica, anexar ao requerimento, em vias originais ou cópias autenticadas, o Estatuto/Contrato Social da empresa, demais alterações contratuais existentes, devidamente registradas na Junta Comercial competente, acompanhados da Certidão Simplificada da Junta Comercial (expedida até 30 dias). Referida documentação se faz necessária para verificar a



OFÍCIO DO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE MONTES CLAROS
Avenida Deputado Esteves Rodrigues, 660 / Sala 201 - Centro - CEP 39.400-215
MONTES CLAROS/MG - Telefone (38) 3212-3032
Daniele Alves Rizzo – Registradora

regularidade da representação societária, especialmente se quem requer a averbação tem poderes para tanto.

No caso de representação por procuração, anexar ao requerimento, em via original ou cópia autenticada, a procuração que concede poderes específicos ao procurador para requerer a retificação. A procuração deverá estar válida (art. 160, inciso IV, CNCGJMG).

No caso de retificação da descrição tabular de imóvel em condomínio, todos os proprietários deverão requerer em conjunto. Na falta de um ou mais condôminos, isso pode ser suprido pela notificação (inclusive dos cônjuges).

Todas as assinaturas apostas no requerimento deverão ser reconhecidas por tabelião, e o requerimento deverá trazer a declaração de auto-responsabilização, ou seja, de que “declaramos, sob as penas da lei, que todas as informações apresentadas com este requerimento são a expressão da verdade”.

O presente requerimento deverá ser apresentado em 02 (duas) vias originais, podendo uma delas ser cópia autenticada.

Modelo:

REQUERIMENTO DE RETIFICAÇÃO DE ÁREA

À Oficial Registradora do Ofício do 2º Registro de Imóveis de Montes Claros-MG

O(s) proprietário(s) do imóvel de matrícula/transcrição nº _____, folhas ____ do Livro nº. _____ abaixo qualificados, vêm à presença de V. Sa. requerer o que segue.

Tendo em vista que a descrição tabular do imóvel não apresenta as distâncias e os rumos das perimetrais, bem como a gleba não está devidamente extremada e localizada, requer a retificação dos dados descritivos do imóvel, nos termos do artigo 213, inciso II e parágrafos da Lei nº 6.015/73.

Para tal, fazem a juntada de trabalhos topográficos e demais documentos probantes para a devida avaliação e decisão, requerendo sejam procedidas as averbações necessárias, bem como a abertura da respectiva matrícula, se for o caso.

Declaram, sob as penas da lei, que os dados e informações juntadas a este requerimento são verdadeiras.

Montes Claros/MG, ____ de _____ de 20____.

Qualificação (nome, CPF, RG, nacionalidade, profissão, estado civil (se casado, constar regime de bens), endereço)

Qualificação (nome, CPF, RG, nacionalidade, profissão, estado civil (se casado, constar regime de bens), endereço)
Cônjuge



2) Certidão atualizada da matrícula ou transcrição:

Não é rara a situação de o agrimensor apresentar uma planta que não mais se refere ao imóvel constante da matrícula, pois efetuou seus trabalhos com base numa certidão antiga em que não consta, por exemplo, um desmembramento havido no imóvel.

Por esse motivo, é fundamental que os trabalhos técnicos sejam efetuados com base nos dados atuais do registro, motivo pelo qual se exige a juntada da certidão utilizada para o levantamento da situação tabular e apresentação de soluções concretas para o problema.

Dependendo do caso, deverão ser juntadas certidões de outras matrículas ou transcrições, quando essenciais para comprovar o pedido, como as certidões de todos os imóveis destacados para possibilitar a averbação do remanescente na matrícula-mãe, ou de todas as transcrições de partes ideais para comprovar a titularidade exclusiva sobre um único imóvel.

3) Certidões de Ônus e Ações do Ofício do 1º Registro de Imóveis de Montes Claros/MG:

No caso de registro de imóvel não matriculado (registro realizado antes de 01/01/1976, data da vigência da Lei 6.015/73), necessária a apresentação de certidão de ônus e ações do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Montes Claros/MG, relativamente ao imóvel e ao proprietário, para se proceder à retificação e a abertura da matrícula respectiva. Em alguns casos, além das certidões de ônus, serão exigidas certidões específicas para comprovar a disponibilidade de área em nome do requerente. Isso ocorrerá quando o imóvel se tratar de terreno indiviso ainda sem matrícula. Nesses casos, o interessado deverá apresentar certidão de quesitos que comprove que não alienou parte (ou a totalidade) do terreno.

