



Av. Soares Lopes, 996, 2º Andar, Centro, Ilhéus-BA

Fone: (73) 3190-0166

E-mail: juridicoritdpjilheus@gmail.com - contato@ritdpjilheus.com.br

Oficial Registrador: Vitor Luís Vieira da Motta

Site: www.ritdpjilheus.com.br

CHECKLIST

AVERBAÇÃO DO GEORREFERENCIAMENTO

FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

Art. 731, VII, VIII e IX, do CNBA (princípios da especialidade objetiva, especialidade subjetiva e disponibilidade); Lei 10.267/2001; art. 176, §§ 3º e 4º, art. 213, II e §§ 2º a 17, e art. 225, § 3º, da Lei 6.015/1973; art. 9º, §§ 3º a 5º, do Decreto nº 4.449/2002 (com a redação dada pelo Decreto nº 5.570/2005), e art. 10 do mesmo Decreto (com a redação dada pelo Decreto nº 12.689/2025); arts. 796 a 815 do CNBA; arts. 440-AS a 440-AX do Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça (Provimento CNJ nº 149/2023, com as alterações do Provimento CNJ nº 195/2025); Recomendação ARIBA nº 08/2025. Tudo nos termos do Provimento Conjunto CGJ/CCI nº 15/2023, com alterações do Provimento Conjunto CGJ/CCI nº 04/2024.

OBSERVAÇÃO PRELIMINAR - ANUÊNCIA DOS CONFRONTANTES E ABERTURA DE MATRÍCULA

A exigência de anuência dos confrontantes **não decorre do georreferenciamento em si, mas da existência de retificação de área** - isto é, da inserção ou alteração de medidas perimetrais de que resulte, ou não, alteração de área (art. 796, caput, e art. 806, § 3º, do CNBA). Distinguem-se, portanto, dois cenários:

Cenário 1 - Georreferenciamento que **NÃO** altera a área nem as medidas perimetrais. Não há retificação de área; trata-se de mera adequação da descrição tabular às coordenadas georreferenciadas. Nesse caso:

- **Anuência dos confrontantes: DISPENSADA** - não há divisa alcançada por alteração de medidas (art. 800, § 7º, do CNBA);
- **Abertura de nova matrícula: OBRIGATÓRIA** - porque o memorial georreferenciado, de qualquer modo, altera o registro (art. 9º, § 5º, do Decreto nº 4.449/2002).

Cenário 2 - Georreferenciamento que **ALTERA** a área ou as medidas perimetrais do imóvel. Há retificação de área. Nesse caso:

- **Anuência dos confrontantes: OBRIGATÓRIA**, exigida de todos os confrontantes cujas divisas sejam alcançadas (art. 806, § 3º, do CNBA), salvo as exceções indicadas nas seções seguintes - com destaque para o imóvel rural certificado no SIGEF/INCRA;
- **Abertura de nova matrícula: OBRIGATÓRIA** (art. 9º, § 5º, do Decreto nº 4.449/2002).

DOCUMENTAÇÃO E REQUISITOS COMUNS

1.0	Requerimento específico do interessado, indicando a matrícula e o ato pretendido, com declaração firmada sob pena de responsabilidade civil e criminal, com firma reconhecida, de que foram respeitados os direitos dos confrontantes (art. 797 do CNBA e art. 9º, § 5º, do Decreto nº 4.449/2002).
2.0	Planta assinada por profissional legalmente habilitado e pelo proprietário, com firma reconhecida ou assinatura eletrônica avançada (art. 796 do CNBA).
3.0	Memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado (art. 796 do CNBA).
4.0	ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) e/ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica), em original ou cópia autenticada, com firma reconhecida de todos os signatários ou assinatura eletrônica avançada (art. 796, § 2º, do CNBA).
5.0	Declaração do requerente de que respeitou os limites e as confrontações, firmada sob pena de responsabilidade civil e criminal, com firma reconhecida ou assinatura digital avançada (art. 806 do CNBA).
6.0	Declaração do profissional técnico habilitado de que respeitou os limites e as confrontações conforme indicações do requerente, firmada sob pena de responsabilidade civil e criminal, com firma reconhecida ou assinatura digital avançada (art. 808 do CNBA). Esta declaração é requisito legal autônomo e não substitui a declaração do requerente.
7.0	Comprovante de recolhimento dos emolumentos e taxas (DAJEs), conforme os atos efetivamente



Av. Soares Lopes, 996, 2º Andar, Centro, Ilhéus-BA

Fone: (73) 3190-0166

E-mail: juridicoritdpilheus@gmail.com - contato@ritdpilheus.com.br

Oficial Registrador: Vitor Luís Vieira da Motta

Site: www.ritdpilheus.com.br

praticados (ver seção "Atos na Matrícula").

