Revista de Direito Notarial

**Submetido em:** 22/06/2025
**Aprovado em:** 21/07/2025
**Editor Chefe:** Wilson Levy
**Avaliação:** *Double Blind Review*
**ISSN (eletrônico):** 2675-9101

# DA RETIFICAÇÃO DE ÁREA NO REGISTRO DE IMÓVEIS A PARTIR DO PROVIMENTO CNJ 195/2025 (PROVIMENTO DO IERI-e)

## *AREA RECTIFICATION IN THE REAL ESTATE REGISTRY SINCE REGULATION CNJ 195/2025 (REGULATION IERI-e)*

**Jean Mallmann**[1]

**RESUMO:** O presente artigo trata sobre as diretrizes fixadas ao procedimento e a averbação de retificação de área no cartório de registro de imóveis, conforme Provimento CNJ 195/2025 (Provimento do IERI-e). A regulamentação surge da necessidade de padronizar e desburocratizar a retificação administrativa de área, especialmente diante da diversidade de práticas cartorárias e das dificuldades enfrentadas quanto à anuência dos confrontantes e à exigência de georreferenciamento. São utilizados os conceitos de georreferenciamento, certificação da poligonal no INCRA e retificação de área, diferenciando-os quanto à sua função e obrigatoriedade. O método adotado consiste em análise documental e normativa, com estudo do art. 440-AX do Código Nacional de Normas e legislação correlata. Os resultados apontam para a padronização dos procedimentos, flexibilização da forma de anuência dos confrontantes e a possibilidade de assinaturas eletrônicas, além de uma maior autonomia do registrador de imóveis na presidência do procedimento de retificação de área. Também se aponta que a regulamentação estabelece o poder-dever do registrador de imóveis de fazer o controle da malha imobiliária.

[1] Mestre em Direito pela UNIFG. Mestre em Direito das Relações Internacionais pela UDE, Uruguai. Especialista em Direito Notarial e Registral, Constitucional, Tributário e Processual Civil. Doutorando em Direito pelo IDP. Doutorando em Território, Ambiente e Sociedade pela UCSAL. Aluno do curso intensivo de Doutorado em Direito Civil pela UBA, na Argentina. Mestrando em Políticas Sociais e Cidadania pela UCSAL. Tabelião e Oficial de Registro. jkmallmann@gmail.com

Revista de Direito Notarial

**Submetido em:** 22/06/2025
**Aprovado em:** 21/07/2025
**Editor Chefe:** Wilson Levy
**Avaliação:** *Double Blind Review*
**ISSN (eletrônico):** 2675-9101

**PALAVRAS-CHAVE:** Retificação de área. Anuência dos confrontantes. Assinatura eletrônica. Controle da malha imobiliária. IERI-e.

**ABSTRACT:** This article analyzes the guidelines of CNJ Provision No. 195/2025 for the procedure and registration of area rectification in the real estate registry. The regulation arises from the need to standardize and reduce bureaucracy in the administrative rectification of areas, especially in view of the diversity of notary practices and the difficulties faced with regard to the consent of confronting parties and the requirement for georeferencing. The concepts of georeferencing, certification of the polygonal by INCRA and rectification of the area are used, differentiating them in terms of their function and obligation. The method adopted consists of documentary and normative analysis, with a study of art. 440-AX of the National Standards Code and related legislation. The results point to the standardization of procedures, flexibility in the form of consent from the confronting parties and the possibility of electronic signatures, as well as greater autonomy for the real estate registrar in presiding over the area rectification procedure. It is also pointed out that the regulation establishes the duty of the real estate registrar to control the real estate network.

**KEYWORDS:** Area rectification. Consent of neighbours. Electronic signature. Control of the real estate network. IERI-e.

## I. INTRODUÇÃO

A fim de padronizar e simplificar o procedimento de retificação de área em todos os cartórios de registro de imóveis brasileiros, o **Provimento CNJ nº 195/2025** (**Provimento do IERI-e)**[2] disciplinou a temática, tratando sobre aspectos relacionados à forma de anuência dos

[2] O Inventário Eletrônico Estatístico do Registro de Imóveis (IERI-e) é um procedimento destinado ao aprimoramento do controle da malha imobiliária brasileira, permitindo a coleta, organização e análise de dados provenientes dos 3.621 cartórios de registro de imóveis do país, com vistas a garantir maior segurança jurídica e transparência na governança de terras. O IERI-e, juntamente com o Sistema de Informações Geográficas do Registro de Imóveis (SIG-RI), passou a ser regulamentado nacionalmente pelo Provimento CNJ n. 195/2025,

Revista de Direito Notarial

**Submetido em:** 22/06/2025
**Aprovado em:** 21/07/2025
**Editor Chefe:** Wilson Levy
**Avaliação:** *Double Blind Review*
**ISSN (eletrônico):** 2675-9101

confrontantes, casos de dispensa destes confrontantes, desburocratização do procedimento em casos de retificação seguida de desdobro e unificação, dentre outros aspectos. Este trabalho tem por finalidade examinar as regras procedimentais da retificação de área dispostas no art. 440-AX do Código Nacional de Normas do Foro Extrajudicial (CN/CNN/CNJ-Extra), incluído pelo aludido provimento do Conselho Nacional de Justiça.[3]

---

expedido pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ), após amplo debate e consulta pública realizada entre abril e maio de 2024.

A origem do IERI-e remonta à experiência prática que este articulista teve como interventor no Registro de Imóveis de Paratinga/BA, entre 2019 e 2020, quando, diante de graves problemas de sobreposição de áreas e fraudes fundiárias, houve a necessidade de desenvolver um "pré-protótipo" do procedimento que se tornaria o primeiro levantamento estatístico registral detalhado por município. Esse trabalho pioneiro resultou em um relatório circunstanciado encaminhado à Corregedoria Geral do Tribunal de Justiça da Bahia, revelando milhares de irregularidades e servindo de referência inédita para a depuração do acervo cartorário.

O sucesso dessa iniciativa motivou a replicação do procedimento nos municípios de Formosa do Rio Preto/BA e Santa Rita de Cássia/BA, no contexto da "Operação Faroeste", que investigava fraudes imobiliárias na região. Para institucionalizar e aprimorar o método, o CNJ criou, em 2020, o grupo de trabalho LIODS 16/2020, do qual o autor deste trabalho foi membro na qualidade de responsável pela elaboração da minuta do ato normativo e pela orientação técnica dos registradores envolvidos na força-tarefa de implementação do "protótipo" do IERI nesses municípios.

Com a conclusão dos trabalhos do grupo LIODS/CNJ, o Tribunal de Justiça da Bahia regulamentou o procedimento em âmbito estadual, inicialmente pelo Provimento Conjunto CGJ/CCI nº 8/2021 e, posteriormente, ampliando sua aplicação por meio da Portaria Conjunta CGJ/CCI nº 1/2022. O IERI, como então era denominado, serviu de base para a minuta nacional do CNJ, cuja redação tive a oportunidade de escrever e aprimorar, participando ativamente de reuniões técnicas e debates interinstitucionais.

A relevância do IERI-e e do SIG-RI foi reconhecida por recomendações de organismos como a Transparência Internacional, pelo Enunciado 71 da Jornada de Direito Notarial e Registral e por deliberações do ENCOGE, que destacaram a importância da transparência e padronização de dados fundiários para o combate à grilagem e à insegurança jurídica. Em 2024, o CNJ promoveu consulta pública sobre a minuta do provimento nacional, incorporando sugestões da sociedade civil, órgãos públicos e especialistas. Finalmente, em 2025, foi expedido o Provimento CNJ n. 195/2025, estabelecendo a obrigatoriedade do IERI-e e do SIG-RI em todo o território nacional, consolidando um novo paradigma para a governança fundiária brasileira. Sobre o tema, ver: MALLMANN, 2023a.

[3] Art. 440-AX, CN/CNN/CNJ-Extra. A averbação de retificação de área de imóveis urbanos e rurais será realizada na forma dos arts. 212 e 213 da Lei n. 6.015/1973, resultando em posterior averbação de encerramento da matrícula retificada e abertura de nova matrícula com a atual descrição e as devidas remissões recíprocas.

§ 1º. A declaração expressa dos confinantes de que os limites divisórios foram respeitados poderá ser realizada na planta, no memorial descritivo ou em instrumento apartado, observando o disposto no art. 220 do Código Civil.

§ 2º. As declarações apresentadas pelo proprietário, pelo profissional técnico e pelos confinantes deverão ser assinadas com firma reconhecida ou mediante assinatura eletrônica avançada ou qualificada.

§ 3º. É dispensada a anuência do confinante: I - no caso de imóveis rurais, se o imóvel confrontante e a nova descrição do imóvel objeto da retificação tiverem sido certificados pelo Incra na forma do § 5º do art. 176 da Lei n. 6.015/1973; e II – se o imóvel confrontante for bem público e consistir em: a) águas públicas, tais como rios navegáveis, correntes ou depósitos hídricos, com respeito aos pertinentes terrenos reservados, nos termos do art. 14 do Código de Águas (Decreto n. 24.643/1934); e b) bem público de uso comum, tais como estradas, rodovias, ferrovias e outras vias de circulação, respeitada a faixa de domínio público e eventual área *non aedificandi*.

§ 4º. Havendo necessidade de retificação da área global do imóvel rural e tendo o requerente apresentado pedido concomitante de desmembramento, cujas poligonais desmembradas estejam georreferenciadas e certificadas no

Revista de Direito Notarial

**Submetido em:** 22/06/2025
**Aprovado em:** 21/07/2025
**Editor Chefe:** Wilson Levy
**Avaliação:** *Double Blind Review*
**ISSN (eletrônico):** 2675-9101

Para tanto, a fim de entender melhor a retificação de área, é preciso primeiramente explicar e diferenciar alguns conceitos introdutórios. Assim, em ordem lógica e cronológica, deve-se definir o que é **georreferenciamento**, **certificação da poligonal no INCRA** e a própria **retificação de área.**

O **georreferenciamento** é a **técnica** que determina a localização, forma e dimensão de um imóvel por meio de coordenadas geográficas obtidas via GPS, levantamento topográfico e/ou imagens de satélite, em geral sendo vinculada a um sistema oficial. Essa técnica assegura a identificação precisa do imóvel, fundamental para sua regularização e prevenção de conflitos de limites.