4) Memorial descritivo:

O memorial descritivo da nova e correta descrição do imóvel deverá ser assinado. As assinaturas serão identificadas com o nome e a indicação da qualidade de quem as lançou (proprietário, possuidor de imóvel contíguo ou requerente da retificação), todas as firmas reconhecidas por tabelião, na seguinte ordem:

- a) Agrimensor** (engenheiro ou outro profissional habilitado);
- b) Todos os proprietários** (e respectivos cônjuges);
- c) Confrontantes** (é obrigatório identificar a matrícula ou transcrição do(s) imóvel(is) confrontante(s) ou mencionar que é posseiro, e colher assinatura de todos os confrontantes)

Observações:

- no condomínio comum basta um; de preferência, aquele que o administra ou utiliza, no condomínio edilício deverá ser o síndico ou a comissão de representantes.



OFÍCIO DO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE MONTES CLAROS
Avenida Deputado Esteves Rodrigues, 660 / Sala 201 - Centro - CEP 39.400-215
MONTES CLAROS/MG - Telefone (38) 3212-3032
Daniele Alves Rizzo – Registradora

- se a divisa for uma sanga, arroio, rio ou riacho não navegável necessário assinatura do confrontante da outra extremidade.
- se a divisa for com ruas, estradas, rodovias públicas, necessário assinatura do órgão competente do Município, Estado ou União, conforme o caso.
- quando se tratar de pessoa jurídica ou representação por procuração seguir as mesmas orientações para o requerimento (item 1 desta orientação).

No caso de área urbana, no memorial ainda deverá constar o carimbo de aprovação da Prefeitura de Montes Claros/MG com os seguintes elementos: número do processo, data de aprovação, assinatura do responsável e seu cargo/função.

5) Plantas:

A planta do imóvel deve conter todos os dados técnicos que permitem verificar sua localização, calcular sua área, perímetro, verificar os confrontantes, etc.

Nessa planta, além do desenho do imóvel, deve conter as assinaturas do requerente, dos confrontantes (é obrigatório identificar a matrícula ou transcrição do(s) imóvel(is) confrontante(s) ou mencionar que é posseiro) e do profissional legalmente habilitado, identificadas com o nome e a qualidade de quem as lançou (proprietário, possuidor de imóvel contíguo ou requerente da retificação), todas com firmas reconhecidas.

É necessário apresentar a certidão da matrícula/transcrição do Ofício do 1º Registro de Imóveis de Montes Claros/MG, caso o imóvel não tenha sido transferido para esta serventia.

Juntamente com a planta deverá ser apresentada ART (anotação de responsabilidade técnica) no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA, devidamente assinada, datada, com firmas reconhecidas e comprovante de quitação.

No caso de área urbana, na planta ainda deverá constar o carimbo de aprovação da Prefeitura de Montes Claros/MG com os seguintes elementos: número do processo, data de aprovação, assinatura do responsável e seu cargo/função.

Modelos:

LAUDO TÉCNICO

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

Montes Claros/MG, __ de _____ de 20__.

nome completo
CREA nº



OFÍCIO DO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE MONTES CLAROS
Avenida Deputado Esteves Rodrigues, 660 / Sala 201 - Centro - CEP 39.400-215
MONTES CLAROS/MG - Telefone (38) 3212-3032
Daniele Alves Rizzo – Registradora

PROPRIETÁRIOS/REQUERENTES

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

Montes Claros/MG, __ de _____ de 20 ____.

Qualificação (nome, CPF, RG, nacionalidade, profissão, estado civil (se casado, constar regime de bens), endereço)

Qualificação (nome, CPF, RG, nacionalidade, profissão, estado civil (se casado, constar regime de bens), endereço)
Cônjuge

CONFRONTANTES

Concordamos sob as penas da Lei (art. 299 do Código Penal) com as medidas apresentadas nesta planta e memoriais anexos nos espaços em que o referido imóvel faz confrontação com o imóvel de nossa propriedade.

Qualificação (nome, CPF, RG, nacionalidade, profissão, estado civil (se casado, constar regime de bens), endereço)
Imóvel de Matrícula/transcrição nº _____

Qualificação (nome, CPF, RG, nacionalidade, profissão, estado civil (se casado, constar regime de bens), endereço)
Imóvel de Matrícula/transcrição nº _____

Qualificação (nome, CPF, RG, nacionalidade, profissão, estado civil (se casado, constar regime de bens), endereço)
Imóvel de Matrícula/transcrição nº _____

As pessoas jurídicas de direito público União, Estado, Município deverão anuir sempre que o imóvel objeto do registro a ser retificado confrontar com imóvel de sua propriedade, ainda que dominical.

Deverá conter a anuência tanto na planta como no memorial, com dizeres equivalentes a este:

ANUÊNCIA MUNICÍPIO / ESTADO / UNIÃO

Atesto, para os devidos fins, que os dados apresentados nesta planta e memorial anexo não prejudicam nem atingem área deste Município/Estado/União.

