



GEORREFERENCIAMENTO E CERTIFICAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS

Lei nº 10.267/01 e Decreto nº 4.449/02

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

I - Fundamento legal: foi introduzido pela Lei nº 10.267/2001 na redação da Lei dos Registros Públicos (Lei nº 6.015/73 - LRP), regulamentada pelo Decreto nº 4.449/2002, alterado respectivamente pelo Decreto nº 5.570/2005 e pelo Decreto nº 7.620/2011.

II - Objetivo: determinar os limites do imóvel rural através de coordenadas georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, com **precisão posicional fixada pelo INCRA**, na qual certificará que o imóvel não se sobrepõe a qualquer outro imóvel do seu cadastro georreferenciado.

III – Obrigatoriedade:

- a) Desmembramento (arts. 9º e 10, do Decreto nº 4.449/02, art. 176, §§ 3º e 4º, da Lei nº 6.015/73);
- b) Parcelamento do solo (arts. 9º e 10, do Decreto nº 4.449/02, art. 176, §§ 3º e 4º, da Lei nº 6.015/73);
- c) Remembramento (arts. 9º e 10, do Decreto nº 4.449/02, art. 176, §§ 3º e 4º, da Lei nº 6.015/73);
- d) Qualquer transferência de área total de imóvel rural, após transcorridos os prazos previstos no art. 10 do Decreto nº 4.449/02 (art. 10, do Decreto nº 4.449/02 e art. 176, § 4º, da Lei nº 6.015/73);
- e) Autos judiciais que versarem sobre imóveis rurais (art. 9º, do Decreto nº 4.449/02 e art. 225, § 3º, da Lei nº 6.015/73) – processos cujo objeto central da ação seja o próprio imóvel, tais como usucapião, retificação, divisão e extinção de condomínio, demarcação e desapropriação (art. 803, parágrafo único, da CNRR-CGJ/RS, Prov.01/2020);
- f) Criação ou alteração da descrição do imóvel, resultante de qualquer procedimento judicial ou administrativo, após transcorridos os prazos previstos no art. 10 do Decreto nº 4.449/02 (art. 10, §2º, III, do Decreto nº 4.449/02).

Obs.1: para a análise dos prazos previstos no art. 10 do Decreto nº 4.449/02, vide explicação no item V, "a";

Obs.2: certificação da poligonal objeto de memorial descritivo de imóvel rural foi regulamentada pela Instrução Normativa do INCRA nº 77 de 23 de agosto de 2013¹, e é processada por meio do Sistema de Gestão Fundiária – SIGEF, conforme art. 2º, da referida Instrução.

O Sistema de Gestão Fundiária (SIGEF) é uma ferramenta eletrônica desenvolvida INCRA e pelo Ministério do Desenvolvimento Agrário (MDA) para subsidiar a governança fundiária do território nacional. Por ele são efetuadas a recepção, validação, organização, regularização e disponibilização das informações georreferenciadas de limites de imóveis rurais, públicos e privados. Por meio do SIGEF são realizadas a certificação de dados referentes aos limites de imóveis rurais (§ 5º do art. 176 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973) e a gestão de contratos de serviços de georreferenciamento com a administração pública². As demais questões relativas à retificação do imóvel serão analisadas pelo Registro de Imóveis competente, quando for protocolado o pedido de averbação do georreferenciamento.

Obs.3: manual com orientações sobre o SIGEF disponível no link: <https://sigef.incra.gov.br/documentos/manual/>, bem como manual técnico para georreferenciamento de imóveis rurais disponível no link: https://sigef.incra.gov.br/static/documentos/manual_geo_imoveis.pdf;

Obs.4: a listagem abaixo não é definitiva, servindo apenas como conferência, pois dependendo da análise da documentação e a situação jurídica do registro, poderá haver complementação.

