

**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**

***PERGUNTAS E RESPOSTAS DO COLÉGIO  
REGISTRAL E DO IRIB***

**Julio Cesar Weschenfelder**

## PERGUNTAS E RESPOSTAS DO COLÉGIO REGISTRAL

### PERGUNTA:

1-Uma área rural com 3.336ha esta registrada em várias transcrições como frações ideais. Hoje, precisamos registrar uma Penhora de 25ha sobre uma destas frações. Perguntamos : Podemos abrir uma Matrícula para todo a área, ou seja para os 3.336ha sem o georreferenciamento e logo registrar a penhora?  
2-De uma área rural de 1.100ha, já Matriculada, foi Arrematada 200ha. Perguntamos: Podemos efetuar o registro da Carta sem o georreferenciamento?

### RESPOSTA:

"Prezada Colega:

A Lei nº 6.015/73 estabelece em seu regramento o princípio da unitariedade, acentuando que cada imóvel terá matrícula própria.

A Consolidação Normativa Notarial e Registral (Prov. 01/98-CGJ), no art. 327, ratifica o Posicionamento legal, ressaltando, contudo, a possibilidade de abertura de matrícula de fração ideal quando não houver condições de recompor o todo do imóvel, verbis: "Art. 327. A matrícula, na impossibilidade eventual de abranger todo o imóvel, será efetivada pelos

elementos constantes no registro imediatamente anterior, embora ainda de fração ideal."

Destarte, quando for aberta matrícula de um imóvel condominial, deverá ser feito o levantamento das transcrições e eventuais matrículas originárias, abrindo-se a matrícula da integralidade, mencionando-se os proprietários, respectivas frações ideais e procedência.

Logo, respondendo ao primeiro questionamento, (1) deve ser aberta a matrícula da área de 3.336has. e após ser registrada a penhora caso o título preencha os requisitos legais, independentemente de georreferenciamento.

Quanto ao segundo questionamento, (2) o Colégio Registral firmou posicionamento de que a necessidade de georreferenciamento nos autos judiciais de que trata o parágr. 3º do art. 225 da Lei nº 6.015/73, dado o contido no art. 2º, I, do Decr. 5.570/2005, se dá apenas para aqueles processos judiciais cujo objeto central da ação seja o próprio imóvel, v.g., usucapião, retificação, divisão e extinção de condomínio, demarcação, desapropriação etc., não alcançando, por conseguinte, partilhas por inventário ou arrolamento, separação ou divórcio, penhora, arrematação, adjudicação, entre outros, em que o imóvel é afetado reflexamente.

Entretanto, tratando-se de ato de transmissão, em que a área arrematada (200has) faz parte de uma área maior de 1.100has, será necessário o georreferenciamento da área maior para possibilitar o registro da carta de arrematação, salvo decisão judicial expressa exonerando o arrematante de tal providência.

Saudações,

Colégio Registral do Rio Grande do Sul"

### PERGUNTA:

Tenho as seguinte dúvidas:

a) duas matrículas certas e determinadas, com 1.200ha, no georeferenciamento foi encontrado 1.203ha, já adquiri a certificação do Incra. Qual o procedimento junto ao Registro de Imóveis, quais os documentos necessários para esse georeferenciamento? Qual o teor do requerimento, qual a comprovação?

b) A gleba legal poderá identificar o imóvel rural, que está em condomínio ou terei que fazer uma extinção de condomínio. obrigado pela atenção

### RESPOSTA:

"Prezada Senhora:

Em atenção a vossa indagação sobre o georreferenciamento de dois imóveis cuja área total é de 1.200has(tendo sido encontrado no geo 1.203has.), informamos inicialmente que o conceito de imóvel para fins de georreferenciamento é o que consta da matrícula (art. 227 da Lei nº 6.015/73), isto é, vale o princípio da unitariedade da matrícula que prescreve que a cada imóvel haverá uma matrícula.

Assim, se as duas matrículas informadas são de imóveis certos e determinados(não condominiais), deve ser aferida a área de cada um deles para sabermos se estão ou não sujeitos ao imediado georreferenciamento(atualmente áreas superiores a 1.000has.).

Caso haja o interesse na unificação das áreas autônomas, se contíguas, será necessária a apresentação de requerimento de unificação das matrículas para após proceder-se aos atos pertinentes ao georreferenciamento, não sendo opostas ao memorial georreferenciado as discrepâncias de área constantes da matrícula do imóvel(1.200has para 1.203has.), conforme disposto no art. 9º, parágr. 4º, Decreto nº 4.449/2002, desde que respeitadas as divisas originárias.

Entretanto se os dois imóveis são partes ideais condominiais de uma área de 1.200has. o geo é necessário, porquanto as frações ideais não constituem imóvel autônomo, mas partes de um imóvel maior, neles insertas.

Para tanto, nos termos do art. 9º do Decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002, deverá ser apresentado requerimento, acompanhado de planta e memorial descritivo, certificação expedida pelo INCRA, contendo declaração firmada sob pena de responsabilidade civil e criminal, com firma reconhecida, de que foram respeitados os direitos dos confrontantes, CCIR/INCRA e da prova de quitação do ITR dos últimos cinco

exercícios (que pode ser por certidão da Delegacia da Receita Federal), além da declaração expressa dos confinantes de que os limites divisórios foram respeitados, com suas respectivas firmas reconhecidas.

Veja o disposto no art. 9º citado:

"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 - ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e com precisão posicional a ser estabelecida em ato normativo, inclusive em manual técnico, expedido pelo INCRA. § 1o 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. § 2o A certificação do memorial descritivo pelo INCRA não implicará reconhecimento do domínio ou a exatidão dos limites e confrontações indicados pelo proprietário. § 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. (Redação dada pelo Decreto nº 5.570, de 2005) § 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. (Redação dada pelo Decreto nº 5.570, de 2005) § 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 declaração firmada sob pena de responsabilidade civil e criminal, com firma reconhecida, de que foram respeitados os direitos dos confrontantes, acompanhado da certificação prevista no § 1o deste artigo, do CCIR e da prova de quitação do ITR dos últimos cinco exercícios, quando for o caso. (Redação dada pelo Decreto nº 5.570, de 2005) § 6o A documentação prevista no § 5o deverá ser acompanhada de declaração expressa dos confinantes de que os limites divisórios foram respeitados, com suas respectivas firmas reconhecidas. § 7o Quando a declaração for manifestada mediante escritura pública, constituir-se-á produção antecipada de prova. § 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. (Redação dada pelo Decreto nº 5.570, de 2005) § 9o Em nenhuma hipótese a adequação do imóvel às exigências do art. 176, §§ 3o e 4o, e do art. 225, § 3o, da Lei no 6.015, de 1973, poderá ser feita sem a certificação do memorial descritivo expedida pelo INCRA. (Incluído pelo Decreto nº 5.570, de 2005)

Relativamente ao "Gleba Legal", é possível a regularização de parcelas de imóveis rurais registradas em condomínio, sem a extinção total deste, desde que estas parcelas estejam localizadas de fato, ou seja, pro divisas, observada a fração mínima de parcelamento do imóvel que se pretende localizar e daquele que remanesce. (art. 1º do Prov. 07/2005-CGJ).

Para tanto, o proprietário deve procurar um Tabelião da sua confiança, que lavrará escritura declaratória, com a anuência dos confrontantes de sua área apenas.

Caso pretenda cumular a localização da parcela com a retificação para inclusão de medidas lineares, por exemplo, será necessária a contratação de serviços técnicos para confecção de planta e memorial descritivo, que servirão para a instrumentalização da escritura referida.

Saudações,

Colégio Registral do Rio Grande do Sul"

---

#### PERGUNTA:

Em uma retificação quantitativa de área rural em que há diversos condôminos, como proceder em relação ao aumento de área (ou diminuição) de cada condômino se a medição (obrigatoriamente) é da área total? Deve-se colocar na matrícula que cada condômino teve um aumento (diminuição) proporcional de área?

Exemplificando:

Matrícula XXXX - área 500 ha

R.1 - 100 ha - João

R.2 - 200 ha - José

R.3 - 50 ha - Maria

R.4 - 120 ha - Joana

R.5 - 30 ha - Luís

Área correta, conforme medição: 550 ha

Retifica-se a área para 550 ha, sendo que cada condômino acrescerá 10% em sua área? Faz-se a Av. 6 para se retificar a área de 500 ha para 550 ha e coloca-se que cada proprietário teve um "acréscimo" de 10% em sua área? Faz-se uma averbação correspondente a cada registro? Existe alguma outra maneira?

E no caso de georreferenciamento, utiliza-se o mesmo procedimento?

Obrigada,

Se, por exemplo, uma área rural tem 500ha na matrícula e, na medição forem encontrados 535ha

Como proceder em um caso de retificação de área rural quando houver diversos condôminos

RESPOSTA:

"Prezada Associada

A diferença apurada para mais ou para menos na retificação de um imóvel condominial é repartida proporcionalmente ao quinhão de cada condômino.

Se originalmente determinado condômino detinha 20% do imóvel, ele continuará a deter os mesmos 20% após o procedimento retificatório, o que significa que o aumento ou a diminuição da área deste condômino será proporcional a este percentual no final.

Não é possível admitir-se na retificação de imóvel condominial que essa diferença não respeite essa proporcionalidade, para, por exemplo, afirmar que uma diferença a maior pertença isoladamente a um determinado condômino. Isso importaria em usucapião, do qual não se trata a retificação.

Caso tal condômino detenha a posse sobre a diferença de área a maior, deverá adquirir seu domínio dos demais condôminos através de ato translativo próprio, ou, deverá ser feita a prévia extinção do condomínio para a localização de tal parcela, para então retificá-la isoladamente.

Saudações,

Colégio Registral do Rio Grande do Sul"

---

PERGUNTA:

GEORREFERENCIAMENTO

Havendo usufruto na matrícula, o requerimento para o georreferenciamento deve ser assinado pelo nú-proprietário e por todos os usufrutuários?

RESPOSTA:

"Prezada Associada

O requerimento para o georreferenciamento deve ser firmado pelo nú-proprietário porque, afinal, ele é o proprietário do imóvel, bem como pelo usufrutuário, porque este é quem detém a posse sobre o bem.

