



Cartório

Márcio Gonzalez

Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis · Sirinhaém - PE

RETIFICAÇÃO DE ÁREA & GEORREFERENCIAMENTO DE IMÓVEIS RURAIS E URBANOS

Checklists Operacionais · Art. 213, LRP · Lei 13.838/2019 · Lei 14.382/2022 · Lei 14.620/2023
Decreto 4.449/2002 · Decreto 12.689/2025 · Norma INCRA 3ª Ed. · Código de Normas TJ-PE

CONTEÚDO DESTE MATERIAL:

01	CHECKLIST — REQUERIMENTO E LEGITIMIDADE Protocolo · Documentos do requerente · Competência do RI
02	CHECKLIST — DOCUMENTAÇÃO TÉCNICA Planta · Memorial descritivo · ART/RRT/TRT · Declarações do profissional
03	CHECKLIST — ANUÊNCIA DOS CONFRONTANTES Quem deve anuir · 6 formas · Notificação · Anuência tácita · Impugnação
04	CHECKLIST — GEORREFERENCIAMENTO & SIGEF Obrigatoriedade por faixa · Decreto 12.689/2025 · Certificação INCRA
05	CHECKLIST — QUALIFICAÇÃO REGISTRAL Análise preliminar e de mérito · Sobreposição · Retificação intramuros
06	CHECKLIST — ENCERRAMENTO E REGISTRO Deferimento · Emolumentos · Nova matrícula · Controle interno

Este material destina-se ao uso interno da serventia. Os campos em colchetes [] devem ser preenchidos com os dados do caso concreto. Observar sempre o CN-TJ-PE, os Provimentos do CNJ e a legislação federal vigente.

Márcio Gonzalez Leite

Tabelião e Registrador de Imóveis · Sirinhaém/PE · 2025/2026

01

CHECKLIST — REQUERIMENTO E LEGITIMIDADE

Protocolo e verificação inicial · Art. 213, LRP · Art. 13, LRP · Lei 14.382/2022

Destinação

Verificação pelo Oficial ou Escrevente no ato do protocolo e na fase de análise preliminar. Percorrer antes de qualquer qualificação de mérito. Aplica-se tanto a imóveis rurais quanto urbanos.

A ANÁLISE PRELIMINAR — REQUERIMENTO

- Há requerimento escrito, datado e assinado pelo interessado?** **OBRIGATÓRIO**
Princípio rogatório (art. 13, LRP). Sem requerimento não há protocolo nem tramitação. Única exceção: retificação de ofício (art. 213, I, LRP).
- O requerimento está assinado com firma reconhecida?** **OBRIGATÓRIO**
Art. 246, §1º, LRP. Reconhecimento por autenticidade é mais seguro, mas não obrigatório. Conferir autenticidade do selo.
- O requerimento identifica o registrador, a matrícula/transcrição e o pedido?** **OBRIGATÓRIO**
Deve indicar: destinatário, fato, fundamento jurídico e especificação do que se pretende retificar.
- O requerente tem legitimidade ativa para o pedido?** **OBRIGATÓRIO**
Legitimados: proprietário · adquirente com título no protocolo · credor de ônus real inscrito · inventariante (espólio) · qualquer interessado que comprove seu direito. Art. 213, §1º, LRP.
- Se representado: há procuração com poderes específicos ou gerais de administração?** **OBRIGATÓRIO**
Procuração pública: dispensa documentos societários. Procuração particular: exigir certidão da Junta + contrato social + verificar validade.

B DOCUMENTOS DO REQUERENTE

- Pessoa física: CPF, RG, estado civil, profissão e nacionalidade?** **OBRIGATÓRIO**
Se os dados já constam da matrícula sem divergência, dispensa-se reapresentação. Verificar especialidade subjetiva (art. 176, §1º, III, 2, LRP).
- Se casado: informar regime de bens (art. 176, §1º, III, 2, LRP)?** **OBRIGATÓRIO**
A retificação de área NÃO exige outorga conjugal (art. 1.647, CC não se aplica). O estado civil deve estar correto na qualificação.
- Pessoa jurídica: CNPJ + contrato social/estatuto consolidado + ata de nomeação?** **OBRIGATÓRIO**
Verificar poderes de representação para o ato e prazo de validade do mandato.
- Não há impedimento legal ao requerente (falência, liquidação, interdição)?** **OBRIGATÓRIO**
Verificar se há restrição ao exercício de direitos que impeça a prática do ato.

