

M G · 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
Art. 440-AX CNN (Provimento CNJ 195/2025) · Código de Normas de
Pernambuco

Nota Técnica CPRI/IRIB nº 03/2025 · Fluxogramas · 10 Casos Práticos

2ª Edição

Atualizada conforme NT IRIB 03/2025

Sirinhaém / PE

Márcio Gonzalez Leite

Tabelião e Registrador de Imóveis — Sirinhaém/PE

Guia de Capacitação Interna — Cartório Márcio Gonzalez
Sirinhaém — Pernambuco — Atualizado: Abril/2026

SUMÁRIO

- 1 Sistema Registral e Retificação de Área**
Fundamentos, função social e princípios registrais
- 2 Modalidades de Retificação**
Ofício, unilateral, bilateral e administrativo-judicial
- 3 Retificação Bilateral: Documentos Necessários**
Requerimento, planta, memorial, ART, declarações e documentos rurais
- 4 Anuência dos Confrontantes — Regra Geral**
Obrigatoriedade, formas, anuência tácita, impugnação
- 5 Quem São (e Quem Não São) os Confrontantes**
Rol legal do art. 213, §10, LRP — Lei 14.382/2022
- 6 Evolução Legislativa da Anuência**
O histórico e as novas dispensas do art. 440-AX CNN
- 7 Georreferenciamento — Fundamentos e Conceitos**
Ato técnico × ato administrativo, SGB, SIRGAS 2000
- 8 Obrigatoriedade do Georreferenciamento ★ Revisado**
Quando exigir geo, quando exigir certificação INCRA, prazos
- 9 Decreto 12.689/2025 e Nota Técnica IRIB 03/2025 ★ Revisado**
O que mudou, o que não mudou e impacto prático no cartório
- 10 Níveis de Precisão — Norma INCRA 3ª Edição**
Tolerâncias por tipo de limite, SIGEF, fluxo de certificação
- 11 Certificação INCRA/SIGEF e a Qualificação Registral**
Efeitos da certidão, limites e responsabilidade do registrador
- 12 Procedimento Registral Interno**
Protocolo, qualificação, notificações, diligências e encerramento
- 13 Apuração de Remanescente e Áreas Públicas**

14

Documentos Ambientais e Fiscais

CAR, CCIR e ITR — exigências, alcance e consequências

15

Código de Normas de Pernambuco

CN-PE aplicado à retificação de área e georreferenciamento

16

Fluxogramas Decisórios ★ Revisado

Qual modalidade? Exigir geo? Exigir certificação INCRA?

17

Exemplos Práticos Comentados ★ Revisado

10 casos reais do cotidiano registral explicados

18

Checklist do Registrador

Qualificação completa da retificação bilateral em 6 grupos

19

Legislação de Referência ★ Revisado

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 quando exigível o georreferenciamento. Descrições vagas 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.

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.

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 (art. 440-AX, §7º, CNN).

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.

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.

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
- **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.

- Inserção de dados faltantes na matrícula que não modifiquem divisas
- Correção de área quando a nova medida não implica alteração de confrontação
- Exige requerimento e documentação mínima, mas não anuência de confrontantes

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 (salvo exceções do art. 440-AX, §3º, CNN) 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
- Exige: planta + memorial + ART + declarações + anuência (salvo dispensas legais)
- Para imóveis rurais: CCIR + ITR + CAR + georreferenciamento (com certificação INCRA quando exigível)
- Resultado: encerramento da matrícula anterior e abertura de nova matrícula (art. 440-AX, caput, CNN)

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.

- 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
- 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 — 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).

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

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.

Pessoa jurídica: CNPJ, contrato social consolidado ou estatuto, ata de eleição/nomeação do representante legal, comprovando poderes de representação para o ato.

3.3 — Planta (Mapa) do Imóvel

- 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 com nome e matrícula
- Escala adequada à dimensão do imóvel, indicada no mapa
- Indicação de servidões existentes: área, medidas perimetrais, ângulos
- 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)

3.4 — Memorial Descritivo

- Ponto inicial de partida claramente identificado (ex.: vértice V-01)

- Descrição sequencial de cada segmento: azimuth, distância e confrontante
- Coordenadas geodésicas de todos os vértices (latitude, longitude e altitude — 3ª Ed. INCRA)
- Fechamento da poligonal no ponto inicial com área calculada
- Área total em hectares (rurais) ou metros quadrados (urbanos)
- Identificação do profissional: nome, CREA/CAU/CRT, número de registro
- Número e data do ART/RRT/TRT quitado

3.5 — Habilitação Profissional: ART, RRT e TRT

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

■ 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 subscritor 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.

3.6 — 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).

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.
2. **Ausência de outros confrontantes:** Declaração expressa de que não há outros confrontantes além dos indicados na planta e no memorial.
3. **Retificação intramuros (art. 213, §9º):** Declaração de que a retificação não implica transferência de área de terceiros.
4. **Levantamento in loco:** Declaração de que o levantamento foi efetuado com presença física no imóvel.
5. **Cursos d'água — navegabilidade e fluviabilidade:** Se o imóvel é confrontado por cursos d'água, o profissional declara se são navegáveis/fluviáveis (bem público) ou simples acidentes geográficos.
6. **Benfeitorias existentes:** Identificação das benfeitorias presentes no imóvel. Divergência com a matrícula exige documentos para averbação de construção ou demolição.

■ ATUALIZAÇÃO — PROVIMENTO CNJ 195/2025 | ART. 440-AX CNN

Firma reconhecida ou assinatura eletrônica (art. 440-AX, §2º, CNN): As declarações apresentadas pelo proprietário, pelo profissional técnico e pelos confinantes deverão ser assinadas com firma reconhecida ou mediante assinatura eletrônica avançada ou qualificada. Esta exigência, que antes se aplicava expressamente apenas ao requerimento, agora alcança todas as declarações e anuências dos confrontantes.

3.7 — Documentos Específicos para Imóveis Rurais

- **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
- **Certidão INCRA/SIGEF** — quando exigível, conforme as hipóteses do Capítulo 8 (atenção especial ao Decreto 12.689/2025 e à Nota Técnica IRIB 03/2025)

4

ANUÊNCIA DOS CONFRONTANTES — REGRA GERAL

Obrigatoriedade, formas, anuência tácita, impugnação e novas dispensas do art. 440-AX

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, ressalvadas as hipóteses expressas de dispensa previstas no art. 440-AX, §3º, CNN.

4.2 — As Seis Formas de Obter a Anuência

1ª Assinatura direta na planta ou memorial

O confrontante assina diretamente na planta ou no memorial descritivo. A anuência **NÃO** pode ser genérica — deve estar clara e expressamente vinculada àquele mapa e memorial em questão (art. 9º, §7º, Decreto 4.449/2002). Obrigatório: firma reconhecida ou assinatura eletrônica avançada/qualificada (art. 440-AX, §2º, CNN).

2ª Instrumento particular apartado

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. Obrigatório: firma reconhecida ou assinatura eletrônica avançada/qualificada.

3ª Escritura pública de anuência

O confrontante manifesta concordância por escritura pública lavrada em cartório de notas, também vinculada ao mapa e memorial específicos. É a forma mais robusta juridicamente.

4ª Notificação pelo RTD

O registrador intima o confrontante via Registro de Títulos e Documentos, por carta registrada com AR. Prazo de 15 dias. Silêncio = anuência tácita.

5ª Correio com Aviso de Recebimento

Notificação enviada pelo registrador por carta registrada com AR. O AR deve ser arquivado nos autos. Prazo de 15 dias da data de recebimento. Silêncio = anuência tácita.

6ª Edital (pessoal e/ou eletrônico)

Cabível quando esgotados os meios pessoais de localização do confrontante. 2x em jornal local ou de grande circulação. Lei 14.620/2023: notificar o ocupante + edital eletrônico quando o titular não é identificado.

