

GEORREFERENCIAMENTO

**Lei nº 10.267/2001, regulamentada pelos
Decretos números 4.449/2002; 5.570/2005 e
7.620/2011 (que altera o art. 10 do Decreto 4.449).
Registros Públicos**

- Os registros públicos a que se refere a Lei nº 6.015/1973 destinam-se a constituir, comprovar e dar publicidade a fatos e atos jurídicos, constituindo meios de prova especiais, cuja base primordial reside na **publicidade** e têm no Direito a função de tornar conhecidas (públicas) certas situações jurídicas, prevenindo direitos que repercutem na esfera jurídica de terceiros.

Destaque atual conferido ao Sistema Registral

Percebe-se que as legislações deste novo século ressaltam a importância das atividades registrais e notariais e a confiabilidade no critério prudente e técnico do Registrador e do Notário, consagrando sua **independência** (Lei nº 8.935/94) e sua **autonomia funcional** através de Leis como as seguintes:

1. Relacionadas a direito de família e sucessões

- **Lei 11.441/2007** (separação, divórcio, inventário e partilha extrajudiciais);
- **Lei 11.790/2008** (registro tardio de nascimento);
- **Lei 12.010/2009** (alterações na legislação de adoção);
- **Lei 12.100/2009** (retificações no Registro Civil de Pessoas Naturais);

2. Relacionadas a gestão urbanística e ambiental

- **Lei 10.257/2001** (estatuto da cidade);
- **Lei 10.267/2001** (georreferenciamento);
- **Lei 10.931/2004** (retificação, patrimônio de afetação, etc.);
- **Lei 12.651/2011** (novo Código Florestal);

3. Relacionadas a regularização fundiária

- **Lei 11.481/2007** (regularização fundiária em ZEIS);
- **Lei 11.977/2009** (regularização fundiária urbana);
- **Lei 12.424/2011** (ampliação da usucapião extrajudicial);

4. Relacionadas a processo de execução e fiscalização financeira

- **Lei 11.382/2006** (averbação premonitória, da penhora e outros institutos);
- **Lei 12.683/2012** (comunicação de operações financeiras ao COAF).

5. Relacionadas a negócios imobiliários

- **Lei 12.693** (contratos do PMCMV)
- **Lei 12.703/2012**, (portabilidade de financiamentos imobiliários) , alterada pela **Lei nº 12.810/2013**

(sub-rogação de dívida da garantia fiduciária ou hipotecária)

- **Lei 12.767/2012** (possibilita o protesto de certidão de dívida ativa).

Legislação aplicável

- Lei nº 10.267, de 28/8/2001;
- Decreto nº 4.449, de 30/10/2002;
- Instruções Normativas nºs 8 e 9, de 13/11/2002 (INCRA);
- Instrução Normativa nº 10, de 18/11/2002 (INCRA);
- Portarias nºs 954 e 955, de 13/11/2002 (INCRA);
- Portaria nº 1.032, de 2/12/2002 (INCRA);
- Resoluções nºs 34, 35, 36, 37, 38 e 39, de 23/10/2002 (INCRA);

Legislação aplicável

- Instrução Normativa nº 12, de 17/11/2003 (INCRA);
- Instrução Normativa nº 13, de 17/11/2003 (INCRA);
- Instrução Normativa nº 25, de 28/11/2005 (INCRA);
- Portaria nº 1.101, de 20/11/2003 (Revogada p/Port. nº 69 de 22/2/2010);
- Portaria nº 1.102, de 20/11/2003;
- Lei nº 10.931, de 2/8/2004;
- Decreto nº 5.570, de 31/10/2005;

Legislação aplicável

- Resolução INCRA/CD nº 29, de 28/11/2005 (DOU de 5/12/2005) do INCRA;
- Portaria nº 514, de 1º/12/2005 (DOU de 5/12/2005) do INCRA;
- Portaria nº 515, de 1º/12/2005 (DOU de 5/12/2005) do INCRA;
- Instrução Normativa nº 24, de 28/11/2005 (DOU de 5/12/2005) do INCRA;

- Instrução Normativa nº 25, de 28/11/2005 (DOU de 5/12/2005) do INCRA;
- Instrução Normativa nº 26, de 28/11/2005 (DOU de 5/12/2005) do INCRA;
- Portaria nº 69, de 22/2/2010 INCRA (Revogada p/Port. 578, de 16/9/2010);
- Norma de Execução nº 92, de 22/2/2010 (substituída pela NE nº 96);
- Norma de Execução nº 96, de 15/9/2010 (substituída pela NE nº 105);
- Portaria nº 578, de 16/9/2010 (Revogada p/Portaria nº 486/2013);
- Decreto nº 7.620, de 21/11/2011;
- Norma de Execução nº 105, de 26/11/2012.
- Portaria nº 486, de 2.9.2013 - 3ª Ed. Norma Téc. para Georreferenciamento.
- Instrução Normativa nº 77, de 23/8/2013.

GEORREFERENCIAMENTO FUNDAMENTO LEGAL

LEI Nº 6.015/73

Art. 176 ...

§1º ... II -

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.

§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." (grifo nosso).

- **§ 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. (Parágrafo acrescentado pela Lei nº 11.952/2009).
- **Obs. Importante:** Recentemente a **certificação dessa poligonal** foi regulamentada pela Instrução Normativa INCRA nº 77, de 23.8.2013, não tendo sido revogada a Norma de Execução INCRA nº 105/2012, que ainda vigorará por 90 dias, para exame dos requerimentos de certificação elaborados em conformidade com a 2ª edição da Norma Técnica de Georreferenciamento (aprovada pela Portaria INCRA nº 576/2010, a qual foi revogada pela Portaria nº 486/2013).

Art. 225 ...

§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.”

Decreto nº 4.449/2002

Art. 9º - “A identificação do imóvel rural, na forma do § 3º do art. 176 e do § 3º do art. 225 da Lei nº 6.015, de 1973, será obtida a partir de memorial descritivo elaborado, executado e assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica, **contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro**, e com precisão poligonal a ser estabelecida em ato normativo, inclusive em manual técnico, expedido pelo INCRA.”

Conceito

➤ O **Georreferenciamento** é o levantamento físico da área que se faz através de **GPS** ou outro meio, com o fim de verificar **se há ou não sobreposição de área** referente ao imóvel que está sendo objeto do georreferenciamento.

* **GPS = Global Positioning System ou Sistema de Posicionamento Global.**

* O aparelho que recebe esse sinal é chamado de **receptor GPS**, mas na prática todos acabam falando GPS para designar o receptor.

* Há dois sistemas de satélites a operar, o GPS que é americano e o GLONASS, que é russo. A soma desses dois sistemas é representada pela sigla **GNSS (Sistemas Globais de Navegação por Satélite)**, que é um termo genérico para referir os sistemas de navegação por satélite.

Considerações

- Esse processo levará décadas para ser implementado (a exemplo do Sistema de Matrícula), uma vez que não foi prevista a obrigatoriedade da atualização das características dos imóveis, a qual somente ocorrerá no momento e nos casos determinados em lei (desmembramento, loteamento, alienação etc.).
- O georreferenciamento tem por objetivo acabar com a grilagem de terras;
- A Lei nº 10.267/2001 pretende a incorporação de bases gráficas georreferenciadas de imóveis rurais no Registro de Imóveis;
- Colaboração entre as duas instituições, cada uma com suas finalidades específicas.
- O georreferenciamento provocará uma verdadeira interconexão entre o Registro Imobiliário e o Cadastro Rural, que não podem ser confundidos.

CADASTRO

1. A parcela cadastral é a menor unidade territorial e a representação gráfica e literal da realidade de puro fato;
2. Tem por objetivo inventariar a riqueza

X

REGISTRO

- territorial;
3. A vocação do cadastro é universal, ampla, uma vez que o cadastro não qualifica;
4. É realizado *ex officio* ou por declaração

unilateral;

5. Destina-se basicamente ao Direito Público - fiscal.

1. O imóvel é um conceito jurídico;
2. Tem por objetivo tutelar a propriedade;

3. A vocação do registro é restritiva, em virtude da qualificação;

4. Depende de provocação, uma vez que exige manifestação volitiva do interessado;

5. Destina-se, sobretudo, ao interesse privado - defesa da propriedade.

O registro e o cadastro rural

- **PANORAMA GERAL:** no início, a legislação brasileira não previa critérios objetivos para identificar e descrever um imóvel.
- Esta problemática é enfrentada em quase todos os países do mundo, conforme se apura pela constatação da recente preocupação em aprimorar esses critérios.
- A ausência de um referencial único com elementos objetivos criou situações com descrições vagas, confusas, insuficientes e discrepantes de uma cidade para outra e de um Ofício Predial para outro.
- Somente com o advento da Lei dos Registros Públicos (Lei nº 6.015/73, que entrou em vigor em **1976**), os Ofícios Prediais passaram a ter respaldo jurídico para exigir a descrição completa dos imóveis urbanos e rurais, na qual devem constar sua completa localização, denominação (rural), lado da numeração e distância da esquina mais próxima (urbano), área superficial, medidas lineares, entre outros elementos essenciais, em atendimento ao Princípio da Especialidade.
- Uma das pretensões da Lei nº 10.267/2001 é a incorporação de bases gráficas georreferenciadas aos registros de imóveis rurais.
- Ocorre que esse processo levará décadas para ser implementado (a exemplo do Sistema de Matrícula), uma vez que não foi prevista a obrigatoriedade da atualização das características dos imóveis, a qual somente ocorrerá no momento e nos casos previstos em lei (desmembramento, loteamento, alienação etc.)

Finalidades

- O **Registro** visa a dar autenticidade, segurança, publicidade e eficácia real à aquisição do imóvel (prova o Direito).
- O **Cadastro** tem a finalidade de arrecadar impostos (fiscal).
- O **Cadastro Rural** se presta para obter a determinação física do imóvel com a constante da matrícula (princípio da especialidade / GEORREFERENCIAMENTO), em substituição às descrições precárias, servindo como base fiscal.
- É nesse sentido que o GEORREFERENCIAMENTO veio em bom momento, pois tem como finalidade primordial alcançar um **perfeito cadastro do imóvel rural**, através da medição *in loco*, por profissional

devidamente qualificado, levando em consideração as coordenadas estabelecidas pelo Sistema Geodésico Brasileiro, definidas pelo INCRA, auferindo sua **precisa localização e caracterização, tal como área superficial, medidas lineares e as respectivas confrontações.**

- Também tem por escopo possibilitar uma **exata coincidência dos elementos físicos do imóvel com os assentos registrai**s, refletindo o imóvel no Fólio Real com exatidão, **alcançando a segurança jurídica almejada e evitando a sobreposição de áreas.**
- *“Os registros serão provedores de informações ao cadastro e vice-versa”* (Sérgio Jacomino).

