

NOTA TÉCNICA CPRI/IRIB N. 03/2025

Assunto: *Exigibilidade de georreferenciamento e da certificação no Incra após a expedição do Decreto nº 12.689/2025.*

Elaboração: Jean Karlo Woiciechoski Mallmann, registrador de imóveis e membro da CPRI/IRIB.

Nota técnica aprovada pela Comissão do Pensamento Registral Imobiliário do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (CPRI/IRIB).

1. Contextualização

A Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos – LRP), a partir de redação determinada pela Lei nº 10.267/2001, estabeleceu a obrigatoriedade de que a **identificação dos imóveis rurais**, quando da ocorrência de certos fatos jurídicos e em conformidade com prazos fixados pelo Poder Executivo, fosse realizada mediante georreferenciamento e certificação perante o INCRA de que nenhuma outra poligonal cadastrada se sobrepõe ao imóvel.¹

Diante da previsão da legislação federal, no ano de 2002 foi expedido o Decreto nº 4.449, que regulamentou os prazos para efetivação da identificação do imóvel mediante georreferenciamento com certificação da poligonal no INCRA. O INCRA, de sua vez, regulamentou as condições exigíveis para execução dos serviços de georreferenciamento de imóveis rurais para a realização do cadastramento no acervo da autarquia federal, estando em

¹ **Art. 176, LRP.** [...]. § 3º. Nos casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais, a identificação prevista na alínea a do item 3 do inciso II do § 1º será obtida a partir de memorial descritivo, assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais. § 4º. A identificação de que trata o § 3º tornar-se-á obrigatória para efetivação de registro, em qualquer situação de transferência de imóvel rural, nos prazos fixados por ato do Poder Executivo. § 5º. Nas hipóteses do § 3º, caberá ao Incra certificar que a poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhuma outra constante de seu cadastro georreferenciado e que o memorial atende às exigências técnicas, conforme ato normativo próprio. [...] **Art. 225, LRP.** [...]. § 3º. Nos autos judiciais que versem sobre imóveis rurais, a localização, os limites e as confrontações serão obtidos a partir de memorial descritivo assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais.

vigência atualmente a 3ª edição da Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais e tendo como plataforma o Sistema de Gestão Fundiária (SIGEF).²

Por fim, recentemente o Decreto nº 12.689, de 2025, alterou o Decreto nº 4.449, de 2002, unificando e prorrogando o prazo para a exigência da certificação de georreferenciamento de imóveis rurais perante o INCRA.³ A principal mudança é o adiamento do prazo para que a certificação no INCRA seja obrigatória em qualquer situação de transferência, desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóvel rural, independentemente do tamanho da propriedade.

O novo prazo limite passou para **21 de outubro de 2029**, estabelecendo mais 4 anos para que os proprietários de imóveis rurais possam realizar a certificação de georreferenciamento no INCRA.

Antes da alteração, o prazo para a certificação era escalonado pelo tamanho do imóvel: começou em 2003 para propriedades acima de 5 mil hectares e, desde 2023, passou a valer para imóveis de 25 hectares. Sem a prorrogação, essa exigência passaria a valer para todos os imóveis rurais em 20 de novembro de 2025.

2. Objetivos desta Nota Técnica

A melhor interpretação da nova regra prevista no Decreto nº 12.689/2025 exige o reconhecimento das disparidades regionais existentes no território brasileiro, mas deve, sobretudo, pautar-se na coerência sistêmica e nos princípios estruturantes do sistema registral imobiliário, notadamente os da legalidade e da segurança jurídica.

Cumprе ressaltar que, na condição de delegatários da atividade e em razão da prestação de um serviço público essencial, os registradores de imóveis detêm independência jurídica e submetem-se a rigoroso regime de responsabilidades, consagrado na Constituição Federal e delineado pela Lei nº 8.935/1994, o que assegura uma atuação profissional pautada pela consciência técnica e pela responsabilidade institucional.

² INCRA. *Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais - 3ª edição*. Disponível em: https://sigef.incra.gov.br/static/documentos/norma_tecnica_georreferenciamento_imoveis_rurais_3ed.pdf. Acesso em 28 out. 2025.

³ **Art. 10, Decreto nº 12.689/2025.** A identificação da área do imóvel rural, a que se refere o art. 176, § 3º e § 4º, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, será exigida nas hipóteses de desmembramento, parcelamento, remembramento e em qualquer situação de transferência de imóvel rural, na forma estabelecida no art. 9º, a partir de 21 de outubro de 2029.

