

MG

CARTÓRIO MÁRCIO GONZALEZ

RETIFICAÇÃO DE ÁREA & GEORREFERENCIAMENTO DE IMÓVEIS RURAIS

Modalidades · Procedimento Bilateral · Documentos Necessários
Georreferenciamento · Certificação INCRA/SIGEF · Anuência de Confrontantes
Prazos Escalonados · Níveis de Precisão · Decreto 12.689/2025
Código de Normas de Pernambuco · Fluxogramas · 10 Casos Práticos

Márcio Gonzalez Leite

Tabelião e Registrador de Imóveis — Sirinhaém/PE

SUMÁRIO

1. Sistema Registral e Retificação de Área	p. 4
Fundamentos, função social e princípios registrais	
2. Modalidades de Retificação	p. 5
Ofício, unilateral, bilateral e administrativo-judicial	
3. Retificação Bilateral: Documentos Necessários	p. 7
Requerimento, planta, memorial, ART, declarações e documentos rurais	
4. Anuência dos Confrontantes — Regra Geral	p. 11
Obrigatoriedade, formas de obter, anuência tácita e impugnação	
5. Quem São (e Quem Não São) os Confrontantes	p. 14
Rol legal, situações especiais — Lei 14.382/2022	
6. Evolução Legislativa da Anuência	p. 17
Lei 13.838/2019, MP 910/2019, CNJ 41/2019, Leis 14.382 e 14.620	
7. Georreferenciamento — Fundamentos e Conceitos	p. 19
Ato técnico x ato administrativo, SGB, SIRGAS 2000	
8. Obrigatoriedade do Georreferenciamento	p. 21
Quando exigir, quando não exigir, prazos escalonados por área	
9. Decreto 12.689/2025	p. 24
O que mudou, o que não mudou e impacto prático no cartório	
10. Níveis de Precisão — Norma INCRA 3ª Edição (2013)	p. 26
Tolerâncias por tipo de limite, SIGEF, fluxo de certificação	
11. Certificação INCRA/SIGEF e a Qualificação Registral	p. 28
Efeitos da certidão, limites e responsabilidade do registrador	
12. Procedimento Registral Interno	p. 29
Protocolo, qualificação, notificações, diligências e encerramento	
13. Apuração de Remanescente e Áreas Públicas	p. 32
Procedimento específico, desapropriação e investidura	
14. Documentos Ambientais e Fiscais	p. 33
CAR, CCIR e ITR — exigências, alcance e consequências	
15. Código de Normas de Pernambuco	p. 34
CN-PE aplicado à retificação de área e georreferenciamento	
16. Fluxogramas Decisórios	p. 35
Qual modalidade? Exigir geo? Exigir anuência?	
17. Exemplos Práticos Comentados	p. 38
10 casos reais do cotidiano registral explicados	
18. Checklist do Registrador	p. 41
Qualificação completa da retificação bilateral em 6 grupos	
19. Legislação de Referência	p. 43

Federal, CNJ, INCRA e Pernambuco

1

SISTEMA REGISTRAL E RETIFICAÇÃO DE ÁREA

Fundamentos, função social e princípios registrais

1.1 — O Registro de Imóveis e a Segurança Jurídica

O Registro de Imóveis é o repositório público e oficial da situação jurídica dos bens imóveis. Sua missão central é garantir a segurança jurídica nas relações que envolvem o direito de propriedade — assegurando ao adquirente que o que está registrado corresponde à realidade, e ao credor que a garantia que ele aceita é válida e eficaz.

Para cumprir essa missão, é imprescindível que os dados registrados — em especial a descrição física do imóvel — correspondam à realidade fática. A divergência entre o que consta na matrícula e o que existe no mundo real gera insegurança, litígios e prejuízos a proprietários, credores e adquirentes.

A retificação de área é o instrumento legal que permite corrigir ou atualizar a descrição do imóvel no fôlio real, adequando-a à situação fática do bem. Com o avanço do georreferenciamento geodésico, esse instrumento ganhou nova dimensão — a identificação dos imóveis rurais passou a ser possível com precisão centimétrica, eliminando as imprecisões históricas das antigas descrições por "braças", "confrontantes" e "rumos magnéticos".

1.2 — Princípios Registrais Aplicáveis à Retificação

Especialidade Objetiva:

O imóvel deve ser descrito de forma clara, precisa e individualizada (art. 176, I, 3 da LRP). Para imóveis rurais, essa especialidade exige coordenadas geodésicas no referencial SIRGAS 2000 após o prazo de obrigatoriedade. Descrições vagas — por confrontantes ou por medidas incertas — não satisfazem o princípio.

Princípio Rogatório:

Salvo retificação de ofício, o procedimento depende de requerimento formal do interessado (art. 13 da LRP). Sem requerimento, não há protocolo, não há tramitação. O registrador não pode iniciar procedimento de retificação bilateral por iniciativa própria.

Continuidade:

A retificação deve partir da situação registrada e manter a cadeia dominial íntegra. Qualquer alteração de confrontante ou de medida deve ser compatível com o histórico da matrícula — o imóvel deve ser identificável como o mesmo em todas as etapas.

Qualificação Registral:

O registrador não é mero homologador de documentos técnicos ou certidões administrativas. Deve analisar criticamente o memorial, a planta, as anuências e a correspondência com o fôlio real — mesmo havendo certificação SIGEF, a responsabilidade pela qualificação é do registrador.

Publicidade e Eficácia Erga Omnes:

As retificações, ao serem registradas, têm eficácia contra todos, vinculando terceiros a partir do assentamento no fôlio real. Por isso a exigência de anuência dos confrontantes: a nova descrição valerá também contra eles.

Legalidade:

O registrador só pratica atos previstos em lei. Qualquer exigência ou dispensa feita pelo registrador precisa ter amparo legal expresso. Exigir o que a lei não prevê é excesso; dispensar o que a lei exige é ilegalidade.

2

MODALIDADES DE RETIFICAÇÃO DE ÁREA

Ofício, unilateral, bilateral e administrativo-judicial

A Lei de Registros Públicos prevê diferentes modalidades de retificação conforme a natureza do erro e a extensão das alterações pretendidas. Identificar corretamente a modalidade é o primeiro passo para o procedimento adequado — e para saber quais documentos exigir.

1

RETIFICAÇÃO DE OFÍCIO

Art. 213, I, LRP

O registrador corrige, independentemente de provocação formal, erros evidentes que não alteram medidas perimetrais — erros de escrita, grafia, transposição de rumos ou designação de confrontantes.

- Erros de digitação/grafia no nome de confrontantes ou logradouros
- Atualização de denominação de logradouro (rua renomeada por lei municipal)
- Correção de Algarismo claramente trocado (ex.: 101,5m registrado como 10,15m)
- Correção de nome do próprio imóvel por erro de escrita
- NÃO abrange alteração de área, distâncias ou confrontações
- Não exige requerimento nem anuência de confrontantes

2

RETIFICAÇÃO UNILATERAL

Art. 213, II, LRP — sem alteração perimetral

Requerida pelo titular, corrige dados do imóvel sem que haja alteração de medidas perimetrais que alcance divisas de confrontantes. O registrador defere sem necessidade de notificação.

- Inserção de dados faltantes na matrícula que não modifiquem divisas
- Correção de área quando a nova medida não implica alteração de confrontação
- Atualização cadastral sem impacto nas divisas do imóvel
- Exige requerimento e documentação mínima, mas não anuência de confrontantes
- Distinção da bilateral: o registrador deve analisar se há ou não alteração perimetral antes de enquadrar nesta modalidade

3

RETIFICAÇÃO BILATERAL

Art. 213, II, LRP — com alteração perimetral

Modalidade mais comum e mais complexa. Toda alteração de área que implique mudança de divisas. Exige levantamento técnico, anuência dos confrontantes cujas divisas são alcançadas e procedimento formal completo.

- Toda alteração de área que implique mudança de divisas (aumento ou redução)
- Georreferenciamento que atualiza medidas perimetrais do imóvel rural
- Apuração de remanescente com levantamento topográfico
- Regularização de imóvel com descrição lacunosa (área "aproximada")
- Exige: planta + memorial + ART + declarações + anuência de confrontantes
- Para imóveis rurais: CCIR + ITR + CAR + SIGEF (conforme prazo)

4 RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVO-JUDICIAL

Art. 213, §§5º e 6º, LRP

Inicia como bilateral e torna-se judicial quando há impugnação fundamentada que não se resolve na via administrativa. O registrador remete ao Juiz Corregedor Permanente.

- Ocorre quando confrontante impugna de forma fundamentada
- O registrador intima o requerente por 5 dias para resposta
- Frustrada a composição amigável: remessa obrigatória ao Juízo
- O Juiz decide com ou sem realização de diligências
- Impugnação infundada pode ser rejeitada de plano pelo registrador (art. 213, §5º)

3

RETIFICAÇÃO BILATERAL: DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

Requerimento, planta, memorial, ART, declarações e documentos rurais

3.1 — O Requerimento e o Princípio Rogatório

O requerimento é o ato propulsor do procedimento de retificação bilateral — sem ele não há protocolo nem tramitação (princípio rogatório, art. 13 da LRP). A única exceção é a retificação de ofício (art. 213, I, LRP). O requerimento deve ser datado e assinado pelo interessado com **firma reconhecida** (art. 246, §1º, LRP). Mesmo que falte algum documento, o protocolo pode ser feito — a qualificação plena ocorre em momento posterior.

O requerimento atenderá, no que couber, aos requisitos da petição inicial do CPC (art. 319). Deve indicar: o registrador a quem é dirigido; qualificação completa do requerente (nome, pronome, estado civil, união estável se houver, profissão, CPF, RG, endereço eletrônico, domicílio); fato e fundamento jurídico do pedido; pedido com especificações (qual matrícula/transcrição, o que se pretende retificar).

Legitimados para requerer (art. 213, §1º e jurisprudência):

- Proprietário do imóvel (titular da matrícula/transcrição vigente)
- Adquirente com título ainda não registrado mas apresentado ao protocolo
- Credor de ônus real inscrito (credor hipotecário, fiduciário, enfiteuta)
- Inventariante, nos casos de imóvel integrante de espólio
- Qualquer interessado que comprove seu direito — demonstração concreta
- Detentor de imissão provisória na posse (direito real — art. 1.225, XIV, CC)
- Quem necessite da retificação para viabilizar averbação de penhora (STJ)

■ Firma reconhecida — por semelhança ou por autenticidade?

A LRP exige firma reconhecida no requerimento (art. 246, §1º), mas não especifica a modalidade. O reconhecimento por autenticidade (presença física do subscriptor perante o tabelião) é mais seguro contra fraudes, mas não é obrigatório. Recomenda-se que o registrador confira o selo do reconhecimento para verificar sua autenticidade.

