



RETIFICAÇÃO, NO CASO DE INSERÇÃO OU ALTERAÇÃO DE MEDIDAS PERIMETRAIS

O QUE É?

Sempre que houver divergência entre as medidas perimetrais ou a área do imóvel constante da matrícula e aquelas existentes de fato, ou quando não houver elementos mínimos de segurança quanto à descrição da área, formato da poligonal e/ou limites e confrontações, deverá ser promovida junto ao Registro de Imóveis a retificação da descrição do imóvel por meio de um procedimento administrativo previsto na Lei de Registro Públicos (Lei 6.015/73, art. 213, II).

Esse procedimento normalmente é chamado de Procedimento de Retificação de área, mas por meio dele, além de ser possível retificar a área do imóvel, será possível retificar as medidas perimetrais ou apurar o perímetro e área remanescentes do imóvel que tenha sofrido prévio destacamento.

Importante frisar que o procedimento de retificação somente pode ser utilizado para corrigir erro constante do registro, em relação a uma situação que sempre existiu de fato. Não pode ser utilizado, por exemplo, para fazer a descrição do imóvel passar a abranger área diferente da original, adquirida posteriormente por outras formas, como usucapião, aquisição gratuita ou onerosa de porção de terreno vizinho ou para excluir alguma parcela da área.

LISTA SIMPLIFICADA DOS DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

A) IMÓVEL URBANO

1. **Requerimento** “RETIFICAÇÃO-DE-ÁREA” devidamente preenchido e assinado pelos proprietários; disponível no link: www.cartoriorisamonte.com.br
2. **Planta do imóvel** assinada por todos os proprietários, pelos confrontantes e responsável técnico, com firmas reconhecidas;
3. **Memorial descritivo** assinado por todos os proprietários, pelos confrontantes e responsável técnico, com firmas reconhecidas;
 - A declaração expressa dos confinantes de que os limites divisórios foram respeitados, poderá ser realizada em instrumento apartado.
4. **Mídia Digital**, CD ou encaminhar ao e-mail: registro@cartoriorisamonte.com.br, informando o número da recepção.
5. **ART, RRT, TRT ou CAU**, devidamente quitado e assinado pelo proprietário e responsável técnico;
6. **Declaração de Valor Real ou de Mercado** ou **Certidão de Avaliação Imobiliária**, de cada um dos imóveis, atualizada em 30 dias, se o valor declarado no título e o valor fiscal estiverem em flagrante dissonância com a realidade de mercado;
7. **Cadastro Imobiliário** do Imóvel Urbano ou Inscrição Imobiliária, no qual conste o referido número da inscrição/cadastro imobiliário e o valor venal para fins de IPTU, se não constar todos os dados no título.

B) IMÓVEL RURAL

Apresentar os itens de 1 a 6, devendo substituir o item 7 por:

1. **CCIR/INCRA**: Certificado de Cadastro de Imóvel Rural, vigente (atualizado), com prova de sua quitação, emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, que contenha os dados do imóvel;
2. **CND do ITR**: Certidão Negativa de Débitos do Imposto Territorial Rural, (atualizada) no prazo de validade, que contenha os dados do imóvel;
3. **DIAT** - Documento de Informação e Apuração do ITR emitido pela Receita Federal, contendo o valor fiscal do imóvel para fins de ITR;
4. **CAR** - Recibo de Inscrição do Imóvel Rural no Cadastro Ambiental Rural, emitido por órgão nacional competente; que contenha os dados do imóvel.
5. **Georreferenciamento** com Certificação de Não Sobreposição de Área do SIGEF/INCRA (Lei 10.267/01), para:
 - Imóveis rurais objeto de ações judiciais posteriores a 2005



1º OFÍCIO DE
**REGISTRO
DE IMÓVEIS
RCPJ E RTD**
SANTO ANTONIO DO MONTE - MG



(37) 3281-1710 📞
Rua Dr. Argemiro Itajubá, 70, Centro
Santo Antônio do Monte, MG
CEP: 35560-000
contato@cartoriorisamonte.com.br
@cartoriorisamonte 📷

Oficial: Bel.Sinfrônio Ferreira de Souza / Oficial Substituto: Gustavo Brasil de Souza / CNPJ: 20.664.173/0001-11

- Imóveis já georreferenciados com certificação de não sobreposição pelo SIGEF/INCRA e com averbação na matrícula.
- A requerimento do interessado

** APRESENTAR EM ALGUNS CASOS:*

C) DO CONVENCIMENTO DO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS:

1. Poderá ser requisitado a apresentação de declarações, laudos, arquivos eletrônicos ou outros documentos complementares, especialmente, como meios de prova e de análise da conformidade dos trabalhos técnicos, nos termos do §8º do Art. 440-AX prov.93/CNJ/23, para o convencimento do oficial de registro de imóveis quanto ao deferimento o do pedido de retificação de área.