Importante

- Outrossim, a pretexto de adequar um imóvel à Lei nº 10.267/2001, deverá ficar bem claro que GEORREFERENCIAMENTO **não servirá** para criar ou extinguir direitos reais quando o mesmo for apresentado para registro.
- Por exemplo, se um sujeito **tem a propriedade** de um imóvel com **cem hectares, a posse** (sem título) sobre mais **trinta** e uma **concessão de uso de terras** públicas de outros **vinte**, não poderá pretender que no Registro de Imóveis conste os **cento e cinqüenta hectares.**

O Engenheiro Regis Wellausen Dias conclui que o GEORREFERENCIAMENTO estabelece o seguinte:

- Perímetros rigorosamente poligonais e geométricos;
- A manipulação é analítica (cálculo matemático);
- A planta perde a função fim, passando a ser um meio de ilustração;
- A precisão é ABSOLUTA, limitada a diferença em 50cm.
- O GPS consagra-se como interface entre o virtual e o real.

Integração do georreferenciamento aos títulos registráveis

- Realizado o levantamento, o mesmo deverá ser encaminhado ao INCRA para certificação, **a fim de integrar o título que será apresentado no Registro Predial da situação do imóvel**, quando se pretender a realização de registros de alienação ou transformação da situação física do imóvel, previstos no *caput* do artigo 10 do Decreto nº 4.449/2002.
 - Isso significa que o modo de aquisição de um direito real deverá contar com a presença do documento adequando o imóvel rural às novas regras previstas, independentemente da origem do título, se judicial, notarial, particular ou administrativo.
 - Cabe ressaltar que os títulos (públicos, particulares e judiciais) lavrados, outorgados ou homologados **anteriormente à publicação do Decreto nº 5.570/2005**, poderão ser objeto de registro, acompanhados de memorial descritivo contendo o GEORREFERENCIAMENTO (art. 16 do Decreto nº 4.449/2002).
- Assim, se exigível o GEORREFERENCIAMENTO no momento da formalização do título, este deverá

conter a descrição do imóvel georreferenciada.

- Outrossim, se o título foi formalizado antes da exigência do GEO, mas apresentado a registro quando tal providência já se tornara necessária, não precisará ser re-ratificado o título, bastando que o memorial georreferenciado seja apresentado concomitantemente com o título.

- Portanto, recomenda-se que todos os agentes envolvidos na formalização de atos concernentes a imóveis rurais (Magistrados, Tabeliães, Escrivães e Advogados) tenham pleno conhecimento da aplicação da Lei nº 10.267/2001 e de seu decreto regulamentador (já com a alteração), com o intuito de facilitar as relações entre todos os envolvidos no GEORREFERENCIAMENTO, que não é assunto singelo de tratar.
- Cabe concluir que, para os processos judiciais, a exigência do GEO se dá pela publicação do Decreto nº 5.570/2005? Penso que não! Ver §2º do art. 10.

- Realiza-se esta ponderação como **alerta aos Magistrados** para que, com o auxílio dos escrivães judiciais, dêem efetiva aplicação ao texto normativo, ou, que entendam que os Registradores têm a obrigação de cumprir estritamente o que determina a lei, sob pena de responsabilidade civil, penal e administrativa. Aos Oficiais de Registro, informa-se que estarão sujeitos a responder, inclusive pelo crime de prevaricação, se registrarem títulos sem a observância das formalidades legais.

DECRETO Nº 4.449/2002	X	DECRETO Nº 5.570/2005
ANTES	X	AGORA

Ações judiciais envolvendo
Imóveis Rurais: não havia
exceção.

observar os prazos do artigo 10.

Art. 2º A identificação do imóvel rural objeto de ação judicial, conforme previsto no §3º do art. 225 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, será exigida nas seguintes situações e prazos:

I - imediatamente, qualquer que seja a dimensão da área, nas ações ajuizadas a partir da publicação deste Decreto;

II - nas ações ajuizadas antes da publicação deste Decreto, em trâmite, serão observados os prazos fixados no art. 10 do Decreto nº 4.449, de 2002.

Ações judiciais envolvendo imóveis rurais:

1. Ajuizadas a partir de 1º/11/2005: é imediata a exigência do georreferenciamento.

2. Ajuizadas anteriormente: devem

- Importante salientar que o artigo 2º, I, do Decreto nº 5.570/2005 não tem a aplicação ampla que parece ter. Há ações judiciais que podem ser interpostas sem que se exija o Georreferenciamento, como por exemplo ações de inventário, separação ou divórcio, em que a área do imóvel rural transmitido não exija o Georreferenciamento (hoje, inferiores a 500 hectares).
- Deve-se ter presente que o Georreferenciamento será exigido quando da interposição de uma ação judicial **quando o próprio imóvel for o objeto central da discussão**, como por exemplo, usucapião, retificação, divisão e extinção de condomínio, demarcação, reivindicação etc.

CASOS DE EXIGÊNCIA DO GEORREFERENCIAMENTO

(Art. 10 do Decreto nº 4.449/2002, com a redação dada pelo Decreto nº 5.570/2005)

- **Desmembramento, parcelamento, remembramento;**
- Qualquer situação de **transferência;**
- **Criação ou alteração da descrição do imóvel**, resultante de qualquer procedimento judicial ou administrativo (neste caso, somente após o transcurso dos prazos dos incisos I ao IV do artigo 10).

Consulta Colégio Registral RS – Perguntas & Respostas

17 de outubro de 2011

“Prezada Associada.

Estando o imóvel georreferenciado e certificado pelo INCRA, qualquer desmembramento deste ou unificação dele com outro, demanda novo georreferenciamento e certificação pela autarquia.

Neste sentido o item 4.2 do capítulo II da Norma de Execução INCRA nº 96, de 15set2010, *verbis*:

“No caso de imóvel rural lembrado ou desmembrado de imóvel já certificado pelo INCRA, deverá ser feita nova certificação para o remembramento ou para a área desmembrada.

Em ambos os casos deverá ser aberto um novo processo. O interessado ou requerente deverá apresentar o documento comprovando a transação imobiliária. A área remanescente será objeto de

transmissão ao Sistema de Certificação, mantendo o número da Certificação de origem, ou seja, o número da certificação já emitida para o polígono original (anterior ao desmembramento).

As peças técnicas e documentação referentes ao desmembramento deverão compor um processo administrativo independente o qual será apensado ao processo de certificação do polígono de origem.”

Saudações,

Colégio Registral do Rio Grande do Sul”

Observação

- Discutiu-se quanto à exigência do georreferenciamento para os demais casos (oneração, reserva legal e particular do patrimônio natural, outras limitações e restrições de caráter ambiental etc.).
- O Decreto nº 5.570/2005 terminou com essa discussão.

DECRETO Nº 4.449/2002	X	DECRETO Nº 5.570/2005
ANTES	X	AGORA

Casos de exigência do Georreferenciamento: fonte de polêmicas (*caput* do art. 10 X §2º do art. 10).
Discutia-se se os casos de oneração, entre outros, exigiam georreferenciamento.

Casos de exigência do Georreferenciamento:
Agora ficaram especificados claramente os casos de exigência do Georreferenciamento, quais sejam:
(i) desmembramento, parcelamento, remembramento;
(ii) qualquer situação de transferência; e,
(iii) criação ou alteração da descrição do imóvel, resultante de qualquer procedimento judicial ou administrativo (art. 10) - ver slide.
Art. 10. A identificação da área do imóvel rural, prevista nos §§3º e 4º do art. 176 da Lei nº 6.015, de 1973, será exigida nos casos de desmembramento, parcelamento, remembramento e em qualquer situação de transferência de imóvel rural, na forma do art. 9º, somente após transcorridos os seguintes prazos:..

Casos de exigência de georreferenciamento

- No RS, o Ofício-Circular nº 123/2007-CGJ, normatizou o tema da seguinte forma:
 - Relativamente aos autos judiciais, deve ser exigido o georreferenciamento, apenas naqueles processos cujo **objeto central da ação seja o próprio imóvel**, v. g., usucapião, retificação, divisão e extinção de condomínio, demarcação, desapropriação, etc.
 - Quanto ao usucapião, ver julgamento do STJ publicado no BDI nº 14, de jul. 2013, ed. Diário das Leis, p. 29.

- Não há necessidade de exigência de georreferenciamento em ações cujo imóvel tenha extensão menor que 500 hectares, seja afetado indiretamente, tais como partilha por inventário ou arrolamento, partilha por separação ou divórcio, penhora, arrematação, adjudicação e similares.

A rotina registral imobiliária

Providenciado o levantamento georreferencial do imóvel, o proprietário deverá submetê-lo ao INCRA, instruído com certidão da matrícula do imóvel e a Anotação de Responsabilidade Técnica – ART do responsável técnico, para certificação de que a poligonal objeto do memorial descritivo (a descrição completa do imóvel – perímetro) não se sobrepõe a nenhuma outra constante de seu cadastro georreferenciado.

- De posse da certificação, acompanhados de (i) requerimento contendo declaração, sob as penas da lei, de que não houve alteração das divisas do imóvel registrado e de que foram respeitados os direitos dos confrontantes, com firma reconhecida, bem como com o (ii) CCIR, com a (iii) prova de pagamento do ITR dos últimos cinco exercícios, se for o caso, e com (iv) declaração expressa dos confinantes de que os limites divisórios foram respeitados, também com suas respectivas firmas reconhecidas por autenticidade, o Registro de Imóveis poderá realizar os atos registrais cabíveis.
- Proceder-se-á à abertura da matrícula quando o memorial descritivo possa alterar o registro, com o encerramento da matrícula anterior (Princípio do Saneamento), conforme prevê o §5º do artigo 9º do Decreto nº 4.449/2002, com nova redação dada pelo Decreto nº 5.570/2005.
- Nos casos de registro do loteamento, desmembramento e remembramento, poderão ser procedidos à averbação do GEO e ao registro do parcelamento na matrícula de origem, com a abertura posterior das matrículas respectivas.
- Realizados os atos registrais necessários, serão eles remetidos novamente ao INCRA, através de comunicação, até o final do mês subsequente à modificação ocorrida. De acordo com a nova redação do artigo 5º do Decreto nº 4.449/2002, e com a regra do §1º do artigo 4º, o envio de comunicações poderá ser feito eletronicamente; todavia, isso dependerá de desenvolvimento de um *software* pelo INCRA o que se espera não demorar (INTERCONEXÃO NECESSÁRIA).
- Esta comunicação, que conterá os dados sobre a estrutura e uso do imóvel, além dos dados pessoais do titular de direitos, não precisará ser instruída com certidões das matrículas, porque fora revogado o §2º, do artigo 4º, do Decreto nº 4.449/2002 pelo Decreto nº 5.570/2005, providência até então necessária.
- A comunicação é obrigatória mesmo em casos que não se relacionam com o

GEORREFERENCIAMENTO, a exemplo reserva legal e particular do patrimônio natural, bem como outras limitações e restrições de caráter dominial e ambiental, para fins de atualização cadastral (ver caput do artigo 4º do Decreto nº 4.449/2002).

