**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 891 a 921, c/c artigos 1.025 a 1.031, quando cabível, do Provimento nº. 93/CGJMG/2020 (Código de Normas – CNCGJMG).**

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;**

* 1. **Memorial Descritivo;**
  2. **Plantas, com ART/RRT/TRT;**
  3. **Carta de Anuência;**
  4. **Documento de comprovação de posse, no caso de posseiros;**
  5. **Laudo de avaliação da área total do imóvel;**
  6. **Certidão de Valor Venal emitida pela Prefeitura;**
  7. **CCIR e ITR;**
  8. **Reserva Legal;**
  9. **Georreferenciamento.**

**NOTA:** **Os itens 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, local de domicilio e residência, 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 Simplifica 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.

No caso de representação por procuração, anexar ao requerimento, em via original ou certidão emitida há no máximo 30 dias, a procuração que concede **poderes específicos** ao procurador para requerer a retificação. A procuração deverá estar válida (art. 189, II, Provimento Conjunto 93/CGJMG/2020).

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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \*Essa redação é usada para os imóveis registrados que não possuem distâncias (limites) e/ou confrontações. Nos casos de retificação que houver também a alteração da área total (a maior / a menor) constar no corpo do requerimento essa alteração. |

1. **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.

1. **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.

1. **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:

* 1. **Agrimensor** (engenheiro ou outro profissional habilitado);
  2. **Todos os proprietários** (e respectivos cônjuges);
  3. **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 sindico ou a comissão de representantes.
  + 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 a/o ART/RRT/TRT em seu respectivo Conselho, devidamente assinada(o), datada(o), 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 |

**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 |

**LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO**

FONTE: Pag. 23

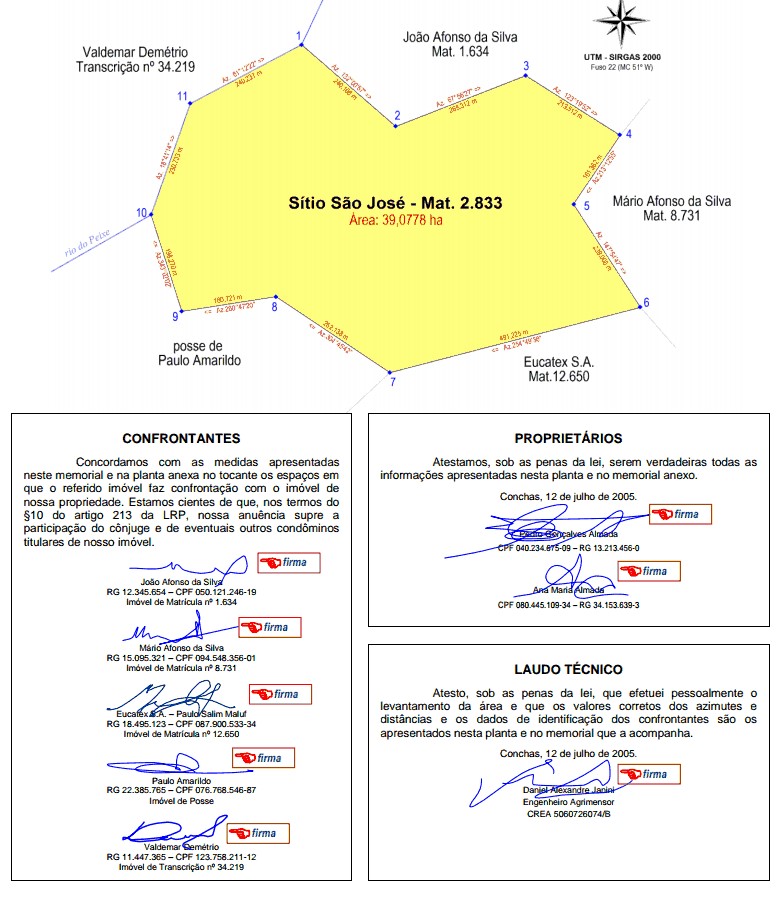
–

Manual de Retificação de Registro e Georreferenciamento, disponível em 26/06/2014,

