

# Incluído pelo Provimento CN n. 195, de 3.6.2025

## Seção II Das Averbações de Saneamento

### Subseção I Das disposições gerais

Art. 440-AR. Na **qualificação registral** dos títulos e documentos apresentados, o oficial de registro de imóveis **deverá verificar se a matrícula é omissa** em relação à **caracterização do imóvel e/ou ao titular do domínio ou ao titular de outros direitos reais e pessoais ativos**.

§ 1.º. Em caso de comprovado **erro material na matrícula ou transcrição**, **será feita retificação de ofício sempre que houver informações no próprio acervo**.

§ 2.º. Não sendo o caso de aplicação do § 1.º deste artigo, **quando do primeiro ato registral solicitado pelos interessados, o oficial de registro de imóveis deverá apresentar nota devolutiva fundamentada, em 10 (dez) dias**, contado da data do protocolo, **indicando as averbações de saneamento necessárias**, bem como os **emolumentos e os documentos cabíveis para regularização da matrícula, antes de proceder com o registro ou averbação solicitados pelo interessado**.

§ 3.º. **Os dados consignados em escritura pública**, quando não for exigida outra formalidade legal, **poderão ser utilizados** para fins de realização das **averbações de saneamento**.

§ 4.º. **Os elementos de especialidade objetiva ou subjetiva** que não alterarem elementos essenciais do ato ou negócio jurídico praticado, **quando não constantes do título ou do acervo registral, poderão ser complementados por outros documentos** ou, **quando se tratar de manifestação de vontade, por declarações dos proprietários ou dos interessados, sob sua responsabilidade**.

§ 5.º. **É possível o saneamento de título apresentado na serventia**, desde que apresentada **documentação comprobatória**, de forma a suprir eventual omissão de informações obrigatórias, caso em que será **desnecessária a lavratura de escritura de aditamento**.

#### ✓ IMPORTANTÍSSIMO

Art. 440-AS. Para a realização dos atos registrais de **constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais**, bem **como de direitos pessoais com eficácia real**; de **parcelamento do solo ou de unificação ou fusão; ou de instituição de condomínio**; referentes a imóveis **urbanos e rurais**, deverá o oficial de registro **exigir previamente para o saneamento dos elementos de especialidade objetiva e subjetiva omissos, ainda não noticiados ou incorretos na matrícula, as seguintes averbações:**

I – **dos dados pessoais**: quando faltar qualquer elemento de qualificação pessoal obrigatório do proprietário ou de titular de outro direito real ou pessoal ativo no registro imobiliário; II – **das alterações de estado ou personalidade civil**: quando, em relação ao proprietário ou ao titular de outro direito real ou pessoal ativo no registro imobiliário, tiver ocorrido **casamento, separação, restabelecimento da sociedade conjugal, divórcio, constituição de união estável, dissolução ou restabelecimento, óbito, emancipação, interdição ou alteração de nacionalidade**;

III – **da descrição do imóvel**:

a) **nos imóveis urbanos**, nos termos do [art. 176, II, "3", "b", da Lei n. 6.015/1973](#) e art. 440-AQ, § 1.º, deste Código;

#### 176, II, 3, b

Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3. II - são requisitos da matrícula:

**3.** a identificação do imóvel, que será feita com indicação:

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

#### 440 AQ § 1º

Art. 440-AQ. Além das informações obrigatórias constantes do [art. 176, II, da Lei n. 6.015/1973](#), por ocasião do ato de abertura, **a matrícula deverá conter.**

§ 1.º. **No caso da identificação do imóvel urbano**, sem prejuízo das informações obrigatórias no [art. 176, II, "3", "b", da Lei 6015/73](#), o oficial de registro de imóveis deverá consignar, em sendo possível e se for o caso, os seguintes dados: **a) Código de Endereçamento Postal – CEP;**

**b) logradouro completo, bairro ou setor, município e estado;**

**c) número do lote, quadra e nome do loteamento, desmembramento ou condomínio de lotes, se houver, nos parcelamentos de solo urbano de que trata a Lei n. 6.766/1979;**

**d) nome e/ou número do bloco e número da unidade autônoma**, no caso de condomínio edilício;

**e) outros dados de localização que sejam úteis à descrição do imóvel conforme costumes locais, como pontos de referência notórios.**

b) **nos imóveis rurais**, nos termos do [art. 176, II, "3", "a", da Lei n. 6.015/1973](#) e art. 440-AQ, § 2.º, deste Código;

#### 176, II, 3 (6015/73) a e 440-AQ § 2ºCNN

Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3.

