

Colégio Registral do Rio Grande do Sul
Encontro Regional de Santa Cruz do Sul
28 a 29 de Maio de 2010

GEORREFERENCIAMENTO
DOS IMÓVEIS RURAIS

Questões Pontuais

Julio Cesar Weschenfelder

GENERALIDADES

- GEORREFERENCIAMENTO, O QUE É ?
- é uma técnica de agrimensura baseada em marcos geodésicos georreferenciados por satélite
- seu uso não é privilégio do sistema de cadastro do INCRA , podendo ser usado tanto para imóveis rurais como para urbanos
- para cumprir os fins da Lei nº 10.267/2001, as coordenadas devem ser georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, embasado no Sistema de Referência Geocêntrico para as Américas - SIRGAS2000 (cfe. Norma de Execução INCRA nº 92, de 22fev2010), com a certificação pelo INCRA, assegurando-se a precisão posicional de 0,50m ou melhor (§ 9º do art. 9º do Decr. 4.449/2002)

GENERALIDADES

- REPERCUSSÃO DO GEORREFERENCIAMENTO NO REGISTRO DE IMÓVEIS
- ‘geo’ sem certificação – imóveis ainda não atingidos pela exigência - cuidado para não criar a falsa impressão de que o imóvel está conforme a Lei nº 10.267/2001
- a certificação pelo INCRA não implicará em reconhecimento do domínio ou a exatidão dos limites indicados pelo proprietário - presunção é *juris tantum*
- a primeira apresentação do memorial descritivo com a identificação estabelecida pela Lei 10.267 não caracterizará irregularidade impeditiva de novo registro – este memorial se prestará a uma única apresentação – atos subsequentes tem de se amoldar àquela descrição

GENERALIDADES

- REPERCUSSÃO DO GEORREFERENCIAMENTO NO REGISTRO DE IMÓVEIS
- não serão opostas ao memorial as discrepâncias de área constantes da matrícula do imóvel
- ausente a anuência de algum confrontante ou condômino ele deverá ser notificado nos termos do art. 213 LRP
- todo georreferenciamento implica em retificação do imóvel – atinge a especialidade objetiva do imóvel
- resultará numa nova matrícula com encerramento da anterior, onde procedida a retificação pelo ‘geo’

GENERALIDADES

- HIPÓTESES DE EXIGIBILIDADE:
- desmembramento
- parcelamento
- remembramento/unificação
- transferência - a qualquer título
- criação ou alteração da descrição do imóvel, resultante de procedimento administrativo ou judicial
- autos judiciais - imóvel objeto central

GENERALIDADES

- PRAZOS:
- 20nov2008 – para áreas de quinhentos a menos de mil hectares
- 20nov2011 – para áreas inferiores a quinhentos hectares, ou seja, todos os demais imóveis

GENERALIDADES

- OBRIGAÇÕES DOS NOTÁRIOS FRENTE AO GEORREFERENCIAMENTO:
- mencionar nas escrituras os dados do CCIR – código do imóvel, nome do detentor, nacionalidade deste, denominação do imóvel e localização
- se no momento da lavratura já houver sido obtida a certificação do INCRA, deverá ser consignado no ato notarial o seu número, bem como transcrito o memorial georreferenciado
- a ausência do prévio georreferenciamento não constitui impedimento à lavratura da escritura (item 5 do roteiro aprovado pela IN/INCRA nº 26, de 28nov2005)

GENERALIDADES

- OBRIGAÇÕES DOS REGISTRADORES FRENTE AO GEORREFERENCIAMENTO:
- proceder a retificação dos imóveis quando da apresentação do memorial georreferenciado, acompanhado de requerimento, planta, certificação do INCRA (com validade pelo prazo do CCIR), CCIR, ITR, ART, declaração do interessado de que não houve alteração das divisas e declaração expressa dos confrontantes de que as divisas foram respeitadas, com as firmas reconhecidas
- observar a necessidade de novo 'geo' e certificação quando um imóvel já adequado ao sistema for parcelado ou unificado

GENERALIDADES

- OBRIGAÇÕES DOS REGISTRADORES FRENTE AO GEORREFERENCIAMENTO:
- proceder a retificação dos imóveis quando instados pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios, no caso indicado no art. 4º da Lei nº 10.267, cientificando o proprietário após a prática do ato – alteração anterior geradora de apropriação de terras públicas
- proceder o cancelamento administrativo de matrícula e de registro, de ordem do Juízo, no caso indicado no art. 4º da Lei nº 10.267 – nulidade decorrente da apropriação de terras públicas
- enviar ao Superintendente Regional do INCRA, com o respectivo aviso de recebimento-AR, até o 30º dia do mês subsequente, para atualização cadastral, a relação das modificações ocorridas nas matrículas decorrentes de:

