



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

Fone: (73) 3190-0166

E-mail: juridicoritdpjlheus@gmail.com - contato@ritdpjlheus.com.br

Oficial Registrador: Vitor Luís Vieira da Motta

Site: www.ritdpjlheus.com.br

CHECKLIST

AVERBAÇÃO DA RETIFICAÇÃO DE ÁREA

FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

Art. 731, VII, VIII e IX, do CNBA (princípios da especialidade objetiva, especialidade subjetiva e disponibilidade); art. 212, art. 213, II e §§ 2º a 17, art. 167, II, art. 176, §§ 1º, 3º e 4º, e art. 225 da Lei nº 6.015/1973; art. 1.247 do Código Civil; Lei nº 10.267/2001 e art. 9º, §§ 3º a 5º, do Decreto nº 4.449/2002 (com a redação dada pelo Decreto nº 5.570/2005), quanto ao imóvel rural; arts. 796 a 815, 839, I, 842, 844 e 849 do CNBA; arts. 440-AS a 440-AX do Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça (Provimento CNJ nº 149/2023, com a redação do Provimento CNJ nº 195/2025); Recomendação ARIBA nº 08/2025; Lei Estadual nº 14.806/2024 (Tabela de Custas e Emolumentos do TJBA). Tudo nos termos do Provimento Conjunto CGJ/CCI nº 15/2023, com alterações do Provimento Conjunto CGJ/CCI nº 04/2024.

NOTA DE INTERFACE E OBJETO

Este checklist trata da **retificação de área** - a alteração comprovada das medidas perimetrais e/ou da área do imóvel, na forma do art. 213, II, da Lei nº 6.015/1973 e dos arts. 796 a 805 do CNBA. A retificação de área constitui **processo autônomo**, de natureza técnica e procedimental, que exige a abertura de **protocolo à parte** e culmina em **decisão fundamentada** do Oficial (art. 440-AX do CNN/CNJ; arts. 212 e 213 da LRP; art. 1.247 do CC; Recomendação ARIBA nº 08/2025).

A caracterização do imóvel e a forma do georreferenciamento diferem conforme a natureza:

- **Imóvel rural** - georreferenciamento **com certificação da poligonal no INCRA (SIGEF)**;
- **Imóvel urbano** - georreferenciamento **urbano**, executado por profissional habilitado (ART/RRT), **sem certificação SIGEF** (o SIGEF aplica-se apenas ao imóvel rural).

Comprovada a alteração de medidas/área, o georreferenciamento (rural certificado ou urbano) é exigido, e o procedimento resulta em **encerramento da matrícula anterior e abertura de nova matrícula** (art. 9º, § 5º, do Decreto nº 4.449/2002, no rural; art. 839, I, do CNBA).

OBSERVAÇÃO PRELIMINAR — ANUÊNCIA DOS CONFRONTANTES

Na retificação de área, há, por definição, alteração das medidas perimetrais e/ou da área. A regra de anuência dos confrontantes opera de modo distinto em cada trilha:

Imóvel RURAL - apresentado o georreferenciamento **certificado no SIGEF/INCRA**, a declaração do requerente de que respeitou os limites e confrontações **dispensa a anuência** dos confrontantes, **independentemente de haver alteração de área** (art. 806, caput e § 1º, do CNBA). Não havendo certificação SIGEF (ou havendo certificação por norma técnica revogada - SNCI, 1ª/2ª Edição), a anuência é **obrigatória** (art. 806, § 3º, II).

Imóvel URBANO - havendo alteração das medidas/área (que é o pressuposto da retificação), a anuência dos confrontantes cujas divisas sejam alcançadas é **obrigatória** (art. 806, § 3º, I, do CNBA, c/c art. 800, § 7º).

QUADRO-GUIA - RETIFICAÇÃO DE ÁREA

	RURAL	URBANO
Georreferenciamento	Certificado no INCRA/SIGEF	Por profissional habilitado (ART/RRT), sem SIGEF
Caracterização	Área em hectares; confrontações por georreferenciamento (art. 842, II)	Medidas dos lados, área total e confrontantes nominais (art. 842, I)
Anuência dos confrontantes	Dispensada com SIGEF (art. 806, caput); obrigatória sem SIGEF (art. 806, §3º, II)	Obrigatória (art. 806, §3º, I), pois há alteração de medidas/área
Protocolo autônomo	Sim	Sim
Ato na matrícula	Retificação + georreferenciamento (ato	Retificação + georreferenciamento



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 Luis Vieira da Motta

Site: www.ritdpjilheus.com.br

	único)	urbano (ato único)
Nova matrícula	Sim (encerra + abre)	Sim (encerra + abre)

