

GEORREFERENCIAMENTO

Georreferenciar um imóvel é definir a sua forma, dimensão e localização, através de métodos de levantamento topográfico que atendam ao que dispõe a Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais elaborada pelo INCRA, na qual é fixada a obrigatoriedade de descrever os limites, características e confrontações do imóvel através de memorial descritivo executado por profissional habilitado – com a emissão da devida Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), por parte do CREA – contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, com a precisão posicional fixada pelo INCRA.

O georreferenciamento é obrigatório para a prática de atos relativos a **desmembramento, parcelamento, remembramento** ou de **qualquer hipótese de transferência do imóvel rural** que possua área igual ou superior a **25 hectares**, a partir de 20/11/2023.

Ressalta-se que o georreferenciamento do imóvel rural, será exigido nas seguintes situações e prazos:

- mediamente, **qualquer que seja a dimensão da área**, nas ações ajuizadas a partir da publicação do Decreto n. **5.572/2005**;
- **nas ações ajuizadas antes da publicação do Decreto** n. 5.572/2005, em trâmite, serão observados os prazos fixados no art. 10 do Decreto nº 4.449, 2002.

Também é importante dizer que, por não configurar hipótese de transferência de imóvel, **não se exige o georreferenciamento para o registro de promessa de compra e venda** (Ofício Circular nº 143/2020, da Corregedoria Geral de Justiça de Goiás).

A solicitação de averbação do georreferenciamento deverá ser instruída com os seguintes documentos, a saber:

- ◆ **Requerimento do interessado**, com firma reconhecida, contendo sua completa qualificação (nome, nacionalidade, profissão, estado civil, filiação,

número do RG, CPF e domicílio), indicando expressamente a solicitação do Georreferenciamento, indicação do imóvel e número de matrícula. O interessado deverá incluir declaração sob pena de responsabilidade civil e criminal de que foram respeitados os direitos dos confrontantes.

-Se o interessado estiver representado por procurador, anexar: Cadeia de procurações/substabelecimentos, na forma original ou em cópia autenticada por Tabelião, ou, se constante de processo digital, com código de validação eletrônica;

-Se o interessado estiver representado por administrador, anexar: Contrato social consolidado e alterações contratuais posteriores, ou o estatuto social e ata de assembleia de eleição da diretoria, via original ou cópia autenticada.

Obs: Documento digital, com assinatura qualificada gov.br ou ICP-Brasil, apresentados em formato eletrônico devem ser estruturados eletronicamente em PDF/A e assinados digitalmente com certificado digital ICP-Brasil por todas as partes, conforme art. 209, §1º, I e II, do Provimento n. 149/2023 do CNJ. Os títulos digitais devem ser protocolos via SAEC – ONR.

- ◆ **Memorial descritivo**, da(s) área(s) georreferenciada(s), assinado pelo responsável técnico e pelo(s) proprietário(s), com suas firmas reconhecidas, na via original.
- ◆ **Certificação do memorial descritivo**, expedida pelo INCRA atestando que a poligonal não se sobrepõe a nenhuma outra constante de seu cadastro georreferenciado e que o memorial atende às exigências técnicas.
- ◆ **Declaração do(s) proprietário(s) e do responsável técnico** de que respeitaram os limites e as confrontações, com suas firmas reconhecidas.
- ◆ **Levantamento topográfico**, do imóvel da área georreferenciada assinado pelo responsável técnico e pelo(s) proprietário(s), com suas firmas reconhecidas, em via original.
- ◆ **ART ou RRT** do profissional responsável pelo memorial descritivo e levantamento topográfico, assinada por este e pelo(s) proprietário(s), com suas firmas reconhecidas, em via original.

- ◆ Apresentar as seguintes certidões, a saber:

I- Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR;

II - Certidão Negativa de Débitos com o Imposto Territorial Rural – ITR;

III- Inscrição do imóvel no Cadastro Ambiental Rural – CAR;

IV - Certidão do Ibama;

- ◆ **Após a certificado do INCRA, caso ocorra alteração nas medidas perimetrais, será necessário:**

- **Constar anuência dos confrontantes** no levantamento topográfico (planta) ou poderá ser formalizada em instrumento específico, público ou particular, contendo os vértices, coordenadas, azimutes e distâncias das divisas, com firma reconhecida. Entendem-se como confrontantes os proprietários e titulares de outros direitos reais e aquisitivos sobre os imóveis contíguos.

Obs: Se o confrontante não for o proprietário tabular, mas, sim, titulares de outros direitos reais e aquisitivos, deverá anexar documento que comprove a titularidade;

-**Certidão de inteiro teor**, atualizada (válida por 30 dias) do imóvel objeto dos imóveis confrontantes;

-Havendo na matrícula objeto do georreferenciamento direitos reais registrados, como promessa de compra e venda, hipoteca, alienação fiduciária, usufruto, etc., **será necessária a anuência do credor.**

-Se for terreno da marinha, apresentar a **Certidão de Autorização de Transferência – CAT**, emitida pela Secretária de Patrimônio da União – SPU, com o respectivo comprovante de pagamento do laudêmio.

- ◆ Se o levantamento **topográfico** ou **declaração** não contiver assinatura de algum confrontante, deverá ser anexado um requerimento solicitando a **notificação extrajudicial**. Esse requerimento deverá conter o nome completo, CPF, estado civil e o endereço para o qual a notificação deverá ser enviada, nos termos do art. 213 §§2º e 3º, da Lei 6.015/73.
- ◆ Se, em decorrência do georreferenciamento, houver modificação da figura primitiva (obtida a partir dos limites e confrontações constantes da matrícula), ou se ocorrer alteração de imóvel como aumento ou diminuição considerável de área, ou outras situações semelhantes, deverá ser apresentado um **laudo técnico** elaborado por

um profissional qualificado. Este laudo deve relatar e justificar tecnicamente a situação, declarar a precisão e a veracidade das informações e assumir a responsabilidade civil e penal, assinado pelo responsável técnico e pelo(s) proprietário(s), com suas firmas reconhecidas, acompanhado da cadeia sucessória das matrículas, atualizadas nos últimos 30 dias, até chegar à matrícula primitiva.

- ◆ Documentos em formato eletrônico devem ser estruturados em XML ou PDF/A e assinados digitalmente com certificado digital ICP-Brasil por todas as partes, conforme art. 209, §1º, I e II, do [Provimento n. 149/2023 do CNJ](#). Documento assinado eletronicamente é título digital e deve ser protocolado via [SAEC – ONR](#).

Ao receber o título para registro, o Registrador realizará a análise conforme os princípios e normas legais pertinentes ao ato, com especial atenção ao princípio da legalidade. Portanto, poderão ser solicitados documentos adicionais para a conclusão do procedimento.

A legislação está sujeita a constantes modificações, por isso, antes de realizar qualquer procedimento, consulte a lei atualizada.

PREVISÃO LEGAL: Ofício Circular nº 143/2020, da Corregedoria Geral de Justiça de Goiás, Lei n. 10.267/2001; Decreto n. 4.449/2002; Decreto n. 5.570/2005 arts. 167, 176, 213 e 246 da Lei 6.015/1973; Recomendação n. 41/2019 do CNJ; arts. 20 e 21 da Lei n. 9.393/1996; artigo 18 e ss. da Lei 12.651/2012; artigo 3º do Decreto-Lei n. 2.398/1987.

CUSTAS: Leis Estaduais de nºs. 14.376/2002, 19.191/2015, 20.955/2020 e Provimento 94/2022 do TJ/GO.