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.

4.4 — Tratamento da Impugnação

Tipo de Impugnação	Como Identificar	Tratamento pelo Registrador
Infundada	Manifestação genérica, sem indicação de fundamento concreto (ex.: "não concordo", sem indicar porquê)	Registrador REJEITA DE PLANO com decisão motivada (art. 213, §5º, LRP)
Fundamentada	O confrontante indica o fundamento concreto da discordância, qual medida ou divisa está errada	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; 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

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. O art. 440-AX, §3º, CNN acrescentou hipóteses de dispensa para bens públicos específicos (ver Capítulo 6).

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 — inovação da Lei 14.382/2022.
Usufrutuário	E nu-proprietário — ambos devem ser notificados.
Enfiteuta	Tem posse e uso perpétuo do imóvel; é legitimado para manifestar-se sobre suas divisas.
Credor fiduciário (na alienação fiduciária)	Detém a propriedade resolúvel (art. 23, Lei 9.514/97) — tem interesse legítimo nos limites físicos.
Poder Público (exceto bens do art. 440-AX, §3º, II)	Quando o imóvel confrontante é bem público. Ver as dispensas do art. 440-AX, §3º, II para águas e vias.
Inventariante (imóvel em espólio)	Representa o espólio (art. 75, VII, CPC).
Herdeiros identificáveis (sem inventário)	Se o confrontante faleceu sem inventário aberto.
Representante do condomínio geral	Qualquer condômino pode anuir em nome de todos (art. 1.314, CC).
Síndico do condomínio edilício	Representa o condomínio edilício. 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.
Credor pignoratício	Art. 213, §10, III, "a", LRP.
Titular de crédito vincendo	Art. 213, §10, III, "b", LRP.
Cônjuge do confrontante	Retificação não é alienação nem constituição de ônus real — art. 1.647, CC não se aplica.
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 e as novas dispensas do art. 440-AX, §3º, CNN — Provimento CNJ 195/2025

Este capítulo é essencial para compreender o regime atual das dispensas de anuência, incorporando as novidades do Provimento CNJ 195/2025 (art. 440-AX, CNN), que substituiu e ampliou o tratamento normativo antes dado pela Recomendação CNJ 41/2019.

Norma	Efeito e Status
Lei 13.838/2019 <i>Acrescentou §13 ao art. 176 LRP</i>	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. Status: VIGENTE — mas limitada a desmembramento/parcelamento/remembramento
Recomendação CNJ nº 41/2019 <i>REVOGADA pela Rec. CNJ 56/2026</i>	Confirmava que a dispensa criada pela Lei 13.838/2019 se aplicava SOMENTE ao contexto de desmembramento, parcelamento e remembramento. Foi REVOGADA pela Recomendação 56/2026, pois a matéria passou a ser regulada integralmente pelo art. 440-AX, CNN (Provimento CNJ 195/2025). Status: REVOGADA — substituída pelo art. 440-AX, CNN
MP 910/2019 — CADUCADA EM 19/05/2020 <i>Tentou inserir §17 ao art. 213 da LRP</i>	Propôs dispensar a anuência de confrontantes nas retificações bilaterais de imóveis rurais quando houvesse certificação INCRA. A MP caducou em 19/05/2020 sem ser convertida em lei. Status: CADUCADA — jamais entrou em vigor definitivamente
Lei 14.382/2022 — Lei SERP <i>Reformulou profundamente o art. 213 da LRP</i>	Definição legal de quem é confrontante (§10); procedimento de notificação por edital eletrônico; criação do art. 176-A (aquisição originária). Status: VIGENTE — aperfeiçoou o art. 213
Lei 14.620/2023 <i>Inseriu §17 ao art. 213 LRP</i>	Criou o procedimento alternativo para quando NÃO se identifica o titular do imóvel confrontante: notificar o ocupante + publicação de edital eletrônico na internet. Status: VIGENTE — procedimento alternativo
Provimento CNJ 195/2025 — Art. 440-AX CNN NOVA NORMA — <i>substitui a Rec. 41/2019</i>	Introduziu tratamento normativo completo para a retificação de área. AMPLIOU as dispensas de anuência: (1) imóveis rurais: dispensa se AMBOS os imóveis (retificando e confrontante) estiverem certificados pelo INCRA; (2) bens públicos confrontantes: dispensa para águas públicas e bens de uso comum (estradas, rodovias, ferrovias). Regulamentou também o encerramento obrigatório de matrícula, firma reconhecida, rito retificação+desmembramento concomitante e dever de comunicação ao MP em caso de grilagem. Status: VIGENTE — norma principal sobre anuência em retificação

✗ CONCLUSÃO DEFINITIVA — PARA A EQUIPE MEMORIZAR

A Recomendação CNJ 41/2019 foi REVOGADA pela Recomendação CNJ 56/2026. O regime das dispensas de anuência está agora regulado pelo art. 440-AX, §3º, CNN (Provimento CNJ 195/2025). As dispensas vigentes são: (1) imóveis rurais onde AMBOS — o imóvel retificando E o imóvel confrontante — estejam certificados pelo INCRA; e (2) bens públicos confrontantes consistentes em águas públicas ou bens de uso comum (estradas, rodovias, ferrovias). Em todos os demais casos, a anuência é obrigatória.

6.1 — As Dispensas do Art. 440-AX, §3º, CNN — Detalhamento

■ ATUALIZAÇÃO — PROVIMENTO CNJ 195/2025 | ART. 440-AX CNN

Inciso I — Imóveis rurais com certificação dupla (art. 440-AX, §3º, I, CNN): A anuência do confrontante é dispensada se o imóvel confrontante E a nova descrição do imóvel objeto da retificação tiverem sido certificados pelo INCRA (art. 176, §5º, LRP). Atenção: a dispensa exige certificação dos DOIS imóveis — não apenas do retificando. Se o confrontante não tiver certificação INCRA, a anuência continua obrigatória.

■ ATUALIZAÇÃO — PROVIMENTO CNJ 195/2025 | ART. 440-AX CNN

Inciso II — Bens públicos confrontantes (art. 440-AX, §3º, II, CNN): A anuência é dispensada quando o imóvel confrontante for bem público e consistir em: (a) águas públicas — rios navegáveis, correntes ou depósitos hídricos, respeitados os terrenos reservados do art. 14 do Código de Águas; e (b) bem público de uso comum — estradas, rodovias, ferrovias e outras vias de circulação, respeitada a faixa de domínio público. Atenção: outros bens públicos (praças, imóveis da União, terras devolutas, APPs públicas) continuam exigindo notificação e anuência do Poder Público.

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

Situação	Anuência?	Fundamento
Retificação bilateral — qualquer imóvel (rural ou urbano)	SEMPRE EXIGE (regra geral)	Art. 213, II, §2º, LRP
Retificação de ofício — erro de grafia, número, logradouro	NÃO EXIGE	Art. 213, I, LRP — sem alteração de divisas
Rural: imóvel retificando E confrontante certificados pelo INCRA	NÃO EXIGE	Art. 440-AX, §3º, I, CNN (Prov. CNJ 195/2025)
Rural: apenas o retificando certificado, confrontante sem certificação	EXIGE	Dispensa exige certificação dupla — sem ela, regra geral
Desmembramento/parcelamento/remembramento rural com SIGEF	NÃO EXIGE	Art. 176, §13, LRP (Lei 13.838/2019)
Confrontante: águas públicas (rios navegáveis, lagos)	NÃO EXIGE	Art. 440-AX, §3º, II, "a", CNN
Confrontante: estrada/rodovia/ferrovia pública (via de circulação)	NÃO EXIGE	Art. 440-AX, §3º, II, "b", CNN
Confrontante: outros bens públicos (praças, imóveis União, APPs)	EXIGE	Sem previsão de dispensa — regra geral
Desmembramento/parcelamento de imóvel URBANO	EXIGE	Lei 13.838/2019 não se aplica a urbanos
Retificação bilateral com certidão SIGEF — confrontante sem SIGEF	EXIGE	Dispensa exige certificação de ambos os lados

6.3 — Por que Desmembramento Difere de Retificação?