C COMPETÊNCIA E MODALIDADE

- Este Ofício de RI é competente? Deve ser o da situação atual do imóvel.** **OBRIGATÓRIO**
Art. 213, LRP. Se registro ainda estiver em RI anterior: requerente apresenta certidão daquela serventia.
- A retificação envolve alteração de medidas perimetrais (área, distâncias, confrontações)?** **OBRIGATÓRIO**
SIM → modalidade BILATERAL — exige documentação técnica completa + anuência dos confrontantes. NÃO → verificar se é retificação de ofício (art. 213, I) ou unilateral sem impacto perimetral.
- Se retificação de ofício: o erro é exclusivamente de grafia/escrita, sem alterar área ou divisas?** **OBRIGATÓRIO**
Art. 213, I, LRP. Neste caso: sem requerimento formal mínimo e sem anuência de confrontantes. Registrador age de ofício.

**PROTOCOLO E PRAZOS**

O protocolo gera prioridade e inicia a contagem dos prazos. Mesmo sem todos os documentos, o protocolo é possível — a qualificação plena ocorre em momento posterior. Todos os prazos são computados em dias úteis (art. 9º, §3º, LRP — Lei 14.382/2022).

Oficial / Escrevente: _____

Nº Protocolo: _____

Data: ____ / ____ / ____

Matrícula nº: _____

02

CHECKLIST — DOCUMENTAÇÃO TÉCNICA

Planta · Memorial Descritivo · ART/RRT/TRT · Declarações do Profissional

Destinação

Para uso na qualificação da retificação BILATERAL (art. 213, II, LRP). Verificar toda a documentação técnica antes de prosseguir para as fases de anuência e qualificação de mérito.

A PLANTA (MAPA) DO IMÓVEL

- A planta identifica completamente o imóvel (matrícula, localização, município, comarca)?**
A identificação na planta deve corresponder à matrícula/transcrição objeto da retificação.

OBRIGATÓRIO
- Todos os vértices da poligonal estão demarcados com número sequencial?**
Ex.: V-01, V-02 ... ou P1, P2 ... — cada vértice com número ou letra identificadora.

OBRIGATÓRIO
- Constam azimute e distância de cada segmento entre vértices consecutivos?**
Dados obrigatórios para individualização do imóvel e compatibilidade com o memorial.

OBRIGATÓRIO
- Para imóvel rural: constam coordenadas geodésicas (SIRGAS 2000) de cada vértice?**
Norma INCRA 3ª Edição (2013). Memoriais em SAD-69 devem ser convertidos antes.

OBRIGATÓRIO
- Todos os confrontantes ATUAIS estão identificados com nome e matrícula (se possível)?**
NÃO os do título antigo — os confrontantes atuais conforme o fôlio real. Art. 213, §16, LRP.

OBRIGATÓRIO
- A escala é adequada à dimensão do imóvel e está indicada na planta?**
Escala inadequada pode ocultar imprecisões relevantes para a qualificação.

OBRIGATÓRIO
- Servidões existentes estão indicadas com área, medidas, ângulos e localização?**
Servidão sem registro deve ter título providenciado concomitantemente à retificação.

OBRIGATÓRIO
- Cursos d'água estão indicados com declaração de navegabilidade/flutuabilidade?**
Rios e lagos navegáveis/flutuáveis são bens públicos — seus titulares devem ser notificados como confrontantes (Decreto 24.643/1934 e CF/88, art. 20, III).

OBRIGATÓRIO
- Consta rosa dos ventos ou indicação do Norte magnético/geográfico?**
Elemento de orientação obrigatório para leitura técnica da planta.

OBRIGATÓRIO
- Há espaço para assinatura/anuência dos confrontantes (quando coletada na planta)?**
Se a anuência for colhida na planta: vinculada expressamente àquele mapa e memorial (art. 9º, §7º, Decreto 4.449/2002).

OBRIGATÓRIO
- A planta traz assinaturas do profissional responsável e do proprietário/requerente?**
Ambas as assinaturas são necessárias para conferir autenticidade ao documento técnico.

OBRIGATÓRIO
- Consta texto de responsabilidade civil e criminal (art. 213, §14, LRP)?**
Declaração de responsabilidade do profissional e do requerente deve constar na planta.

OBRIGATÓRIO

B MEMORIAL DESCRITIVO

- O ponto inicial de partida está claramente identificado (ex.: Vértice V-01)?**
A poligonal deve ter início e fechamento no mesmo ponto. Qualquer abertura na poligonal é causa de nota devolutiva.

OBRIGATÓRIO
- Cada segmento descreve: azimute, distância e confrontante?**
Formato: "deste ponto segue com azimute X e distância Y metros até o Vértice V-02, confrontando com [nome/matrícula do confrontante]".