IV – Documentos:

1 - Requerimento, firmado pelos interessados (com firma reconhecida), em que conste a indicação do número da matrícula/transcrição do imóvel, bem como a solicitação de retificação da descrição do imóvel para inserção de coordenadas georreferenciadas e certificação do INCRA, nos termos da Lei nº 10.267/01 e Decreto nº 4.449/02, contendo declaração firmada sob pena de responsabilidade civil e criminal, de que foram respeitados os direitos dos confrontantes, devidamente assinado pelos interessados, inclusive cônjuge(s), salvo quando forem casados pelo regime de separação total de bens, com firmas reconhecidas, vide modelo de requerimento “ANEXO I”.

Obs.1: nos termos do artigo 616, §1º da CNRR-CGJ/RS, consideram-se interessados: a) os proprietários; e b) os demais titulares de direitos reais sobre o imóvel, exceto os de garantia por hipoteca convencional.

Obs.2: sendo falecido o proprietário tabular, devem assinar como interessados todos os sucessores ou o inventariante, caso já tenha sido aberto o inventário. (§2º, art. 616, CNRR-CGJ/RS) e apresentar certidão de óbito (original ou cópia autenticada). Se o requerimento for firmado pelo inventariante, deverá ser

1 Disponível em: https://sigef.incra.gov.br/static/documentos/in_77.pdf, acesso em 18 out. 2022.

2 Disponível em: <https://sigef.incra.gov.br/sobre/apresentacao/>, acesso em 18 out. 2022.



apresentado também, o termo de inventariante (cópia autenticada) ou escritura pública de nomeação de inventariante (original ou cópia autenticada);

Obs.3: se o requerimento for assinado por procurador ou membro de pessoa jurídica em sua representação, devem ser anexados os documentos (originais ou cópias autenticadas) necessários à comprovação dos poderes de representação;

Obs.4: quando na matrícula/transcrição do imóvel georreferenciado existir menção de benfeitorias e/ou construções, deverá ser informado se as mesmas ainda existem sobre o imóvel. Caso tenham sido demolidas, vide explicação no item V, "g";

Obs.5: a qualificação dos requerentes deverá estar de acordo com o disposto no provimento 61/2017, do CNJ..

2 - Planta e memorial descritivo do imóvel a georreferenciar, devidamente assinados, com firma reconhecida, pelos proprietários e pelo profissional habilitado, devidamente certificados pelo INCRA (Art. 9º, do Decreto nº 4.449/02, 176, §3º e 225, §3º, da Lei nº 6.015/73, arts. 801 e 803, CNNR-CGJ/RS, Nota Técnica, nº 3448/2021/DFG-1/DFG/DF/SEDE/INCRA, Instrução Normativa do INCRA nº 77 de 23 de agosto de 2013 e ADI 4866 DF 9984270-64.2012.1.00.0000).

Obs.1: em razão da planta certificada pelo SIGEF não conter a indicação dos confrontantes, bem como a indicação do número das respectivas matrículas/transcrições e, tendo em vista que os dados de caracterização do imóvel poderão não coincidir com os dados constantes da matrícula georreferenciada, deverá ser apresentada outra planta do imóvel a georreferenciar, devidamente assinada pelos proprietários e pelo profissional técnico, contendo a indicação dos confrontantes, o número da matrícula/transcrição ou indicação de área de posse (se for o caso), a indicação do norte (rosa dos ventos), área, perímetro, vértices, localidade, distrito e Município. No caso de atualização de confrontantes também, deverá constar os atuais e os anteriores confrontantes os quais são mencionados na matrícula.