GENERALIDADES

- OBRIGAÇÕES DOS REGISTRADORES FRENTE AO GEORREFERENCIAMENTO:
- mudança de titularidade
- parcelamento
- desmembramento
- loteamento
- unificação
- retificação de área
- reserva legal e particular do patrimônio natural
- restrições de caráter ambiental (art. 4º Decr. 4.449/2002)
- usucapião (IN/INCRA nº 26/2005)

GENERALIDADES

- OBRIGAÇÕES DOS REGISTRADORES FRENTE AO GEORREFERENCIAMENTO:
- recepcionar a informação do INCRA referente a novos códigos de imóveis rurais para serem averbados de ofício
- manter arquivo contendo o aviso de recebimento-AR referente a relação enviada ao INCRA pelo prazo de 5 anos, uma via da planta e memorial descritivo certificados e a certificação expedida pelo INCRA

GENERALIDADES

- IMÓVEL RURAL, O QUE É?
- para a legislação agrária é a unidade econômica rural, ou seja, “*o prédio rústico, de área contínua, qualquer que seja a sua localização, que se destina à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agro-industrial...*” (Estatuto da Terra-Lei 4.504/64)
- para o INCRA imóveis confinantes pertencentes ao mesmo proprietário - capítulo II da Norma de Execução INCRA nº 92, de 22fev2010
- para a legislação tributária, por outro lado, o imóvel é rural de acordo com a sua localização (fora do perímetro urbano)
- para efeitos cadastrais, pode haver imóveis rurais em zona urbana ou rural e, para fins tributários, apenas em zona rural – contradição (cadastro/fiscal)
- para a legislação registral é o imóvel contido na matrícula (arts. 176, § 1º, I, e 227 LRP)

ESTATÍSTICA

- Censo Agropecuário 2006 - Número de estabelecimentos agropecuários - **441.467 UNIDADES** – Fonte IBGE:
<http://www.ibge.gov.br/estadosat/temas.php?sigla=rs&tema=censoagr>
[o](#)
- **594 IMÓVEIS CERTIFICADOS** NO RGS ATÉ 24/05/2010 – Fonte INCRA: <http://200.252.80.40/Certifica/abertura.asp>
- **435 PROFISSIONAIS CADASTRADOS** NO RGS ATÉ 24/05/2010 – Fonte INCRA: <http://200.252.80.40/Credencia/Lista1.asp>
- **19.847 IMÓVEIS CERTIFICADOS** NO PAÍS ATÉ HOJE – Fonte INCRA: <http://200.252.80.40/Certifica/abertura.asp>
- **No quadro atual, só no âmbito do RGS, serão necessários 7.432 anos para georreferenciar a totalidade dos imóveis rurais**

QUESTÕES PONTUAIS

- Direitos reais de garantia – não sujeitos ao ‘geo’ por não se enquadrar nas hipóteses de exigência – art. 10 Decr. 4.449/2002 e art. 2º Decr. 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 500has – AC nº 2010.002755-7 TJMS – Decisão de Itaqui – 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

QUESTÕES PONTUAIS

- 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’

QUESTÕES PONTUAIS

- Desmembramento – parcela e não o imóvel todo – Decisão de Cruz Alta – Processo nº 011/1.05.0000552-3
- Usucapião - item 3, capítulo III da Norma de Execução INCRA nº 92, de 22fev2010
- Renúncia de propriedade – desnecessidade do ‘geo’
- Ações judiciais cujo objeto central é o imóvel – ‘geo’ 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 Decr. 4.449/2002 – *“não serão opostas ao memorial georreferenciado as discrepâncias de área constantes da matrícula do imóvel”* – INCRA verifica - capítulo VIII da Norma de Execução INCRA nº 92, de 22fev2010
- É possível ‘geo’ sem certificação? Não há ‘geo’ sem certificação – Parecer Normativo nº 243/05 CGJ-SP

QUESTÕES PONTUAIS

- Imóvel para efeitos do 'geo' – identificação das matrículas que compõem o imóvel – uma certificação - item 4, capítulo III da Norma de Execução INCRA nº 92, de 22fev2010
- Documentos a serem apresentados ao Registro de Imóveis – memorial georreferenciado, acompanhado de requerimento, planta, certificação do INCRA (com validade pelo prazo do CCIR), CCIR, ITR, ART, declaração do interessado de que não houve alteração das divisas e declaração expressa dos confrontantes de que as divisas foram respeitadas, com as firmas reconhecidas
- Diferença encontrada em imóvel condominial – partilha proporcional – analogia à regra do § único do art. 1.315 CCB
- Condomínio – ausência da vênua de algum condômino – notificação conforme o art. 213 LRP