De sua vez, a **certificação da poligonal no INCRA** é um **cadastro** que atesta que os limites georreferenciados de um imóvel rural não se sobrepõem a outros previamente inscritos no mesmo cadastro oficial. Trata-se de cadastro autodeclaratório, visto que criado unilateralmente pelo proprietário ou possuidor de um imóvel, a partir da inserção de suas coordenadas geodésicas no Sistema de Gestão Fundiária (SIGEF) do INCRA por um profissional técnico credenciado. A certificação não reconhece domínio nem constitui um direito à retificação da área cadastrada, o que é atribuição jurídica do registro imobiliário.

---

Incra, deverá o oficial, nesta ordem: I - realizar a averbação de retificação administrativa da área global; e II - posteriormente, realizar averbação de desmembramento, com posterior averbação de encerramento da matrícula anterior, abrindo tantas matrículas quantas forem as parcelas desmembradas.
§ 5º. Na hipótese do § 4.º deste artigo, é dispensada a certificação pelo Incra da área global objeto do memorial descritivo (art. 176, § 5.º, da Lei n. 6.015/1973), desde que as parcelas desmembradas tenham sido certificadas pelo Incra e correspondam integralmente ao somatório da área global, conforme mapa e memorial descritivo elaborados por profissional técnico habilitado, caso em que os prazos de eficácia da prenotação em relação ao desmembramento ficarão suspensos enquanto o procedimento de retificação extrajudicial estiver em curso.
§ 6º. Aplica-se à unificação ou fusão de imóveis, no que couber, a regra procedimental prevista nos §§ 4.º e 5.º deste artigo.
§ 7º. O deferimento do pedido de retificação de área dependerá do cumprimento dos requisitos legais e do convencimento do oficial de registro de imóveis, na forma da Lei de Registros Públicos e da legislação processual.
§ 8º. Em caso de indeferimento, deverá ser expedida nota devolutiva fundamentada na qual o oficial de registro de imóveis indicará as razões da formação de seu convencimento e, sempre que possível, informará os meios de o requerente cumprir as exigências legais, podendo requisitar a apresentação de declarações, laudos, arquivos eletrônicos ou outros documentos complementares, especialmente, como meios de prova e de análise da conformidade dos trabalhos técnicos.
§ 9º. 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.

Revista de Direito Notarial

**Submetido em:** 22/06/2025
**Aprovado em:** 21/07/2025
**Editor Chefe:** Wilson Levy
**Avaliação:** *Double Blind Review*
**ISSN (eletrônico):** 2675-9101

Por fim, a **retificação de área** é o nome dado ao **procedimento**[4] e à **averbação** realizados no registro de imóveis. Assim, os atos concatenados para fins de realização de uma demarcação de um imóvel no registro imobiliário constituem um "procedimento" de retificação realizado diretamente em cartório.[5] De sua vez, o ato registral decorrente do deferimento do pedido feito neste processo extrajudicial é justamente a "averbação" de retificação de área.[6] Portanto, o processo de retificação de área visa especificar na matrícula do imóvel a área física real ou factual, obtida por levantamento topográfico interno (*intra muros*) e materializada no registro de imóveis mediante a averbação homônima.

Alguns pontos devem ser ainda esclarecidos. Existe certa divergência acerca da obrigatoriedade do **georreferenciamento para os imóveis urbanos**, sendo que possivelmente a maioria dos oficiais de registro de imóveis ainda não o exige, embora haja regulamento específico da ABNT estabelecendo sua obrigatoriedade. É certo que o **georreferenciamento de imóveis rurais** é compulsório atualmente para os imóveis cuja área for igual ou superior àquela prevista na legislação (atualmente 25 hectares), havendo divergência de entendimento entre os registradores de imóveis quanto à obrigatoriedade do georreferenciamento para os imóveis rurais com área inferior,[7] mesmo que também se aplique o regulamento da ABNT

[4] A retificação de área, como gênero, é um "procedimento". No entanto, sob a acepção do processo civil também podemos conceituá-la como um "processo", espécie de procedimento, visto que garantido o contraditório a partir das notificações, editais e direito de impugnação (art. 213, §§ 2º a 6º e § 17, da LRP). Conforme ensina Miguel Calmon Dantas (2007, p. 418), "Pode-se conceber o procedimento como um gênero, de que o processo seria uma espécie. Neste sentido, processo é o procedimento estruturado em contraditório, no qual as partes têm o direito fundamental de se manifestar e influenciar a decisão, garantindo a ampla defesa e o devido processo legal".

[5] O *procedimento extrajudicial de retificação de área*, realizado no cartório de registro de imóveis, é o equivalente à *ação judicial demarcatória*, promovida perante o Poder Judiciário.

[6] Conforme já tivemos a oportunidade de explicar em outro trabalho científico: "No dia a dia cartorário não é incomum chamar a averbação de retificação de área (prevista no art. 213, II, da LRP) de 'averbação de georreferenciamento' ou 'averbação de geo'. No entanto, tecnicamente, a 'retificação de área' vale-se da técnica de 'georreferenciamento' para ser realizada, mas essas duas não se confundem" (MALLMANN, 2023b, p. 250).

[7] A divergência da *práxis* cartorial atualmente diz respeito à exigência da realização da *técnica de georreferenciamento* para imóveis com área inferior a 25 hectares. Como referido, nosso entendimento é o de que sempre será necessário o georreferenciamento, independentemente do tamanho do imóvel. Por outro lado, pela legislação vigente, não há obrigatoriedade de realização da *certificação da poligonal no INCRA* quando a área for inferior a 25 hectares. Atualmente, portanto, é obrigatória a certificação da poligonal no INCRA apenas para os imóveis com área igual ou superior a 25 hectares, sendo facultativa a certificação para os imóveis com áreas menores. Vale destacar que o art. 10, VII, do Decreto n. 4.449, de 30 de outubro de 2002, alterado pelo Decreto n. 9.311/2018, estabelece que a certificação da poligonal no INCRA passará a ser obrigatória para todos os imóveis rurais objeto de retificação, desmembramento, parcelamento, remembramento e em qualquer situação de

Revista de Direito Notarial

**Submetido em:** 22/06/2025
**Aprovado em:** 21/07/2025
**Editor Chefe:** Wilson Levy
**Avaliação:** *Double Blind Review*
**ISSN (eletrônico):** 2675-9101

nestes casos, o qual exige a obtenção das coordenadas geodésicas para os atos a serem realizados nos registros públicos, independentemente do tamanho da área do imóvel.[8]

Como se percebe, o georreferenciamento é **pré-requisito**, em relação aos imóveis rurais (salvo aqueles com áreas inferiores a 25 hectares), para a realização da certificação da poligonal no INCRA. De igual modo, a certificação da poligonal no INCRA é **pré-requisito**, nestes casos, para a realização do procedimento e averbação de retificação de área. Embora estejam no mesmo contexto, é importante sabermos que eles não se confundem.

Em suma, para aqueles que entendem que todos os imóveis, urbanos e rurais, devem obrigatoriamente ser georreferenciados, a técnica de georreferenciamento sempre será um pré-requisito, verdadeira *conditio sine qua non*, para a retificação de área perante o cartório de registro de imóveis. Para os registradores de imóveis que defendem que certos imóveis não precisam de georreferenciamento (*v.g.,* todos os imóveis urbanos e alguns imóveis rurais), bastando uma planta e memorial descritivo simples indicando os rumos ou metragem do perímetro do bem de raiz, a retificação de área prescindirá do georreferenciamento.

Atualmente, nos casos específicos dos imóveis rurais com área igual ou maior que 25 hectares, além de ser obrigatório o georreferenciamento, também deverá o imóvel estar certificado no INCRA, para só então ser realizada a retificação de área em cartório.

---

transferência de propriedade após 22 (vinte e dois) anos da data da entrada em vigor do decreto presidencial. Assim, perpassada a data-limite de 20/11/2025, inclusive os imóveis rurais com área inferior a 25 hectares terão de ser certificados compulsoriamente perante o INCRA. Pela redação original do decreto esse prazo já iria ter se esgotado em 2018 (porém, foi prorrogado pelo Dec. 7.620/2011) e em 2022 (novamente prorrogado pelo Dec. 9.311/2018, que fixou o prazo atual). Desse modo, não havendo nova prorrogação, todos os imóveis rurais serão obrigados a ser certificados no INCRA a partir de *20 de novembro de 2025*.

[8] A Norma Brasileira de Regulação aplicável às plantas e memoriais descritivos prevê expressamente a obrigatoriedade de realização de georreferenciamento para todos os imóveis, urbanos e rurais, objeto de retificação perante o registro imobiliário. Conforme ABNT NBR 17047:2022: "Item 6.1. O levantamento cadastral territorial para registro público deve estar apoiado à Rede de Referência Cadastral Municipal (RRCM) ou, na inexistência desta, deve estar apoiado ao Sistema Geodésico Brasileiro (SGB). [...] Item 8.1 Os vértices da parcela ou do imóvel devem ser registrados com coordenadas geodésicas (latitude e longitude), utilizando como referencial o Sistema Geodésico de Referência vigente no Brasil". De sua vez, o Código de Defesa do Consumidor (Lei n. 8.078, de 1990) estabelece, em seu art. 39, VIII, a obrigatoriedade de que os serviços fornecidos observem as normas específicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas. Com efeito, "A NBR 17047:2022 estabelece que os vértices dos imóveis (urbanos e rurais) devem ser registrados com coordenadas geodésicas, utilizando como referencial o Sistema Geodésico de Referência vigente no Brasil. Desse modo, tratando-se naturalmente de relação de consumo, a referida NBR deve ser aplicada aos profissionais técnicos que realizem georreferenciamento, sendo, pois, objeto de qualificação pelo Oficial de Registro de Imóveis" (MALLMANN, 2023b, p. 250).

Revista de Direito Notarial

**Submetido em:** 22/06/2025
**Aprovado em:** 21/07/2025
**Editor Chefe:** Wilson Levy
**Avaliação:** *Double Blind Review*
**ISSN (eletrônico):** 2675-9101

Com efeito, é preciso ter um conhecimento prévio destes conceitos, para evitar confusão semântica e entender o funcionamento do procedimento e da averbação de retificação de área que possui regulamentação nos arts. 212 e 213 da Lei n. 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos, LRP) e agora, inclusive, no art. 440-AX do Código Nacional de Normas.