OBRIGATÓRIO
- Para rurais: coordenadas geodésicas (lat., long. e altitude) de todos os vértices?**
Norma INCRA 3ª Edição — inclusão de altitude diferencia a 3ª da 2ª edição.

OBRIGATÓRIO
- A poligonal está fechada e a área calculada está na unidade correta?**
Rurais: hectares. Urbanos: metros quadrados. Inconsistência aritmética é causa de exigência.

OBRIGATÓRIO

- O memorial é rigorosamente compatível com a planta (sem divergência alguma)?**
 Qualquer divergência entre memorial e planta — azimutes, distâncias, confrontantes ou área — é causa de nota devolutiva.

OBRIGATÓRIO
- Constam: nome, CREA/CAU/CRT, número de registro e data de elaboração do profissional?**
 Elementos de identificação obrigatórios do responsável técnico pelo levantamento.

OBRIGATÓRIO
- Consta número e data do ART/RRT/TRT quitado referente a este trabalho específico?**
 ART genérica não atende. Deve identificar o imóvel e o tipo de serviço prestado.

OBRIGATÓRIO

C ART / RRT / TRT — HABILITAÇÃO PROFISSIONAL

- O documento de habilitação está quitado e refere-se especificamente ao trabalho?**
 Engenheiro → ART (CREA) · Arquiteto e Urbanista → RRT (CAU) · Geógrafo → TRT (CRT).

OBRIGATÓRIO
- A ART/RRT/TRT identifica o imóvel e o tipo de serviço (levantamento, georreferenciamento)?**
 ART genérica "para serviços de engenharia" não atende. A especificidade é requisito de validade.

OBRIGATÓRIO

D DECLARAÇÕES OBRIGATÓRIAS DO PROFISSIONAL — Art. 213, §14, LRP

- Declaração de responsabilidade civil e criminal pela veracidade das informações?**
 Art. 213, §14, LRP. A mais importante — sem ela o procedimento não prossegue. Profissional e requerente respondem civil e criminalmente.

OBRIGATÓRIO
- Declaração de ausência de outros confrontantes além dos indicados na planta?**
 Garante ao registrador que a notificação abrangerá todos os interessados.

OBRIGATÓRIO
- Declaração de retificação intramuros (art. 213, §9º, LRP)?**
 A retificação não implica transferência de área de terceiros. Se houver transferência real: escritura pública de alteração de divisas, não retificação.

OBRIGATÓRIO
- Declaração de levantamento in loco (presença física no imóvel)?**
 Não se admite levantamento apenas por documentos ou imagens. Deve ser pessoal ou sob supervisão do responsável técnico.

OBRIGATÓRIO
- Declaração sobre navegabilidade/flutuabilidade dos cursos d'água (se existentes)?**
 Navegáveis/flutuáveis: bem público → titular deve ser notificado como confrontante. Consultar ANA para verificação.

OBRIGATÓRIO
- Declaração das benfeitorias existentes no imóvel?**
 Divergência com a matrícula exige averbação de construção ou demolição antes ou concomitantemente à retificação.

OBRIGATÓRIO

IMÓVEL RURAL — DOCUMENTOS ESPECÍFICOS

CCIR atualizado (art. 176, §1º, II, 3, LRP) · ITR quitado — últimos 5 exercícios (art. 22, §3º, Lei 4.947/66) · CAR (Lei 12.651/2012) · Certidão INCRA/SIGEF quando o prazo já venceu para a faixa de área (ver Seção 04).

03

CHECKLIST — ANUÊNCIA DOS CONFRONTANTES

Quem deve anuir · Formas · Notificação · Anuência tácita · Impugnação — Art. 213, §§2º-10, LRP

Destinação

TODA retificação bilateral — rural ou urbana — exige anuência dos confrontantes das divisas alcançadas. A ÚNICA dispensa vigente é para desmembramento/parcelamento/remembramento com SIGEF (Lei 13.838/2019 + Rec. CNJ 41/2019). A MP 910/2019 caducou em 19/05/2020 e NUNCA entrou em vigor — não serve de fundamento para dispensa de anuência.

