



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 10.267/01 na redação da Lei dos Registros Públicos (Lei nº 6.015/73), regulamentada pelo Decreto nº 4.449/02, alterado respectivamente pelo Decreto nº 5.570/05 e pelo Decreto nº 7.620/11.

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 CNR-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, "1"](#).

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 pelo 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 (art. 176, §5º, da Lei nº 6.015/73) 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: em síntese, o processo de retificação de área extrajudicial, conforme o art. 440-AX do Provimento 149 do CNJ, funcionará da seguinte maneira: a averbação da retificação resultará no encerramento da matrícula retificada e na abertura de uma nova matrícula com a descrição atual e as respectivas remissões recíprocas. Nesse caso, não realizaremos mais os procedimentos de retificação de medidas e georreferenciamento quando o imóvel passar a pertencer a outra serventia, uma vez que é enfatizada a necessidade de abertura de matrícula para a área retificada.

Obs.5: se o imóvel objeto da solicitação ainda estiver matriculado em outra circunscrição imobiliária, deverá ser apresentada certidão de inteiro teor da matrícula/transcrição do imóvel, com validade de 30 dias (art. 446, §1º, da CNR-CGJ/RS).

Obs.6: 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

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.



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 CNNR-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. (art. 616, §2º, CNNR-CGJ/RS) e apresentar certidão de óbito (original ou cópia autenticada). Se o requerimento for firmado pelo inventariante, deverá ser 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 estas ainda existem sobre o imóvel. Caso tenham sido demolidas, vide explicação no [item V, "6"](#);

Obs.5: a qualificação dos requerentes deverá estar de acordo com o disposto no provimento 61/17, 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, art.176, §3º e art. 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 (indicando a linha divisória entre eles), o número da matrícula/transcrição ou indicação de área de posse (se aplicável e caso haja o número da matrícula que o confrontante exerce a posse, este também deve ser mencionado), 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: é imprescindível obter a assinatura de todos os confrontantes, para que estes declarem que todos os limites divisórios foram respeitados, conforme estipulado no art. 9º, §§ 6º e 7º, do Decreto nº 4.449/02, bem como no art. 440-AX, § 1º do Provimento 149 do CNJ. A anuência poderá ser realizada na planta, no memorial descritivo ou em instrumento apartado, observando o disposto no art. 220 do Código Civil (art. 440-AX, §1º do Provimento 149 do CNJ).

Obs.3: a anuência do confrontante não será necessária caso o imóvel confrontante também possua certificação do INCRA (art. 440-AX, §3º do Provimento 149 do CNJ).

Obs.4: documentação complementar para confrontantes especiais, vide orientações no [item V, "2"](#);

Obs.5: caso o imóvel confrontante ainda esteja matriculado em outra circunscrição imobiliária, deverá ser apresentada certidão de inteiro teor (atualizada - 30 dias) do imóvel;

Obs.6: caso o imóvel confrontante for área de posse, vide documentação no [item V, "2, b"](#);

Obs.7: Se o procedimento não tiver a assinatura de algum confrontante, este será notificado pelo Oficial de Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, vide modelo requerimento “ANEXO IV”, para se manifestar em quinze dias, promovendo-se a notificação por solicitação do Oficial de Registro de Imóveis, pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la. A notificação será dirigida ao endereço do confrontante constante do Registro de Imóveis, podendo ser dirigida ao próprio imóvel contíguo ou àquele fornecido pelo requerente; não sendo encontrado o confrontante ou estando em lugar incerto e não sabido, tal fato será certificado pelo oficial encarregado da diligência, promovendo-se a notificação do confrontante mediante edital, com o mesmo prazo fixado no § 2º, publicado por duas vezes em jornal local de grande circulação ou por meio de jornal eletrônico, devendo a parte escolher a forma de publicação, conforme previsto no art. 2º, do Provimento 21/2022 do CGJ-RS (vide modelo requerimento “ANEXO V”). Presumir-se-á a anuência do confrontante que deixar de apresentar impugnação no prazo da notificação (art. 213, II, §§2º, 3º e 4º, da Lei nº 6.015/73).