3.2 — Documentos Pessoais do Requerente

Pessoa física: CPF, RG (ou CNH), estado civil (com regime de bens se casado — art. 176, §1º, III, 2, LRP), profissão, nacionalidade, endereço eletrônico. Se os dados coincidirem com os já constantes na matrícula, não é necessário apresentar novos documentos (princípio da especialidade subjetiva). Divergência ou ausência de dados: exigir cópia autenticada do documento faltante.

Pessoa jurídica: CNPJ, contrato social consolidado ou estatuto, ata de eleição/nomeação do representante legal, comprovando poderes de representação para o ato. **Procuração pública:** dispensa a apresentação de documentos societários (tabelião já verificou). **Procuração particular:** exigir certidão da Junta Comercial atualizada, contrato social com última alteração consolidada e verificar se o prazo de validade não expirou e se não houve revogação.

3.3 — Planta (Mapa) do Imóvel

A planta é a representação gráfica do imóvel e das suas relações com os confrontantes. Deve ser elaborada **in loco** — o profissional precisa ter ido fisicamente ao imóvel. O IBAPE/SP orienta a comparação entre dimensões registrárias e fáticas (do imóvel e dos vizinhos), para garantir que a nova área não avance sobre registros de terceiros. A conferência pelo registrador é **formal** — ele não é perito técnico, mas pode usar ferramentas como Google Earth e cadastros administrativos para confrontação básica dos dados.

- Identificação completa do imóvel (matrícula, localização, município, comarca)
- Todos os vértices da poligonal demarcados com número sequencial
- Azimute e distância de cada segmento entre vértices consecutivos
- Coordenadas geodésicas de cada vértice (SIRGAS 2000 para imóveis rurais)
- Identificação de todos os confrontantes atuais (não os do título antigo) com nome e matrícula
- Escala adequada à dimensão do imóvel, indicada no mapa
- Indicação de servidões existentes: área, medidas perimetrais, ângulos de deflexão e localização
- Indicação de cursos d'água com declaração de navegabilidade/flutuabilidade
- Rosa dos ventos ou indicação do Norte magnético/geográfico
- Espaço reservado para assinatura/anuência dos confrontantes (quando na planta)
- Assinatura do profissional habilitado com número de registro
- Assinatura do proprietário/requerente
- Texto do art. 213, §14, LRP nas retificações administrativas (responsabilidade)

■ Servidões na planta — atenção redobrada:

Servidões devem constar na planta e no memorial com especialização completa. Mesmo que não estejam registradas, devem ser indicadas — e o profissional deverá providenciar o registro do título de constituição. A retificação de uma servidão exige anuência do credor dela (imutabilidade unilateral). Servidão aparente pode ser adquirida por usucapião (art. 1.379, CC).

3.4 — Memorial Descritivo

O memorial é a descrição técnica escrita e detalhada do perímetro do imóvel. Deve ser rigorosamente compatível com a planta — qualquer divergência entre os dois documentos é causa de nota devolutiva.

- Ponto inicial de partida claramente identificado (ex.: vértice V-01)
- Descrição sequencial de cada segmento: "deste ponto segue com azimute X e distância Y metros até o vértice V-02"
- Coordenadas geodésicas de todos os vértices (latitude, longitude e altitude — 3ª Ed. INCRA)
- Identificação do confrontante de cada segmento (nome, matrícula se conhecida)
- Fechamento da poligonal no ponto inicial com área calculada
- Área total em hectares (para rurais) ou metros quadrados (para urbanos)
- Identificação do profissional: nome, CREA/CAU/CRT, número de registro
- Número e data do ART/RRT/TRT quitado
- Data e local de elaboração

3.5 — Habilitação Profissional: ART, RRT e TRT

O documento de habilitação técnica deve estar quitado e referir-se especificamente ao trabalho em questão — não basta uma ART genérica "para serviços de engenharia". A ART/RRT/TRT deve identificar o imóvel e o tipo de serviço prestado (levantamento planimétrico, georreferenciamento etc.).

PROFISSIONAL	DOCUMENTO	ÓRGÃO COMPETENTE
--------------	-----------	------------------

Engenheiro (civil, agrimensor, cartógrafo, geólogo)	ART — Anotação de Responsabilidade Técnica	CREA
Arquiteto e Urbanista	RRT — Registro de Responsabilidade Técnica	CAU
Geógrafo	TRT — Termo de Responsabilidade Técnica	CRT

3.6 — Declarações Obrigatórias do Profissional

A norma técnica e a LRP exigem que o profissional subscreva declarações específicas, sob pena de responsabilidade civil e criminal (art. 213, II, §14, LRP). Respondem civil e criminalmente **também os requerentes**, mesmo sem dolo — basta imprudência, negligência ou imperícia na elaboração dos trabalhos.

1. Responsabilidade civil e criminal (art. 213, §14):

O profissional e o requerente declaram ter ciência de que respondem civil e criminalmente pela veracidade das informações. Esta é a declaração mais importante — sem ela o procedimento não prossegue.

2. Ausência de outros confrontantes:

Declaração expressa de que não há outros confrontantes além dos indicados na planta e no memorial. Garante ao registrador que a notificação abrangeu todos os interessados.

3. Retificação intramuros (art. 213, §9º):

Declaração de que a retificação não implica transferência de área de terceiros — todo o espaço reconhecido já pertencia ao imóvel, mas estava mal descrito. Se houver efetivamente transferência de área entre vizinhos, o instrumento correto é escritura pública de alteração de divisas (art. 213, §9º, LRP), não retificação.

4. Levantamento in loco:

Declaração de que o levantamento foi efetuado com presença física no imóvel, pessoalmente ou sob supervisão do profissional responsável. Não se admite levantamento apenas a partir de documentos ou imagens.

5. Cursos d'água — navegabilidade e fluviabilidade:

Se o imóvel é confrontado ou atravessado por cursos d'água, o profissional declara se são navegáveis/fluviáveis (bem público da União ou Estado — art. 20, III e 26, I, CF/88; Decreto 24.643/1934) ou simples acidentes geográficos (particulares). O STJ firmou que a CF/88 aboliu a propriedade privada de rios e lagos. Rios e lagos navegáveis ou fluviáveis são sempre públicos — seus titulares (União ou Estado) devem ser notificados como confrontantes.

6. Benfeitorias existentes:

Identificação das benfeitorias presentes no imóvel. Divergência com a matrícula exige documentos para averbação de construção ou demolição antes ou concomitantemente à retificação.

Exemplo Prático — Exemplo — Rio atravessa o Sítio São João em Sirinhaém

O Sítio São João tem um córrego que o corta ao meio. O engenheiro levanta o imóvel e o profissional deve declarar: (a) se o córrego é navegável ou fluviável → se sim, pertence ao Estado de Pernambuco, que deve ser notificado como confrontante (Procuradoria do Estado); (b) se não for navegável/fluviável → é acidente geográfico, tratado como marco divisório, e pertence proporcionalmente aos proprietários de ambas as margens. A ANA disponibiliza mapa interativo online para consulta.

3.7 — Documentos Específicos para Imóveis Rurais

Exigências exclusivas para o imóvel rural:

- CCIR — Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (art. 176, §1º, II, 3, LRP): indispensável; deve estar atualizado
- ITR — Comprovante de quitação dos últimos 5 exercícios fiscais (art. 22, §3º, Lei 4.947/66): ausência impede o registro
- CAR — Cadastro Ambiental Rural (Lei 12.651/2012): obrigatório para todas as propriedades rurais; quando inscrito, dispensa averbação de Reserva Legal no RI
- Certidão INCRA/SIGEF — quando exigível conforme prazos escalonados (ver Capítulo 8); dispensa temporária para imóveis < 25ha pelo Decreto 12.689/2025

Exemplo Prático — Checklist documental — retificação bilateral de imóvel rural de 60 ha

Sítio com 60 ha em Sirinhaém-PE, retificação bilateral para alterar área de 60 para 63 ha (imóvel na faixa de 25-100 ha, prazo SIGEF vencido em 26/10/2023): [] Requerimento assinado pelo proprietário [] CPF, RG, comprovante de estado civil do requerente [] Planta com vértices, confrontantes, coordenadas, azimutes e distâncias [] Memorial descritivo georreferenciado (SIRGAS 2000) [] ART quitada do engenheiro responsável [] Declarações: responsabilidade civil/criminal, intramuros, in loco, confrontantes, cursos d'água, benfeitorias [] Certidão SIGEF (obrigatória — prazo vencido) [] CCIR atualizado [] Comprovante de quitação do ITR — últimos 5 exercícios [] CAR (verificar inscrição) [] Anuência dos confrontantes das divisas alcançadas pela alteração

4

ANUÊNCIA DOS CONFRONTANTES — REGRA GERAL

Obrigatoriedade, formas de obter, anuência tácita e tratamento da impugnação

4.1 — A Regra: Toda Retificação Bilateral Exige Anuência

Toda retificação que importe em alteração de medida perimetral — área, distâncias ou confrontações — exige a notificação e a obtenção de anuência dos confrontantes cujas divisas são alcançadas pela alteração (art. 213, II, §§ 2º, 3º e 4º da LRP). Esta regra aplica-se tanto a imóveis **rurais** quanto **urbanos** — para os imóveis urbanos, **nunca há dispensa** de anuência, pois não existe qualquer previsão legal de exceção.

Base legal da anuência:

- Art. 213, §2º, LRP: o registrador notificará os confrontantes para manifestação de concordância.
- Art. 213, §4º, LRP: silêncio no prazo de 15 dias = anuência tácita.
- Art. 213, §16, LRP: somente os confrontantes das DIVISAS ALCANÇADAS pela alteração precisam ser notificados.
- Art. 213, §10, LRP (Lei 14.382/2022): rol legal de quem é confrontante.