Todavia, se o INCRA aceitar que o 'geo' seja requerido apenas por um deles e, não havendo dúvida de que o imóvel georreferenciado é mesmo aquele da matrícula a que se refere, não há problema em aceitar.

Saudações,

Colégio Registral do Rio Grande do Sul"

---

PERGUNTA:

Bom dia!

Apresentada a documentação referente a georreferenciamento, Consulto: O imóvel entre vários outros confrontantes, confronta também com a Estrada Municipal, Rio Vacacaí e com a faixa de domínio da RFFSA. É obrigatória a anuência destes? E, se obrigatório, quem é o responsável?

RESPOSTA:

"Prezado Associado

Em caso de retificação de imóvel que confronta com Estrada Municipal, com o Rio Vacacaí e com a faixa de domínio da RFFSA, as anuências do Município e da RFFSA serão necessárias.

Se o imóvel retificando confrontar com rio, lago ou mar, desnecessária qualquer anuência. Todavia, em se tratando de sanga ou arroio, a divisa da propriedade de imóveis separados por sangas e arroios se dá em função da mediatrix, caso em que o confrontante do outro lado da sanga ou arroio deverá prestar sua anuência.

Como se trata de retificação motivada pelo georreferenciamento, o aval do INCRA mediante a expedição da certificação não substitui o papel do Registrador na qualificação do título, pois esta certificação pelo INCRA não importa no reconhecimento do domínio ou na exatidão dos limites e das confrontações indicados pelo proprietário, mas apenas que não há sobreposição de áreas de acordo com o cadastro do órgão.

Logo, caso algum confrontante não haja ofertado sua anuência no processo de certificação pelo INCRA, o Registrador Imobiliário deverá atender ao disposto no § 8º do art. 9º do Decr. 4.449/2002, com redação dada pelo Decr. nº 5.570/2005, procedendo de acordo com os §§ 2º, 3º, 4º, 5º e 6º do Decr. 4.449/2002.

Saudações,

Colégio Registral do Rio Grande do Sul"

---

PERGUNTA:

Ingressou na Serventia Mandado de Registro de Penhora que tem como objeto uma área de 128 hectares, dentro de área maior de 514 hectares. Ocorre que o imóvel faz parte de transcrição datada de 1970, ou seja, será feita abertura de matrícula. Neste sentido, sendo a área superior a 500 hectares, a dúvida está em saber: existe a necessidade ou não de ser exigido o prévio georreferenciamento?

RESPOSTA:

"Prezado(a) Associado(a)

O registro da penhora não reclama o georreferenciamento do imóvel rural, não importando a dimensão da área.

Entre os atos sujeitos ao 'geo', observados os prazos contidos no Decr. 4.449/2002, estão: desmembramento, parcelamento ou remembramento, alienação, criação ou alteração da descrição do imóvel, resultante de qualquer procedimento judicial ou administrativo.

Veja-se o disposto no Decr. 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 5.570, de 2005)

I - noventa dias, para os imóveis com área de cinco mil hectares, ou superior;

II - um ano, para os imóveis com área de mil a menos de cinco mil hectares;

III - cinco anos, para os imóveis com área de quinhentos a menos de mil hectares; (Redação dada pelo Decreto nº 5.570, de 2005)

IV - oito anos, para os imóveis com área inferior a quinhentos hectares. (Redação dada pelo Decreto nº 5.570, de 2005)

§ 1º. Quando se tratar da primeira apresentação do memorial descritivo, para adequação da descrição do imóvel rural às exigências dos §§ 3o e 4o do art. 176 e do § 3o do art. 225 da Lei no 6.015, de 1973, aplicar-se-ão as disposições contidas no § 4o do art. 9o deste Decreto. (Redação dada pelo Decreto nº 5.570, de 2005)

§ 2º. Após os prazos assinalados nos incisos I a IV do caput, fica defeso ao oficial do registro de imóveis a prática dos seguintes atos registrares envolvendo as áreas rurais de que tratam aqueles incisos, até que seja feita a identificação do imóvel na forma prevista neste Decreto: (Redação dada pelo Decreto nº 5.570, de 2005)

I - desmembramento, parcelamento ou remembramento; (Incluído pelo Decreto nº 5.570, de 2005)

II - transferência de área total; (Incluído pelo Decreto nº 5.570, de 2005)

III - criação ou alteração da descrição do imóvel, resultante de qualquer procedimento judicial ou administrativo. (Incluído pelo Decreto nº 5.570, de 2005)

§ 3º. Ter-se-á por início de contagem dos prazos fixados nos incisos do caput deste artigo a data de 20 de novembro de 2003. (Incluído pelo Decreto nº 5.570, de 2005)

Saudações,

Colégio Registral do Rio Grande do Sul"

---

PERGUNTA:

Georreferenciamento - Na matrícula, assim está disposto: "Uma parte ideal de 200ha, dentro da área de 1.300ha, que por sua vez dentro de maior área (não menciona quantos ha) ...". Quando o proprietário pretender vender a

área de 200ha, será necessário o georreferenciamento? Aplica-se a mesma regra se fizer o gleba legal?

RESPOSTA:

Caso se pretenda a alienação desta parte ideal integrante de um todo maior que 500has, não há dúvidas, o georreferenciamento da área maior será imperativo. Todavia, quanto ao gleba legal, há divergências sobre a necessidade ou não do georreferenciamento quando a parcela a ser localizada for menor do que aquela prevista na legislação (menor de 500has). Os que defendem que o 'geo' é desnecessário se a parcela a ser localizada for menor do que a prevista na legislação (menor de 500has) apegam-se ao fato desta área estar cadastrada individualmente pelo INCRA e ao contido no art. 10 do Prov. 07/2005, segundo o qual "a necessidade ou não de prévio georreferenciamento "DA PARCELA A SER LOCALIZADA" será determinada de acordo com as normas da legislação federal", isso porque o Provimento criou um regime de exceção inexistente noutros cantos do país referindo apenas a parcela como ponto de partida para esta definição. Neste sentido as anexas decisões proferidas nos Juízos da comarca de Bagé e da comarca de Cruz Alta. Todavia, não há unanimidade neste entendimento, pois há aqueles que defendem que sendo o imóvel condominial, o que deve ser levado em conta para a verificação da necessidade ou não do 'geo' é a área total no qual está inserida a parcela que se pretende localizar e assim, se esta área total ultrapassar hoje 500has, o georreferenciamento da área total seria necessário. Assim, a par destes argumentos, ficará a critério do Associado formar sua convicção e eleger seu posicionamento diante da dupla interpretação que vem sendo dada a hipótese acima aventada.

---

PERGUNTA:

Solicitamos mais uma vez a ajuda desse prestigioso Colégio para formular a seguinte pergunta, orientando-me como proceder nessa nova situação surgida para nós registradores:

Quando surgiu a Lei do Georreferenciamento, foram definidos prazos pelo INCRA de acordo com a área total do imóvel na Matrícula. Imediatamente o Colégio Notarial "criou" uma "solução" para o problema, orientando os Tabeliães de Notas a observarem nas escrituras que as partes ficavam cientes de que não poderiam registrar a referida escritura enquanto não fosse georreferenciada a área e aditada a escritura original, e aí sim apresenta-la para registro.

Esse posicionamento, na prática, criou um problema sério que, como sempre, fica sob a responsabilidade do registrador. Acontece que o comprador de posse da escritura, e para se resguardar de uma possível restrição judicial por dívidas do vendedor sobre o imóvel, ou até mesmo que o vendedor não muito honesto em alguns casos, possa vender outra vez o mesmo imóvel ou até mesmo hipotecá-lo para garantir dívidas futuras ou já existentes.

Diante desse dilema, ficam os compradores querendo "achar" as mais diversas soluções, enquadrando-as nos mais "simpáticos" artigos do C.C., Lei dos Registros Públicos, etc..., querendo, pelo menos "averbar" a existência da escritura visando uma publicidade, ainda que precária, para assegurar o seu direito.

Pergunta-se: Como proceder nesses casos? Quais as soluções?

RESPOSTA:

"Prezado Associado

Em atenção à consulta informamos que a escritura lavrada sem a observância da descrição imposta pelo georreferenciamento poderá ser registrada após a averbação da retificação ocasionada pelo 'geo' independentemente de sua re-ratificação, conforme estabelecido pelo art. 16 do Decreto nº 4.449/2002 c/c art. 213, parágrafo 13, LRP, isso mediante requerimento expresso do adquirente.

Em que pese o contido no art. 167, II, 5 e 246 LRP, não é possível uma averbação/notícia da existência de tal escritura pública de alienação, por contrariar o sistema do georreferenciamento imposto pela Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001.

Não se ignora a possibilidade de uma possível restrição judicial por dívidas do vendedor sobre o imóvel, ou mesmo do vendedor desonesto vendê-lo outra vez ou até mesmo hipotecá-lo para garantir dívidas futuras ou já existentes. Entretanto estas questões se resolvem noutra seara.

A eventual constrição ou restrição judicial por dívidas do vendedor poderá ser combatida através de embargos de terceiros movidos pelo adquirente.

Já uma nova alienação do bem a terceiro, ou mesmo a constituição de hipoteca sobre ele, pendente o registro da escritura feita ao primeiro adquirente, resolve-se através do processo penal correspondente, salientando-se que mesmo admitindo-se a hipótese de averbação sugerida, no direito brasileiro a propriedade se transfere tão somente pelo registro do título (art. 1245 CCB).

O fato é que o 'geo' tem de ser feito, porque admitida a hipótese ventilada, de uma simples averbação/notícia, estar-se-ia criando uma terceira via não prevista em Lei, que acarretaria a burla às imposições da citada Lei nº 10.267/2001.

Sobressai o fato de que o comprador sabia do problema (constou na escritura) e que deveria ter providenciado o imediato georeferenciamento.

Enquanto isso, poderá protocolar a escritura (e tornar a protocolar, se não conseguir fazer o "geo" a tempo). Essa reprotocolização não é solução mas, pelo menos, vai gerando reserva de prioridade e constituindo-se em aviso a quem pedir certidão negativa para receber em hipoteca ou comprar o imóvel.

Fora disso, somente através de medida judicial.

Saudações,

Colégio Registral do Rio Grande do Sul"

---

PERGUNTA:

Minha dúvida refere-se ao georreferenciamento no tocante à necessidade ou não da certificação feita pelo INCRA.