Obs.8: 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 (art. 225, §2º, da Lei nº 6.015/73 e art. 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 (art. 496, §1º, da CNNR-CGJ/RS);

Obs.9: 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 Lei nº 6.015/73, 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://sncr.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 Lei nº 6.015/73, 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://servicos.receitafederal.gov.br/servico/certidoes/#/home/cib.>

6. O Recibo de inscrição do Cadastro Ambiental Rural (CAR), que deve ser emitido pelo órgão ambiental competente (art. 440-AS do Provimento 149 do CNJ).

Obs.1: o recibo poderá ser emitido no link: [https://car.gov.br/#/.](https://car.gov.br/#/)

7. 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).

8. Lançamento das informações pelo profissional técnico no SIG-RI, conforme determinação do art.



343-G, do Provimento 149 do CNJ, os profissionais técnicos qualificados devem inserir diretamente no SIG-RI as coordenadas geodésicas dos imóveis que passam pelo procedimento de georreferenciamento.

Obs.1: para os imóveis rurais cujas poligonais foram certificadas pelo INCRA, as coordenadas geodésicas devem ser importadas ao SIG-RI diretamente do Sigef.

Obs.2: para obter mais informações sobre como os profissionais devem inserir os dados, consulte o manual do ONR disponível em: <https://www.pelotasri.com.br/download/17550058933799>.

V - Observações gerais:

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

| Início da contagem do prazo: 20/11/2003 (art. 10, §3º, do Decreto 4.449/02) | |
|---|--------------|
| ÁREA | PRAZO |
| Acima de 5.000 ha | 20/03/2004 |
| De 1.000 ha a 5.000 ha | 20/11/2004 |
| De 500 há a 1.000 ha | 20/11/2008 |
| De 250 ha a 500 ha | 20/11/2013 |
| De 100 há a 250 ha | 20/11/2018 |
| De 25 ha a 100 ha | 20/11/2023 |
| Menor que 25 ha | (20/11/2025) |

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

b) 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;

2. Confrontantes (casos especiais): entendem-se como confrontantes os proprietários e titulares de outros direitos reais e aquisitivos sobre os imóveis contíguos (art. 213, II, §10, da Lei nº 6.015/73).

Obs.1: se, realizadas buscas, não for possível identificar os titulares do domínio dos imóveis confrontantes do imóvel retificando, deverá ser colhida a anuência de eventual ocupante, devendo os interessados não identificados ser notificados por meio de edital eletrônico, publicado uma vez na internet, para se manifestarem no prazo de 15 dias úteis (art. 213, II, §17, da Lei nº 6.015/73).

a) Imóveis Públicos: as retificações administrativas reguladas pelo art. 213, II, da Lei nº 6.015/73, não será obrigatória a anuência do Município, Estado ou União, ou de seus órgãos representativos, nos casos em que o imóvel a ser georreferenciado fizer divisa com bens públicos de uso comum do povo, tais como vias públicas (estrada, rua, travessa e similares) ou águas públicas (tais como rios navegáveis, correntes ou depósitos hídricos, com respeito aos pertinentes terrenos reservados, nos termos do art. 14 do Código de Águas), devendo o proprietário e o profissional autor da planta e do memorial descritivo firmar declaração, a ser arquivada no Registro de Imóveis, de que a medição respeitou plenamente as divisas com as áreas e faixas de domínio de imóveis públicos (art. 440-AX, §3º do Provimento 149 do CNJ, combinado com art. 616, §3º, da CNNR – CGJ/RS).

Obs.1: modelo de declaração disponível em: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/declaracao-de-que-a-medicao-respeitou-as-faixas-de-dominio-de-imoveis-publicos>.

b) Não se incluem como confrontantes (art. 213, II, §10, III, da Lei nº 6.015/73):

i) os detentores de direitos reais de garantia hipotecária ou pignoratícia; nem ii) os titulares de crédito vincendo, cuja propriedade imobiliária esteja vinculada, temporariamente, à operação de crédito financeiro.

c) Condomínio geral: no caso de condomínio geral, qualquer dos condôminos poderá prestar a anuência, sendo dispensada a assinatura do cônjuge (art. 213, II, §10, I, da Lei nº 6.015/73).

d) Confrontante falecido (art. 617, §1º, da CNNR-CGJ/RS): qualquer dos sucessores poderá prestar a anuência, ou ainda, depois de aberto o inventário, o inventariante.