- Competirá ao INCRA a atualização cadastral e o envio de certificado do novo código do imóvel ao Registro de Imóveis, para averbação *ex officio* (parágrafo único do artigo 5º do Decreto nº 4.449/2002). Com isso, **teremos uma verdadeira interconexão registro-cadastro**.
- Importante frisar que a **certificação** pelo INCRA não importa o reconhecimento do domínio ou a exatidão dos limites e confrontações indicados pelo proprietário, mas sim, que não há sobreposição de áreas de acordo com o cadastro do órgão (§2º do artigo 9º do Decreto nº 4.449/2002).
- Outrossim, o **GEORREFERENCIAMENTO está sendo concebido como forma de retificação** da matrícula do imóvel, podendo, inclusive, repercutir na diminuição ou no aumento de área (§4º do artigo 9º do Decreto nº 4.449/2002, com redação dada pelo Decreto nº 5.570/2005).
- A fim de atender efetivamente ao propósito da lei, foi prevista a isenção de custos para a realização do **GEORREFERENCIAMENTO** para os proprietários de **imóveis rurais** cuja somatória da área **não exceda a quatro módulos fiscais** (art. 8º do Decreto nº 4.449/2002).
- Tal isenção não alcança o Registro Imobiliário.
- O §3º do artigo 9º do Decreto nº 4.449/2002, estabelece que “para os fins e efeitos do §2º do art. 225 da Lei nº 6.015, de 1973, **a primeira apresentação do memorial descritivo** segundo os ditames do §3º do art. 176 e do §3º do art. 225 da mesma Lei, e nos termos deste Decreto, respeitados os direitos de terceiros confrontantes, **não caracterizará irregularidade impeditiva de novo registro** desde que presente o requisito do §13 do art. 213 da Lei nº 6.015, de 1973, devendo, no entanto, os subsequentes, estar rigorosamente de acordo com o referido § 2º, sob pena de incorrer em irregularidade sempre que a caracterização do imóvel não for coincidente com a constante do primeiro registro de memorial georreferenciado, excetuadas as hipóteses de alterações expressamente previstas em lei” (grifamos).
 - Assim, deve-se observar que somente para a **primeira apresentação** estarão mitigadas as formalidades de praxe, observadas quanto ao dimensionamento do imóvel, principalmente no aspecto quantitativo, respeitando-se, sempre, direitos de terceiros. Considerar-se-ão **irregulares** as demais apresentações que conflitem com a descrição primeira constante do memorial georreferenciado.
 - A redação anterior falava também no respeito às divisas do imóvel, o que foi abolido porque muitos não as possuem.
- A nova redação do §4º do artigo 9º do Decreto nº 4.449/02 abandonou a idéia de que para permitir o GEORREFERENCIAMENTO era obrigatória a observância de limites de área previstos na

legislação, porque estes limites não são encontrados na legislação (matéria polêmica, que gera insegurança).

- A nova redação, embora não seja de boa técnica, significa que o memorial georreferenciado poderá ser aceito mesmo apresentando área diversa da constante da matrícula. **Entende-se que o GEO é uma forma de retificação da matrícula, inclusive porque os requisitos para o seu recebimento são os mesmos da retificação.**

DECRETO Nº 4.449/2002	X	DECRETO Nº 5.570/2005
ANTES	X	AGORA

Respeito às Divisas do Imóvel:

Era obrigação o respeito às divisas (alterados os §§3º e 4º do art. 9º).

obrigação foi afastada (§§3º e 4º do art. 9º).
§ 3º. Para os fins e efeitos do §2º do art. 225 da Lei nº 6.015, de 1973, a primeira apresentação do memorial descritivo segundo os ditames do § 3º do art. 176 e do § 3º do art. 225 da mesma Lei, e nos termos deste Decreto, respeitados os direitos de terceiros confrontantes, não caracterizará irregularidade impeditiva de novo registro desde que presente o requisito do § 13 do art. 213 da Lei nº 6.015, de 1973, devendo, no entanto, os subseqüentes estar rigorosamente de acordo com o referido §2º, sob pena de incorrer em irregularidade sempre que a caracterização do imóvel não for coincidente com a constante do primeiro registro de memorial georreferenciado, excetuadas as hipóteses de alterações expressamente previstas em lei.
§4º. Visando a finalidade do §3º, e desde que mantidos os direitos de terceiros confrontantes, não serão opostas ao memorial georreferenciado as discrepâncias de área constantes da matrícula do imóvel.

Respeito às Divisas do Imóvel: Esta

DECRETO Nº 4.449/02	X	DECRETO Nº 5.570/05
ANTES	X	AGORA

Atos Registrais:

Apenas havia previsão para averbar o memorial georreferenciado, mas não para abrir matrícula (alterado o §5º do art. 9º).

- **§5º.** 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, mediante requerimento do interessado, contendo a anuência dos confrontantes.
- Na falta de anuência **de um dos confrontantes**, poderá ser aceita uma declaração assinada pelo proprietário e pelo profissional de que foram respeitados os limites e divisas dos imóveis. (Instrução Normativa nº 25, de 28/11/2005, Anexo I-Fluxo Interno, número 3, item 11)

Atos Registrais:

Agora, após a averbação, se abre a matrícula com a descrição georreferenciada (§5º do art. 9º):

DECRETO Nº 4.449/2002
ANTES

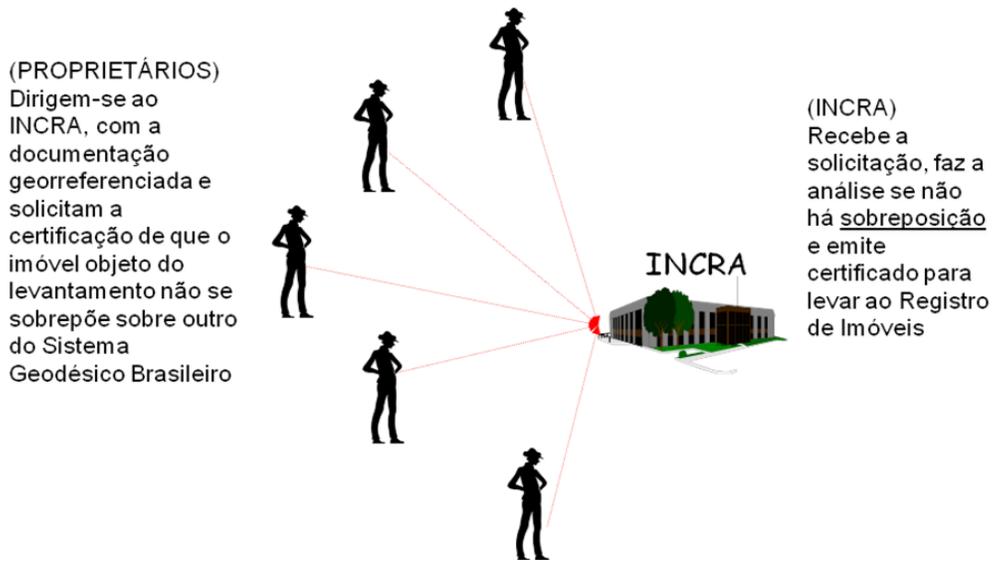
X **DECRETO Nº 5.570/2005**
X **AGORA**

Interconexão Necessária - Registro de Imóveis e INCRA: informações por correspondências normais, com envio de certidão da matrícula pelo Registro de Imóveis, ao passo que o INCRA deveria informar por escrito (revogado o §2º do art. 4º e alterado o caput do art. 5º).

Interconexão Necessária - Registro de Imóveis e INCRA: informações por meio eletrônico, dispensando o papel; para isso, será necessária a criação de um sistema específico, a exemplo da DOI (caput do art. 5º).

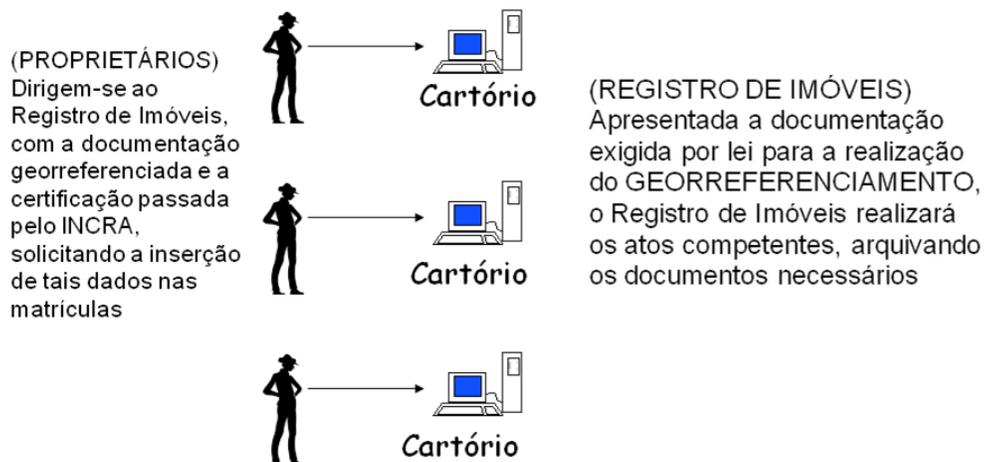
Art. 5º. O INCRA comunicará, mensalmente, aos serviços de registros de imóveis os códigos dos imóveis rurais decorrentes de mudança de titularidade, parcelamento, desmembramento, loteamento e unificação, na forma prevista no § 1º do art. 4º.