http://eduardoaugusto

-

irib.blogspot.com/



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.**

**Modelo:**

**CARTA**

**DE ANUÊNCIA**

**RETIFICAÇÃO DE ÁREA PARA INSERÇÃO OU ALTERAÇÃO DE MEDIDAS PERIMETRAIS**

**DE QUE RESULTE OU NÃO ALTERÇÃO DE ÁREA**

**–**

**Art. 213, II da Lei 6.015/73.**

**REFERÊNCIA:**

Retificação de Registro do Imóvel da Matrícula/Transcrição nº. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, às folhas \_\_\_\_\_\_ do Livro

nº. \_\_\_\_\_\_\_\_\_ do Ofício do 2º Registro de Imóveis de Montes Claros/MG.

**INTERESSADOS:**

FULANO e sua esposa SICRANA, abaixo qualificados (são os proprietá

rios do imóvel a ser retificado).

O(s) proprietário(s)/posseiro(s) do imóvel de matrícula/transcrição nº \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, folhas \_\_\_\_\_ do Livro nº.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_ abaixo qualificados, único(s) proprietário(s)/posseiro(s) deste imóvel, concordo(am) plenamente co

m os dados da

planta e memorial, ART/RRT nº.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, referentes ao imóvel de matrícula/transcrição nº. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (imóvel

confrontante ao meu), que me foram apresentados pelo Eng. Agrimensor FULANO DE TAL, CREA nº.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

**apena**

**s nos espaços em que o referido imóvel faz confrontação com o imóvel de minha**

**propriedade**

.

**Portanto, minha anuência refere**

**-**

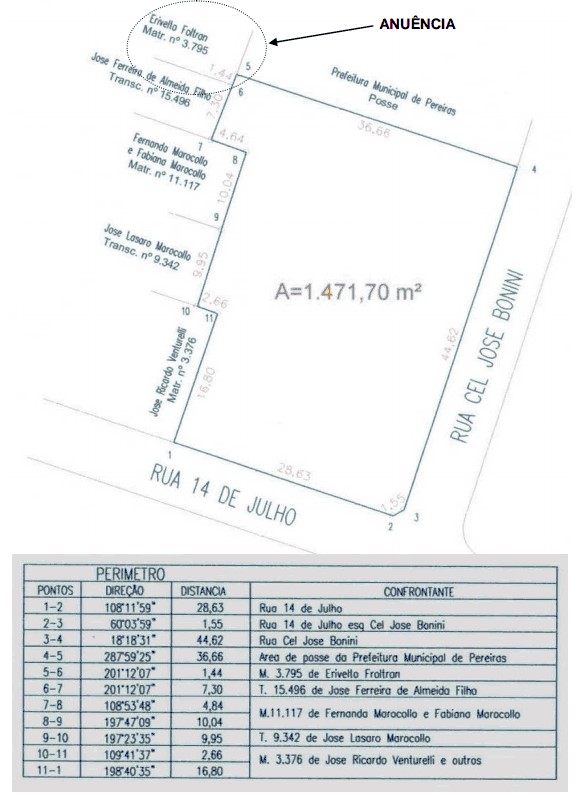
**se tão**

**-**

**somente à seguinte descrição, existentes na planta e no memorial que me**

**foram apresentados, cujos dados técnicos da confronta**

**ção entre os dois imóveis são os seguintes:**



|  |
| --- |
| **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 na planta e no memorial que acompanha a presente carta.    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome Completo  CREA nº    Montes Claros/MG, \_\_ de \_\_\_\_\_\_ de 20\_\_\_.    **PROPRIETÁRIOS/REQUERENTES**    Atestamos, sob as penas da lei, serem verdadeiras todas as informações apresentadas na planta e nos memoriais que acompanham a presente carta.    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 na planta e memoriais anexos nos espaços em que o referido imóvel faz confrontação com o(s) imóvel(eis) de nossa propriedade. Estamos cientes de que, nos termos do §10 do artigo 213 da LRP, entendem-se como confrontantes os proprietários e titulares de outros direitos reais e aquisitivos sobre os imóveis contíguos, observado o seguinte: o condomínio geral, de que trata o Código Civil, será representado por qualquer um dos condôminos; e o condomínio edilício, será representado pelo síndico e o condomínio por frações autônomas, pela comissão de representantes.  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  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 \_\_\_\_\_      Montes Claros/MG, \_\_\_ de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_de 20\_\_\_. |