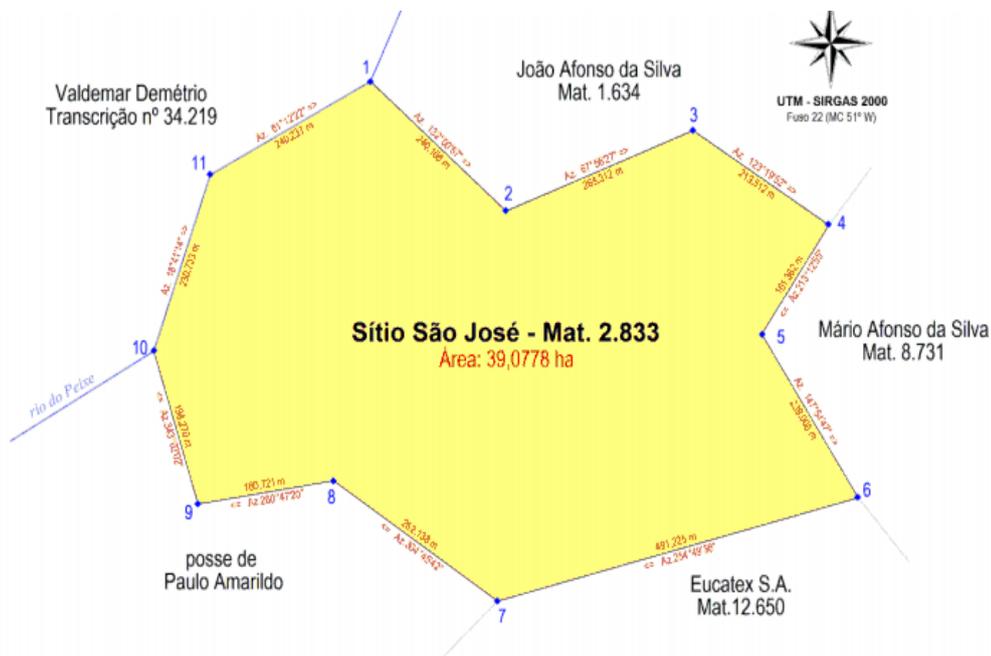
Montes Claros/MG, __ de _____ de 20 ____.

nome
cargo



OFÍCIO DO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE MONTES CLAROS
Avenida Deputado Esteves Rodrigues, 660 / Sala 201 - Centro - CEP 39.400-215
MONTES CLAROS/MG - Telefone (38) 3212-3032
Daniele Alves Rizzo – Registradora

LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO

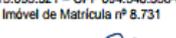


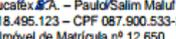
CONFRONTANTES

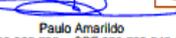
Concordamos com as medidas apresentadas neste memorial e na planta anexa no tocante os espaços em que o referido imóvel faz confrontação com o imóvel de nossa propriedade. Estamos cientes de que, nos termos do §10 do artigo 213 da LRP, nossa anuência supre a participação do cônjuge e de eventuais outros condôminos titulares de nosso imóvel.

 
João Afonso da Silva
RG 12.345.654 – CPF 050.121.246-19
Imóvel de Matrícula nº 1.634

 
Mário Afonso da Silva
RG 15.095.321 – CPF 094.548.356-01
Imóvel de Matrícula nº 8.731

 
Eucatex S.A. – Paulo Salim Maluf
RG 18.495.123 – CPF 087.900.533-34
Imóvel de Matrícula nº 12.650

 
Paulo Amarildo
RG 22.385.765 – CPF 076.768.546-67
Imóvel de Posse

 
Valdemar Demétrio
RG 11.447.365 – CPF 123.758.211-12
Imóvel de Transcrição nº 34.219

PROPRIETÁRIOS

Atestamos, sob as penas da lei, serem verdadeiras todas as informações apresentadas nesta planta e no memorial anexo.

Conchas, 12 de julho de 2005.

 
Dina 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 efetuei pessoalmente o levantamento da área e que os valores corretos dos azimutes e distâncias e os dados de identificação dos confrontantes são os apresentados nesta planta e no memorial que a acompanha.

Conchas, 12 de julho de 2005.

 
Daniel Alexandre Jacini
Engenheiro Agrimensor
CREA 5060726074/B

FONTE: Pag. 23 – Manual de Retificação de Registro e Georreferenciamento, disponível em 26/06/2014, <http://eduardoaugusto-irib.blogspot.com/>



OFÍCIO DO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE MONTES CLAROS
Avenida Deputado Esteves Rodrigues, 660 / Sala 201 - Centro - CEP 39.400-215
MONTES CLAROS/MG - Telefone (38) 3212-3032
Daniele Alves Rizzo – Registradora

A anuência do Município de Montes Claros/MG será dada, necessariamente, pelo Secretário e Adjunto de Obras e Regulação da Prefeitura Municipal de Montes Claros/MG, no endereço:

- **Secretaria de Infraestrutura e Serviços Urbanos da Prefeitura Municipal de Montes Claros/MG**
Av. Cula Mangabeira, 211 , Centro, Montes Claros/MG.
Telefone: (38) 3229-3000

A anuência do Estado será dada, necessariamente, pelo Diretor de Gestão de Imóveis, no endereço:

- **Diretoria Central de Gestão de Imóveis, Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão**
Cidade Administrativa Pres. Tancredo Neves
Rodovia Prefeito Américo Gianetti, s/nº - Edifício Gerais – 2º andar – Serra Verde – Belo Horizonte/MG
Telefone: (31) 3915-0324

A anuência da União será dada, necessariamente, pelo Superintendente do Patrimônio da União em Minas Gerais, no endereço:

- **Superintendência do Patrimônio da União em Minas Gerais**
Avenida Afonso Pena, 1316 – 10º andar, ala B – Centro - Belo Horizonte/MG
Telefone: (31)3218-6000

6) Laudo de avaliação da área total do imóvel:

- **Imóvel Urbano:** Certidão de Valor Venal expedida pela Prefeitura de Montes Claros/MG.
- **Imóvel Rural:** Declaração do ITR Exercício do ano em vigência ou do anterior.

7) Carta de Anuência:

Carta de anuência de confrontantes inequívoca, ou seja, que conste em seu teor o “objeto da anuência”, o que se caracteriza como a exata descrição dos dados técnicos (vértices, azimutes e distâncias) das perimetrais que servem de limites entre os imóveis retificando e o da pessoa que está anuindo, bem como a imagem da planta do imóvel retificado, destacando a parte confrontante com o imóvel do anuente. Deverá ser assinada pelos confrontantes, com firmas reconhecidas. **Esta carta de anuência substituirá a anuência dos confrontantes na planta.**



OFÍCIO DO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE MONTES CLAROS
Avenida Deputado Esteves Rodrigues, 660 / Sala 201 - Centro - CEP 39.400-215
MONTES CLAROS/MG - Telefone (38) 3212-3032
Daniele Alves Rizzo – Registradora

Modelo:

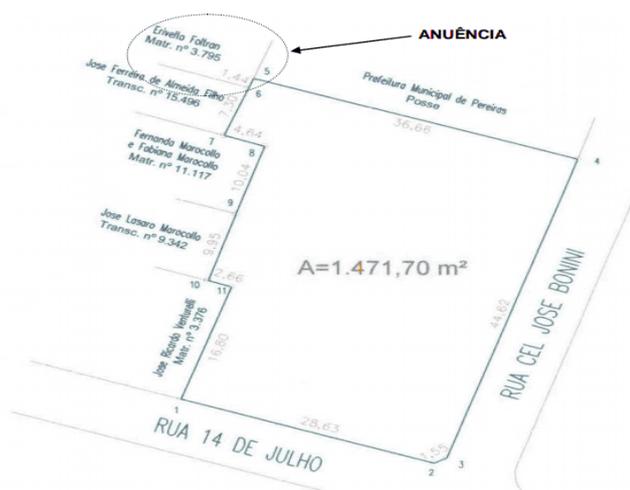
CARTA DE ANUÊNCIA

Referência: Retificação de Registro do Imóvel da Matrícula nº. _____

Interessados: Fulano e sua esposa Sicrana (são os proprietários do imóvel a ser retificado)

O proprietário do imóvel de matrícula/transcrição nº _____, folhas ____ do Livro nº. _____ abaixo qualificado, único proprietário deste imóvel, concordo plenamente com os dados da planta e memorial referentes ao imóvel de matrícula nº. _____ (imóvel confrontante ao meu(nosso)) que me foram apresentados pelo Eng. Agrimensor Fulano de tal, CREA nº. _____, apenas nos espaços em que o referido imóvel faz confrontação com o imóvel de minha propriedade.

Portanto, minha anuência refere-se tão-somente à seguinte descrição, existentes na planta e no memorial que me foram apresentados, cujos dados técnicos da confrontação entre os dois imóveis são os seguintes:



PERÍMETRO			
PONTOS	DIREÇÃO	DISTÂNCIA	CONFRONTANTE
1-2	108°11'59"	28,63	Rua 14 de Julho
2-3	60°03'59"	1,55	Rua 14 de Julho esq Cel Jose Bonini
3-4	18°18'31"	44,62	Rua Cel Jose Bonini
4-5	287°59'25"	36,66	Area de posse da Prefeitura Municipal de Pereiras
5-6	201°12'07"	1,44	M. 3.795 de Erivelto Frotran
6-7	201°12'07"	7,30	T. 15.496 de Jose Ferreira de Almeida Filho
7-8	108°53'48"	4,84	M.11.117 de Fernando Maracollo e Fabiana Maracollo
8-9	197°47'09"	10,04	T. 9.342 de Jose Lasoro Maracollo
9-10	197°23'35"	9,95	
10-11	109°41'31"	2,66	M. 3.376 de Jose Ricardo Venturini e outras
11-1	198°40'35"	16,80	

FONTE: Pag. 26 – Manual de Retificação de Registro e Georreferenciamento, disponível em 26/06/2014, <http://eduardoaugusto-irib.blogspot.com/>

Montes Claros/MG, ____ de _____ de 20 ____.