4.2 — As Seis Formas de Obter a Anuência

1ª	<p>Assinatura direta na planta ou memorial</p> <p>O confrontante assina diretamente na planta ou no memorial descritivo, vinculando sua anuência ao documento específico. É a forma mais prática e barata. A anuência NÃO pode ser genérica ("ano com quaisquer retificações") — deve estar clara e expressamente vinculada àquele mapa e memorial em questão (art. 9º, §7º, Decreto 4.449/2002). A assinatura deve ser legível e identificada.</p>
2ª	<p>Instrumento particular apartado</p> <p>O confrontante assina documento separado, que deve identificar expressamente: o imóvel retificando, a matrícula, o profissional responsável, e o memorial e a planta a que se refere. Recomenda-se reconhecimento de firma ou assinatura com documento de identificação, para evitar contestações futuras.</p>
3ª	<p>Escritura pública de anuência</p> <p>O confrontante manifesta concordância por escritura pública lavrada em cartório de notas, também vinculada ao mapa e memorial específicos (art. 9º, §7º, Decreto 4.449/2002). É a forma mais robusta juridicamente, mas tem custo de emolumentos. Recomendada quando há litígios potenciais ou o confrontante é pessoa jurídica com exigências formais de representação.</p>
4ª	<p>Notificação pelo RTD</p> <p>O registrador intima o confrontante por meio do Registro de Títulos e Documentos, via carta registrada com AR. O RTD certifica a entrega e devolve o comprovante ao cartório de imóveis. Prazo de 15 dias a partir da notificação. Silêncio = anuência tácita. Forma segura e com documentação formal da notificação.</p>
5ª	<p>Correio com Aviso de Recebimento</p> <p>Notificação enviada diretamente pelo registrador ao endereço do confrontante por carta registrada com AR. O AR deve ser arquivado nos autos. Prazo de 15 dias da data de recebimento (data consignada no AR). Silêncio = anuência tácita.</p>

6ª

Edital (pessoal e/ou eletrônico)

Cabível quando esgotados os meios pessoais de localização do confrontante. Publica-se 2x em jornal local ou de grande circulação. A Lei 14.620/2023 (§17 ao art. 213) criou também o edital eletrônico na internet, quando não se identifica o titular — notifica-se então o ocupante + edital eletrônico. Transcorrido o prazo sem impugnação: anuência tácita.

4.3 — Anuência Tácita: Prazo, Efeitos e Registro nos Autos

O prazo para manifestação do confrontante é de **15 dias corridos** a partir da data da notificação (art. 213, §4º, LRP). Decorrido o prazo sem manifestação, o registrador registra a anuência tácita nos autos, consignando a data da notificação, o prazo e a ausência de manifestação. A partir daí, prossegue o procedimento normalmente — não é necessária nova tentativa de contato.

4.4 — Tratamento da Impugnação

A lei distingue dois tipos de impugnação, com tratamentos diferentes:

TIPO DE IMPUGNAÇÃO	COMO IDENTIFICAR	TRATAMENTO PELO REGISTRADOR
Infundada	Manifestação genérica, sem indicação de fundamento concreto (ex.: "não concordo", "é errado", sem indicar porquê)	Registrador REJEITA DE PLANO com decisão motivada (art. 213, §5º, LRP). O confrontante pode recorrer ao Juiz Corregedor.
Fundamentada	O confrontante indica: o fundamento concreto da discordância, qual medida ou divisa está errada e qual deveria ser	Registrador INTIMA o requerente/profissional por 5 dias para resposta. Busca composição amigável. Se frustrada: remessa ao Juízo Corregedor.

Exemplo Prático — Anuência tácita — confrontante notificado que não responde

O registrador enviou notificação por AR ao confrontante do "Sítio Santa Maria" em 05/03/2026. O AR foi entregue em 07/03/2026. O prazo de 15 dias encerrou em 22/03/2026 sem qualquer resposta. Conduta: o registrador registra nos autos que em 07/03/2026 foi notificado fulano de tal, confrontante pelo lado Norte, sobre a retificação de área em curso; que transcorreram 15 dias sem manifestação; e que, nos termos do art. 213, §4º da LRP, considera-se obtida a anuência tácita. Prosseguir com o procedimento.

5

QUEM SÃO (E QUEM NÃO SÃO) OS CONFRONTANTES

Rol legal do art. 213, §10, LRP — Lei 14.382/2022

5.1 — A Inovação da Lei 14.382/2022

Antes da Lei 14.382/2022, a definição de confrontante para fins de retificação era essencialmente doutrinária, o que gerava divergências práticas e insegurança nos procedimentos. A Lei 14.382/2022 inseriu o §10 no art. 213 da LRP, trazendo um rol legal expresso de quem deve ser considerado confrontante — e de quem não deve.

5.2 — SÃO confrontantes — devem ser notificados/anuir:

QUEM É CONFRONTANTE	OBSERVAÇÃO PRÁTICA
Proprietário registrado	Titular do domínio conforme a matrícula/transcrição vigente no RI.
Titular de direito real aquisitivo registrado	Quem tem promessa de compra e venda registrada (§10, inserido pela Lei 14.382/2022 — inovação importante).
Usufrutuário E nu-proprietário	Quando há usufruto constituído: AMBOS devem ser notificados, pois têm direitos distintos sobre o imóvel confrontante.
Enfiteuta	Tem posse e uso perpétuo do imóvel; é legitimado para manifestar-se sobre suas divisas.
Credor fiduciário (na alienação fiduciária de imóvel)	Na AF de bem imóvel, o credor (fiduciário) detém a propriedade resolúvel — tem interesse legítimo nos limites físicos do imóvel.
Poder Público	Quando o imóvel confrontante é bem público (União, Estado, Município, autarquia, fundação pública). A notificação é via ofício ao responsável pela gestão do bem. Prazo pode ser diferenciado.
Inventariante (imóvel em espólio)	Quando o confrontante faleceu e há inventário aberto: notificar o inventariante, que representa o espólio.
Herdeiros identificáveis (sem inventário)	Se o confrontante faleceu sem inventário aberto: notificar todos os herdeiros identificáveis.
Representante do condomínio geral	Qualquer condômino pode anuir em nome de todos (art. 1.314, CC). Não é necessária unanimidade.
Síndico do condomínio edifício	Representa o condomínio edifício como confrontante. Exigir comprovação do mandato vigente.

5.3 — NÃO são confrontantes — não precisam anuir:

QUEM NÃO É CONFRONTANTE	FUNDAMENTO E OBSERVAÇÃO
Credor hipotecário	Art. 213, §10, III, "a", LRP. Tem garantia real mas não afeta as divisas físicas. Sua garantia é sobre o valor econômico do imóvel, não sobre seus limites.
Credor pignoratício	Art. 213, §10, III, "a", LRP. O penhor não guarda relação com os limites físicos do imóvel.

Titular de crédito vincendo	Art. 213, §10, III, "b", LRP. Crédito futuro não confere interesse direto nos limites físicos do imóvel confrontante.
Cônjuge do confrontante	Basta a anuência de UM dos cônjuges/companheiros proprietários. Retificação não é alienação nem constituição de ônus real (art. 1.647, CC não se aplica). Exigir assinatura do cônjuge é excesso de qualificação.
Locatário com contrato averbado	Direito pessoal/obrigacional — sem interesse nas divisas físicas.

5.4 — Situações Especiais na Identificação dos Confrontantes

Confrontante não localizado:

Esgotar os meios razoáveis: endereço da matrícula, consulta à Receita Federal (CPF/CNPJ), RTD. Após esgotamento documentado, proceder com edital (Lei 14.620/2023: notificar o ocupante + edital eletrônico na internet quando o titular não é identificado).

Confrontante pessoa jurídica extinta:

Verificar se houve liquidação ou falência. Em caso de falência: administrador judicial é o representante. Em caso de liquidação: verificar quem assumiu o patrimônio. Persistindo a impossibilidade: aplicar o procedimento do §17, art. 213 (Lei 14.620/2023).

Imóvel confrontante em disputa judicial:

O registrador deve notificar os titulares registrados (demandante e demandado), informando sobre o procedimento. A anuência de um deles não afasta o interesse do outro — ambos devem ser contemplados.

Imóvel confrontante sem matrícula / ainda em transcrição:

Identificar o titular pela transcrição e proceder à notificação normalmente. A ausência de matrícula não dispensa a notificação do confrontante — apenas dificulta sua identificação.

6

EVOLUÇÃO LEGISLATIVA DA ANUÊNCIA

O histórico que toda equipe precisa conhecer

Este capítulo é essencial para resolver definitivamente a confusão gerada pelas sucessivas tentativas legislativas de dispensar a anuência de confrontantes em retificações com georreferenciamento. Muitos profissionais e advogados ainda alegam dispensa baseada em normas que nunca entraram em vigor ou que foram limitadas. Conheça o histórico completo:

Lei 13.838/2019	<i>Acrescentou §13 ao art. 176 LRP</i>
<p>Dispensou a anuência de confrontantes no georreferenciamento realizado no contexto de desmembramento, parcelamento e remembramento de imóveis rurais. A dispensa aplica-se quando há certificação INCRA. Não alcança retificações bilaterais comuns.</p>	<p>Status: VIGENTE — mas limitada a desmembramento/parcelamento/remembramento</p>
Recomendação CNJ nº 41/2019	<i>Limitação interpretativa</i>
<p>O CNJ editou recomendação aos registros de imóveis de todo o Brasil, confirmando que a dispensa criada pela Lei 13.838/2019 aplica-se SOMENTE ao contexto de desmembramento, parcelamento e remembramento. NÃO se aplica a retificações bilaterais comuns. Esta recomendação pacificou a interpretação.</p>	<p>Status: VIGENTE — limitou e pacificou o alcance da Lei 13.838/2019</p>
MP 910/2019 — CADUCADA EM 19/05/2020	<i>Tentou inserir §17 ao art. 213 da LRP</i>
<p>A Medida Provisória 910/2019 propôs dispensar a anuência de confrontantes nas retificações bilaterais de imóveis rurais quando houvesse certificação INCRA de qualquer nível de precisão. A MP caducou em 19/05/2020 sem ser convertida em lei. Por isso, jamais teve eficácia jurídica definitiva. Qualquer alegação de dispensa baseada na MP 910 é inválida.</p>	<p>Status: CADUCADA — jamais entrou em vigor definitivamente</p>
Lei 14.382/2022 — Lei SERP	<i>Reformulou profundamente o art. 213 da LRP</i>
<p>Trouxe avanços relevantes: definição legal de quem é confrontante (§10); procedimento de notificação por edital eletrônico na internet; criação do art. 176-A (aquisição originária). MAS não restaurou a dispensa de anuência nas retificações bilaterais. Se o legislador quisesse criar essa dispensa, teria feito expressamente.</p>	<p>Status: VIGENTE — aperfeiçoou o art. 213, mas sem dispensa de anuência</p>
Lei 14.620/2023	<i>Inseriu §17 ao art. 213 LRP</i>
<p>Criou o procedimento alternativo para quando NÃO se identifica o titular do imóvel confrontante: notificar o ocupante + publicação de edital eletrônico na internet. Não dispensou a anuência — apenas criou alternativa para o confrontante não identificado.</p>	<p>Status: VIGENTE — procedimento alternativo, não dispensa a anuência</p>

x CONCLUSÃO DEFINITIVA — PARA A EQUIPE MEMORIZAR

Não existe, no ordenamento jurídico vigente, NENHUMA norma que dispense a anuência dos confrontantes em retificação bilateral pelo fato de haver certificação INCRA/SIGEF — de qualquer nível de precisão.