## II. ABERTURA DE NOVA MATRÍCULA APÓS A RETIFICAÇÃO DE ÁREA

A averbação de retificação de área foi qualificada no ato normativo do CNJ como uma espécie de averbação de saneamento, isto é, uma averbação preliminar necessária para que na matrícula haja respeito aos princípios registrais da especialidade e da continuidade.

Conforme dispõe a primeira parte (*in initio*) do *caput* do art. 440-AX, "*A averbação de retificação de área de imóveis urbanos e rurais será realizada na forma dos arts. 212 e 213 da Lei n. 6.015/1973*". Tal disposição normativa não inova em nenhum aspecto, mas apenas disciplina melhor as normas vigentes. Assim, deixa claro que as normas se aplicam tanto a imóveis urbanos como imóveis rurais e que o procedimento deve respeitar o disposto na Lei de Registros Públicos.

A segunda parte (*in fine*) do referido preceptivo é que traz uma questão interessante: o normativo deixa claro que após a realização da **averbação de retificação de área**, deve o registrador realizar, em sequência, a **averbação de encerramento da matrícula retificada,** para fazer a **abertura da nova matrícula.**

Tal passo-a-passo procedimental não é propriamente também uma novidade, visto que este itinerário de atos registrais já constava do Decreto nº 4.449/2001, o qual regulamenta o procedimento de certificação da poligonal no SIGEF/INCRA, ao prever que "o memorial descritivo, que de qualquer modo possa alterar o registro, *resultará numa nova matrícula com encerramento da matrícula anterior* no serviço de registro de imóveis competente" (art. 9º, § 5º).

Nada obstante, este regramento inserto no decreto presidencial, conquanto aplicável por analogia aos imóveis urbanos, regulava apenas os casos de retificação de área de imóveis rurais certificados no INCRA. A partir de agora, resta clara a padronização do procedimento de retificação de área, determinando o encerramento (com remissão da nova matrícula aberta) e

Revista de Direito Notarial

**Submetido em:** 22/06/2025
**Aprovado em:** 21/07/2025
**Editor Chefe:** Wilson Levy
**Avaliação:** *Double Blind Review*
**ISSN (eletrônico):** 2675-9101

abertura de nova matrícula (com remissão do registro anterior), seja para imóveis rurais, seja para imóveis urbanos.

Uma questão de prática cartorária que é digna de nota neste contexto são os casos de retificação de área protocoladas em conjunto com pedidos de desmembramento ou unificação (remembramento)[9]. A fim de evitar a criação indiscriminada de matrículas que "já nascem mortas" - pois, invariavelmente, serão encerradas com os desmembramentos ou unificação a serem realizados em seguida -, bem como para que não se tenha um retrabalho de encerrar, abrir e depois encerrar de novo a matrícula recém-criada e só então abrir as matrículas desmembradas ou a matrícula unificada, parece que o melhor caminho é fazer tudo na matrícula-matriz, encerrando a tábula registral uma única vez.

Em outras palavras, a técnica registral sugerida aos registradores de imóveis é de que, havendo pedido de retificação de área cumulado com desmembramento ou unificação, façam-se todos os atos na mesma matrícula, descerrando-se uma única vez a nova matrícula já com o resultado de todos os atos requeridos.

***Exemplo de retificação apresentada em conjunto com pedido de desmembramento:*** *o imóvel X registrado na matrícula 1000 precisa ter sua área retificada e o proprietário solicita também o seu desmembramento em duas parcelas, realizando os protocolos necessários e juntando a respectiva documentação no registro de imóveis. Nesse caso, o registrador de imóveis fará as averbações de saneamento necessárias, inclusive a averbação de retificação de área e, mantendo vigente a matrícula originária, realizará nela as averbações de desmembramento solicitadas, só então encerrando a matrícula e abrindo as respectivas matrículas para os imóveis desmembrados.*

***Exemplo de retificação de área apresentada em conjunto com pedido de unificação:*** *o imóvel X registrado na matrícula 1000 e o imóvel Y registrado na matrícula 2000 precisam*

[9] A Lei n. 6.015/73 - LRP utiliza o termo *fusão* para a união de matrículas e *unificação* para a junção de imóveis (KONNO, 2007). Ocorre que quando se faz uma unificação se fundem matrículas, abrindo uma nova, e a recíproca é verdadeira. Motivo pelo qual não há nenhum sentido prático em manter uma distinção entre esses termos técnicos. De sua vez, vale lembrar que a própria LRP também utiliza a expressão *remembramento* (art. 176, § 3º, replicado no Decreto n. 4.449/2002) como sinônimo de unificação de imóveis. Em nosso entendimento, todas essas palavras tratam do mesmo fenômeno jurídico, de modo que qualquer das terminologias (fusão, unificação e remembramento) pode ser empregada indistintamente.

Revista de Direito Notarial

**Submetido em:** 22/06/2025
**Aprovado em:** 21/07/2025
**Editor Chefe:** Wilson Levy
**Avaliação:** *Double Blind Review*
**ISSN (eletrônico):** 2675-9101

*ter suas áreas retificadas e o proprietário solicita também a unificação desses dois imóveis contíguos para transformarem-se em um único imóvel, realizando os protocolos necessários e juntando a respectiva documentação no registro de imóveis. Nesse caso, o registrador de imóveis fará, em cada uma das matrículas, as averbações de saneamento necessárias, inclusive a averbação de retificação de área e, mantendo as matrículas originárias, realizará nelas as respectivas averbações de unificação, só então encerrando estas matrículas anteriores e abrindo a matrícula do imóvel já unificado.*

Importante consignar, ademais, que existem casos - muito mais comuns em imóveis rurais - em que a descrição precária da matrícula não permite realizar essas etapas ordinárias de primeiro fazer a averbação de retificação de área e em seguida a averbação de unificação. Tal situação ocorre especialmente nos casos de fazendas ou estâncias que surgiram da junção de vários imóveis, em geral há bastante tempo, não sendo possível descrever os imóveis originários em separado. Neste caso, será possível cumular em um único procedimento e, por consequência, em uma única averbação, a "retificação de área com unificação".

Conforme ensina Eduardo Augusto (2013, p. 396-398):

*Nada impede que a retificação da descrição tabular do imóvel seja cumulada com o pedido de fusão de matrículas (unificação de imóveis), desde que as áreas sejam contínuas e que haja perfeita identidade de proprietários (mesmos titulares com mesmas frações em todas as matrículas que serão objeto de fusão).*

*Aliás, muitas vezes essa é a única forma viável para solucionar a questão. Isso se justifica, pois, em alguns casos, a retificação de uma pluralidade de imóveis, sem aceitar a sua fusão, poderá resultar em número de imóveis maior do que se fossem mantidos os registros originais. É o que acontece na retificação conjunta de duas matrículas que foram interceptadas, por exemplo, por duas ou mais rodovias. De duas matrículas iniciais poderão surgir três ou mais novos imóveis, dependendo da forma como o todo foi interceptado pela rodovia. [...]*

*Portanto, havendo segurança de que o levantamento abrange todos os títulos declarados (para evitar que nenhum tenha ficado de fora, produzindo efeitos sem qualquer lastro em área real), e que não esteja sendo incluída área não garantida pelos registros, basta abrir as novas matrículas e averbar, em cada uma das matrículas anteriores, o seu encerramento [...].*

*Nada impede a retificação conjunta de matrículas, principalmente se as divisas internas se apagaram com o tempo. Tratando-se de transcrições que representam um todo, certamente ninguém saberá dizer onde estariam essas antigas divisas. Exigir do engenheiro que minta é um despautério; exigir que ele arbitre é pura inutilidade. Portanto, nada melhor do que trabalhar com a realidade e com razoabilidade. Não havendo dúvidas de que os títulos do*

Revista de Direito Notarial

**Submetido em:** 22/06/2025
**Aprovado em:** 21/07/2025
**Editor Chefe:** Wilson Levy
**Avaliação:** *Double Blind Review*
**ISSN (eletrônico):** 2675-9101

*requerente abrangem a área apresentada na planta, a qualificação positiva será a única e a melhor saída.*
*Em suma, a decisão está inteiramente subordinada ao livre convencimento motivado do oficial registrador. E, para isso, a segurança jurídica, a prudência e a razoabilidade devem trabalhar juntas.*

Em síntese, nestes casos, diante do desaparecimento das divisas internas de imóveis ao longo do tempo, é plenamente possível e recomendável a retificação das matrículas em conjunto com a unificação. Nesses casos excepcionais, é, porém, prudente que o registrador exija um laudo técnico detalhando a situação, sem prejuízo de exigir outros elementos de prova, se necessário. Assim, se os títulos apresentados abrangem a área descrita na planta e não podem ser descritos individualmente, a aprovação do pedido de retificação conjunta é a solução mais adequada.

## III. DA FORMA DA ANUÊNCIA DOS CONFRONTANTES

Conforme § 1º do art. 440-AX do CN, "*A declaração expressa dos confinantes de que os limites divisórios foram respeitados poderá ser realizada na planta, no memorial descritivo ou em instrumento apartado, observando o disposto no art. 220 do Código Civil*".

Trata-se da normatização de algo que já ocorria na prática cartorária e que, justamente, tinha sua viabilidade jurídica no dispositivo do Código Civil citado, o qual preceitua que "A anuência ou a autorização de outrem, necessária à validade de um ato, provar-se-á do mesmo modo que este, e constará, sempre que se possa, do próprio instrumento" (art. 220).