SEÇÃO A – IMÓVEL RURAL

A.1	Anuência dos confrontantes - regra: definida na Observação Preliminar a existência ou não de alteração de área (Cenário 1 ou 2), a anuência rege-se por:
A.1.1	Com certificação da poligonal no INCRA (Norma Técnica 3ª Edição/SIGEF): a declaração do requerente (item 5.0) dispensa a anuência dos confrontantes, independentemente de haver ou não alteração da área ou da poligonal constante da matrícula (art. 806, caput e § 1º, do CNBA). Esta é a principal especificidade do imóvel rural: a dispensa vale inclusive no Cenário 2.
A.1.2	Sem certificação INCRA, ou com norma técnica revogada (1ª/2ª Edição - SNCI): a anuência é obrigatória quando houver alteração de área/medidas (Cenário 2), na forma do item A.3 (art. 806, § 3º, II, do CNBA). No Cenário 1, observa-se a dispensa geral da Observação Preliminar.
A.2	Documentos próprios do imóvel rural (art. 9º, § 5º, do Decreto nº 4.449/2002): certificação do INCRA, CCIR e prova de quitação do ITR dos últimos cinco exercícios, quando for o caso. Havendo omissão de cadastros na matrícula, apresentar igualmente o CIB e o CAR/CEFIR (INEMA - http://www.inema.ba.gov.br/programas/car-bahia-cefir/). O CCIR pode ser emitido em https://sncr.serpro.gov.br/ccir/emissao .
A.3	Forma da anuência e notificação (quando exigível, item A.1.2): far-se-á mediante assinatura na planta, carta de anuência ou outro meio idôneo, com reconhecimento de firma ou assinatura eletrônica avançada (art. 800, § 5º). Na ausência de anuência, os confrontantes serão notificados para manifestação em 15 dias, presumindo-se a anuência no silêncio (art. 213, §§ 2º a 6º, da LRP). Na impossibilidade de identificação ou localização (volumosa quantidade, vulnerabilidade social, ocupações informais, atestadas por ata notarial), admite-se notificação por edital (art. 799 do CNBA).
A.4	Dispensa de anuência - INCRA/MDA (área pública da União): dispensa-se a anuência quando a retificação for formulada, em documento oficial, pelo INCRA ou pelo MDA relativamente à área pública da União, acompanhada de declaração de que o memorial se refere apenas ao perímetro originário do imóvel público retificando (art. 806, § 4º, e art. 796, § 3º, do CNBA).
A.5	Certificação no INCRA constante da matrícula: uma vez constante do fôlio real a certificação da poligonal, os desmembramentos, parcelamentos, remembramentos e unificações também deverão ser certificados, ainda que a área resultante não esteja na hipótese de obrigatoriedade temporal (art. 812, parágrafo único, do CNBA).
A.6	Confrontante sem registro específico: caso o imóvel contíguo não tenha registro imobiliário próprio, não se exige assinatura do possuidor, bastando apresentar certidão(ões) negativa(s) por endereço do(s) cartório(s) competente(s), comprovando a ausência de registro (art. 213, § 10, da LRP; art. 796, § 5º, do CNBA).

SEÇÃO B – IMÓVEL URBANO

B.1	Georreferenciamento urbano - natureza: no imóvel urbano, o georreferenciamento é executado por profissional habilitado (com ART/RRT), sem certificação SIGEF - o SIGEF (Sistema de Gestão Fundiária do INCRA) aplica-se exclusivamente ao imóvel rural. O levantamento serve à caracterização perimetral do imóvel urbano, na forma do art. 842, I, do CNBA (medidas de cada um dos lados, área total do terreno e indicação nominal dos confrontantes).
B.2	Anuência dos confrontantes - regra: definida na Observação Preliminar a existência ou não de alteração de área:
B.2.1	Havendo alteração de área/medidas (Cenário 2): a anuência é obrigatória em quaisquer casos (art. 806, § 3º, I, do CNBA), exigida dos confrontantes cujas divisas sejam alcançadas (art. 800, § 7º). Não sendo possível identificar com precisão a divisa alcançada, exige-se a anuência de todos os confrontantes (art. 800, § 7º). Ressalva-se a dispensa parcial do Município (item B.3). No imóvel urbano, não há a dispensa por certificação SIGEF (que é exclusiva do rural).
B.2.2	Não havendo alteração de área/medidas (Cenário 1): a anuência é dispensada , na forma da Observação Preliminar, praticando-se o georreferenciamento e a abertura de nova matrícula.
B.3	Dispensa parcial da anuência do Município: desnecessária quando o imóvel estiver voltado somente para via/logradouro oficial e a retificação não importar em aumento de área/medida perimetral nem em alteração da configuração física que avance sobre bem municipal de uso comum (art. 800, § 2º, do CNBA).
B.4	Forma da anuência e notificação (quando exigível, item B.2.1): far-se-á mediante assinatura na planta, carta de anuência ou outro meio idôneo, com reconhecimento de firma ou assinatura eletrônica



