NOTA TÉCNICA Nº 01

Descrição de imóveis em Retificações de Medidas, Unificações,

Desdobros, Loteamentos e Desmembramentos

EMENTA:

Registro de Imóveis. Artigo 176 da Lei 6.015/73. Requisitos da Matrícula. Escrituração. Princípio da Especialidade Objetiva. Características do imóvel. Imóvel urbano. Imóvel rural. Tratamento igualitário pela Lei. Medidas. Confrontações. Ângulos. Distâncias. Azimutes. Geometria. Engenheiro. Agrimensor. Retificação de Medidas. Desdobro de Lote. Loteamento. Desmembramento. Unificação de Imóveis. Aprovação do Município.

KEZIAH ALESSANDRA VIANNA SILVA PINTO, Oficial de Registro de Imóveis

da Comarca de Brumadinho, Minas Gerais,

CONSIDERANDO que o artigo 176, § único, II, item 3, alíneas “a” e “b”, da Lei 6.015/73 (Lei de Registros Púbicos) prevê expressamente os requisitos necessários à perfeita identificação de um imóvel - princípio da especialidade objetiva, senão vejamos a sua redação, com grifos nossos:

Art. 176, § 1º, LRP:

A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas:

I – (...)

II - são requisitos da matrícula:

1) (...)

2) (...)

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 - se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e sua designação cadastral, se houver.

CONSIDERANDO que os arts. 691 e 770, do Provimento 260/CGJ/2013 (Código de Normas de Minas Gerais) estabelece exatamente o mesmo entendimento;

CONSIDERANDO que todas as informações contidas na matrícula de um imóvel são dirigidas não só a seus titulares, mas também a terceiros e ao próprio Serviço Registral Imobiliário, e que por isso devem expressar a realidade, em respeito ao princípio da fé pública;

CONSIDERANDO um dos atributos do princípio da fé pública é a presunção de veracidade e validade dos atos registrais, a qual somente pode ser elidida com prova cabal do contrário;

CONSIDERANDO que ao Oficial do Registro Imobiliário compete zelar pela segurança jurídica e salvaguarda dos direitos relativos aos imóveis matriculados e transcritos na Serventia em que exerce a Delegação;

CONSIDERANDO que a simples menção de medidas e confrontações de um imóvel não têm o condão de restituir o seu desenho perfeito, conforme a situação *in loco*, sobretudo porque as mesmas medidas podem retornar desenhos diferentes quando os ângulos não forem os mesmos;

CONSIDERANDO que a aplicação prática do princípio da especialidade objetiva é justamente essa: a descrição tabular dotada de dados técnicos suficientes para que qualquer agrimensor ou matemático consiga, com base

apenas em sua leitura, efetuar exatamente o mesmo desenho do imóvel, sem nunca tê-lo visto, quer no físico, em mapas, plantas, imagens ou fotos;

CONSIDERANDO que a Lei 6.015/73 não dispensa tratamento jurídico diferente para imóveis urbanos e rurais, no que tange à sua identificação e características, tendo em vista que a expressão “características do imóvel” aparece tanto na alínea “a” quanto na “b”, do item 3, inciso II, § único do artigo 176 da sobredita Lei;

CONSIDERANDO que para a restituição perfeita e precisa de um imóvel, seja urbano ou rural, se faz necessário uma descrição perimetral composta de ângulos e distâncias, adota-se então o azimute para as medidas angulares. Contudo, o azimute baseado em norte magnético é impreciso, inseguro e tornou-se obsoleto, sendo assim adota-se o azimute georreferenciado de quadrícula, obtido através de coordenadas UTM, indicando o Meridiano 45°00 e fuso 23 referenciado ao Plano SIRGAS 2000.

CONSIDERANDO que até mesmo os imóveis retangulares perfeitos (com ângulos retos), conquanto dificílima sua verificação na prática, também podem ser expressos com azimutes e distâncias;

CONSIDERANDO que os azimutes se encaixam perfeitamente no conceito de “característica do imóvel”;

CONSIDERANDO que os procedimentos de Retificação de Medidas, desdobros de Lote, Desmembramentos e Loteamentos da Lei 6.766/76, inovam no mundo fático, trazendo novas medidas, desenhos perimetrais, ângulos, confrontações, etc.;

CONSIDERANDO que o profissional legalmente habilitado a realizar levantamentos planimétricos é o Engenheiro, devidamente inscrito no órgão de classe;

CONSIDERANDO que todos os levantamentos planimétricos devem ser realizados *in loco* e não por outro meio, e que só dessa forma é possível comprovar a situação fática a ser objeto de retificação de um registro presumidamente válido;

RESOLVE editar a presente Nota Técnica, nos termos seguintes:

1) Os projetos de Retificação de Medidas, seja judicial ou extrajudicial, deverão estar expressos com pontos de amarração, medidas de distâncias e azimutes;

1.1. Deverão seguir essa orientação os projetos relativos a imóveis urbanos ou rurais;

2) Deverão ser informados no projeto, pelo menos, DOIS PONTOS representados por um par de coordenadas georreferenciadas no plano UTM – E(X) e N(Y) –, a fim de submeter os projetos à análise pelos sistemas de cartografia baseado em CAD Google Earth, possibilitando, assim, um melhor gerenciamento das informações e consequentemente melhor exatidão;

2.1. O DATUM (Elipsóide) a ser utilizado para a representação dessas coordenadas deverá ser o SIRGAS2000, uma vez que este foi adotado pelo Sistema Geodésico Brasileiro. E, para esclarecimento, o Município de Brumadinho/MG está localizado no HEMISFÉRIO SUL – OESTE GR; no MERIDIANO CENTRAL 45°00 e na Zona UTM chamada FUSO 23;

3) Preferencialmente, deverá o Memorial Descritivo estabelecer as medidas, e, posteriormente, as confrontações;

3.1. Todas as medidas lineares, Distâncias, devem ser expressas com pelo menos, três casas decimais e as Coordenadas com pelo menos, quatro casas decimais.