Qualificação (nome, CPF, RG, nacionalidade, profissão, estado civil (se casado, constar regime de bens), endereço)
Confrontante – Anuente

Nos termos do Art. 798 do CNCGJMG/2013, na manifestação de anuência, ou para efeito de notificação:



OFÍCIO DO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE MONTES CLAROS
Avenida Deputado Esteves Rodrigues, 660 / Sala 201 - Centro - CEP 39.400-215
MONTES CLAROS/MG - Telefone (38) 3212-3032
Daniele Alves Rizzo – Registradora

- I – o condomínio geral, de que tratam os arts. 1.314 e seguintes do Código Civil, será representado por qualquer dos condôminos;
- II – o condomínio edilício, de que tratam os arts. 1.331 e seguintes do Código Civil, será representado pelo síndico ou pela comissão de representantes;
- III – sendo os proprietários ou os ocupantes dos imóveis contíguos casados entre si e incidindo sobre o imóvel comum ou com posse, bastará a manifestação de anuência ou a notificação de um dos cônjuges;

8) Certidão da Prefeitura:

Certidão expedida pela Prefeitura de Montes Claros/MG, declarando que o a retificação do imóvel urbano não está incorporando imóvel público.

9) Certidão do INCRA/MG:

Certidão expedida pelo INCRA/MG de que a retificação do imóvel rural não está incorporando imóvel público.

10) CCIR e ITR:

- Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR, com o respectivo comprovante de quitação, em via original ou cópia autenticada.
- Certidão Negativa de Débitos Relativos ao ITR (válida) ou Guias acompanhadas dos respectivos comprovantes de recolhimento do ITR dos últimos 05 (cinco) exercícios fiscais.

11) Reserva Legal (CAR):

Caso o imóvel não possua Reserva Legal em conformidade com o que dispõe o art. 18 e parágrafos, do Código Florestal Nacional (Lei nº. 12.651/12), a área de Reserva Legal deverá ser registrada no órgão ambiental competente por meio de inscrição no SICAR-MG – Sistema de Cadastro Ambiental Rural de Minas Gerais.

O registro da Reserva Legal no CAR – Cadastro Ambiental Rural desobriga a averbação da referida reserva no Cartório de Registro de Imóveis.

No ato do processo de retificação de área deverá ser apresentado nesta Serventia o certificado expedido pelo SISEMA – Sistema Estadual de Meio Ambiente e Recursos Hídricos – MG, demonstrando o registro da reserva legal no SICAR-MG.

Mais informações, acesse <http://www.car.gov.br/>.

12) Georreferenciamento:



OFÍCIO DO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE MONTES CLAROS
Avenida Deputado Esteves Rodrigues, 660 / Sala 201 - Centro - CEP 39.400-215
MONTES CLAROS/MG - Telefone (38) 3212-3032
Daniele Alves Rizzo – Registradora

O processo de georreferenciamento obedecerá ao disposto no art. 176, §§ 3º a 5º, da Lei dos Registros Públicos, nos Decretos nºs 4.449/2002 e 5.570/2005, e em suas modificações, c/c com os artigos 924 a 931 do CNCGJMG/2013.

O georreferenciamento é a descrição do imóvel rural em suas características, limites e confrontações, o processo consiste no levantamento das coordenadas dos vértices definidores dos imóveis rurais, georreferenciados ao sistema geodésico brasileiro, com precisão posicional fixada pelo INCRA, devendo ser apresentado junto ao procedimento de retificação de área, conforme documentação abaixo elencada.

Requerimento

O requerimento com pedido de retificação deverá ser apresentado em protocolo apartado, em 02 (duas) vias originais, firmado pelo(s) interessado(s) pela retificação que, em regra, é o(s) proprietário(s) (titular(es) do direito real garantido pelo registro a ser retificado), com qualificação completa (RG, CPF, profissão, endereço, estado civil; se casado, constar qualificação completa do(a) cônjuge e indicação do regime de casamento).

No caso pessoa jurídica, anexar ao requerimento, em vias originais ou cópias autenticadas, o Estatuto/Contrato Social da empresa, demais alterações contratuais existentes, devidamente registradas na Junta Comercial competente, acompanhados da Certidão Simplificada da Junta Comercial (expedida até 30 dias). Referida documentação se faz necessária para verificar a regularidade da representação societária, especialmente se quem requer a averbação tem poderes para tanto.