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;

Art. 440-AQ. Além das informações obrigatórias constantes do [art. 176, II, da Lei n. 6.015/1973](#), por ocasião do ato de abertura, **a matrícula deverá conter.**

§ 2.º. **No caso da identificação do imóvel rural**, sem prejuízo das informações obrigatórias no [art. 176, II, "3", "a" da Lei n. 6.015/73](#), o oficial de registro deverá consignar, sendo possível e se for o caso, os seguintes dados:

a) Código de Endereçamento Postal – CEP;

**b) vila, povoado, distrito ou outra nomenclatura do local de situação do imóvel, município e estado;**

**c) outros dados de localização que sejam úteis à descrição do imóvel, conforme costumes locais.**

IV – **dos cadastros imobiliários obrigatórios**, nos termos do art. 440-AQ, inciso IV, deste Código; e

**a) no caso de imóveis urbanos:**

1. o **Cadastro Imobiliário Fiscal (CIF)**, ou qualquer outra denominação de cadastro ou inscrição imobiliária urbana, quando houver designação cadastral estabelecida pelo município;
2. o **Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB)**, quando efetivamente implantado, emitido pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB);

**b) no caso de imóveis rurais:**

1. o **Código do Imóvel Rural do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR)**, emitido pelo Incra;
2. o **Número do imóvel na Receita Federal (Nirf) ou do CIB**, quando efetivamente implantado, emitidos pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB); e
3. o **código de inscrição do Cadastro Ambiental Rural (CAR)**, emitido pelos órgãos ambientais competentes.
4. no caso de imóveis rurais adquiridos por pessoa jurídica, a informação da **nacionalidade da pessoa que possui a maioria do capital social**, nos termos da Lei n. 5.709/1971.

V - **de retificação de área**: quando não houver elementos mínimos de segurança quanto à descrição da área, formato da poligonal e/ou limites e confrontações, observado o disposto nos [arts. 212 e 213 da Lei n. 6.015/1973](#).

## 99 Lei 6015/73

Art. 212. 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 do procedimento administrativo previsto no art. 213, facultado ao interessado requerer a retificação por meio de procedimento judicial. [\(Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004\)](#)

Parágrafo único. A opção pelo procedimento administrativo previsto no art. 213 não exclui a prestação jurisdicional, a requerimento da parte prejudicada. [\(Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004\)](#)

Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação: [\(Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004\)](#)

I - de ofício ou a requerimento do interessado nos casos de:

- a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título;
- b) indicação ou atualização de confrontação;
- 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 perimetrais;
- e) alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro;
- f) reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação;
- 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;

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.

§ 1o Uma vez atendidos os requisitos de que trata o **caput** do art. 225, o oficial averbará a retificação.

§ 2o Se a planta não contiver a assinatura de algum confrontante, este será notificado pelo Oficial de Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, para se manifestar em quinze dias, promovendo-se a notificação pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou, ainda, por solicitação do Oficial de Registro de Imóveis, pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la.

§ 3o A notificação será dirigida ao endereço do confrontante constante do Registro de Imóveis, podendo ser dirigida ao próprio imóvel contíguo ou àquele fornecido pelo requerente; não sendo encontrado o confrontante ou estando em lugar incerto e não sabido, tal fato será certificado pelo oficial encarregado da diligência, promovendo-se a notificação do confrontante mediante edital, com o mesmo prazo fixado no § 2o, publicado por duas vezes em jornal local de grande circulação.

§ 4o Presumir-se-á a anuência do confrontante que deixar de apresentar impugnação no prazo da notificação.

§ 5o 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.

§ 6o 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.

