



# I ENCONTRO REGIONAL CORI-MG VARGINHA/MG

## RETIFICAÇÃO DE ÁREA

KEZIAH ALESSANDRA VIANNA SILVA PINTO  
REGISTRADORA DE IMÓVEIS DE BRUMADINHO/MG



# ESPECIALIDADE OBJETIVA

- "O princípio de especialidade significa que toda inscrição deve recair sobre um objeto precisamente individuado." (Afrânio de Carvalho)
- "IV – da especialidade objetiva, a exigir a plena e perfeita identificação do imóvel na matrícula e nos documentos apresentados para registro." (art. 621, Provimento 260/CGJ/2013)
- Lei de Registros Públicos:
  - Art. 176. (...)  
§ 1º A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas:  
II - são requisitos da matrícula:  
3) a identificação do imóvel, que será feita com indicação:  
a) se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, **confrontações, localização e área;**  
b) b) se urbano, de suas características e **confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver.**



# ESPECIALIDADE OBJETIVA

- Art. 176 (...)

§ 3º Nos casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais, a identificação prevista na alínea *a* do item 3 do inciso II do § 1º será obtida a partir de memorial descritivo, assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais.



# ESPECIALIDADE OBJETIVA

- Código de Normas (Provimento 260/CGJ/2013):
  - Art. 691. A identificação e a caracterização do imóvel compreendem:
    - I – se urbano:
      - a) o número do lote e da quadra, se houver;
      - b) o nome do logradouro para o qual faz frente;
      - c) o número no logradouro, quando se tratar de prédio;
      - d) o bairro;
      - e) a designação cadastral, se houver;
    - II – se rural:
      - a) denominação;
      - b) o código do imóvel e os dados constantes do CCIR;
    - III – a localização (distrito, município);
    - IV – as **características e confrontações**, inadmitidas expressões genéricas, tais como "com quem de direito", ou "com sucessores de determinadas pessoas" e assim por diante;
    - V – a **área** do imóvel em metros quadrados ou hectares.



# ESPECIALIDADE OBJETIVA

- Art. 225. Os tabeliães, escrivães e juízes farão com que, nas escrituras e nos autos judiciais, as partes indiquem, com precisão, os característicos, as confrontações e as localizações dos imóveis, mencionando os nomes dos confrontantes e, ainda, quando se tratar só de terreno, se esse fica do lado par ou do lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, exigindo dos interessados certidão do registro imobiliário.
- **ATENÇÃO:** a falta de [perfeita] identificação do imóvel na matrícula/transcrição, de forma a individualizar o imóvel (descrição *flutuante*) retira a disponibilidade do bem imóvel até que se faça a retificação necessária. (?)



# ESPÉCIES DE RETIFICAÇÃO

- Retificação de registro [ou averbação] (gênero)
  - **Art. 212, Lei nº 6.105/73** (*Se o registro ou a averbação for omissa, imprecisa ou não exprimir a verdade, a retificação será feita pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, por meio de procedimento administrativo previsto no art. 213, facultado ao interessado requerer a retificação por meio de procedimento judicial*).
  - **Art. 790, Código de Normas** (*A retificação administrativa de erro constante da matrícula, registro ou averbação será feita pelo oficial de registro ou mediante procedimento judicial*).
- Fundamento: **art. 1.247, CC** (*Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule*).



# ESPÉCIES DE RETIFICAÇÃO

- Espécies de retificação quanto à iniciativa:
  - DE OFÍCIO: pelo próprio Oficial de Registro (art. 213, I, Lei nº 6.015/73 e art. 790, § 1º incisos I, III e V e § 2º, Código de Normas)
  - PROVOCADA: a requerimento da parte interessada, com firma reconhecida (art. 213, incisos I e II, Lei nº 6.015/73 e art. 790, § 2º, Código de Normas)



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

# RETIFICAÇÃO DE OFÍCIO OU A REQUERIMENTO (HIPÓTESES)

- Art. 213, inciso I, Lei nº 6.015/73 e art. 790, § 1º, incisos I, III e V e § 2º, Código de Normas.
- As hipóteses do inciso I, do art. 213, da LRP só devem ser utilizadas se não houver risco de prejuízo a terceiros (discricionabilidade do Oficial em avaliar) – SEGURANÇA JURÍDICA
- Havendo risco para terceiros o Oficial pode exigir o procedimento do inciso II, do art. 213, LRP ou remeter as partes para a via judicial – SEGURANÇA JURÍDICA