A IDENTIFICAÇÃO DOS CONFRONTANTES A NOTIFICAR

- | | | |
|--------------------------|--|--------------------|
| <input type="checkbox"/> | Foram identificadas APENAS as divisas ALCANÇADAS pela alteração? (art. 213, §16, LRP)
Somente confrontantes das divisas efetivamente alteradas precisam ser notificados. | OBRIGATÓRIO |
| <input type="checkbox"/> | Proprietário registrado (titular do domínio conforme matrícula vigente)?
Confrontante principal — sempre notificar quando a divisa for alcançada pela alteração. | OBRIGATÓRIO |
| <input type="checkbox"/> | Titular de direito real aquisitivo registrado (promessa de C&V registrada)?
Inovação do art. 213, §10, LRP (Lei 14.382/2022) — notificar mesmo não sendo proprietário pleno. | OBRIGATÓRIO |
| <input type="checkbox"/> | Se houver usufruto constituído: notificar TANTO o usufrutuário QUANTO o nu-proprietário?
Têm direitos distintos sobre o imóvel confrontante — ambos precisam anuir. | OBRIGATÓRIO |
| <input type="checkbox"/> | Se alienação fiduciária no confrontante: notificar o credor fiduciário?
Na AF de bem imóvel, o credor (fiduciário) detém a propriedade resolúvel (art. 23, Lei 9.514/97) — tem interesse legítimo nos limites físicos. | OBRIGATÓRIO |
| <input type="checkbox"/> | Se confrontante é Poder Público: notificar via ofício ao responsável pelo bem?
União, Estado, Município, autarquia ou fundação pública. Prazo pode ser estendido até 60 dias a pedido fundamentado. | OBRIGATÓRIO |
| <input type="checkbox"/> | Se confrontante falecido com inventário aberto: notificar o inventariante?
Inventariante representa o espólio (art. 75, VII, CPC). Se inventário encerrado e partilha registrada: notificar os herdeiros. | OBRIGATÓRIO |
| <input type="checkbox"/> | Se condomínio geral: basta anuência de qualquer condômino (art. 213, §10, I)?
Não é necessária unanimidade — qualquer condômino pode anuir por todos (art. 1.314, CC). | OBRIGATÓRIO |
| <input type="checkbox"/> | Se condomínio edilício: representado pelo síndico — verificar mandato vigente?
Art. 213, §10, II. Exigir comprovação do mandato do síndico. | OBRIGATÓRIO |

QUEM NÃO É CONFRONTANTE — não precisa anuir:

Quem não é confrontante	Fundamento
Credor hipotecário	Art. 213, §10, III, "a", LRP
Credor pignoratício	Art. 213, §10, III, "a", LRP
Titular de crédito vincendo	Art. 213, §10, III, "b", LRP
Cônjuge do confrontante	Retificação não é alienação — art. 1.647, CC não se aplica
Locatário com contrato averbado	Direito pessoal — sem interesse nas divisas físicas

B FORMAS DE OBTENÇÃO DA ANUÊNCIA

- | | | |
|--------------------------|---|--------------------|
| <input type="checkbox"/> | 1ª forma — Assinatura direta na planta ou memorial?
Forma mais prática. A anuência NÃO pode ser genérica — deve estar expressamente vinculada àquele mapa e memorial (art. 9º, §7º, Decreto 4.449/2002). Assinatura legível e identificada. | OBRIGATÓRIO |
|--------------------------|---|--------------------|

- 2ª forma — Instrumento particular apartado?**
 Deve identificar: imóvel retificando, matrícula, profissional responsável e o memorial/planta a que se refere. Recomenda-se reconhecimento de firma.

OBRIGATÓRIO
- 3ª forma — Escritura pública de anuência?**
 Forma mais robusta. Vinculada ao mapa e memorial específicos (art. 9º, §7º, Decreto 4.449/2002). Recomendada em caso de litígio potencial.

OBRIGATÓRIO
- 4ª forma — Notificação pelo RTD (carta registrada com AR)?**
 Registrador intima o confrontante via RTD com AR. Prazo: 15 dias da entrega. Silêncio = anuência tácita.

OBRIGATÓRIO
- 5ª forma — Correio com Aviso de Recebimento (AR)?**
 AR deve ser arquivado nos autos. Prazo: 15 dias da data de recebimento. Silêncio = anuência tácita.

OBRIGATÓRIO
- 6ª forma — Edital (pessoal e/ou eletrônico)?**
 Apenas após esgotamento dos meios pessoais. 2x em jornal local. Lei 14.620/2023: quando não se identifica o titular → notificar ocupante + edital eletrônico.

OBRIGATÓRIO

C ANUÊNCIA TÁCITA — PRAZO E REGISTRO NOS AUTOS

- O prazo de 15 dias corridos foi observado a partir da entrega da notificação?**
 Art. 213, §4º, LRP. Contado da data de entrega (data no AR ou certidão do RTD).

OBRIGATÓRIO
- Decorrido o prazo sem manifestação: anuência tácita registrada formalmente nos autos?**
 Registrar: data da notificação, prazo expirado, ausência de manifestação e declaração expressa de anuência tácita (art. 213, §4º, LRP). Não é necessário novo contato.