QUESTÕES PONTUAIS

- Emolumentos – sem valor econômico
- Área rural em zona urbana – destinação
- Imóvel rural – para o INCRA considera-se um único imóvel duas ou mais áreas confinantes, com uma ou mais matrículas ou transcrições pertencentes ao mesmo proprietário, mesmo na ocorrência das hipótese abaixo:
 - I - estar situado, total ou parcialmente, em um ou mais municípios ou em mais de uma Unidade da Federação;
 - II - estar situado, total ou parcialmente, em zona rural ou urbana;
 - III - ter interrupções física por cursos d'água, estradas ou outro acidente geográfico, desde que seja mantida a unidade econômica, ativa ou potencial. (item 2 do capítulo II da Norma de Execução INCRA nº 92, de 22fev2010)

QUESTÕES PONTUAIS

- Áreas públicas no interior do imóvel – apossamento administrativo
 - Bens públicos de uso comum do povo: rios, mares, estradas, ruas e praças (art. 99, I, CCB)
- 1. Rodovias e estradas:** deve ser segregada a área pública – definição de cada gleba – imóvel público fica na matrícula mãe ou abre-se nova matrícula em nome do proprietário com afetação - não sendo possível quantificar exatamente a parcela da estrada ou rodovia ela não secciona a propriedade – entrecorta a propriedade
 - 2. Ferrovias:** deve ser segregada a área pública – definição de cada gleba, até o limite da faixa de domínio – imóvel público fica na matrícula mãe ou abre-se nova matrícula em nome do proprietário com afetação

QUESTÕES PONTUAIS

3. **Reservatórios de usinas hidrelétricas:** deve ser segregada a área pública – definição de cada gleba, até o limite da quota de desapropriação fornecida pela concessionária responsável pelo reservatório
4. **Linhas de transmissão, gasoduto, oleoduto, entre outros:** não segrega - identificadas no memorial para averbação na matrícula

(itens 1 a 4 do capítulo V da Norma de Execução INCRA nº 92, de 22fev2010)

QUESTÕES PONTUAIS

- **Rios públicos ou privados** – Código de Águas vigente ([DECRETO Nº 24.643, DE 10 DE JULHO DE 1934](#)) – são públicos os navegáveis e particulares os não navegáveis – se público deve ser segregado – se particular é acidente geográfico que não secciona juridicamente a propriedade
- **Margens dos rios públicos** – são públicas salvo prova de propriedade ou de concessão emanada do Poder Público – RE 10.042-SP, REsp 443.370 e REsp 637.726 – faixa de 15 metros do ponto médio das enchentes ordinárias ou 33 metros da preamar média de 1831, se o rio estiver ao alcance das marés
- Imóvel georreferenciado – desmembramento e unificação – novo ‘geo’ e certificação – item 2 do capítulo II da Norma de Execução INCRA nº 92, de 22fev2010

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 de Imóveis Rurais - Conceito de Unidade Imobiliária** - Eduardo Augusto → http://www.educartorio.com.br/docs_Ilseminario/ConceitodelmoveIRuralparaGeorreferenciamento_EduardoAugusto.pdf

LEITURAS OBRIGATÓRIAS

- **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>

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

- Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001
- Decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002
- Decreto nº 5.570, de 31 de outubro de 2005
- Portaria nº 954, de 13 de novembro de 2002
- Portaria nº 1.101, de 17 de novembro de 2003 – Norma técnica para georreferenciamento de imóveis rurais – 2ª. Edição

(http://www.incra.gov.br/portal/images/arquivos/norma_tecnica_georreferenciamento.pdf)

- Instrução Normativa nº 25, de 28 de novembro de 2005
- Instrução Normativa nº 26, de 28 de novembro de 2005
- Norma de Execução INCRA/DF/ nº 92, de 22 de fevereiro de 2010

Contato:

Julio Cesar Weschenfelder

Registros Públicos de Vera Cruz-RS

Fone 0XX5137181919

e-mail julio@weschenfelder.com.br

Mensagem

“Pedi a luz que deve clarear o vosso caminho, e ela vos será dada; pedi a força de resistir ao mal, e a tereis; pedi a assistência dos bons Espíritos, e eles virão vos acompanhar e, como o anjo de Tobias, vos servirão de guias; pedi bons conselhos, e não vos serão jamais recusados; batei a nossa porta, e ela vos será aberta, mas pedi sinceramente, com fé, fervor e confiança; apresentai-vos com humildade e não com arrogância; sem isso, sereis abandonados às vossas próprias forças, e as próprias quedas que tereis serão a punição do vosso orgulho.

Tal é o sentido destas palavras: Procurai e achareis, batei e se vos abrirá”. (KARDEC - O Evangelho segundo o Espiritismo, pág. 293)