# RETIFICAÇÃO DE OFÍCIO OU A REQUERIMENTO (HIPÓTESES)

- Art. 213, inciso I, LRP e art. 790, § 1º, Código de Normas:
  - a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título; (*ERRO EVIDENTE - ERRO MATERIAL*)
  - b) indicação ou atualização de confrontação; (*Ex: aberta matrícula sem lançar confrontações do memorial descritivo arquivado na serventia; nome de vizinho*)
  - c) alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial;
  - d) retificação que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georeferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimétricas (*mudança de UTM para SGL – Sistema Geodésico Local, que é utilizado pelo SIGEF*)
  - e) alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimétricas constantes do registro; (*Ex: descrição das confrontações de lote quadrado ou retangular, com medidas exatas, é possível calcular a área e inserir na matrícula*)
  - f) reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação; (*Ex: vizinho já fez retificação do perímetro*)
  - g) inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais, ou mediante despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas;



## RETIFICAÇÃO A REQUERIMENTO (RETIFICACÃO DE ÁREA)

- Art. 213, inciso II, LRP e arts. 790, § 1º, incisos II, IV e V e 791, Código de Normas
  - II - a requerimento do interessado, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, instruído com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, bem assim pelos confrontantes.
- INSERÇÃO OU ALTERAÇÃO DE MEDIDA PERIMETRAL
- COM OU SEM ALTERAÇÃO DA ÁREA
  - Aumento de área: existe limite para retificação administrativa?



# DISPENSA DE RETIFICAÇÃO DE ÁREA

- **EM QUE HIPÓTESES A LEI DISPENSA RETIFICAÇÃO DE ÁREA?**
  - Alteração ou estabelecimento de divisas de imóveis contíguos
    - Art. 213, § 9º, LRP
    - Pressupõe demonstração irrefutável, pelos documentos constantes dos arquivos da Serventia, tratar-se de imóveis contíguos.
    - Demarcação amigável de divisas.
    - Inserção das divisas na matrícula.
    - Se o negócio jurídico de demarcação amigável de divisas implicou transferência de área deverá ser exigido comprovante de recolhimento do imposto devido (ITBI ou ITCD) e deverá ser observado se os imóveis continuam respeitando a fração mínima de parcelamento.



# DISPENSA DE RETIFICAÇÃO DE ÁREA

- **EM QUE HIPÓTESES A LEI DISPENSA RETIFICAÇÃO DE ÁREA?**
  - **Alteração de coordenadas geodésicas/georreferenciamento**
    - Art. 213, § 11, II e III, LRP
    - Desde que o imóvel já atenda perfeitamente à especialidade objetiva, com descrição perimetral.
    - Substituição de um método de descrição perimetral por outro método exigido por lei (ex: descrição por ângulos e distâncias e substituí por coordenadas XY).
    - Obs: SEGURANÇA JURÍDICA
  - **Regularização Fundiária**
    - Art. 213, § 11, IV e V, LRP



# CABIMENTO DA RETIFICAÇÃO DE ÁREA

- Em que hipóteses a retificação de área se faz necessária para prática de atos na matrícula?
  - **PREMISSA:** Sempre que o imóvel não atender à especialidade objetiva prevista no art. 176, § 1º, II, item 3, LRP.
  - **CASOS ESPECÍFICOS:**
    - Abertura de matrícula, quando o registro ainda está em transcrição (art. 713, Código de Normas)
    - Desmembramento (art. 889, Código de Normas).
    - Divisão.
    - Fusão/Remembramento (art. 719, Código de Normas).
    - Instituição de condomínio edilício (arts. 935 e 936 e 975, § 2º, todos do Código de Normas).
    - Loteamento (arts. 878 e 879, Código de Normas).
    - Apuração de remanescente.
    - Regularização Fundiária (?) (arts. 985, 991, 992 Código de Normas).



# PROCEDIMENTO PARA RETIFICAÇÃO DE ÁREA

- Requerimento (com qualificação completa, CPF, profissão, endereço, estado civil; se casado, com qualificação do cônjuge e indicação do regime de casamento), com firma reconhecida (art. 221, II, LRP).
  - OBS: Após o protocolo do requerimento de retificação de área, todas as certidões da matrícula devem constar sua existência – art. 794, Código de Normas)
- Planta assinada pelo responsável técnico, proprietários e confrontantes (tudo com firma reconhecida) (*recomenda-se 2 vias, pois uma fica arquivada na Serventia*).
- Memorial descritivo assinado pelo responsável, proprietários e confrontantes (tudo com firma reconhecida) (*recomenda-se 2 vias, pois uma fica arquivada na Serventia, bem assim apresentação de arquivo digital em CD ou enviado por email, no formato .doc ou .rtf.*)