DA INTERCONEXÃO NECESSÁRIA (1º Passo)



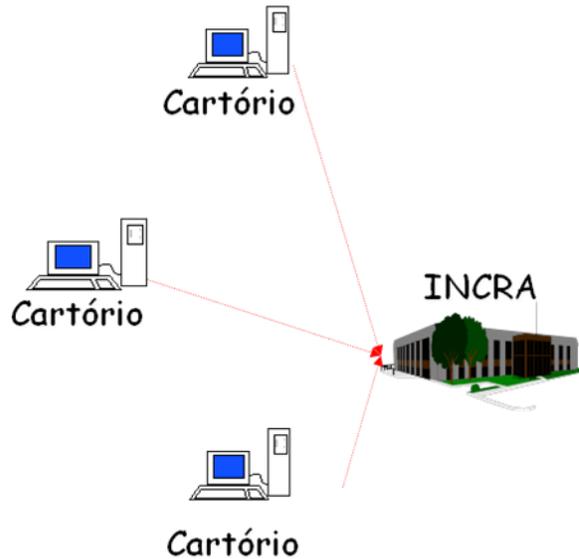
GEOPOA

DA INTERCONEXÃO NECESSÁRIA (2º Passo)



DA INTERCONEXÃO NECESSÁRIA (3º Passo)

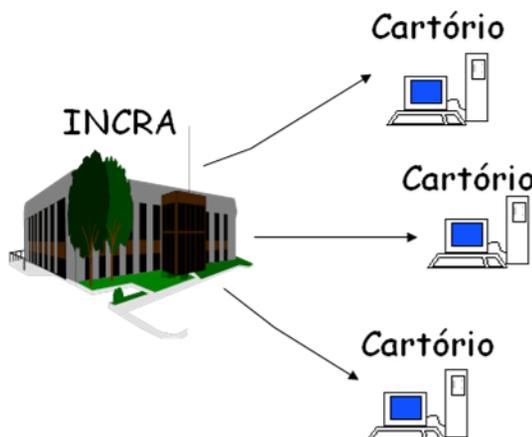
(REGISTRO DE IMÓVEIS)
Comunicará ao INCRA as mutações objetivas e subjetivas envolvendo bens imóveis



(INCRA)
Recebendo a comunicação dos Ofícios de Registro de Imóveis, o INCRA atribuirá a cada imóvel um novo número e informará ao Ofício Predial

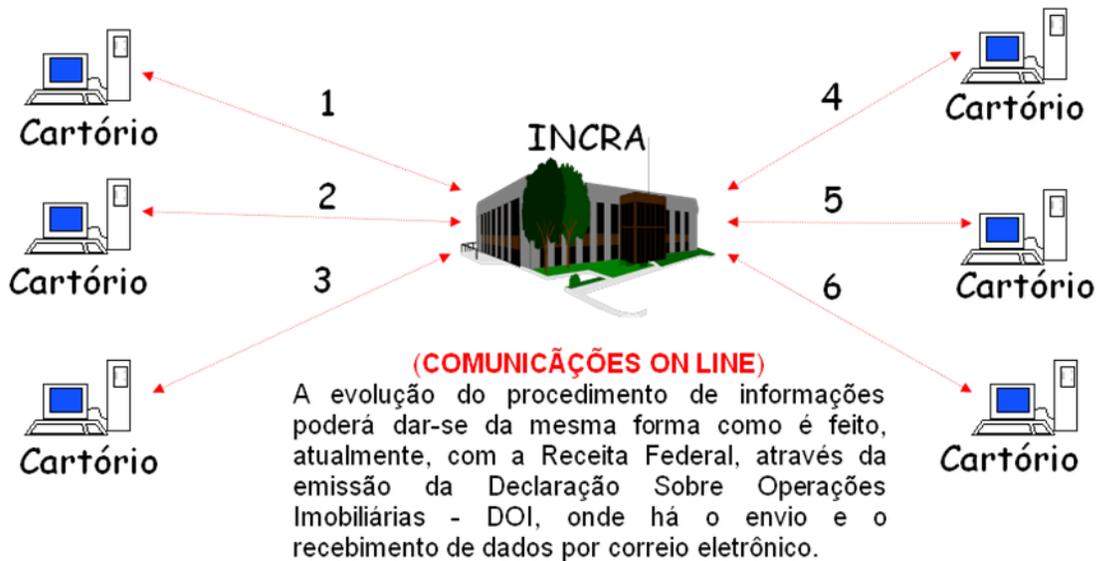
DA INTERCONEXÃO NECESSÁRIA (4º Passo)

(INCRA)
Comunicará aos Ofícios de Registro de Imóveis os novos números cadastrais, para a realização de averbação de ofício



(REGISTRO DE IMÓVEIS)
Procedem às averbações, encerrando o novo procedimento previsto na Lei nº 10.267/01

DA INTERCONEXÃO NECESSÁRIA (5º Passo)



Da interconexão com o Registro de Imóveis (IN nº 77/2013 INCRA)

- Art. 16. O Oficial de Registro de Imóveis poderá acessar o SIGEF e informar os dados relativos à matrícula do imóvel rural.
- Art. 17. A certificação do memorial descritivo pelo INCRA não implicará reconhecimento do domínio ou a exatidão dos limites e confrontações indicados pelo credenciado, bem como não dispensará a qualificação registral, atribuição exclusiva do oficial de registro de imóveis.

RECEITA FEDERAL Integração dos Cadastros CNIR – Cadastro Nacional de Imóveis Rurais

- Cada órgão tem seu cadastro!
- Os cadastros não se comunicam!

Um novo paradigma para atender o artigo 2º, §3º da
Lei nº 10.267/2001

Correlação das retificações previstas na Lei nº 10.931/2004 com o georreferenciamento.

- A adequação do imóvel às regras do GEORREFERENCIAMENTO pode ser considerada uma nova

forma de retificação do registro, porque validará a descrição do memorial descritivo quando da abertura da matrícula, inclusive quando alterada a área.

➤ Na redação original do Decreto nº 4.449/2002 fora previsto que quando não fossem apresentadas as declarações de anuência dos confrontantes ou a certidão do INCRA informando a não sobreposição de áreas, o §8º do artigo 9º do Decreto nº 4.449/2002 previa que o Oficial deveria encaminhar a documentação ao Magistrado competente para que a retificação fosse processada nos termos do art. 213 da Lei nº 6.015/1973. Agora, não sendo apresentadas as declarações, o Oficial do Registro procederá às notificações dos lindeiros para que se manifestem no prazo legal, sob pena de presumir suas aquiescências.

➤ Desta forma, a retificação prevista na LRP será realizada administrativamente, com tramitação no próprio Ofício Predial, não precisando passar pelo crivo do Poder Judiciário, uma vez que esta se tornou uma faculdade e não uma obrigação.

➤ Deverá o Registrador estar atento, ainda, para o fato de que o GEORREFERENCIAMENTO não poderá ser adotado como expediente para atribuir direitos que deverão ser reconhecidos na esfera competente, perante o Poder Judiciário, no caso de usucapião, por exemplo, e através do Poder Executivo, nas concessões de direito real de uso.

DECRETO Nº 4.449/2002 X DECRETO Nº 5.570/2005
ANTES X AGORA

Retificação:

- 1.** O Georreferenciamento não servia, por si só, como meio de retificação do registro (alterados os §§3º ao 5º do art. 9º).
- 2.** Perante o Juiz de Direito competente (alterado o §8º do art. 9º).

Retificação:

- 1.** O Georreferenciamento é considerado uma nova forma de retificação do registro (alterados os §§3º ao 5º do art. 9º).
- 2.** Perante o Registrador (§8º do art. 9º):

§8º. Não sendo apresentadas as declarações constantes do §6º, o interessado, após obter a certificação prevista no § 1º, requererá ao oficial de registro que proceda de acordo com os §§2º, 3º, 4º, 5º e 6º do art. 213 da Lei nº 6.015, de 1973.

DECRETO Nº 4.449/2002 X DECRETO Nº 5.570/2005
ANTES X AGORA

Limites de Aumento/ Diminuição de Área:

Havia remissão a legislação “não existente” (alterado o §4º do art. 9º).

Limites de Aumento/ Diminuição de Área:

Afastado o limite anteriormente estabelecido (§4º do art. 9º):

§ 4º. Visando a finalidade do § 3º, e desde que mantidos os direitos de terceiros confrontantes, não serão opostas ao memorial georreferenciado as discrepâncias de área constantes da matrícula do imóvel.

Problema do Aumento de Área
(Conformidade/Correção de Área)

Discute-se se há limite de aumento de área para que se permita a realização da averbação de retificação pela forma consensual.

Entendemos que não se trata de aumento de área, mas sim de correção de medidas lineares ou de área total do imóvel.

Ex. 1: Se o imóvel **urbano** tinha **500m²** e está sendo retificado/corrigido para **700m²**, como proceder?

Ex. 2: Se o imóvel **rural** possuía **652 hectares** e agora, após o Georreferenciamento, está sendo retificado/corrigido para **785 hectares**, como proceder?

Há entendimento que permite a retificação se ela for realizada **intramuros**, independentemente da área retificada. O entendimento contrário, exige título de aquisição da propriedade (registro de mandado de usucapião).

Imóvel a ser Retificado



O entendimento do Des. Venício Antônio de Paula Salles, é no sentido de que deve-se "... conjugar esta exigência como o art. 500 do Estatuto Civil, que **admite como razoável e dentro das diferenças normais e aceitáveis de uma medição, uma variação de até 5% (cinco por cento)**, de forma que, se a expansão de medidas não ultrapassar este percentual, a necessidade de levantamento dos confrontantes não se mostra necessária. Evidentemente que tal exigência de apuração da medida dos confrontantes somente se justifica em circunstâncias excepcionais, **não se aplicando, por razões óbvias, aos imóveis rurais**. Mas nos casos de divisas instáveis ou que registrem expansão superior a 5% (cinco por cento), tal exigência se justifica, posto que a questão de retificação atua sobre a titularidade patrimonial, de forma que a ciência ou anuência dos confrontantes deve vir cercada dos melhores esclarecimentos possíveis."

Assim, parece ser possível a retificação de área superior a cinco por cento (5%), **mas, para isso, os imóveis confrontantes também deverão integrar o levantamento, isto é, deverão ser perfeitamente descritos, localizados, caracterizados, a fim de permitir a certeza de que não houve a sobreposição de áreas.**

Para o Brillhante Registrador Mário Pazutti Mezzari, Titular do Registro de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Pelotas-RS, "**será o feeling do Registrador que permitirá firmar o seu posicionamento diante do pedido**. Será na conversa com o requerente, no conhecimento que os documentos possam proporcionar, será na diligência *in loco*, que o Registrador poderá acatar ou não o pedido".