Fiel à sua tradição, o *Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – IRIB*, por meio da presente Nota Técnica, busca orientar os registradores imobiliários do país, sem caráter vinculante, com o propósito de promover uniformidade interpretativa, transparência e coerência na aplicação das normas, resguardando, contudo, a autonomia e a independência funcional de cada registrador no exercício de suas atribuições.

A interpretação das normas jurídicas aplicáveis ao tema considera a legislação vigente, realizando uma análise sistemática e teleológica do ordenamento jurídico. Não se discute nesta Nota Técnica eventual ilegalidade ou inconstitucionalidade das normas regulamentares do Poder Executivo ou do Conselho Nacional de Justiça, pois elas possuem presunção de validade e eficácia jurídica e devem ser interpretadas harmoniosamente.

3. Diferença entre georreferenciamento e certificação do georreferenciamento no Incra

O georreferenciamento e a certificação do georreferenciamento no Incra não se confundem, tendo naturezas jurídicas e, por conseguinte, efeitos distintos. A compreensão disso é um pré-requisito para a compreensão da matéria.

O **georreferenciamento** é o procedimento técnico que determina a exata localização, forma e dimensão de um imóvel por meio de coordenadas geográficas obtidas via GPS, levantamento topográfico e/ou imagens de satélite, 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 do georreferenciamento no INCRA** constitui-se em um cadastro que atesta que os limites georreferenciados de um imóvel rural não se sobrepõem a outros previamente inscritos no mesmo cadastro administrativo. 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 SIGEF por um profissional técnico credenciado.

A LRP distingue o georreferenciamento da certificação do georreferenciamento, inclusive, quando trata do procedimento de retificação de área. Consoante o art. 213, § 11, inc. II, “*independe de retificação: [...] a adequação da descrição de imóvel rural às exigências dos arts. 176, §§ 3º e 4º, e 225, § 3º, desta Lei*”. Embora a certificação no INCRA dependa necessariamente do georreferenciamento, este procedimento pode ser realizado sem certificação quando esta estiver legalmente dispensada. Assim, se um imóvel já estiver

georreferenciado, tendo passado pelo procedimento de retificação de área previamente, a mera certificação no INCRA, realizada *a posteriori*, não enseja novo procedimento de retificação de área, visto que o georreferenciamento é procedimento técnico autônomo em relação ao cadastro da certificação perante o INCRA.

4. Alterações do Decreto nº 12.689/2025. Efeitos produzidos sobre o georreferenciamento e a certificação do georreferenciamento perante o INCRA

Conforme ementa do Decreto nº 12.689/2025, este “Altera o Decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002, para regulamentar o disposto no art. 176, § 4º, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973”.

De seu turno, como visto, o disposto no §§ 3º e 4º do art. 176 da LRP estabelecem que a identificação dos imóveis rurais mediante georreferenciamento com precisão posicional fixada pelo INCRA é exigida nos “casos de **desmembramento, parcelamento ou remembramento** de imóveis rurais” e “tornar-se-á obrigatória para efetivação de registro, em qualquer situação de **transferência de imóvel rural**, nos prazos fixados por ato do Poder Executivo”. O prazo para tais exigências foi suspenso e prorrogado para 21/11/2029.⁴

Vale frisar que permanece vigente o disposto no art. 9º, § 9º, do Decreto nº 4.449/2002, que estabelece que “Em nenhuma hipótese a adequação do imóvel às exigências do art. 176, §§ 3º e 4º, e do art. 225, § 3º, da Lei nº 6.015, de 1973, poderá ser feita sem a certificação do memorial descritivo expedida pelo INCRA”. Referido dispositivo estabelece uma norma protetiva do procedimento de georreferenciamento com certificação, definindo expressamente que, quando exigida na forma da legislação, a certificação no INCRA jamais poderá deixar de ser observada. Nada obstante, não se pode extrair uma interpretação *contrario sensu* para dizer que não se pode realizar o georreferenciamento quando a certificação não é obrigatória, visto que são institutos jurídicos autônomos.