O requerimento deverá ser acompanhado dos seguintes documentos:

- a) Planta e memorial de cada matrícula a ser georreferenciada, elaborados, executados e assinados por profissional habilitados, e certificados pelo INCRA, com número da certificação expedida, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao sistema geodésico brasileiro, e com precisão posicional a ser estabelecida em ato normativo, inclusive manual técnico expedido pelo INCRA;

Neste item observar as orientações constantes nos itens 5 (constar nome e número das matrículas/transcrições dos confrontantes) e 7 (anuência dos confrontantes) deste roteiro.

- b) ART, com prova de sua quitação, devidamente datada, assinada e com firmas reconhecidas;
- c) Declarações expressas dos confinantes, com reconhecimento de firma, de que os limites divisórios foram respeitados, constando os números das matrículas/transcrições dos imóveis confrontantes e dos imóveis ora georreferenciados;



OFÍCIO DO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE MONTES CLAROS
Avenida Deputado Esteves Rodrigues, 660 / Sala 201 - Centro - CEP 39.400-215
MONTES CLAROS/MG - Telefone (38) 3212-3032
Daniele Alves Rizzo – Registradora

- d)** A certificação do INCRA de que a poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhuma outra constante de seu cadastro georreferenciado e que o memorial atende as exigências técnicas conforme ato normativo próprio;
- e)** Declaração do proprietário e do responsável técnico, firmado sob pena de responsabilidade civil e criminal, de que não houve alteração das divisas do imóvel registrado e que foram respeitados os direitos dos confrontantes.
- f)** CCIR, com prova de sua quitação;
- g)** Certidão Negativa de Débitos Relativos ao ITR ou Guias acompanhadas de seus respectivos comprovantes de recolhimento do ITR dos últimos 5 (cinco) exercícios fiscais.

Havendo requerimento de fusão ou desmembramento de matrículas, juntamente com o requerimento de georreferenciamento será inicialmente averbado o georreferenciamento em cada matrícula, para que, somente então, possa ser realizado o ato de fusão ou o de desmembramento requeridos.

- O requerimento de georreferenciamento e desmembramento será acompanhado, além dos documentos acima elencados, do memorial descritivo da parte do imóvel a ser desmembrada e do memorial descritivo da parte remanescente do imóvel.
- O requerimento de georreferenciamento e fusão será acompanhado, além dos documentos elencados acima elencados, do memorial descritivo das partes a serem fundidas em uma única matrícula e do memorial descritivo da área resultante da fusão.

Verificada a falta de algum documento para a fusão e/ou para o desmembramento das matrículas, o oficial de registro exigirá os documentos faltantes do técnico responsável pelo levantamento topográfico, dispensando-se o carimbo da certificação do INCRA nos novos documentos, desde que a situação final de registro seja exatamente aquela expressa na planta e nos memoriais certificados pelo INCRA.

- Prazos para o Georreferenciamento: art. 10, Decreto 4.449/2002, alterado pelo Decreto 7.620/2011.
 - 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 - cinco anos, para os imóveis com área de quinhentos a menos de mil hectares;
 - IV - dez anos, para os imóveis com área de duzentos e cinquenta a menos de quinhentos hectares;
 - V - treze anos, para os imóveis com área de cem a menos de duzentos e cinquenta hectares;
 - VI - dezesseis anos, para os imóveis com área de vinte e cinco a menos de cem hectares;
 - VII - vinte anos, para os imóveis com área inferior a vinte e cinco hectares.

§ 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. OBS. Decreto 4.449/2002.



OFÍCIO DO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE MONTES CLAROS
Avenida Deputado Esteves Rodrigues, 660 / Sala 201 - Centro - CEP 39.400-215
MONTES CLAROS/MG - Telefone (38) 3212-3032
Daniele Alves Rizzo – Registradora

OBSERVAÇÕES:

- **MATRÍCULA:** Se na matrícula do imóvel o(s) proprietário(s) não estiver(em) qualificado(s) corretamente, previamente a retificação deverá ser averbada a qualificação, para isso será necessária a apresentação da cópia autenticada dos documentos pessoais CPF, RG/CNH, declaração de profissão e endereço, acompanhada da certidão de nascimento/casamento (expedida até 90 dias).
- **MEMORIAL DESCRITIVO E PLANTA:** O memorial descritivo e a planta devem ser precisos quanto à identificação do imóvel a ser retificado, ou seja, deve estar expresso tanto no memorial quanto na planta a matrícula e/ou transcrição do imóvel. Assim como os dados constantes tanto no memorial quanto na planta devem estar congruentes entre si.
- **ARQUIVOS ELETRÔNICOS:** O memorial descritivo e a planta deverão ser apresentados, além das 02 (duas) vias impressas em tamanho legível, também em CD/DVD nos formatos de documentos do WORD e PDF.
- **IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Cumpre o princípio da especialidade objetiva (art. 176, §1º, II, 3 da Lei 6.015/73), o memorial e plantas devem conter:
 - Identificação Oficial do Bairro de situação do imóvel, conforme planta cadastral do Município.
 - Os vértices do imóvel georreferenciados pelo sistema específico;
 - Definição dos rumos, angulações ou azimutes;
 - A distância entre os vértices;
 - A área em m²;
 - Indicação dos confrontantes;
 - A descrição dos limites e confrontações do imóvel, do primeiro ao último vértice como, por exemplo, ruas, estradas, córregos, topos, marcos geográficos visíveis, referências comuns na região, etc.
- **NOTIFICAÇÃO:** Caso não se consiga a anuência de algum confrontante, fazer requerimento a Oficial Registradora de Imóveis para a notificação. Em conformidade com o art. 796 do CNEJMG/2013 c/c artigo 213 da Lei nº 6015/73. As despesas com a notificação ficarão sob a responsabilidade do requerente.