Uma leitura isolada do art. 213, inc. II, da LRP, no entanto, faria o intérprete pensar que somente seria válida a assinatura dos confrontantes anuentes "na planta e memorial descritivo". Nada obstante, diante da dificuldade enfrentada pelos agrimensores e profissionais do ramo imobiliário em conseguir reunir em uma única planta ou memorial descritivo todas as assinaturas dos confrontantes, o entendimento prático de vários registradores de imóveis sempre foi o de possibilitar que se apresentasse documentos individuais assinados pelos respectivos confrontantes, instrumento apartado normalmente denominado de **carta de anuência.**

Revista de Direito Notarial

**Submetido em:** 22/06/2025
**Aprovado em:** 21/07/2025
**Editor Chefe:** Wilson Levy
**Avaliação:** *Double Blind Review*
**ISSN (eletrônico):** 2675-9101

*Imagine-se a dificuldade de reunir em um único documento a colheita de assinatura de 20 ou 30 confrontantes de um grande imóvel rural. Não parece muito funcional nem conveniente levar uma planta para ser assinada ou então encaminhar a planta pelos correios ou por terceiros para dezenas de diferentes confinantes, diante do risco de extravio ou perecimento da planta, situação que poderia ensejar a dura tarefa de ter o requerente de solicitar novamente, aos vizinhos que já anuíram, nova aposição de suas firmas.*

Por esse motivo, andou bem a normativa do CNJ para considerar cumprido o requisito da anuência em quaisquer dos casos, podendo o requerente optar por apresentar uma **planta** assinada por todos os confrontantes, ou então um **memorial descritivo** assinado por eles, ou, ainda, **cartas de anuência** individuais destes confrontantes. Para além disso, nada obsta que se colha as anuências de forma mista: alguns dos confrontantes assinando diretamente na planta, outros no memorial descritivo e, se for o caso, outros ainda firmarem sua concordância com os limites divisórios da propriedade por carta de anuência.

## IV. DAS ASSINATURAS FÍSICAS E ELETRÔNICAS

De acordo com o § 2º do art. 440-AX, resta claro que "*As declarações apresentadas pelo proprietário, pelo profissional técnico e pelos confinantes deverão ser assinadas com firma reconhecida ou mediante assinatura eletrônica avançada ou qualificada*".[10]

A declaração do proprietário é aquela que ratifica que foram respeitados os limites e confrontações ao realizar o levantamento topográfico da área (art. 176, § 13, parte final, LRP e art. 9º, § 5º, Decreto n. 4.449/2002).[11] De sua vez, as declarações do profissional técnico

[10] A assinatura eletrônica avançada pode ser utilizada nos registros públicos desde que regulamentado pelo CNJ, conforme o art. 17, § 2º, da LRP, o qual autoriza que ato normativo da Corregedoria Nacional de Justiça possa estabelecer hipóteses de uso dessa assinatura em atos envolvendo imóveis. Essa previsão foi incluída pela Lei nº 14.382, de 2022.

[11] O § 13 do art. 176 da LRP dispõe que "Para a identificação de que tratam os §§ 3º e 4º deste artigo, é dispensada a anuência dos confrontantes, bastando para tanto a declaração do requerente de que respeitou os limites e as confrontações". Após grande divergência sobre a interpretação a ser dada ao citado dispositivo legal, o qual fora incluído pela Lei n. 13.838, de 2019, o CNJ expediu a Recomendação n. 41/2019. Neste ato normativo o CNJ orientou os registradores de imóveis a dispensarem a anuência dos confrontantes apenas nos casos de *desmembramento, parcelamento ou remembramento* de imóveis rurais. Desse modo, por interpretação a *contrario sensu*, para o procedimento de *retificação de área* não há dispensa da apresentação da anuência dos confrontantes, aplicando-se o disposto no art. 213 da LRP.

Revista de Direito Notarial

**Submetido em:** 22/06/2025
**Aprovado em:** 21/07/2025
**Editor Chefe:** Wilson Levy
**Avaliação:** *Double Blind Review*
**ISSN (eletrônico):** 2675-9101

referem-se a sua responsabilidade pela realização dos trabalhos atinentes ao referido levantamento topográfico (art. 213, inc. II, da LRP).

Diante do texto normativo, todas as assinaturas necessárias para a realização do procedimento de retificação de área (assinaturas do requerente, profissional e confrontantes) são eficazes para o procedimento quando reconhecida a firma em tabelionato de notas, em caso de assinatura física; ou quando realizada por assinatura eletrônica avançada ou qualificada.

O Decreto n. 10.543/2020 regulamenta os níveis de segurança das assinaturas eletrônicas, qualificando, em escala da menos segura até a mais segura, em "simples", "avançada" e "qualificada".

A **assinatura eletrônica simples** tem o menor grau de confiabilidade para a análise de sua autenticidade. Por isso, pode ser utilizada em negócios que envolvam menor complexidade, que não sejam protegidos por qualquer grau de sigilo e não ofereçam risco direto de dano a bens, serviços e interesses do ente público. Trata-se de assinatura eletrônica realizada, em geral, apenas entre particulares e para fins privados. Esse tipo de assinatura eletrônica, portanto, é utilizada apenas em situações de baixo risco, onde basta a identificação do usuário e não há exigência de comprovação jurídica rigorosa, como, por exemplo, quando do recebimento de mercadorias compradas pela internet, aceite de propostas comerciais, participação em pesquisas, autenticação ou solicitação de acesso em *websites etc*. Normalmente é feito por meio de desenho da assinatura no visor de uma tela *touchscreen* ou por confirmação de dados por e-mail, SMS ou aplicativo gerador de código próprio. **A assinatura eletrônica *simples* não pode ser utilizada no registro imobiliário, em nenhum procedimento.**[12]

De sua vez, a **assinatura eletrônica avançada** é espécie de firma digital com grau de segurança intermediário. É utilizada para os casos que exijam maior garantia quanto à autoria da manifestação do signatário, mesmo sem o uso de certificado emitido no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil). São exemplos de sua utilização para a formalização de empréstimos bancários, celebração de contratos em geral, interação entre

[12] Art. 17, LRP. [...] § 1º. O acesso ou o envio de informações aos registros públicos, quando realizados por meio da internet, deverão ser assinados com o uso de assinatura avançada ou qualificada de que trata o art. 4º da Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020, nos termos estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça (Incluído pela Lei n. 14.382, de 2022).

Revista de Direito Notarial

**Submetido em:** 22/06/2025
**Aprovado em:** 21/07/2025
**Editor Chefe:** Wilson Levy
**Avaliação:** *Double Blind Review*
**ISSN (eletrônico):** 2675-9101

pessoas que exija algum grau de sigilo *etc*. A assinatura avançada pode ser feita a partir da validação de documentos oficiais, biometria (impressão digital, reconhecimento facial, leitura do olho, análise de voz) ou *login* seguro em plataformas digitais ou outros métodos que comprovem sua identidade de maneira confiável. **A assinatura eletrônica *avançada* pode ser empregada no procedimento de retificação de área perante o registro de imóveis, desde que garantida a identificação inequívoca de seu signatário.**

Por fim, a mais segura de todas as formas digitais de subscrição é a **assinatura eletrônica qualificada**, a qual utiliza um certificado digital emitido por uma autoridade certificadora credenciada pelo Instituto Nacional de Tecnologia da Informação (ITI), conforme o padrão da ICP-Brasil. Se diferencia das assinaturas simples e avançada porque utiliza uma criptografia assimétrica com chave privada e pública, gerando uma segurança reforçada e sendo sua autenticidade facilmente verificável. **A assinatura eletrônica *qualificada* sempre poderá ser utilizada em qualquer procedimento no registro de imóveis.**

Exemplificativamente, constitui **assinatura avançada** que pode ser utilizada nos procedimentos de retificação de área aquela realizada na plataforma do *E-Notariado*, pelo sistema *e-Not Assina*, mediante certificado digital notarizado, sendo que esta forma de subscrição se constitui na assinatura eletrônica avançada mais segura, visto que recebe também o reconhecimento de firma eletrônico perante tabelião de notas e, por isso, deve ser a firma digital mais incentivada pelos registradores de imóveis.

De igual modo, a assinatura realizada pela plataforma *Gov.Br* trata-se também de **assinatura avançada**. Para fins especificamente de retificação de área, também poderá ser aceita pelo registro imobiliário, desde que verificada a sua autenticidade pelo sítio eletrônico oficial do governo federal.[13-14]

Por analogia a outras normas aplicáveis ao registro de imóveis, como aquela que trata das assinaturas eletrônicas nas cédulas de crédito, compete ao registrador de imóveis ter

[13] Para poder realizar a assinatura eletrônica no portal único GOV.BR, o usuário deve estar qualificado como nível prata ou ouro. O nível bronze não tem acesso ao serviço de assinatura eletrônica da plataforma de assinaturas do governo federal.
[14] Para assinatura via *E-Notariado*, deve-se acessar: https://www.e-notariado.org.br/e-not-sign. Assinatura por meio do *Gov.Br*: https://assinador.iti.br/assinatura. Assinatura pelas plataformas vinculadas ao *Registro de Imóveis*: https://assinador.registrodeimoveis.org.br/ e https://assinador.onr.org.br/.

Revista de Direito Notarial

**Submetido em:** 22/06/2025
**Aprovado em:** 21/07/2025
**Editor Chefe:** Wilson Levy
**Avaliação:** *Double Blind Review*
**ISSN (eletrônico):** 2675-9101

especial cuidado com assinaturas avançadas. Nestes casos, devem ser aceitas aquelas assinaturas eletrônicas em que seja possível verificar a autenticidade, sendo "garantida a identificação inequívoca de seu signatário" (art. 14, IX, 20, IX, 25, X, 27, VIII, 43, VIII, 48, XI, Decreto-Lei n. 167/1967; art. 3º, VIII e § 4º, Lei n. 8.929/1994; e art. 29, § 5º, Lei n. 10.931/2004).

Importante destacar, inclusive, que o registrador de imóveis ou seus prepostos podem submeter documentos assinados eletronicamente a verificação de sua autenticidade por meio de site oficial do governo criado com esse desiderato, acessando https://validar.iti.gov.br, obtendo instantaneamente o status da assinatura ICP-Brasil, Gov.Br e outros.

## V. DOS CASOS DE DISPENSA DE ANUÊNCIA DOS CONFRONTANTES

O art. 440-AX, em seu § 3º, prevê o seguinte:

> Art. 440-AX. [...]
> § 3º. É dispensada a anuência do confinante:
> I - no caso de imóveis rurais, se o imóvel confrontante e a nova descrição do imóvel objeto da retificação tiver sido certificado pelo Incra na forma do § 5.º do art. 176 da Lei n. 6.015/1973; e
> II – se o imóvel confrontante for bem público e consistir em:
> a) águas públicas, tais como rios navegáveis, correntes ou depósitos hídricos, com respeito aos pertinentes terrenos reservados, nos termos do art. 14 do Código de Águas (Decreto n. 24.643/1934); e
> b) bem público de uso comum, tais como estradas, rodovias, ferrovias e outras vias de circulação, respeitada a faixa de domínio público e eventual área *non aedificandi*.