⁴ A norma estabelecida no § 4º do art. 176, relativa a obrigação de certificação no INCRA para as “transferências de propriedade”, não produz todos os seus efeitos enquanto não regulamentada por ato do Poder Executivo, tendo sua eficácia limitada ao que dispõe o decreto presidencial. Por outro lado, quanto à norma insculpida no § 3º do art. 176, que exige a certificação para os casos de “desmembramento, parcelamento e remembramento”, o texto legal, em tese, não exige norma complementar infralegal para que tenha plena vigência nem estabelece que esta possa restringir seus efeitos. Nada obstante, para fins desta Nota Técnica consideramos que o decreto presidencial possui plena vigência, diante do princípio da presunção de legalidade dos atos administrativos.

Referido dispositivo, aliás, acabou tendo seu regramento repetido com o advento do novo decreto, que alterou a redação do § 2º do art. 10 do Decreto nº 4.449: “Após o prazo previsto no caput [21/11/2029], fica vedado ao oficial do registro de imóveis a prática dos seguintes atos registrais que envolvam as áreas rurais [transferência, desmembramento, parcelamento e remembramento] até que seja feita a identificação do imóvel na forma estabelecida neste Decreto”.

Neste sentido, a identificação do imóvel estabelecida na Lei de Registros Públicos (art. 176, §§ 3º a 5º) e nos decretos regulatórios (Decreto nº 4.449/2002 e suas alterações) diz respeito à descrição do imóvel rural georreferenciado com certificação da poligonal perante o INCRA. Assim, *o que ficou prorrogado ou suspenso foi a obrigatoriedade da certificação do georreferenciamento perante o INCRA*.⁵

5. Hipóteses de georreferenciamento obrigatório

As regras aplicadas ao georreferenciamento rural estão dispostas não apenas em lei *stricto sensu*, como também em normas administrativas regulatórias, as quais têm por finalidade normalizar dentro dos parâmetros legais a atuação dos profissionais envolvidos tanto no procedimento técnico (engenheiros, agrimensores, arquitetos, técnicos e outras denominações) como também na análise jurídica dos documentos (registradores de imóveis).⁶

Atualmente, o **Provimento nº 195 do Conselho Nacional de Justiça** trata também sobre a temática do georreferenciamento. O regulamento do CNJ detalha procedimentos previstos em lei para sua aplicação na prática, estabelecendo normas complementares para sua execução, inclusive acerca da qualificação registral relacionada ao georreferenciamento.⁷

⁵ Idêntica diretriz foi aprovada recentemente no 96º ENCOGE (Encontro Nacional do Colégio de Corregedores-Gerais dos Tribunais de Justiça do Brasil): “**Enunciado 21.** Esclarecer que a prorrogação de prazo trazida pelo Decreto nº 12.689/2025, refere-se exclusivamente à exigência de certificação do imóvel junto ao INCRA e não dispensa o georreferenciamento, requisito para abertura da matrícula nos termos do art. 440-AQ do Código Nacional de Normas do Foro Extrajudicial”.

⁶ Os profissionais técnicos devem observar a NBR nº 17047:2022 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). A NBR regulamenta as exigências referentes aos trabalhos técnicos para levantamento topográfico de imóveis e de suas parcelas, nos casos de parcelamento do solo, unificação e retificação de matrícula. A referida norma técnica não prevê novas hipóteses de exigência de georreferenciamento, mas estabelece as diretrizes que obrigatoriamente devem ser observadas pelos profissionais técnicos habilitados ao expedirem plantas, memoriais descritivos e outros trabalhos técnicos, sempre que necessário para a correta descrição dos imóveis perante os registros públicos (ABNT. *NBR 17047:2022. Levantamento cadastral territorial para registro público – Procedimento*. São Paulo: ABNT, 30 jun. 2022. Disponível em: <https://shre.ink/8H1b>. Acesso em: 10 abr. 2023).

⁷ Sobre o tema georreferenciamento, podemos citar os seguintes dispositivos do Prov. CNJ 195/2025: arts. 343-C (conferência do inventário registral dos imóveis georreferenciados), 343-F (alimentação do sistema de informações

O disposto no art. 440-AQ do Código Nacional de Normas estabelece que, quando das hipóteses legais, para a especialidade objetiva do imóvel deve ser observada a descrição perimetral mediante georreferenciamento em relação aos “imóveis rurais, com obrigatoriedade de prévia certificação da poligonal no INCRA”, bem como para “os demais imóveis rurais, caso em que a certificação da poligonal no INCRA é facultativa, a critério do interessado” (art. 440-AQ, III, a e b). A parte final do dispositivo preceitua a facultatividade da certificação da poligonal no INCRA. Nada obstante, quando exigida a correta descrição dos imóveis rurais, o georreferenciamento será imperativo, visto ser a técnica atualmente mais segura e regulada como válida para os levantamentos perante os registros públicos, permitindo a sua exata localização e a impossibilidade de confusão com outro imóvel diante de sua posição geodésica.