Aspecto	Desmembramento / Remembramento	Retificação Bilateral
O que é	Ato jurídico de dividir ou unir imóveis — reconfigurando o que já é seu	Ato corretivo da descrição que está errada na matrícula
Divisas com vizinhos	Não se mexe nas divisas externas — só nas internas	As divisas externas podem ser alteradas — por isso os vizinhos precisam ser ouvidos
Anuência com SIGEF	DISPENSADA — Lei 13.838/2019	DISPENSADA apenas se o confrontante também tiver SIGEF — art. 440-AX, §3º, I, CNN

6.4 — E Quando o Desmembramento Revela Aumento de Área?

Esta é a questão mais delicada e frequente na prática: ao georreferenciar para fazer um desmembramento, o engenheiro apura área total maior do que a registrada na matrícula. O que fazer? A resposta depende da origem do aumento.

SITUAÇÃO 1 — Aumento pequeno, sem sobreposição no SIGEF

O SIGEF certifica sem apontar sobreposição com imóveis vizinhos. A diferença é compatível com imprecisão técnica das medições antigas. A doutrina majoritária e o IRIB entendem que, neste caso, a anuência não é exigível — a Lei 13.838/2019 dispensou expressamente no desmembramento com SIGEF, e o sistema confirmou que não há avanço sobre cadastros de terceiros.

🔪 EXEMPLO PRÁTICO — AUMENTO DE 3 HA EM FAZENDA DE 100 HA (3%)

A Fazenda Boa Vista tem 100 ha na matrícula (Matrícula 500). Ao georreferenciar para desmembrar em dois lotes, o engenheiro apura 103 ha totais. O SIGEF certifica sem sobreposição. **Conduta:** o registrador pode registrar o desmembramento com a área total certificada de 103 ha, distribuída entre os dois lotes, sem exigir anuência dos confrontantes. A diferença de 3 ha é compatível com imprecisão histórica de levantamentos antigos. O registrador deve registrar nos autos a origem da diferença conforme declaração do profissional técnico.

SITUAÇÃO 2 — Aumento significativo — registrador deve questionar

Mesmo que o SIGEF certifique sem sobreposição, se o aumento for significativo (ex.: mais de 5% da área original, ou vários hectares), o registrador tem o dever de questionar a origem da diferença. O SIGEF só verifica sobreposição com imóveis JÁ CADASTRADOS no sistema — imóveis vizinhos não certificados não aparecem na análise. O aumento pode estar avançando sobre área de terceiro não cadastrado.

🔪 EXEMPLO PRÁTICO — AUMENTO DE 15 HA EM FAZENDA DE 80 HA (QUASE 19%)

A Fazenda Santa Clara tem 80 ha na matrícula. O geo apura 95 ha. O SIGEF certifica pois os vizinhos não têm SIGEF cadastrado. **Conduta do registrador:** NÃO registrar automaticamente. Deve: (1) questionar o profissional técnico sobre a origem dos 15 ha a mais; (2) verificar se os imóveis confrontantes têm matrícula registrada; (3) se houver indício de avanço sobre terceiros: exigir PRIMEIRO a retificação bilateral com anuência dos confrontantes afetados; (4) somente após a retificação regularizada: prosseguir com o desmembramento. Lembre-se: a certidão SIGEF prova ausência de sobreposição com imóveis JÁ cadastrados — não é prova absoluta de que o imóvel sempre teve aquela área.

SITUAÇÃO 3 — SIGEF aponta sobreposição: não certifica

Quando o SIGEF identifica sobreposição com outro imóvel já cadastrado, não emite a certidão. O profissional precisa resolver a sobreposição antes de prosseguir — o que geralmente exige:

- Ajuste técnico do levantamento (se for erro do profissional)
- Requerimento de cancelamento da certificação originária do imóvel sobreposto (se o erro for do cadastro anterior)
- Ou: retificação bilateral prévia com anuência dos confrontantes afetados — e só após regularizar, retomar o desmembramento

🔪 EXEMPLO PRÁTICO — SIGEF RECUSA CERTIFICAÇÃO POR SOBREPOSIÇÃO

Pedro tenta georreferenciar sua fazenda para desmembrar. O sistema SIGEF aponta sobreposição de 8 ha com a Fazenda Vizinha (Matrícula 320), cujo proprietário é João. **Conduta:** o engenheiro de Pedro não consegue a certidão SIGEF. Pedro terá que: (1) rever o levantamento técnico para verificar se o erro é seu ou do cadastro de João; (2) se for de João, requerer o cancelamento da certificação de João no INCRA; (3) se houver conflito real de divisas, promover retificação bilateral com notificação e anuência de João. Só após tudo resolvido o SIGEF certificará e o desmembramento poderá ser registrado.

6.5 — Quadro-Resumo: Desmembramento com Aumento de Área

Situação	SIGEF Certifica?	Anuência?	Conduta
Aumento pequeno ($\leq 5\%$), sem sobreposição	SIM	NÃO exige	Registrar o desmembramento com área certificada
Aumento significativo ($> 5\%$), sem sobreposição	SIM	QUESTIONAR	Exigir declaração do profissional sobre origem da diferença. Se há indício de avanço sobre terceiros → retificação bilateral prévia
Sobreposição com imóvel já certificado	NÃO	EXIGE	Resolver sobreposição primeiro. Pode exigir retificação bilateral com anuência dos confrontantes afetados
Indício claro de avanço sobre vizinho não cadastrado	SIM (mas insuficiente)	EXIGE	Registrador deve exigir retificação bilateral prévia com anuência, mesmo com SIGEF — poder-dever de qualificação

6.6 — Exemplos Práticos de Anuência em Outros Casos

🔗 EXEMPLO PRÁTICO — CASO A — RETIFICAÇÃO BILATERAL URBANA: QUEM PRECISA ANUIR?

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 pública):** verificar se a rua se enquadra no art. 440-AX, §3º, II, "b" — sendo via de circulação pública, a anuência pode ser DISPENSADA
- **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 — 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 × 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.

7.2 — A Distinção Fundamental: Ato Técnico × Ato Administrativo

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
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 (art. 440-AX, §7º, CNN).

8

OBRIGATORIEDADE DO GEORREFERENCIAMENTO

Distinguindo georreferenciamento técnico da certificação INCRA — Conforme NT IRIB 03/2025

★ ATUALIZAÇÃO — NOTA TÉCNICA CPRI/IRIB Nº 03/2025 (10/11/2025)

Este capítulo foi inteiramente reformulado para refletir a interpretação consolidada na Nota Técnica IRIB 03/2025. A premissa central é que **georreferenciamento técnico** e **certificação INCRA** são institutos jurídicos autônomos. O Decreto 12.689/2025 prorrogou apenas a obrigatoriedade da certificação no INCRA — não suspendeu nem reduziu as hipóteses em que o georreferenciamento técnico permanece exigível.

8.1 — Premissa fundamental: dois institutos distintos

Antes de identificar quando exigir, é indispensável distinguir os dois institutos:

Aspecto	Georreferenciamento técnico	Certificação INCRA (SIGEF)
Natureza	Ato técnico privado	Cadastro administrativo federal
Quem realiza	Profissional habilitado (ART/RRT/TRT)	INCRA — sistema SIGEF
Objeto	Identificação física do imóvel por coordenadas	Atestado de não-sobreposição com outras poligonais
Função registral	Satisfaz a especialidade objetiva	Confirma ausência de conflito cadastral

A Nota Técnica IRIB 03/2025 frisa: *"embora a certificação no INCRA dependa necessariamente do georreferenciamento, este procedimento pode ser realizado sem certificação quando esta estiver legalmente dispensada"*.