Quando houver necessidade de notificação extrajudicial de confrontante, anexar cópias simples de todos os documentos que forem juntados ao pedido de retificação para que sejam entregues a cada um dos proprietários confrontantes a serem notificados.

- **INFORMAÇÕES:** O responsável técnico pela planta e memorial descritivo, querendo, pode entrar em contato com esta Serventia para obtenção de sugestões de elaboração documental (planta e memorial) conforme as exigências legais.



OFÍCIO DO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE MONTES CLAROS
Avenida Deputado Esteves Rodrigues, 660 / Sala 201 - Centro - CEP 39.400-215
MONTES CLAROS/MG - Telefone (38) 3212-3032
Daniele Alves Rizzo – Registradora

ANEXO I

REQUERIMENTO DE RETIFICAÇÃO DE ÁREA

À Oficial Registradora do Ofício do 2º Registro de Imóveis de Montes Claros-MG

O(s) proprietário(s) do imóvel de matrícula/transcrição nº _____, folhas _____ do Livro nº. _____ abaixo qualificados, vêm à presença de V. Sa. requerer o que segue.

Tendo em vista que a descrição tabular do imóvel não apresenta as distâncias e os rumos das perimetrais, bem como a gleba não está devidamente extremada e localizada, requer a retificação dos dados descritivos do imóvel, nos termos do artigo 213, inciso II e parágrafos da Lei nº 6.015/73.

Para tal, fazem a juntada de trabalhos topográficos e demais documentos probantes para a devida avaliação e decisão, requerendo sejam procedidas as averbações necessárias, bem como a abertura da respectiva matrícula, se for o caso.

Declaram, sob as penas da lei, que os dados e informações juntadas a este requerimento são verdadeiras.

Montes Claros/MG, ____ de _____ de 20____.

Qualificação (nome, CPF, RG, nacionalidade, profissão, estado civil (se casado, constar regime de bens), endereço)

Qualificação (nome, CPF, RG, nacionalidade, profissão, estado civil (se casado, constar regime de bens), endereço)
Cônjuge



OFÍCIO DO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE MONTES CLAROS
Avenida Deputado Esteves Rodrigues, 660 / Sala 201 - Centro - CEP 39.400-215
MONTES CLAROS/MG - Telefone (38) 3212-3032
Daniele Alves Rizzo – Registradora

ANEXO II

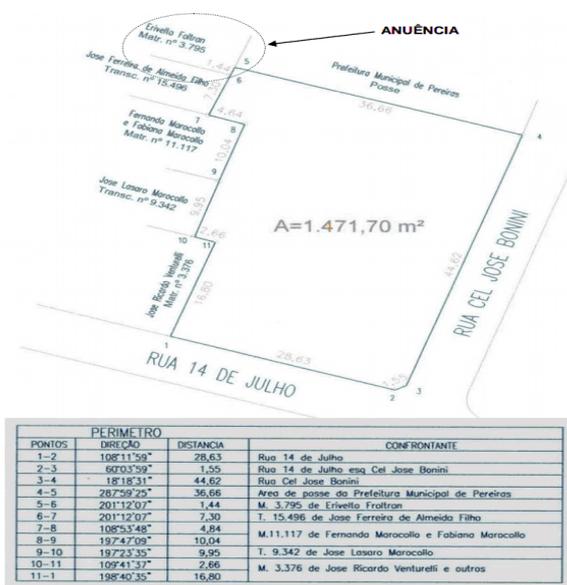
CARTA DE ANUÊNCIA

Referência: Retificação de Registro do Imóvel da Matrícula nº. _____

Interessados: Fulano e sua esposa Sicrana (são os proprietários do imóvel a ser retificado)

O proprietário do imóvel de matrícula/transcrição nº _____, folhas _____ do Livro nº. _____ abaixo qualificados, único proprietário deste imóvel, concordo plenamente com os dados da planta e memorial referentes ao imóvel de matrícula nº. _____ (imóvel confrontante ao meu que me foram apresentados pelo Eng. Agrimensor Fulano de tal, CREA nº. _____, apenas nos espaços em que o referido imóvel faz confrontação com o imóvel de minha propriedade.