Obs.2: documentação complementar para confrontantes especiais, vide orientações no item V, "c";

Obs.3: caso o imóvel confrontante ainda esteja matriculado em outra circunscrição imobiliária, deverá ser apresentada certidão de inteiro teor (atualizada - 30 dias) do imóvel;

Obs.4: caso o imóvel confrontante for área de posse, vide documentação no item V, "c";

Obs.5: são considerados irregulares, para fins de registro, os títulos, os quais os dados de caracterização do imóvel não coincidem com os dados constantes na respectiva matrícula (artigo 225, §2º, da Lei nº 6.015/73 e 416, IX, da CNNR-CGJ/RS). Em razão disso, eventuais correções ou atualizações de dados de descrição de imóvel, como distrito e localidade (tais alterações poderão constar do requerimento), devem ser feitas de forma expressa em relação ao que consta na respectiva matrícula/transcrição. No que toca à atualização de confrontantes, é preciso fazer referência expressa aos anteriores e aos que substituíram (artigo 496, §1º, da CNNR-CGJ/RS);

Obs.6: caso tenha ocorrido alguma alteração de denominação de logradouro público, município, distrito, localidade, deverá ser apresentado documento oficial, emitido pela Prefeitura Municipal, informando expressamente tais inclusões/alterações (art. 498, da CNNR-CGJ/RS).

3 – ART/CREA ou TRT/CFTA relativa(o) à planta e ao memorial descritivo, devidamente quitada(o) (art. 9º, do Decreto nº 4.449/02 e art. 643 da CNNR – CGJ/RS);

Obs.1: Deverá conter a indicação do endereço do imóvel objeto do georreferenciamento, a menção ao procedimento requerido e a indicação da **área total** a ser georreferenciada;

4 – Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR, referente ao último exercício, devidamente quitado (art. 2º, Lei nº 5.868/72; art. 22, §1º da Lei nº 4.947/66, art. 176, §1º, II, "a", da LRP, art. 9º, §5º, do Decreto nº 4.449/02, art. 416, IX e art. 633, ambos da CNNR-CGJ/RS).

Obs.1: o CCIR poderá ser emitido no link: <https://snrc.serpro.gov.br/ccir/emissao.jsessionid=-TAQpTm4T-kc39pnHMBdCyl0.ccir4?windowId=6db>

Obs.2: dúvidas quanto atualização dos dados do CCIR no link: <https://www.gov.br/pt-br/servicos/atualizar-cadastro-de-imovel-rural#:~:text=Presencial%20%3A,unidades%20de%20atendimento%20por%20estado>.

5 - Prova de quitação do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR, mediante a apresentação das guias dos Documentos de Arrecadação de Receitas Federais – DARF, em via original ou por cópia autenticada, relativas ao recolhimento do imposto relativo aos últimos 05 (cinco) anos ou apresentação da certidão negativa ou positiva com efeitos de negativa de débitos de imóvel rural,



expedidas pela Secretaria da Receita Federal, dentro do prazo de validade (seis meses, contados da data de sua emissão). [art. 9º, §5º do Decreto nº 4.449/02; art. 22, §3º da Lei nº 4.947/66, art. 176, §1º, II, a da LRP, art. 416, IX e arts. 639 a 642, todos da CNNR-CGJ/RS];

Obs.1: a certidão do ITR poderá ser emitida no link:
<https://solucoes.receita.fazenda.gov.br/Servicos/certidaointernet/ITR/Emitir>

6 – Declaração firmada pelos proprietários e pelo profissional técnico (com firmas reconhecidas), sob as penas da lei, de que: (Vide modelo de declaração “ANEXO II”)

a) os confrontantes (proprietários ou possuidores), informados nos trabalhos técnicos apresentados, são os únicos lindeiros do imóvel que se pretende georreferenciar (art. 9º, §2º, do Decreto nº 4.449/02);

b) foram respeitados os direitos de todos os confrontantes, bem como de que se respeitaram os limites e as confrontações (art. 9º, § 5º, do Decreto nº 4.449/02 e art. 804, da CNNR-CGJ/RS);