**OBSERVAÇÕES:**

1. Todas as assinaturas deverão ter firma reconhecida.
2. A presente carta de anuência deverá ser impressa em formato frente/verso. Caso seja composta de mais de uma folha, todas deverão ser numeradas e rubricadas pelas partes.
3. Havendo confrontação com imóvel público (ou logradouro público), exigir a anuência estatal (federal, estadual ou municipal), com texto equivalente a este:

|  |
| --- |
| **ANUÊNCIA MUNICIPAL**    Atesto, para os devidos fins, que os dados apresentados nesta planta e memorial não prejudicam a área da Praça X que é administrada por este Município.  Montes Claros/MG, 14 de julho de 2005.  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  FULANO Prefeito |

1. No caso pessoa jurídica, anexar ao termo, 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 Simplifica da Junta Comercial (expedida até 30 dias). Referida documentação se faz necessária para verificar a regularidade da representação societária, especialmente se quem assina tem poderes para tanto.
2. No caso de representação por procuração, anexar ao termo, em via original ou cópia autenticada, a procuração que concede poderes específicos ao procurador para assinar o termo. A procuração deverá estar válida (art. 183, §7º, Provimento 93/CGJMG/20).
3. Nos casos de POSSE, não havendo número de matrícula/transcrição para o imóvel confrontante, preencher o campo “[...] matrícula/transcrição nº \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,[...]” da seguinte forma: **“[...]matrícula/transcrição nº. POSSE,[...]”. Sempre que possível apresentar algum documento que comprove a posse, ou seja, que vincule o posseiro ao imóvel (contrato de promessa de compra e venda, escritura pública de cessão de direito hereditários, conta de água, conta de luz, inscrição em sindicatos rurais, inscrição imobiliária e cadastro de imóveis urbanos, etc.)**
4. Nos termos do Art. 898 do CNCGJMG/2020, na manifestação de anuência, ou para efeito de notificação:
   * 1. – o condomínio geral, de que tratam os arts. 1.314 e seguintes do Código Civil, será representado por qualquer dos condôminos;
     2. – o condomínio edilício, de que tratam os arts. 1.331 e seguintes do Código Civil, será representado pelo síndico ou pela comissão de representantes;
     3. – sendo os proprietários ou os ocupantes dos imóveis contíguos casados entre si e incidindo sobre o imóvel comunhão ou composse, bastará a manifestação de anuência ou a notificação de um dos cônjuges:

Os rios não navegáveis são particulares nos termos do Código de Águas, portanto, integram a propriedade imobiliária. Há necessidade de obtenção da anuência do titular do imóvel localizado além do curso d’água para possibilitar a retificação da descrição tabular do imóvel.

Se o rio for navegável, imóvel público autônomo, não haverá confrontação entre os dois imóveis particulares, haja vista a existência do rio, que passa a ser o verdadeiro confrontante desses imóveis particulares.

Havendo um curso d’água atravessando o imóvel ou servindo de delimitador, o agrimensor primeiramente deverá analisar se o referido rio é ou não navegável, para depois definir a forma do levantamento:

**Rio não navegável**:

* + - * sendo o rio privado, trata-se de mero acidente geográfico incluso nos imóveis pelos quais o rio passa;
      * neste caso, o curso d’água não secciona juridicamente a propriedade privada, pois é dela integrante;  estando entre dois imóveis, trata-se de mero indicador das divisas e não um confrontante autônomo.

**Rio navegável**:

* + - * rio navegável é bem público, portanto a divisão do imóvel por ele seccionado é essencial;
      * o trabalho deve ser feito numa única planta, pois a retificação refere-se ainda a uma única matrícula;
      * basta a planta trazer as linhas perimetrais, marcos e medidas das duas ou mais glebas resultantes, excluindo totalmente da contagem de sua superfície o espaço ocupado pelo bem público (rio navegável e uma faixa de 15 metros, denominada "terreno reservado").