Portanto, minha anuência refere-se tão-somente à seguinte descrição, existentes na planta e no memorial que me foram apresentados, cujos dados técnicos da confrontação entre os dois imóveis são os seguintes:



FONTE: Pag. 26 – Manual de Retificação de Registro e Georreferenciamento, disponível em 26/06/2014, <http://eduardoaugusto-irib.blogspot.com/>

Montes Claros/MG, ____ de _____ de 20____.

Qualificação (nome, CPF, RG, nacionalidade, profissão, estado civil (se casado, constar regime de bens), endereço)

Confrontante – Anuente



OFÍCIO DO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE MONTES CLAROS
Avenida Deputado Esteves Rodrigues, 660 / Sala 201 - Centro - CEP 39.400-215
MONTES CLAROS/MG - Telefone (38) 3212-3032
Daniele Alves Rizzo – Registradora

ANEXO III

NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL

Requerentes: FULANO DE TAL (proprietária do imóvel da matrícula/transcrição 0000, folha x do Livro xx).

Notificados: SICRANO e sua esposa FULANA.

Assunto: Retificação Extrajudicial de Registro (artigo 213 da Lei nº 6.015/73)

Trata-se de procedimento extrajudicial de retificação de registro envolvendo os imóveis constantes das matrículas nº. 00000 (área de 7.880,00m², situado na Rua XX, bairro XXX, nesta cidade de Montes Claros/MG, conforme fls. X, Y e Z, em anexo¹), deste Registro Imobiliário, processado nos termos dos artigos 212 e 213 da Lei dos Registros Públicos (LRP: Lei nº 6.015/73).

Tendo em vista que V.S^a. são titulares/responsáveis pelo imóvel confrontante (matrícula/transcrição 0000, folha x do Livro xx) e não há suas anuências expressas na planta e no memorial descritivo apresentados, ficam V. S^a. NOTIFICADOS do inteiro teor dos trabalhos técnicos que seguem anexos, podendo, nos termos do §2º do artigo 213, impugnar fundamentadamente os presentes trabalhos, no prazo legal de 15 dias, encaminhando a este Serviço Registral, localizado na Avenida Deputado Esteves Rodrigues, nº. 660, Sala 201, Centro, nesta cidade, no horário das 08:30 às 11:00 e das 13:00 às 17:30, em dias úteis.

Nos termos do §4º do artigo 213 da LRP, a falta de impugnação no prazo da notificação resulta na presunção legal de anuência do confrontante ao pedido de retificação de registro. Nos termos do §10 do artigo 213 da LRP, esta notificação supre a notificação de eventuais outros condôminos titulares desse mesmo imóvel.

Portanto, são 3 as opções que a lei confere ao NOTIFICADO:

- 1) impugnar fundamentadamente;
- 2) anuir expressamente (assinar a planta e o memorial anexos, reconhecer as firmas e enviar os trabalhos pelo correio com A.R., ou pessoalmente a este serviço registral imobiliário);

¹ Cópia da planta e do memorial descritivo e demais documentos necessários a identificação da área a ser retificada e da área confrontante de propriedade do(s) notificado(s).



OFÍCIO DO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE MONTES CLAROS
Avenida Deputado Esteves Rodrigues, 660 / Sala 201 - Centro - CEP 39.400-215
MONTES CLAROS/MG - Telefone (38) 3212-3032
Daniele Alves Rizzo – Registradora

3) deixar transcorrer o prazo, aceitando os trabalhos tacitamente.

Esclareço, finalmente, que eventuais falhas que venham a ser provadas no futuro não impedem novo procedimento retificatório nem vinculam a pessoa que anuiu nos presentes trabalhos, estando resguardados seus direitos reais nos termos da legislação civil, exceto nos casos de usucapião (artigo 214, §5º, da LRP).

Montes Claros/MG, ____ de _____ de 20__.

Daniele Alves Rizzo
Oficial Registradora

<p>FULANO DE TAL CPF XXX.XXX.XXX-XX Rua XXX, nº. Y, Apto Z - Bairro XXXXX, Montes Claros/MG.</p> <p>Ciente. Declaro haver recebido cópia da presente intimação e dos documentos que a compõe.</p> <p>_____</p> <p>Montes Claros, MG, ____/____/_____.</p>	<p>FULANA DE TAL CPF XXX.XXX.XXX-XX Rua XXX, nº. Y, Apto Z - Bairro XXXXX, Montes Claros/MG.</p> <p>Ciente. Declaro haver recebido cópia da presente intimação e dos documentos que a compõe.</p> <p>_____</p> <p>Montes Claros, MG, ____/____/_____.</p>
--	--