Já para o Registrador Eduardo Agostinho Arruda Augusto, Titular do Registro de Imóveis de Conchas-SP, “não existe limite de diferença de área entre a descrição tabular e o levantamento atual para decidir pelo deferimento ou não da retificação; o que existe é a obrigatoriedade de a divergência não representar acréscimo ou diminuição, mas tão-somente erro do registro – lógico que, quanto maior a divergência, maior a necessidade de comprovação de ser erro do registro e não inclusão indevida de área na retificação; neste caso, estão presentes os indícios que permitem a denegação do pedido, devendo as provas serem muito robustas para permitir a retificação”.

Particularmente, **como regra**, entendo que para a retificação de **imóveis urbanos** deve ser aplicado o limite de 5%.

Todavia, como exceção, dependendo de cada caso, **tal limite não será obstáculo para a retificação/correção, podendo ser ultrapassado**, exigindo do Registrador cautelas maiores na análise da documentação, como a verificação se se pretendeu mesmo **retificar o registro de um imóvel já existente**, ou se se pretendeu inserir área não constante do registro, o que não é admitido no procedimento de retificação, mas no de usucapião.

Já para os **imóveis rurais**, o critério não pode ser rígido porque as descrições primitivas quase sempre são precárias. Este é um padrão de entendimento, não significando que não poderão ocorrer exceções.

Penso que **cada caso deverá ser analisado isoladamente com base nas provas apresentadas, com critérios uniformes de exigências**.

**Lote Retificado
com levantamento físico
dos demais lotes do quarteirão**



De acordo com a Lei nº 10.931/04, que alterou o procedimento de retificação no Registro Imobiliário previsto nos artigos 212 ao 214 da LRP, importa esclarecer que o inciso II, do §11, do artigo 213, da supracitada lei, previu que a **adequação do imóvel rural ao GEORREFERENCIAMENTO independe de retificação**, senão vejamos: “Independência de retificação: ... II – a adequação da descrição do imóvel rural às exigências dos arts. 176, §§ 3º e 4º, e 225, § 3º, desta Lei”.

RESUMO

- A Lei nº 10.267/2001 pretende a incorporação de bases gráficas georreferenciadas aos registros de imóveis rurais;
- O Georreferenciamento provocará uma interconexão entre o Registro de Imóveis e o Cadastro Rural;
- Esse processo levará décadas para ser implementado (a exemplo do Sistema de Matrícula), uma vez que não foi prevista a obrigatoriedade da atualização das características dos imóveis, a qual somente ocorrerá no momento e nos casos previstos em lei (desmembramento, loteamento, alienação, etc.).

RESUMO

- O Georreferenciamento não servirá para criar ou extinguir direitos reais quando o mesmo for apresentado para registro;
- O Georreferenciamento deverá integrar o título que será apresentado no Registro Predial, independentemente da sua origem (judicial, notarial, particular ou administrativo), quando se pretender:
- **Desmembramento, parcelamento, remembramento;**
 - Qualquer situação de **transferência**;
 - **Criação ou alteração da descrição do imóvel**, resultante de qualquer procedimento judicial ou administrativo (neste caso, somente após o transcurso dos prazos dos incisos I ao IV do artigo 10).

RESUMO

- A adequação do imóvel rural ao Georreferenciamento independe de retificação (art. 213, §11, inciso II, da LRP). Ou melhor, pode ser considerada uma nova forma de retificação;
- A certificação pelo INCRA não importa o reconhecimento do domínio ou a exatidão dos limites e confrontações indicados pelo proprietário, mas sim, que não há sobreposição de áreas de acordo com o cadastro do órgão;

RESUMO

- Procedidos os atos registrares solicitados, o Registro de Imóveis expedirá comunicação ao INCRA e, posteriormente, este remeterá ao cartório o código da nova numeração do imóvel rural para averbação *ex officio*;
- A comunicação é obrigatória em outros casos que não somente os que exigem o GEO (art. 4º, do Decreto nº 4.449/2002).

MODELO DE AVERBAÇÃO

AV-2/2.000 (AV-dois/dois mil), em 17 de setembro de 2004.-

GEORREFERENCIAMENTO COM ABERTURA DE MATRÍCULA E ENCERRAMENTO - Nos termos do **(i)** requerimento datado de quinze (15) de setembro (9) de dois mil e quatro (2004), instruído com **(ii)** planta e memorial descritivo elaborados pelo engenheiro agrimensor Fulano de Tal - CREA - xxx - D, de acordo com o artigo 9º da Lei nº 10.267/01, regulamentada pelo Decreto nº 4.449/02, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciados; com **(iii)** declaração firmada sob pena de responsabilidade civil e criminal, de que não houve alteração das divisas do imóvel registrado e que foram respeitados os direitos dos confrontantes; com **(iv)** Escritura Pública Declaratória outorgada pelos proprietários dos imóveis confrontantes, objetos das matrículas números 1.000, 2.000 e 3.000, Livro 2-Registro Geral, desta Serventia; e, com **(v)** Certificação emitida pelo INCRA, em doze (12) 02.04, assinada por Beltrano - FCT-04 - CREA 0001-RS, de que a poligonal referente ao ...

... memorial descritivo deste imóvel, não se sobrepõe, nesta data, a nenhuma outra poligonal constante de seu cadastro e que a execução foi efetuada em atendimento às especificações técnicas estabelecidas para o georreferenciamento de imóveis rurais, fica constando que a área do imóvel objeto desta matrícula passa a ser de oitocentos e sessenta e cinco hectares e oitenta e seis centiares (865,00,86 ha), encerrada num perímetro de dezesseis mil, cento e trinta metros e setenta e sete centímetros (16.130,77m), confrontando, AO NORTE, com Edeilton Wagner Soares e córrego do Morro, AO LESTE, com Córrego do Morro, AO SUL, com Rio Urucuaia e Jesus Alves Teodoro e, AO OESTE, com Jesus Alves Teodoro e Edeilton Wagner Soares, cujas dimensões e confrontações são as seguintes: ...

... "PARTINDO do piquete P-5, georeferenciado ao Sistema Geodésico Brasileiro, meridiano central 45WGr, Datum SAD-69, cravado na margem direita do córrego do Morro, definido pela coordenada geográfica de latitude 15°34'11.555216" Sul e Longitude 47°35'37.112377"Wgr., e pelas coordenadas Plano Retangulares Sistema UTM Norte: 8.277.997,60m e Leste: 329.114,12m, segue-se confrontando pelo referido córrego, sentido jusante, em uma distância de 7.449,11 m, chega-se ao piquete P-6, (Norte: 8.273.291,87m e Leste: 331.511,00m), cravado na foz do Córrego do Morro com o Rio Urucuaia; daí, segue-se pela margem esquerda do referido rio, sentido montante, com uma distância de 2.600,62m, chega-se ao piquete P-1, (Norte: 8.272.053,17m e Leste: 330.164,66m); daí, segue-se confrontando com terras de Jesus Alves Teodoro, com a distância de

14,04m e azimute verdadeiro de 302°08'22", chega-se ao piquete P-2 (Norte: 8.272,060,64m e Leste: 330.152,77m); daí, seguindo com a distância de 1.620,27m e azimute verdadeiro de 349°09'46", chega-se ao piquete P-3 ...

... (Norte: 8.273.652,10 m e Leste: 329.848,13); daí, segue-se confrontando com terras de Edeilton Wagner Soares, em uma distância de 2.104,41m, chega-se ao piquete P-4 (Norte: 8.275.719,91 m e Leste: 329.457,84 m); daí, seguindo com a distância de 2.342,32m e azimute verdadeiro de 349°46'29", chega-se ao piquete P-5, ponto inicial da presente descrição, fechando, assim, o seu perímetro". O imóvel acima descrito foi matriculado nestes Serviços sob o número **25.000**, Livro 2-Registro Geral, com o quê **ENCERRA-SE** a presente escrituração.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **500**, em 17-9-2004.

Local e data.-

Registrador e/ou Substituto: _____.-

EMOLUMENTOS - R\$15,80.-

OBS.: Parte do modelo acima é fictício e foi emprestada pelo colega Francisco Rezende, de Esmeraldas-MG, servindo apenas como ilustração.

ASSIM, O GEORREFERENCIAMENTO É UM OBSTÁCULO OU UMA SEGURANÇA AOS NEGÓCIOS JURÍDICOS?

- Quem entende que é um obstáculo apelidou o georreferenciamento de "*geotranqueira*", pois antes da perfeição do registro, o vê como um procedimento que impede o registro no fôlio real imediato.
- Particularmente, considero o **georreferenciamento** como um procedimento em prol da **segurança** dos negócios jurídicos, pois uma matrícula que não reflete a realidade física nem jurídica do bem imóvel, é um ato incompleto/imperfeito que não previne, nem se ajusta ao princípio da especialidade objetiva e da segurança jurídica.

Georreferenciamento: novos prazos e mudanças no Decreto nº 4.449/2002

- O prazo inicialmente estabelecido para o georreferenciamento de áreas com **extensão inferior a 500 hectares** terminaria em 20.11.2011.
- Entretanto, o INCRA propôs novos prazos, conforme foi divulgado pelo Dr. Marcelo Cunha, em sua apresentação no 38º Encontro Nacional do IRIB, no dia 22.9.2011 (essa proposição veio a ser aprovada posteriormente pelo Decreto nº 7.620/2011):

CLASSES	ÁREA DO IMÓVEL	NOVO PRAZO
I	250ha – 500ha	20/11/2013
II	100ha – 250ha	20/11/2016
III	25ha – 100ha	20/11/2019
IV	Abaixo de 25ha	20/11/2023

- <http://eduardoaugusto-irib.blogspot.com/2011/10/georreferenciamento-novos-prazos-e.html>

**Decreto nº 7.620
de 21 de novembro de 2011**

Decreto nº 4.449/2002:

Art. 10. A identificação da área do imóvel rural, prevista nos §§ 3o e 4o do art. 176 da Lei nº 6.015, de 1973, será exigida nos casos de desmembramento, parcelamento, remembramento e em qualquer situação de transferência de imóvel rural, na forma do art. 9º, somente após transcorridos os seguintes prazos:

Redação dada pelo Decreto nº 7.620, de 21 de novembro de 2011:

IV - **dez anos**, para os imóveis com área de duzentos e cinquenta a menos de quinhentos hectares;
(20/11/2013)

V - **treze anos**, para os imóveis com área de cem a menos de duzentos e cinquenta hectares;
(20/11/2016)

VI - **dezesesseis anos**, para os imóveis com área de vinte e cinco a menos de cem hectares; e
(20/11/2019)

VII - **vinte anos**, para os imóveis com área inferior a vinte e cinco hectares.
(20/11/2023)

**Portaria INCRA nº 486
de 2.9.2013**

- Recentemente o INCRA aprovou a 3ª edição da **Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais**, o Manual Técnico de Posicionamento e o Manual Técnico de Limites e Confrontações, por meio da Portaria nº 486, de 2.9.2013.
- Essa nova Portaria revogou a Portaria nº 578, de 16.9.2010, que aprovara a 2ª edição dessas mesmas Normas de Georreferenciamento.
- A nova norma, entretanto, vigorará somente a partir de 23.11.2013.