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

# PROCEDIMENTO PARA RETIFICAÇÃO DE ÁREA

- ART do CREA ou RRT do CAU, quitada.
- **INFORMAÇÕES QUE DEVEM CONSTAR DA PLANTA:**

## *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.*

*Local, \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_.*

*Responsável Técnico (CREA/CAU)*

## *PROPRIETÁRIOS*

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

*Local, \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_.*

*Proprietário (CPF/RG)*

*Cônjuge (CPF/RG)*



# PROCEDIMENTO PARA RETIFICAÇÃO DE ÁREA

- **INFORMAÇÕES QUE DEVEM CONSTAR DA PLANTA: (cont.)**  
*CONFRONTANTES*

*Concordamos com a planta e memoriais anexos nas medidas em que o imóvel faz confrontação com minha propriedade.*

*Local, \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_.*

*Confrontantes (CPF/RG, Imóvel de Matrícula/transcrição n°)*

Deverá, ainda, conter a anuência municipal, quando o imóvel for limítrofe com área municipal, tanto na planta como no memorial, com dizeres equivalentes a este:

## *ANUÊNCIA MUNICIPAL*

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

*Local, \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_.*

*..... nome/cargo*

Obs: Se o imóvel confrontar com área Estadual ou Federal, deve ser obtida a anuência do ente junto ao órgão competente (Ex: DNIT, AGE).





# PROCEDIMENTO PARA RETIFICAÇÃO DE ÁREA

## • CONFRONTANTES:

- Confrontantes (identificar a matrícula ou transcrição do(s) imóvel(is) confrontante(s) ou mencionar que é posseiro, e colher assinatura, com firma reconhecida).
- Quando o confrontante for em condomínio comum, basta um condômino, de preferência aquele que o administra ou utiliza; quando for condomínio edilício, deverá ser o síndico ou a comissão de representantes.
- Quando o confrontante for casado, basta a manifestação de anuência de um dos cônjuges.
- Se a divisa for uma sanga, arroio, rio ou riacho não navegável necessário assinatura do confrontante da outra extremidade (rio não navegável é particular, conforme Código de Águas) (*IRIB*).
- Se a divisa for com ruas, estradas, rodovias públicas, necessário assinatura do órgão competente do Município, Estado ou União, conforme o caso (art. 798, IV, Código de Normas).



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

# PROCEDIMENTO PARA RETIFICAÇÃO DE ÁREA

- Confrontante pessoa jurídica: assinatura do representante legal (Certidão Simplificada da Junta Comercial e última alteração contratual em que haja a definição do representante legal).
- Confrontante incapaz: se menor, assinatura do representante legal e Certidão de Nascimento; se interditado ou tutelado, assinatura do curador ou tutor e cópia autenticada do Termo de Curatela ou Tutela.
- Confrontante falecido: assinatura do inventariante, cópia do Termo de Nomeação de Inventariante e Certidão de Óbito.
- Imóvel confinante gravado com usufruto, compromisso de compra e venda etc: assinatura do titular do direito real.
- Credor com direito real inscrito: deve ser obtida anuência ou notificação.



# PROCEDIMENTO PARA RETIFICAÇÃO DE ÁREA

- **Confrontante que não exarou anuência na Planta e no Memorial Descritivo?**
  - Interessado na retificação apresenta requerimento ao Oficial do Registro para que proceda à notificação do confrontante, fornecendo, para tanto, endereços do confrontante (constante no próprio RI, no imóvel contíguo e outro, caso existente) (art. 802, CN).
    - Obs: o requerimento deve vir acompanhado de uma cópia da planta e do memorial descritivo para instruir a notificação que será encaminhada ao confrontante.
  - Notificação pessoal pelo RI, por AR Mão Própria ou pelo Ofício de Títulos e Documentos
  - Prazo para manifestação de anuência ou impugnação: 15 dias, a contar do recebimento da notificação, inclusive para entes públicos (art. 807, CN).
    - A impugnação tem que ser expressa. Presume-se anuência do confrontante que deixar de apresentar impugnação no prazo legal (art. 806, CN).



# PROCEDIMENTO PARA RETIFICAÇÃO DE ÁREA

- **EDITAL:**

- Confrontante não encontrado ou em lugar incerto e não sabido (art. 803, CN) ou impossibilidade de identificar todos os confinantes (art. 804, CN): **EDITAL** publicado por 2 vezes em jornal de grande circulação local, com intervalo inferior a 15 dias, para manifestação no prazo de 15 dias subsequentes à última publicação.