OBRIGATÓRIO
- Para Poder Público: houve prorrogação do prazo até 60 dias se solicitada?**
 A pedido do ente público e com fundamentação — possibilidade reconhecida pela prática.

RECOMENDADO

D TRATAMENTO DA IMPUGNAÇÃO

- A impugnação é INFUNDADA (genérica, sem fundamento concreto)?**
 Ex.: "não concordo", "é errado" — sem indicar onde/como a retificação causa prejuízo. Registrador REJEITA DE PLANO com decisão motivada (art. 213, §5º, LRP).

OBRIGATÓRIO
- A impugnação é FUNDAMENTADA (indica fundamento, dano concreto, documentos)?**
 Registrador INTIMA o requerente/profissional por 5 dias para resposta. Tenta composição amigável. Frustrada: remessa ao Juízo Corregedor Permanente.

OBRIGATÓRIO
- A controvérsia versa sobre direito de propriedade (não apenas questão técnica)?**
 Remessa às vias ordinárias (ação judicial). O procedimento administrativo é encerrado.

OBRIGATÓRIO

04

CHECKLIST — GEORREFERENCIAMENTO & SIGEF

Obrigatoriedade · Prazos Escalonados · Decreto 12.689/2025 · Certificação INCRA

Destinação

Verificação pelo Oficial na qualificação de qualquer ato envolvendo imóvel RURAL. Identificar o tipo de ato e a faixa de área ANTES de qualquer exigência ou dispensa. Imóveis URBANOS NÃO se sujeitam ao regime INCRA/SIGEF.

A IDENTIFICAÇÃO DO ATO E DA FAIXA DE ÁREA

O imóvel é rural ou urbano? (definição fiscal: ITR = rural · IPTU = urbano)

O regime de georreferenciamento obrigatório (INCRA/SIGEF) aplica-se EXCLUSIVAMENTE a imóveis rurais.

OBRIGATÓRIO

Qual é o tipo de ato a ser praticado?

Desmembramento/parcelamento/remembramento → SIGEF obrigatório em QUALQUER área. Transferência (C&V, doação, permuta) → verificar faixa de área. Retificação bilateral → geo técnico obrigatório + SIGEF conforme faixa.

OBRIGATÓRIO

Qual é a área do imóvel conforme a matrícula?

A área registrada define a faixa e o prazo de obrigatoriedade do SIGEF. Em caso de dúvida, adotar a área real apurada no levantamento técnico.

OBRIGATÓRIO
TABELA DE PRAZOS ESCALONADOS — Decreto 4.449/2002 + Decreto 12.689/2025:

Faixa de área	Prazo original	Situação atual
Acima de 5.000 ha	Desde 20/11/2003	JÁ VENCIDO — exige SIGEF
1.000 a 5.000 ha	Desde 20/11/2004	JÁ VENCIDO — exige SIGEF
500 a 1.000 ha	Desde 20/11/2008	JÁ VENCIDO — exige SIGEF
250 a 500 ha	Desde 20/11/2013	JÁ VENCIDO — exige SIGEF
100 a 250 ha	Desde 20/11/2018	JÁ VENCIDO — exige SIGEF
25 a 100 ha	Desde 26/10/2023	JÁ VENCIDO — exige SIGEF
Abaixo de 25 ha	Previsto: 26/10/2025	PRORROGADO até 21/10/2029 (Decreto 12.689/2025)

B VERIFICAÇÃO PRÁTICA POR TIPO DE ATO

DESMEMBRAMENTO / PARCELAMENTO / REMEMBRAMENTO de imóvel rural?

Exige certidão SIGEF em QUALQUER área, desde sempre (art. 9º, Decreto 4.449/2002). O Decreto 12.689/2025 NÃO alterou esta regra. Sem SIGEF: negar o registro.

OBRIGATÓRIO

TRANSFERÊNCIA de imóvel rural com área ABAIXO de 25 ha?

Decreto 12.689/2025 prorrogou a exigência de SIGEF até 21/10/2029. Memorial técnico com coordenadas geodésicas ainda é exigível (especialidade objetiva). CCIR + ITR + CAR continuam obrigatórios.

OBRIGATÓRIO

TRANSFERÊNCIA de imóvel rural com área de 25 ha a 100 ha?

Prazo venceu em 26/10/2023. Exige certidão SIGEF + memorial técnico. Registros anteriores sem SIGEF não geram direito adquirido.

OBRIGATÓRIO

TRANSFERÊNCIA de imóvel rural com área ACIMA de 100 ha?

Prazo já vencido entre 2003 e 2018 conforme a faixa. Certidão SIGEF obrigatória.

