



Cartório Márcio Gonzalez

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
Art. 440-AX CNN (Provimento CNJ 195/2025) · Atualizado: Abril/2026

Atualizado com o Provimento CNJ 195/2025

Art. 440-AX CNN · Recomendação CNJ 56/2026

Márcio Gonzalez Leite

Tabelião e Registrador de Imóveis · Sirinhaém/PE

CHECKLISTS OPERACIONAIS

Estes checklists destinam-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. **Material atualizado com o Provimento CNJ 195/2025 (art. 440-AX CNN) e a Recomendação CNJ 56/2026.**

■ ATUALIZAÇÃO — Provimento CNJ 195/2025 — Art. 440-AX CNN

Este material foi atualizado para incorporar as seguintes novidades: (1) Novas hipóteses de dispensa de anuência (§3º, I e II); (2) Firma reconhecida ou assinatura eletrônica obrigatória em TODAS as declarações (§2º); (3) Encerramento da matrícula e abertura de nova como REGRA GERAL para toda retificação (caput); (4) Rito especial para retificação + desmembramento concomitante (§§4º e 5º); (5) Dever expresso de comunicação ao Juízo e MP em caso de grilagem (§9º); (6) Recomendação CNJ 41/2019 REVOGADA — substituída pelo art. 440-AX, CNN.

- 01

REQUERIMENTO E LEGITIMIDADE

Protocolo · Documentos do requerente · Competência do RI
- 02

DOCUMENTAÇÃO TÉCNICA

Planta · Memorial descritivo · ART/RRT/TRT · Declarações
- 03

ANUÊNCIA DOS CONFRONTANTES

Quem deve anuir · 6 formas · Dispensas do art. 440-AX, §3º · Impugnação
- 04

GEORREFERENCIAMENTO & SIGEF

Obrigatoriedade por faixa · Decreto 12.689/2025 · Certificação INCRA
- 05

QUALIFICAÇÃO REGISTRAL

Análise preliminar e de mérito · Sobreposição · Intramuros
- 06

ENCERRAMENTO E REGISTRO

Deferimento · Emolumentos · Nova matrícula · Controle interno

01

CHECKLIST — REQUERIMENTO E LEGITIMIDADE

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

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

A — ANÁLISE PRELIMINAR — REQUERIMENTO

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

B — DOCUMENTOS DO REQUERENTE

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

C — COMPETÊNCIA E MODALIDADE

Este Ofício de RI é competente? Deve ser o da situação atual do imóvel. Art. 213, LRP.	OBRIGATÓRIO
A retificação envolve alteração de medidas perimetrais (área, distâncias, confrontações)? SIM → modalidade BILATERAL. NÃO → verificar se é retificação de ofício (art. 213, I) ou unilateral.	OBRIGATÓRIO
Se retificação de ofício: o erro é exclusivamente de grafia/escrita, sem alterar área ou divisas? Art. 213, I, LRP. Sem anuência de confrontantes.	OBRIGATÓRIO

■ 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

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)?	OBRIGATÓRIO
Todos os vértices da poligonal estão demarcados com número sequencial (V-01, V-02 etc.)?	OBRIGATÓRIO
Constam azimute e distância de cada segmento entre vértices consecutivos?	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)?	OBRIGATÓRIO
A escala é adequada à dimensão do imóvel e está indicada na planta?	OBRIGATÓRIO
Servidões existentes estão indicadas com área, medidas, ângulos e localização?	OBRIGATÓRIO
Cursos d'água estão indicados com declaração de navegabilidade/flutuabilidade?	OBRIGATÓRIO
Consta rosa dos ventos ou indicação do Norte magnético/geográfico?	OBRIGATÓRIO
Há espaço para assinatura/anuência dos confrontantes (quando coletada na planta)?	OBRIGATÓRIO
A planta traz assinaturas do profissional responsável e do proprietário/requerente?	OBRIGATÓRIO
Consta texto de responsabilidade civil e criminal (art. 213, §14, LRP)?	OBRIGATÓRIO