- **IMPUGNAÇÃO DO CONFRONTANTE:**

- Impugnação fundada (hipóteses de impugnação infundada – art. 817, CN).
- Intimação do requerente e do responsável técnico para manifestação em 5 dias (art. 812, CN).
- Possibilidade de transação entre as partes em 5 dias (art. 814, CN), podendo ser prorrogado a requerimento por até 30 dias (art. 815, CN).
- Ausência de transação: remessa dos autos ao JUIZ DE DIREITO COMPETENTE (arts. 814 e 818, CN).
- Obs: Juiz pode determinar a retificação, devendo o mandado ser protocolado no Livro 1 (art. 821, CN)



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

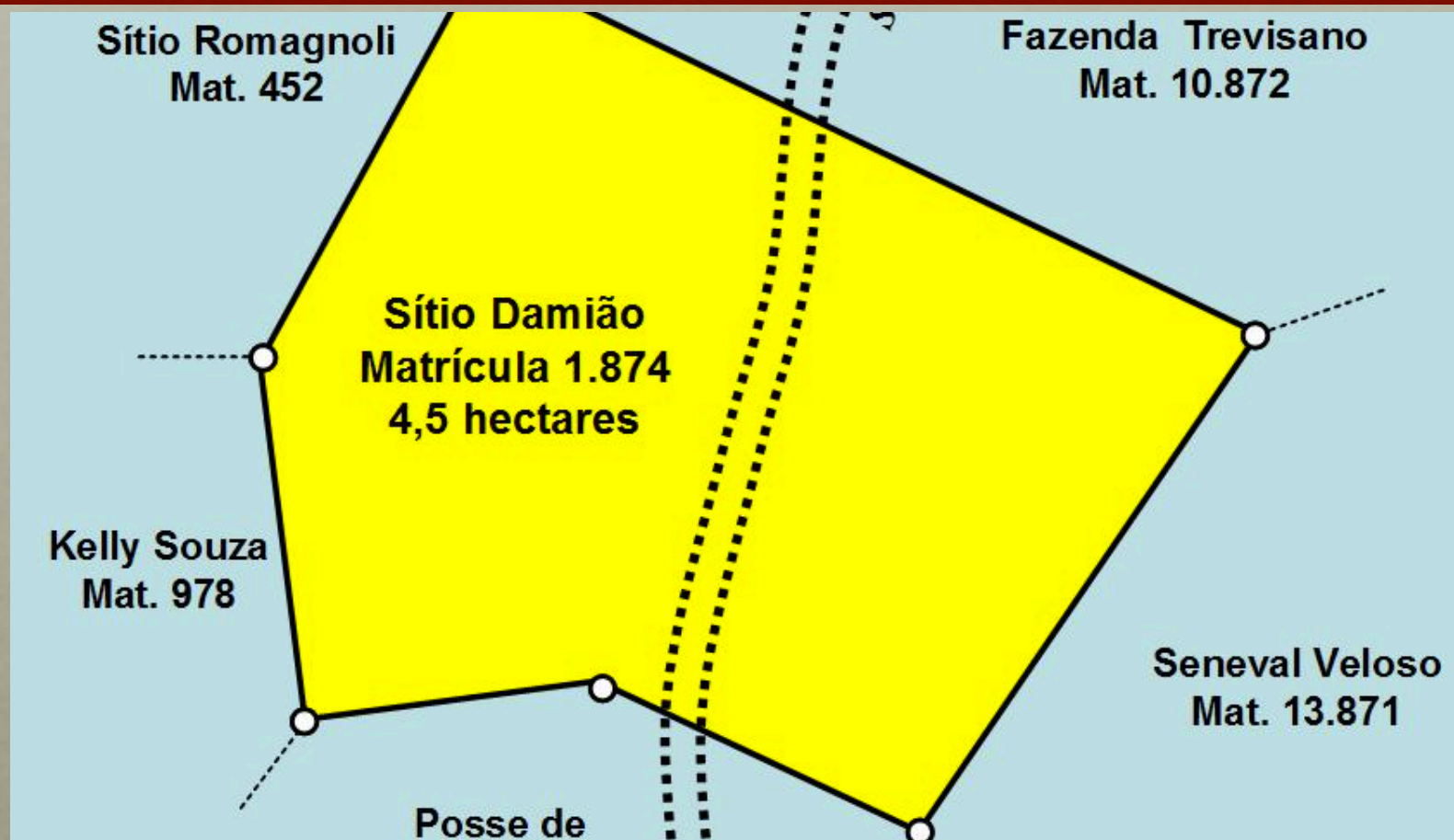
# PROCEDIMENTO PARA RETIFICAÇÃO DE ÁREA

- **IMÓVEL SECCIONADO POR ESTRADA OU RIO NAVEGÁVEL (PÚBLICO)**
  - **SITUAÇÃO:** Área abrangida por estrada que cortou imóvel particular, mesmo sem desapropriação ou acordo com o proprietário.
  - **CONSEQUÊNCIAS:**
    - A área da via pública deve ser excluída do levantamento da propriedade;
    - A propriedade imobiliária original (uma matrícula) poderá resultar em dois ou mais imóveis (“n” matrículas) se a estrada seccionou o imóvel sem continuidade.
    - Mesmo que uma das áreas seccionadas seja inferior à FMP poderá ser aberta matrícula própria, pois não houve “vontade” do proprietário em realizar o desmembramento (INCRA/MG).