c) a completa e exata indicação dos atuais proprietários, titulares de direitos e posseiros confrontantes é de responsabilidade exclusiva deles, requerentes, e que ambos têm conhecimento do disposto no artigo 213, §14, da Lei nº 6.015/73, que assim estabelece: “Verificado a qualquer tempo não serem verdadeiros os fatos constantes do memorial descritivo, responderão os requerentes e o profissional que o elaborou pelos prejuízos causados, independentemente das sanções disciplinares e penais”;

d) havendo diferença de área indicada no trabalho técnico em relação ao que consta na matrícula/transcrição, deverão informar os **motivos de eventual diferença de área/medidas perimetrais existentes**, devendo ainda consignar expressamente, que tal diferença não é decorrente de venda de parte do imóvel ou compra de parte do imóvel confrontante, nem decorrente de ocupação ou compra da posse de parte do imóvel confrontante ou, ainda, da venda ou perda da posse de parte do imóvel que se pretende georreferenciar e também que não há conversão de posse em domínio, nem apropriação da propriedade de terceiros (art. 9º, §2º, do Decreto nº 4.449/02 e art. 613, parágrafo único, da CNNR-CGJ/RS).

V - Observações gerais:

a) Prazos previstos no art. 10 do Decreto nº 4.449/02:

Início da contagem do prazo: 20/11/2003 (§ 3º artigo 10 Decreto 4.449/2002)	
ÁREA	DATA DE EXIGÊNCIA
Acima de 5.000,00 <u>ha</u>	20/03/2004
De 1.000 <u>ha</u> a 5.000 <u>ha</u>	20/11/2004
De 500 <u>ha</u> a 1.000 <u>ha</u>	20/11/2008
De 250 <u>ha</u> a 500 <u>ha</u>	20/11/2013
De 100 <u>ha</u> a 250 <u>ha</u>	(20/11/2018)
De 25 <u>ha</u> a 100 <u>ha</u>	(20/11/2023)
Menor que 25 <u>ha</u>	(20/11/2025)

** Para imóveis rurais objetos de ação judicial, com petições **protocoladas até 31/10/2005**, aplicam-se os prazos acima referidos.

** Já para imóveis rurais objetos de ação judicial, com petições **protocoladas posteriormente** a 31/10/2005, a exigência de georreferenciamento é imediata, independentemente da área do imóvel.

b) **Conceito de Imóvel Rural** (art. 802, da CNNR-CGJ/RS): é o definido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, conforme constar do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR ou na descrição constante da matrícula;

c) **Confrontantes** (casos especiais):

- Confrontante falecido: apresentar a certidão de óbito (original ou cópia autenticada);

- Confrontante "ocupante": considera-se como confrontante ocupante, conforme art. 618 da CNNR-CGJ/RS, aquele que se encontre fisicamente no imóvel confrontante e declare-se dono, devendo tal condição ser demonstrada ao registrador imobiliário mediante apresentação de justo título (como por exemplo, escritura pública ou instrumento particular que configure a posse) ou quaisquer outros



documentos comprobatórios como contas de água, luz, pagamentos de tributos etc. Caso não haja vínculo dos documentos com o imóvel objeto da posse, deverá ser apresentada também, declaração firmada pelo possessor declarando a posse sobre o imóvel, vide modelo de declaração “ANEXO III”.

d) Dispensa do georreferenciamento, com certificação do INCRA:

- A transferência de área parcial não atrai a exigência da certificação quando inferior à enquadrada na exigência normativa (art. 801, §1º, da CNNR-CGJ/RS);

** Reiteradas transmissões para o mesmo adquirente atraem a exigência da certificação (art. 801, §2º, da CNNR-CGJ/RS).

- Quando aplicado concomitantemente o procedimento de “localização de parcela”, a exigência se dará com base na área da parcela a ser localizada (art. 802, parágrafo único, da CNNR-CGJ/RS);

e) **Reconhecimento de firma:** o reconhecimento de firma do responsável técnico será exigível em apenas um dos documentos (planta ou memorial), ficando os demais, inclusive a(o) ART/TRT/RRT, sujeitos à conferência da quitação/autenticidade pelo meio apropriado, físico ou eletrônico (art. 644, da CNNR-CGJ/RS). As declarações firmadas pelo responsável técnico não se enquadram na hipótese do art. 644, CNNR-CGJ/RS, portanto, deverão estar assinadas **com reconhecimento de firma** por todas as partes.