8.2 — Hipóteses em que o georreferenciamento TÉCNICO é obrigatório

O georreferenciamento técnico, com coordenadas geodésicas no SIRGAS 2000, é obrigatório nas seguintes hipóteses, **independentemente da exigibilidade ou não da certificação INCRA**:

- Desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóvel rural** — em qualquer área, sem limite mínimo de hectares (art. 176, §3º, LRP).
- Retificação bilateral com alteração perimetral de imóvel rural** — quando o procedimento for necessário para garantir os elementos mínimos de segurança quanto à identificação do imóvel na matrícula (art. 213, II, LRP c/c art. 440-AS, V, CNN).
- Autos judiciais relativos a imóveis rurais** — ações ajuizadas a partir de 01/11/2005 (art. 2º do Decreto nº 5.570/2005).
- Imóveis já certificados anteriormente pelo INCRA** — uma vez certificados, não devem ser excluídos da plataforma; permanece exigível georreferenciamento e certificação atualizados em qualquer ato subsequente.
- Patrimônio Rural em Afetação (PRA) e Cédula de Imóvel Rural (CIR)** — Lei 13.986/2020, independentemente de área.
- Outros casos de abertura de matrícula de imóveis rurais**, ainda que dispensem a apuração da área remanescente (usucapião, desapropriação, discriminação de áreas públicas etc.).

8.3 — Hipóteses em que a CERTIFICAÇÃO INCRA é obrigatória

Após o Decreto 12.689/2025, a certificação INCRA permanece obrigatória apenas em duas hipóteses:

- a. **Imóveis rurais com certificação prévia perante o INCRA** — uma vez certificados, não podem ser excluídos da plataforma e devem manter a certificação em todos os atos posteriores.
- b. **Imóveis rurais objeto de ações judiciais ajuizadas a partir de 01/11/2005** — nos termos do art. 2º do Decreto nº 5.570/2005, independentemente do tamanho.

Em todas as demais hipóteses (desmembramento, parcelamento, remembramento, retificação de área e transferência de propriedade), **a certificação INCRA é facultativa até 21/10/2029**, ficando a critério do interessado realizá-la ou não — embora seja altamente recomendável fazê-la, dada a gratuidade do cadastro no SIGEF (ver item 8.6).

8.4 — Hipóteses em que NÃO se exige o georreferenciamento

- **Retificação de ofício** — erros de grafia sem alteração de medidas perimetrais (art. 213, I, LRP).
- **Retificação que não altera medidas perimetrais** — correção de denominação, atualização de confrontante.
- **Averbações que não modificam a descrição do imóvel** — construção, cancelamento de ônus, estado civil.
- **Imóvel urbano** — o regime de georreferenciamento INCRA aplica-se exclusivamente a imóveis rurais.
- **Transferência simples de imóvel rural** — após o Decreto 12.689/2025, a regra geral passou a ser a NÃO exigência de georreferenciamento pelo só fato da transmissão da propriedade rural, independentemente do tamanho. Exceção: quando houver necessidade de retificação de área por faltar à descrição do imóvel os elementos mínimos de segurança, conforme prudente critério do registrador.

8.5 — Tabela histórica dos prazos escalonados (referência)

A tabela abaixo tem valor histórico, pois o Decreto 12.689/2025 unificou todos os prazos em 21/10/2029.

Faixa de Área	Prazo Original	Situação após Decreto 12.689/2025
Acima de 5.000 ha	20/11/2003	Unificado em 21/10/2029
1.000 a 5.000 ha	20/11/2004	Unificado em 21/10/2029
500 a 1.000 ha	20/11/2008	Unificado em 21/10/2029
250 a 500 ha	20/11/2013	Unificado em 21/10/2029
100 a 250 ha	20/11/2018	Unificado em 21/10/2029
25 a 100 ha	26/10/2023	Unificado em 21/10/2029
Abaixo de 25 ha	26/10/2025	Unificado em 21/10/2029

Atenção: os prazos vencidos antes do Decreto 12.689/2025 estão suspensos. A nova data unificada (21/10/2029) aplica-se a TODAS as faixas de área para as hipóteses do art. 176, §§3º e 4º da LRP — desmembramento, parcelamento, remembramento e transferência.

8.6 — Recomendação institucional: estimular a certificação no INCRA

▲ DESTAQUE — RECOMENDAÇÃO DA NOTA TÉCNICA IRIB 03/2025

A Nota Técnica IRIB 03/2025 reafirma — tanto no corpo do texto quanto na conclusão — uma orientação que deve ser incorporada à rotina do cartório:

"Recomenda-se que os registradores de imóveis orientem os profissionais técnicos a realizarem o georreferenciamento rural e a promover também a certificação junto ao INCRA, orientando sobre a gratuidade do cadastro no SIGEF e, assim, garantindo maior segurança jurídica e evitando retrabalho e custos adicionais futuros."

Aplicação prática no cartório: sempre que o procedimento envolver georreferenciamento — seja em retificação de área, desmembramento, parcelamento ou remembramento — e a certificação no INCRA estiver legalmente facultativa, o registrador (ou seus prepostos) deve **orientar expressamente** o requerente e o profissional técnico sobre as vantagens de promover também a certificação no SIGEF, registrando essa orientação no atendimento.

Por que estimular a certificação mesmo quando facultativa:

- O cadastro no SIGEF é **gratuito**;
- Garante **segurança jurídica adicional**, com atestado de não-sobreposição com outras poligonais já cadastradas;
- Evita **retrabalho futuro** quando o imóvel precisar de novo procedimento (transferência, novo desmembramento, financiamento bancário, regularização ambiental etc.);
- Antecipa a adequação ao prazo de 21/10/2029, evitando acúmulo de pedidos próximo ao vencimento;
- Para **imóveis de menor porte** (especialmente até 4 módulos fiscais), a Lei 10.267/2001 garante isenção dos custos do levantamento técnico.

Esta recomendação aplica-se especialmente nos casos de **retificação de área, desmembramento, parcelamento e remembramento**, em que o georreferenciamento técnico já será obrigatoriamente realizado — ou seja, basta acrescentar a etapa de certificação no SIGEF ao trabalho que de qualquer modo seria executado pelo profissional técnico.

★ ATUALIZAÇÃO — NOTA TÉCNICA CPRI/IRIB Nº 03/2025

Este capítulo apresenta a interpretação consolidada do Decreto 12.689/2025 conforme a Nota Técnica IRIB 03/2025, aprovada em 10/11/2025 pela Comissão do Pensamento Registral Imobiliário do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil. O documento, embora sem caráter vinculante, possui forte autoridade doutrinária e foi corroborado pelo Enunciado 21 do 96º ENCOGE (Encontro Nacional do Colégio de Corregedores-Gerais dos Tribunais de Justiça do Brasil).

9.1 — O que o decreto efetivamente fez

O Decreto nº 12.689/2025, ao alterar o Decreto nº 4.449/2002, **unificou e prorrogou** o prazo para a exigência da certificação de georreferenciamento de imóveis rurais perante o INCRA. A nova redação do art. 10 do Decreto 4.449/2002 estabelece que a identificação da área do imóvel rural prevista no art. 176, §§3º e 4º da LRP *"será exigida nas hipóteses de desmembramento, parcelamento, remembramento e em qualquer situação de transferência de imóvel rural, na forma estabelecida no art. 9º, a partir de 21 de outubro de 2029"*.