Tal questionamento objetiva esclarecer posicionamentos diversos entre colegas: uns entendem que deve haver todo o trâmite da Lei, outros entendem que basta constar da ART que o imóvel foi georreferenciado.

Qual é a posição da entidade?

RESPOSTA:

"Prezada Associada

Não há georreferenciamento sem certificação pelo INCRA.

Neste sentido o § 9º do Decr. 4.449/2002, verbis:

"Art. 9º. ...

§ 9º. Em nenhuma hipótese a adequação do imóvel às exigências do art.176, §§ 3o e 4o, e do art. 225, § 3o, da Lei no 6.015, de 1973, poderá ser feita sem a certificação do memorial descritivo expedida pelo INCRA."

Logo, não é possível proceder aos atos tendentes à adequação do imóvel ao georreferenciamento sem que o memorial haja sido certificado pelo INCRA.

Saudações,

Colégio Registral do Rio Grande do Sul"

---

PERGUNTA:

Ingressou na Serventia um Contrato de Arrendamento de Imóvel pertencente à União, com área total na transcrição de 1.236,00 hectares. O contrato arrenda 1.084,00 hectares, por sua vez, divididos em duas partes, uma para pecuária com 757ha e outra pra agricultura com 327,00ha, descritas e georreferenciadas no instrumento. Como a citada área não está matriculada por tratar-se de transcrição do ano de 1956, questiono: a) deve ser exigido o georreferenciamento da área total, haja vista a necessidade de abertura de matrícula?

RESPOSTA:

"Prezada Associada

As hipóteses e prazos em que o georreferenciamento é obrigatório estão previstas no art. 10 do Decr. 4.449/2002, verbis:

"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 5.570, de 2005)

I - noventa dias, para os imóveis com área de cinco mil hectares, ou superior;

II - um ano, para os imóveis com área de mil a menos de cinco mil hectares;

III - cinco anos, para os imóveis com área de quinhentos a menos de mil hectares; (Redação dada pelo Decreto nº 5.570, de 2005)

IV - oito anos, para os imóveis com área inferior a quinhentos hectares. (Redação dada pelo Decreto nº 5.570, de 2005)

§ 1º. Quando se tratar da primeira apresentação do memorial descritivo, para adequação da descrição do imóvel rural às exigências dos §§ 3o e 4o do art. 176 e do § 3o do art. 225 da Lei no 6.015, de 1973, aplicar-se-ão as disposições contidas no § 4o do art. 9o deste Decreto. (Redação dada pelo Decreto nº 5.570, de 2005)

§ 2º. Após os prazos assinalados nos incisos I a IV do caput, fica defeso ao oficial do registro de imóveis a

prática dos seguintes atos registrais envolvendo as áreas rurais de que tratam aqueles incisos, até que seja feita a identificação do imóvel na forma prevista neste Decreto: (Redação dada pelo Decreto nº 5.570, de 2005)  
I - desmembramento, parcelamento ou remembramento; (Incluído pelo Decreto nº 5.570, de 2005)  
II - transferência de área total; (Incluído pelo Decreto nº 5.570, de 2005)  
III - criação ou alteração da descrição do imóvel, resultante de qualquer procedimento judicial ou administrativo. (Incluído pelo Decreto nº 5.570, de 2005)

§ 3º. Ter-se-á por início de contagem dos prazos fixados nos incisos do caput deste artigo a data de 20 de novembro de 2003.

Na hipótese citada pela colega, caso haja desmembramento do imóvel em duas glebas menores, a área total e as áreas resultantes do desmembramento deverão estar georreferenciadas, com a devida certificação pelo INCRA.

Salientamos, por fim, em princípio não seria necessário para o registro do arrendamento o desmembramento do imóvel, pois, via de regra o que vai ser registrado é o Contrato de Arrendamento sobre a área de 1.084 hectares,

sendo que parte com 757has destinados para pecuária e parte com 327,00has para agricultura.

Saudações,

Colégio Registral do Rio Grande do Sul"

---

PERGUNTA:

Boa Tarde!

Imóvel rural com 716 hectares(condomínio), sendo:

264 ha de propriedade de Paulo

45 ha de propriedade de Ernando

55 ha de propriedade de Agnelo

176 ha de propriedade de Marcos

177 ha de propriedade de Maria.

Marcos, através de Escritura Pública de Compra e Venda, vendeu neste mês de Janeiro de 2009 os 176 hectares para Antonio, dentro da área maior. Não fez o georreferenciamento.

PERGUNTA:

Deve ser exigido o georreferenciamento de toda a área tendo em vista tratar-se de um condomínio com mais de 500 hectares? (art.10 Dec.4449/2002 - e Dec.5570/2005) OU é possível registrar sem exigir o georreferenciamento. Tendo em vista que o proprietário está vendendo toda sua área, e a mesma é menor que 500 hectares?

RESPOSTA:

"Prezada Associada

Se a área maior estiver acima do limite para a dispensa do georreferenciamento, ou seja, acima de 500has, o geo é imperativo, não importando que a parcela que está sendo alienada em condomínio seja inferior àquele limite.

Saudações,

Colégio Registral do Rio Grande do Sul"

---

PERGUNTA:

Recebi para registro um MANDADO DE REGISTRO DE USUCAPIÃO, de um terreno de cultura com a área de 131,99ha, com a autuação da inicial feita em data de 16 de agosto de 2004, cuja descrição veio exposta com coordenadas, vértices, ângulos, etc., portanto com data anterior ao decreto 5570/2005.

Dúvida:

1) Se o imóvel encontra-se descrito nos moldes da Lei 10.267, poderei eu abrir matrícula, registrando o título sem a devida CERTIFICAÇÃO DO INCRA?

RESPOSTA:

"Prezada Associada

Não há descrição georreferenciada sem certificação pelo INCRA.

Neste sentido a dicção do art. 9º, § 9º, do Decr. 4.449/2002, segundo o qual "Em nenhuma hipótese a adequação do imóvel às exigências do art.176, §§ 3o e 4o, e do art. 225, § 3o, da Lei no 6.015, de 1973, poderá ser feita sem a certificação do memorial descritivo expedida pelo INCRA. (Incluído pelo Decreto nº 5.570, de 2005)".

Não destoam o entendimento do Eduardo Augusto (in Boletim Eletrônico IRIB nº 3205), para quem "O imóvel rural beneficiado pelo prazo carencial do artigo 10 do decreto regulamentador, será georreferenciado se o seu titular assim desejar. Caso opte pela retificação da descrição tabular de seu imóvel pela nova técnica, deverá antes obter a certificação do Incra."

Informamos, outrossim, que há publicada na seção Perguntas & Respostas uma consulta respondida nos seguintes termos:

"Publicada em 29/10/2008

Prezada Associada

Não há georreferenciamento sem certificação pelo INCRA.

Neste sentido o § 9º do Decr. 4.449/2002, verbis:

"Art. 9º. ...

§ 9º. Em nenhuma hipótese a adequação do imóvel às exigências do art.176, §§ 3o e 4o, e do art. 225, § 3o da Lei no 6.015, de 1973, poderá ser feita sem a certificação do memorial descritivo expedida pelo INCRA."

Logo, não é possível proceder aos atos tendentes à adequação do imóvel ao georreferenciamento sem que o memorial haja sido certificado pelo INCRA.

Saudações,

Colégio Registral do Rio Grande do Sul"

Note que a expressão "adequação do imóvel" às exigências do art.176, §§ 3o e 4o, e do art. 225, § 3o, da Lei no 6.015, de 1973 conduz à simples utilização da sistemática de descrição do imóvel georreferenciada ao Sistema Geodésico Brasileiro e quem a pretenda utilizar, deve buscar a certificação pelo INCRA em atendimento ao comando do citado art. 9º, § 9º, do Decr. 4.449/2002.

Saudações,

Colégio Registral do Rio Grande do Sul"

---

PERGUNTA:

Solicito ao Colégio Registral orientações sobre o que segue:

Georreferenciamento. No município sob a minha jurisdição praticamente todos os imóveis rurais encontram-se em condomínio, estando matriculados como parte ideal. Ex. área de 50,0 has, em condomínio dentro de área maior. Para verificar qual a área do condomínio, solicito certidão do Serviço Registral de origem (pois este Serviço tem apenas seis anos), se o condomínio for acima de 500,00 hectares, determino que seja feito o georreferenciamento, ou que seja localizada a parcela, retificando a escritura de C.V. Como há posições diferenciadas entre os colegas dos municípios vizinhos, as partes indagam, que legislação é essa, que cada Registrador elege seu posicionamento? Pergunto: O procedimento que estou adotando é correto? Qual a posição da entidade?

RESPOSTA:

"Prezada Associada

Caso se pretenda a alienação de parte ideal integrante de um todo maior que 500has, não há dúvidas, o georreferenciamento da área maior será imperativo.

Todavia, quanto ao gleba legal, há divergências sobre a necessidade ou não do georreferenciamento quando a parcela a ser localizada for menor do que aquela prevista na legislação (menor de 500has).

Os que defendem que o 'geo' é desnecessário se a parcela a ser localizada for menor do que a prevista na legislação (menor de 500has) apegam-se ao fato desta área estar cadastrada individualmente pelo INCRA e ao contido no art. 10 do Prov. 07/2005, segundo o qual "a necessidade ou não de prévio georreferenciamento "DA PARCELA A SER LOCALIZADA" será determinada de acordo com as normas da legislação federal", isso porque o Provimento criou um regime de exceção inexistente noutros cantos do país referindo apenas a parcela como ponto de partida para esta definição.

Neste sentido as anexas decisões proferidas nos Juízos da comarca de Bagé e da comarca de Cruz Alta.

Todavia, não há unanimidade neste entendimento, pois há aqueles que defendem que sendo o imóvel condôminial, o que deve ser levado em conta para a verificação da necessidade ou não do 'geo' é a área total no qual está inserida a parcela que se pretende localizar e assim, se esta área total ultrapassar hoje 500has, o georreferenciamento da área total seria necessário.

Assim, a par destes argumentos, ficará a critério da Associada formar sua convicção e eleger seu posicionamento diante da dupla interpretação que vem sendo dada a hipótese acima aventada.