D) DOCUMENTOS DE IDENTIFICAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS:

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

ATENÇÃO

- A área retificada resulta da medição intramuros, isto é NÃO houve qualquer investida em áreas de terrenos vizinhos (quer de sua propriedade, quer de outrem), não havendo nenhum acréscimo de área extra, usurpação de terras devolutas, públicas ou privadas.
- A área retificanda não representa meio de transferência de propriedade (compra/venda; doação; divisão; fusão desmembramento etc.), que deve se dar por meio de escritura pública com recolhimento de tributos como o ITBI e ITCD, bem como não abrange nenhuma área de posse, cujo meio de reconhecimento de transformação em domínio deve ocorrer por meio de ação de usucapião.
- Apresentado títulos que não atenderem às exigências do georreferenciamento com a certificação de não sobreposição pela INCRA (Lei 10.267/01), conforme obrigatório nos prazos do Decreto 4.449/02, não poderão ser realizados atos de transmissão ou alteração na área após esses prazos. Caso seja necessário apresentar os documentos em momento distinto ao da retificação, será exigida toda a documentação prevista no Art. 1.027 do Código Civil, podendo ser necessário um novo processo de retificação de registro.
- **Havendo indícios de grilagem de terras, fraude procedimental, declaração falsa ou cometimento de qualquer outro ato ilícito pelo requerente ou pelo profissional técnico, o oficial de registro comunicará o fato ao juízo competente e ao Ministério Público com as cópias dos documentos necessários à análise.**
- Não constando da matrícula ou transcrição a qualificação completa, atual e correta das partes e do imóvel, o oficial de registro exigirá a prévia inserção, atualização ou retificação de dados, fazendo as averbações correspondentes.
- Todos os documentos podem ser apresentados em formato eletrônico, assinados digitalmente, e protocolados no ridigital.org.br
- Esta lista de documentos procura abordar a maior parte das situações envolvendo o tema. Contudo, determinados casos concretos poderão exigir documentos adicionais, que poderão ser solicitados após a competente qualificação registraria do título protocolado.

REGRAS GERAIS DE PRAZOS

Os prazos são contados em dias úteis e seguem a legislação processual civil, considerando apenas aqueles com expediente em funcionamento e dentro das horas regulamentares do expediente e excluem o primeiro dia e incluem o último.

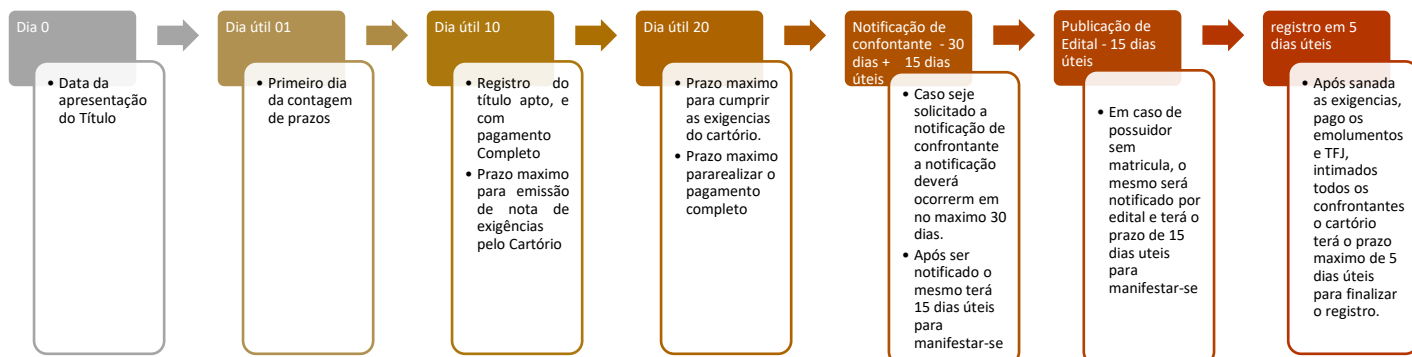


1º OFÍCIO DE
**REGISTRO
DE IMÓVEIS
RCPJ E RTD**
SANTO ANTONIO DO MONTE - MG



(37) 3281-1710
Rua Dr. Argemiro Itajubá, 70, Centro
Santo Antônio do Monte, MG
CEP: 35560-000
contato@cartoriorisamonte.com.br
@cartoriorisamonte