Obs.1: nesta hipótese deverá ser apresentada a certidão de óbito (original ou cópia autenticada) e se for o caso termo de inventariante (cópia autenticada) ou escritura pública de nomeação de inventariante (original ou cópia autenticada);

e) 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 acima solicitados, com o imóvel objeto da posse, deverá ser apresentada também declaração firmada pelo posseiro declarando a posse sobre o imóvel, vide modelo de declaração "ANEXO III".

Obs.1: neste caso, sempre que existir matrícula para o imóvel objeto da posse, deverá ser informado na documentação.

Obs.2: quando colhida a anuência de eventual ocupante, os interessados (titulares de domínio dos imóveis confrontantes) não identificados devem ser notificados por meio de edital eletrônico, publicado uma vez na internet, para se manifestarem no prazo de 15 dias úteis (art. 213, II, §17, da Lei nº 6.015/73).

f) Na hipótese de o imóvel confrontante ter registro de usufruto (art. 617, §2º, da CNNR-CGJ/RS): a anuência poderá ser prestada por qualquer dos nus-proprietários.

3. Dispensa do georreferenciamento, com certificação do INCRA:

a) 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).

b) 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);

4. Reconhecimento de firma:

a) As assinaturas referentes às retificações administrativas de área devem ter as firmas reconhecidas por autenticidade ou semelhança (art. 620, da CNNR-CGJ/RS).

b) 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).

c) As declarações apresentadas pelo proprietário ou pelo profissional técnico deverão ser assinadas com firma reconhecida ou mediante assinatura eletrônica avançada ou qualificada (art. 440-AX, §2º do Provimento 149 do CNJ).

5. 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 Lei nº 6.015/73). 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.

6. Demolição de construções:

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



b) CND para a finalidade indicada;

c) Certidão municipal, se houver;

7. Retificação de área global e outras considerações: nos casos em que se fizer necessária a retificação da área global³ do imóvel rural e o requerente apresentar um pedido concomitante de desmembramento, cujas poligonais desmembradas estejam devidamente georreferenciadas e certificadas pelo Incra, o oficial deverá proceder na seguinte ordem: realizar a averbação da retificação administrativa da área global e, em seguida, efetuar a averbação do desmembramento, culminando com a averbação de encerramento da matrícula anterior. Dessa forma, serão abertas tantas matrículas quantas forem as parcelas desmembradas, conforme dispõe o art. 440-AX, §4º do Provimento 149 do CNJ.

Obs.1: aplica-se a mesma regra procedimental mencionada acima aos casos de unificação ou fusão de imóveis, conforme estipulado no art. 440-AX, §6º do Provimento 149 do CNJ.

8. Deferimento e indeferimento do pedido: o deferimento do pedido de retificação de área dependerá do cumprimento dos requisitos legais e da convicção do oficial de registro de imóveis, conforme a Lei de Registros Públicos e a legislação processual (art. 440-AX, §7º do Provimento 149 do CNJ). Em caso de indeferimento, o oficial deverá expedir uma nota devolutiva fundamentada, indicando as razões para sua decisão e informando, sempre que possível, os meios para que o requerente cumpra as exigências legais, podendo solicitar declarações, laudos, arquivos eletrônicos ou outros documentos complementares, especialmente como meios de prova e análise da conformidade dos trabalhos técnicos (art. 440-AX, §8º do Provimento 149 do CNJ).

9. Sempre que houver indícios de grilagem de terras⁴, fraude procedimental, declaração falsa ou outro ato ilícito pelo requerente ou pelo profissional técnico, o oficial de registro comunicará o fato ao juízo competente e ao Ministério Público, acompanhando as cópias dos documentos necessários para análise (art. 440-AX, §9º do Provimento 149 do CNJ).