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

# PROCEDIMENTO PARA RETIFICAÇÃO DE ÁREA

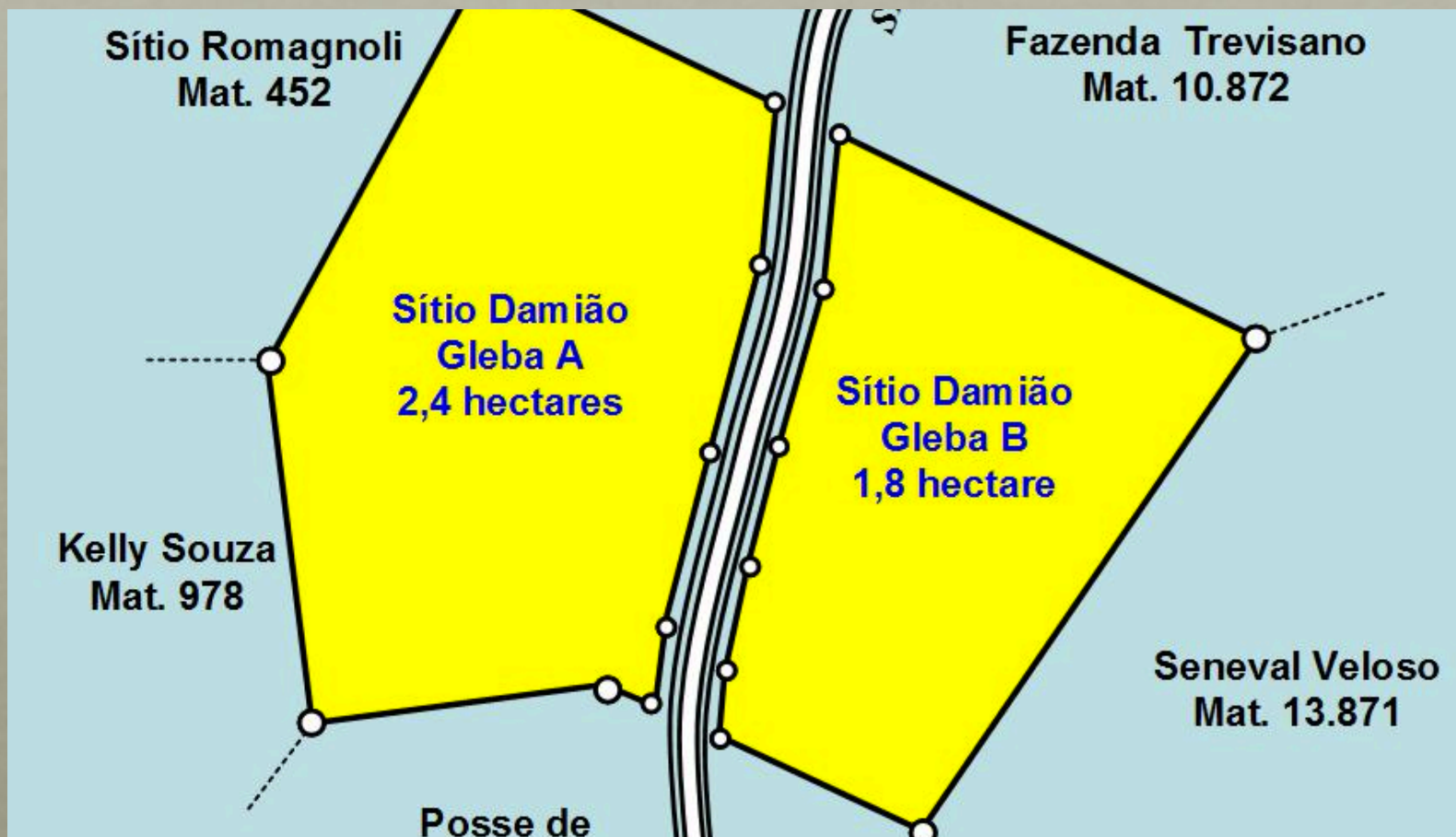


<http://eduardoaugusto-irib.blogspot.com.br/2010/06/imovel-rural-conceitos-de-modulo-fiscal.html>



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

# PROCEDIMENTO PARA RETIFICAÇÃO DE ÁREA





# EMOLUMENTOS

- **VALOR FISCAL:**
  - VALOR ATUAL DO IMÓVEL, CONFORME AVALIAÇÃO DA PREFEITURA MUNICIPAL (para fins de ITBI) OU VALOR DA BASE DE CÁLCULO DO ITR OU IPTU.
  - VALOR DECLARADO PELA PARTE (ART. 103, CN)
- **ABERTURA DE MATRÍCULA:**
- **TABELA:**
  - Item 1 “c”, Tabela 4





**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

# MODELO DE EXIGÊNCIA IMÓVEL SECCIONADO POR ESTRADA OU RIO PÚBLICO

Analisando a planta e o memorial descritivo, verificou-se que existe uma estrada que secciona o imóvel da matrícula <MatriculasRelacionadas\_L1>, [informar\_os\_vértices\_onde\_se\_encontra\_a\_estrada,\_de\_ponta\_a\_ponta\_do\_terreno]. Inclusive é nítida pelo Google Maps a estrada que corta a propriedade.

Como se trata de estrada de domínio público, ela está dividindo a área em dois imóveis distintos, de forma compulsória, ou seja, o imóvel foi de fato desmembrado compulsoriamente, gerando, portanto, duas áreas distintas, que devem, em razão do princípio da unidade matricial, estarem descritos em matrículas distintas. Logo, mister se faz necessário que a retificação aconteça em relação a cada uma das glebas, que deverão ser objeto de matrículas distintas, mesmo que uma das áreas seja inferior à FMP, já que o INCRA entende que como não houve "vontade" do proprietário para realizar este desmembramento não há infração do art. 8º, da Lei nº 5.868/72.

A propriedade imobiliária original (uma matrícula - M-<MatriculasRelacionadas\_L1>) resultará, portanto, em dois imóveis, cada um em uma nova matrícula, pois não há mais continuidade territorial.