A MP 910/2019 que criaria essa dispensa caducou em 2020 e jamais entrou em vigor. O registrador que dispensar a anuência por força de certificação INCRA pratica ato sem amparo legal, passível de impugnação, recurso ao Juiz Corregedor e responsabilização.

A ÚNICA dispensa vigente é do art. 176, §13, LRP (Lei 13.838/2019): georreferenciamento certificado em desmembramento/parcelamento/remembramento — confirmada pela Recomendação CNJ 41/2019.

6.1 — Quadro-Resumo: Exige ou Não Exige Anuência?

Use este quadro como guia rápido de consulta na triagem de cada caso:

SITUAÇÃO	ANUÊNCIA?	FUNDAMENTO
Retificação bilateral — qualquer imóvel (rural ou urbano)	SEMPRE EXIGE	Art. 213, II, §2º, LRP
Retificação de ofício (art. 213, I) — erro de grafia, número, nome de logradouro	NÃO EXIGE	Art. 213, I, LRP — sem alteração de divisas
Desmembramento/parcelamento/remembramento rural com certidão SIGEF	NÃO EXIGE	Art. 176, §13, LRP (Lei 13.838/2019) + Rec. CNJ 41/2019
Desmembramento/parcelamento/remembramento rural SEM certidão SIGEF	EXIGE	Sem o requisito da Lei 13.838/2019, aplica-se a regra geral
Desmembramento/parcelamento de imóvel URBANO	EXIGE	Lei 13.838/2019 não se aplica a urbanos
Retificação bilateral com certidão SIGEF (geo certificado)	EXIGE	SIGEF não dispensa anuência. MP 910/2019 caducou.
Transferência (venda/doação) de imóvel rural	NÃO EXIGE	Transferência não é retificação — ato distinto
Averbação de construção, usufruto, hipoteca	NÃO EXIGE	Não altera divisas ou área do imóvel

6.2 — Exemplos Práticos de Anuência

Exemplo Prático — Caso A — Retificação bilateral urbana: anuência obrigatória

O imóvel urbano de Carlos em Sirinhaém tem na matrícula 200 m², mas o levantamento técnico apurou 220 m². Carlos quer retificar. O imóvel faz divisa com dois vizinhos (Norte e Sul) e com a rua (Leste). Quem precisa anuir? • Vizinho do Norte: SIM — sua divisa é alcançada pela alteração • Vizinho do Sul: SIM — sua divisa é alcançada • Prefeitura (rua): SIM — logradouro público é confrontante • Cônjuge de Carlos: NÃO — retificação não é ato de alienação (art. 1.647, CC) • Banco com hipoteca sobre o imóvel de Carlos: NÃO — credor hipotecário não é confrontante (art. 213, §10, III, "a", LRP)

Exemplo Prático — Caso B — Retificação com credor fiduciário: anuência necessária

A Fazenda Boa Vista (80 ha) está alienada fiduciariamente ao Banco XYZ como garantia de financiamento. O proprietário (devedor fiduciante) quer retificar a área de 80 para 85 ha. O Banco XYZ precisa anuir? SIM. O credor fiduciário é PROPRIETÁRIO do imóvel sob condição resolutiva (art. 23, Lei 9.514/97). Ele não é apenas credor — é confrontante por força do art. 213, §10, LRP. Sua anuência é obrigatória. O registrador deve notificá-lo e aguardar manifestação.

Exemplo Prático — Caso C — Desmembramento rural com SIGEF: anuência dispensada

Joana quer desmembrar 10 ha de sua fazenda de 80 ha em Sirinhaém. O engenheiro georreferenciou ambas as partes e obteve a certidão SIGEF. Os confrontantes precisam anuir? NÃO. Art. 176, §13, LRP (Lei 13.838/2019): no desmembramento de imóvel rural com certificação INCRA/SIGEF, a anuência de confrontantes está dispensada. A Recomendação CNJ 41/2019 confirmou essa interpretação. O registrador analisa apenas a regularidade da certidão SIGEF e a especialidade objetiva.

Exemplo Prático — Caso D — Confrontante falecido: quem assina?

A fazenda de Antônio faz divisa com o "Sítio dos Herdeiros de João Ferreira", cujo titular faleceu. Inventário em curso, inventariante nomeado. Quem deve assinar a anuência? O inventariante, como representante do espólio (art. 75, VII, CPC). Se o inventário já tiver sido encerrado e registrada a partilha, a anuência deve ser prestada pelos herdeiros. Se não houver inventário aberto, deve assinar o administrador provisório (geralmente o cônjuge sobrevivente — art. 1.797, CC).

7

GEORREFERENCIAMENTO — FUNDAMENTOS E CONCEITOS

Ato técnico x ato administrativo, SGB e SIRGAS 2000

7.1 — Definição e Finalidade

Georreferenciamento é o ato técnico pelo qual um imóvel rural é identificado com precisão geodésica, com seus vértices expressos em coordenadas do Sistema Geodésico Brasileiro (SGB), referenciadas ao SIRGAS 2000 (Resolução IBGE nº 01/2005). O resultado é um memorial descritivo georreferenciado, elaborado por profissional habilitado, acompanhado de ART/RRT/TRT quitado.

O georreferenciamento tem como finalidade substituir as antigas descrições imprecisas (por confrontantes, braças, varas, palmos) por uma identificação objetiva e universal, vinculada ao sistema geodésico global. Com coordenadas geodésicas, qualquer técnico no mundo pode identificar exatamente onde está cada vértice do imóvel.

7.2 — A Distinção Fundamental: Ato Técnico x Ato Administrativo

A confusão entre o georreferenciamento técnico e a certificação INCRA/SIGEF é a principal fonte de erros práticos na qualificação registral. São dois atos completamente distintos:

ASPECTO	GEORREFERENCIAMENTO TÉCNICO	CERTIFICAÇÃO SIGEF (INCRA)
Natureza jurídica	Ato técnico privado	Ato administrativo federal
Quem realiza	Profissional habilitado (ART/RRT/TRT)	INCRA — sistema automatizado (SIGEF)
Produto	Memorial descritivo + planta com coordenadas	Certidão com código hash digital
Conteúdo verificado	Posição geodésica dos vértices, azimutes, distâncias	Não-sobreposição com imóveis já certificados no SIGEF
Fundamento legal	Arts. 176 e 225 da LRP — especialidade objetiva	Art. 9º do Decreto 4.449/2002
Efeito registral	Satisfaz a especialidade objetiva — dever permanente	Condição para registros de transferência rural (prazo)
Pode ser dispensado?	NÃO, quando exigível	SIM — prazos e Decreto 12.689/2025

■ Ponto-chave essencial

A certidão INCRA/SIGEF NÃO reconhece domínio, NÃO confirma que os limites indicados são os corretos e NÃO substitui a qualificação registral. Ela apenas confirma que o memorial não se sobrepõe a outro imóvel já certificado no banco de dados federal (art. 9º, §2º, Decreto 4.449/2002). Quem qualifica domínio e limites é o REGISTRADOR.

O Decreto 12.689/2025 prorrogou a exigência de certidão SIGEF para transferências rurais de imóveis abaixo de 25 ha. Mas o dever de especialidade objetiva (memorial técnico preciso) permanece inalterado.

7.3 — Sistema Geodésico Brasileiro (SGB) e SIRGAS 2000

O SGB é a rede de referência geodésica do IBGE, composta por aproximadamente 70.000 estações distribuídas pelo território nacional. É o fundamento técnico sobre o qual são estabelecidas todas as coordenadas de imóveis georreferenciados no Brasil.

O referencial adotado é o SIRGAS 2000 (Sistema de Referência Geocêntrico para as Américas), definido como referencial geodésico oficial do Brasil pela Resolução do Presidente do IBGE nº 01/2005. Memoriais elaborados com referencial SAD-69 (norma de 2003) ou qualquer outro que não o SIRGAS 2000 precisam ser convertidos antes de serem submetidos ao SIGEF ou aceitos na qualificação registral.

8

OBRIGATORIEDADE DO GEORREFERENCIAMENTO

Quando exigir, quando não exigir e os prazos escalonados

8.1 — Hipóteses de Obrigatoriedade

O art. 9º do Decreto 4.449/2002 e o art. 176, §§3º e 4º da LRP estabelecem as situações em que o georreferenciamento (com ou sem certificação SIGEF, conforme o prazo vigente) é condição para o registro ou averbação:

I	<p>Desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóvel rural</p> <p>Em qualquer área — sem limite mínimo de hectares. Não há prazo escalonado: é obrigatório desde sempre para qualquer imóvel rural.</p>
II	<p>Transferência de imóvel rural (compra e venda, doação, permuta, dação etc.)</p> <p>Prazos escalonados por faixa de área — ver tabela abaixo. Decreto 12.689/2025 prorrogou para imóveis abaixo de 25 ha.</p>
II	<p>Autos judiciais relativos a imóveis rurais</p> <p>Quando o juízo determinar a atualização cadastral — ex.: partilha, adjudicação, usucapião com georreferenciamento determinado pelo juiz.</p>
I V	<p>Patrimônio Rural em Afetação (PRA)</p> <p>Lei 13.986/2020 — independe de área. Qualquer imóvel rural afetado precisa de georreferenciamento certificado.</p>
V	<p>Cédula de Imóvel Rural (CIR)</p> <p>Lei 13.986/2020 — independe de área. Qualquer imóvel dado em garantia por CIR precisa de georreferenciamento certificado.</p>
V I	<p>Retificação bilateral com alteração perimetral de imóvel rural</p> <p>Art. 213, II, LRP c/c arts. 176 e 225. A alteração perimetral de imóvel rural exige memorial georreferenciado e, se no período de obrigatoriedade, certificação SIGEF.</p>

8.2 — Quando NÃO se Exige Georreferenciamento

X Hipóteses em que o registrador NÃO deve exigir geo INCRA/SIGEF:

Retificação de ofício: Erros de grafia ou transposição sem alteração de medidas perimetrais (art. 213, I, LRP). Aqui não há alteração de área ou divisas.

Retificação que não altera medidas perimetrais: Correção de denominação, atualização de confrontante sem mexer em área, atualização de logradouro. Sem alteração de divisas, sem georreferenciamento.

Averbações que não modificam a descrição do imóvel: Construção, cancelamento de ônus, alteração de estado civil, averbação de usufruto, hipoteca. Nenhum desses atos muda as divisas.

Imóvel urbano: O regime de georreferenciamento obrigatório com normas INCRA aplica-se EXCLUSIVAMENTE a imóveis rurais. Imóveis urbanos têm regime próprio (plantas de loteamento, ABNT NBR 13.133, normas municipais).