Quanto à obtenção das anuências para viabilizar a retificação (LRP, artigo 213, §1º), deverá ser observado o

seguinte:

* + - * sendo privado o rio que passa na divisa do imóvel, essencial é a anuência do titular do imóvel vizinho

(“do outro lado do rio”);

* + - * sendo público (pela CF, tal rio seria de domínio do Estado ou da União).

**CONFRONTAÇÃO COM RIO PÚBLICO E PRIVADO**. Disponível em: [http://eduardoaugustoirib.blogspot.com.br/2010/05/confrontacao-com-rio-publico-e-privado.html.](http://eduardoaugusto-irib.blogspot.com.br/2010/05/confrontacao-com-rio-publico-e-privado.html)

IX. Nos casos de confrontação com serras, na manifestação de anuência, ou para efeito de notificação:

Considerando que imóvel confronta com imóvel, a serra pode até configurar um grande imóvel, mas isso não desonera o interessado da verificação de quem seja seu titular, uma vez que deverá buscar sua anuência para viabilizar o procedimento retificatório. Nestes termos, é essencial a anuência do proprietário/posseiro do terreno onde se encontra a Serra.

**CONFRONTAÇÃO COM SERRA**. Disponível em: [http://eduardoaugustoirib.blogspot.com.br/2010/05/confrontacao-com-serra-ou-montanha.html.](http://eduardoaugusto-irib.blogspot.com.br/2010/05/confrontacao-com-serra-ou-montanha.html)

1. **Certidão da Prefeitura:**

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

1. **CCIR e ITR:**

* Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR quitado ou com o respectivo comprovante de quitação, em via original.

* Certidão Negativa de Débitos Relativos ao ITR (válida) ou Guias acompanhadas dos respectivos comprovantes de recolhimento do ITR dos últimos 05 (cinco) exercícios fiscais.

1. **Reserva Legal (CAR):**

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, em conformidade com o que dispõe o art. 18 e parágrafos, do Código Florestal Nacional (Lei nº. 12.651/12).

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 recibo completo de inscrição no CAR, demonstrando o registro da reserva legal no SICAR-MG, possibilitando a averbação na matrícula.

Mais informações, acesse [http://www.car.gov.br/.](http://www.car.gov.br/)

**12) Georreferenciamento:**

**O processo de Georreferenciamento obedecerá ao disposto no art. 176, §§ 3º ao 5º, da Lei dos Registros Públicos (Lei nº. 6.015/73), nos artigos 1.025 ao 1.031, do Provimento Conjunto nº. 93/CGJMG/2020 e no Decreto nºs 4.449/2002.**

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

A certificação de imóveis rurais, criada pela Lei 10.267/2001, regulamentada pelo Decreto 4.449/2002 e realizada exclusivamente pelo Incra, é a garantia de que os limites de determinado imóvel não se sobrepõem a outros e que a realização do Georreferenciamento obedeceu às especificações técnicas legais.

**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 Simplifica 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:

1. Planta de cada imóvel georreferenciado, assinada pelo proprietário, responsável técnico e, confrontantes, com firmas reconhecidas. Localizar a reserva legal e/ou servidão, caso existentes na matrícula, identificando ainda, as distâncias entre os vértices ou incluindo o quadro de coordenadas, para viabilizar a análise juntamente com o memorial descritivo;
2. Memorial descritivo de cada imóvel georreferenciado, assinado pelo proprietário e responsável técnico, contendo as coordenadas geográficas no Sistema Geodésico Local (SGL), com latitude, longitude e altitude, azimutes e distâncias entre os vértices, com firmas reconhecidas;
3. Caso o imóvel faça confrontação com estradas federais ou estaduais, deverá ser apresentado o memorial da faixa não edificante e identificar na planta. Se tratando de estrada vicinal, indicar o confrontante do outro lado da estrada.
4. Memorial Descritivo elaborado pelo SIGEF, impressa em folha A4, contendo o número da certificação de não sobreposição;
5. Se não for possível constar a assinatura dos confrontantes com firmas reconhecidas na planta, apresentar carta de anuência dos confrontantes, com firmas reconhecidas, conforme disposto no item 7 deste roteiro;
6. Planta elaborada pelo SIGEF, impressa em folha A4, contendo o número da certificação de não sobreposição;
7. ART, com prova de sua quitação, devidamente datada, assinada e com firmas reconhecidas;
8. CCIR vigente, com prova de sua quitação;
9. Certidão Negativa de Débitos Relativos ao ITR ou Guias acompanhadas de seus respectivos comprovantes de recolhimento do ITR dos últimos 5 (cinco) exercícios fiscais;
10. Recibo completo de inscrição no Cadastro Ambiental Rural (CAR);
11. Declaração de valor real de mercado de cada gleba, com firmas reconhecidas;
12. Declaração do proprietário e responsável técnico, sob pena de responsabilidade civil e criminal, que:

1- Não houve alteração das divisas do imóvel registrado e de que foram respeitados os direitos dos confrontantes;

2- Optaram pelo procedimento administrativo de inserção das medidas perimetrais, inexistindo qualquer ação judicial, em curso ou já julgada, com o mesmo objeto ou conexa ao presente requerimento;

3- A indicação completa e exata dos proprietários e confrontantes dos imóveis é de responsabilidade exclusiva do(s) requerente(s) e do profissional que elaborou a planta e memorial descritivo anexo; que todos têm conhecimento do prescrito no art. 213, § 14, da Lei n.º 6.015/1973, que diz:

*“Verificando a qualquer tempo não serem verdadeiros os fatos constantes do memorial descritivo, responderão os requerentes e o profissional que elaborou pelos prejuízos causados independente de sanções disciplinares e penais.”*

1. O responsável técnico, devidamente qualificado, deverá declarar ainda, sob as penas da lei, que efetuou pessoalmente o levantamento da área ou alguém sob sua supervisão e responsabilidade e que os dados são verdadeiros.

**Observação1:**

Fica dispensada a certificação do Incra:

I- de cada gleba, em caso de inserção de medidas perimetrais georreferenciadas para imóveis que serão objeto de imediata e subsequente fusão, desde que o imóvel resultante tenha seu perímetro certificado;

II- da gleba original, em caso de inserção de suas medidas perimetrais georreferenciadas, desde que, para fins de desmembramento, as glebas resultantes e remanescente estejam certificadas;

III- da gleba original, quando já possua descrição georreferenciadas, desde que, para fins de desmembramento, as glebas resultantes e remanescentes estejam certificadas.

**Observação2:**

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- quinze anos, para os imóveis com área de cem a menos de duzentos e cinquenta hectares;

VI- vinte anos, para os imóveis com área de vinte e cinco a menos de cem hectares;

VII – vinte e dois 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.

**OBSERVAÇÕES:**

* **MATRÍCULA:** Se na matrícula do imóvel o(s) proprietário(s) não estiver(em) qualificado(s) corretamente, previamente à 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 georreferenciado pelo sistema específico (SGL);
  + 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. 896, do CNCGJMG/2020 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.

* **PROTOCOLO POR MEIO ELETRÔNICO:** Optando pelo protocolo perante o site da Central de Registro de Imóveis do Estado de Minas Gerais – CRI/MG, todos os documentos devem estar assinados digitalmente por uma das partes interessadas, com assinatura digital válida.

* **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.

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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\*Essa redação é usada para os imóveis registrados que não possuem distâncias (limites) e/ou confrontações. Nos casos de retificação que houver também a alteração da área total (a maior / a menor) constar no corpo do requerimento essa alteração.