Para tanto, deverão ser apresentadas também as plantas e memoriais descritivos das áreas seccionadas, excluía a estrada, assinadas pelo responsável técnico e proprietário, com arquivo digital. Do mesmo modo, deverá ser apresentado um memorial descritivo da estrada, cuja descrição será inserida para fins de controle na matrícula <MatriculasRelacionadas\_L1>.

A seguir trecho de resposta à consulta formulada ao INCRA-MG:

*Na implantação na Norma Técnica de Georreferenciamento do INCRA a exclusão das áreas de estradas (municipal, estadual e federal) foi definida a partir do parecer emitido pelo Diretor de Assuntos Agrários do IRIB, Eduardo Augusto - Item 4. Conceito de Bem Público:*

**A área abrangida por uma estrada que cortou um imóvel particular, mesmo que não tenha havido desapropriação ou acordo com o proprietário, deverá ser excluía do levantamento da propriedade privada"**

A partir deste conceito o INCRA, implantou na Norma Técnica de Georreferenciamento a exclusão das áreas de estradas, descrita no Capítulo 3 - Identificação e reconhecimento de limites do imóvel - item 3.2.2:

**3.2.2 - Imóvel composto por apenas uma matrícula/transcrição, cortado por estrada de rodagem:**

**A existência de estrada de rodagem (municipal, estadual ou federal), que seccione a matrícula implicará na apresentação de memoriais descritivos distintos, correspondentes a cada porção do imóvel seccionado, permitindo retratar cada lado da estrada, independentemente da mesma ter sido desapropriada. Adicionalmente deverá ser apresentado também um memorial descritivo para a porção do imóvel ocupada pela estrada, incluindo a sua faixa de domínio, tal como definido pelo órgão/empresa responsável ou legislação específica. Deverá ser apresentada também uma planta geral do imóvel retratando todas as porções descritas anteriormente.**

## NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL

||||||| ART. 213 DA LEI nº 6.015/73 |||||

Protocolo nº <Protocolo\_L1>

Requerente(s): <Remetente\_Nt>

Assunto: Retificação Extrajudicial de Registro

Anexos: Cópia do memorial descritivo e planta

Imóvel - Matrícula: <AcaoAtual\_Nt>

---

**Notificado:** <Notificado\_Nt>

**Endereço:** <Endereco\_Nt>

Local, <Data\_Nt>

Prezado(a) Senhor(a),

Trata-se de procedimento extrajudicial de retificação de registro envolvendo o imóvel acima identificado, deste Registro Imobiliário, processado nos termos dos artigos 212 e 213 da Lei dos Registros Públicos (Lei nº 6.015/73).

Tendo em vista que V. Sa. é titular/responsável pelo imóvel confrontante e não há sua anuência expressa na planta e no memorial descritivo apresentados, V. Sa. fica **NOTIFICADO** do inteiro teor dos trabalhos técnicos que seguem em anexo, podendo, nos termos do §2º do artigo 213, impugnar fundamentadamente os presentes trabalhos, no prazo legal de 15 dias.

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.

**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. a este serviço registral imobiliário); ou
- 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).

---

Oficial de Registro

Recebi a presente Notificação na data de:

\_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_ Ass: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_ Ass: \_\_\_\_\_

**INTIMAÇÃO DA IMPUGNAÇÃO**  
(art. 213 da Lei nº 6.015/73)

Protocolo nº <Protocolo\_L1>  
Confrontante(s): <Remetente\_Nt>  
Assunto: Retificação Extrajudicial de Registro  
Anexos: Cópia da Impugnação  
Imóvel - Matrícula: <AcaoAtual\_Nt>

---

**Intimados:** <Notificado\_Nt>

Local, <Data\_Nt>

Prezado(a) Senhor(a),

Trata-se de procedimento extrajudicial de retificação de registro envolvendo o imóvel acima identificado, deste Registro Imobiliário, processado nos termos dos artigos 212 e 213 da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73).

Tendo em vista que foi apresentada impugnação fundamentada por parte do confrontante, os Requerentes e o Engenheiro responsável ficam intimados a fim de que, **no prazo de 5 (cinco) dias**, se manifestem sobre a impugnação (art. 213, §5º da Lei 6.015/73).

Nos termos do §6º do artigo 213 da Lei 6.015/73, **se não houver acordo formalizado no prazo de 5 (cinco) dias**, o processo de retificação será remetido ao juiz competente, que decidirá de plano ou após instrução sumária, salvo se a controvérsia versar sobre o direito de propriedade de alguma das partes, hipótese em que remeterá o interessado para as vias ordinárias.

\_\_\_\_\_  
Oficial de Registro

Recebi a presente Intimação na data de: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_

Nome (Requerente): \_\_\_\_\_ RG nº: \_\_\_\_\_

Nome (Engenheiro): \_\_\_\_\_ RG nº: \_\_\_\_\_



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

# MINUTA RETIFICAÇÃO

AV-X-<Matricula L2>: Protocolo nº <Protocolo>, em <Data\_L1>.  
RETIFICAÇÃO DE ÁREA/INSERÇÃO DE MEDIDAS PERIMETRAIS:  
PERIMETRAIS:  
Procede-se a esta averbação para inserir medidas perimetrais georreferenciadas no imóvel constante da matrícula, por procedimento administrativo perante esta Serventia, conforme autorizado pelo artigo 213, inciso II, da Lei nº 6.015/73, mediante requerimento de [ X X / X X / X X X X ], firmado por < Parte \_ L 1 > [e\_sua\_esposa\_XXXXXXXX], já qualificado(s) e apresentação de Planta e Memorial Descritivo elaborados e assinados pelo responsável técnico [NOME\_RT], inscrito no CREA/MG nº [XXXXXX], ART nº [XXXXXXXXXXXX], quitada, bem assim assinados pelos confrontantes, permanecendo o imóvel desta matrícula, com a nova medição, com a área de [XXXXX ha] de terras, mas passando a possuir a seguinte descrição perimetral: “ **COPIAR MEMORIAL** .” Valor Fiscal [Atual\_ou\_Declarado]: R\$ [xxxxxx]. Data da averbação: xx/xx/2014. [<LoginAtual>] Dou fé: A Oficial



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

# MINUTA RETIFICAÇÃO

AV-X-<Matricula\_L2>: Protocolo nº <Protocolo>, em <Data\_L1>.