✓ O QUE O DECRETO FEZ

- Prorrogou para **21/10/2029** o prazo para a exigência da CERTIFICAÇÃO INCRA em qualquer hipótese (desmembramento, parcelamento, remembramento e transferência), independentemente do tamanho do imóvel
- Unificou os prazos escalonados anteriores, suspendendo os já vencidos
- Tornou a certificação INCRA **facultativa** durante o período de prorrogação
- Permitiu que transferências, desmembramentos e retificações sejam registrados sem certidão SIGEF até 2029

✗ O QUE O DECRETO NÃO FEZ

- NÃO dispensou o georreferenciamento técnico — que continua sendo o método válido para identificação dos imóveis rurais
- NÃO autorizou descrições imprecisas sem coordenadas geodésicas
- NÃO afetou as hipóteses em que a certificação permanece obrigatória (imóveis já certificados e ações judiciais pós-2005)
- NÃO dispensou a anuência de confrontantes nos casos previstos em lei
- NÃO eliminou o dever de o registrador exigir descrição precisa do imóvel rural

9.2 — Quadro comparativo: antes e depois do decreto

	Antes do Decreto 12.689/2025	Após o Decreto 12.689/2025
Regra geral	Obrigatoriedade de georreferenciamento E certificação no INCRA, conforme prazos e condições fixados pelo Poder Executivo	Obrigatoriedade APENAS de georreferenciamento técnico (nas hipóteses cabíveis); certificação INCRA passa a ser facultativa
Aplicação	Transferência da propriedade; desmembramento/parcelamento/remembramento; retificação de área; outros casos de abertura de matrícula; imóveis já certificados; imóveis em ações judiciais	Desmembramento/parcelamento/remembramento; retificação de área; outros casos de abertura de matrícula. Permanece obrigatória a certificação para: (i) imóveis já certificados; (ii) imóveis em ações judiciais ajuizadas a partir de 01/11/2005
Transferência simples	Exigia certificação conforme prazo escalonado da faixa de área	NÃO exige automaticamente georreferenciamento nem certificação. Exceção: necessidade de retificação por falta de elementos mínimos de segurança na descrição

9.3 — Impacto prático no cartório

1. TRANSFERÊNCIA DE IMÓVEL RURAL (QUALQUER ÁREA)

A regra passou a ser a **não exigência** de georreferenciamento e de certificação INCRA pelo só fato da transferência. Exceção: havendo necessidade de retificação de área por faltarem elementos mínimos de segurança quanto à identificação do imóvel (art. 440-AS, V, CNN), pode ser exigida a retificação como diligência prévia, caso em que ficará a critério do interessado realizar ou não a certificação no INCRA.

2. DESMEMBRAMENTO, PARCELAMENTO OU REMEMBRAMENTO

Permanece **obrigatório** o georreferenciamento técnico (art. 176, §3º, LRP). A certificação INCRA, contudo, passou a ser **facultativa** até 21/10/2029, salvo se o imóvel já estiver previamente certificado.

3. RETIFICAÇÃO DE ÁREA COM ALTERAÇÃO PERIMETRAL

Quando necessária para garantir os elementos mínimos de segurança da descrição, exige levantamento técnico **georreferenciado**. A certificação no INCRA é facultativa, a critério do interessado.

4. IMÓVEIS JÁ CERTIFICADOS PELO INCRA

A certificação **não pode ser abandonada**. Qualquer ato subsequente deve manter o imóvel certificado e atualizado no SIGEF.

5. IMÓVEIS OBJETO DE AÇÕES JUDICIAIS

Para ações ajuizadas a partir de 01/11/2005, **permanece obrigatória** a certificação INCRA, nos termos do art. 2º do Decreto nº 5.570/2005, independentemente do tamanho.

⚠ 6. RECOMENDAÇÃO AO PÚBLICO — ESTIMULAR A CERTIFICAÇÃO NO SIGEF

Mesmo quando a certificação não for legalmente exigida, o registrador deve **orientar usuários e profissionais técnicos a realizarem a certificação no INCRA**, dada a gratuidade do cadastro no SIGEF. Isso garante maior segurança jurídica e evita retrabalho e custos futuros para os proprietários rurais. Esta orientação deve ser dada de forma rotineira, especialmente nos casos de retificação, desmembramento, parcelamento e remembramento, em que o georreferenciamento técnico já será de qualquer modo realizado.

9.4 — Síntese conclusiva (Nota Técnica IRIB 03/2025)

A Nota Técnica IRIB 03/2025 sintetiza a matéria nas seguintes orientações:

✗ GEORREFERENCIAMENTO E CERTIFICAÇÃO NO INCRA OBRIGATÓRIOS

- Imóveis rurais com certificação prévia do georreferenciamento perante o INCRA (que não podem ser excluídos da plataforma);
- Imóveis rurais objeto de ações judiciais ajuizadas a partir de 01/11/2005 (art. 2º do Decreto nº 5.570/2005).

✓ GEORREFERENCIAMENTO OBRIGATÓRIO E CERTIFICAÇÃO NO INCRA FACULTATIVA

- Imóveis rurais objeto de desmembramento, parcelamento ou remembramento;
- Imóveis rurais objeto de retificação de área, quando o procedimento for necessário para garantir os elementos mínimos de segurança quanto à identificação do imóvel na matrícula.

■ APOIO DOUTRINÁRIO — ENUNCIADO 21 DO 96º ENCOGE

"Esclarecer que a prorrogação de prazo trazida pelo Decreto nº 12.689/2025 refere-se exclusivamente à exigência de certificação do imóvel junto ao INCRA e não dispensa o georreferenciamento, requisito para abertura da matrícula nos termos do art. 440-AQ do Código Nacional de Normas do Foro Extrajudicial."

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

Tipo de Limite	Tolerância Máxima	Exemplos Práticos
Limites artificiais (man-made)	$\leq 0,50$ m	Cercas, muros, tapumes, marcos de concreto, estradas, canais artificiais
Limites naturais	$\leq 3,00$ m	Rios e córregos não navegáveis, riachos, costões rochosos, margem de lagos não navegáveis
Limites inacessíveis	$\leq 7,50$ m	Manguezais, brejos, pântanos, penhascos, margens de rios navegáveis, zonas de difícil acesso

Fluxo Completo de Certificação no SIGEF

1. Credenciamento do profissional no INCRA
2. Levantamento *in loco* com método GNSS respeitando as tolerâncias da 3ª Edição
3. Elaboração da planilha ODS no formato padrão INCRA
4. Upload e validação automática no sistema SIGEF
5. Verificação de sobreposição com imóveis já certificados
6. Emissão da certidão com código hash único e QR Code de autenticidade

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
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

✗ CONSEQUÊNCIA PRÁTICA FUNDAMENTAL (ART. 440-AX, §7º, CNN)

O registrador NÃO pode se limitar a conferir a certidão SIGEF e aprovar o memorial mecanicamente. O art. 440-AX, §7º, CNN reafirma que o deferimento do pedido de retificação de área dependerá do cumprimento dos requisitos legais E do convencimento do oficial de registro de imóveis. A qualificação registral exige análise crítica do memorial, compatibilidade com o fôlio real, verificação da anuência dos confrontantes (ou das hipóteses de dispensa) e, se possível, verificação de sobreposição com software próprio (art. 1.205, p.u., CN-PE).

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. Nas retificações com notificação de confrontantes, a prenotação fica prorrogada enquanto pendente o procedimento. No caso de retificação concomitante com desmembramento (art. 440-AX, §§4º e 5º, CNN), os prazos de eficácia da prenotação relativa ao desmembramento ficam suspensos enquanto o procedimento de retificação extrajudicial estiver em curso.

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. O art. 440-AX, §7º, CNN reafirma que o deferimento depende do cumprimento dos requisitos legais E do convencimento do oficial.

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)

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 agrimensur 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). O art. 440-AX, §8º, CNN determina que o indeferimento seja fundamentado em nota devolutiva com indicação dos meios de cumprimento das exigências.

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).
- **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 edilício:** representado pelo síndico (art. 213, §10, II).
- **Incorporação imobiliária** (fração autônoma): representada pela comissão de representantes (art. 213, §10, II).
- **Credor fiduciário:** É 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").