OBRIGATÓRIO

RETIFICAÇÃO BILATERAL de imóvel rural (qualquer área)?

Exige memorial técnico georreferenciado + SIGEF quando prazo já vencido. Anuência dos confrontantes SEMPRE obrigatória.

OBRIGATÓRIO

- AVERBAÇÕES que não modificam a descrição do imóvel (construção, hipoteca, usufruto)?**
 NÃO exigir georreferenciamento. Esses atos não alteram divisas ou área. Exigir geo nesses casos é excesso de qualificação.

OBRIGATÓRIO

C VERIFICAÇÃO DA CERTIDÃO INCRA/SIGEF

- A certidão SIGEF foi verificada online pelo código hash / QR Code?**
 Verificação de autenticidade obrigatória. O hash garante que o documento é o original emitido pelo sistema federal.

OBRIGATÓRIO

- O memorial técnico corresponde ao polígono certificado na certidão SIGEF?**
 Comparar área, coordenadas dos vértices e identificação do imóvel na certidão com os dados do memorial apresentado.

OBRIGATÓRIO

- O referencial geodésico é SIRGAS 2000 (Res. IBGE 01/2005)?**
 Memoriais em SAD-69 ou qualquer outro referencial devem ser rejeitados. Conversão deve ser feita antes da submissão ao SIGEF.

OBRIGATÓRIO

- As tolerâncias posicionais da Norma INCRA 3ª Ed. estão atendidas?**
 Limites artificiais (cercas, muros) $\leq 0,50$ m · Limites naturais (rios, riachos) $\leq 3,00$ m · Limites inacessíveis (manguezais, pântanos) $\leq 7,50$ m.

RECOMENDADO

- Há aumento significativo de área (>5%) mesmo com SIGEF sem sobreposição?**
 Questionar o profissional sobre a origem da diferença. Verificar matrículas dos confrontantes. Se há indício de avanço sobre terceiros: exigir retificação bilateral prévia com anuência.

OBRIGATÓRIO

- Verificação complementar por software de sobreposição realizada? (art. 1.205, p.u., CN-TJ-PE)**
 A certidão SIGEF só verifica sobreposição com imóveis já cadastrados. Imóveis vizinhos não certificados não aparecem — verificação própria é recomendável.

RECOMENDADO

O QUE A CERTIDÃO SIGEF NÃO GARANTE

NÃO reconhece domínio · NÃO confirma que os limites estão corretos · NÃO verifica conflito com áreas públicas não cadastradas no SIGEF · NÃO garante presença física do profissional no imóvel · NÃO substitui a qualificação registral. Quem qualifica domínio e limites é o REGISTRADOR.

05

CHECKLIST — QUALIFICAÇÃO REGISTRAL

Análise preliminar e de mérito · Sobreposição · Intramuros · Situações especiais

Destinação

Fase de qualificação de mérito pelo Oficial — após verificação da documentação técnica e das anuências. A qualificação é atividade jurídica exclusiva do registrador (art. 3º, Lei 8.935/1994): jurídica, obrigatória, pessoal, independente, global e unitária, motivada, responsável e revisável.

A ANÁLISE PRELIMINAR — ASPECTOS PROCEDIMENTAIS

- | | | |
|--------------------------|--|--------------------|
| <input type="checkbox"/> | Todos os legitimados foram incluídos no requerimento (nenhum titular omitido)?
Verificar se há condôminos, herdeiros ou outros titulares que deveriam integrar o pedido. | OBRIGATÓRIO |
| <input type="checkbox"/> | Representação de incapaz: está corretamente assistido ou representado?
Menores → pais/tutores · Interditados → curador · Ausentes → curador nomeado. | OBRIGATÓRIO |
| <input type="checkbox"/> | Todos os confrontantes das divisas alcançadas foram identificados e notificados?
A ausência de notificação de confrontante é causa de nulidade posterior do registro. | OBRIGATÓRIO |
| <input type="checkbox"/> | Se houve anuência tácita: o prazo expirado está registrado formalmente nos autos?
Verificar: prazo de 15 dias expirou sem manifestação → anuência tácita registrada nos autos? Se não: providenciar o registro antes do deferimento. | OBRIGATÓRIO |
| <input type="checkbox"/> | Documentos do imóvel rural completos: CCIR, ITR (5 exercícios), CAR?
Ausência de qualquer destes impede o registro — são requisitos legais inafastáveis. | OBRIGATÓRIO |
| <input type="checkbox"/> | Em caso de impugnação: o requerente/profissional foi intimado por 5 dias para resposta?
Art. 213, §5º, LRP. Antes de qualquer decisão sobre a impugnação, o requerente deve ser ouvido. | OBRIGATÓRIO |