Saudações,

Colégio Registral do Rio Grande do Sul"

---

PERGUNTA:

Uma escritura de CV de parte ideal, cujo condomínio não ultrapassa 1.000 hectares foi realizada em 11.07.2008, quando não havia necessidade do georreferenciamento. Para registrá-la hoje, o registrador deve exigir o geo?

RESPOSTA:

"Prezada Associada

Quanto à incorporação de empresa e alteração de sua denominação social, as hipóteses são regidas pelos arts. 417 e 418 CNRR-RS, abaixo transcritos:

Art. 417. Os atos de transferência de imóveis para empresas comerciais, decorrentes de integralização de cota de capital serão objeto de registro.

§ 1º. Os atos de transferência de imóveis decorrentes de fusão ou cisão de empresa serão objeto de registro.

§ 2º. Os atos de transferência de imóveis decorrentes de incorporação total de empresa serão objeto de averbação.

Art. 418. A alteração do nome das pessoas jurídicas e a transformação do tipo societário serão objeto de averbação.

Para tanto, fotocópia autenticada da certidão expedida pela Junta Comercial será suficiente, desnecessário o documento original.

A procuração deve conter poderes suficientes ao pleito e, quanto à avaliação, a guia é necessária pois compete à autoridade fazendária o reconhecimento das exonerações tributárias (art. 447 CNRR/RS).

Já quanto à descrição do imóvel e número de seu registro, conforme previsto nos arts. 222 e 225 da Lei nº 6.015/73, estas informações devem estar contidos nos instrumentos arquivados na Junta Comercial, em especial no protocolo de incorporação, eis que trata-se do patrimônio transferido na operação. Caso não esteja descrito, supre a ausência a informação no requerimento.

Relativamente ao 'geo', a área já está abrangida pela exigência, mesmo que a escritura tenha sido lavrada ao tempo em que ainda não era exigível, eis que o comando da exigência é dirigido ao Registrador por ocasião da apresentação do título a registro (art. 10, § 2º do Decr. 4.449/2002).

Saudações,

Colégio Registral do Rio Grande do Sul"

---

PERGUNTA:

Há possibilidade de Localizar imóvel rural (através de Esc. Púb.

Declaratória de Localização) de uma fração de terras, com a área de 777,23has., dentro de área maior de 1.874,8620has., sem o Georreferenciamento, uma vez as outras partes (condôminos), expressaram que no momento não pretendem fazer o GEO.

A partir de 20 de novembro de 2008, a exigência será aplicável aos imóveis rurais com área superior a 500 ha. (obrigado)

RESPOSTA:

"Prezado Associado

Se a área que se pretende localizar possui 777,23has, inequivocamente o georreferenciamento é necessário.

Por outro lado, lembramos que em imóvel condominial, se algum dos condôminos "não quiser participar" do procedimento de georreferenciamento da área toda, a questão se resolve com a notificação deste condômino (a semelhança do que ocorre com a notificação do confrontante que não anuiu previamente no processo de retificação imobiliária) para se manifestar, querendo, sobre o pedido.

É claro que, num primeiro momento, ao condômino requerente tocará o ônus do custeio do 'geo', cabendo-lhe, após, o ressarcimento da parte que cabe aos demais condôminos em razão do contido no art. 1.315 c/c 1.318 CCB, eis que se trata de nítida despesa da coisa.

Saudações,

Colégio Registral do Rio Grande do Sul"

---

**PERGUNTA:**

Foi apresentado para registro neste Registro de Imóveis um mandado de registro de usucapião onde ocorre que a área matriculada é de 74.000,00 m<sup>2</sup> e a área usucapida, baseada em planta, memorial descritivo, sentença e mandado é 82.000,00 m<sup>2</sup>. Como devo proceder para fazer este registro?

Cancelar a matrícula anterior, fazendo nela uma averbação? e abrir outra matrícula com a área de 82.000,00 m<sup>2</sup> fazendo referência a matrícula anterior ou não.

**RESPOSTA:**

"Prezado Associado

Em usucapião de área titulada averba-se a notícia do usucapião na matrícula a que se refere, encerrando-a, inaugurando-se novo fôlio real com a abertura de uma nova matrícula para o imóvel usucapido.

Lembramos que, em se tratando de imóvel rural, cuja ação de usucapião tenha iniciado após a publicação do Decreto 5.570/2005, em 1º.11.2005, não importando a dimensão da área, será necessário seu georreferenciamento e certificação pelo INCRA, senão vejamos:

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;

Saudações,

Colégio Registral do Rio Grande do Sul"

---

**PERGUNTA:**

Solicito orientações sobre o que segue:

O registro de hipoteca se subordina à prévia adaptação da descrição tabular do imóvel ao georreferenciamento, estando o prazo carencial vencido?

**RESPOSTA:**

"Prezado Associado

A hipoteca não se enquadra nas hipóteses previstas no art. 10 do Decreto 4.449/2002, motivo pelo qual para seu registro o 'geo' não é obrigatório. Vejamos:

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:

I - noventa dias, para os imóveis com área de cinco mil hectares, ou superior;

II - um ano, para os imóveis com área de mil a menos de cinco mil hectares;

III - cinco anos, para os imóveis com área de quinhentos a menos de mil hectares;

IV - oito anos, para os imóveis com área inferior a quinhentos hectares.

§ 1o Quando se tratar da primeira apresentação do memorial descritivo, para adequação da descrição do imóvel rural às exigências dos §§ 3o e 4o do art. 176 e do § 3o do art. 225 da Lei no 6.015, de 1973, aplicar-se-ão as disposições contidas no § 4o do art. 9o deste Decreto.

§ 2o Após os prazos assinalados nos incisos I a IV do caput, fica defeso ao oficial do registro de imóveis a prática dos seguintes atos registrares envolvendo as áreas rurais de que tratam aqueles incisos, até que seja feita a identificação do imóvel na forma prevista neste Decreto:

I - desmembramento, parcelamento ou remembramento;

II - transferência de área total;

III - criação ou alteração da descrição do imóvel, resultante de qualquer procedimento judicial ou administrativo.

§ 3o Ter-se-á por início de contagem dos prazos fixados nos incisos do caput deste artigo a data de 20 de novembro de 2003.

Saudações,

Colégio Registral do Rio Grande do Sul"

---

PERGUNTA:

Prezados Srs:

Em uma área de terras rurais, com vários proprietários, com apenas uma matrícula, pretendem fazer o levantamento para georreferenciamento, mas foi constatado que está agragada a área matriculada várias áreas de lagoa.

Pergunto: Referente as áreas das lagoas que estão dimensionadas (incluídas) na matrícula, agora com a certificação (georreferenciamento) tais áreas serão referenciadas no todo, permanecendo na matrícula ou tirá-la da matrícula (deixando fora do levantamento topográfico)?

Em caso positivo a área das lagoas se extraídas da matrícula modificaram a descrição do imóvel no todo, como deveria ser feita a retificação? Ainda, se as áreas das lagoas ficarem fora do levantamento, qual Lei que devo me basear?

RESPOSTA:

"Prezado Associado

O parecer abaixo, de autoria de Eduardo Agostinho Arruda Augusto - Diretor de Assuntos Agrários do IRIB, publicado no Boletim Eletrônico do IRIB nº 2534/2006 esgota a matéria, no que diz respeito à segregação das áreas públicas da propriedade privada no georreferenciamento.

Saudações,

Colégio Registral do Rio Grande do Sul"

---

PERGUNTA:

Na matrícula nº 20.998 desta Serventia consta uma área rural de 1221ha 9.180,00m². No R-9 uma herdeira filha recebe, somente, 3ha 3.518,46m², sobre a qual deu entrada para registro uma Carta de Arrematação de 26/10/2009. Perguntamos, é possível registrar a Carta sem o georreferenciamento?

RESPOSTA:

"Prezada Associada

Caso se pretenda a alienação de parte ideal integrante de um todo maior que 500has, não há dúvidas, o georreferenciamento da área maior será imperativo.

Todavia, quanto ao gleba legal, há divergências sobre a necessidade ou não do georreferenciamento quando a parcela a ser localizada for menor do que aquela prevista na legislação (menor de 500has).

Os que defendem que o 'geo' é desnecessário se a parcela a ser localizada for menor do que a prevista na legislação (menor de 500has) apegam-se ao fato desta área estar cadastrada individualmente pelo INCRA e ao contido no art. 10 do Prov. 07/2005, segundo o qual "a necessidade ou não de prévio georreferenciamento "DA PARCELA A SER LOCALIZADA" será determinada de acordo com as normas da legislação federal", isso porque o Provimento criou um regime de exceção inexistente noutros cantos do país referindo apenas a parcela como ponto de partida para esta definição.

Neste sentido as anexas decisões proferidas nos Juízos da comarca de Bagé e da comarca de Cruz Alta.

Todavia, não há unanimidade neste entendimento, pois há aqueles que defendem que sendo o imóvel condominial, o que deve ser levado em conta para a verificação da necessidade ou não do 'geo' é a área total no qual está inserida a parcela que se pretende localizar e assim, se esta área total ultrapassar hoje 500has, o georreferenciamento da área total seria necessário.

Assim, a par destes argumentos, ficará a critério da Associada formar sua convicção e eleger seu posicionamento diante da dupla interpretação que vem sendo dada a hipótese acima aventada.

Saudações,

Colégio Registral do Rio Grande do Sul"

---

PERGUNTA:

Dúvida sobre emolumentos referentes a georreferenciamento.

Como devem ser cobrados os atos referentes à averbação do georreferenciamento? Estamos cobrando (além dos PDs e certidão):

- 01 averbação do geo/retificação;
- 01 averbação de encerramento da matrícula;
- 01 abertura de matrícula.

Apesar de ser um processo trabalhoso (vários documentos e conferências), o valor é aproximadamente de R\$ 100,00, ou seja, insignificante diante do tempo e trabalho dispendidos.

Soube que há colega que cobra pelo valor do imóvel (semelhante às escrituras de "gleba legal" ou de averbação de construção), solicitando que a parte atribua o valor do imóvel.

Qual é a forma correta de efetuar a cobrança? Existe base legal para cobrar sobre o valor atribuído?