Outra regra importante do Provimento CNJ 195/2025 é a exigência de retificação de área, como averbação saneadora da matrícula, “quando não houver elementos mínimos de segurança quanto à descrição da área, formato da poligonal e/ou limites e confrontações, observado o disposto nos arts. 212 e 213 da Lei n. 6.015/1973” (art. 440-AS, V, CNN/CN/CNJ-Extra).

Este último dispositivo preceitua que, mediante análise dos dados existentes na matrícula imobiliária, verificando-se algum vício na especialidade objetiva, poderá ser expedida nota devolutiva fundamentada para exigir a adequação da descrição do imóvel para que se tenha certeza quanto ao seu objeto, mediante sua perfeita individualização e identificação no fôlio real. A situação jurídica do imóvel deve ser verificada pelo registrador, conforme seu critério prudente e de acordo com a realidade local. Nestes casos, portanto, a retificação de área será obrigatória para a realização dos atos principais, como, por exemplo, a transmissão da propriedade.

No que tange à **transferência de propriedade de imóveis rurais** deve-se, pois, diferenciar a exigência de eventual georreferenciamento da exigência de certificação deste georreferenciamento no INCRA. Isso porque, após a entrada em vigor do Decreto nº 12.689/2025, não mais está eficaz a norma que estabelece a obrigatoriedade de certificação no

geográficas por meio dos imóveis com coordenadas geodésicas), 343-J (oferecimento de serviços de publicidade eletrônica, estruturada e georreferenciada), 440-AQ (exigência expressa de georreferenciamento para os imóveis rurais), 440-AX (retificação de área), 440-AY até 440-BA (análise de sobreposição de área entre imóveis georreferenciados), 440-BD (análise de erros na descrição georreferenciada), dentre outros, todos incluídos no Código Nacional de Normas do Foro Extrajudicial (CNN/CN/CNJ-Extra).

INCRA prevista no § 4º do art. 176 da LRP, que preceitua sua exigência “em qualquer situação de transferência de imóvel rural, nos prazos fixados por ato do Poder Executivo”.

Como o prazo para certificação do georreferenciamento no INCRA foi prorrogado e não existe previsão de compulsoriedade automática de georreferenciamento nestes casos em outras normas legais, a regra passou a ser a não exigência de georreferenciamento pelo só fato da transmissão da propriedade rural. No entanto, como exceção, poderá ser exigido o georreferenciamento rural nos casos em que haja necessidade de retificação de área por faltar à descrição do imóvel os elementos mínimos de segurança, conforme dispõe os arts. 212 e 213 da LRP e o Código Nacional de Normas, caso em que ficará a critério do interessado a certificação da poligonal no INCRA ou não.

Quanto às outras hipóteses que ensejam uma necessária adequação ou refazimento da descrição do imóvel rural, como é o caso do **desmembramento, parcelamento e remembramento**, bem como da **retificação de área**, a técnica utilizada para a identificação do objeto da matrícula deve observar a utilização de plantas e memoriais devidamente georreferenciados, sendo facultativo ao proprietário a opção pela certificação ou não perante o INCRA, enquanto estiver suspensa a sua exigibilidade.

	<u>Antes do Decreto 12.689/2025</u>	<u>Após a publicação do Decreto 12.689/2025</u>
Regra	Obrigatoriedade de georreferenciamento e certificação no INCRA (conforme prazos e condições fixados pelo Poder Executivo).	Obrigatoriedade apenas de georreferenciamento.
Aplicação	* Transferência da propriedade. * Desmembramento, parcelamento ou remembramento. * Retificação de área. * Outros casos de abertura de matrícula de imóveis rurais, ainda que dispensem a apuração da área remanescente (p. ex., usucapião, desapropriação, discriminação de áreas públicas <i>etc.</i>). * Imóveis que já estão certificados, independentemente do tamanho. * Imóveis objeto de processos judiciais (na forma do art. 2º do Decreto nº 5.570/2005).	* Desmembramento, parcelamento ou remembramento. * Retificação de área. * Outros casos de abertura de matrícula de imóveis rurais, ainda que dispensem a apuração da área remanescente (p. ex., usucapião, desapropriação, discriminação de áreas públicas <i>etc.</i>). Permanece obrigatório o georreferenciamento e certificação do INCRA nos seguintes casos: * Imóveis que já estão certificados, independentemente do tamanho. * Imóveis objeto de processos judiciais, independentemente do tamanho (na forma do art. 2º do Decreto nº 5.570/2005).