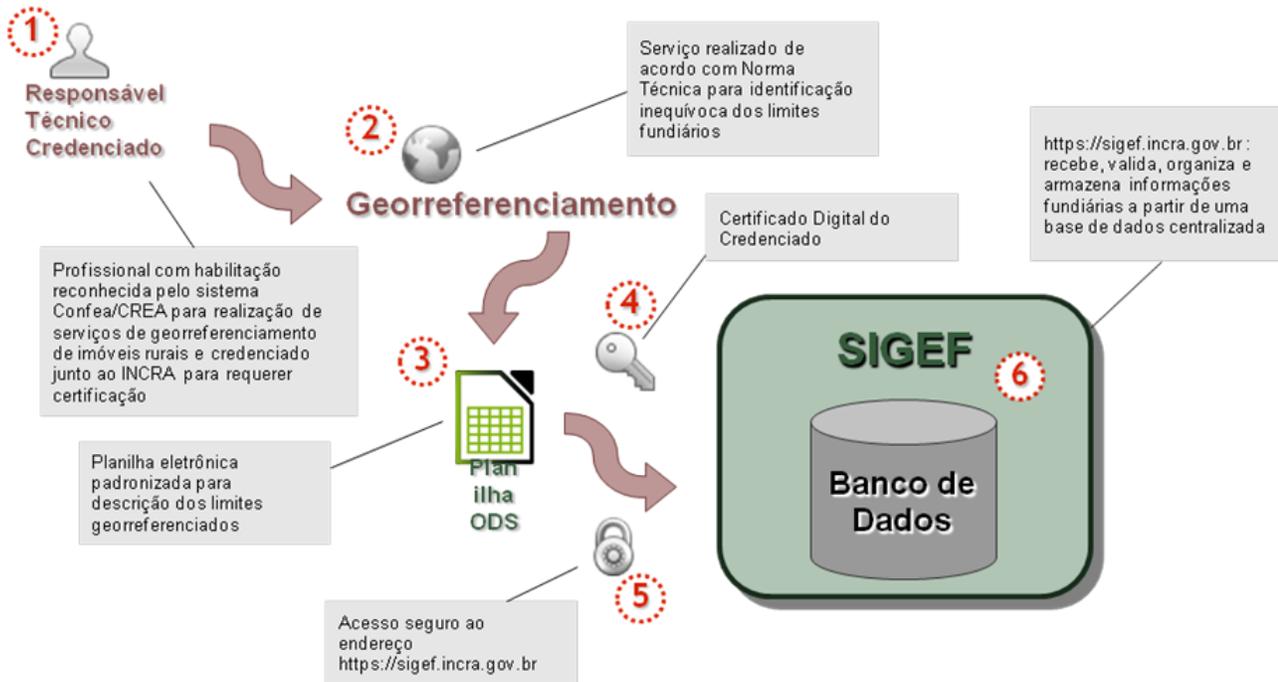
**Instrução Normativa INCRA nº 77
de 23.8.2013**

- Essa recente Instrução Normativa passou a regular a **certificação da poligonal** objeto de memorial descritivo de imóveis rurais a que se refere o §5º do art. 176 da LRP.
- Introduziu a possibilidade de certificação da poligonal, pelo profissional credenciado, **através de arquivo digital** que será processado pelo Sistema de Gestão Fundiária – **SIGEF**, sistema desenvolvido pelo INCRA/MDA para gestão de informações fundiárias do meio rural brasileiro.
- Ver artigos 2º e seguintes da Instrução Normativa nº 77/2013 do INCRA.

**Instrução Normativa INCRA nº 77
de 23.8.2013**

- Pelo SIGEF (www.sigef.incra.gov.br) são efetuadas a recepção, validação, organização, regularização e disponibilização das informações georreferenciadas de limites de imóveis rurais, públicos e privados.

Fluxo do SIGEF



Certificação com o SIGEF

- Acesso seguro com certificado digital ICP-Brasil (*token*)

Este site solicitou que você identifique-se com um certificado:
sigef.incra.gov.br:443
Empresa: "ICP-Brasil"
Issued Under: "ICP-Brasil"

Selecione um certificado para apresentar como identificação:
MDA.SERPRO 8e59 [32:30:31:33:30:36:30:37:31:38:34:33:33:30:32:38]

Detalhes do certificado selecionado:
A3,OU=INCRA,OU=Autoridade Certificadora SERPROACF,O=ICP-Brasil,C=BR
Número de série: 32:30:31:33:30:36:30:37:31:38:34:33:33:30:32:38
Válido de 07/06/13 15:51:24 para 06/06/16 15:48:29
Usos da chave do certificado: Assinatura,Não repúdio,Codificação de chaves
Email: thiago.marra@incra.gov.br
Expedido por: CN=Autoridade Certificadora do SERPRO Final v3,OU=CSPB-1,OU=Serviço Federal de Processamento de Dados - SERPRO,O=ICP-Brasil,C=BR

Memorizar esta decisão

Senha solicitada
Forneça a senha mestra para MDA:
[Campo de senha]

Cancelar OK

Certificação com o SIGEF

- Passo 1: informar ART, CREA e envio de planilha

SIGEF Início Consultar Documentos Sobre Fale Conosco 10 Nome (000.000.000-00) Sair

CERTIFICAÇÃO

Requerimentos

DESTINAÇÃO

Contratos Públicos

Particulares

Requerimento de Certificação PASSO 1 / 2

Número da ART * 123456789 CREA * Mato Grosso do Sul

Planilha (arquivo ODS) *
 Selecionar arquivo... sigef_planilha_exemplo_2parcelas_1.0_rc2.ods

Enviar

Ministério do Desenvolvimento Agrário GOVERNO FEDERAL **BRASIL** PAIS RICO E PAIS SEM POBREZA

Certificação com o SIGEF

- Validação automática, impessoal, em segundos

SIGEF Início Consultar Documentos Sobre Fale Conosco 10 Nome (000.000.000-00) Sair

CERTIFICAÇÃO

Requerimentos

DESTINAÇÃO

Contratos Públicos

Particulares

Arquivo recebido com sucesso!

Requerimento de Certificação PASSO 2 / 2

Protocolo	d2ca95cb-a44c-4438-9316-c0436c0a9be8
Data e Hora	19/08/2013 00:56
Credenciado	Nome do Credenciado (XHVJ)
Arquivo	teste_8_la1_ps1_2.ods
Status	Validando (Não confirmada)

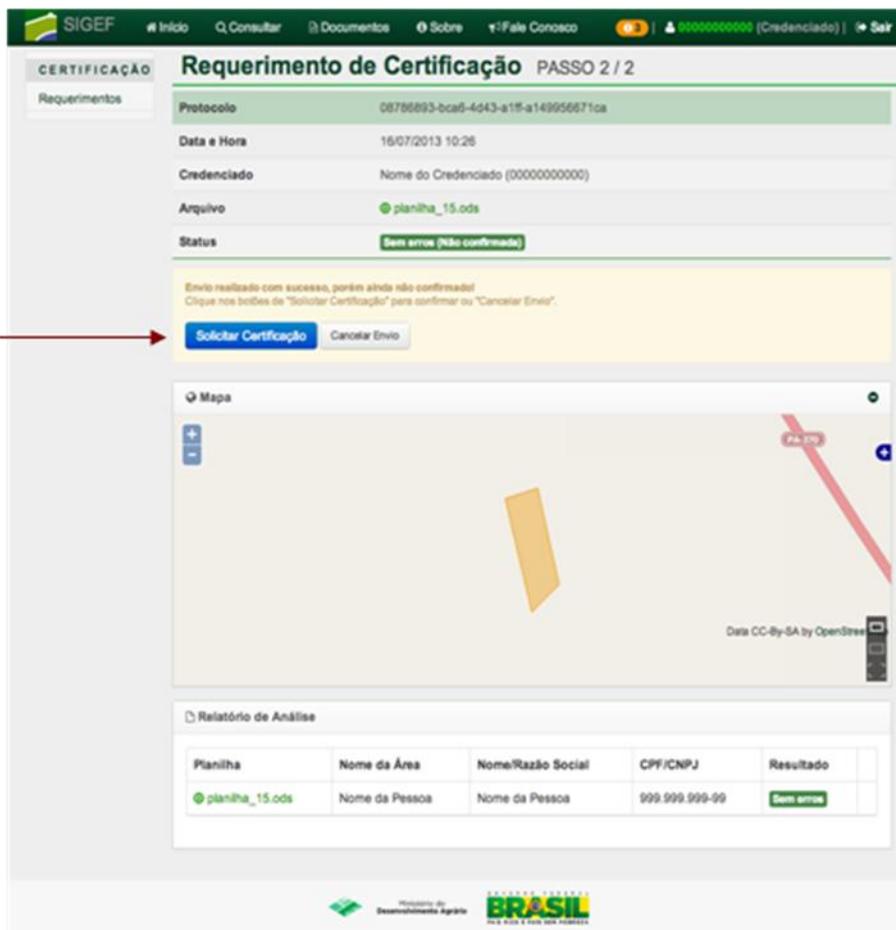
Aguardando resultados da validação...

Arquivo recebido com sucesso!
 Este processo pode demorar alguns minutos dependendo da demanda, você pode continuar fazendo outras ações no sistema normalmente, quando a validação for concluída será notificado.