RESPOSTA:

"Prezada Associada

A retificação pelo georreferenciamento, embora se trate de procedimento complexo, como citado, não contém valor econômico, não estando, também, sujeita à apresentação de guia exonerativa do imposto de transmissão, como ocorre com o gleba legal.

Saudações,

Colégio Registral do Rio Grande do Sul"

---

PERGUNTA:

Á área da matricula se refere a 583 ha e um dos proprietários possui 420 e deseja localizar esta parcela dele em uma matricula em separado. Esta área de 420 se encaixa nos requisitos do projeto gleba legal em função do tempo necessario e da consolidação das divisas existentes. Porem como a área de onde seria localizada esta parcela é superior a 500 ha, qual é a orientação para os registros de imóveis, posso localizar a parcela de 420 ha ou terei que medir toda a área de 583 ha e fazer o geo com as respectivas divisões?

Falei com o CRI de ??? que orientou na possibilidade de fazer uma escritura declaratória e com isso fazer a localização da parcela, ja o cartório de ??? onde esta alocada a área respondeu que não aceitaria a localização em função de ser área superior a 500ha. Qual é a orientação do colégio em relação e esta questão?

RESPOSTA:

"Prezado Senhor

Caso se pretenda a alienação de parte ideal integrante de um todo maior que 500has, não há dúvida, o georreferenciamento da área maior será imperativo.

Todavia, quanto ao gleba legal, há divergências sobre a necessidade ou não do georreferenciamento quando a parcela a ser localizada for menor do que aquela prevista na legislação (menor de 500has).

Os que defendem que o 'geo' é desnecessário se a parcela a ser localizada for menor do que a prevista na legislação (menor de 500has) apegam-se ao fato desta área estar cadastrada individualmente pelo INCRA e ao contido no art. 10 do Prov. 07/2005, segundo o qual "a necessidade ou não de prévio georreferenciamento "DA PARCELA A SER LOCALIZADA" será determinada de acordo com as normas da legislação federal", isso porque o Provimento criou um regime de exceção inexistente noutros cantos do país referindo apenas a parcela como ponto de partida para esta definição.

Neste sentido as anexas decisões proferidas nos Juízos da comarca de Bagé e da comarca de Cruz Alta.

Todavia, não há unanimidade neste entendimento, pois há aqueles que defendem que sendo o imóvel condominial, o que deve ser levado em conta para a verificação da necessidade ou não do 'geo' é a área total no qual está inserida a parcela que se pretende localizar e assim, se esta área total ultrapassar hoje 500has, o georreferenciamento da área total seria necessário.

Assim, a par destes argumentos, ficará a critério do Registrador formar sua convicção e eleger seu posicionamento diante da dupla interpretação que vem sendo dada a hipótese sub censura.

Saudações,

Colégio Registral do Rio Grande do Sul"

---

PERGUNTA:

Deu entrada na Serventia , um Ofício de pedido de registro de Desapropriação, da ???, assinado por procurador , com sentença e trânsito em julgado , forte no artigo 29 do Decreto-Lei número 3365/1941, em favor do Estado do Rio Grande do Sul. Ocorre que, a área a ser desapropriada é de 1.660 ha dentro de uma maior de 2.000ha.

Pergunta - É possível efetuar o registro sem o georreferenciamento de área superior a 500 ha , por se tratar de DESAPROPRIAÇÃO?

RESPOSTA:

“Prezada Associada

O ‘geo’ é imperativo segundo expressa previsão do art. 2º do Decr. 5.570/2005, verbis:

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.

A dispensa do georreferenciamento somente é possível se houver ordem expressa do Magistrado direcionada ao Registrador nos autos do processo de expropriação.

Saudações,

Colégio Registral do Rio Grande do Sul”

---

## PERGUNTAS E RESPOSTAS DO IRIB

### GEORREFERENCIAMENTO - TRANSFERÊNCIA - PARTE IDEAL. DESMEMBRAMENTO. PARCELAMENTO. REMEMBRAMENTO.

**P** - Pelas disposições da Lei 10.267/2001 e seu decreto nº 4.449/2002, até 30/10/2004 imóveis com área superior a 1000ha precisam ser georreferenciados com CERTIFICAÇÃO pelo INCRA. A necessidade de georreferenciar está somente para os casos de desmembramentos, remembramentos e parcelamentos de áreas superiores àquela medida (1000ha) ou PARA QUALQUER SITUAÇÃO DE TRANSFERÊNCIA como diz o art. 10 do decreto 4.449/2001? Um imóvel com mais de 1000ha, para alienar parte ideal dele, cuja parte ideal ficará em CONDOMÍNIO, precisa georreferenciar, já que não estará ocorrendo desmembramentos, parcelamentos ou remembramentos???

**R** - R. O artigo 10 do Decreto 4.449/01 é bastante claro ao dispor que: "A identificação da área do imóvel rural, prevista nos §§ 3o e 4o do art. 176 da Lei no 6.015, de 1973, será exigida, em qualquer situação de transferência, na forma do art. 9o..." (grifo nosso). Logo, se houver transferência do imóvel, ainda que de parte ideal deste, se faz necessário proceder à averbação do georreferenciamento.

---

### GEORREFERENCIAMENTO - PARTILHA - TRANSFERÊNCIA. DESMEMBRAMENTO.

**P** - Estou com formais de partilhas para serem registrados.

No 1º caso- a matrícula inventariada tem 1.800 ha. que após partilhada deverei abrir 4 novas matrículas, com áreas inferiores a 1.000 ha. Neste caso devo exigir a medida pelo georeferenciamento, mesmo tendo sido julgado pelo juiz? se olhar a área da matr. 1.800 ha. haverá modificação, mas se olhar pela áreas das matrículas abertas não atinge a 1.000 ha.

2º caso- área da matrícula inventariada 1.007 ha. 283 ha deverá ser registrada em outro município e o restante deverei abrir 3 matrículas com áreas inferiores a 1.000 ha.

O cartório da Comarca vizinha poderá abrir a referida matrícula?. Terei que exigir a medida pelo georeferenciamento, mesmo que o inventário já foi julgado pelo juiz?

**R** - Ao nosso ver, em ambos os casos, o imóvel deverá ser georreferenciado, posto que, o imóvel que irá gerar a abertura das novas matrículas não foi georreferenciado e este está sofrendo alteração, haja vista que com a abertura das matrículas filiadas estará ocorrendo um desmembramento, visto que as áreas menores são oriundas de uma maior já matriculada (recomendamos a leitura do artigo 10 do Decreto nº 4.449/2002). Destarte, o fato do inventário já ter sido julgado, com a respectiva expedição do Formal de Partilha, não o exime da exigência quanto ao georreferenciamento, visto o disposto do artigo 16 do Decreto nº 4.449/2002. Visto que a consulta não traz maiores esclarecimentos, entendemos que o Cartório da Comarca vizinha poderá abrir matrícula da área citada.

---

### ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - IMÓVEL RURAL - GEORREFERENCIAMENTO - NECESSIDADE.

**P** - Prezados colegas,

Proprietário de imóvel rural fez empréstimo, conforme escritura pública, mediante alienação fiduciária em garantia ( Lei 9.514/97 ).

Ocorre que o imóvel tem 3.000 ha ( art. 10, inc. II, do Decreto 4.449/02 ).

Necessário, antes do registro dessa escritura, identificá-lo (e averbar na sua matriz ) pelo sistema georreferenciado, conforme "caput" do art. 9 daquele Decreto?

Grato pela resposta

**R** - R. Ao nosso ver, a averbação do georreferenciamento na matrícula, preliminarmente, ao registro da alienação fiduciária, é necessária, em obediência ao artigo 10, § 2.º do Decreto nº 4.449/02 e § 4.º do artigo 176 da Lei nº 6.015/73.

---

### RETIFICAÇÃO DA MATRÍCULA – INSERÇÃO DE CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES – MEMORIAL DESCRITIVO – ARTIGO 213 DA LEI N.º 6.015/73 – IMÓVEL PRO-INDIVISO – DIVISÃO AMIGÁVEL OU JUDICIAL.

**P** - Foi apresentado na Serventia um requerimento para que seja inserido na Matrícula as características e confrontações de um imóvel, instruído com planta, memorial, CREA, bem como delaração de anuência de todos os confrontantes. Essa Matrícula refere-se à uma parte de terras situada na Fazenda Tal, com a área de 300has, pró-indiviso. O requerimento foi feito com base no Art. 213, II da Lei nº 6.015 (LRP). Pode ser averbado na Matrícula esses novos limites, ou é necessário uma divisão amigável ou judicial ?

**R** - Ao nosso ver, visto que o objeto do registro (já feito) é "uma parte de terras" em imóvel pro-indiviso, preliminarmente, deve ser procedido o georreferenciamento de toda a gleba, com a aplicação da Lei nº 10.267/01, regulamentada pelo Decreto nº 4.4449/02, para daí então efetuar-se a divisão amigável ou judicial.

---

## **GEORREFERENCIAMENTO.**

**P** - Georreferenciou-se uma gleba de 1.000 ha, nos termos da Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2014 e Decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002. Constatou-se na mesma um acréscimo superior a 5%.

PERGUNTA-SE:

Qual o procedimento do Registrador para que o georreferenciamento seja averbado na Matrícula do imóvel?

**R** - R. Acerca do assunto, recomendamos ao associado a leitura dos seguintes Boletins Eletrônicos:

BE n.º 1.275, de 03.09.2004:

Assunto: Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004 – em discussão:

Texto - Retificação de Registro / Autoria - Ulysses da Silva;

BE n.º 1.252, de 24.08.2004:

Assunto: Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004 – em discussão:

Texto: Retificação Consensual, Capital de SP regulamenta Procedimento - Decisão Normativa de lavra do M. Juiz de Direito da 1ª. Vara de Registros Públicos da Capital de São Paulo, Dr. Venicio Antonio de Paula Salles;

BE n.º 1.233, de 12.08.2004:

Assunto: Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004 – em discussão:

Texto: Retificação de Registro / Autoria – Venicio Antonio de Paula Salles.

---

## **IMÓVEL RURAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. GEORREFERENCIAMENTO. AVERBAÇÃO.**

**P** - Em Face da Lei 9514/97, imóvel rural foi alienado com alienação fiduciária, constituindo , assim direito real sobre o mesmo, se aqui registrado.