Av. Soares Lopes, 996, 2º Andar, Centro, Ilhéus-BA

Fone: (73) 3190-0166

E-mail: juridicoritdpilheus@gmail.com - contato@ritdpilheus.com.br

Oficial Registrador: Vitor Luís Vieira da Motta

Site: www.ritdpilheus.com.br

	avançada (art. 800, § 5º). Na ausência de anuência, os confrontantes serão notificados para manifestação em 15 dias, presumindo-se a anuência no silêncio (art. 213, §§ 2º a 6º, da LRP). Na impossibilidade de identificação ou localização (volumosa quantidade, vulnerabilidade social, ocupações informais, atestadas por ata notarial), admite-se notificação por edital (art. 799 do CNBA).
B.5	Confrontante sem registro específico: caso o imóvel contíguo não tenha registro imobiliário próprio, não se exige assinatura do possuidor, bastando apresentar certidão(ões) negativa(s) por endereço do(s) cartório(s) competente(s), comprovando a ausência de registro (art. 213, § 10, da LRP; art. 796, § 5º, do CNBA).

ATOS NA MATRÍCULA

1.0	Regra geral - encerramento da matrícula anterior e abertura de nova matrícula (art. 9º, § 5º, do Decreto nº 4.449/2002, com a redação do Decreto nº 5.570/2005; arts. 440-AS a 440-AX do CNN/CNJ - Provimento CNJ nº 195/2025; e Recomendação ARIBA nº 08/2025): O memorial descritivo que de qualquer modo altere o registro - inclusive na hipótese do Cenário 1, sem alteração de área - resultará em nova matrícula, com encerramento da matrícula anterior. Em respeito ao princípio da continuidade, os atos são praticados de forma separada (não compilados num único ato), na seguinte sequência básica:
1.1	Averbações saneadoras prévias, quando necessárias (dados pessoais, alterações de estado civil, descrição do imóvel, cadastros imobiliários), nos termos dos arts. 440-AS a 440-AW do CNN/CNJ;
1.2	Averbação de georreferenciamento (com as coordenadas georreferenciadas e, no rural, os dados da certificação INCRA); na hipótese do Cenário 2, esta averbação corresponde à retificação de área;
1.3	Averbação de encerramento da matrícula originária, já contendo a notícia do número da nova matrícula;
1.4	Abertura da nova matrícula , com a descrição georreferenciada e o transporte de todos os atos vigentes (ônus, gravames, direitos reais).
2.0	Conteúdo da averbação do imóvel rural certificado (art. 813 do CNBA): o Oficial transcreverá a exata descrição tabular, o código da parcela certificada, o nome e o código de credenciamento do profissional responsável, o número da ART/RRT, a data da certificação, o registro anterior, o quantitativo de área e o perímetro certificado, conforme memorial descritivo emitido pelo SIGEF. É vedada a exigência de memorial descritivo elaborado fora do SIGEF.
3.0	Confirmação no SIGEF (art. 814 do CNBA): o Oficial confirmará, por meio do SIGEF, o registro das parcelas certificadas que obtiveram qualificação registral positiva.