Os casos acima descrevem as hipóteses de dispensa normativa de apresentação da anuência dos confrontantes.

No caso de o imóvel vizinho ao imóvel retificando possuir **prévia certificação da poligonal no SIGEF/INCRA** e **tiver sua retificação de área no registro de imóveis já concluída**, não será necessário colher a anuência do confinante. Isso porque a norma presume que já houve a concordância formal quanto aos limites e que não existe discussão acerca de sobreposição com a área confrontante.

Revista de Direito Notarial

**Submetido em:** 22/06/2025
**Aprovado em:** 21/07/2025
**Editor Chefe:** Wilson Levy
**Avaliação:** *Double Blind Review*
**ISSN (eletrônico):** 2675-9101

Trata-se de uma interpretação sistemática e teleológica dos arts. 176, §§ 3º a 5º e § 13 em conjunto com o art. 213, todos da LRP.

É importante deixar claro que **não basta a mera certificação da poligonal no SIGEF para a dispensa da anuência do confrontante**. Isso porque a certificação no SIGEF, por si só, não serve para comprovar propriedade nem tem força legal para definir os limites de um imóvel, sobretudo por se tratar de um cadastro autodeclaratório e unilateral. Além do mais, a análise jurídica da conformidade dos limites do imóvel e o controle da malha imobiliária é atribuição do registrador de imóveis, notadamente ao realizar a qualificação registral no procedimento de retificação de área. Assim, para a dispensa da anuência do confrontante deve ocorrer o cumprimento de ambos os requisitos em relação ao imóvel confrontante: **certificação da poligonal + deferimento da retificação de área no registro de imóveis**.[15]

Outra hipótese de dispensa da anuência ocorre no caso de confrontação com bens públicos. No caso de águas públicas, tais como rios navegáveis e outros afluentes, é dispensada a anuência desde que respeitada a faixa de terreno reservado de 15 metros estabelecida no Código de Águas.[16] De seu turno, no caso de rodovias ou ferrovias aplica-se regra semelhante, sendo dispensada a anuência do ente público se respeitada a faixa de domínio e a área *non aedficandi*.

Nesses casos, o registrador de imóveis poderá verificar o cumprimento deste requisito ao analisar a imagem de satélite da poligonal, pelo Sistema de Informações Geográficas do Registro de Imóveis (SIG-RI). Também é recomendável que o profissional técnico faça constar expressamente a informação de respeito aos limites e das faixas com os bens públicos na planta ou no memorial descrito ou até mesmo em laudo técnico separado, a fim de ser deferida a dispensa da anuência dos entes públicos.

*Rios públicos* são aqueles navegáveis e que são considerados bens públicos. Portanto, os rios públicos geram a divisão do imóvel por ele seccionado. Interessante notar que os rios

[15] Por esse motivo, é importante que ao final do procedimento de retificação de área, o registrador de imóveis faça o login na plataforma do SIGEF, realize o *upload* da nova matrícula e inclua a informação de "Confirmação de Registro".
[16] Art. 14, Código de Águas. Os terrenos reservados são os que, banhados pelas correntes navegáveis, fora do alcance das marés, vão até a distância de 15 metros para a parte de terra, contados desde o ponto médio das enchentes ordinárias.

Revista de Direito Notarial

**Submetido em:** 22/06/2025
**Aprovado em:** 21/07/2025
**Editor Chefe:** Wilson Levy
**Avaliação:** *Double Blind Review*
**ISSN (eletrônico):** 2675-9101

públicos serão estaduais quando localizados apenas em um Estado; e serão federais quando cortarem mais de uma unidade federativa ou fizerem fronteira com outros países, caso em que serão considerados patrimônio da União (art. 20, inc. III; e art. 26, inc. I, CF).[17]

Não existe uma lista pública e oficial de rios navegáveis, motivo pelo qual deve ser analisado caso-a-caso pelo registrador, o qual deve ter o conhecimento da circunscrição territorial sob sua jurisdição.

*Navegáveis* são os cursos d'água que permitem a navegação de embarcações, ou seja, possibilitam o trânsito seguro de barcos ao longo de toda ou da maior parte de seu percurso. Para ser considerado navegável, o afluente deve suportar uma embarcação de pequena proa com capacidade para pelo menos uma pessoa, independentemente do tipo de propulsão (remo, vela, motor *etc.*) (GIOVANINI, 2023).

De sua vez, os rios não navegáveis são privados, podendo fazer parte do imóvel ou eventualmente constituírem marco divisório dele, caso em que o confrontante anuente será o vizinho do outro lado da margem do curso d'água.

Muitos registradores sempre exigiram notificação da Fazenda Pública (Procuradoria Geral do Estado - PGE para rios estaduais; Superintendência de Patrimônio da União – SPU, para federais) em retificações de imóveis confrontantes com rios navegáveis, mas essa exigência é considerada exagerada. O princípio da razoabilidade indica que basta comprovar, por meio de planta precisa e imagem de satélite (ex.: *Google Earth*), que a margem do rio navegável e a faixa pública de 15 metros (terreno reservado) foram respeitadas, sem necessidade de anuência do Estado ou União. Mesmo que haja erros técnicos na descrição, a inclusão de área pública não altera a titularidade estatal, que é inalienável e imprescritível (não usucapível). Assim, a notificação da Fazenda Pública é desnecessária, salvo se o particular contestar a existência da faixa pública, caso em que a participação estatal é essencial para garantir a segurança jurídica do registro. A retificação deve, portanto, focar apenas no

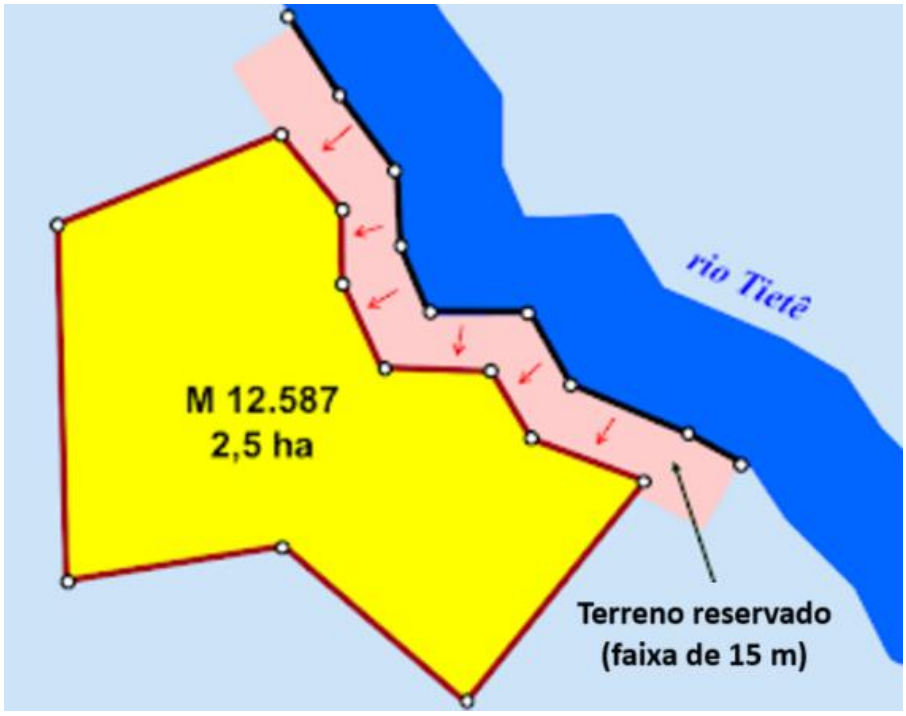
[17] Art. 20. São bens da União: [...] III - os lagos, rios e quaisquer correntes de água em terrenos de seu domínio, ou que banhem mais de um Estado, sirvam de limites com outros países, ou se estendam a território estrangeiro ou dele provenham, bem como os terrenos marginais e as praias fluviais; [...] Art. 26. Incluem-se entre os bens dos Estados: I - as águas superficiais ou subterrâneas, fluentes, emergentes e em depósito, ressalvadas, neste caso, na forma da lei, as decorrentes de obras da União;

Revista de Direito Notarial

**Submetido em:** 22/06/2025
**Aprovado em:** 21/07/2025
**Editor Chefe:** Wilson Levy
**Avaliação:** *Double Blind Review*
**ISSN (eletrônico):** 2675-9101

necessário para assegurar a correção da nova descrição, evitando formalismos excessivos que não trazem benefício prático nem segurança jurídica (Augusto, 2013).

**Figura 1 - Rio navegável e terreno reservado**




**Fonte:** https://eduardoaugusto-irib.blogspot.com/2010/05/confrontacao-com-rio-publico-e-privado.html

Em relação às **rodovias e ferrovias** deve ser respeitada a faixa de domínio e a área não edificável.

A **faixa de domínio** é a **área pública** onde se assentam todos os elementos que compõem a estrada, incluindo pista de rolamento, canteiros, acostamentos, sinalizações e faixas laterais de segurança, entre outros, até o limite que separa a estrada pública dos imóveis marginais. Constitui, portanto, *bem público de uso comum do povo*.

A **área não edificável (*non aedficandi*)**, de outro lado, é uma faixa de terra onde é proibida a construção de edificações, situada geralmente após a faixa de domínio de rodovias e ferrovias. Não se trata de bem público, não pertencendo ao Estado, tendo natureza de **bem particular**, mas em que está gravada limitação administrativa, uma restrição da propriedade,

Revista de Direito Notarial

**Submetido em:** 22/06/2025
**Aprovado em:** 21/07/2025
**Editor Chefe:** Wilson Levy
**Avaliação:** *Double Blind Review*
**ISSN (eletrônico):** 2675-9101

vedando que o proprietário construa sobre a área. Desse modo, a área não edificável faz parte do imóvel do requerente e deve ser descrita na matrícula do imóvel retificando, pois se trata de *bem particular*.

