	<b>NOTA DE ORIENTAÇÃO</b>	<b>Código</b>	<b>NO-90</b>
		<b>Revisão</b>	<b>000</b>
	Manutenção do procedimento de georreferenciamento como mecanismo de descrição do imóvel, diante da edição do Decreto nº 12.689/2025. Dispensa tão somente da certificação do Sigef/Incra.	<b>Data</b>	<b>28/10/2025</b>
		<b>Página</b>	<b>Página 1 de 5</b>

## NOTA DE ORIENTAÇÃO Nº 90

Manutenção do procedimento de georreferenciamento como mecanismo de descrição do imóvel, diante da edição do Decreto nº 12.689/2025. Dispensa tão somente da certificação do Sigef/Incra.


Objetivando sanar dúvida pontual dos Registradores de Imóveis de Mato Grosso atinente à manutenção do procedimento de georreferenciamento diante da publicação do Decreto nº 12.689/2025, a Anoreg-MT profere a presente nota de orientação nos seguintes termos.

Inicialmente, é importante estabelecer a necessária distinção entre georreferenciamento (descrição georreferenciada como padrão de especialidade objetiva para os imóveis rurais, conforme art. 176, § 3º, da Lei 6.015/73<sup>1</sup>) e certificação (descrição certificada pelo Incra para fins de identificar sobreposições de área).

Com efeito, o Decreto nº 12.689/2025, publicado em 21/10/2025, alterou

---

<sup>1</sup> Art. 176, § 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.

	<b>NOTA DE ORIENTAÇÃO</b>	<b>Código</b>	<b>NO-90</b>
		<b>Revisão</b>	<b>000</b>
	Manutenção do procedimento de georreferenciamento como mecanismo de descrição do imóvel, diante da edição do Decreto nº 12.689/2025. Dispensa tão somente da certificação do Sigef/Inkra.	<b>Data</b>	<b>28/10/2025</b>
		<b>Página</b>	<b>Página 2 de 5</b>

o Decreto nº 4.449/2002 para prorrogar até 21/10/2029 a exigência de certificações de inexistência de sobreposição de área no cadastro do Sigef/Inkra para todos os imóveis rurais, independentemente do tamanho da área.

O que se afastou com o Decreto nº 12.689/2025 - conforme demonstrado ao longo deste documento -, foi a exigência de certificação pelo Inkra até 2029. Entretanto, persiste a obrigatoriedade de imóveis rurais continuarem sendo descritos de maneira georreferenciada. Isso porque o georreferenciamento propriamente - ainda que não certificado - permanece sendo a forma mais precisa e tecnicamente adequada de descrição dos imóveis rurais, inclusive para fins de retificação de área e de confrontações (art. 213 da Lei 6.015/73).

Sobre a descrição dos imóveis rurais, o Provimento nº 195/2025 do Conselho Nacional de Justiça promoveu uma série de alterações significativas Código Nacional de Normas (Provimento nº 149 do CNJ) em prol da especialidade objetiva, dentre elas instituiu o Sistema de Informações Geográficas do Registro de Imóveis (SIG-RI) e o Mapa do Registro de Imóveis do Brasil (art. 343-D, §2º<sup>2</sup> elenca as finalidades do Mapa/SIG-RI).

Nesse contexto, é dever funcional dos registradores de imóveis

<sup>2</sup>Art. 343-D. O Sistema de Informações Geográficas do Registro de Imóveis (SIG-RI) destina-se a servir de base de dados geográficos relativos às informações imobiliárias mantidas pelos cartórios de registro de imóveis. [\(incluído pelo Provimento CN n. 195, de 3.6.2025\)](#)

§ 2.º. O Mapa do Registro de Imóveis do Brasil (Mapa) é a ferramenta do SIG-RI destinada a servir como plataforma gráfica dos imóveis registrados nos cartórios de registro de imóveis, de modo a, entre outras finalidades: [\(incluído pelo Provimento CN n. 195, de 3.6.2025\)](#)

I – viabilizar consultas públicas; [\(incluído pelo Provimento CN n. 195, de 3.6.2025\)](#)

II – permitir a análise e gestão dos processos de georreferenciamento em relação aos imóveis registrados;

III – permitir interações com outros bancos de dados que possuam coordenadas geodésicas;


IV – permitir a identificação de eventual sobreposição, total ou parcial, de poligonais de matrículas, com acesso a, no mínimo, estas informações:

a) área do imóvel objeto da matrícula;

b) área do imóvel em sobreposição;

c) área, perímetro e porcentagem da sobreposição existente;

V – alertar automaticamente possíveis casos de sobreposição ou vácuo dominial entre imóveis que ultrapassem os limites das tolerâncias posicionais normatizadas, conforme manual técnico do ONR (art. 320-O, § 1.º).