Todavia, por força da Lei 10.267/01, regulamentada pelo dec. 4449/02, notadamente quanto ao seu artigo 9º, PERGUNTA-SE ?

Para registro da alienação, o imóvel deve ou não ser precedido do georreferenciamento ?

Justifica-se nossa pergunta pq. , mesmo que a área supere 500 ha., IN casu essa transferência, a que se refere o Decreto, não é plena ,eis que a posse continua com o alienante.

Aguardando com a possível urgência resposta à essa consulta, subscremo-nos,

Atenciosamente.

In casu essa transferência( transmissão da propriedade....) a que se refere o decreto aplica-se também quando houver na alienação garantia fiduciária,

**R** - Ao nosso ver, a averbação do georreferenciamento na matrícula do imóvel, preliminarmente, ao registro da alienação fiduciária, é necessária, em obediência ao artigo 10, § 2.º do Decreto n.º 4.449/02. Ademais, a alienação fiduciária implica na transferência do imóvel, ao credor, da propriedade resolúvel do bem objeto da garantia. Nas palavras do doutrinador MELHIM NAMEM CHALHUB: “Por efeito da garantia fiduciária dá-se o desdobramento da posse, ficando o devedor-fiduciante com a posse direta e o credor-fiduciário com a posse indireta do bem objeto da garantia” (CHALHUB, Melhim Namem. Curso de direito civil : direitos reais. Forense : Rio de Janeiro, 2003. p.273). Logo, como já indicado acima, a averbação do georreferenciamento é necessária, também em cumprimento ao § 4.º do artigo 176 da Lei n.º 6.015/73.

---

## **REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS. INSTRUMENTO PARTICULAR. COMPRA E VENDA. DIREITO REAL. PERMUTA. GEORREFERENCIAMENTO. TÍTULO JUDICIAL.**

**P** - A pergunta é a seguinte:

1) Contrato particular de Compra e Venda Registrado no Ofício de Registro de Títulos e Documentos pode ser averbado na matrícula do imóvel, para assegurar aos compradores a garantia do direito real?

2) Um contrato de permuta trazido para registro são dois imóveis no Ofício de Registro de Títulos e Documentos, onde os objetos permutados são dois imóveis, deveser registrado também no Ofício de Registro de Imóveis? Como fazer a cobrança dos emolumentos tanto do registro do contrato no Registro de Títulos e Documentos e no Registro de Imóveis, caso o contrato não traga o valor dos bens imóveis permutados?

3) No caso de duas sociedades virem a ser incorporadas por uma terceira (ou seja, Três pessoas jurídicas distintas), e onde consequentemente os bens imóveis das incorporadas passam a fazer parte do capital social da sociedade incorporadora, é possível operar-se o registro se esses imóveis tem mais de 1.000 hectares e não foram georreferenciados?

4) Faz-se possível o registro de formal de partilha quando o imóvel partilhado tem mais de 1.000 hectares, mas não foi georreferenciado?

Atenciosamente,

Nilva Martins Cunha.

**R** - 1) Conforme dispõe o artigo 1.227 do Código Civil, os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos “inter vivos” somente se adquirem com o “registro” do título respectivo no Serviço Predial competente. Ademais, o artigo

1.245 do mesmo “Codex” estabelece que “transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis”, sendo que “enquanto não registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel” (art. 1.245, § 1.º, do C.C.). Logo, a constituição do direito real, bem como seu caráter “erga omnes” é alcançado com o registro do título (no original), no Registro de Imóveis competente. Sugerimos ao consulente a leitura dos artigos 108, 1.227 e 1.245 do Código Civil e artigo 167, inc. I, n.º 29, da L.R.P.).

2) Conforme mencionado acima, somente com o registro do título translativo no Serviço Predial competente é que se transmite a propriedade do imóvel e, enquanto isso não ocorrer, o alienante constante na escritura de permuta continuará a ser havido como dono do imóvel permutado. O registro do título no Cartório de Registro de Títulos e Documentos não satisfaz ou cumpre a disposição normativa retro aludida. No título “deve constar” o valor pelo qual os imóveis estão sendo permutados, visto que este é um elemento essencial dos contratos bilaterais, tal qual o objeto e o acordo de vontades (consentimento).

3) Nos termos do artigo 10, § 2.º do Decreto n.º 4.449/02, após os prazos assinalados nos incisos I a IV do mencionado artigo, fica defeso ao oficial do registro de imóveis a prática de quaisquer atos registrares envolvendo as áreas rurais de os referidos incisos, até que seja feita a identificação do imóvel na forma prevista no aludido Decreto. Logo, a averbação do georreferenciamento é necessária.

4) Vide resposta número 3. Sugerimos ainda a leitura do artigo 16 do mesmo Decreto mencionado.

---

### **IMÓVEL RURAL. ESCRITURA PÚBLICA - RENÚNCIA - UNILATERAL. GEORREFERENCIAMENTO. ITBI. MATO GROSSO.**

**P** - Escritura Pública Unilateral de Renúncia de propriedade de imóvel rural, com várias áreas todas maiores de 500 has, Pergunta-se precisa exigir georreferenciamento, ITBI etc...

**R** - Prezado consulente:

Dadas as hipóteses de exigibilidade de levantamento georreferenciado previstas na Lei nº 10.267/2001 (desmembramentos, parcelamentos, remembramentos, transferência de propriedade e autos judiciais que versem sobre imóveis rurais), entendemos que, no caso de renúncia da propriedade imobiliária rural, o georreferenciamento poderá ser dispensado. Isso porque, como sabemos, de acordo com a redação do art. 1.275, II, do atual Código Civil, a renúncia é modo de perda da propriedade imobiliária. Levada a renúncia ao Registro Imobiliário, esta se tornará coisa sem dono (“res nullius”).

Portanto, diante do que foi exposto acima, por não se encaixar em nenhuma das hipóteses de exigibilidade, entendemos que a renúncia não deve ser precedida de levantamento georreferenciado.

No caso do ITBI, também entendemos ser este dispensável, pois como afirmado anteriormente, a coisa renunciada torna-se sem dono, não havendo transferência da propriedade a terceiro, fato gerador do tributo.

Portanto, alertamos que alguns Estados possuem legislação a respeito da renúncia de direitos. No Pará, por exemplo, existe uma lei estadual que entende como fato gerador do ITCMD a renúncia de direitos relativos a imóveis. Seria, destarte, de boa prática que o consulente verificasse detidamente a legislação estadual pertinente, para não incorrer em erro

### **DESMEMBRAMENTO. ÁREA REMANESCENTE. GEORREFERENCIAMENTO. INCRA. RONDÔNIA.**

**P** - Um imóvel com área de 2.543,5000 ha encontra-se georreferenciado. O proprietário pretende desmembrar uma área de 354,4580 ha. Após este desmembramento a área remanescente deste imóvel deve ser Georreferenciada novamente? A área desmembrada também deverá ser georreferenciada mesmo estando abaixo do que a lei pede?

**R** - Prezada consulente:

Mesmo que o imóvel já esteja de acordo com a lei do georreferenciamento, todo e qualquer novo parcelamento deve ser precedido de novas certificações do INCRA, pois compete a essa autarquia verificar se os novos marcos georreferenciados não atingem a área de outros imóveis. Além disso, se fosse possível tal desmembramento sem a participação do INCRA, o mosaico dos imóveis rurais feito pelo INCRA seria falso, pois estaríamos criando novos imóveis sem o seu conhecimento.

---

### **RETIFICAÇÃO DE ÁREA. GEORREFERENCIAMENTO. CONFRONTANTES - ANUÊNCIA. INCRA. MINAS GERAIS.**

**P** - É necessário retificar a área do imóvel georreferenciado (com certificação do INCRA) tendo em vista que a área levantada do imóvel é maior ou menor do que a da Matrícula?

Como proceder quando um dos confrontantes recusa a assinar a declaração de limite de confrontação, e mesmo assim o INCRA emite o certificado? Neste caso terá que ser feita a retificação, notificando o confrontante?

**R** - Prezado associado:

Havendo divergência entre a área real e aquela informada na matrícula, a retificação de área é essencial para que seja apurada o real tamanho do imóvel. Retificar é corrigir erros e omissões e não adequar o imóvel ao registro e vice e versa.

Sem a anuência de um dos confrontantes é impossível realizar a retificação extrajudicial. Isso porque, deve o Oficial certificar-se de que todos os procedimentos necessários para a retificação estão sendo rigorosamente cumpridos. Assim, ainda que o imóvel tenha sido certificado pelo INCRA, entendemos que o título deverá ser devolvido, para que seja colhida a anuência do confrontante.

O Oficial poderá chamar as partes para que se conciliem extrajudicialmente. Caso não haja acordo, a solução é encaminhar o processo ao Juiz Corregedor (art. 213, § 6º, da Lei nº 6.015/73).

---

#### **GEORREFERENCIAMENTO. DESCRIÇÃO PRECÁRIA. LOCALIZAÇÃO DEFINIDA. CARTA DE ADJUDICAÇÃO. MATO GROSSO.**

**P** - Foi apresentado um georreferenciamento para análise. O imóvel refere-se a uma área de 1210 has, e a descrição mesmo precária da matrícula diz estar encravada junto à margem esquerda do Rio Tal. Acontece que pelo levantamento do geo, a área encontrada foi de apenas 754 has.

Todos os proprietários anuíram. Pela alegação do engenheiro o cumprimento que nunca foi o real. Na matrícula são 5.073 metros e agora 3.100 metros. Se basear na linha da matrícula essa descrição ultrapassa o rio. Isso o engenheiro disse que jamais aconteceu. Pergunto: Posso levar em consideração que a propriedade sempre foi locada até o rio?

Outra coisa: Para registro de Carta de Adjudicação de imóveis acima de 500 has. tenho que exigir o georreferenciamento antes? A consolidação das Normas da Corregedoria de XXX diz em caso de alienação voluntária.

**R** - Prezada associada:

As descrições antigas nem sempre traziam com precisão as medidas do imóvel. Entretanto, tais descrições, muitas vezes conseguiam determinar o tamanho e a localização do imóvel, dadas as suas confrontações. Por exemplo: "um sítio com 100 hectares localizado no Bairro das Palmeiras, confrontando com a linha férrea, com a estrada municipal e com o rio de Conchas." Num primeiro momento, pode-se imaginar que tal descrição está imprecisa, incorreta, pois não traz dados numéricos. Entretanto, analisadas as cartas oficiais, chega-se à conclusão que estes marcos (estrada, linha férrea e rio) não sofreram modificações, o que localiza perfeitamente o imóvel.