§ 7o Pelo mesmo procedimento previsto neste artigo poderão ser apurados os remanescentes de áreas parcialmente alienadas, caso em que serão considerados como confrontantes tão-somente os confinantes das áreas remanescentes.

§ 8o As áreas públicas poderão ser demarcadas ou ter seus registros retificados pelo mesmo procedimento previsto neste artigo, desde que constem do registro ou sejam logradouros devidamente averbados.

§ 9o Independentemente de retificação, dois ou mais confrontantes poderão, por meio de escritura pública, alterar ou estabelecer as divisas entre si e, se houver transferência de área, com o recolhimento do devido imposto de transmissão e desde que preservadas, se rural o imóvel, a fração mínima de parcelamento e, quando urbano, a legislação urbanística.

§ 10. Entendem-se como confrontantes os proprietários e titulares de outros direitos reais e aquisitivos sobre os imóveis contíguos, observado o seguinte:

I - o condomínio geral, de que trata o [Capítulo VI do Título III do Livro III da Parte Especial da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002](#) (Código Civil), será representado por qualquer um dos condôminos;

II - o condomínio edilício, de que tratam os [arts. 1.331 a 1.358 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002](#) (Código Civil), será representado pelo síndico, e o condomínio por frações autônomas, de que trata o [art. 32 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964](#), pela comissão de representantes; e

III - não se incluem como confrontantes:

a) os detentores de direitos reais de garantia hipotecária ou pignoratícia; ou

b) os titulares de crédito vincendo, cuja propriedade imobiliária esteja vinculada, temporariamente, à operação de crédito financeiro.

§ 11. Independe de retificação:

I - a regularização fundiária de interesse social realizada em Zonas Especiais de Interesse Social, promovida por Município ou pelo Distrito Federal, quando os lotes já estiverem cadastrados individualmente ou com lançamento fiscal há mais de 10 (dez) anos;

II - a adequação da descrição de imóvel rural às exigências dos arts. 176, §§ 3o e 4o, e 225, § 3o, desta Lei.

III - a adequação da descrição de imóvel urbano decorrente de transformação de coordenadas geodésicas entre os sistemas de georreferenciamento oficiais;

IV - a averbação do auto de demarcação urbanística e o registro do parcelamento decorrente de projeto de regularização fundiária de interesse social de que trata a [Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009](#); e

V - o registro do parcelamento de glebas para fins urbanos anterior a 19 de dezembro de 1979, que esteja implantado e integrado à cidade, nos termos do [art. 71 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009](#).

§ 12. Poderá o oficial realizar diligências no imóvel para a constatação de sua situação em face dos confrontantes e localização na quadra.

§ 13. Se não houver dúvida quanto à identificação do imóvel:

I - o título anterior à retificação poderá ser levado a registro desde que requerido pelo adquirente, promovendo-se o registro em conformidade com a nova descrição; e

II - a prenotação do título anterior à retificação será prorrogada durante a análise da retificação de registro.

§ 14. Verificado a qualquer tempo não serem verdadeiros os fatos constantes do memorial descritivo, responderão os requerentes e o profissional que o elaborou pelos prejuízos causados, independentemente das sanções disciplinares e penais.

§ 15. Não são devidos custas ou emolumentos notariais ou de registro decorrentes de regularização fundiária de interesse social a cargo da administração pública.

§ 16. Na retificação de que trata o inciso II do caput, serão considerados confrontantes somente os confinantes de divisas que forem alcançadas pela inserção ou alteração de medidas perimetrais.

§ 17. Se, realizadas buscas, não for possível identificar os titulares do domínio dos imóveis confrontantes do imóvel retificando, definidos no § 10, deverá ser colhida a anuência de eventual ocupante, devendo os interessados não identificados ser notificados por meio de edital eletrônico, publicado 1 (uma) vez na internet, para se manifestarem no prazo de 15 (quinze) dias úteis, com as implicações previstas no § 4º deste artigo.