Transferência de rural < 25 ha (até 21/10/2029): A certidão SIGEF está dispensada pelo Decreto 12.689/2025. O memorial técnico com qualidade suficiente de especialidade objetiva ainda é exigível — mas não a certidão administrativa do INCRA.

Exemplo Prático — Exemplo 1 — Desmembramento de qualquer área: SIGEF sempre obrigatório

João tem uma fazenda de 15 ha em Sirinhaém-PE e quer desmembrar um lote de 3 ha para vender ao vizinho. Pergunta: precisa de SIGEF? RESPOSTA: SIM. Desmembramento de imóvel rural é obrigatório em QUALQUER área, desde sempre (art. 9º, Decreto 4.449/2002). O Decreto 12.689/2025 NÃO alterou essa regra. Sem certidão SIGEF, o registrador deve negar o registro.

Exemplo Prático — Exemplo 2 — Transferência de imóvel < 25 ha: SIGEF dispensado até 2029

Maria quer vender seu sítio de 18 ha em Sirinhaém-PE através de escritura pública. O engenheiro entregou memorial técnico georreferenciado mas sem certidão SIGEF. Pode registrar? RESPOSTA: SIM. Imóvel abaixo de 25 ha em transferência (compra e venda): o Decreto 12.689/2025 prorrogou a exigência da certidão SIGEF até 21/10/2029. O registrador aceita o memorial técnico desde que tenha descrição precisa com coordenadas geodésicas. NÃO pode aceitar descrição vaga ou "por confrontantes".

Exemplo Prático — Exemplo 3 — Transferência de imóvel de 60 ha: SIGEF obrigatório desde 2023

Pedro quer registrar escritura de compra e venda de fazenda de 60 ha. O vendedor diz que não tinha certidão SIGEF há 2 anos e nunca foi exigido. O que o registrador deve fazer? RESPOSTA: EXIGIR. Imóveis de 25 a 100 ha tiveram o prazo vencido em 26/10/2023. Desde essa data, qualquer transferência dessa faixa exige certidão SIGEF. O fato de outros registros terem sido feitos sem ela não gera direito adquirido nem justifica dispensa. O registrador que aceitar sem SIGEF pratica ato irregular.

8.3 — Tabela Histórica dos Prazos Escalonados

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)

9

DECRETO 12.689/2025

O que mudou, o que não mudou e o impacto prático

9.1 — Contexto da Edição do Decreto

O prazo para imóveis rurais abaixo de 25 ha se tornarem obrigados à certificação SIGEF era 26/10/2025. A poucos meses do vencimento, verificou-se que a grande maioria dos imóveis dessa faixa — que representa a maior parte dos imóveis rurais registrados no Brasil — ainda não havia sido georreferenciada. O Decreto 12.689/2025 foi editado para prorrogar esse prazo, evitando o travamento massivo de registros de transferências rurais.

✓ O que o Decreto 12.689/2025 FEZ:

- ✓ Prorrogou o prazo para exigência de CERTIFICAÇÃO INCRA/SIGEF para imóveis rurais com área abaixo de 25 hectares até 21/10/2029.
- ✓ Unificou os prazos escalonados que ainda restavam (a faixa de < 25 ha) em um único prazo final.
- ✓ Permitiu que transferências de rurais abaixo de 25 ha possam ser registradas até outubro de 2029 sem certidão SIGEF.
- ✓ Conferiu segurança jurídica transitória ao mercado imobiliário rural de imóveis menores.

✗ O que o Decreto 12.689/2025 NÃO FEZ:

- ✗ NÃO dispensou o georreferenciamento técnico como dever de especialidade objetiva (arts. 176 e 225, LRP). O memorial técnico ainda é exigível.
- ✗ NÃO autorizou o registrador a aceitar descrições imprecisas, por confrontantes, ou sem coordenadas geodésicas.
- ✗ NÃO alterou os prazos já vencidos: imóveis com 25 ha ou mais continuam obrigados à certificação SIGEF.
- ✗ NÃO afetou a obrigatoriedade para desmembramentos, parcelamentos e remembramentos — em qualquer área, sempre obrigatório.
- ✗ NÃO dispensou a anuência de confrontantes nas retificações bilaterais.
- ✗ NÃO eliminou o dever do registrador de exigir descrição precisa do imóvel, mesmo sem certidão SIGEF.

9.2 — Impacto Prático no Cartório

VERIFICAR	Identificar a área do imóvel e o tipo de ato antes de qualquer exigência.
SE ≥ 25 HA	Qualquer transferência ou retificação com alteração perimetral: exigir certidão SIGEF + memorial técnico preciso.
SE < 25 HA — TRANSF.	Até 21/10/2029: dispensar a certidão SIGEF, mas exigir memorial técnico com coordenadas geodésicas suficientes para satisfazer a especialidade objetiva.
RETIFICAÇÃO	Qualquer área: SIGEF quando prazo vencido para a faixa. Anuência de confrontantes SEMPRE obrigatória, independente de SIGEF.

DESMEMBR./P ARCELA.	Qualquer área: SIGEF sempre obrigatório — prazo escalonado não se aplica. Anuência dispensada (Lei 13.838/2019 + Rec. CNJ 41/2019).
SEMPRE	Verificar se a descrição é suficientemente precisa para individualizar o imóvel. Descrição vaga não é aceita mesmo sem exigência de SIGEF.

10

NÍVEIS DE PRECISÃO — NORMA INCRA 3ª EDIÇÃO (2013)

Tolerâncias posicionais por tipo de limite e fluxo SIGEF

10.1 — As Três Edições da Norma Técnica INCRA

EDIÇÃO	ANO	PRINCIPAL MUDANÇA	REFERENCIAL
1ª Edição	2003	Norma pioneira — bases do georreferenciamento no Brasil	SAD-69
2ª Edição	2010	Incorporação de métodos GNSS; maior rigor técnico	SIRGAS 2000
3ª Edição (vigente)	2013	Coordenadas geodésicas com altitude; tolerâncias por tipo de limite	SIRGAS 2000

10.2 — Tolerâncias Posicionais por Tipo de Limite

A tolerância posicional é o erro máximo admitido na posição de cada vértice medido. A 3ª Edição estabelece tolerâncias diferenciadas conforme o tipo de limite que cada vértice representa:

TIPO DE LIMITE	TOLERÂNCIA MÁXIMA	EXEMPLOS PRÁTICOS
Limites artificiais (man-made)	≤ 0,50 m	Cercas, muros, tapumes, marcos de concreto, estradas, canais artificiais, linhas de transmissão
Limites naturais	≤ 3,00 m	Rios e córregos não navegáveis, riachos, costões rochosos, base de barrancos, margem de lagos não navegáveis
Limites inacessíveis	≤ 7,50 m	Manguezais, brejos, pântanos, penhascos, margens de rios navegáveis, zonas de difícil acesso físico

■ Atenção: o que a tolerância NÃO significa

A tolerância posicional é o limite máximo admissível — não é uma "margem de conforto" para o profissional. O objetivo do levantamento é sempre a maior precisão possível. A tolerância é o critério de aceitação no SIGEF, não um convite à imprecisão.

Vértices em limites artificiais com erro superior a 0,50 m serão rejeitados pelo SIGEF na etapa de validação automática.

10.3 — Fluxo Completo de Certificação no SIGEF

1	Credenciamento: O profissional se credencia no INCRA como executor de serviço de georreferenciamento de imóveis rurais, mediante aprovação em exame técnico e registro no sistema.
2	Levantamento in loco: Realiza o levantamento com método GNSS (receptor geodésico) ou equivalente, respeitando as tolerâncias da 3ª Edição. Registra todos os vértices com coordenadas, azimutes e distâncias.
3	Elaboração da planilha ODS: Elabora a planilha digital no formato ODS (padrão LibreOffice) exigido pelo INCRA, com todos os vértices, coordenadas e atributos requeridos pelo sistema.
4	Upload e validação: Faz o upload da planilha no SIGEF. O sistema valida automaticamente a estrutura do arquivo, a consistência das coordenadas e o fechamento da poligonal.

5

Verificação de sobreposição: O SIGEF verifica se o polígono se sobrepõe a outro imóvel já certificado na base de dados federal. Se houver sobreposição, o sistema rejeita e indica o conflito.

6

Emissão da certidão: Se aprovado em todas as etapas: o sistema emite a CERTIDÃO DE GEORREFERENCIAMENTO com código hash único e QR Code de autenticidade. Este é o documento que o registrador deve conferir.

11

CERTIFICAÇÃO INCRA/SIGEF E A QUALIFICAÇÃO REGISTRAL

Efeitos da certidão, limites e responsabilidade do registrador

11.1 — O que a Certidão SIGEF Garante e o que Não Garante

A CERTIDÃO SIGEF GARANTE	A CERTIDÃO SIGEF NÃO GARANTE
Que o memorial foi validado tecnicamente pelo sistema INCRA	Que os limites indicados são corretos
Que o polígono não se sobrepõe a outro imóvel já certificado no SIGEF	Que não há conflito com áreas públicas não cadastradas no SIGEF
Que o profissional é credenciado no INCRA	Que o profissional esteve fisicamente no imóvel
Que o arquivo digital é autêntico (hash único)	Que há domínio sobre o imóvel
Que a estrutura da planilha está conforme o padrão INCRA	Que os confrontantes concordam com os limites

X Consequência prática fundamental

O registrador **NÃO** pode se limitar a conferir a certidão SIGEF e aprovar o memorial mecanicamente. A qualificação registral exige análise crítica do memorial, compatibilidade com o fôlio real, verificação da anuência dos confrontantes e, se possível, verificação de sobreposição com software próprio (art. 1.205, p.u., CN-PE).

12

PROCEDIMENTO REGISTRAL INTERNO*Protocolo, qualificação, notificações, diligências e encerramento***12.1 — Fase 1: Protocolo e Prenotação**

O procedimento inicia com o protocolo do requerimento e dos documentos na serventia (art. 174, LRP). O número de protocolo determina **prioridade** — ela se refere ao título, não à pessoa. Mesmo que falte algum documento, o protocolo é possível (a qualificação plena ocorre em momento posterior). A partir do protocolo corre o prazo de **20 dias úteis** para qualificação e registro (art. 188, c/c art. 9º, §1º, LRP, redação dada pela Lei 14.382/2022). Nas retificações com notificação de confrontantes, a prenotação fica **prorrogada** enquanto pendente o procedimento — o prazo normal é insuficiente para o trâmite completo.