	<b>NOTA DE ORIENTAÇÃO</b>	<b>Código</b>	<b>NO-90</b>
		<b>Revisão</b>	<b>000</b>
	Manutenção do procedimento de georreferenciamento como mecanismo de descrição do imóvel, diante da edição do Decreto nº 12.689/2025. Dispensa tão somente da certificação do Sigef/Inkra.	<b>Data</b>	<b>28/10/2025</b>
		<b>Página</b>	<b>Página 3 de 5</b>

compatibilizar a malha imobiliária e qualificar devidamente as descrições geoespaciais, mediante a verificação de irregularidade de especialidade objetiva quando da prática de atos na matrícula (art. 343-F, III, do CNN<sup>3</sup>), bem como realizar a classificação dos imóveis rural georreferenciados sem certificação no Incra (art. 343-C, II, “b”, do CNN<sup>4</sup>).

Na mesma linha, o art. 343-G<sup>5</sup> do CNN prevê o lançamento das coordenadas geodésicas por profissional técnico habilitado, inclusive para retificação administrativa, desmembramento e unificação, viabilizando a adequada correlação entre a base registral e a realidade física, fundamentadas por meio de levantamento de campo e comprovada através de arquivos brutos de equipamento e planilha ODS, para evitar levantamentos com técnica descrita como “geolocalização”, mediante uso de softwares como o Google *Earth*.

Outro relevante argumento que reforça a obrigatoriedade do georreferenciamento está expresso no art. 440-AQ do CNN<sup>6</sup>, ao exigir que na matrícula imobiliária a descrição perimetral se dê mediante georreferenciamento para

<sup>3</sup> Art. 343-F. Compete aos oficiais de registro de imóveis a adoção das seguintes medidas, em relação aos imóveis rurais georreferenciados e certificados pelo Sigef e aos urbanos:

III – quando da prática de qualquer ato na matrícula, valer-se do SIG-RI para averiguar a existência de irregularidade de especialidade objetiva em relação a outras matrículas, salvo se tal averiguação já tiver sido realizada anteriormente na forma do § 3º, do art. 440-AQ deste Código:

<sup>4</sup> Art. 343-C. A realização do IERI-e pelos oficiais de registro de imóveis obedecerá as seguintes etapas, sem prejuízo de outras diretrizes constantes do manual técnico do ONR (art. 320-O, § 1.º):

II - conferência das matrículas dos imóveis que possuem descrição georreferenciada e, ato contínuo, alimentação do Sistema de Informações Geográficas do Registro de Imóveis (SIG-RI), formando o mosaico dos imóveis registrados e georreferenciados na circunscrição territorial do registro de imóveis, identificando as matrículas em cada um dos seguintes grupos:

b) imóvel rural georreferenciado sem certificação da poligonal no Incra;


<sup>5</sup> Art. 343-G. Os profissionais técnicos habilitados lançarão diretamente no SIG-RI as coordenadas geodésicas dos imóveis objeto de retificação administrativa, loteamento, desmembramento, desdobro, destaque, unificação, fusão e qualquer outra forma de parcelamento do solo ou de regularização fundiária.

<sup>6</sup> Art. 440-AQ. Além das informações obrigatórias constantes do [art. 176, II, da Lei n. 6.015/1973](#), por ocasião do ato de abertura, a matrícula deverá conter:

III - a descrição perimetral mediante georreferenciamento para:

a) os imóveis rurais, com obrigatoriedade de prévia certificação da poligonal no INCRA, na forma dos [§ 3.º a 5.º do art. 176 da Lei n. 6.015/1973](#);

b) os demais imóveis rurais, caso em que a certificação da poligonal no INCRA é facultativa, a critério do interessado;

	<b>NOTA DE ORIENTAÇÃO</b>	<b>Código</b>	<b>NO-90</b>
		<b>Revisão</b>	<b>000</b>
	Manutenção do procedimento de georreferenciamento como mecanismo de descrição do imóvel, diante da edição do Decreto nº 12.689/2025. Dispensa tão somente da certificação do Sigef/Inkra.	<b>Data</b>	<b>28/10/2025</b>
		<b>Página</b>	<b>Página 4 de 5</b>

os 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.**


Por fim, no plano da qualificação registral, cumpre observar o art. 440-AS, V, do CNN<sup>7</sup>, segundo o qual o oficial deve exigir a averbação de retificação de área quando não houver elementos mínimos de segurança quanto à descrição da área, formato da poligonal e/ou limites e confrontações, com remissão aos arts. 212 e 213 da Lei nº 6.015/1973.