B — MEMORIAL DESCRITIVO

O ponto inicial de partida está claramente identificado (ex.: Vértice V-01)?	OBRIGATÓRIO
Cada segmento descreve: azimute, distância e confrontante identificado?	OBRIGATÓRIO
Para rurais: coordenadas geodésicas (lat., long. e altitude) de todos os vértices? Norma INCRA 3ª Edição — altitude diferencia da 2ª edição.	OBRIGATÓRIO
A poligonal está fechada e a área calculada está na unidade correta? Rurais: hectares. Urbanos: metros quadrados.	OBRIGATÓRIO
O memorial é rigorosamente compatível com a planta (sem divergência alguma)? Qualquer divergência é causa de nota devolutiva.	OBRIGATÓRIO
Constam: nome, CREA/CAU/CRT, número de registro e data de elaboração do profissional?	OBRIGATÓRIO
Consta número e data do ART/RRT/TRT quitado referente a este trabalho específico?	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.	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.	OBRIGATÓRIO
Declaração de ausência de outros confrontantes além dos indicados na planta?	OBRIGATÓRIO
Declaração de retificação intramuros (art. 213, §9º, LRP)? A retificação não implica transferência de área de terceiros.	OBRIGATÓRIO
Declaração de levantamento in loco (presença física no imóvel)?	OBRIGATÓRIO
Declaração sobre navegabilidade/flutuabilidade dos cursos d'água (se existentes)? Navegáveis/flutuáveis: bem público → titular deve ser notificado (salvo dispensa do art. 440-AX, §3º, II, "a").	OBRIGATÓRIO
Declaração das benfeitorias existentes no imóvel?	OBRIGATÓRIO
■ [ART. 440-AX, §2º, CNN] Todas as declarações do proprietário, profissional técnico E confrontantes estão assinadas com firma reconhecida ou assinatura eletrônica avançada/qualificada? Esta exigência, agora expressa no CNN, alcança TODAS as declarações e anuências — não apenas o requerimento.	NOVO

■ 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 Checklist 04).

03

CHECKLIST — ANUÊNCIA DOS CONFRONTANTES

Quem deve anuir · 6 formas · Dispensas do art. 440-AX, §3º, CNN · Impugnação

TODA retificação bilateral exige anuência dos confrontantes das divisas alcançadas, SALVO as hipóteses de dispensa expressamente previstas em lei. **A Recomendação CNJ 41/2019 foi REVOGADA pela Recomendação CNJ 56/2026** e substituída pelo art. 440-AX, §3º, CNN (Provimento CNJ 195/2025). A MP 910/2019 caducou em 19/05/2020 e NUNCA entrou em vigor.

■ ATUALIZAÇÃO — Dispensas de Anuência Vigentes — Art. 440-AX, §3º, CNN

I — Imóveis rurais (dupla certificação): dispensada a anuência se o imóvel confrontante E a nova descrição do imóvel retificando tiverem sido certificados pelo INCRA (art. 176, §5º, LRP). Exige certificação de AMBOS os imóveis. Se apenas o retificando estiver certificado, a anuência continua obrigatória.

II — Bens públicos confrontantes: dispensada se o imóvel confrontante for: (a) águas públicas — rios navegáveis, correntes ou depósitos hídricos (respeitados os terrenos reservados, art. 14, Código das Águas); ou (b) bem público de uso comum — estradas, rodovias, ferrovias e outras vias de circulação (respeitada a faixa de domínio público). Outros bens públicos (praças, imóveis da União, APPs): anuência ainda obrigatória.