É importante destacarmos que a responsabilidade pelos dados informados no procedimento retificatório é do proprietário e do agrimensor. Estes serão responsabilizados civil e criminalmente pelas informações prestadas. O Oficial somente será responsável se for comprovada sua desídia ou má-fé durante a condução da retificação. Para que isso não ocorra, recomendamos ao Oficial sempre justificar e documentar suas decisões.

Assim, se comprovada documentalmente pela parte que o imóvel nunca avançou o rio, entendemos que o Oficial pode aceitar esta informação. É importante ressaltar que a decisão do Registrador deve ser imparcial e independente, baseando-se em seu livre convencimento motivado. Se ele entender que não há indícios de má-fé que o leve a desconfiar de alguma irregularidade, o pedido deve ser deferido.

Em relação à exigibilidade de georreferenciamento decorrente de transmissão de propriedade decorrente de Carta de Adjudicação, o IRIB já se manifestou acerca desta questão. Veja:

"Alienação forçada ou involuntária. Georreferenciamento. Prazo. Minas Gerais.

**P** - Gostaria de saber qual é a posição do IRIB com relação ao registro dos instrumentos nos casos de ALIENAÇÕES FORÇADAS ou INVOLUNTÁRIAS (inventários, separações, divórcios, arrematação e adjudicação em hasta pública) de imóveis com áreas superiores a 500 ha, sem o georreferenciamento.

**R** - Prezado associado:

Diante os casos apresentados, entendemos que o georreferenciamento deve ser exigido, uma vez que, embora se trate de alienação forçada ou involuntária, como você denomina, o prazo para a dispensa para imóveis com área superior a 500 ha já expirou.

Tal fundamentação para esta exigência é o próprio texto legal (art. 176, § 4º, da Lei nº 6.015/73), que não especifica "transmissão voluntária", mas "qualquer situação de transferência de imóvel rural".

Tratando-se de ações judiciais, entendemos que o georreferenciamento é obrigatório, independentemente da área do imóvel e dos prazos elencados na legislação do georreferenciamento. Nestes casos, entendemos que as ações judiciais são aquelas em que o imóvel rural é o cerne da discussão e a sua descrição técnica esteja sendo considerada ou alterada.

---

#### **IMÓVEL RURAL. ITR - PAGAMENTO. DESTINAÇÃO. PARÁ.**

**P** - Existe uma área rural próxima da sede do município, área essa com 200 ha titulada pela Prefeitura Municipal. Esse imóvel esta sujeito ao pagamento de ITR? Ela também está sujeita ao geo? Consta que nesse imóvel a criação de gado.

**R** - Prezado consulente:

O que determina se um imóvel é rural ou urbano não é a sua localização, mas sim sua DESTINAÇÃO. Assim, podem-se encontrar imóveis urbanos em localidades rurais e vice-versa.

Se o imóvel sob comento possui destinação rural (o que deve ser o caso, já que existe criação de gado no local) é natural que esta propriedade se submeta ao pagamento do ITR. Tal imóvel, para todos os efeitos, deve ser considerado rural, portanto.

Quanto ao georreferenciamento, é importante lembrarmos que, de acordo com o Decreto nº 4.449/2002, alterado pelo Decreto nº 5.570/2005, o prazo para que se proceda ao georreferenciamento em imóveis rurais com área inferior a 500ha é de oito anos, contados a partir de 20/11/2003. Portanto, este imóvel ainda não se submete ao georreferenciamento (art. 10, IV, c/c § 3º).

---

## **IMÓVEL RURAL. INVENTÁRIO. GEORREFERENCIAMENTO. SÃO PAULO.**

**P** - Minha dúvida é a seguinte: O Art. 1.245 do CC preceitua que “transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis”, dessa forma podemos concluir que a natureza jurídica do registro dos títulos translativos é de transferência da propriedade. Autores, como Maria Helena Diniz, sustenta: “que a aquisição da propriedade imóvel pelo direito hereditário, pela acessão ou pelo usucapião independerá de registro, visto que tão-somente afirmará a disponibilidade do bem de raiz e será feito em obediência ao princípio da continuidade”, assim podemos concluir que a natureza jurídica do Registro do Formal de Partilha, NÃO é de transferência da propriedade, sendo necessário para disposição e preservação do princípio da continuidade. Diante do exposto pergunto: existe impedimento ao registro de formal de partilha causa mortis, de imóvel rural com área superior a 1.000 hectares, não georreferenciado, tendo em vista que, o inciso II do § 2º do artigo 10, do Decreto nº 4.449/2.002, (incluído pelo Decreto nº 5.570/2005), prevê a proibição ao registrador de praticar atos registrais de transferência? Se o registro não for possível, qual o fundamento jurídico para recusa?

**R** - Prezado consulente:

O nosso entendimento é no sentido de exigir-se o georreferenciamento e decorre da interpretação do § 3º, do art. 225 da Lei de Registros Públicos e art. 2º, do Decreto nº 5.570/2005, que determinam a obrigatoriedade do georreferenciamento, independentemente da área do imóvel, nas ações judiciais. Sustentamos que as ações judiciais mencionadas são aquelas em que o imóvel rural seja o cerne da discussão e sua descrição técnica esteja sendo considerada ou alterada (ações de usucapião, retificação judicial, demarcatória, desapropriação etc). No inventário, o imóvel rural não é o objeto da discussão, desde que a partilha não “divida” o imóvel em glebas.

Desta forma, nas sucessões "causa mortis" e na extinção da sociedade conjugal, o “geo” será exigido apenas se o imóvel tiver área não mais beneficiada pelo prazo carencial do artigo 10 do Decreto nº 4.449/2002, o que ocorre no seu caso, pois o prazo para proceder-se ao georreferenciamento já expirou.

---

## **INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL - AVERBAÇÃO. GEORREFERENCIAMENTO. INCRA. MATO GROSSO.**

**P** - Para averbar (registrar) integralização de capital com áreas acima de 500 hectares, precisa exigir o georreferenciamento e a certificação pelo INCRA?

**R** - Prezada associada:

Sim, o levantamento georreferenciado do imóvel rural para integralização de capital é necessário por se tratar de transferência de propriedade, hipótese que prevê a exigibilidade.

O IRIB já se manifestou acerca deste assunto. Veja:

"Integralização de capital social. Memorial descritivo - georreferenciamento - exigibilidade. INCRA. Mato Grosso.

**P** - Gostaria de saber a opinião dos senhores acerca da necessidade de ser exigida a apresentação do memorial descritivo georreferenciado, devidamente certificado pelo INCRA, para o registro da transferência de imóvel do patrimônio da pessoa física para o da pessoa jurídica, para integralização de cota social, tendo em vista que o artigo 176, § 4º, da LRP diz que " A identificação de que trata o § 3º tornar-se-á obrigatória para efetivação de registro, em qualquer situação de transferência de imóvel rural..."

**R** - Prezada associada:

Como você já sabe, as hipóteses legais para a exigência do georreferenciamento são a) desmembramento; b) parcelamento; c) remembramento; d) transferência; e e) autos judiciais que versem sobre bens imóveis. A obrigatoriedade para as hipóteses de desmembramento, parcelamento e remembramento está prevista no §3º do artigo 176 da Lei de Registros Públicos, enquanto que a de transferência, no §4º do mesmo artigo. No § 3º do artigo 225 encontra-se a obrigatoriedade para os atos judiciais que versem sobre imóveis rurais.

Sendo assim, entendemos que a transferência de imóvel rural, de pessoa natural para pessoa jurídica, visando a integralização de capital social, é hipótese de exigibilidade de georreferenciamento.

É importante que você observe o art. 10 do Decreto Regulamentador do georreferenciamento para determinar se o tamanho do imóvel exige geo imediato ou não.

---

## **SEPARAÇÃO EXTRAJUDICIAL. ÁREA SUPERIOR - GEORREFERENCIAMENTO - NECESSIDADE. BAHIA.**

**P** - Apresentado em cartório uma escritura pública de separação onde um dos bens imóveis é uma área de terras com área superior a 1.000,00 hectares e ficará para o conjugue varão. É necessário a Certificação do INCRA?

**R** - Prezada associada:

Entendemos que no caso de separação extrajudicial, onde o imóvel possui área superior a 1.000ha, o georreferenciamento será necessário, nos termos do art. 10, li do Decreto nº 4.449/2002, com as alterações advindas do Decreto nº 5.570/2005.

---

## **GEORREFERENCIAMENTO - REQUERIMENTO - CONDÔMINOS - ANUÊNCIA. PROJETO GLEBA LEGAL. RIO GRANDE DO SUL.**

**P - Situação de fato:**

1 – Agropecuária Santa Ernestina Ltda, teve seu capital social integralizado a partir de imóveis cuja propriedade pertencia aos seus atuais sócios, num todo que alcance cerca de 1.000 hectares da seguinte forma:

Sócio Milton Barcellos Xavier:

- parte ideal do imóvel transcrito no Livro Nº 2 Fls. 1 e 4, da matrícula nº 143 (RG e R24), do Registro de Imóveis de Dom Pedrito – RS;
- parte ideal do imóvel transcrito no Livro Nº 2 Fls. 2, da matrícula nº 489 (R-14), do Registro de Imóveis de Dom Pedrito – RS;
- parte ideal do imóvel transcrito no Livro Nº 2 Fls. 2, da matrícula nº 1.199 (R-6), do Registro de Imóveis de Dom Pedrito – RS;
- parte ideal do imóvel transcrito no Livro Nº 2 Fls. 4-v/5/7/7-v/8-v, da matrícula nº 563 (RG), do Registro de Imóveis de Dom Pedrito – RS;