Desse modo, diante da interpretação sistemática do ordenamento jurídico registral, conclui-se que, embora a exigência de certificação do georreferenciamento no INCRA seja dispensável por força do Decreto nº 12.689/2025, a exigência de georreferenciamento rural continua vigente e aplicável nos procedimentos realizados perante o registro imobiliário.

É inegável, pois, a efetividade do georreferenciamento para a concreção dos direitos reais atinentes ao bem imóvel, ao conferir segurança jurídica e territorial aos registros; garantir a correta especialidade objetiva e prevenir sobreposições de áreas; assegurar correlação com cadastros públicos e com o Mapa/SIG-RI; e aperfeiçoar a base descritiva das matrículas rurais, em consonância com a política de integração registral e cadastral estabelecida pelo CNJ.

Sendo assim, em consagração aos princípios da segurança jurídica, especialidade, força probante e prevenção de litígios, bem como objetivando prevenir

<sup>7</sup> Art. 440-AS. Para a realização dos atos registrais de constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais, bem como de direitos pessoais com eficácia real; de parcelamento do solo ou de unificação ou fusão; ou de instituição de condomínio; referentes a imóveis urbanos e rurais, deverá o oficial de registro exigir previamente para o saneamento dos elementos de especialidade objetiva e subjetiva omissos, ainda não noticiados ou incorretos na matrícula, as seguintes averbações: V - de retificação de área: 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](#).

	<b>NOTA DE ORIENTAÇÃO</b>	Código	NO-90
		Revisão	000
	Manutenção do procedimento de georreferenciamento como mecanismo de descrição do imóvel, diante da edição do Decreto nº 12.689/2025. Dispensa tão somente da certificação do Sigef/Inkra.	Data	28/10/2025
		Página	Página 5 de 5

eventuais nulidades, **reputa-se desarrazoada eventual interpretação de dispensa, por completo, do procedimento de georreferenciamento, haja vista configurar importante instrumento de regularização imobiliária a serviço da escoreita caracterização do imóvel, notadamente dos imóveis rurais.**

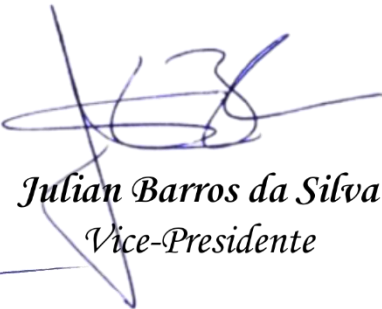
Ante o exposto, estabelecido o devido discrímen na intepretação do Decreto nº 12.689/2025 – que dispensou tão somente a certificação emitida pelo Sigef-Inkra -, a Anoreg-MT **ORIENTA os Registradores de Imóveis do Estado de Mato Grosso à manutenção da exigência do georreferenciamento:**

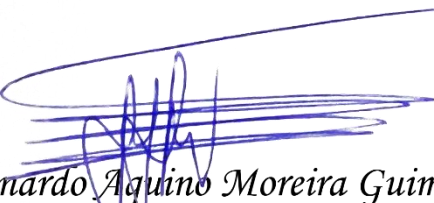
a) **para os caso de transmissão, desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais, sendo dispensada apenas a certificação emitida pelo Sigef/Inkra, na forma do art. 176, §§ 3º e 4º, da Lei 6.015/73; e**

b) **para as situações de retificação de área, com dispensa de certificação emitida pelo Sigef/Inkra, nos termos dos arts. 212 e 213 da lei 6.015/73.**

Cuiabá/MT, 25 de outubro de 2025.

  
*Velenice Dias de Almeida*  
 Presidente Anoreg-MT

  
*Julian Barros da Silva*  
 Vice-Presidente

  
*Leonardo Aquino Moreira Guimarães*  
 Diretor de Imóveis