A — IDENTIFICAÇÃO DOS CONFRONTANTES A NOTIFICAR

Foram identificadas APENAS as divisas ALCANÇADAS pela alteração? (art. 213, §16, LRP)	OBRIGATÓRIO
Proprietário registrado (titular do domínio conforme matrícula vigente)?	OBRIGATÓRIO
Titular de direito real aquisitivo registrado (promessa de C&V; registrada)? Inovação do art. 213, §10, LRP (Lei 14.382/2022).	OBRIGATÓRIO
Se houver usufruto constituído: notificar TANTO o usufrutuário QUANTO o nu-proprietário?	OBRIGATÓRIO
Se alienação fiduciária no confrontante: notificar o credor fiduciário? Na AF, o credor detém a propriedade resolúvel (art. 23, Lei 9.514/97).	OBRIGATÓRIO
Se confrontante é Poder Público: verificar se se enquadra nas dispensas do art. 440-AX, §3º, II (águas públicas ou via de circulação). Se não: notificar via ofício ao responsável pelo bem.	OBRIGATÓRIO
Se confrontante falecido com inventário aberto: notificar o inventariante? Art. 75, VII, CPC. Se inventário encerrado: notificar os herdeiros.	OBRIGATÓRIO
Se condomínio geral: basta anuência de qualquer condômino (art. 213, §10, I)?	OBRIGATÓRIO
Se condomínio edifício: representado pelo síndico — verificar mandato vigente? Art. 213, §10, II.	OBRIGATÓRIO

QUEM NÃO É CONFRONTANTE — não precisa anuir: Credor hipotecário (art. 213, §10, III, "a") · Credor pignoratício (art. 213, §10, III, "a") · Titular de crédito vincendo (art. 213, §10, III, "b") · Cônjuge do confrontante (retificação não é alienação) · Locatário com contrato averbado.

A.1 — VERIFICAÇÃO DAS DISPENSAS DO ART. 440-AX, §3º, CNN

É desmembramento/parcelamento/remembramento com geo certificado pelo SIGEF? → Anuência DISPENSADA (art. 176, §13, LRP — Lei 13.838/2019).	OBRIGATÓRIO
Imóvel rural: a nova descrição do imóvel retificando está certificada pelo INCRA? (condição necessária para a dispensa do §3º, I)	OBRIGATÓRIO

Imóvel rural: o imóvel CONFRONTANTE também está certificado pelo INCRA? (condição necessária para a dispensa do §3º, I — verificar nos autos do SIGEF)	OBRIGATÓRIO
Se ambos certificados: anuência DISPENSADA (art. 440-AX, §3º, I, CNN). Registrar a dispensa com o número das certificações nos autos.	OBRIGATÓRIO
Confrontante é águas públicas (rio navegável, lago, corrente)? → Anuência DISPENSADA (art. 440-AX, §3º, II, "a", CNN). Verificar terrenos reservados.	OBRIGATÓRIO
Confrontante é bem público de uso comum — estrada, rodovia, ferrovia, via pública? → Anuência DISPENSADA (art. 440-AX, §3º, II, "b", CNN).	OBRIGATÓRIO
Confrontante é outro bem público (praça, APP, imóvel da União/Estado/Município)? → Anuência OBRIGATÓRIA — não se enquadra nas dispensas.	OBRIGATÓRIO

B — FORMAS DE OBTENÇÃO DA ANUÊNCIA

1ª forma — Assinatura direta na planta ou memorial? A anuência NÃO pode ser genérica — expressamente vinculada àquele mapa e memorial (art. 9º, §7º, Decreto 4.449/2002). Firma reconhecida ou assinatura eletrônica avançada/qualificada OBRIGATÓRIA (art. 440-AX, §2º, CNN).	OBRIGATÓRIO
2ª forma — Instrumento particular apartado? Deve identificar: imóvel retificando, matrícula, profissional responsável e o memorial/planta. Firma reconhecida ou assinatura eletrônica OBRIGATÓRIA.	OBRIGATÓRIO
3ª forma — Escritura pública de anuência? Forma mais robusta. Vinculada ao mapa e memorial específicos.	OBRIGATÓRIO
4ª forma — Notificação pelo RTD (carta registrada com AR)? Prazo: 15 dias da entrega. Silêncio = anuência tácita.	OBRIGATÓRIO
5ª forma — Correio com Aviso de Recebimento (AR)? AR arquivado nos autos. Prazo: 15 dias. Silêncio = anuência tácita.	OBRIGATÓRIO
6ª forma — Edital? Apenas após esgotamento dos meios pessoais. 2× 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.	OBRIGATÓRIO
Decorrido o prazo sem manifestação: anuência tácita registrada formalmente nos autos? Registrar: data da notificação, prazo expirado, ausência de manifestação.	OBRIGATÓRIO
Para Poder Público (quando exigível): houve prorrogação do prazo até 60 dias se solicitada?	RECOMENDADO