Obs.1: o reconhecimento de firma poderá ser exigido, a critério do Registrador, quando houver dúvida razoável acerca da quitação/autenticidade dos demais documentos e ART/TRT/RRT (art. 644, parágrafo único, da CNNR-CGJ/RS).

f) Qualificação dos proprietários:

- O requerente deve atentar-se quanto à qualificação dos proprietários, que deverá estar *completa* no requerimento, assim como na matrícula, em caso de inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal destes, já poderá encaminhar o respectivo documento oficial, a fim de proceder a retificação necessária (art. 213, I, g, da LRP). Quando se tratar de proprietário(s) falecido(s) deverá constar no requerimento, além dos dados de qualificação, também os dados de qualificação do(s) representante(s) do espólio.

g) Demolição de construções:

- Apresentar requerimento, informando o número da matrícula, bem como solicitando a averbação da demolição e declarando o valor da construção demolida;

- CND para a finalidade indicada;

- Certidão municipal, se houver;

h) **Dispensa da anuência dos confrontantes:** na aplicação do art. 213, II, da Lei nº 6.015/73, onde não estiver presente o georreferenciamento, necessariamente será preciso contar com as anuências dos confrontantes/lindeiros. Outrossim, estando presente a certificação do Sigef (georreferenciamento), tais anuências serão dispensadas. Esta foi a novidade introduzida pela Lei nº 13.838/19, a qual incluiu o §13 no art. 176 da Lei nº 6.015/73.

Obs.1: tal entendimento é o mesmo do Colégio Notarial e Registral do Rio Grande do Sul, conforme pergunta e resposta feita por um associado em 16/06/2021, disponível no link: <https://www.pelotasri.com.br/download/16999650628122>.



ANEXO I

AO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE PELOTAS-RS

(necessário preenchimento completo)

Nome sem abreviar: _____

CPF: _____ RG: _____ Órgão Exp. _____

Nascimento: _____ Nacionalidade: _____

Profissão: _____ Filiação(pais): _____

Estado Civil: () Solteiro () Casado () Separado () Divorciado () Viúvo

União estável? () sim () não () com contrato/Escritura Pública () sem contrato/Escritura Pública

Regime bens: () Comunhão parcial () Separação total () outro _____

Endereço Residencial (rua, número, bairro, cidade, UF, CEP): _____

E-mail: _____ Telefone: _____

Cônjuge/Companheiro(a)

Nome sem abreviar: _____

CPF: _____ RG: _____ Órgão Exp. _____

Nascimento: _____ Nacionalidade: _____

Profissão: _____ Filiação(pais): _____

Estado Civil: () Solteiro () Casado () Separado () Divorciado () Viúvo

União estável? () sim () não () com contrato/Escritura Pública () sem contrato/Escritura Pública

Regime bens: () Comunhão parcial () Separação total () outro _____

Endereço Residencial (rua, número, bairro, cidade, UF, CEP): _____

E-mail: _____ Telefone: _____

REQUER, na forma da Lei nº 10.267/01 e Decreto nº 4.449/02, a retificação da descrição do imóvel da () Transcrição () Matrícula nº _____, para inserção de coordenadas georreferenciadas e certificação do INCRA.

REQUER ainda, todos os atos e averbações necessários para a perfeita regularização do título.

Pelotas, _____ de _____ de _____.

(com reconhecimento de firma)

(com reconhecimento de firma)



ANEXO II
AO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE PELOTAS-RS
(necessário preenchimento completo)

Objeto: Declaração para fins de retificação da descrição do imóvel, para inserção de coordenadas georreferenciadas e certificação do INCRA.