DOCUMENTAÇÃO E REQUISITOS COMUNS

1.0	Requerimento solicitando a abertura do processo de retificação de área , com indicação do nº da matrícula ou nº de ordem, com firma reconhecida, ou assinado no balcão da serventia, ou com assinatura eletrônica Gov.br ou ICP-Brasil (art. 797 do CNBA).
2.0	Planta da área, assinada pelo responsável técnico 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, do responsável técnico que subscreveu a planta e o memorial, com firma reconhecida de todos os signatários ou assinatura eletrônica avançada (art. 796, § 3º, 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 eletrônica 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 eletrônica avançada (art. 808 do CNBA). Constitui requisito legal autônomo e não substitui a declaração do requerente.
7.0	A documentação deve ser apresentada no original, acompanhada de outra via ou cópia autenticada; plantas e memoriais em cópia autenticada, em número suficiente para a notificação de todos os envolvidos, salvo se o Oficial disponibilizar na notificação link de acesso ao conteúdo do protocolo (art. 803 do CNBA).
8.0	Comprovante de recolhimento dos emolumentos e taxas (DAJEs), conforme os atos efetivamente praticados (ver "Atos na Matrícula" e Observação sobre cobrança).

OBSERVAÇÕES

1.0	Notificação dos confrontantes não anuentes: não constando a anuência do confrontante na planta (nas hipóteses em que é exigida), o Oficial notificará o ausente (notificação pessoal, pelo correio com AR, ou pelo RTD), constando expressamente o prazo de 15 dias para manifestação, presumindo-se o silêncio como anuência (art. 213, §§ 2º a 6º, da LRP; art. 804 do CNBA). Cabe edital caso o confrontante (proprietário ou possuidor) não seja encontrado.
2.0	Notificação por edital (art. 799 do CNBA): na impossibilidade de obtenção de anuência ou identificação de todos os confrontantes, por volumosa quantidade ou vulnerabilidade social, ou por estarem em ocupações espontâneas e assentamentos informais, circunstâncias atestadas em ata notarial, poderá ser realizada a notificação por edital, conforme os parágrafos do art. 213, II, da LRP.
3.0	Confrontantes - definição (art. 796, § 1º, 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.
4.0	Dever de análise comparativa pelo Oficial (art. 807 do CNBA): a declaração do requerente não isenta o Oficial de verificar, mediante análise comparativa, a correspondência entre planta/memorial e a descrição/localização do imóvel na matrícula. Havendo indícios de inclusão ou exclusão de área não regularizada, a averbação poderá ser recusada conforme convencimento do Oficial (parágrafo único).
5.0	Natureza declaratória e efeito retroativo (art. 805 do CNBA): a retificação tem efeito declaratório e retroage à data da prenotação do título que deu causa ao registro.
6.0	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 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



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

	ingressando no fôlio, aplica-se a regra de encerramento da matrícula anterior e abertura de nova matrícula (art. 9º, § 5º, do Decreto nº 4.449/2002).
7.0	Vedação a descrições imprecisas (art. 844 do CNBA): não se admitem títulos com omissões na caracterização do imóvel ou com medidas/áreas enunciadas de forma imprecisa ("mais ou menos", "aproximadamente", "cerca de"). As alterações de área ou medidas de imóveis já matriculados somente se admitem pelo processo de retificação (art. 844, parágrafo único).
8.0	Retificação por erro no título (art. 213, § 3º, do CNBA): quando houver erro no título que originou o assento, deverá ser apresentado título retificado, ressalvados os casos de erro de qualificação das partes, comprovados por documentos oficiais (art. 167, II, item 5, e art. 246 da LRP). É vedada a retificação de elementos essenciais de negócios jurídicos já exauridos pelo cumprimento, salvo erro evidente atestado pelo tabelião e confirmado pelas partes (art. 213, § 4º, do CNBA).
9.0	Cobrança dos emolumentos (Recomendação ARIBA nº 08/2025): o processo de retificação de área tem natureza autônoma em relação à averbação que o sucede; os atos do processo (abertura/decisão, averbação da retificação, encerramento, abertura de nova matrícula e atos acessórios - notificações, diligências, certidões) são cobrados de forma separada e cumulativa, conforme a Tabela de Custas e Emolumentos do TJBA vigente (Lei Estadual nº 14.806/2024).
10.0	Arquivamento (art. 802 e art. 803 do CNBA; art. 194 da LRP; art. 864 do CNBA): averbada a retificação, o procedimento (requerimento, planta, memorial, comprovantes de notificação, manifestações, certidões) será arquivado em classificador físico ou digital. O instrumento apresentado em via única ficará arquivado em cartório.
11.0	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).