**Parágrafo único.** Salvo quando estritamente necessárias para a realização do ato registral solicitado, as averbações de que trata este artigo não serão exigíveis em relação:

I – a atos relativos a garantias reais ou pessoais com eficácia real ou a propriedade fiduciária; e

II – a atos relativos a penhora, arresto, sequestro, indisponibilidade de bens, citação relativa a ações reais e pessoais reipersecutórias, averbação premonitória ou qualquer forma de publicidade de constrição ou restrição judicial ou administrativa.

## O que é a Averbação de Saneamento?

É uma **atualização ou correção obrigatória** na matrícula do imóvel quando:

- **Faltam dados essenciais** sobre o imóvel ou seus titulares;
- **Há erro** (como nome incompleto, ausência de cadastro, descrição deficiente, etc.);
- **É necessário registrar** um novo negócio jurídico (venda, doação, unificação de imóveis, etc.).

---

## Etapas e obrigações principais

### ◆ Art. 440-AR: O que o oficial deve fazer ao receber um título?

1. Verificar se a matrícula está **incompleta ou omissa** quanto:
  - À **caracterização do imóvel** (tamanho, localização, etc.),
  - Aos dados do **proprietário ou de outros titulares** (ex: usufrutuário).
2. Se houver **erro evidente nos registros**, pode fazer **retificação automática (de ofício)**, **sem exigir nada do interessado**.
3. Se não for possível corrigir de ofício:
  - O oficial **deve devolver em até 10 dias** uma **nota explicando o que falta**, indicando:
    - Quais averbações precisam ser feitas,
    - Quais documentos devem ser apresentados,
    - Quais valores (emolumentos) serão cobrados.
4. O oficial **pode usar dados de escritura pública** para fazer averbações.
5. **Documentos complementares ou declarações do proprietário** também podem ser aceitos para preencher lacunas, desde que não alterem o conteúdo principal do ato.
6. **Não precisa fazer nova escritura** se o interessado apresentar os documentos que supram a omissão.

---

### ✦ Art. 440-AS: Quando a averbação é obrigatória antes do registro?

**Antes de registrar atos como:**

- Compra e venda,
  - Doação,
  - Desmembramento, unificação, parcelamento,
  - Constituição de condomínio,
  - Transferência ou renúncia de direitos reais,
- ◆ O oficial **deve exigir a regularização dos seguintes dados** (se estiverem ausentes ou incorretos):

---

### ✓ Tipos de averbações obrigatórias

Averbação	O que deve ser corrigido ou incluído
I – <b>Dados pessoais</b>	Nome, CPF, estado civil, nacionalidade do proprietário ou outros titulares de direitos
II – <b>Alterações civis</b>	Casamento, divórcio, união estável, óbito, etc.
III – <b>Descrição do imóvel</b>	Localização, área, limites, endereço completo, CEP
IV – <b>Cadastros obrigatórios</b>	CIF, CCIR, CAR, CIB, NIRF, nacionalidade do sócio controlador (se PJ)
V – <b>Retificação de área</b>	Quando não há segurança sobre a área ou confrontações

● **Não se exigem essas averbações para:**

- Penhora, arresto, sequestro, citação em processos, restrições judiciais/administrativas;
- Garantias reais ou pessoais com eficácia real (ex: hipoteca, alienação fiduciária).

## 🗨️ Exemplos práticos

1. **Falta de CPF do proprietário** → precisa averbar antes de registrar uma venda.
2. **Imóvel com descrição antiga, sem logradouro ou CEP** → precisa incluir esses dados antes de registrar desmembramento.
3. **Área com erro de metragem e confrontações incertas** → precisa passar por retificação de área conforme arts. 212 e 213 da Lei 6.015/73.
4. **Imóvel urbano sem número de CIF** → deve ser averbado antes de registrar instituição de condomínio.

## 🟡 Dica importante: o que pode ser usado para complementar os dados?

- Escritura pública anterior;
- Declaração do proprietário/interessado;
- Documentos oficiais;
- Mapas, plantas, memorial descritivo assinado por profissional com ART.