Oficial: Bel.Sinfrônio Ferreira de Souza / Oficial Substituto: Gustavo Brasil de Souza / CNPJ: 20.664.173/0001-11



- Título apto a registro, e Pagamento Completo: **até 10 dias úteis**
- Título apto a registro, mas Pagamento Depois: **até 25 dias úteis**
- Título inapto a registro, e Pagamento Completo: **até 25 dias úteis**
- Título inapto a registro, e Pagamento Depois: **até 35 dias úteis**
- Título inapto a registro, com publicação de Edital (Art. 213 §17 – LRP), e Pagamento Completo: **até 50 dias úteis**
- Título inapto a registro, com publicação de Edital (Art. 213 §17 – LRP), e Pagamento Depois: **até 60 dias úteis**
- Título inapto a registro, com notificação de confrontante (Art. 903 – CN), e Pagamento Completo: **até 60 dias úteis**
- Título inapto a registro, com notificação de confrontante (Art. 903 – CN), e Pagamento Depois: **até 70 dias úteis**

O prazo máximo do registro nestas hipóteses poderá ser significativamente reduzido, no caso concreto, a depender da demanda da serventia e da diligência do apresentante

EMOLUMENTOS E TAXA DE FISCALIZAÇÃO JUDICIÁRIA

Segue, a seguir, lista dos principais atos que serão praticados para o registro do título apresentado com os seus respectivos itens das Tabelas de Emolumentos anexas à Lei Estadual 15.424/04, devidamente atualizada nos termos da lei, disponível em: www.cartoriorisamonte.com.br/documentos/tabela-de-emolumentos/

Item	Tipo	Atos
Em TODOS os casos:		
Tab 4, 7	Prenotação	Prenotação
Tab 4, 1-c	Averbação	Averbação de Retificação de área – inserção de medidas perimetrais (A base de cálculo é composta pelo valor do terreno adicionado ao da construção, considerando o maior entre: valor do negócio jurídico, último lançamento de IPTU ou ITR, valor para ITBI ou ITCD, valor de mercado declarado ou registrado anteriormente)
Tab 4, 4-a	Encerramento	Encerramento da matrícula primitiva (Art. 440-AX prov.93/CNJ/23)
Tab 4, 4-a	Matrícula	Abertura de Matrícula para o imóvel retificado. (Art. 440-AX prov.93/CNJ/23)
Tab 8, 1	Arquivamento	Arquivo (por folha)
Tab 8, 4-a	Certidão	Certidão de inteiro teor (Art.763-C Prov. 93/CGJ/2020)
Em ALGUNS casos:		
Tab 4, 1-e	Averbação	Inclusão ou alteração de Cadastros do imóvel
Tab 4, 2-c	Intimação	Notificações em procedimentos de inserção/alteração de medidas perimetrais
Tab 8, 4-b	Certidão	Certidão conforme quesitos (em caso de notificação de confrontante)
Tab 4, 1, e - Nihil	Averbação	Transporte de eventual ônus e gravames (isenção Cod. 73)
Tab 4, 1-d	Averbação	Dados pessoais dos proprietários (se os dados na matrícula não estiverem completos/atualizados)
Tab 4, 1-d	Averbação	Dados do registro do Pacto Antenupcial (se não constar na matrícula)
Tab 4, 1-l	Averbação	Da alteração do nome por casamento ou por separação judicial, ou, ainda, de outras circunstâncias que, de qualquer modo, tenham influência no registro ou nas pessoas nele interessadas



1º OFÍCIO DE
**REGISTRO
DE IMÓVEIS
RCPJ E RTD**
SANTO ANTÔNIO DO MONTE - MG



(37) 3281-1710  
Rua Dr. Argemiro Itajubá, 70, Centro
Santo Antônio do Monte, MG
CEP: 35560-000
contato@cartoriorisamonte.com.br
@cartoriorisamonte 

Oficial: Bel.Sinfrônio Ferreira de Souza / Oficial Substituto: Gustavo Brasil de Souza / CNPJ: 20.664.173/0001-11

ATENÇÃO

Esta relação de emolumentos e taxa de fiscalização judiciária procura abordar a maior parte das situações envolvendo o tema. Contudo, determinados casos concretos poderão exigir a prática de atos adicionais (como abertura de matrícula e/ou outros tipos de averbação), que somente podem ser identificados após a competente qualificação registrária do título protocolado.

Revisão nº	Item	Natureza da alteração	Data da revisão	Autorizado por:
01	-	Provimento Nº 195/CN/2025	05.09.2025	Gustavo Brasil
02	B-7	Decreto n.º 12.689/2025	23.10.2025	Gustavo Brasil