RETIFICAÇÃO DE ÁREA: Procede-se a esta averbação para retificar a área do imóvel constante da matrícula, por procedimento administrativo perante esta Serventia, conforme autorizado pelo artigo 213, inciso II, da Lei nº 6.015/73, mediante requerimento de [XX/XX/XXXX], firmado por [XXXXXXXXXX] e sua esposa [XXXXXXXXXX], já qualificados, e apresentação de Planta e Memorial Descritivo elaborados e assinados pelo responsável técnico [XXXXXXXXXX], inscrito no CREA/MG nº [XXXXXXXX], ART nº [XXXXXXXX], quitada, bem assim assinados pelos confrontantes, passando o imóvel desta matrícula a possuir, com a nova medição, a área de XXXXXha ([área\_por\_extenso]) de terras, com a seguinte descrição técnica: “**COPIAR MEMORIAL**”. Valor Fiscal Declarado/Atual: R\$ xxxxxx. Data da averbação: xx/xx/xxxxxx. [<LoginAtual>] Dou fé: A Oficial

**ILMO(A). SR(A). OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE XXXXX/MG.**

XX (qualificação completa de todos os proprietários do imóvel), com endereço XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, vem, conforme art. 213, da Lei nº 6.015/73, requerer a retificação de área em matrícula de imóvel de minha propriedade, expondo o que segue:

1. É proprietário(a) do imóvel constituído pela área de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, localizada no lugar denominado XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, imóvel registrado nesta Serventia sob nº XXXXXXXXXXXXXXX, do Registro Geral.

2. O imóvel originalmente possuía a área de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Todavia, efetuando o levantamento topográfico do terreno, pelo Responsável Técnico, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, inscrito no CREA-MG sob o nº XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ficou constatado ter o referido imóvel a área de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, com a seguinte descrição técnica:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

3. Não houve qualquer investida em área de terrenos vizinhos, tendo sido a planta assinada por todos os confrontantes com as suas respectivas firmas reconhecidas em cartório.

<ATENÇÃO: SE ALGUM CONFRONTANTE NÃO ASSINAR, FAVOR INFORMAR NESTE CAMPO SEU NOME E ENDEREÇO PARA A INTIMAÇÃO POR ESTA SERVENTIA.>

4. O(A) requerente declara, juntamente com o responsável técnico que efetuou o levantamento topográfico, que a completa e exata indicação dos proprietários e confrontantes dos imóveis é de responsabilidade exclusiva desses, e que têm conhecimento do prescrito no art. 213, § 14, da Lei nº 6.015/73 (Art. 213, §14, Lei 6.015/1973 – *Verificando a qualquer tempo não serem verdadeiros os fatos constantes do memorial descritivo, responderão os requerentes e o profissional que o elaborou pelos prejuízos causados independente das sanções disciplinares e penais.*).

5. O(A) proprietário(a) declara sob responsabilidade civil e criminal que a retificação foi feita *intra muros*, ou seja, dentro dos limites e perímetro pré-existentes e que foram respeitados os direitos dos confrontantes, bem assim que não está incluindo outras áreas alheias àquela descrita na matrícula/transcrição.

6. Declara, ainda, sob as penas da Lei, que não existem outros proprietários, titulares de direitos ou ainda possuidores de terrenos vizinhos e confrontantes com a propriedade ora retificada, senão os que assinaram a planta ora anexada.

**Nesta oportunidade requer, para que se compatibilize a área física do imóvel com área registrada, que seja efetivada a averbação do presente instrumento/memorial descritivo/planta, a teor do que dispõe o artigo 213, da Lei 6.015/1973, bem como todas as averbações/registros que se fizerem necessárias ao fiel cumprimento do presente.**

Atesta, sob as penas da lei, serem verdadeiras todas as informações mencionadas na planta e no memorial, devidamente assinados por todos os confrontantes, proprietários e responsável técnico.

Pede deferimento.

Local, (data).

---

**Proprietário**

XX Responsável Técnico/Engenheiro Agrimensor, inscrito no CREA-MG sob o nº XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, atesta sob as penas da lei, que pessoalmente efetuou o levantamento da área e que os valores corretos das distâncias e a identificação das confrontações são as apresentadas na planta e no memorial em anexo.

---

**Eng. Agrim. XXXXXXXXXXXX CREA/MG nº XXXXXXXX  
(Reconhecer firma de todas as assinaturas)**