D — TRATAMENTO DA IMPUGNAÇÃO

A impugnação é INFUNDADA (genérica, sem fundamento concreto)? 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. Tenta composição amigável. Frustrada: remessa ao Juízo Corregedor.	OBRIGATÓRIO
A controvérsia versa sobre direito de propriedade? Remessa às vias ordinárias (ação judicial).	OBRIGATÓRIO

04

CHECKLIST — GEORREFERENCIAMENTO & SIGEF

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

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 INCRA/SIGEF aplica-se EXCLUSIVAMENTE a imóveis rurais.	OBRIGATÓRIO
Qual é o tipo de ato? Desmembramento/parcelamento/remembramento → SIGEF obrigatório em QUALQUER área. Transferência → verificar faixa. Retificação bilateral → geo técnico + SIGEF conforme faixa.	OBRIGATÓRIO
Qual é a área do imóvel conforme a matrícula?	OBRIGATÓRIO

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. Sem SIGEF: negar o registro.	OBRIGATÓRIO
TRANSFERÊNCIA de imóvel rural com área ABAIXO de 25 ha? Decreto 12.689/2025: SIGEF prorrogado até 21/10/2029. Memorial técnico com coordenadas geodésicas ainda obrigatório. 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.	OBRIGATÓRIO
TRANSFERÊNCIA de imóvel rural com área ACIMA de 100 ha? Prazo já vencido entre 2003 e 2018. Certidão SIGEF obrigatória.	OBRIGATÓRIO
RETIFICAÇÃO BILATERAL de imóvel rural (qualquer área)? Exige memorial técnico + SIGEF quando prazo já vencido. Anuência conforme art. 440-AX, §3º (ver Checklist 03).	OBRIGATÓRIO
AVERBAÇÕES que não modificam a descrição do imóvel (construção, hipoteca, usufruto)? NÃO exigir geo. 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.	OBRIGATÓRIO
O memorial técnico corresponde ao polígono certificado na certidão SIGEF?	OBRIGATÓRIO
O referencial geodésico é SIRGAS 2000 (Res. IBGE 01/2005)? Memoriais em SAD-69 devem ser rejeitados.	OBRIGATÓRIO
As tolerâncias posicionais da Norma INCRA 3ª Ed. estão atendidas? Limites artificiais ≤ 0,50 m · Limites naturais ≤ 3,00 m · Limites inacessíveis ≤ 7,50 m.	RECOMENDADO
Há aumento significativo de área (>5%) mesmo com SIGEF sem sobreposição? Questionar o profissional sobre a origem. 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)	RECOMENDADO
[ART. 440-AX, §3º, I, CNN] Para fins de dispensa de anuência: verificar se o imóvel CONFRONTANTE também tem certificação INCRA, além do retificando.	OBRIGATÓRIO

■ A CERTIDÃO SIGEF NÃO GARANTE: domínio · que os limites estão corretos · conflito com áreas públicas não cadastradas · presença física do profissional · substitui a qualificação registral. Quem qualifica é o REGISTRADOR (art. 440-AX, §7º, CNN).

05

CHECKLIST — QUALIFICAÇÃO REGISTRAL

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

Fase de qualificação de mérito pelo Oficial. O art. 440-AX, §7º, CNN reafirma que o deferimento depende do cumprimento dos requisitos legais E do convencimento do oficial. O §8º determina que o indeferimento seja motivado em nota devolutiva fundamentada.

