

Apuração de Área Remanescente de Imóvel Rural

Em qualquer situação de transferência voluntária de um imóvel cuja matrícula apresente uma área menor do que a registrada anteriormente, devido a transações jurídicas passadas, é necessário averbar a área remanescente, conforme o previsto no art. 213, §7º da Lei n. 6.015/1973.

Normalmente, a redução da área registrada ocorre devido a alienações parciais do imóvel, que podem incluir situações como desapropriação, usucapião, adjudicação, venda de uma parte específica e definida, entre outras.

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

Sem inclusão ou alteração das medidas perimetrais:

- ◆ **Requerimento do interessado**, com firma reconhecida, contendo sua completa qualificação (nome, nacionalidade, profissão, estado civil, filiação, número do RG, CPF e domicílio ou CNPJ), indicando expressamente a solicitação da apuração de remanescente, indicação do imóvel e número de matrícula.

-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, acompanhado da certidão simplificada contendo todos os atos arquivados emitida pela Junta Comercial ou pelo Registro Civil das Pessoas Jurídicas – RTD, nos últimos 30 dias.

Obs.1: Se o proprietário for casado, ambos os cônjuges devem assinar o requerimento.

Obs2.: 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) remanescente (s), assinado pelo responsável técnico e pelo(s) proprietário(s), com suas firmas reconhecidas, na via original.
- ◆ **Declaração do(s) proprietário(s) e do responsável técnico** de que respeitaram os limites e as confrontações, com suas firmas reconhecidas.
- ◆ **Levantamento topográfico**, da área remanescente 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;

Obs: Caso a área objeto da apuração seja maior do que 25 hectares, é obrigatório para a prática de atos relativos a desmembramento, parcelamento, remembramento ou de qualquer hipótese de transferência do imóvel rural a partir de 20/11/2023.

Com inclusão ou alteração de medidas perimetrais certificados pelo Incra:

- ◆ Após a certificação do INCRA, caso haja alteração nas medidas perimetrais, será necessário apresentar, além dos documentos mencionados acima, os seguintes documentos adicionais:

- **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, conforme prevê o artigo 1.225 do Código Civil.

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;

- ◆ 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 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, 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.

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: Arts. 176, §§ 3º e 4º, 213, §7º e 225, § 3º da Lei n. 6.015/73.

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