10. Atos e emolumentos correspondentes: segue, a seguir, lista de possíveis atos que serão praticados com a averbação do georreferenciamento, bem como seus respectivos itens da Tabela de Emolumentos anexas à Lei Estadual nº 12.692/06, disponível em: <https://www.pelotasri.com.br/paginas/custas-emolumentos>

| Item da Tabela de Emols. | Tipo | Atos |
|------------------------------|-------------------------|--|
| Em TODOS os casos: | | |
| 12, d - Tabela B | Averbação | Retificação – averbação do georreferenciamento |
| 2 - Tabela B | Averbação, sem valor | Encerramento da matrícula primitiva |
| 3 - Tabela B | Abertura de matrícula | Abertura de matrícula contendo a nova descrição do imóvel |
| 9 - Tabela B | Digitalização por doc. | Digitalização de documentação, por imagem (inclusive matrícula) |
| Por nº de páginas - Tabela C | Certidão | Certidão de inteiro teor |
| Em ALGUNS os casos: | | |
| 12, c - Tabela B | Averbação | Retificação (inclusão ou alteração dados do imóvel) ⁵ |
| 12, c - Tabela B | Averbação | Retificação (inclusão ou alteração de dados pessoais) ⁶ |
| 10 – Tabela B | Conferência doc.público | Conferência de documentos públicos, via internet, por documento |

ATENÇÃO: esta relação de emolumentos procura abordar a maior parte das situações envolvendo o tema. Entretanto, determinados casos concretos poderão exigir a prática de atos adicionais (como registro de pacto e/ou outros tipos de averbação), que somente podem ser identificados após a competente qualificação registrária do título protocolado.

3 De acordo com o art. 440-AX, §5º do Provimento 149 do CNJ, a certificação pelo Incra da área global objeto do memorial descritivo é dispensada, desde que as parcelas desmembradas tenham sido certificadas pelo Incra e correspondam integralmente ao somatório da área global, conforme demonstrado no mapa e no memorial descritivo elaborados por um profissional técnico habilitado. Nesses casos, os prazos de eficácia da prenotação relativos ao desmembramento permanecerão suspensos enquanto o procedimento de retificação extrajudicial estiver em andamento.

4 A grilagem de terras, em termos simples, é o roubo de terras públicas ou de terceiros, geralmente através de falsificação de documentos ou fraudes para se obter posse ilegalmente. O termo vem de uma prática antiga onde documentos falsos eram envelhecidos usando grilos para dar uma aparência de autenticidade.

5 Nas hipóteses do artigo 213, I, "b", "c", "e" e "f", da Lei nº 6.015/73.

6 Nas hipóteses do artigo 213, I, "g", da Lei nº 6.015/73.



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)



ANEXO IV

AO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE PELOTAS-RS

(necessário preenchimento completo)

Objeto: Requerimento para notificação de confrontante.

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 do art. 213, II, §§2º, 3º e 4º da Lei 6.015/73 e a fim de promover a retificação do imóvel da () Transcrição () Matrícula nº _____, a notificação do proprietário/posseiro do imóvel confrontante cadastrado/localizado no local _____ na cidade de _____/RS.

() Transcrição () Matrícula nº _____ () Área de Posse, no(s) seguinte(s) endereço(s):

1) Cadastrado/Localizado: _____, na cidade de _____/RS.

2) Cadastrado/Localizado: _____, na cidade de _____/RS.

3) Cadastrado/Localizado: _____, na cidade de _____/RS.

4) Cadastrado/Localizado: _____, na cidade de _____/RS.

Nome da pessoa a ser notificada: _____

Pelotas, _____ de _____ de _____.

(com reconhecimento de firma)

(com reconhecimento de firma)



ANEXO V

AO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE PELOTAS-RS

(necessário preenchimento completo)

Objeto: Requerimento para escolha da forma de publicação do edital.

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, nos termos do art. 2º do Provimento 21/2022-CGJ/RS, a notificação por edital do proprietário ou possuidor do imóvel confrontante, cadastrado/localizado em

na cidade de _____/RS. Solicito que o edital seja publicado:

() Por meio tradicional – em jornal de grande circulação.

() Em jornal eletrônico, devidamente registrado e com ampla divulgação.

Nome da pessoa a ser notificada: _____

Pelotas, _____ de _____ de _____.