Sócio Ricardo Xavier

- parte ideal do imóvel transcrito no Livro Nº 2 Fls. 1 e 4, da matrícula nº 143 (RG e R24), do Registro de Imóveis de Dom Pedrito – RS;
- parte ideal do imóvel transcrito no Livro Nº 2 Fls. 1-, da matrícula nº 63 (RG), do Registro de Imóveis de Dom Pedrito – RS;
- parte ideal do imóvel transcrito no Livro Nº 2 Fls. 1-, da matrícula nº 456 (RG), do Registro de Imóveis de Dom Pedrito – RS;
- parte ideal do imóvel transcrito no Livro Nº 2 Fls. 1-, da matrícula nº 1.853 (RG), do Registro de Imóveis de Dom Pedrito – RS;
- parte ideal do imóvel transcrito no Livro Nº 2 Fls. 16-v e 17, da matrícula nº 143 (R-97), do Registro de Imóveis de Dom Pedrito – RS;

Sócia Paula Xavier

- parte ideal do imóvel transcrito no Livro Nº 2 Fls. 1 e 4, da matrícula nº 143 (RG e R24), do Registro de Imóveis de Dom Pedrito – RS;
- parte ideal do imóvel transcrito no Livro Nº 2 Fls. 1-, da matrícula nº 63 (RG), do Registro de Imóveis de Dom Pedrito – RS;
- parte ideal do imóvel transcrito no Livro Nº 2 Fls. 1-, da matrícula nº 456 (RG), do Registro de Imóveis de Dom Pedrito – RS;
- parte ideal do imóvel transcrito no Livro Nº 2 Fls. 1-, da matrícula nº 1.853 (RG), do Registro de Imóveis de Dom Pedrito – RS;
- parte ideal do imóvel transcrito no Livro Nº 2 Fls. 16-v e 17, da matrícula nº 143 (R-97), do Registro de Imóveis de Dom Pedrito – RS;

Assim, formalmente, o patrimônio da pessoa jurídica é formado por partes dos imóveis constantes (frações ideais) das matrículas 143, 1.853, 456, 63, 1.199, 489 e 563, sendo que em todas elas existe um condomínio formado por outros coproprietários de áreas ideais contíguas. Ressalte-se desde já que embora o contrato social esteja devidamente registrado na Junta Comercial a pessoa jurídica criada não consta como proprietária destas áreas face os problemas adiante relatados.

Todas as propriedades contíguas são oriundas de um mesmo espólio, a partir da divisão do qual originou-se um condomínio pró-diviso sendo que a área de fato ocupada e demarcada pela Agropecuária Santa Ernestina Ltda, ora consulente, conforme levantamento topográfico, fica situada integralmente dentro dos limites da matrícula 143.

O que existe portanto, de fato, é que a área total das 7 matrículas foi recebida pelos sucessores como um único condomínio, o qual foi dividido entre as partes de forma amigável restando a cada um uma área demarcada e aceita de forma pacífica por todas as partes no que hoje forma, de fato, um condomínio pró-diviso abarcando as 7 matrículas.

A situação já decorre de décadas sendo que muitos dos condôminos originais já cederam a terceiros suas áreas que por sua vez em alguns casos também repassaram as áreas a outros, tudo sempre através de contratos particulares onde a parcela do imóvel cedida sempre corresponde a uma fração ideal de X hectares dentro de uma área maior.

Para fins de CCIR junto ao INCRA, toda a área das 7 matrículas é considerada como um só imóvel rural de 5 mil hectares em razão do que a certificação do georreferenciamento depende da medição da totalidade das áreas constantes das 7 matrículas.

Para o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, qualquer averbação a margem das matrículas dos imóveis que implique na alienação dos mesmos, depende de prévia certificação do georreferenciamento pelo INCRA.

Frente a situação e considerando que a empresa enfrenta problemas para a obtenção de crédito frente a instituições bancárias face a impossibilidade de identificação de sua propriedade, e em razão disto deseja extremar sua parcela de terras em nova matrícula; e, considerando a inexistência de interesse dos demais proprietários das áreas envolvidas em regularizar a situação ou mesmo compartilhar os eventuais custos de medição geodésica das áreas das matrículas, ou mesmo de autorizar a entrada de um agrimensor em suas respectivas áreas; considerando que os limites reais das matrículas e mesmo do perímetro de todas as áreas restaram “perdidos no tempo” segundo informa técnico agrônomo face a insuficiente descrição das áreas nas matrículas; e considerando ainda haver a anuência de todos os lindeiros da área de posse da consulente; pergunta-se.

Caso deseje a empresa Agropecuária Santa Ernestina Ltda extremar em nova matrícula a parcela por ela ocupada através de escritura declaratória nos termos do Projeto Gleba Legal (Provimento 07/05 – CGJ), haveria óbice em que o registrador efetuasse o registro? Haveria necessidade de prévio georreferenciamento da área total das 7 matrículas certificado pelo INCRA para que se adotasse tal providência ou o georreferenciamento apenas da área de posse seria suficiente?

**R - Prezado associado:**

Entendemos que, diante dos problemas apresentados, o registro não é possível.

Preliminarmente, entendemos que deve ser procedido o georreferenciamento da área toda (5.000ha). Para que isso ocorra, todos os condôminos (inclusive respectivos cônjuges, se houverem) devem requerer em conjunto a retificação em conjunto. Ou seja: é necessário o interesse de todos os condôminos, o que não parece ocorrer, conforme suas informações.

Supondo que seja superado o obstáculo da discordância de alguns condôminos, em relação o georreferenciamento, este poderá ser feito e, no mesmo procedimento, o geomensor poderá delimitar as áreas de cada um dos condôminos, extinguindo-se o condomínio em questão. Isso porque, com a divisão do imóvel georreferenciado (ressalta-se: este obteve a certificação do INCRA como imóvel único, certificada apenas uma poligonal), surgiram 7 novos imóveis, logo, estes deverão ter sua própria poligonal certificada. Portanto, necessário o georreferenciamento dos novos imóveis oriundos da divisão do imóvel primitivo.

E não podemos falar na dispensa do georreferenciamento para o caso, ainda que seja possível enquadrar o imóvel nas disposições do Projeto Gleba Legal, pois o mesmo Provimento CG/RS nº 07/2005 assim dispõe, em seu art. 10:

“Art. 10 - A necessidade ou não de prévio georreferenciamento da parcela a ser localizada será determinada de acordo com as normas da legislação federal.”

Como sabemos, de acordo com o Decreto nº 4.449/2002, com as modificações introduzidas pelo Decreto nº 5.570/2005, imóveis com área de 5.000ha ou mais estão submetidos ao georreferenciamento, conforme art. 10, I.

---

#### **CONDOMÍNIO PRO-DIVISO. ESCRITURA PÚBLICA - EXTINÇÃO - DIVISÃO. GEORREFERENCIAMENTO. INCRA. RIO GRANDE DO SUL.**

**P** - Uma matrícula possui 2.000ha (duas mil hectares), nesta matrícula existem 5 registros, tendo 5 proprietários distintos em cada registro, cada um possui seu registro nos seguintes termos: ... Uma fração de campo, com a área de 400ha., dentro de área maior descrita nesta matrícula.

1ª) Estes proprietários estão caracterizados pelo condomínio tradicional ou pelo condomínio pró-diviso.

2ª) Se o Cartório receber um processo de georreferenciamento desta matrícula, especificando as 5 glebas de cada proprietário, será necessário que eles apresentem Escritura Pública de Extinção de Condomínio ou o próprio processo de georreferenciamento é suficiente para abrir as matrículas das glebas individualizadas.

**R** - Prezada associada:

Diante das informações prestadas, entendemos que se trata de condomínio pro-diviso, uma vez que, a comunhão existe de direito, mas não de fato, pois cada condômino já se localiza numa parte determinada da coisa, como por exemplo, um edifício de apartamentos.

Entendemos que o georreferenciamento deverá ser realizado sobre a área de 2.000 hectares e, no mesmo procedimento, o geomensor poderá delimitar as áreas de cada um dos condôminos, extinguindo-se o condomínio em questão. Isso porque, com a divisão do imóvel georreferenciado (ressalta-se: este obteve a certificação do INCRA como imóvel único, certificada apenas uma poligonal), surgiram 5 novos imóveis, logo, estes deverão ter sua própria poligonal certificada. Portanto, necessário o georreferenciamento dos novos imóveis oriundos da divisão do imóvel primitivo.

E mais, insta ter em mente que a comunhão pressupõe uma coisa em comum, indivisa, mas nada impede que um ou mais condomínios, como no caso sob análise, se estabeleçam na co-propriedade com posses exclusivas sobre partes delimitadas do terreno. Esse estado de fato, verdadeira partilha ou divisão provisória, apesar de limitar os direitos dos comunheiros às respectivas posses, não alteram os direitos de todos os condôminos na comunhão, em sua integridade. Também não extingue juridicamente o condomínio, pois só a divisão regular, por qualquer de suas formas elimina, definitivamente, o estado de comunhão.

Os trabalhos de georreferenciamento poderão servir como trabalhos técnicos hábeis para o desmembramento advindo da divisão. Mas a necessidade de se obter aprovação do órgão responsável para que se proceda ao desmembramento advindo da divisão é imprescindível. Eles deverão lavrar escritura pública de extinção e divisão de condomínio ou na falta de consenso ingressar com a respectiva ação de divisão. O ato a ser praticado é de registro (art. 167, I, 23, da Lei nº 6.015/73).

---

#### **IMÓVEL RURAL. VIA JUDICIAL. GEORREFERENCIAMENTO - PRAZO. RIO GRANDE DO SUL.**

**P** - De acordo com o disposto no Decreto n.º 5570/2005, pergunto: o GEO deve ser realizado antes da propositura das ações judiciais onde o imóvel rural é o cerne da questão? Caso a ação judicial seja proposta sem o prévio GEO, poderá o mesmo ser efetuado no curso ou fim da ação?

**R** - Prezado associado:

Entendemos que o georreferenciamento poderá ser processado em qualquer momento: seja antes da propositura da ação, seja durante seu andamento ou término.

Isso porque a “Lei do Geo” veda a prática de atos na matrícula do imóvel, enquanto não feito o levantamento georreferenciado, nos casos em que se aplica. Pela redação do texto legal, não há vedação ou recomendação no sentido de que o levantamento seja feito antes, durante ou depois de proposta ação onde o imóvel seja o cerne da questão. Ao Oficial cabe somente analisar se o levantamento foi feito e se obedeceu aos procedimentos legais.