3.2. Deverão ser informados, além da área, o perímetro, também em três casas decimais;

3.3. Todos os ângulos devem ser expressos em GGºMM’SS” (Graus, Minutos e Segundos).

3.4. O Norte utilizado não poderá ser o magnético, devendo ser o Verdadeiro ou o Norte da Quadrícula (Norte UTM), de modo a evitar a flutuação dos polígonos em razão do deslocamento anual do norte magnético.

4) Em se tratando de curva, deverá o projeto (mapa e memorial) estabelecer o máximo possível de informações sobre o setor circular correspondente à curva, tais como: a medida do raio, desenvolvimento e tangente, além do ângulo central, observando o seguinte:

4.1. As medidas lineares, Distâncias, devem ser expressas com pelo menos, três casas decimais e as Coordenadas com pelo menos, quatro casas decimais.

4.2. Deverá ser informada a direção da curva (se à esquerda ou à direita);

4.3. Deverá ser informado o formato da curva (se côncava ou convexa);

4.4. Caso a descrição do imóvel se inicie por uma curva regular circular (não espiral) deverá ser informada a coordenada do ponto PC (Ponto inicial da curva), juntamente com o raio e desenvolvimento.

5) Quando a legislação municipal se contentar com esquina em chanfro, assim deverá ser medido o imóvel pelo profissional legalmente habilitado.

6) Deverá o memorial estar escrito em formato texto, bem como, se possível, organizado em tabela.

6.1. Deverá constar a menção expressa de que a planta anexa é parte integrante do memorial , evitando - se assim a falta de coerência na informação, caso estejam em documentos diferentes;

7) Deverão os projetos escritos acompanhar uma cópia em formato de texto digital – Microsoft Word ou Adobe PDF (Memoriais descritivos e relatórios), e DWG (Mapas e plantas);

8) As assinaturas dos indivíduos que figurarem como anuentes, por serem confrontantes ou interessados, poderão estar apostas no mapa e no memorial descritivo, bem como também poderão constar de declaração em apartado, desde que inequívoca a sua correlação com o projeto.

8.1. Em se optando pela Declaração Inequívoca de Anuência, deverá o seu teor demonstrar o trecho da confrontação a que se refere – Ponto inicial (De) e final (Para), azimute correspondente e respectiva distância;

8.2. Todas as assinaturas devem estar reconhecidas em Tabelião;

9) Na apresentação de projetos de Unificação de Imóveis, Desdobro de Lote, Desmembramento Especial Urbano, Loteamento, bem como qualquer outra situação que exija a presença de um profissional responsável por um levantamento planimétrico, deverá ser realizado, concomitantemente, o Procedimento de Retificação de Medidas Perimetrais, sempre que a descrição de qualquer imóvel envolvido não estiver perfeita, nos moldes desta Nota Técnica , e conforme a Lei 6.015/73 e das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça;

9.1. Em se tratando de Parcelamentos de qualquer espécie, poderá ser realizada a retificação perimetral da situação anterior ao parcelamento, não necessitando nova aprovação municipal do projeto;

9.2. Em qualquer hipótese, não será dispensada a anuência do Município quanto às retificações, ainda que tenham aprovado projetos de unificação ou parcelamento do imóvel retificando.

9.4. No caso de retificação cumulada com unificação de imóveis, muito embora a prática dos atos registrais serão tomadas sobre o perímetro já unificado, o profissional responsável pelo levantamento deverá realizar a medição em cada um dos imóveis, sempre que possível.

10) Nos projetos de georreferenciamento certificados pelo INCRA, referentes a imóveis rurais que contenham servidões, reservas legais etc., constará a descrição pormenorizada de cada área relativa a tais gravames, na mesma técnica empregada para o desenho do perímetro total (Coordenadas, Distâncias, Azimutes, Elipsóides etc.);

11) Esta Nota Técnica acompanhará as Notas de Conferência de Exame e Cálculo, bem como as Notas de Exigência que versarem sobre os atos que ensejem a sua aplicação;

12) Esta Nota Técnica também será disponibilizada no *SITE* da Serventia – [*www.cartoriobrumadinho.com.br*](http://www.cartoriobrumadinho.com.br) -, e individualmente, ao maior número possível de profissionais – responsáveis técnicos – que costumam elaborar projetos relativos aos imóveis situados nesta Comarca, bem como à Secretaria de Planejamento da Prefeitura Municipal de Brumadinho e aos Tabelionatos de Notas desta Comarca.

E, para que tais regramentos sejam conhecidos por todos os usuários, expeço a presente Nota Técnica a ser afixada nos átrios da Serventia, de modo que ninguém alegue desconhecimento de seus termos.

Brumadinho, 24 de setembro de 2014.

***Keziah Alessandra Vianna Silva Pinto Antônio José Viana Neto***

*Oficial de Registro de Imóveis Engenheiro Agrônomo*

*Comarca de Brumadinho/MG CREA/PR nº 2470-D*

*ART nº 20144156697*