

CAPÍTULO IX

Da especialidade objetiva e subjetiva e das demais informações obrigatórias da matrícula

Seção I

Das informações obrigatórias da matrícula (incluído pelo Provimento CN n. 195, de 3.6.2025)

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**.

Lei 6015/73 - Artigo 176,II

Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3.

§ 1º A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas:

I - cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro ato de registro ou de averbação caso a transcrição possua todos os requisitos elencados para a abertura de matrícula;

II - **são requisitos da matrícula:**

1. **o número de ordem**, que seguirá ao infinito;

2. **a data**;

3. **a identificação do imóvel**, que será feita com indicação:

a - **se rural**, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área;

b - **se urbano**, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver.

4. **o nome, domicílio e nacionalidade do proprietário, bem como:**

a) **tratando-se de pessoa física**, o estado civil, a profissão, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou à falta deste, sua filiação;

b) **tratando-se de pessoa jurídica**, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda;

5. **o número do registro anterior**;

6. **tratando-se de imóvel em regime de multipropriedade**, a indicação da existência de matrículas, nos termos do § 10 deste artigo;

I - **o Código Nacional de Matrícula (CNM)**, na forma do art. 331 deste Código;

II - a indicação da área do imóvel em metros quadrados (m²) para imóveis urbanos e em hectares (ha) para imóveis rurais, respeitado o disposto no §15.º, inciso III, do art. 176 da Lei Federal n. 6.015/1973;

✍ Lei 6015/73 - Art 176, III

§ 14. É facultada a abertura da matrícula na circunscrição onde estiver situado o imóvel, a requerimento do interessado ou de ofício, por conveniência do serviço.

§ 15. Ainda que ausentes alguns elementos de especialidade objetiva ou subjetiva, desde que haja segurança quanto à localização e à identificação do imóvel, a critério do oficial, e que constem os dados do registro anterior, a matrícula poderá ser aberta nos termos do § 14 deste artigo. [\(Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022\).](#)

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;

📖 Lei 6015/73 - 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, geo-referenciadas 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. [\(Incluído pela Lei nº 10.267, de 2001\).](#)

§ 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. [\(Incluído pela Lei nº 10.267, de 2001\).](#)

§ 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. [\(Incluído pela Lei nº 11.952, de 2009\).](#)

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

✅ a) Imóveis rurais que têm obrigatoriedade de certificação no INCRA

Quando isso é obrigatório?

→ Quando o imóvel rural vai passar por:

- **Desmembramento** (dividir em partes),
- **Parcelamento** (loteamento para venda, por exemplo),
- **Remembramento** (juntar com outro imóvel).

O que precisa ser feito?

- Fazer um **memorial descritivo** com as coordenadas dos limites do imóvel (poligonal),
- Esse memorial deve ser assinado por profissional habilitado com **ART** (Anotação de Responsabilidade Técnica),
- O traçado dos limites precisa ser **georreferenciado** (usando GPS e o Sistema Geodésico Brasileiro),
- Deve ser **certificado pelo INCRA**, que garante que esse imóvel:
 - **Não se sobrepõe** a outro imóvel já registrado,
 - **Segue os padrões técnicos exigidos**.

Exemplo prático:

João quer vender parte de sua fazenda para o vizinho. Para isso, ele precisa dividir a terra (desmembrar). Antes de registrar essa divisão no cartório, ele é obrigado a fazer o georreferenciamento da área e obter a **certificação da poligonal pelo INCRA**.

● b) Imóveis rurais que NÃO têm obrigatoriedade (certificação facultativa)

Quando isso vale?

- Para imóveis **que não estão sendo alterados** (sem divisão, fusão ou loteamento),
- Quando o proprietário **quer apenas registrar ou atualizar o imóvel, sem mudanças na área**.

Nesse caso:

- A **certificação no INCRA é opcional** — o dono faz **se quiser**.

Exemplo prático:

Maria herdou uma fazenda e quer registrar o imóvel em seu nome. Como ela **não vai dividir nem juntar** a propriedade com outra, **ela pode escolher** se quer ou não fazer a certificação da poligonal no INCRA.

💡 Resumo simples

Situação do Imóvel Rural	Certificação da Poligonal no INCRA
Vai ser desmembrado, remembrado ou parcelado	✅ Obrigatória
Sem alteração, só registro ou interesse pessoal	● Facultativa

c) os imóveis urbanos nas seguintes hipóteses:

1. requerimento do interessado;
2. regularização fundiária urbana (Reurb);

IV – os códigos dos seguintes cadastros imobiliários obrigatórios que abranjam total ou parcialmente a área objeto da matrícula:

a) no caso de imóveis urbanos:

1. o **Cadastro Imobiliário Fiscal (CIF)**, ou qualquer outra denominação de cadastro ou inscrição imobiliária urbana, quando houver designação cadastral estabelecida pelo município;
2. o **Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB)**, quando efetivamente implantado, emitido pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB);

b) no caso de imóveis rurais:

1. o **Código do Imóvel Rural do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR)**, emitido pelo Incra;
2. o **Número do imóvel na Receita Federal (Nirf) ou do CIB**, quando efetivamente implantado, emitidos pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB); e
3. o **código de inscrição do Cadastro Ambiental Rural (CAR)**, emitido pelos órgãos ambientais competentes.
4. no caso de imóveis rurais adquiridos por pessoa jurídica, a informação da **nacionalidade da pessoa que possui a maioria do capital social**, nos termos da Lei n. 5.709/1971.