B ANÁLISE DE MÉRITO — LIVRE CONVENCIMENTO MOTIVADO

- | | | |
|--------------------------|--|--------------------|
| <input type="checkbox"/> | A retificação está claramente intramuros (não avança sobre outros registros)?
A nova descrição deve abranger apenas área que já pertencia ao imóvel, porém mal descrita. Qualquer avanço sobre registro de terceiro deve ser negado. | OBRIGATÓRIO |
| <input type="checkbox"/> | Há indícios de inclusão de área não titulada (aumento injustificado de área)?
Aumento desproporcional sem justificativa técnica plausível: questionar o profissional. Resposta insatisfatória: negar o registro. | OBRIGATÓRIO |
| <input type="checkbox"/> | Há omissão de parcela — tentativa de encobrir destaque ou alienação informal?
Planta que abrange apenas parte do imóvel pode ser sinal de alienação irregular. Verificar histórico da matrícula. | OBRIGATÓRIO |
| <input type="checkbox"/> | A planta refere-se apenas à posse do requerente, ocultando parte do imóvel em condomínio?
A retificação deve abranger a totalidade do imóvel conforme a matrícula, não apenas a fração possuída por um dos condôminos. | OBRIGATÓRIO |
| <input type="checkbox"/> | Inclui área pública (logradouro, rio navegável, ferrovia, APP)?
Retificação NÃO pode incorporar área pública ao patrimônio privado. Instrumento correto: investidura (art. 76, Lei 14.133/2021). Negar o registro. | OBRIGATÓRIO |
| <input type="checkbox"/> | Trata-se de retificação cumulada com unificação sem identidade plena de titulares?
Unificação exige identidade de titulares e ausência de ônus incompatíveis entre as matrículas. | OBRIGATÓRIO |
| <input type="checkbox"/> | Os dados do memorial conferem com a matrícula/transcrição (especialidade objetiva)?
O imóvel deve ser identificável como o mesmo em todas as etapas — princípio da continuidade (art. 237, LRP). | OBRIGATÓRIO |
| <input type="checkbox"/> | Servidões existentes estão indicadas e têm título registrado?
Servidão aparente sem registro deve ter seu título providenciado antes ou concomitantemente à retificação. | OBRIGATÓRIO |

■ REGRA DE OURO DA QUALIFICAÇÃO — QUANDO NEGAR

A retificação DEVE SER NEGADA quando não for possível: (1) verificar que o registro corresponde ao imóvel descrito na planta/memorial; (2) identificar todos os confinantes tabulares; (3) quando implicar transposição de área pública para o domínio privado — mesmo sem impugnação (art. 225, §3º, LRP). A negativa de retificação é exercício regular da qualificação, não ato ilícito.

C SITUAÇÕES ESPECIAIS

- | | | |
|--------------------------|--|--------------------|
| <input type="checkbox"/> | Apuração de remanescente (art. 213, §7º, LRP): matrícula com área "aproximada"? | OBRIGATÓRIO |
| | Aplicar o mesmo procedimento da retificação bilateral: planta + memorial + ART + anuências + CCIR + ITR + CAR + SIGEF (conforme faixa). Área menor que a declarada não elimina nenhuma das exigências. | |
| <input type="checkbox"/> | Imóvel confrontante em disputa judicial: todos os titulares registrados foram notificados? | OBRIGATÓRIO |
| | Demandante e demandado devem ser notificados — a anuência de um não afasta o interesse do outro. | |
| <input type="checkbox"/> | Confrontante pessoa jurídica extinta: verificar representação adequada? | OBRIGATÓRIO |
| | Falência: administrador judicial. Liquidação: verificar quem assumiu o patrimônio. Impossibilidade: art. 213, §17 (Lei 14.620/2023) — ocupante + edital eletrônico. | |
| <input type="checkbox"/> | Imóvel integra massa falida ou recuperação judicial? | OBRIGATÓRIO |
| | Retificável se o negócio for ANTERIOR ao reconhecimento judicial da falência, ressalvados arts. 129 e 130 da Lei 11.101/2005. | |

06
CHECKLIST — ENCERRAMENTO E REGISTRO

Deferimento · Emolumentos · Nova matrícula · Comunicações · Controle interno

Destinação

Fase final do procedimento. Verificar antes de lavrar o deferimento e registrar a retificação na matrícula. Para imóveis rurais georreferenciados: encerramento da matrícula anterior e abertura de nova matrícula são OBRIGATÓRIOS (art. 9º, §5º, Decreto 4.449/2002).