A área *non aedificandi* ao longo das estradas rodoviárias tem, em regra, largura mínima de 15 metros de cada lado da linha que define a faixa de domínio da rodovia. Contudo, pela atual redação da Lei n. 6.766/1979 (Lei de Parcelamento do Solo Urbano), alterada pela Lei n. 13.913/2019, os municípios podem reduzir essa faixa para até 5 metros de cada lado, desde que haja lei municipal que autorize essa redução (art. 4º, inc. III).[18]

A Lei n. 14.273/2021 (Lei das Ferrovias) não especifica uma área *non aeficandi*, sendo possível inferir de seu regramento que as instalações adjacentes, inclusive, os "imóveis localizados de forma contígua" às estradas de ferro deverão respeitar a "indicação georreferenciada do percurso total [...] da faixa de domínio da infraestrutura ferroviária" (art. 3º, inc. VII e art. 25, § 1º, inc. II, alínea a). Desse modo, não havendo previsão de metragem específica na legislação especial para definir a área *non aedficandi*, entendemos que se aplica as diretrizes estabelecidas para as rodovias também às vias férreas: 15 metros como regra, podendo ser reduzida para 5 metros na área urbana, se houver legislação municipal autorizativa.[19]

Com efeito, para que haja a dispensa da colheita de anuência do ente público confrontante, a faixa de domínio deve ser respeitada, de modo que o imóvel retificando não se sobreponha a ela; bem assim deve constar do trabalho técnico o respeito à limitação administrativa da área não edificável.

**Figura 2 – Faixa de domínio de rodovia e área *non aedficandi***

[18] Art. 4º, Lei n. 6.766/1979. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos: [...] III - ao longo das faixas de domínio público das rodovias, a reserva de faixa não edificável de, no mínimo, 15 (quinze) metros de cada lado poderá ser reduzida por lei municipal ou distrital que aprovar o instrumento do planejamento territorial, até o limite mínimo de 5 (cinco) metros de cada lado. (Redação dada pela Lei nº 13.913, de 2019)

[19] Vale frisar que a operadora ferroviária poderá constituir direito real de laje ou direito real de superfície, sobre ou sob a faixa de domínio de sua via férrea, observado o plano diretor e o respectivo contrato de outorga com o poder concedente (art. 57-A, Lei n. 10.257/2001). Ademais, havendo necessidade de implantação de infraestrutura nas áreas adjacentes à faixa de domínio da estrada de ferro, é possível ainda que as empresas autorizatárias ou concessionárias de exploração de ferrovias promovam a desapropriação dos imóveis contíguos, desde que haja autorização expressa constante de lei ou do contrato (art. 3º, I, Decreto-Lei n. 3.365/1941).

Revista de Direito Notarial

**Submetido em:** 22/06/2025
**Aprovado em:** 21/07/2025
**Editor Chefe:** Wilson Levy
**Avaliação:** *Double Blind Review*
**ISSN (eletrônico):** 2675-9101




**Fonte:** https://www.ribrusque.com.br/faixa-de-dominio-e-area-non-aedificandi/

DA RETIFICAÇÃO DE ÁREA E DESMEMBRAMENTO OU UNIFICAÇÃO

Sobre a temática retificação de área e desmembramento ou unificação, houve salutar normatização pelo Provimento do IERI-e, simplificando questões acerca de certificação da poligonal no INCRA, exigindo-se, porém, o respeito do princípio da continuidade registral.

> Art. 440-AX. [...]
> § 4º. Havendo necessidade de retificação da área global do imóvel rural e tendo o requerente apresentado pedido concomitante de desmembramento, cujas poligonais desmembradas estejam georreferenciadas e certificadas no Incra, deverá o oficial, nesta ordem:
> I - realizar a averbação de retificação administrativa da área global; e
> II - posteriormente, realizar averbação de desmembramento, com posterior averbação de encerramento da matrícula anterior, abrindo tantas matrículas quantas forem as parcelas desmembradas.
> § 5º. Na hipótese do § 4º deste artigo, é dispensada a certificação pelo Incra da área global objeto do memorial descritivo (art. 176, § 5º, da Lei n. 6.015/1973), desde que as parcelas desmembradas tenham sido certificadas pelo Incra e correspondam integralmente ao somatório da área global, conforme mapa e memorial descritivo elaborados por profissional técnico habilitado, caso em que os prazos de eficácia da

Revista de Direito Notarial

**Submetido em:** 22/06/2025
**Aprovado em:** 21/07/2025
**Editor Chefe:** Wilson Levy
**Avaliação:** *Double Blind Review*
**ISSN (eletrônico):** 2675-9101

> prenotação em relação ao desmembramento ficarão suspensos enquanto o procedimento de retificação extrajudicial estiver em curso.
> § 6º. Aplica-se à unificação ou fusão de imóveis, no que couber, a regra procedimental prevista nos §§ 4.º e 5.º deste artigo.

Quando o requerente tem por finalidade realizar o desmembramento do seu imóvel, mas para que isso seja feito há a necessidade de previamente fazer a retificação da área original, deve-se seguir a marcha procedimental seguinte: (i) o registro de imóveis fará dois protocolos (um para a retificação e demais averbações de saneamento eventualmente necessárias, se for o caso; e outro para o desmembramento); (ii) realizada a retificação de área e outras averbações, finaliza-se o primeiro protocolo; (iii) ato contínuo, começa a correr o prazo do segundo protocolo, relacionado com o pedido de desmembramento, o qual estava sobrestado, realizando-se, então, nesta ordem, a averbação de desmembramento, a averbação de encerramento da matrícula e a abertura das matrículas referentes a cada um dos imóveis decorrentes do desmembramento.

Destaco novamente sugestão acima mencionada a título de melhor técnica registral. Orienta-se que, nestes casos, não se encerre e abra uma matrícula após a retificação de área, a fim de, pelos motivos já expostos, não criar uma "matrícula natimorta", aberta tão somente para ser logo em seguida encerrada por conta dos desmembramentos.

Além disso, conquanto o ato normativo preveja a criação de duas prenotações separadas (uma para a retificação e outra para os desmembramentos), é de bom alvitre que o registrador de imóveis faça os atos de modo continuado, entregando conjuntamente os atos praticados ao requerente, visto que o pedido principal deste é justamente ver seu imóvel desmembrado. Assim, será possível a realização de atos registrais mais céleres, com menor burocracia e atendendo a manifestação de vontade do usuário do serviço.

A desburocratização e a padronização do procedimento podem ser percebidas pelo disposto no § 5º do art. 440-AX, que somente exige a certificação da poligonal no SIGEF/INCRA do resultado final pretendido pelo requerente, sem a necessidade de que o agrimensor realize primeiro a certificação da área global, depois cancele essa certificação e, só então, faça a certificação da poligonal no INCRA das áreas desmembradas. Tal itinerário na plataforma do INCRA, no mais das vezes, acabava por levar bastante tempo, o que agora deixa

Revista de Direito Notarial

**Submetido em:** 22/06/2025
**Aprovado em:** 21/07/2025
**Editor Chefe:** Wilson Levy
**Avaliação:** *Double Blind Review*
**ISSN (eletrônico):** 2675-9101

de ser um problema com o procedimento normatizado. Isso porque a única certificação da poligonal exigida pelo registro de imóveis será aquela decorrente do desfecho do pedido do requerente, ou seja, o desmembramento do imóvel.

Na prática, o profissional técnico emitirá uma *planta e memorial descritivo externos à plataforma do SIGEF* para a realização da *retificação de área* e, por outro lado, expedirá *plantas e memoriais descritivos produzidos dentro da plataforma SIGEF*, em relação aos *desmembramentos*.

Neste sentido, por exemplo, *se um imóvel cuja área corresponde a 500 hectares (ha) vai ser desmembrado em três parcelas (três novos imóveis), deve ser realizada a prévia retificação de área deste imóvel, sendo que a soma dos imóveis individuais deverá corresponder à área somada do imóvel que lhes deu origem. Assim, em uma situação hipotética, se o imóvel W tem 500 ha (imóvel originário), seria possível desmembrar as parcelas em imóvel X com 100 ha; imóvel Y, 200 ha; e imóvel Z, 200 ha (imóveis desmembrados). Diante desta situação, bastaria que o requerente apresentasse a planta e memorial descritivo da respectiva retificação de área produzidas diretamente pelo profissional técnico, sem a certificação da poligonal no SIGEF/INCRA, no que tange ao imóvel original (W); bem como as plantas e os memoriais descritivos certificados no SIGEF/INCRA dos imóveis objeto do parcelamento (X, Y e Z).*

No caso de imóveis rurais a serem certificados no SIGEF, conquanto haja dois protocolos para fins de contagem dos prazos procedimentais no registro de imóveis (um para retificação de área e outro para o desmembramento, aplicando-se sucessivamente os prazos do art. 188 e 205 da LRP), para fins de emissão de nota devolutiva devem ser considerados como se fossem um único protocolo. O motivo? Caso a retificação de área (primeiro protocolo) seja deferida e existam exigências legais a serem cumpridas para a realização do desmembramento (segundo protocolo), sendo lavrados os atos registrais de retificação e não vindo o requerente a conseguir cumprir as exigências de desmembramento, o registrador ficaria com uma matrícula com descrição do imóvel georreferenciado sem a certificação da poligonal no SIGEF/INCRA, em desrespeito ao disposto na legislação. Por esse motivo, a qualificação registral dos protocolos, neste caso específico, deve ser feita conjuntamente, visto que o cumprimento do

Revista de Direito Notarial

**Submetido em:** 22/06/2025
**Aprovado em:** 21/07/2025
**Editor Chefe:** Wilson Levy
**Avaliação:** *Double Blind Review*
**ISSN (eletrônico):** 2675-9101

requisito de certificação da poligonal somente ocorre se ambos os procedimentos forem deferidos e, por conseguinte, todos os atos registrais forem realizados.

O § 6º, por fim, estende a aplicação das regras procedimentais também para a unificação, fusão ou remembramento de imóveis. Em outras palavras, se o requerente tem por finalidade realizar a unificação de seus imóveis, mas precisa previamente fazer a retificação de área de todos ou alguns dos imóveis que vão se aglutinar, a exigência de certificação da poligonal no SIGEF/INCRA deve ser feita tão somente para o resultado final pretendido: o imóvel unificado. Para isso, por óbvio, deve a soma das áreas pretensamente unificadas corresponderem ao imóvel remembrado.