Nome sem abreviar: _____

CPF: _____, qualificado(a) no requerimento, datado de _____

Cônjuge/Companheiro (a)

Nome sem abreviar: _____

CPF: _____, qualificado(a) no requerimento, datado de _____

Nome sem abreviar do responsável técnico: _____

CPF: _____, nº do Registro no Conselho (CREA/CFTA) _____

DECLARAM, sob as penas da Lei e, para fins de retificação da descrição do imóvel da () Transcrição () Matrícula nº _____, com inserção de coordenadas georreferenciadas e certificação do INCRA, que:

1. Os confrontantes (proprietários ou possuidores), informados nos trabalhos técnicos apresentados, são os únicos lindeiros do imóvel que se pretende georreferenciar;
2. Foram respeitados os direitos de todos os confrontantes, bem como de que respeitou os limites e as confrontações;
3. A completa e exata indicação dos atuais proprietários, titulares de direitos e posseiros confrontantes é de responsabilidade exclusiva deles, requerentes, e que têm conhecimento do disposto no artigo 213, §14, da Lei nº 6.015/73, que assim estabelece: "Verificado a qualquer tempo não serem verdadeiros os fatos constantes do memorial descritivo, responderão os requerentes e o profissional que o elaborou pelos prejuízos causados, independentemente das sanções disciplinares e penais";
4. O imóvel originalmente possui área de _____. Efetuado levantamento topográfico deste pelo responsável técnico acima, ficou constatado que o imóvel em realidade possui área de _____, sendo o motivo para tal diferença de área ou medida perimetral: _____

Tal diferença não é decorrente de venda de parte do imóvel ou compra de parte do imóvel confrontante, nem decorrente de ocupação ou compra da posse de parte do imóvel confrontante ou, ainda, da venda ou perda da posse de parte do imóvel que se pretende georreferenciar, bem como que não há conversão de posse em domínio, nem apropriação da propriedade de terceiros.

Pelotas, _____ de _____ de _____.

(com reconhecimento de firma)

(com reconhecimento de firma)



(com reconhecimento de firma)

ANEXO III

AO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE PELOTAS-RS

(necessário preenchimento completo)

Objeto: Declaração para fins de comprovação de posse.

Nome sem abreviar: _____

CPF: _____ RG: _____ Órgão Exp. _____

Nascimento: _____ Nacionalidade: _____

Profissão: _____ Filiação(pais): _____

Estado Civil: () Solteiro () Casado () Separado () Divorciado () Viúvo

União estável? () sim () não () com contrato/Escritura Pública () sem contrato/Escritura Pública

Regime bens: () Comunhão parcial () Separação total () outro _____

Endereço Residencial (rua, número, bairro, cidade, UF, CEP): _____

E-mail: _____ Telefone: _____

Cônjuge/Companheiro (a)

Nome sem abreviar: _____

CPF: _____ RG: _____ Órgão Exp. _____

Nascimento: _____ Nacionalidade: _____

Profissão: _____ Filiação(pais): _____

Estado Civil: () Solteiro () Casado () Separado () Divorciado () Viúvo

União estável? () sim () não () com contrato/Escritura Pública () sem contrato/Escritura Pública

Regime bens: () Comunhão parcial () Separação total () outro _____

Endereço Residencial (rua, número, bairro, cidade, UF, CEP): _____

E-mail: _____ Telefone: _____

DECLARAM, sob as penas da Lei e, para fins de retificação da descrição do imóvel confrontante da () Transcrição () Matrícula nº _____, com inserção de coordenadas georreferenciadas e certificação do INCRA daquele imóvel, que:

1. Exercem a posse sobre o imóvel localizado no lugar denominado _____, no município de _____/RS, conforme documentos comprobatórios em anexo.

Pelotas, _____ de _____ de _____.

(com reconhecimento de firma)

(com reconhecimento de firma)