A DECISÃO DE DEFERIMENTO

- A decisão de deferimento está fundamentada e registrada nos autos?** **OBRIGATÓRIO**
 A qualificação positiva deve ser motivada. Registrar: data, motivo do deferimento, referência aos documentos analisados.
- Todas as anuências (expressas ou tácitas) estão formalmente documentadas nos autos?** **OBRIGATÓRIO**
 Anuências expressas: documentos arquivados. Anuências tácitas: registro formal do prazo expirado e ausência de manifestação.
- Não há impugnação pendente ou recurso ao Juízo Corregedor?** **OBRIGATÓRIO**
 O deferimento só pode ser lavrado após resolução de todas as impugnações. Impugnação infundada rejeitada + prazo de recurso decorrido: prosseguir.

B EMOLUMENTOS

- Base de cálculo aplicada corretamente?** **OBRIGATÓRIO**
 Imóvel URBANO: base = valor venal do imóvel. Imóvel RURAL: base = valor indicado no ITR do exercício mais recente. Consultar tabela de emolumentos de Pernambuco vigente (TJPE).
- Em caso de indeferimento: retido apenas o valor da prenotação?** **OBRIGATÓRIO**
 O registrador retém apenas a taxa de prenotação quando há qualificação negativa e o requerente não recorreu ou desistiu.
- Emolumentos recolhidos e comprovante arquivado nos autos?** **OBRIGATÓRIO**
 O recibo deve integrar os autos do procedimento.

C MATRÍCULA — AVERBAÇÃO OU ABERTURA DE NOVA

- Retificação SEM georreferenciamento: averbação na matrícula existente?** **OBRIGATÓRIO**
 Regra geral: retificação sem geo não exige encerramento da matrícula anterior. A averbação é lançada na matrícula existente com a nova descrição.
- Retificação COM georreferenciamento (imóvel rural): encerrar matrícula anterior e abrir nova matrícula?** **OBRIGATÓRIO**
 OBRIGAÇÃO LEGAL (art. 9º, §5º, Decreto 4.449/2002). Aplica-se em TODOS os casos de geo, independentemente da dimensão da alteração. Sem exceção.
- Nova matrícula contém descrição completa com coordenadas, azimutes, distâncias e vértices?** **OBRIGATÓRIO**
 A nova matrícula deve ter descrição georreferenciada completa — não apenas remissão ao memorial técnico.
- TODOS os ônus e gravames da matrícula anterior foram transpostos para a nova?** **OBRIGATÓRIO**
 Hipotecas, penhoras, alienações fiduciárias, servidões, usufrutos e quaisquer outros gravames devem ser rigorosamente transpostos. Omissão gera grave irregularidade.
- A matrícula encerrada foi averbada com referência à nova matrícula aberta?** **OBRIGATÓRIO**
 O encerramento deve constar como averbação na matrícula anterior com referência ao número da nova matrícula, para garantir a continuidade da cadeia dominial.

D COMUNICAÇÕES E CONTROLE INTERNO

Certidão de inteiro teor da matrícula atualizada expedida ao requerente?
Recomendado após o registro para documentação do êxito do procedimento.

RECOMENDAD
O

Para imóvel rural: proprietário orientado a atualizar o CCIR no INCRA com a nova área?
Após o registro da retificação, o CCIR deve ser atualizado junto ao INCRA para refletir a nova área regularizada.

RECOMENDAD
O

Autos do procedimento arquivados na serventia conforme o CN-TJ-PE?
Art. 1.201, §7º, CN-TJ-PE. Toda a documentação do procedimento deve ser arquivada.

OBRIGATÓRIO

CONTROLE INTERNO DO REGISTRO

Oficial / Escrevente responsável: _____	Nº Prenotação: _____
Data do deferimento: ____ / ____ / _____	Matrícula nº (original): _____
Nº da nova matrícula (se geo): _____	Registro nº AV- _____
Emolumentos (R\$): _____	Data do registro: ____ / ____ / _____

LEGISLAÇÃO DE REFERÊNCIA DESTE CHECKLIST

Lei 6.015/1973 (LRP), arts. 13, 176, 213, 225 · Lei 13.838/2019 · Lei 14.382/2022 · Lei 14.620/2023 · Lei 4.947/66, art. 22, §3º · Lei 12.651/2012 (CAR) · Decreto 4.449/2002 · Decreto 12.689/2025 · Norma INCRA 3ª Ed. (2013) · Res. IBGE 01/2005 (SIRGAS 2000) · Rec. CNJ 41/2019 · Decreto 24.643/1934 · Arts. 1.201 e 1.205, p.u., CN-TJ-PE.