Por fim, mesmo quando a certificação da poligonal no INCRA não for legalmente exigida, mas for necessária a retificação da descrição do imóvel no registro de imóveis, **recomenda-se que os registradores de imóveis orientem usuários e profissionais técnicos a realizarem a certificação no INCRA.** Como o cadastro no SIGEF é gratuito, sempre que for realizado o georreferenciamento rural, é, pois, recomendável que os profissionais técnicos façam também o cadastro da poligonal no sistema do INCRA, garantindo maior segurança jurídica e evitando retrabalho e custos futuros para os proprietários rurais.

6. Conclusão

O Decreto nº 12.689, de 2025, suspendeu e prorrogou a exigência de certificação do georreferenciamento de imóveis rurais perante o INCRA até 21/10/2029.

Diante disso, deve-se discernir o georreferenciamento (procedimento técnico) da certificação do georreferenciamento no INCRA (cadastro administrativo). Desse modo, embora a regra geral tenha passado a ser a facultatividade da certificação perante o INCRA, quando necessária a adequação ou definição da especialidade objetiva de imóveis rurais no registro imobiliário - nos casos de retificação de área, desmembramento, parcelamento e remembramento -, os trabalhos técnicos devem conter as coordenadas geodésicas, observando-se os requisitos da legislação.

Como a eficácia da norma prevista do art. 176, § 4º, da LRP, está suspensa em decorrência da publicação do decreto presidencial, entende-se que **não pode haver uma exigência automática de georreferenciamento (com ou sem certificação) pelo simples fato da ocorrência de transferência de propriedade de imóveis rurais.** Assim, eventual exigência de georreferenciamento rural pode ocorrer nos casos em que houver necessidade de adequação da especialidade objetiva por falta de elementos mínimos de segurança quanto à identificação do imóvel na matrícula, conforme **prudente critério do registrador e observando-se as peculiaridades locais.** Neste caso, deve o oficial de registro apresentar a exigência de retificação de área em nota devolutiva devidamente fundamentada, nos termos do art. 440-AS, V, CNN/CN/CNJ-Extra.

Por todo o exposto, em caráter de orientação, conclui-se:

Georreferenciamento e certificação no INCRA obrigatórios:

- a) Imóveis rurais com certificação prévia do georreferenciamento perante o INCRA, os quais depois de certificados não devem ser excluídos da plataforma; e
- b) Imóveis rurais objeto de ações judiciais ajuizadas a partir de 01/11/2005, nos termos do art. 2º do Decreto nº 5.570/2005.

Georreferenciamento obrigatório e certificação no INCRA facultativa:

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

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

Por fim, relembra-se que o intuito deste documento é ser uma fonte de consulta para as serventias e associações, resguardando a autonomia dos registradores de imóveis, prevista no art. 28, da Lei Federal nº 8.935/1994.

São Paulo, 10 de novembro de 2025.

JOSÉ PAULO BALTAZAR JUNIOR
Presidente do IRIB

CAROLINE FELIZ SARRAF FERRI
Coordenadora-Geral da CPRI/IRIB

JEAN KARLO WOICIECHOSKI MALLMANN
Membro da CPRI/IRIB
Relator da Nota Técnica

MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: KCFP7-A5Z3R-5C6NL-U8AC9

*** O documento pode conter assinaturas não ICP Brasil, confirmadas a partir do email atribuído ao signatário ***

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

JEAN KARLO WOICIECHOSKI MALLMANN (CPF 020.327.350-83)

Jose Paulo Baltazar Junior (CPF 630.760.800-59)

Caroline Feliz Sarraf Ferri (CPF 006.935.871-05)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/KCFP7-A5Z3R-5C6NL-U8AC9>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>