## 📌 Resumo Visual

Item a averbar	Quando é obrigatório?	Pode ser feito com...
Dados pessoais (CPF, nome, etc.)	Sempre que faltar	Documentos oficiais
Alterações civis (casamento, divórcio, etc.)	Quando tiver ocorrido	Certidões e declarações
Descrição do imóvel (CEP, rua, limites)	Se estiver incompleta ou desatualizada	Plantas, declarações, mapas
Cadastros obrigatórios (CCIR, CIF, CAR, etc.)	Se não constarem na matrícula	Certidões ou documentos dos órgãos
Retificação de área	Quando a descrição for imprecisa ou insegura	Procedimento do art. 213 da Lei 6.015/73

### **Subseção II** **Dos dados pessoais**

Art. 440-AT. **Ainda que haja omissão de mais de um dado de especialidade subjetiva, será realizada uma única averbação de dados pessoais, por pessoa ou por casal.**

### **Subseção III** **Das alterações de estado ou personalidade civil**

Art. 440-AU. As averbações de casamento, separação, restabelecimento da sociedade conjugal, divórcio e óbito, bem como de reconhecimento ou dissolução de união estável, **serão realizadas individualmente, em atos autônomos, observado o princípio da continuidade.**

*Parágrafo único.* **Quando ocorrer alteração do nome civil das partes,** em decorrência dos fatos descritos no *caput*, **essa informação será consignada na própria averbação.**

#### **Subseção IV Dos dados dos imóveis**

Art. 440-AV. **A averbação de descrição do imóvel será realizada em ato único,** ainda que vários elementos de especialidade objetiva sejam alterados ou atualizados.

*Parágrafo único.* A averbação de descrição do imóvel **que servir apenas para incluir o CEP na matrícula, sem outros elementos de especialidade objetiva, será gratuita.**

#### **Subseção V Dos cadastros imobiliários**

Art. 440-AW. Quando existente **mais de um cadastro imobiliário vinculado a um imóvel e solicitada averbação de seus números no mesmo protocolo, essa será considerada como ato único para fins de realização do ato registral.**

*Parágrafo único.* Os cadastros imobiliários poderão abranger mais de um imóvel, na forma de seus regulamentos, e **não constituem ônus real ou pessoal reipersecutório para fins de emissão de certidão.**

#### **Subseção VI Da retificação de área**

#### **✓ IMPORTANTÍSSIMO**

Art. 440-AX. **A averbação de retificação de área** de imóveis urbanos e rurais será realizada na forma dos [arts. 212 e 213 da Lei n. 6.015/1973](#), **resultando em posterior averbação de encerramento da matrícula retificada e abertura de nova matrícula com a atual descrição e as devidas remissões recíprocas.**

§ 1.º. A declaração expressa dos confinantes de que os limites divisórios foram respeitados poderá ser realizada na planta, no memorial descritivo ou em instrumento apartado, observando o disposto no [art. 220 do Código Civil. \(incluído pelo Provimento CN n. 195, de 3.6.2025\)](#).

§ 2.º. **As declarações apresentadas pelo proprietário, pelo profissional técnico e pelos confinantes deverão ser assinadas com firma reconhecida ou mediante assinatura eletrônica avançada ou qualificada.**

**§ 3.º. É dispensada a anuência do confinante:**

I - **no caso de imóveis rurais, se o imóvel confrontante e a nova descrição do imóvel objeto da retificação tiverem sido certificados pelo Incra** na forma do [§ 5.º do art. 176 da Lei n. 6.015/1973](#); e



## II – se o imóvel confrontante for bem público e consistir em:

a) **águas públicas, tais como rios navegáveis, correntes ou depósitos hídricos**, com respeito aos pertinentes terrenos reservados, nos termos do art. 14 do Código de Águas ([Decreto n. 24.643/1934](#)); e

b) **bem público de uso comum, tais como estradas, rodovias, ferrovias e outras vias de circulação, respeitada a faixa de domínio público e eventual área *non aedificandi***.

§ 4.º. **Havendo necessidade de retificação da área global do imóvel rural e tendo o requerente apresentado pedido concomitante de desmembramento**, cujas poligonais desmembradas estejam georreferenciadas e certificadas no Incra, deverá o oficial, nesta ordem:

I - realizar a averbação de retificação administrativa da área global; e

II - posteriormente, realizar averbação de desmembramento, com posterior averbação de encerramento da matrícula anterior, abrindo tantas matrículas quantas forem as parcelas desmembradas.