OBSERVAÇÕES

1.0	Especificidades conforme a operação (Recomendação ARIBA nº 08/2025): a regra geral (averbação de georreferenciamento → encerramento → nova matrícula) aplica-se a todas as operações, observadas as particularidades:
1.1	Parcela única (rural ou urbano, exceto unificação): pratica-se uma averbação de georreferenciamento, seguida de encerramento e abertura de uma nova matrícula;
1.2	Desmembramento (duas ou mais parcelas): além da averbação de georreferenciamento da área global, pratica-se uma averbação de desmembramento/georreferenciamento por parcela desmembrada, encerra-se a matrícula originária e abre-se uma nova matrícula para cada parcela resultante;
1.3	Unificação: a averbação de georreferenciamento e o encerramento são praticados por matrícula de cada um dos imóveis envolvidos, abrindo-se uma única nova matrícula para o imóvel unificado. Tratando-se de um único protocolo, o processo de retificação é prenotado uma só vez.
2.0	Dever de análise comparativa pelo Oficial (art. 807 do CNBA): a declaração do requerente de que respeitou limites e confrontações não isenta o Oficial de verificar, mediante análise comparativa, se planta e memorial correspondem à descrição e à localização do imóvel na matrícula. Havendo indícios de exclusão ou inclusão de área não regularizada - inclusive quando, a pretexto de mera adequação (Cenário 1), houver efetiva alteração de área, a averbação poderá ser recusada ou o procedimento reconduzido ao Cenário 2 (com anuência), conforme convencimento do Oficial (art. 807, parágrafo único).
3.0	Marco temporal - certificação SIGEF/INCRA (imóvel rural) (art. 10 do Decreto nº 4.449/2002, com a redação do Decreto nº 12.689/2025): a prorrogação para 21 de outubro de 2029 alcança especificamente a obrigatoriedade da certificação da poligonal perante o INCRA no SIGEF , nas



Av. Soares Lopes, 996, 2º Andar, Centro, Ilhéus-BA

Fone: (73) 3190-0166

E-mail: juridicoritdpjilheus@gmail.com - contato@ritdpjilheus.com.br

Oficial Registrador: Vitor Luís Vieira da Motta

Site: www.ritdpjilheus.com.br

	hipóteses de desmembramento, parcelamento, remembramento e transferência de imóvel rural. Tal prorrogação não afasta , por si só, a necessidade de utilização do georreferenciamento como técnica adequada de descrição do imóvel rural , em atenção ao princípio da especialidade objetiva (art. 176, §§ 3º e 4º, da LRP; art. 731, VII, do CNBA). Apresentado o georreferenciamento e ingressando no fólio, aplica-se a regra de encerramento da matrícula anterior e abertura de nova matrícula (art. 9º, § 5º, do Decreto nº 4.449/2002). <i>Observação: os antigos prazos escalonados por tamanho de área foram revogados pelo Decreto nº 12.689/2025, prevalecendo o marco único de 21/10/2029 para a obrigatoriedade da certificação.</i>
4.0	Confrontantes - definição (art. 806, § 5º, e art. 796, § 4º, do CNBA): entendem-se como confrontantes os proprietários e titulares de outros direitos reais e aquisitivos sobre os imóveis contíguos, devendo a planta indicar o nome e o número da matrícula do imóvel confinante, observado o art. 213, § 10, da LRP.
5.0	Área descontínua (art. 811 do CNBA): quando o imóvel da matrícula possuir área descontínua, cortada por outros imóveis públicos ou particulares (estradas, rodovias, ferrovias, rios navegáveis, terrenos de terceiros), far-se-á uma averbação de georreferenciamento para cada área individualizada, dispensada, por impossibilidade, a prévia retificação da área global.
6.0	Diligências e vistorias (art. 801 do CNBA): sendo necessário, o Oficial (ou preposto/técnico sob sua responsabilidade) poderá realizar diligências e vistorias externas, bem como intimar, por ato fundamentado, o requerente e o profissional habilitado para esclarecer dúvidas ou corrigir planta e memorial com erro ou lacuna.
7.0	Prazo do protocolo : o prazo de prenotação e vigência do protocolo nos casos que envolvam retificação de área/georreferenciamento, pura ou acompanhada de outro título, observará a orientação da Recomendação ARIBA nº 08/2025, ficando suspenso enquanto aguardados prazos e resultados de diligências, notificações ou editais.
8.0	Arquivamento da via única (art. 194 da LRP e art. 864 do CNBA): o instrumento apresentado em via única ficará arquivado em cartório.
9.0	Saneamento prévio : esta é a relação básica de documentos, que serão analisados conforme a legislação vigente, podendo resultar na exigência de novos documentos/DAJEs, especialmente em função do saneamento prévio da matrícula (art. 3º do Provimento Conjunto CGJ/CCIN nº 08/2019, arts. 440-AS e seguintes do CNN/CNJ e arts. 1.023 e 1.024 do CNBA).