Prazos processuais aplicáveis (art. 9º, §3º, LRP — Lei 14.382/2022):

- Todos os prazos são computados em dias úteis (art. 219, CPC)
- Prazo para manifestação do confrontante: 15 dias úteis (art. 213, §2º)
- Para entes públicos (Município/Estado/União): pode ser estendido até 60 dias, a pedido e caso a caso — fundamento: Enunciado 32, Jornada Registral da Bahia; Processo CGJSP 28.135/2007
- Contagem: exclui o dia do início, inclui o dia do vencimento (art. 224, CPC)

12.2 — Fase 2: Qualificação Registral

A qualificação é atividade jurídica exclusiva do registrador (art. 3º, Lei 8.935/1994) — profissional do direito com fé pública. Tem 8 características: jurídica, obrigatória, pessoal (ou de preposto), independente, global e unitária, motivada, responsável e revisável. A independência do registrador não significa arbítrio — está sempre vinculada à legalidade.

Eduardo Augusto divide a qualificação em duas etapas:

ETAPA 1 — Análise Preliminar (aspectos procedimentais):

- Legitimidade do requerente — algum titular foi omitido?
- Representação de incapaz — está assistido ou representado corretamente?
- Todos os confrontantes foram identificados nos trabalhos técnicos?
- Houve notificação de algum confrontante que não anuiu?
- Documentos do imóvel: CCIR, ITR, CAR, cadastro municipal — falta algo?
- Qualificação completa dos titulares: RG, CPF, certidão de casamento, pacto antenupcial?
- Manifestação do requerente e do agrimensor frente a impugnação?
- Falha em publicação de edital ou na notificação de pessoa?

ETAPA 2 — Análise de Mérito (livre convencimento motivado):

- Há indícios de inclusão de área não titulada (aumento injustificado)?
- Há omissão de parcela — tentativa de encobrir destaque/alienação informal?
- A planta refere-se só à posse do requerente, ocultando parte do imóvel em condomínio?
- Foi incluída área pública: logradouro, rio navegável, ferrovia, área de preservação?
- Trata-se de retificação cumulada com unificação sem identidade plena de titulares?

- A certidão SIGEF foi verificada online pelo hash? A sobreposição foi afastada?
- A retificação está claramente intramuros — não avança sobre outros registros?

✗ Regra de ouro da qualificação

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) ou quando implicar transposição de área pública para o domínio privado — mesmo sem impugnação (art. 225, §3º; Nota item 136.6, NSCGJSP).

12.3 — Fase 3: Notificações e Impugnações

Após a qualificação positiva, o registrador notifica os confrontantes identificados. A notificação deve ser acompanhada de cópia do requerimento, planta e memorial — o confrontante precisa entender o que está sendo proposto.

- **Pessoal:** Pelo oficial ou preposto, para quem está acessível na comarca.
- **Correio com AR:** Para confrontante em outro município ou quando não localizado pessoalmente. A notificação postal deve consignar o nome do recebedor — se nome de terceiro, deve ser refeita (salvo se for procurador). Para PJs: presume-se perfeita com entrega na sede, pela teoria da aparência.
- **RTD (Registro de Títulos e Documentos):** Via RTD da comarca de domicílio do confrontante (art. 213, §2º, LRP).
- **Edital:** 2x em jornal local ou de grande circulação, quando esgotados os meios pessoais ou quando o endereço é desconhecido (art. 213, §3º, LRP). Verificar se a norma estadual admite edital eletrônico.
- **Confrontante não identificado:** Notificar o ocupante + publicar edital eletrônico na internet, 1 vez (art. 213, §17, LRP — Lei 14.620/2023).

Situações especiais de confrontantes:

- Confrontante falecido: anuência pelos herdeiros (basta um — por analogia ao condômino, art. 213, §10, LRP). Sem inventário: anuência pelo administrador provisório.
- Cônjuge do confrontante: anuência do cônjuge é dispensada — retificação não é ato de alienação ou gravame (art. 1.647, CC).
- Condomínio geral: basta anuência de qualquer condômino (art. 213, §10, I).
- Condomínio edifício: representado pelo síndico (art. 213, §10, II).
- Incorporação imobiliária (fração autônoma): representada pela comissão de representantes (art. 213, §10, II).
- Credor fiduciário: IS confrontante — é proprietário sob condição resolutiva (art. 23, Lei 9.514/97); deve anuir ou ser notificado.
- Credor hipotecário: NÃO é confrontante (art. 213, §10, III, "a").
- Credor com título vincendo vinculado a operação de crédito: NÃO é confrontante (art. 213, §10, III, "b").

Prazo e efeito do silêncio:

- Prazo: 15 dias úteis contados da notificação (art. 213, §2º, c/c art. 9º, §3º, LRP — Lei 14.382/2022).
- Silêncio = anuência tácita (art. 213, §4º, LRP).
- Para Município/Estado/União: possível extensão até 60 dias, a pedido fundamentado.
- Registrar nos autos: data da notificação, prazo, resposta ou ausência.

Impugnação — Fundamentada vs. Infundada

Havendo impugnação, o registrador deve analisar se é ou não fundamentada. Antes de enviar ao Juízo Corregedor, deve tentar a **conciliação**.

IMPUGNAÇÃO FUNDAMENTADA	IMPUGNAÇÃO INFUNDADA
Indica especificamente onde/como a retificação causará prejuízo	Genérica, sem especificação de dano concreto
Apresenta documentação ou elementos técnicos de suporte	Apenas alega que causará avanço sem demonstrar onde
Versa sobre matéria relacionada à retificação	Trata de matéria estranha ao procedimento
Resultado: oficiar ao Juízo Corregedor se não houver acordo	Resultado: registrador rejeita de plano, com motivação escrita

■ Fluxo da impugnação (art. 213, §§5º-6º, LRP):

1. Impugnação apresentada → oficial intima requerente e profissional para manifestação em 5 dias úteis.
2. Registrador tenta conciliação entre as partes.
3. Se infundada: registrador rejeita, com motivação → impugnante pode recorrer ao Juízo Corregedor.
4. Se fundamentada e sem acordo: registrador remete ao Juízo Corregedor, que decide de plano ou após instrução sumária.
5. Se a controvérsia versar sobre direito de propriedade: remessa às vias ordinárias (ação judicial).
6. **IMPORTANTE:** A decisão do registrador não faz coisa julgada material.

12.4 — Fase 4: Diligências (Art. 213, §12, LRP)

O registrador **pode** (faculdade, não obrigação) realizar diligências no imóvel para constatação da situação fática em face dos confrontantes e localização na quadra. Não se trata de transformar o registrador em perito — a função é complementar informações já constantes nos autos. As constatações são **reduzidas a termo** e integram os autos. A diligência pode ser feita por preposto ou técnico contratado, sob responsabilidade do registrador.

■ O que pode ser objeto de diligência:

- Verificação da situação física do imóvel em relação aos confrontantes
- Confirmação da localização do imóvel na quadra ou no logradouro
- Confrontação dos dados do memorial com a situação de fato
- Uso de ferramentas como Google Earth e cadastros municipais (válido)
- Certificação técnica de sobreposição quando necessário (art. 1.205, CN-PE)

12.5 — Fase 5: Decisão Final, Emolumentos e Encerramento

Obtidas as anuências (expressas ou tácitas) e sem impugnação fundamentada pendente, o registrador profere decisão fundamentada de deferimento e procede à averbação da retificação.

Emolumentos:

- Imóvel urbano: base de cálculo sobre o valor venal do imóvel.

- Imóvel rural: base de cálculo sobre o valor indicado no ITR.
- A Lei 10.169/2000 determina que os emolumentos devem corresponder ao efetivo custo e à adequada remuneração dos serviços.
- Em caso de indeferimento: retém apenas o valor da prenotação.
- Consultar tabela de emolumentos do Estado de Pernambuco vigente.

Encerramento da matrícula e abertura de nova matrícula:

- REGRA GERAL: a retificação não exige encerramento da matrícula anterior. A averbação é lançada na matrícula existente.
- EXCEÇÃO OBRIGATÓRIA — Georreferenciamento: o art. 9º, §5º, Decreto 4.449/2002 determina obrigatoriamente o encerramento da matrícula anterior e abertura de nova matrícula com descrição georreferenciada. Aplica-se em TODOS os casos de geo, independente da dimensão da alteração.
- RECOMENDAÇÃO (não obrigatória): quando a matrícula acumulou várias averbações de retificação tornando a leitura muito complexa, é recomendável encerrar e abrir nova matrícula consolidada.
- Ônus e gravames da matrícula anterior devem ser transpostos para a nova.

× Dúvida registral — instrumento de controle

A negativa de retificação NÃO é ato ilícito do registrador — é exercício regular do poder-dever de qualificação (STJ, REsp 1.643.000/SP). O requerente insatisfeito pode suscitar dúvida (art. 198, LRP), levando a questão ao Juízo Corregedor. A decisão da dúvida tem natureza administrativa e não produz coisa julgada material (art. 204, LRP; STJ, REsp 1.418.189/RJ). Recurso especial não cabe contra decisão de dúvida registral.

13

APURAÇÃO DE REMANESCENTE E ÁREAS PÚBLICAS

Procedimentos específicos, desapropriação parcial e investidura

13.1 — Apuração de Remanescente (Art. 213, §7º, LRP)

A apuração de remanescente aplica-se quando uma gleba sofreu desfalques sucessivos (vendas parciais, desmembramentos, desapropriações) e o imóvel remanescente ficou com descrição lacunosa, imprecisa ou com "área aproximada". O procedimento é o da retificação bilateral, com levantamento técnico do que efetivamente resta.

Características do procedimento de apuração de remanescente:

- Aplica-se o mesmo procedimento da retificação bilateral (art. 213, II, LRP)
- Exige levantamento técnico completo do remanescente — planta + memorial
- Exige anuência dos confrontantes das divisas alcançadas
- Para rurais: CCIR + ITR + CAR + SIGEF (conforme prazos)
- Resultado: substituição da descrição lacunosa por descrição precisa do remanescente efetivamente existente

13.2 — Desapropriação Parcial e Apuração do Remanescente

Quando um imóvel sofre desapropriação parcial (ex.: faixa de terra para estrada, linha de transmissão), a área desapropriada pode ser destacada sem que haja prévia descrição precisa do imóvel maior. Após a desapropriação, o remanescente pode ter sua área apurada mediante o procedimento do §7º do art. 213 (Súmula do IRIB neste sentido).

13.3 — Retificação de Áreas Públicas

Bens públicos (praças, logradouros, áreas de preservação, imóveis da União, Estado ou Município) podem ser retificados pelo art. 213 quando previamente registrados (art. 213, II, §8º, LRP). Contudo, a retificação NÃO pode incorporar área pública a particular — isso exige o instituto da investidura, procedimento administrativo específico (art. 76, Lei 14.133/2021). O registrador deve negar qualquer retificação que implique transposição de área pública para o domínio privado.