Deixando mais claro: o profissional técnico emitirá as *plantas e memoriais descritivos externos à plataforma do SIGEF* para a realização das *retificações de área* referente a cada imóvel contíguo e, de seu turno, expedirá uma *planta e memorial descritivo produzido dentro da plataforma SIGEF*, no tocante à *unificação*.

Assim, por exemplo, *se três imóveis vão ser unificados em um único imóvel cuja área corresponde a 500 hectares (ha), a prévia retificação de área dos imóveis individuais deverá corresponder a este somatório. Assim, em uma situação hipotética, o imóvel X poderia ter 100 ha; o imóvel Y, 200 ha; e o imóvel Z, 200 ha (imóveis originários). Se estes imóveis forem unificados, gerando o imóvel W, este deverá ter a área de 500 ha (imóvel unificado). Diante desta situação, bastaria que o requerente apresentasse as plantas e memoriais descritivos das respectivas retificações de área produzidas diretamente pelo profissional técnico, sem a certificação da poligonal no SIGEF/INCRA, no que tange aos imóveis originários (X, Y e Z), bem assim a planta e o memorial descritivo certificado no SIGEF/INCRA do imóvel unificado (W).*

Questão essencial para os agrimensores é atentarem-se que, mesmo em relação às plantas e memoriais descritivos feitos fora da plataforma do SIGEF, o levantamento topográfico e a geomensura deve respeitar a Norma Técnica de Georreferenciamento de Imóveis Rurais definido pelo INCRA, de modo a corresponder com o mesmo trabalho técnico que seria feito em caso de inserção na plataforma do SIGEF. Desse modo, os profissionais técnicos devem, dentre outros cuidados, realizar seus trabalhos constando coordenadas *latitude, longitude e*

Revista de Direito Notarial

**Submetido em:** 22/06/2025
**Aprovado em:** 21/07/2025
**Editor Chefe:** Wilson Levy
**Avaliação:** *Double Blind Review*
**ISSN (eletrônico):** 2675-9101

*altitude*, com sistema de referência *SIRGAS 2000*, valendo-se dos mesmos padrões de acurácia e cartografia exigidos pelo Manual Técnico do INCRA.

Neste sentido, por exemplo, se o agrimensor fizer um trabalho técnico em *coordenadas UTM* para a retificação de área e outro em *coordenadas latitude, longitude, altitude* para o desmembramento ou unificação, por óbvio, a área somada pode ser bem diferente, haja vista que aquele modelo estabelece um levantamento como se os imóveis fossem horizontais, numa projeção reta, enquanto a segunda leva em consideração o relevo da Terra e os acidentes geográficos existentes na área georreferenciada. Logo, se não se utilizar do mesmo sistema de projeção fixado para a certificação no INCRA evidente que as áreas da retificação de área e dos desmembramentos/unificação não irão corresponder e será impossível o deferimento do procedimento pela autoridade registral.

Sob este ponto, cabe ainda um adendo. O registrador de imóveis deve ter o cuidado para compreender que há possibilidade de ocorrência de pequenas diferenças no somatório das áreas, sem que isso enseje uma falha do levantamento georreferenciado realizado pelo agrimensor. A pequena diferença de área ao desmembrar ou unificar imóveis dentro ou fora do SIGEF ocorre devido ao modo como o sistema realiza os cálculos geodésicos e atualiza automaticamente os perímetros das parcelas vizinhas. O SIGEF utiliza critérios técnicos do Sistema Geodésico Local para conferir as áreas, e a inserção de novos vértices nos perímetros durante o desmembramento ou unificação pode gerar pequenas variações na soma das áreas das parcelas desmembradas em relação à área original certificada. Além disso, o sistema corrige automaticamente os perímetros das parcelas vizinhas sem alterar seus números de certificação, o que também pode contribuir para essas pequenas diferenças. Assim, pequenas variações do tamanho das áreas posteriormente a parcelamentos ou remembramentos são normais, dentro das tolerâncias técnicas previstas, e não configuram erro ou necessidade de retificação dos trabalhos técnicos.

Revista de Direito Notarial

**Submetido em:** 22/06/2025
**Aprovado em:** 21/07/2025
**Editor Chefe:** Wilson Levy
**Avaliação:** *Double Blind Review*
**ISSN (eletrônico):** 2675-9101

## VI. DO DEFERIMENTO E DO INDEFERIMENTO DA RETIFICAÇÃO DE ÁREA

Conforme § 7º do art. 440-AX: "*O deferimento do pedido de retificação de área dependerá do cumprimento dos requisitos legais e do convencimento do oficial de registro de imóveis, na forma da Lei de Registros Públicos e da legislação processual*". Aqui a redação deixa claro que não basta a apresentação de documentos que cumpram formalmente com o procedimento, visto que a retificação de área se trata de um processo jurídico e que deve ter sua qualificação formal e material por parte da autoridade registrária.

Desse modo, a análise a ser feita pelo registrador não se esgota na verificação das formalidades legais, como, por exemplo, a apresentação de todos os documentos exigidos e a verificação se esses documentos seguem a forma legal (reconhecimento de firma na carta de anuência, memorial descritivo emitido pelo SIGEF, requerimento assinado pelos proprietários *etc.*). Se fosse só isso o cartório não passaria de um órgão estatal carimbador, chancelando qualquer pedido em razão do cumprimento de um *check list*. **A qualificação formal é importante, mas a qualificação material é o que denota a juridicidade da atuação do profissional do direito, delegatário de uma função pública**.

A **qualificação material** diz respeito ao conteúdo, à análise de fundo dos fatos jurídicos levados ao registro imobiliário, sendo *conditio sine qua non* para a execução do ato registral requerido.

Esse juízo valorativo na retificação de área depende do conhecimento da **ciência jurídica**, a fim de que se possa compreender se é possível realizar a retificação de área de acordo com a integridade do direito, se ela é *intra muros* ou configura algum tipo de aquisição de parte de imóveis vizinhos, se existe alguma sobreposição com terras públicas, se se exige a certificação da poligonal no INCRA, se os documentos dos vizinhos demonstram que são eles os proprietários ou ocupantes legais, se respeita as divisas existentes *etc*.

Além disso, também é essencial para a qualificação registral substantiva o conhecimento da **práxis cartorial**, que decorre exatamente do conhecimento prático de como se configura a circunscrição territorial (que é única para cada cartório de registro de imóveis justamente por esse motivo), evitando sobreposição de área, duplicidade de matrícula, modificação da localização do imóvel *etc*.

Revista de Direito Notarial

**Submetido em:** 22/06/2025
**Aprovado em:** 21/07/2025
**Editor Chefe:** Wilson Levy
**Avaliação:** *Double Blind Review*
**ISSN (eletrônico):** 2675-9101

Um exemplo pujante desta análise jurídica que implica em qualificação material está na discussão quanto ao aumento ou diminuição da área, o que deve ser analisado caso-a-caso pelo oficial de registro, visto que as diferenças podem ocorrer por conta de haver uma descrição muito precária do imóvel na matrícula ou, ao contrário, pode advir mesmo de uma tentativa de aquisição fraudulenta de área por parte do requerente. A linha aqui muitas vezes é tênue e pode ensejar que o registrador requisite a produção de provas, como laudo técnico, ata notarial ou até mesmo uma vistoria *in loco*.

Conquanto alguns registradores utilizem por analogia o critério de 1/20 (um vigésimo) ou 5% (cinco porcento) como percentual máximo de aumento ou diminuição da área, previsto no regramento da compra e venda *ad corpus* (art. 500, § 1º, do Código Civil),[20] não nos parece que esse critério deva ser aplicado, visto que se trata de uma analogia *in malam partem*, que prejudica o usuário do serviço. Outrossim, o emprego deste critério está em desacordo com a própria finalidade do procedimento de retificação de área, que é definir a descrição física real ou factual do imóvel, ou seja, aquilo que existe de forma exata, verdadeira, concreta, constatada em campo.

Em áreas rurais é perfeitamente possível que as antigas descrições dos imóveis - feitas com marcação em léguas, braças, alqueires baianos, goianos ou mineiros, dentre tantos outros, mediante uso de corda, de teodolito, ou de *um cavalo que marche ao passo até o fumo se acabar*[21] - possa ser, sim, superior a esse tamanho.

De outro lado, o § 8º do multicitado art. 440-AX do Código Nacional de Normas prevê que:

> Art. 440-AX. [...]
> § 8º. Em caso de indeferimento, deverá ser expedida nota devolutiva fundamentada na qual o oficial de registro de imóveis indicará as razões da formação de seu convencimento e, sempre que possível, informará

[20] Art. 500. [...] § 1º. Presume-se que a referência às dimensões foi simplesmente enunciativa, quando a diferença encontrada *não exceder de um vigésimo da área total enunciada*, ressalvado ao comprador o direito de provar que, em tais circunstâncias, não teria realizado o negócio.

[21] De acordo com famosa citação literária de Ulisses Lins de Albuquerque (1957), no Livro *Um sertanejo e o sertão*, no final do século XIX e início do século XX, media-se a terra assim: "O medidor enchia o seu cachimbo, acendia-o e montava no cavalo, deixando que o animal marchasse ao passo; quando o cachimbo se acabava, acabado o fumo, marcava uma légua".

Revista de Direito Notarial

**Submetido em:** 22/06/2025
**Aprovado em:** 21/07/2025
**Editor Chefe:** Wilson Levy
**Avaliação:** *Double Blind Review*
**ISSN (eletrônico):** 2675-9101

> os meios de o requerente cumprir as exigências legais, podendo requisitar a apresentação de declarações, laudos, arquivos eletrônicos ou outros documentos complementares, especialmente, como meios de prova e de análise da conformidade dos trabalhos técnicos.

