A Lei de Registros Públicos – Lei 6.015/73, e o código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça de Minas Gerais – Provimento 260/CGJ/2013, prevêem as hipóteses em que o registro ou averbação podem ser retificados de ofício ou a requerimento do interessado, ou ainda judicial, dependendo do grau de formalidade exigido para a prática da correção pretendida.

Esta estrutura é apenas uma sugestão, podendo ser adaptada de acordo com o caso concreto e com suas particularidades.

Estrutura básica:

1. Requerimento com firmas reconhecidas;

O requerimento deverá ser firmado pelo interessado pela retificação que, em regra, é o proprietário (titular do direito real garantido pelo registro a ser retificado). No caso de retificação da descrição tabular de imóvel em condomínio, todos os proprietários deverão requerer em conjunto. 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”.

1. Certidão de ônus e ações do 2º RI de Uberlândia, caso imóvel não esteja 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 de todos os demais cartórios de Uberlândia, 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 (todas as firmas reconhecidas por tabelião), na seguinte ordem:

a) Agrimensor (engenheiro ou outro profissional habilitado);

b) Todos os proprietários (e respectivos cônjuges);

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 um 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.

1. Plantas, com ART;

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

A anuência do Município de Uberlândia será dada, necessariamente, a Secretaria Municipal de Administração da Prefeitura Municipal de Uberlândia.

A anuência do Estado será dada, necessariamente, pelo Diretor de Gestão de Imóveis

A anuência da União será dada, necessariamente, pelo Superintendente do Patrimônio da União em Minas Gerais

1. Outras provas necessárias. Qualquer tipo de prova pode ser incluído no procedimento, desde que útil para a decisão a ser tomada. Assim, podem ser incluídos mapas, fotos, recibos, imagens de satélite, contratos, etc. Compete ao interessado instruir o procedimento da melhor maneira possível para que o registrador tenha condições de decidir com maior segurança jurídica. Em contrapartida, pode o oficial, se julgar necessário, exigir novos meios de prova, sob pena de indeferir o pedido (na dúvida, prevalece o registro).

Observações:

GEORREFERENCIAMENTO: As plantas e memoriais devem ser georreferenciados ao sistema geodésico brasileiro, Sistema SIRGAS 2000. As coordenadas georreferenciadas devem, obrigatoriamente, ter a precisão de 02 (duas) ou mais casas decimais.

ARQUIVOS ELETRÔNICOS: Os Memoriais devem ser apresentados também em arquivo eletrônico no formato “doc”.

IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Cumpre o princípio da especialidade objetiva (art. 176, §1º, II, 3 da Lei 6.015/73) a descrição do imóvel em que qualquer técnico em agrimensura consiga, com base exclusivamente no que está escrito na matrícula, desenhar com perfeição o imóvel sem conhecê-lo no físico – em outras palavras, a descrição contida no Memorial e plantas deve conter:

• Identificação Oficial do Bairro de situação do imóvel, conforme planta cadastral do Município.

• Os vértices do imóvel georreferenciados pelo sistema SIRGAS 2000;

• 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 ao Oficial de Registro para que notifique o confrontante para que no prazo de 15 dias se manifeste. Presumir-se-á a anuência do confrontante que deixar de apresentar impugnação no prazo da notificação. Findo o prazo sem impugnação, o oficial averbará a retificação requerida; se houver impugnação fundamentada por parte de algum confrontante, o oficial intimará o requerente e o profissional que houver assinado a planta e o memorial a fim de que, no prazo de cinco dias, se manifestem sobre a impugnação. Havendo impugnação e se as partes não tiverem formalizado transação amigável para solucioná-la, o oficial remeterá o processo 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. (Redação do artigo 213 da Lei nº 6015/73, com redação dada pela Lei nº 10.931, de 02.08.2004, DOU 03.08.2004). As despesas com a notificação ficarão sob a responsabilidade do requerente.

PUBLICAÇÃO DE EDITAL: Em casos específicos de áreas, glebas, partes e de áreas maiores, áreas não aprovadas, etc. , independente da anuência dos confrontantes, será necessária a publicação de edital de intimação de terceiros interessados, em Jornal de grande circulação.