14

DOCUMENTOS AMBIENTAIS E FISCAIS

CAR, CCIR e ITR — exigências, alcance e consequências

CAR — Cadastro Ambiental Rural

Lei 12.651/2012 (Código Florestal)

O CAR é obrigatório para todas as propriedades e posses rurais do Brasil. A inscrição no CAR tem dois efeitos registrares relevantes: (1) desobriga a averbação da Reserva Legal no Registro de Imóveis (art. 29, §3º, Código Florestal); (2) faz parte do conjunto de documentos que compõe o cadastro ambiental do imóvel. A ausência de CAR não impede a retificação de área, mas o registrador deve informar ao interessado sobre a obrigatoriedade da inscrição.

CCIR — Certificado de Cadastro de Imóvel Rural

Art. 176, §1º, II, 3, LRP

O CCIR é indispensável para qualquer registro envolvendo imóvel rural. Deve estar atualizado e referir-se ao imóvel objeto da retificação. Quando a retificação alterar a área do imóvel, o proprietário precisará atualizar o CCIR junto ao INCRA após o registro da retificação, para que o cadastro federal reflita a nova área.

ITR — Imposto Territorial Rural

Art. 22, §3º, Lei 4.947/66

A quitação dos últimos 5 exercícios fiscais do ITR é exigível para qualquer ato de registro relativo a imóvel rural. O comprovante é obtido junto à Receita Federal. A ausência de quitação do ITR impede o registro — não é uma exigência complementar, mas um requisito legal inafastável.

15

CÓDIGO DE NORMAS DE PERNAMBUCO

CN-PE aplicado à retificação de área e ao georreferenciamento

O Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro do Estado de Pernambuco (CN-PE) disciplina os aspectos procedimentais da retificação de área no âmbito estadual, sempre em conformidade com a LRP e com os Provimentos e Recomendações do CNJ.

Art. 1.201, §7º, CN-PE — Protocolo e Autuação

Disciplina o protocolo e a autuação dos processos de retificação de área. Estabelece a ordem de tramitação, a numeração dos autos administrativos e os requisitos formais do protocolo na serventia. O registrador deve seguir este artigo no recebimento e autuação de qualquer pedido de retificação bilateral.

Art. 1.205, parágrafo único, CN-PE — Verificação de Sobreposição

Autoriza expressamente o registrador a usar software específico para verificar sobreposição de áreas durante a qualificação da retificação, em adição ou complementação à consulta ao SIGEF/INCRA. Esta autorização reforça que a certidão SIGEF não substitui a qualificação do registrador.

Emolumentos — CN-PE

Para imóveis urbanos: base de cálculo sobre o valor venal. Para imóveis rurais: base de cálculo sobre o valor indicado no ITR do exercício mais recente. A tabela de emolumentos de Pernambuco deve ser consultada na versão mais atualizada disponível no site do TJPE.

Hierarquia normativa: CNJ prevalece sobre CN-PE

Em caso de conflito entre o CN-PE e normas do CNJ (Provimentos, Recomendações), prevalecem as normas do CNJ, por força da competência normativa atribuída ao CNJ pela Constituição Federal (art. 103-B, §4º, CF/88). O CN-PE é a norma estadual complementar — não pode restringir direitos ou criar obrigações além do que estabelece a legislação federal e o CNJ.

16

FLUXOGRAMAS DECISÓRIOS

Qual modalidade? Exigir geo? Exigir anuência?

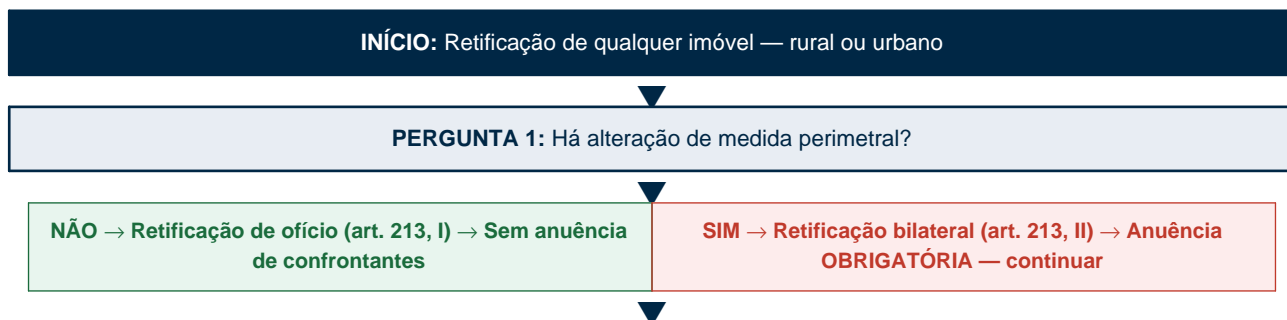
FLUXOGRAMA I — Qual é a modalidade de retificação?



FLUXOGRAMA II — Devo exigir certificação SIGEF para o imóvel rural?



FLUXOGRAMA III — Devo exigir anuência dos confrontantes?



PERGUNTA 2: É desmembramento/parcelamento/remembramento com geo certificado pelo SIGEF?

SIM → Anuência DISPENSADA (art. 176, §13, LRP — Lei 13.838/2019) → Rec. CNJ 41/2019 confirmou

NÃO — é retificação comum → Anuência OBRIGATÓRIA
→ Nenhuma norma vigente dispensa auência em retificação bilateral

IDENTIFICAR: confrontantes das divisas ALCANÇADAS (art. 213, §16) OBTER: anuência expressa OU notificação + prazo de 15 dias RESULTADO: anuência expressa ou tácita (silêncio no prazo)

17

EXEMPLOS PRÁTICOS COMENTADOS

10 casos reais do cotidiano registral de Sirinhaém

CASO 1 — Atualização de confrontante falecido — sem alteração perimetral

SITUAÇÃO

A matrícula do "Sítio Serra Verde" descreve confrontação ao Norte com "João da Silva". João faleceu há 3 anos e seus filhos já registraram o inventário, constando o imóvel agora no nome dos herdeiros. O atual proprietário do Sítio Serra Verde quer apenas atualizar o nome do confrontante na matrícula.

✓ RESPOSTA

NÃO cabe exigir georreferenciamento nem anuência de confrontantes. A atualização do nome do confrontante sem qualquer alteração de área, distâncias ou confrontações é retificação de ofício (art. 213, I, LRP) ou, no máximo, retificação unilateral sem impacto perimetral. O registrador pode fazer a averbação de atualização de confrontante com base nos documentos do inventário, sem necessidade de memorial técnico.

CASO 2 — Transferência de rural de 18 ha — sem certificação SIGEF

SITUAÇÃO

Em março de 2026 é apresentada escritura de compra e venda de imóvel rural de 18 hectares em Sirinhaém. O memorial descritivo foi elaborado por engenheiro agrimensor credenciado, com coordenadas SIRGAS 2000, ART quitada e planta, mas sem certidão SIGEF. O comprador pede o registro.

✓ RESPOSTA

O registrador PODE registrar. Imóvel abaixo de 25 ha: o Decreto 12.689/2025 prorrogou a exigência de certidão SIGEF para esta faixa até 21/10/2029. O memorial técnico com coordenadas SIRGAS 2000 satisfaz a especialidade objetiva. O registrador deve verificar apenas se o memorial é suficientemente preciso para identificar o imóvel. Qualificar positivamente — desde que CCIR, ITR e CAR estejam presentes.

CASO 3 — Retificação de rural de 80 ha com SIGEF — requerente alega dispensa de anuência

SITUAÇÃO

Proprietário de imóvel rural de 80 ha em Sirinhaém requer retificação bilateral para aumentar a área de 80 para 83,5 ha. Apresenta memorial georreferenciado com certidão SIGEF sem sobreposição. O advogado alega que a certidão SIGEF dispensa a anuência dos confrontantes, citando a "MP 910/2019".

✓ RESPOSTA

O registrador NÃO pode dispensar a anuência. Primeiro: a MP 910/2019 que criaria essa dispensa caducou em 19/05/2020 e jamais entrou em vigor. Segundo: a certidão SIGEF não tem efeito liberatório sobre a anuência prevista no art. 213, II da LRP — ela apenas verifica não-sobreposição. Terceiro: nenhuma norma vigente cria essa dispensa para retificações bilaterais. Qualificar negativamente e exigir anuência dos confrontantes das divisas alcançadas (Norte e Leste, onde houve acréscimo de área).

CASO 4 — Desmembramento de fazenda de 250 ha — sem anuência dos confrontantes externos

SITUAÇÃO

Proprietário de fazenda de 250 ha (imóvel com SIGEF certificado) requer desmembramento de gleba de 70 ha para venda separada. Memorial atualizado e certidão SIGEF para ambas as glebas. Não há anuência dos confrontantes externos da área maior.

✓ RESPOSTA

O registrador PODE dispensar a anuência dos confrontantes externos. Trata-se de desmembramento com georreferenciamento certificado — hipótese expressamente prevista no art. 176, §13, LRP (Lei 13.838/2019), confirmada pela Recomendação CNJ 41/2019 como a ÚNICA hipótese de dispensa vigente. Verificar CCIR, ITR e CAR de ambas as glebas.

CASO 5 — Cônjuge do confrontante — necessária assinatura dos dois?**SITUAÇÃO**

Na retificação bilateral de rural de 45 ha, um dos confrontantes é casado em regime de comunhão universal. O requerente obteve apenas a assinatura do marido (proprietário registrado) na planta. A esposa não assinou. O registrador deve exigir também a assinatura da esposa?

✓ RESPOSTA

NÃO. Para fins de anuência em retificação de área, basta a assinatura de um dos cônjuges/companheiros proprietários. A retificação de área não é ato de alienação, nem de constituição de ônus real ou garantia. Por isso, o art. 1.647 do Código Civil — que exige outorga conjugal para alienar e gravar — não se aplica. Exigir a assinatura do cônjuge seria excesso de qualificação, criando exigência sem amparo legal.

CASO 6 — Confrontante notificado que não responde**SITUAÇÃO**

Na retificação bilateral do "Sítio Bom Jardim", o registrador enviou notificação por AR ao confrontante João Pereira em 10/03/2026. O AR foi assinado e entregue em 12/03/2026. O prazo de 15 dias encerrou em 27/03/2026 sem qualquer resposta de João Pereira. Qual deve ser a conduta do registrador?

✓ RESPOSTA

O registrador registra nos autos que em 12/03/2026 João Pereira foi notificado sobre a retificação bilateral em curso; que transcorreu o prazo de 15 dias corridos (encerrando em 27/03/2026) sem qualquer manifestação; e que, nos termos do art. 213, §4º da LRP, considera-se obtida a anuência tácita do confrontante. Prosseguir com o procedimento — não é necessário contato adicional.