- **Bem público confrontante:** verificar se se enquadra nas dispensas do art. 440-AX, §3º, II (águas públicas ou via pública). Se não: notificar via ofício ao responsável.

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)

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

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.

12.5 — Procedimento Especial: Retificação + Desmembramento Concomitante

■ ATUALIZAÇÃO — PROVIMENTO CNJ 195/2025 | ART. 440-AX CNN

Art. 440-AX, §§4º e 5º, CNN — Novidade importante: Havendo necessidade de retificação da área global do imóvel rural e tendo o requerente apresentado pedido concomitante de desmembramento (cujas poligonais estejam georreferenciadas e certificadas no INCRA), o oficial deverá, NESTA ORDEM: (1) realizar PRIMEIRO a averbação de retificação administrativa da área global; e (2) DEPOIS, realizar a averbação de desmembramento, com posterior encerramento da matrícula anterior e abertura de tantas matrículas quantas forem as parcelas desmembradas. Neste caso, é dispensada a certificação INCRA da área global, desde que as parcelas desmembradas tenham sido certificadas e correspondam integralmente ao somatório da área global, conforme mapa e memorial elaborados por profissional técnico habilitado. O mesmo se aplica à unificação/fusão de imóveis (§6º).

12.6 — Fase 5: Encerramento da Matrícula e Abertura de Nova (Regra Geral)

■ ATUALIZAÇÃO — PROVIMENTO CNJ 195/2025 | ART. 440-AX CNN

Art. 440-AX, caput, CNN — Encerramento e nova matrícula como regra geral: O art. 440-AX, caput, CNN estabelece que TODA averbação de retificação de área — urbana ou rural — resultará em posterior averbação de encerramento da matrícula retificada e abertura de nova matrícula com a atual descrição, com devidas remissões recíprocas. Antes, essa exigência estava expressa apenas para o georreferenciamento (art. 9º, §5º, Decreto 4.449/2002). Agora, pela norma do CNJ, é a regra geral para toda retificação de área.

12.7 — Dever de Comunicação ao Juízo e ao MP

■ ATUALIZAÇÃO — PROVIMENTO CNJ 195/2025 | ART. 440-AX CNN

Art. 440-AX, §9º, CNN — Dever expresso de comunicação: Havendo indícios de grilagem de terras, fraude procedimental, declaração falsa ou cometimento de qualquer outro ato ilícito pelo requerente ou pelo profissional técnico, o oficial de registro comunicará o fato ao juízo competente E ao Ministério Público, com as cópias dos documentos necessários à análise. Este dever, que antes era tratado de forma genérica pela doutrina, está agora expressamente positivado no CNN.

O registrador pode realizar diligências no imóvel para constatação da situação fática em face dos confrontantes e localização na quadra. As constatações são reduzidas a termo e integram os autos. Pode-se usar ferramentas como Google Earth e cadastros municipais (art. 1.205, CN-PE).

12.8 — Emolumentos

Imóvel urbano: base de cálculo sobre o valor venal do imóvel. **Imóvel rural:** base de cálculo sobre o valor indicado no ITR. Em caso de indeferimento: retém apenas o valor da prenotação. Consultar tabela de emolumentos do Estado de Pernambuco vigente.

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

A apuração de remanescente aplica-se quando uma gleba sofreu desfalques sucessivos 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.

- Aplica-se o mesmo procedimento da retificação bilateral (art. 213, II, LRP)
- Exige levantamento técnico completo do remanescente — planta + memorial
- Exige anuência dos confrontantes (salvo dispensas do art. 440-AX, §3º, CNN)
- Para rurais: CCIR + ITR + CAR + georreferenciamento (com certificação INCRA quando exigível)
- Resultado: encerramento da matrícula anterior + abertura de nova matrícula (art. 440-AX, caput, CNN)

13.2 — 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 — e comunicar o fato ao MP quando houver indícios de ilicitude (art. 440-AX, §9º, CNN).

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 desobriga a averbação da Reserva Legal no Registro de Imóveis (art. 29, §3º, Código Florestal). 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.

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. A ausência de quitação do ITR impede o registro — não é uma exigência complementar, mas um requisito legal inafastável.

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, 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.

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, 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: CNN/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 norma estadual complementar.

16

FLUXOGRAMAS DECISÓRIOS

Qual modalidade? Exigir geo? Exigir certificação INCRA?

FLUXOGRAMA I — Qual é a modalidade de retificação?

INÍCIO: Chegou requerimento de retificação de área

↓
PERGUNTA 1: A retificação altera medidas perimetrais
(área, distâncias, confrontações)?

NÃO

↓
Retificação de OFÍCIO
(art. 213, I)
Sem anuência de confrontantes

SIM

↓
É BILATERAL (art. 213, II)
Requer requerimento + documentação
técnica → Continuar fluxo

↓
PERGUNTA 2: O requerente obteve ANUÊNCIA PRÉVIA
de todos os confrontantes?

SIM

↓
Verificar documentação técnica
Qualificar e registrar

NÃO

↓
Registrador NOTIFICA confrontantes
Prazo 15 dias
Silêncio = anuência tácita

★ FLUXOGRAMA II (REVISADO) — Devo exigir georreferenciamento e/ou certificação SIGEF?

★ FLUXOGRAMA REVISADO CONFORME NT IRIB 03/2025

Reformulado para separar com clareza o georreferenciamento técnico (que continua obrigatório nas hipóteses cabíveis) da certificação INCRA (facultativa até 21/10/2029, salvo as duas exceções previstas).

INÍCIO: Imóvel rural – qual é o tipo de ato?

1) DESMEMBRAMENTO / PARCELAMENTO / REMEMBRAMENTO

- Georreferenciamento técnico: **OBRIGATÓRIO** (qualquer área)
- Certificação INCRA: **FACULTATIVA** até 21/10/2029
(salvo imóvel já previamente certificado: obrigatória)

2) RETIFICAÇÃO BILATERAL (com alteração perimetral)

- Georreferenciamento técnico: **OBRIGATÓRIO**
- Certificação INCRA: **FACULTATIVA** até 21/10/2029

3) TRANSFERÊNCIA SIMPLES (compra e venda, doação, permuta...)

Verificar: existem elementos mínimos de segurança na descrição do imóvel na matrícula?

SIM → NÃO exigir georreferenciamento nem certificação (independentemente do tamanho do imóvel, até 2029)

NÃO → Exigir RETIFICAÇÃO DE ÁREA prévia (art. 440-AS, V, CNN), com nota devolutiva fundamentada. Nesse caso, o georreferenciamento será exigível e a certificação INCRA ficará a critério do interessado

4) HIPÓTESES DE CERTIFICAÇÃO INCRA OBRIGATÓRIA

(independentemente do ato e do tamanho)

- a) Imóvel já previamente certificado pelo INCRA
- b) Imóvel objeto de ação judicial ajuizada a partir de 01/11/2005 (art. 2º do Decreto nº 5.570/2005)

△ LEMBRETE — ORIENTAÇÃO AOS USUÁRIOS

Em todas as hipóteses em que a certificação INCRA estiver **facultativa** (caixas 1, 2 e 3 acima), o registrador deve **estimular o requerente e o profissional técnico** a promoverem também a certificação no SIGEF, dada a gratuidade do cadastro e os ganhos de segurança jurídica e economia futura. Aplicação especial nos casos de retificação, desmembramento, parcelamento e remembramento, em que o georreferenciamento técnico já será de qualquer modo realizado.

FLUXOGRAMA III — Devo exigir anuência dos confrontantes? (art. 440-AX CNN)

INÍCIO: Retificação de qualquer imóvel – rural ou urbano

↓
PERGUNTA 1: Há alteração de medida perimetral?