§ 1.º. **No caso da identificação do imóvel urbano**, sem prejuízo das informações obrigatórias no [art. 176, II, "3", "b", da Lei 6015/73](#), o oficial de registro de imóveis deverá consignar, em sendo possível e se for o caso, os seguintes dados:

§§ 176, II, 3, b

b - se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver.

a) Código de Endereçamento Postal – CEP;

b) logradouro completo, bairro ou setor, município e estado;

c) número do lote, quadra e nome do loteamento, desmembramento ou condomínio de lotes, se houver, nos parcelamentos de solo urbano de que trata a Lei n. 6.766/1979;

d) nome e/ou número do bloco e número da unidade autônoma, no caso de condomínio edilício;

e) outros dados de localização que sejam úteis à descrição do imóvel conforme costumes locais, como pontos de referência notórios.

§ 2.º. **No caso da identificação do imóvel rural**, sem prejuízo das informações obrigatórias no [art. 176, II, "3", "a" da Lei n. 6.015/73](#), o oficial de registro deverá consignar, sendo possível e se for o caso, os seguintes dados:

§§ 176., II, 3, a

a - se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área;

a) Código de Endereçamento Postal – CEP;

b) vila, povoado, distrito ou outra nomenclatura do local de situação do imóvel, município e estado; c) outros dados de localização que sejam úteis à descrição do imóvel, conforme costumes locais.

§ 3.º. As informações relativas aos **cadastros imobiliários obrigatórios** serão **averbadas nas matrículas existentes**, quando da prática do primeiro ato de registro voluntário após a vigência do [Provimento n. 195, de 3 de junho de 2025](#), e serão inseridas em campo próprio destinado a esses cadastros no caso de abertura de novas matrículas.



O que é matrícula do imóvel?

É um “RG” do imóvel no cartório. Toda vez que um imóvel é registrado ou alterado, essas informações devem estar corretas na matrícula.



Quais informações são obrigatórias na matrícula?

1. Informações básicas já exigidas pela Lei 6.015/73

- Número da matrícula e data
- Identificação do imóvel (área, localização, confrontações, etc.)
- Nome e dados do(s) proprietário(s)
- Registro anterior (histórico do imóvel)
- Se for em **multipropriedade**, indicar isso

2. Novidades trazidas pelo Provimento CN n. 195/2025

Além das informações acima, agora também são obrigatórios:



PARA TODOS OS IMÓVEIS



I – Código Nacional de Matrícula (CNM)

- ♦ Um código único, nacional, para cada matrícula.



II – Área expressa corretamente

- ♦ Em **m²** para imóveis urbanos
- ♦ Em **hectares (ha)** para imóveis rurais



PARA IMÓVEIS RURAIS



III – Georreferenciamento da poligonal (limites do imóvel)

a) Obrigatório com certificação do INCRA nos casos de:

- Desmembramento (dividir)
- Parcelamento (loteamento rural)
- Remembramento (juntar imóveis)



Precisa de:

- Memorial descritivo com coordenadas geográficas (GPS)

- ART de profissional
- Certificação do INCRA (confirma que não sobrepõe outro imóvel)

✅ **Exemplo:** Pedro quer dividir sua fazenda para vender metade — ele **é obrigado** a fazer o georreferenciamento e obter a certificação do INCRA.

b) Facultativo (opcional) nos outros casos

➡ O dono decide se quer certificar ou não.

🟡 **Exemplo:** Ana herdou uma fazenda e só quer registrar em seu nome — **não precisa** fazer a certificação.

PARA IMÓVEIS URBANOS

Quando exigir georreferenciamento?

- Se o **proprietário quiser** (facultativo)
- Em casos de **Reurb** (Regularização Fundiária Urbana)

Códigos dos Cadastros Obrigatórios

Imóveis urbanos:

- **CIF** – Cadastro Imobiliário Fiscal municipal
- **CIB** – Cadastro Imobiliário Brasileiro da Receita Federal (se estiver implantado)

Imóveis rurais:

- **CCIR** – Certificado do Incra
- **NIRF ou CIB** – Cadastro na Receita Federal
- **CAR** – Cadastro Ambiental Rural

■ Se for **pessoa jurídica**, é obrigatório informar a **nacionalidade da pessoa que tem a maioria do capital social**.

Identificação detalhada do imóvel

Além da área e localização geral, é importante adicionar:

Para imóveis urbanos:

- CEP
- Endereço completo (bairro, cidade, estado)
- Número do lote, quadra e nome do loteamento (se houver)
- Nome/bloco e número da unidade (condomínio)
- Pontos de referência locais

Para imóveis rurais:

- CEP
- Nome da vila, povoado ou distrito, cidade e estado
- Outros dados locais que ajudem na identificação

Atualização das informações

Se o imóvel já tem matrícula antiga, essas novas informações **serão incluídas quando for feito o primeiro novo registro voluntário** (como uma venda ou atualização de dono).

Se for uma **nova matrícula**, essas informações já **devem constar desde o início**.

RESUMO EM TABELA

Tipo de Dado	Imóvel Urbano	Imóvel Rural
Código Nacional de Matrícula (CNM)	✔ Obrigatório	✔ Obrigatório
Área em m ² ou hectares	✔ m ²	✔ hectares
Georreferenciamento	Opcional ou Reurb	✔ Obrigatório em desmembramento/parcelamento/remembramento
Código Fiscal Municipal (CIF)	✔	—
CCIR (Cadastro do Incra)	—	✔
CIB / NIRF (Receita Federal)	✔ se houver	✔ se houver
CAR (Cadastro Ambiental Rural)	—	✔
Nacionalidade (pessoa jurídica)	—	✔ se pessoa jurídica compradora
Endereço completo, CEP, pontos de referência	✔	✔