**ANEXO II**

# CARTA DE ANUÊNCIA

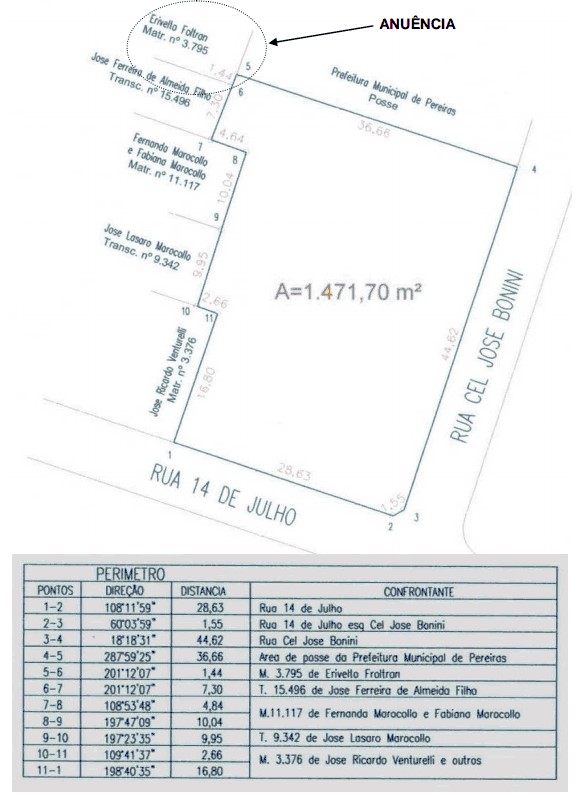
**RETIFICAÇÃO DE ÁREA PARA INSERÇÃO OU ALTERAÇÃO DE MEDIDAS PERIMETRAIS DE QUE RESULTE OU NÃO ALTERÇÃO DE ÁREA – Art. 213, II da Lei 6.015/73.**

**REFERÊNCIA:** Retificação de Registro do Imóvel da Matrícula/Transcrição nº. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, às folhas \_\_\_\_\_\_ do Livro nº. \_\_\_\_\_\_\_\_\_ do Ofício do 2º Registro de Imóveis de Montes Claros/MG.

**INTERESSADOS:** FULANO e sua esposa SICRANA, abaixo qualificados (são os proprietários do imóvel a ser retificado).

O(s) proprietário(s)/posseiro(s) do imóvel de matrícula/transcrição nº \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, folhas \_\_\_\_\_ do Livro nº. \_\_\_\_\_\_\_\_\_ abaixo qualificados, único(s) proprietário(s)/posseiro(s) deste imóvel, concordo(am) plenamente com os dados da planta e memorial, ART/RRT nº.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, referentes ao imóvel de matrícula/transcrição 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:**



## 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 na planta e no memorial que acompanha a presente carta.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Nome Completo

CREA nº

Montes Claros/MG, \_\_ de \_\_\_\_\_\_ de 20\_\_\_.

## PROPRIETÁRIOS/REQUERENTES

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

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 na planta e memoriais anexos nos espaços em que o referido imóvel faz confrontação com o(s) imóvel(eis) 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:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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 \_\_\_\_\_

Montes Claros/MG, \_\_\_ de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_de 20\_\_\_.

## 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 anexo[[1]](#footnote-1)),* 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.Sª. 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. Sª. NOTIFICADOS do inteiro teor dos trabalhos técnicos que seguem anexos, podendo, nos termos do §2° 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 09:00 às 17:00, em dias úteis.

Nos termos do §4° 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);**
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, §5°, da LRP).

Montes Claros/MG, \_\_\_ de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ de 20\_\_.

Daniele Alves Rizzo

Oficial Registradora

|  |  |
| --- | --- |
| **FULANO DE TAL**  CPF XXX.XXX.XXX-XX  Rua XXX, nº. Y, Apto Z - Bairro XXXXX, Montes Claros/MG.    Ciente. Declaro haver recebido cópia da presente intimação e dos documentos que a compõe.    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_    Montes Claros, MG, \_\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_. | **FULANA DE TAL**  CPF XXX.XXX.XXX-XX  Rua XXX, nº. Y, Apto Z - Bairro XXXXX, Montes Claros/MG.    Ciente. Declaro haver recebido cópia da presente intimação e dos documentos que a compõe.    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_    Montes Claros, MG, \_\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_. |

*Todos os seus dados pessoais estarão protegidos de acordo com o Provimento CNJ nº 74/2018, Provimento Conjunto nº 93/CGJMG/2020 e a Lei nº 13.709/2018 (LGPD). Para maiores informações, consulte nossa* ***POLÍTICA DE PRIVACIDADE*** *em nosso site www.2rimc.com.br.*

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). [↑](#footnote-ref-1)