↓
NÃO

↓
Ret. de ofício
Sem anuência

↓
SIM

↓
Retificação bilateral
Anuência **OBRIGATÓRIA** (regra)

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

↓
SIM

↓
Anuência **DISPENSADA**
(art. 176, §13, LRP)

↓
NÃO

↓
É retificação comum
Verificar dispensas específicas

↓
PERGUNTA 3: Confrontante tem certificação INCRA?

↓
SIM (rural + ambos)

↓
Anuência **DISPENSADA**
(art. 440-AX, §3º, I, CNN)

↓
NÃO

↓
Anuência **OBRIGATÓRIA**
(art. 213, §2º, LRP)

↓
PERGUNTA 4: Confrontante é bem público?

↓
Águas públicas / Estrada /
Rodovia / Ferrovia

↓
Anuência **DISPENSADA**
(art. 440-AX, §3º, II, CNN)

↓
Outros bens públicos
Anuência **OBRIGATÓRIA**

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 e seus filhos já registraram o inventário. O atual proprietário 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 é retificação de ofício (art. 213, I, LRP) ou unilateral sem impacto perimetral. O registrador pode fazer a averbação de atualização com base nos documentos do inventário. Resultado: encerramento da matrícula anterior e abertura de nova matrícula (art. 440-AX, caput, CNN).

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 com coordenadas SIRGAS 2000, ART quitada e planta, mas sem certidão SIGEF.

✓ **Resposta:** O registrador PODE registrar. Após o Decreto 12.689/2025 e conforme a Nota Técnica IRIB 03/2025, a regra geral passou a ser a NÃO exigência de georreferenciamento nem certificação INCRA pelo só fato da transferência. O memorial técnico com coordenadas SIRGAS 2000 é elemento adicional de segurança, mas a transferência prescinde dele se a descrição da matrícula contiver elementos mínimos de individualização. 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 rural de 80 ha quer retificar área de 80 para 83,5 ha. Apresenta memorial georreferenciado com certidão SIGEF. O advogado alega que a certidão SIGEF dispensa a anuência, invocando a "MP 910/2019".

✓ **Resposta:** O registrador NÃO pode dispensar a anuência com base na MP 910/2019 — ela caducou em 2020. Verificar: o confrontante TEM certificação INCRA? Se sim: anuência dispensada (art. 440-AX, §3º, I, CNN). Se não: anuência obrigatória. O registrador deve verificar a situação cadastral do confrontante antes de qualquer conclusão.

★ CASO 4 (REVISADO) — DESMEMBRAMENTO DE FAZENDA DE 250 HA SEM CERTIDÃO SIGEF

Situação: Proprietário de fazenda de 250 ha (imóvel SEM certificação prévia no INCRA) requer desmembramento de gleba de 70 ha para venda separada. O memorial é georreferenciado, mas o requerente não apresenta certidão SIGEF, alegando que após o Decreto 12.689/2025 a certificação ficou facultativa.

✓ **Resposta (versão revisada):** O requerente está **correto**. Após o Decreto 12.689/2025 e conforme a Nota Técnica IRIB 03/2025, a certificação INCRA passou a ser **facultativa** também para desmembramento, parcelamento e remembramento, até 21/10/2029. O que **permanece obrigatório** é o georreferenciamento técnico (memorial e planta com coordenadas geodésicas SIRGAS 2000, ART quitada, declarações do profissional). A anuência dos confrontantes externos continua dispensada nos termos do art. 176, §13, LRP (Lei 13.838/2019). Verificar: CCIR atualizado, ITR quitado dos últimos 5 exercícios, CAR e qualificação completa. Resultado: encerramento da matrícula anterior e abertura de duas novas matrículas (art. 440-AX, caput, CNN).

⚠ **Recomendação ao requerente:** o registrador deve **orientar** o requerente a promover também a certificação no INCRA, dada a gratuidade do cadastro no SIGEF, garantindo maior segurança jurídica e evitando retrabalho futuro.

Atenção: se o imóvel já estivesse **previamente certificado** pelo INCRA, a certificação seria obrigatória (não pode ser excluída da plataforma).

CASO 5 — RETIFICAÇÃO BILATERAL — CONFRONTANTE É ESTRADA ESTADUAL

Situação: Na retificação bilateral de imóvel rural, um dos lados confronta com a rodovia PE-060, bem público estadual. O requerente pergunta se precisa notificar o Estado.

✓ **Resposta:** Anuência DISPENSADA. A rodovia PE-060 é bem público de uso comum — via de circulação pública. Enquadra-se na hipótese do art. 440-AX, §3º, II, "b", CNN. O requerente não precisa notificar a Procuradoria do Estado para essa confrontação específica. Atenção: se o imóvel também confrontar com um rio navegável, esse limite também dispensa anuência (art. 440-AX, §3º, II, "a").

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.

✓ **Resposta:** O registrador registra nos autos que em 12/03/2026 João Pereira foi notificado; que transcorreu o prazo de 15 dias sem manifestação; e que, nos termos do art. 213, §4º da LRP, considera-se obtida a anuência tácita. Prosseguir com o procedimento.

★ CASO 7 (REVISADO) — TRANSFERÊNCIA DE RURAL DE 30 HA EM DESCRIÇÃO PRECÁRIA

Situação: Em abril de 2026, Pedro quer vender seu sítio de 30 hectares. O memorial descritivo da matrícula é antigo, com descrição por confrontantes e rumos magnéticos, sem coordenadas geodésicas. Pedro não apresenta certidão SIGEF nem georreferenciamento atualizado.

✓ **Resposta (versão revisada):** Aqui é preciso **cuidado e análise caso a caso**. A regra geral, após o Decreto 12.689/2025, é a **NÃO exigência** de georreferenciamento e de certificação INCRA pelo só fato da transferência da propriedade rural, **independentemente do tamanho** do imóvel. O Decreto unificou todos os prazos em 21/10/2029 também para transferência.

Contudo, o registrador deve avaliar se a descrição existente na matrícula contém os **elementos mínimos de segurança** quanto à identificação do imóvel (art. 440-AS, V, CNN). Duas situações:

- **Se a descrição atual é suficiente** para individualizar o imóvel sem confusão com outros: pode-se registrar a transferência sem exigir georreferenciamento nem certificação INCRA.
- **Se a descrição é precária** (descrição vaga, "área aproximada", confrontantes inexistentes, ausência de elementos de individualização): o registrador deve expedir **nota devolutiva fundamentada** exigindo a **retificação de área prévia**. Nesse caso, a retificação demandará georreferenciamento técnico, ficando a certificação INCRA a critério do interessado.

A decisão deve ser **prudente e fundamentada**, observando-se as peculiaridades locais.

⚠ **Recomendação ao requerente (caso seja necessária a retificação prévia):** havendo necessidade de retificação para regularizar a descrição, e sendo realizado o georreferenciamento técnico do imóvel, o registrador deve **orientar expressamente** Pedro e o profissional técnico contratado a promoverem também a **certificação no INCRA via SIGEF**, ainda que esta seja facultativa. A orientação deve destacar: (i) a gratuidade do cadastro no SIGEF; (ii) o ganho de segurança jurídica com a confirmação de não-sobreposição; e (iii) que a certificação será de qualquer forma exigida em ato futuro a partir de 21/10/2029, sendo mais econômico e prático fazê-la agora, junto com o georreferenciamento que já será executado.

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?

✓ **Resposta:** NÃO. O regime de georreferenciamento obrigatório com normas INCRA aplica-se EXCLUSIVAMENTE a imóveis rurais. Imóveis urbanos têm regime próprio. Para imóveis urbanos, a anuência dos confrontantes continua sendo obrigatória quando há alteração perimetral — não há dispensa por certificação SIGEF.

CASO 9 — RETIFICAÇÃO + DESMEMBRAMENTO CONCOMITANTE — QUAL O RITO?