Ministério do Desenvolvimento Agrário GOVERNO FEDERAL **BRASIL** PAIS RICO E PAIS SEM POBREZA

Certificação com o SIGEF

- Passo 2:
 - Conferir resultado
 - Solicitar Certificação



Certificação com o SIGEF

- Passo 2:
 - Confirmar solicitação:



Certifica

ção com o SIGEF

- Certificação realizada
 - Disponibilidade imediata de documentos (PDF)

The image shows a workflow in the SIGEF system. On the left is a map of a land parcel with a red diagonal stamp that reads "ESTE DOCUMENTO NÃO POSSUI VALIDADE GERADO PARA TESTES". In the center is a table titled "Relatório de Análise" with the following data:

Planilha	Nome da Área	Nome/Razão Social	CPF/CNPJ	Resultado	
teste_20_1 ods	Nome da Área	Nome da Pessoa	999.999.999-99	Aceita	<input type="button" value="Planta"/> <input type="button" value="Memorial"/>

Red arrows point from the "Planta" and "Memorial" buttons in the table to the corresponding document on the right. The document is a "MEMORIAL DESCRITIVO" from the "MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO" and "INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA". It contains technical details about the parcel and a table of coordinates. A red stamp at the top of the document reads "ESTE DOCUMENTO NÃO POSSUI VALIDADE GERADO PARA TESTES".

Certificação com o SIGEF

- Dados disponíveis online, imediatamente:

The image shows two sections of the SIGEF interface. The top section is titled "Documentos" and contains two buttons: "Planta" and "Memorial Descritivo". The bottom section is titled "Identificação do detentor" and contains a table with the following data:

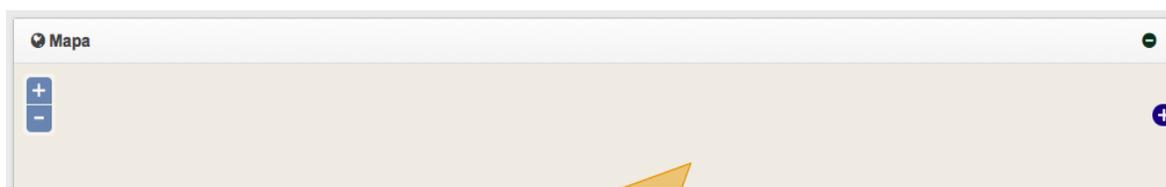
Nome	CPF/CNPJ
Nome da Pessoa	***.999.999**

Informações da parcela	
Código	96c39d6a-6e14-4dab-9288-086ca6808f5d
Denominação	Nome da Área
Área	14,4194 ha
Data de Entrada	19/08/2013
Situação	Certificada - Sem Confirmação de Registro em Cartório <small>Parcela certificada pelo SIGEF de acordo com a Lei 6.015/73 e pendente de confirmação do registro da certificação em cartório</small>

Informações de Registro	
Cartório	cartório do único ofício de brasil novo
Município - UF	Brasil Novo - PA
Código Nacional de Serventia (CNS)	06.716-5
Matrícula	1234
Situação do Registro	Não confirmado

Certificação com o SIGEF

- Dados disponíveis online, imediatamente:



Limites						
Do Vértice	Ao Vértice	Tipo	Lado	Azimute	Comprimento (m)	Confrontante
CXF-M-8946	CXF-M-8947	LA1	EXTERNO	201°21'	657,28	CNS: 06.716-5 - Mat.:2222
CXF-M-8947	CXF-M-9720	LA1	EXTERNO	214°04'	38,50	CNS: 06.716-5 - Mat.:1111
CXF-M-9720	CXF-P-4918	LA3	EXTERNO	309°09'	60,70	ESTRADA VICINAL 13
CXF-P-4918	CXF-P-4919	LA3	EXTERNO	336°27'	62,73	ESTRADA VICINAL 13
CXF-P-4919	CXF-P-4920	LA3	EXTERNO	318°00'	47,37	ESTRADA VICINAL 13
CXF-P-4920	CXF-P-4921	LA3	EXTERNO	307°13'	33,10	ESTRADA VICINAL 13
CXF-P-4921	CXF-P-4922	LA3	EXTERNO	295°17'	123,29	ESTRADA VICINAL 13
CXF-P-4922	CXF-P-4923	LA3	EXTERNO	286°11'	81,15	ESTRADA VICINAL 13
CXF-P-4923	CXF-P-4924	LA3	EXTERNO	295°06'	54,94	ESTRADA VICINAL 13
CXF-P-4924	CXF-P-4925	LA3	EXTERNO	286°40'	65,63	ESTRADA VICINAL 13
CXF-P-4925	CXF-M-9730	LA3	EXTERNO	283°20'	97,38	ESTRADA VICINAL 13
CXF-M-9730	CXF-M-8951	LA1	EXTERNO	345°08'	80,88	ESTRADA VICINAL 13
CXF-M-8951	CXF-M-8946	LA1	EXTERNO	71°13'	854,11	CNS: 06.716-5 - Mat.:1111

Informações da Área Georreferenciada	
Denominação	Nome da Área
Situação	Imóvel Registrado
Natureza	Particular
Código do Imóvel (SNCR/INCRA)	1234567890123
Número parcelas	1
Parcelas	
Parte 1 *	
Municípios	
Brasil Novo - PA	

Certificação com o SIGEF

- Painel de Requerimentos relativos à Certificação:

The screenshot displays the SIGEF web application interface. At the top, there is a dark green header with the SIGEF logo and navigation links: 'Início', 'Consultar', 'Documentos', 'Sobre', and 'Fale Conosco'. A user profile icon with the number '7' is visible in the top right corner. On the left side, there is a vertical menu with two main sections: 'CERTIFICAÇÃO' (containing 'Requerimentos') and 'DESTINAÇÃO' (containing 'Contratos Públicos' and 'Particulares'). The main content area is titled 'Requerimentos' and features a table with the following items:

Tipo de Requerimento	Criar
Certificações 0	
Registros 1	
Desmembramentos 0	
Remembramentos 0	
Retificações 0	
Cancelamentos 0	
Sobreposições 0	

At the bottom of the page, there are logos for 'Ministério do Desenvolvimento Agrário' and 'GOVERNO FEDERAL BRASIL PAIS RICO E PAIS SEM POBREZA'.

Certificação com o SIGEF

- Exemplo: Requerimento de Registro
 - Permite que Oficiais de Registro acessem o SIGEF para informar que a matrícula foi atualizada
 - Acesso seguro, também com Certificado Digital ICP-Brasil
 - Possibilidade de atender ao disposto na Lei 10.267, Art. 22, § 7º:
 - Os serviços de registro de imóveis ficam obrigados a encaminhar ao INCRA, mensalmente, as modificações ocorridas nas matrículas imobiliárias...

Certificação com o SIGEF

- Requerimento de Registro

Fundamentação do Requerimento

Justificativa *

Justificativa para procedência do requerimento.

Anexos

Nome	Descrição	Arquivo	Remover
<input type="text"/>	<input type="text"/>	Selecionar arquivo... Nenhum arquivo selecionado.	

[+ Adicionar Anexo](#)

Prioridade

Requerente se enquadra em condição de prioridade, segundo art. 69-A da Lei nº 9.784, de 1999.

Anexos

Nome	Descrição	Arquivo	Remover
<input type="text"/>	<input type="text"/>	Selecionar arquivo... Nenhum arquivo selecionado.	

[+ Adicionar Anexo](#)

[Protocolar](#) [Cancelar](#)

Ministério do Desenvolvimento Agrário
BRASIL
PAÍS RICO E PAÍS SEM FOME

SIGEF [Início](#) [Consultar](#) [Documentos](#) [Sobre](#) [Fale Conosco](#) Norma (000.000.000-00) | Sair

Requerimento de Inclusão de Registro

Parcela

[Selecionar Parcela](#) Utilize o botão ao lado para selecionar a parcela

Nome	Área (ha)	Detentor	Matrícula
Nenhuma parcela selecionada!			

Mapa

Google
Dados cartográficos ©2013 INEGI Imagens ©2013 NASA, TerraMetrics - Imagens de Live

Dados de Registro

Matrícula

Código do Cartório (CNS)	Matrícula	Remover
<input type="text"/>	<input type="text"/>	

[+ Adicionar Matrícula](#)

Proprietários

Tipo pessoa	CPF/CNPJ	Nome/Razão Social	Remover
Física	<input type="text"/>	<input type="text"/>	

[+ Adicionar Proprietário](#)

Aplicações para Órgãos Públicos

- Gestão de Serviços Contratados de Georreferenciamento
 - Finalidade de Certificação e Registro
 - Cadastro de Licitações / Itens
 - Cadastro de Contratos
 - Cadastro de Empresas
 - Envio de dados pelo Responsável Técnico com Certificado Digital

Aplicações para Órgãos Públicos

- Gestão de Áreas de Interesse
 - Cadastro de polígonos onde há interesse institucional
 - Acesso aos dados das áreas dos outros órgãos
 - SPU, MMA (ICMBio e SFB), Funai, MDA (Serfal e INCRA) cadastrados e operando

Usuários - Resumo

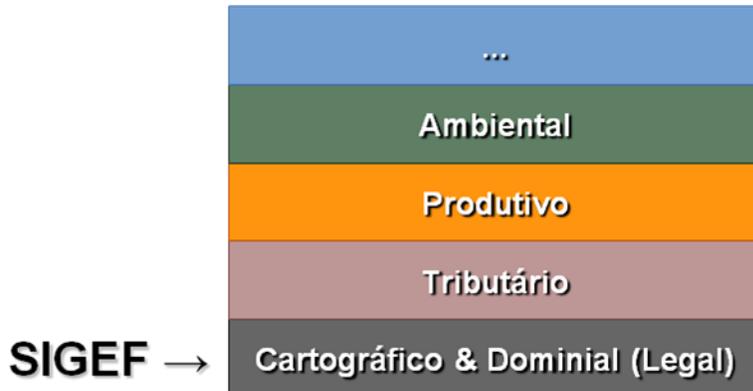
- Credenciado / Responsável Técnico
- **Analista** (Órgão Público)
- Oficial de Registro
- **Fiscal** (Órgão Público)
- Gestores
 - **Órgãos Públicos**
 - Credenciados
 - **Empresas**



SIGEF e Outros Sistemas

Cadastros

Justaposição assegurada pela característica do dado base



SIGEF - Próximos Passos

- Módulo **Destinação**
 - Objetiva dar suporte ao processo de destinação de **terras públicas**, envolvendo vários órgãos
 - Acelerar o processo de **Regularização Fundiária**, especialmente na Amazônia Legal
- 100% Software Livre
- Especificação: Analistas do INCRA
- Desenvolvedor: microempresa do Parque Tecnológico de São José dos Campos-SP
- Custo:
 - R\$440mil (módulo Geo), R\$1mi todo o projeto
- Apoio:
 - Plano de Desenvolvimento Regional Sustentável do Xingu - PDRS Xingu

NORMA DE EXECUÇÃO Nº 105 de 26 de novembro de 2012

(Esta NE ainda será aplicada por 90 dias p/exame dos pedidos de certificação realizados com base na revogada 2ª edição da Norma Técnica de Georreferenciamento de Imóveis Rurais)

- Estabeleceu o procedimento de certificação da poligonal objeto de memorial descritivo de imóveis rurais a que se refere o § 5º do art. 176 da Lei nº 6.015, de 31.12.1973 e na norma técnica para georreferenciamento de imóveis rurais.