A — ANÁLISE PRELIMINAR — ASPECTOS PROCEDIMENTAIS

Todos os legitimados foram incluídos no requerimento (nenhum titular omitido)?	OBRIGATÓRIO
Representação de incapaz: está corretamente assistido ou representado?	OBRIGATÓRIO
Todos os confrontantes das divisas alcançadas foram identificados e notificados (ou aplicada dispensa legal)?	OBRIGATÓRIO
Se houve anuência tácita: o prazo expirado está registrado formalmente nos autos?	OBRIGATÓRIO
Documentos do imóvel rural completos: CCIR, ITR (5 exercícios), CAR?	OBRIGATÓRIO
Em caso de impugnação: o requerente/profissional foi intimado por 5 dias para resposta?	OBRIGATÓRIO

B — ANÁLISE DE MÉRITO — LIVRE CONVENCIMENTO MOTIVADO (art. 440-AX, §7º, CNN)

A retificação está claramente intramuros (não avança sobre outros registros)?	OBRIGATÓRIO
Há indícios de inclusão de área não titulada (aumento injustificado de área)?	OBRIGATÓRIO
Há omissão de parcela — tentativa de encobrir destaque ou alienação informal?	OBRIGATÓRIO
A planta refere-se apenas à posse do requerente, ocultando parte do imóvel em condomínio?	OBRIGATÓRIO
Inclui área pública (logradouro, APP, imóvel da União/Estado/Município)? → NEGAR + comunicar ao MP se houver indícios de ilicitude (art. 440-AX, §9º, CNN).	OBRIGATÓRIO
Trata-se de retificação cumulada com unificação sem identidade plena de titulares?	OBRIGATÓRIO
Os dados do memorial conferem com a matrícula/transcrição (especialidade objetiva)?	OBRIGATÓRIO
Servidões existentes estão indicadas e têm título registrado?	OBRIGATÓRIO
■ [ART. 440-AX, §9º, CNN] Há indícios de grilagem, fraude procedimental, declaração falsa ou outro ato ilícito? → Negar a retificação (nota devolutiva fundamentada) E comunicar ao Juízo competente E ao Ministério Público com cópias dos documentos necessários. Dever expresso — não é mera faculdade.	NOVO

■ 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). O art. 440-AX, §8º, CNN determina que a nota devolutiva seja fundamentada e indique os meios de o requerente cumprir as exigências.

C — SITUAÇÕES ESPECIAIS

Apuração de remanescente (art. 213, §7º, LRP): matrícula com área "aproximada"? Aplicar retificação bilateral. Área menor que a declarada não elimina nenhuma das exigências.	OBRIGATÓRIO
Imóvel confrontante em disputa judicial: todos os titulares registrados foram notificados?	OBRIGATÓRIO
Confrontante pessoa jurídica extinta: verificar representação adequada? Falência: administrador judicial. Impossibilidade: art. 213, §17 (Lei 14.620/2023).	OBRIGATÓRIO
Pedido concomitante de retificação + desmembramento? Aplicar o rito do art. 440-AX, §§4º e 5º, CNN: PRIMEIRO retificar a área global, DEPOIS desmembrar. Ver Checklist 06.	OBRIGATÓRIO
Imóvel integra massa falida ou recuperação judicial? Retificável se o negócio for ANTERIOR ao reconhecimento judicial da falência, ressalvados arts. 129 e 130 da Lei 11.101/2005.	OBRIGATÓRIO

06

CHECKLIST — ENCERRAMENTO E REGISTRO

Deferimento · Emolumentos · Nova matrícula · Rito retificação+desmembramento · Controle interno

Fase final do procedimento. O art. 440-AX, caput, CNN estabelece que TODA averbação de retificação de área — urbana ou rural — resultará em encerramento da matrícula retificada e abertura de nova matrícula com a atual descrição e remissões recíprocas.

■ ATUALIZAÇÃO — Art. 440-AX, caput, CNN — Regra Geral: Nova Matrícula Obrigatória

TODA retificação de área (urbana ou rural) gera: (1) averbação de encerramento da matrícula retificada; e (2) abertura de nova matrícula com a atual descrição e devidas remissões recíprocas. Esta regra, antes expressa apenas para o georreferenciamento (art. 9º, §5º, Decreto 4.449/2002), agora é a regra geral para toda retificação de área pelo CNN.