A primeira parte do dispositivo possui redação semelhante àquela constante do art. 371 do CPC.[22] Essa inspiração não é por acaso – ao contrário, é proposital -, visto que o registrador é o "juiz do caso", atuando na esfera extrajudicial, e sua qualificação registral, como vimos, no âmbito destes procedimentos especiais, depende da comprovação dos fatos alegados pelo requerente. Não há aqui uma menor exigência de conhecimento técnico-jurídico por parte do registrador do que aquele conhecimento esperado do magistrado na análise de uma ação demarcatória. Pelo contrário, sendo do *metiér* do registrador de imóveis a análise do direito de propriedade em sentido amplo, é de se esperar justamente um maior rigor técnico e análise jurídica ainda mais especializada.

Com efeito, o convencimento do registrador – assim como ocorre com o juiz na esfera judicial – é ponto nodal para o deferimento ou o indeferimento dos pedidos levados a registro. Aplica-se aqui, além do disposto para o procedimento especial de retificação de área, as normas do processo civil.

Importante destacar a atividade colaborativa exigida do registrador na seara extrajudicial. Sempre que possível, o registrador "informará os meios de o requerente cumprir as exigências legais", motivo pelo qual a nota devolutiva não apenas deve constar as exigências, como também fundamentar juridicamente elas, apontando a base legal, sempre que possível, e, principalmente, apontando o caminho para a solução das exigências pelo requerente.

## VII. DO CONTROLE DA MALHA IMOBILIÁRIA NO PROCEDIMENTO DE RETIFICAÇÃO DE ÁREA

Uma das funções inerentes ao registrador de imóveis é o controle da malha imobiliária. Esse poder-dever consta categoricamente no Provimento CNJ n. 195 em diversas passagens,

[22] Art. 371, CPC. O juiz apreciará a prova constante dos autos, independentemente do sujeito que a tiver promovido, e indicará na decisão as razões da formação de seu convencimento.

Revista de Direito Notarial

**Submetido em:** 22/06/2025
**Aprovado em:** 21/07/2025
**Editor Chefe:** Wilson Levy
**Avaliação:** *Double Blind Review*
**ISSN (eletrônico):** 2675-9101

inclusive ao tratar do inventário eletrônico estatístico (IERI-e) e do sistema de informações geográficos (SIG-RI), dois módulos operacionais que passam a integrar o Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI).[23]

Em aplicação deste **princípio fiscalizatório** ou de **controle da malha imobiliária**, o § 9º do art. 440-AX, determina que "*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*".

Trata-se de preceptivo que determina um dever próximo aquele estabelecido aos juízes e aos tribunais no Código de Processo Penal (art. 40) e na Lei nº 8.935/1994 (art. 22, parágrafo único). Assim, verificando o cometimento de ato ilícito que possa configurar infração penal pelo requerente ou profissional técnico devem ser comunicados e remetidos os documentos necessários ao juízo competente e ao Ministério Público.

O juízo competente aqui pode ser tanto o juiz corregedor, que eventualmente pode determinar alguma medida acautelatória, caso o ato registral já esteja formalizado na matrícula, como o bloqueio de matrícula ou o cancelamento de um registro, averbação ou até mesmo da própria matrícula. Também pode ser o magistrado atuando na esfera judicial, especialmente se houver algum processo com a causa de pedir prejudicada pelo ato ilícito praticado pelo requerente ou pelo profissional.

Em se tratando de crime de ação pública, o registrador de imóveis ainda deverá remeter ao Ministério Público as cópias e documentos necessários ao oferecimento de denúncia. O órgão ministerial deverá ser oficiado também nas hipóteses de ilícitos não penais, mas cujo processo envolva "litígios coletivos pela posse de terra rural ou urbana" (art. 178, inc. III, do Código de Processo Civil), o que pode ser uma das principais causas de provocação do *parquet*.

Assim, existindo fundada suspeita da ocorrência de ilícito penal ou, em alguns casos, ilícitos não-penais, valendo-se da interpretação analógica prevista no dispositivo do ato

[23] Um dos "considerandos" do Provimento do IERI-e estabelece expressamente que: [...] o adequado controle da malha imobiliária, da disponibilidade e da unicidade matricial depende da análise técnica dos polígonos dos imóveis descritos no fólio real com coordenadas geodésicas, mediante implementação de um Sistema de Informações Geográficas (SIG), permitindo que os oficiais de registro de imóveis verifiquem a exata localização e descrição dos imóveis georreferenciados, formando um mosaico dos imóveis registrados na serventia predial.

Revista de Direito Notarial

**Submetido em:** 22/06/2025
**Aprovado em:** 21/07/2025
**Editor Chefe:** Wilson Levy
**Avaliação:** *Double Blind Review*
**ISSN (eletrônico):** 2675-9101

normativo, que enuncia exemplificativamente a ocorrência de "grilagem de terras, fraude procedimental, declaração falsa ou cometimento de qualquer outro ato ilícito", deve ser expedido ofício, acompanhado dos documentos que formam a prova indiciária da materialidade e dos autores da infração, sob pena de eventual responsabilidade civil, administrativa ou até mesmo penal do oficial de registro.

## VIII. CONCLUSÃO

Este artigo abordou a complexidade e a diversidade de práticas cartorárias que historicamente dificultavam o procedimento de retificação administrativa de área no registro de imóveis, bem como a necessidade de padronização e desburocratização desse processo. Nesse contexto, a pesquisa se propôs a analisar as diretrizes fixadas pelo Provimento CNJ nº 195/2025 (Provimento do IERI-e), com foco nas regras procedimentais dispostas no art. 440-AX do Código Nacional de Normas do Foro Extrajudicial, incluído pelo referido provimento do Conselho Nacional de Justiça.

Foram explorados os conceitos fundamentais de georreferenciamento, certificação da poligonal no INCRA e retificação de área. O Provimento CNJ nº 195/2025 estabeleceu diretrizes claras para a retificação de área, aplicáveis tanto a imóveis urbanos quanto rurais, determinando o encerramento da matrícula retificada e a abertura de uma nova, padronizando um procedimento que antes era mais claro apenas para imóveis rurais certificados no INCRA.

Observou-se uma flexibilização na forma de anuência dos confrontantes, que agora pode ser expressa na planta, no memorial descritivo ou em carta de anuência, facilitando a obtenção das assinaturas necessárias. Além disso, a norma valida o uso de assinaturas eletrônicas avançadas e qualificadas, como as provenientes do *E-Notariado* e *Gov.Br*, modernizando e desburocratizando o procedimento.

Foram detalhadas as hipóteses de dispensa de anuência, notadamente quando o imóvel confrontante já possui retificação de área concluída após certificação da poligonal no SIGEF/INCRA, ou quando há confrontação com bens públicos como águas navegáveis e rodovias e ferrovias, desde que respeitados os terrenos reservados e as faixas de domínio público, respectivamente.

Revista de Direito Notarial

**Submetido em:** 22/06/2025
**Aprovado em:** 21/07/2025
**Editor Chefe:** Wilson Levy
**Avaliação:** *Double Blind Review*
**ISSN (eletrônico):** 2675-9101

Um dos pontos centrais da regulamentação é a simplificação para os casos de retificação seguida de desmembramento ou unificação, dispensando a certificação da área global pelo INCRA e exigindo apenas a certificação das parcelas resultantes ou do imóvel unificado, o que agiliza significativamente o processo. Destaca-se também a recomendação de que o levantamento topográfico, mesmo que externo à plataforma do SIGEF, siga a Norma Técnica de Georreferenciamento de Imóveis Rurais definida pelo INCRA, para garantir a correspondência das áreas e evitar problemas no deferimento.

Por fim, o estudo reforçou o poder-dever do registrador de imóveis de realizar um controle rigoroso da malha imobiliária, com a qualificação registral abrangendo tanto aspectos formais quanto materiais, e a obrigação de comunicar indícios de ilícitos, como grilagem de terras, fraude procedimental ou declaração falsa, às autoridades competentes.

Apesar do avanço normativo, a pesquisa identificou certas áreas que ainda demandam maior clareza ou padronização na prática cartorária. Exemplos incluem a persistente divergência quanto à obrigatoriedade do georreferenciamento para imóveis urbanos e rurais de menor porte e a discussão acerca da existência de limites de aumento ou diminuição do tamanho do imóvel após a realização do procedimento de retificação de área.

Certo é que o Provimento CNJ n. 195/2025 representa um marco na desburocratização e padronização do procedimento de retificação administrativa de área. Mais do que isso, o provimento clarifica e reforça o papel do registrador de imóveis como autoridade registral, profissional do direito e "juiz do caso", concedendo-lhe protagonismo na condução do procedimento e um poder-dever crucial no controle da malha imobiliária de sua circunscrição.

## REFERÊNCIAS

ALBUQUERQUE, Ulysses Lins de. **Um sertanejo e o sertão**. Rio de Janeiro: José Olympio, 1957.

AUGUSTO, Eduardo Agostinho Arruda. **Registro de imóveis, retificação de registro e georreferenciamento:** fundamento e prática. Série Direito Registral e Notarial. Coord. PAIVA, João Pedro Lamana. Saraiva: São Paulo, 2013.

Revista de Direito Notarial

**Submetido em:** 22/06/2025
**Aprovado em:** 21/07/2025
**Editor Chefe:** Wilson Levy
**Avaliação:** *Double Blind Review*
**ISSN (eletrônico):** 2675-9101

DANTAS, Miguel Calmon. Direito fundamental à processualização: *In:* GOMES JR., Luiz Manoel; WAMBlER, Luiz Rodrigues; DIDlER JR. Fredie (org.) **Constituição e processo**. Salvador: Editora JusPodivm, 2007.

GIOVANINI, Adenilson. **Topografia cadastral e georreferenciamento de imóveis rurais na prática**. *E-book*. 2023.

KONNO, Alyne Yumi. **Registro de imóveis:** teoria e prática. São Paulo: Memória Jurídica, 2007.

MALLMANN, Jean. Inventário Estatístico do Registro de Imóveis: levantamento dos dados das serventias imobiliárias brasileiras. **Revista de Direito Imobiliário**. v. 94. ano 46. p. 153-184. São Paulo: Ed. RT, jan.-jun. 2023a.

MALLMANN, Jean. "Lei" de georreferenciamento urbano: a partir de agora o registrador de imóveis deve exigir o geo em todos os trabalhos técnicos? **Revista de Direito Imobiliário**. v. 94. ano 46. p. 247-274. São Paulo: Ed. RT, jan.-jun. 2023b.