- Determina que a análise da documentação, entregue ao INCRA, para certificação da poligonal objeto de memorial descritivo de imóveis rurais seja executada de acordo com o procedimento do Anexo I – PROCEDIMENTO DE CERTIFICAÇÃO – da Norma de Execução.
- Determina que o referido procedimento seja aplicado à análise de todos os requerimentos de certificação em curso, independentemente da data de seu protocolo no INCRA.
- Entrou em vigor na data de sua publicação no Diário Oficial da União, de 27.11.2012, revogando a Norma de Execução nº 96/2010 e demais disposições em contrário.

LEITURAS OBRIGATÓRIAS

- **Georreferenciamento – Interconexão necessária - Direito registral imobiliário** - João Pedro Lamana Paiva →
http://www.lamanapaiva.com.br/mostra_novidades.php?id_novidades=29&id_noticias_area=1
- **A Aplicabilidade da Lei do Georreferenciamento** - Eduardo Augusto →
http://www.irib.org.br/notas_noti/boletimel1742.asp
- **Georreferenciamento Imóveis Rurais - Conceito de Unidade Imobiliária** - Eduardo Augusto →
http://www.educartorio.com.br/docs_Ilseminario/ConceitodelmovelRuralparaGeorreferenciamento_EduardoAugusto.pdf
- **Limites Municipais do Estado de São Paulo – Definição para levantamento georreferenciado de imóvel rural – Competência legal e procedimento** - Eduardo Augusto →
http://www.educartorio.com.br/docs_Ilseminario/LimitesMunicipais_EduardoAugusto.pdf
- **Retificação de Registro Imobiliário e Georreferenciamento - Comentários, Modelos e Legislação** - Eduardo Augusto → <http://www.adirib.com.br/palestras/eduardoaugusto/apostilageo.pdf>

QUESTÕES PONTUAIS

- **Direitos reais de garantia** – não estão sujeitos ao georreferenciamento por não se enquadrarem nas hipóteses de exigência – art. 10 do Decreto nº 4.449/2002 e art. 2º do Decreto nº 5.570/2005
- **Alienação fiduciária de imóveis** – escopo de garantia para uns – para outros é uma alienação normal – propriedade resolúvel.
- **Alienação de fração ideal de área maior** – necessidade do ‘geo’ se a área maior estiver no prazo da exigência – para alguns desnecessário se a fração estiver abaixo de 500ha – AC nº 2010.002755-7, TJMS – Decisão de Itaquí – Processo nº 054/1.09.0002198-5
- **Gleba Legal** – área da fração ou área maior – CCIR da parcela – Decisão de Bagé-RS – Proc. Nº 004/1.05.0008535-0.
- **Nua-propriedade e usufruto** – legitimidade para requerer – ambos
- Promessa de compra e venda – não se enquadra no conceito de alienação - AC nº 6713/2008 TJMT
- **Desapropriação** – alguns entendem desnecessário o ‘geo’ em face do caráter originário da aquisição – AC nº 70026441790 TJRS
- **Arrematação/Adjudicação** – decisões entendem desnecessário o ‘geo’ em face do caráter de expropriação forçada – AC nºs 19833/2006 e 45625/2009 TJMT – outras pela necessidade – AC nº 13258/2009 TJMT
- **Partilha causa mortis** – *saisine* – não há transmissão de propriedade no registro da partilha – Consulta 72/2008 TJMT – não obstante entendemos necessário o ‘geo’.

- **Desmembramento** – parcela e não o imóvel todo – Decisão de Cruz Alta – Processo nº 011/1.05.0000552-3.
- **Renúncia de propriedade** – desnecessidade do georreferenciamento.
- **Ações judiciais** cujo objeto central é o imóvel – georreferenciamento antes ou depois – jurisprudência reiterada.
- **Limite ao acréscimo** no enunciado numérico da área do imóvel. Não há – AC nº 2007.025676-3 TJMS – §4º do art. 9º Decreto nº 4.449/2002 – “não serão opostas ao memorial georreferenciado as discrepâncias de área constantes da matrícula do imóvel”.
- **INCRA - 10%** - acima deverá comprovar o domínio – item 4.1.2 do capítulo II da Norma de Execução INCRA nº 96 – 15.9.2010.
- **Desmembramento** – possibilidade de fracionamento, desde que observada a fração mínima de parcelamento e realização do georreferenciamento quanto cabível. (Of. INCRA/SR 11 nº 900/2012, de 22.10.2012).
- **Parcela a localizar com cadastro próprio (CCIR) no INCRA.** Não há impedimento para a lavratura de escritura e respectivo registro pelo Projeto Gleba Legal, independentemente da exigência do georreferenciamento e certificação pelo INCRA, para glebas ainda não abrangidas pelo lapso carencial previsto na legislação (hoje menores de 500ha).
- **Georreferenciamento X Retificação.** Para alguns registradores não há dúvida de que o georreferenciamento acarreta **retificação** do imóvel para o que deve ser observado o rito do art. 213, II, da LRP. Entretanto, entendemos que **independe de retificação a adequação do imóvel rural ao georreferenciamento** (a qual consiste em adequar a descrição do imóvel rural às exigências dos artigos 176, §§ 3º e 4º e 225, § 3º da LRP), conforme estabeleceu o inciso II do art. 213 da LRP, com a redação que lhe foi dada pela Lei nº 10.931/2004).

Aquisição ou arrendamento de imóvel rural por estrangeiro e georreferenciamento

- Para autorização de **aquisição** ou **arrendamento** de **imóvel rural** por **pessoa natural** estrangeira ou **pessoa jurídica** estrangeira, o requerimento deverá ser apresentado ao INCRA instruído com Planta e Memorial Descritivo do imóvel rural, constando a denominação, localização geográfica e área total, limites e confrontações **georreferenciadas**, disponibilizada em meio eletrônico.
- Ver art. 13, parágrafo único, inc. XIV e art. 20, § 1º, inc. XIV da Instrução Normativa INCRA nº 76/2013.

RESERVA LEGAL

QUESTÕES AMBIENTAIS NO NOVO CÓDIGO FLORESTAL E O RI

Natureza real das obrigações previstas no novo Código Florestal

Houve uma grande inovação principiológica em razão do § 2º do art. 2º do novo Código Florestal (Lei nº 12.651/2012), ao estabelecer que **todas as obrigações** nele previstas têm **natureza real** sendo transmitidas ao sucessor a qualquer título no caso de transferência da propriedade do imóvel.

Áreas de Preservação Permanente (APP)

- **Conceito:** área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas. A Reserva Legal deve ser conservada com cobertura de vegetação nativa pelo proprietário do imóvel rural, possuidor ou ocupante a qualquer título, pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado.
- As áreas de preservação permanente, desmatadas até 22.7.2008, terão de ser **recuperadas** nos prazos estabelecidos pelo Programa de Regularização Ambiental, que poderão chegar até dois anos da publicação da lei (parágrafos 3º e 4º do art. 17 da Lei nº 12.651/2012 – Novo Código Florestal – com redação dada pela Lei nº 12.727/2012).

Criação do Cadastro Ambiental Rural (CAR)

- O CAR será um **registro eletrônico** de âmbito nacional.
- Será administrado pelo Ministério do Meio Ambiente.
- Obrigatório para todos os **imóveis rurais** do país.
- Destina-se a integrar as **informações ambientais** das propriedades e posses rurais.
- Constituirá **base de dados** para controle, monitoramento, planejamento econômico-ambiental e combate ao desmatamento.

Reserva Legal

- **Conceito:** área localizada no interior de uma propriedade ou posse rural, delimitada nos termos do art. 12 do Código Florestal, com a função de assegurar o uso econômico de modo sustentável dos recursos naturais do imóvel rural, auxiliar a conservação e a reabilitação dos processos ecológicos e

promover a conservação da biodiversidade, bem como o abrigo e a proteção de fauna silvestre e da flora nativa.

Reserva Legal

A nova lei conferiu as seguintes características à Reserva Legal:

- Deverá ser cadastrada no **Cadastro Ambiental Rural – CAR**.*
- É vedada a alteração de sua destinação nos casos de transmissão ou desmembramento do imóvel.
- Seu registro no CAR **desobriga** a averbação no Registro de Imóveis, mas **não impede** a averbação na matrícula do imóvel.
- A medida parece ter o objetivo de eximir os proprietários rurais das sanções administrativas do Decreto nº 6.514/2008 (infrações ambientais), que obrigou a averbação da reserva legal na matrícula do imóvel e estabeleceu prazo para seu cumprimento.
- Permite a instituição da Reserva Legal coletiva ou em condomínio.
- Em caso de parcelamento do imóvel rural, obriga o condomínio da Reserva Legal entre os adquirentes.

*Recentemente regulamentado pelo Decreto nº 7.830/2012

Cota de Reserva Ambiental – CRA

- É instituída pela nova lei através de um **título** representativo de:
 - Servidão ambiental.
 - Reserva legal excedente a exigida.
 - Reserva particular do patrimônio natural.
 - Propriedade localizada em Unidade de Conservação ainda não desapropriada.
- Poderá ser **transferida** pelo titular ao adquirente, por averbação no RI.
- Cada CRA corresponde a **um hectare de vegetação nativa** ou reflorestamento nativo.
- Será usada para **compensar Reserva Legal** de outro imóvel situado no mesmo bioma.
- A **compensação** será cancelada por averbação no RI.
- A **compensação** pode ser: por aquisição, arrendamento, doação ao Poder Público de área de Unidade de Conservação ou cadastro de área de Reserva Legal excedente.
- Em imóveis públicos a **compensação** poderá ser por concessão de direito real de uso ou por doação.

Atos que deverão ser averbados nas matrículas dos imóveis de acordo com o novo Código Florestal:

- Os instrumentos de instituição de **servidão ambiental**.
- Os instrumentos que instituem **compensação** de Reserva Legal.
- Os instrumentos que alienarem, cederem ou transferirem servidão ambiental.
- OBS: as **servidões florestais** instituídas sob a vigência do antigo Código passam a ser consideradas,

para todos os efeitos, como **servidões ambientais** na vigência do novo Código Florestal.



Muito Obrigado!

www.lamanapaiva.com.br