Situação: O proprietário da Fazenda Canafístula (100 ha, matrícula com "área aproximada") quer ao mesmo tempo retificar a área global (levantamento apurou 103 ha) e desmembrar um lote de 40 ha. As poligonais do desmembramento estão certificadas no INCRA. Qual o rito?

✓ **Resposta:** Aplicar o art. 440-AX, §§4º e 5º, CNN. O oficial deve: (1) PRIMEIRO realizar a averbação de retificação administrativa da área global (103 ha); (2) DEPOIS realizar a averbação de desmembramento, abrindo duas novas matrículas (63 ha e 40 ha). A certidão INCRA da área global é dispensada, pois as parcelas desmembradas estão certificadas e correspondem ao somatório total. Os prazos da prenotação relativa ao desmembramento ficam suspensos durante a retificação.

CASO 10 — INDÍCIOS DE GRILAGEM — O QUE O REGISTRADOR DEVE FAZER?

Situação: Na qualificação de uma retificação bilateral, o registrador percebe que a área saltou de 50 ha para 180 ha, o confrontante afetado não está localizado e o profissional técnico apresenta declarações com informações contraditórias sobre o levantamento *in loco*.

✓ **Resposta:** O registrador deve: (1) NEGAR a retificação com nota devolutiva fundamentada (art. 440-AX, §8º, CNN), indicando as razões do indeferimento e os meios para cumprir as exigências; (2) COMUNICAR o fato ao Juízo Corregedor e ao Ministério Público, com cópias de todos os documentos necessários à análise (art. 440-AX, §9º, CNN). A comunicação ao MP é dever expresso — não mera faculdade.

GRUPO 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.)

GRUPO 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, cursos d'água, benfeitorias
- ☐ Declarações e anuências assinadas com firma reconhecida ou assinatura eletrônica avançada/qualificada (art. 440-AX, §2º, CNN)
- ☐ Verificação de sobreposição (software específico ou consulta SIGEF)

GRUPO 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 — apenas em duas hipóteses obrigatórias: (a) imóvel já previamente certificado; (b) ação judicial ajuizada a partir de 01/11/2005. Nas demais hipóteses, é facultativa até 21/10/2029, mas deve ser estimulada (NT IRIB 03/2025)
- ☐ Conferir natureza do ato: desmembramento/retificação exigem georreferenciamento técnico mesmo sem certificação INCRA
- ☐ Transferência simples: não exigir geo nem SIGEF, salvo necessidade de retificação prévia por descrição precária

GRUPO 4 — Anuência dos Confrontantes (art. 440-AX, §3º, CNN)

- ☐ 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: desmembr./parcela./remembr. com SIGEF (Lei 13.838/2019)
- ☐ Verificar se é caso de dispensa: imóvel rural + AMBOS certificados pelo INCRA (art. 440-AX, §3º, I, CNN)
- ☐ Verificar se é caso de dispensa: confrontante é águas públicas ou via pública (art. 440-AX, §3º, II, CNN)
- ☐ 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)
- ☐ Todas as anuências/declarações com firma reconhecida ou assinatura eletrônica (art. 440-AX, §2º)

GRUPO 5 — Qualificação Registral (art. 440-AX, §7º, CNN)

- ☐ 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
- ☐ 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
- ☐ Havendo indícios de grilagem/fraude: preparar comunicação ao Juízo e ao MP (art. 440-AX, §9º)

GRUPO 6 — Encerramento e Registro (art. 440-AX, caput, CNN)

- ☐ Decisão de deferimento com fundamentação adequada
- ☐ TODA retificação de área: encerrar matrícula anterior + abrir nova matrícula (art. 440-AX, caput)
- ☐ Nova matrícula: descrição completa com todas as alterações retificadas
- ☐ Transpor todos os ônus e gravames da matrícula anterior para a nova
- ☐ Remissões recíprocas entre a matrícula encerrada e 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
- ☐ Proprietário de rural orientado a atualizar o CCIR no INCRA com a nova área
- ☐ Estimular o usuário a promover a certificação no SIGEF quando facultativa (NT IRIB 03/2025)

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).

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 baseada na LRP para esse caso.

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). **Art. 9º, §9º:** "Em nenhuma hipótese a adequação do imóvel às exigências do art. 176, §§3º e 4º, e do art. 225, §3º, da Lei nº 6.015, de 1973, poderá ser feita sem a certificação do memorial descritivo expedida pelo INCRA". Norma protetiva: quando a certificação for exigível, jamais pode ser dispensada.

★ **Decreto 12.689/2025:** Unificou e prorrogou para 21/10/2029 a exigência de certificação SIGEF para todas as hipóteses do art. 176, §§3º e 4º LRP — desmembramento, parcelamento, remembramento e transferência — independentemente do tamanho do imóvel.

Decreto nº 5.570/2005, art. 2º: Estabelece a obrigatoriedade da certificação INCRA para imóveis rurais objeto de ações judiciais ajuizadas a partir de 01/11/2005, independentemente do tamanho.

Decreto 24.643/1934 (Código das Águas): Arts. 1º, 4º e 14 — classificação dos cursos d'água; terrenos reservados. Relevante para as dispensas do art. 440-AX, §3º, II, "a", CNN.

Lei 14.133/2021: Art. 76 — investidura — transferência de bem público a particular.

19.2 — Normas do CNJ

Provimento CNJ 195/2025 — Art. 440-AX CNN (PRINCIPAL): Introduziu tratamento normativo completo para retificação de área. Regulamentou encerramento obrigatório de matrícula, firma reconhecida em todas as declarações, dispensas de anuência (§3º), rito retificação+desmembramento concomitante (§§4º e 5º), dever de comunicação ao MP em caso de grilagem (§9º) e qualificação registral (§7º).

Recomendação CNJ nº 56/2026: Revogou a Recomendação CNJ 41/2019, pois a matéria passou a ter tratamento normativo completo no art. 440-AX do CNN.

Recomendação CNJ nº 41/2019 — REVOGADA: Estava em vigor até 15/04/2026. Confirmava que a dispensa da Lei 13.838/2019 se aplicava apenas ao desmembramento/parcelamento/remembramento. Revogada e substituída pelo art. 440-AX, CNN.

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 (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. Em caso de conflito com normas do CNJ, prevalecem as normas do CNJ (art. 103-B, §4º, CF/88).

★ 19.5 — Documentos Doutrinários e Enunciados

★ NOTA TÉCNICA CPRI/IRIB Nº 03/2025 (10/11/2025)

Documento aprovado pela Comissão do Pensamento Registral Imobiliário do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (CPRI/IRIB). Trata da exigibilidade de georreferenciamento e da certificação no INCRA após a expedição do Decreto nº 12.689/2025. Distingue o georreferenciamento (procedimento técnico) da certificação (cadastro administrativo) e estabelece orientação interpretativa para os registradores. Sem caráter vinculante, mas com forte autoridade doutrinária. Relator: Jean Karlo Woiciechoski Mallmann.

★ ENUNCIADO 21 DO 96º ENCOGE

Enunciado do 96º Encontro Nacional do Colégio de Corregedores-Gerais dos Tribunais de Justiça do Brasil: *"Esclarecer que a prorrogação de prazo trazida pelo Decreto nº 12.689/2025 refere-se exclusivamente à exigência de certificação do imóvel junto ao INCRA e não dispensa o georreferenciamento, requisito para abertura da matrícula nos termos do art. 440-AQ do Código Nacional de Normas do Foro Extrajudicial."*

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 abril de 2026, incorporando as inovações do Provimento CNJ 195/2025 (art. 440-AX, CNN), da Recomendação CNJ 56/2026, do Decreto 12.689/2025 e da Nota Técnica CPRI/IRIB nº 03/2025. Recomenda-se verificar eventuais alterações legislativas posteriores antes de aplicar qualquer orientação a casos concretos.