§ 5.º. Na hipótese do § 4.º deste artigo, **é dispensada a certificação pelo Incra da área global objeto do memorial descritivo (art. 176, § 5.º, da Lei n. 6.015/1973), desde que as parcelas desmembradas tenham sido certificadas pelo Incra e correspondam integralmente ao somatório da área global, conforme mapa e memorial descritivo** elaborados por profissional técnico habilitado, caso em que os prazos de eficácia da prenotação em relação ao desmembramento ficarão suspensos enquanto o procedimento de retificação extrajudicial estiver em curso.

§ 6.º. **Aplica-se à unificação ou fusão de imóveis, no que couber, a regra procedimental prevista nos §§ 4.º e 5.º deste artigo.**

§ 7.º. O deferimento do pedido de retificação de área dependerá do cumprimento dos requisitos legais e do convencimento do oficial de registro de imóveis, na forma da Lei de Registros Públicos e da legislação processual.

§ 8.º. **Em caso de indeferimento** (do pedido de retificação), deverá ser expedida **nota devolutiva fundamentada** na qual o oficial de registro de imóveis indicará as razões da formação de seu convencimento e, sempre que possível, **informará os meios de o requerente cumprir as exigências legais, podendo requisitar a apresentação de declarações, laudos, arquivos eletrônicos ou outros documentos complementares, especialmente, como meios de prova e de análise da conformidade dos trabalhos técnicos.**

§ 9.º. **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.**

---

## ✓ Procedimentos de Averbação de Saneamento\*\*

### 👤 Subseção II – Dos Dados Pessoais

- Se faltar mais de um dado (ex: CPF, estado civil, profissão):
  - ✓ É feita uma única averbação por pessoa ou por casal.
  - Evita cobranças múltiplas para dados da mesma pessoa.

---

### 🔗 Subseção III – Alterações de Estado Civil

- **Eventos como:** casamento, divórcio, separação, óbito, união estável etc.

- ✔ Cada fato é averbado individualmente, em atos separados (autônomos).
- Mudança de nome civil (ex: após casamento ou divórcio):
  - ✔ A alteração do nome é registrada na própria averbação correspondente.

## Subseção IV – Dados do Imóvel

- Se for necessário atualizar ou corrigir a descrição do imóvel:
  - ✔ Tudo será feito em um único ato de averbação, mesmo com várias alterações.
- 📄 Quando for apenas para incluir o CEP:
  - ✔ Averbação será gratuita.

## Subseção V – Cadastros Imobiliários

- Se forem apresentados vários cadastros no mesmo pedido:
  - ✔ Será considerada averbação única.
- Os cadastros podem se referir a mais de um imóvel e não criam ônus reais (não limitam direitos de propriedade).

## Subseção VI – Retificação de Área

- Quando a área, formato ou limites do imóvel estão incorretos:
  - Deve seguir os arts. 212 e 213 da Lei 6.015/73.
  - Após retificação:
    - ✔ A matrícula antiga é encerrada.
    - ✔ Uma nova matrícula é aberta, com a descrição correta.

### Procedimentos importantes:

Situação	Procedimento
✔ Área retificada com anuência dos vizinhos	Pode ser feita com assinatura (reconhecida ou eletrônica) do proprietário, técnico e confrontantes
✔ Confrontante é imóvel certificado pelo INCRA ou bem público (rios, estradas etc.)	<b>Dispensa</b> anuência do vizinho
✔ Retificação + Desmembramento	1. Retifica área total → 2) Desmembra → 3) Abre novas matrículas
✔ Parcelas desmembradas já certificadas	Não precisa certificar a área global
✔ Unificação ou fusão de imóveis	Segue mesmo procedimento acima
✘ Pedido não cumpre os requisitos	Oficial emite <b>nota devolutiva fundamentada</b> com orientações para regularizar

Situação	Procedimento
⚠️ Suspeita de grilagem ou fraude	Oficial deve <b>comunicar o juiz e o Ministério Público</b> com cópia dos documentos