A — DECISÃO DE DEFERIMENTO

A decisão de deferimento está fundamentada e registrada nos autos? Art. 440-AX, §7º, CNN.	OBRIGATÓRIO
Todas as anuências (expressas ou tácitas) estão formalmente documentadas nos autos?	OBRIGATÓRIO
Não há impugnação pendente ou recurso ao Juízo Corregedor?	OBRIGATÓRIO

B — EMOLUMENTOS

Base de cálculo aplicada corretamente? Imóvel URBANO: base = valor venal. Imóvel RURAL: base = valor indicado no ITR do exercício mais recente. Consultar tabela de emolumentos de Pernambuco vigente (TJPE).	OBRIGATÓRIO
Em caso de indeferimento: retido apenas o valor da prenotação?	OBRIGATÓRIO
Emolumentos recolhidos e comprovante arquivado nos autos?	OBRIGATÓRIO

C — MATRÍCULA — ENCERRAMENTO E ABERTURA DE NOVA (ART. 440-AX, CAPUT, CNN)

TODA retificação de área (urbana ou rural): encerrar matrícula anterior + abrir nova matrícula? Art. 440-AX, caput, CNN. ATENÇÃO: esta é a nova regra geral desde o Provimento CNJ 195/2025 — antes, o encerramento era exigido apenas no georreferenciamento (art. 9º, §5º, Decreto 4.449/2002). Agora alcança TODA retificação, urbana ou rural.	OBRIGATÓRIO
Nova matrícula contém descrição completa com todas as alterações retificadas?	OBRIGATÓRIO
TODOS os ônus e gravames da matrícula anterior foram transpostos para a nova? Hipotecas, penhoras, AF, servidões, usufrutos e quaisquer outros gravames.	OBRIGATÓRIO
A matrícula encerrada foi averbada com referência à nova matrícula aberta? Continuidade da cadeia dominial.	OBRIGATÓRIO
Remissões recíprocas entre a matrícula encerrada e a nova foram lançadas?	OBRIGATÓRIO

D — RITO ESPECIAL: RETIFICAÇÃO + DESMEMBRAMENTO CONCOMITANTE (ART. 440-AX, §§4º E 5º, CNN)

■ [NOVO] Há pedido concomitante de retificação da área global + desmembramento?	NOVO
---	------

As poligonais desmembradas estão georreferenciadas e certificadas no INCRA?	OBRIGATÓRIO
As parcelas desmembradas correspondem integralmente ao somatório da área global, conforme mapa e memorial elaborados por profissional habilitado?	OBRIGATÓRIO
Etapa 1 — PRIMEIRO: realizar a averbação de retificação administrativa da área global.	OBRIGATÓRIO
Etapa 2 — DEPOIS: realizar a averbação de desmembramento, com encerramento da matrícula anterior e abertura de tantas matrículas quantas forem as parcelas desmembradas.	OBRIGATÓRIO
Na hipótese acima: a certificação INCRA da área global está dispensada? (§5º) — desde que as parcelas estejam certificadas e correspondam ao somatório total.	OBRIGATÓRIO
Os prazos de eficácia da prenotação relativa ao desmembramento ficaram suspensos durante o procedimento de retificação?	OBRIGATÓRIO
O mesmo rito se aplica à unificação/fusão de imóveis? (art. 440-AX, §6º, CNN)	OBRIGATÓRIO

E — COMUNICAÇÕES E CONTROLE INTERNO

Certidão de inteiro teor da matrícula atualizada expedida ao requerente?	RECOMENDADO
Para imóvel rural: proprietário orientado a atualizar o CCIR no INCRA com a nova área?	RECOMENDADO
Autos do procedimento arquivados na serventia conforme o CN-TJ-PE? Art. 1.201, §7º.	OBRIGATÓRIO

Oficial / Escrevente: _____	Nº Prenotação: _____
Data do deferimento: ____ / ____ / ____	Matrícula nº (original): _____
Nº da nova matrícula: _____	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) · Provimento CNJ 195/2025 (art. 440-AX CNN) · Recomendação CNJ 56/2026 · Decreto 24.643/1934 · Arts. 1.201 e 1.205, p.u., CN-TJ-PE.

Material produzido por **Márcio Gonzalez Leite**, Tabelião e Registrador de Imóveis de Sirinhaém-PE. Uso interno da serventia. Não substitui consulta direta às normas aplicáveis. Atualizado em abril/2026 com o Provimento CNJ 195/2025 (art. 440-AX CNN) e Recomendação CNJ 56/2026.