CASO 7 — Transferência de rural de 30 ha — o Decreto 12.689/2025 dispensou?**SITUAÇÃO**

Em abril de 2026, Pedro quer vender seu sítio de 30 hectares. O memorial descritivo não tem certidão SIGEF. O advogado alega que o Decreto 12.689/2025 prorrogou todos os prazos e que, portanto, a certidão não seria necessária.

✓ RESPOSTA

NÃO. O Decreto 12.689/2025 prorrogou APENAS para imóveis abaixo de 25 ha. O sítio de 30 ha está na faixa de 25-100 ha, cujo prazo venceu em 26/10/2023. Para essa faixa, a certidão SIGEF já é obrigatória há mais de 2 anos. Qualificar negativamente e exigir a certidão SIGEF antes do registro da transferência.

CASO 8 — Retificação de imóvel urbano — solicitam certidão SIGEF

SITUAÇÃO

Advogado apresenta requerimento de retificação bilateral de lote urbano em condomínio de Sirinhaém, com memorial descritivo em coordenadas SIRGAS 2000 e solicita certidão INCRA/SIGEF. O registrador deve exigir a certidão SIGEF para imóvel urbano?

✓ RESPOSTA

NÃO. O regime de georreferenciamento obrigatório com normas INCRA aplica-se EXCLUSIVAMENTE a imóveis rurais (arts. 176 e 225, LRP c/c Decreto 4.449/2002). Imóveis urbanos têm regime próprio. Não existe previsão legal para exigir certidão SIGEF de imóvel urbano. Para imóveis urbanos, a anuência dos confrontantes continua sendo obrigatória quando há alteração perimetral — essa é uma diferença importante: para urbanos, nunca há dispensa de anuência.

CASO 9 — Apuração de remanescente — descrição lacunosa por desfalques

SITUAÇÃO

A matrícula nº 3.201 descreve "remanescente do Sítio Canafístula, com área aproximada de 55 ha, após diversas alienações parciais". O atual proprietário contratou levantamento técnico, que apurou 48,3 ha efetivos. Requer retificação para a área correta.

✓ RESPOSTA

Cabível a retificação bilateral para apuração de remanescente (art. 213, §7º, LRP). O registrador abre procedimento bilateral, exigindo: planta + memorial com 48,3 ha; ART quitada; declarações do profissional; anuência dos confrontantes; CCIR + ITR + CAR; e certidão SIGEF (imóvel de 48,3 ha está na faixa de 25-100 ha, prazo já vencido). A área menor que a declarada não elimina nenhuma das exigências.

CASO 10 — Imóvel confrontante é bem público (área de preservação municipal)

SITUAÇÃO

Na retificação bilateral de imóvel rural, um dos lados confronta com área de preservação permanente de titularidade do Município de Sirinhaém. O requerente não sabe quem notificar.

✓ RESPOSTA

O confrontante é o Poder Público Municipal. O registrador deve exigir que o requerente notifique a Prefeitura Municipal de Sirinhaém por meio de ofício dirigido ao Prefeito ou ao responsável pelo órgão de gestão de imóveis municipais. O prazo de 15 dias para manifestação conta da data do recebimento oficial do ofício. O silêncio equivale a anuência tácita. O registrador deve registrar no processo toda a documentação da notificação pública.

18

CHECKLIST DO REGISTRADOR

Qualificação completa da retificação bilateral em 6 grupos

Este checklist deve ser percorrido na qualificação de qualquer processo de retificação bilateral, rural ou urbano. Cada item não verificado é uma potencial causa de nulidade posterior.

GRUP O 1 Requerimento e Legitimidade

- Requerimento assinado por legitimado (proprietário, adquirente, credor, inventariante)
- Documentos pessoais do requerente (CPF, RG, estado civil, profissão)
- Pessoa jurídica: CNPJ + contrato social/estatuto + ata de representação
- Procuração com poderes específicos ou gerais de administração (se representado)
- Não há impedimento legal ao requerente (intervenção judicial, falência etc.)

GRUP O 2 Documentação Técnica

- Planta/mapa com: vértices numerados, azimutes, distâncias, confrontantes identificados
- Coordenadas geodésicas no referencial correto (SIRGAS 2000 para rurais)
- Planta e memorial são compatíveis entre si (sem divergências)
- Memorial descritivo completo: poligonal fechada, área calculada
- ART (CREA), RRT (CAU) ou TRT (CRT) quitado, referente ao trabalho específico
- Declarações do profissional: responsabilidade civil/criminal, intramuros, in loco, confrontantes completos, cursos d'água, benfeitorias
- Verificação de sobreposição (software específico ou consulta SIGEF)

GRUP O 3 Documentos Específicos para Imóvel Rural

- CCIR atualizado
- ITR — quitação comprovada dos últimos 5 exercícios fiscais
- CAR — verificar se o imóvel está inscrito
- Certidão SIGEF (quando prazo já vencido para a faixa de área)
- Conferir se o prazo para a faixa de área já venceu (tabela Cap. 8)
- Imóvel abaixo de 25 ha + transferência: Decreto 12.689/2025 dispensa SIGEF até 2029

**GRUP
O 4 Anuência dos Confrontantes**

- Identificar confrontantes das divisas ALCANÇADAS pela alteração (art. 213, §16)
- Verificar quem é confrontante nos termos do §10 (Lei 14.382/2022)
- Verificar se é caso de dispensa (apenas desmembr./parcela./remembr. com SIGEF)
- Forma da anuência: direta na planta, instrumento apartado, escritura pública
- OU notificação com prazo de 15 dias: pessoal, AR, RTD ou edital
- Se notificação: comprovar data de entrega e transcurso do prazo
- Silêncio no prazo: registrar anuência tácita nos autos
- Se impugnação: classificar (infundada = rejeitar; fundamentada = intimar requerente)
- Confrontante falecido: inventariante ou herdeiros; sem sucessores identificáveis: edital
- Poder Público: notificação via ofício ao responsável pelo bem

**GRUP
O 5 Qualificação Registral**

- Identidade do imóvel: dados do memorial conferem com a matrícula/transcrição
- Retificação intramuros verificada: nova área não incorpora área de terceiros
- Imóvel urbano ou rural? Aplicar regime correto (geo + anuência)
- Servidões existentes devidamente indicadas na planta
- Cursos d'água: declaração de navegabilidade presente
- Cadeia dominial: verificar ônus ou gravames pendentes
- Consistência entre a nova descrição e o histórico da matrícula

**GRUP
O 6 Encerramento e Registro**

- Decisão de deferimento com fundamentação adequada
- Rural georreferenciado: encerrar matrícula anterior + abrir nova (Dec. 4.449/2002, art. 9º, §5º)
- Nova matrícula: descrição completa com coordenadas, azimutes, distâncias, vértices
- Transportar todos os ônus e gravames da matrícula anterior para a nova
- Calcular emolumentos (valor venal para urbano; ITR para rural)
- Arquivar os autos do procedimento conforme CN-PE
- Comunicar ao interessado e emitir certidão da nova matrícula

19

LEGISLAÇÃO DE REFERÊNCIA

Federal, CNJ, INCRA e Pernambuco — normas aplicadas neste guia

19.1 — Legislação Federal

Lei 6.015/1973 (LRP)	Base do registro imobiliário. Art. 176, §§3º e 4º (especialidade objetiva); art. 213 e parágrafos (retificação de área, modalidades, confrontantes, procedimento).
Lei 10.406/2002 (Código Civil)	Art. 1.647 (outorga conjugal — inaplicável à anuência em retificação); art. 1.314 (condomínio geral — representação por qualquer condômino).
Lei 12.651/2012 (Código Florestal)	Art. 29 (CAR); §3º (inscrição no CAR dispensa averbação de Reserva Legal no RI).
Lei 13.838/2019	§13 ao art. 176 LRP: dispensa de anuência em georreferenciamento para desmembramento/parcelamento/remembramento — ÚNICA dispensa vigente.
Lei 13.986/2020	Patrimônio Rural em Afetação (PRA) e Cédula de Imóvel Rural (CIR): georreferenciamento obrigatório independente de área.
Lei 14.382/2022 (SERP)	Reformulação do art. 213: definição de confrontante (§10); edital eletrônico; art. 176-A (aquisição originária).
Lei 14.620/2023	§17 ao art. 213 LRP: notificação de ocupante + edital eletrônico quando não identificado o titular do imóvel confrontante.
Lei 4.947/1966	Art. 22, §3º: quitação de ITR dos últimos 5 exercícios como condição para registro de ato sobre imóvel rural.
Decreto 4.449/2002	Regulamenta o georreferenciamento. Prazos escalonados (art. 10); competência INCRA; efeito da certificação (art. 9º, §2º); encerramento/abertura de matrícula (art. 9º, §5º).
Decreto 12.689/2025	Prorroga exigência de certidão SIGEF para imóveis rurais abaixo de 25 ha até 21/10/2029.
Decreto 24.643/1934 (Código das Águas)	Arts. 1º e 4º: classificação dos cursos d'água em navegáveis/flutuáveis (bem público) ou não (meros acidentes geográficos). Relevante para identificação de confrontantes em retificações.
Lei 14.133/2021	Art. 76: investidura — transferência de bem público a particular. Aplicável quando retificação poderia incorporar área pública.

19.2 — Normas do CNJ

Recomendação CNJ nº 41/2019: Dispensa de anuência da Lei 13.838/2019 aplica-se SOMENTE a desmembramento, parcelamento e remembramento — não a retificações bilaterais comuns.

Provimento CNJ 149/2023: SERP — Sistema Eletrônico dos Registros Públicos; interface com registros rurais e georreferenciamento.

19.3 — Normas do INCRA e do IBGE

Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais, 3ª Ed. (INCRA, 2013): Norma vigente. Tolerâncias posicionais por tipo de limite (0,50m / 3,00m / 7,50m); referencial SIRGAS 2000; métodos GNSS.

Resolução do Presidente do IBGE nº 01/2005: Adoção oficial do SIRGAS 2000 como referencial geodésico do Brasil.

19.4 — Código de Normas de Pernambuco (CN-PE)

Art. 1.201, §7º, CN-PE: protocolo e autuação dos processos de retificação. **Art. 1.205, parágrafo único, CN-PE:** autoriza uso de software para verificação de sobreposição na qualificação. As normas do CN-PE seguem a LRP, com especificidades locais relativas ao procedimento e emolumentos.

Este Guia de Capacitação Interna foi produzido por Márcio Gonzalez Leite, Tabelião e Registrador de Imóveis de Sirinhaém-PE, destinado à equipe do Cartório Márcio Gonzalez. As informações baseiam-se na legislação vigente até fevereiro de 2026. Recomenda-se verificar eventuais alterações legislativas posteriores antes de aplicar qualquer orientação a casos concretos.