



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

RETIFICAÇÃO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO E GEORREFERENCIAMENTO

Comentários, Modelos e Legislação

Eduardo Agostinho Arruda Augusto
Diretor de Assuntos Agrários do IRIB
Oficial de Registro de Imóveis de ConchasSP

Conchas
Junho de 2006

SUMÁRIO

PARTE 1 – RETIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL DE REGISTRO IMOBILIÁRIO	3
A Retificação Extrajudicial de Registro – Um Novo Tempo para o Registro de Imóveis	3
Modelos a Cargo do Interessado	13
Rol dos Documentos a serem Apresentados	14
Modelo 1 – Requerimento	15
Modelo 2 – Laudo Técnico.....	16
Modelo 3 – Memorial Descritivo.....	17
Modelo 4 – Levantamento Planimétrico.....	19
Modelo 5 – Carta de Anuência.....	20
Anuência obtida com ajuda de e-mail.....	21
Modelos a Cargo do Registro	23
Modelo 1 – Notificação de Confrontante	24
Modelo 2 – Decisão Interlocutória	25
Modelo 3 – Audiência de Conciliação.....	26
Modelo 4 – Qualificação Registral Negativa (formal)	27
Modelo 5 – Qualificação Registral Negativa (material)	28
Modelo 6 – Qualificação Registral Positiva	29
Modelo 7 – Matrícula Retificada.....	30
Legislação da Retificação Extrajudicial.....	31
Lei dos Registros Públicos (artigos 212 a 214).....	32
PARTE 2 – GEORREFERENCIAMENTO DE IMÓVEIS RURAIS	35
A Aplicabilidade da Lei do Georreferenciamento	36
Comentários sobre o Decreto nº 5.570/2005	49
Comentários sobre os novos atos normativos do Incra.....	52
Legislação do Georreferenciamento	55
Lei dos Registros Públicos (artigos 176 e 225)	56
Decreto nº 4.449/2002 (com as alterações do Decreto nº 5.570/2005).....	58
Decreto nº 5.570/2005.....	61
Atos Normativos do Incra	62
1. Resolução Incra/CD nº 29, de 28/11/2005.....	62
2. Portaria nº 514, de 1º/12/2005	63
3. Portaria nº 515, de 1º/12/2005	63
4. Instrução Normativa nº 24, de 28/11/2005	64
5. Instrução Normativa nº 25, de 28/11/2005	66
6. Instrução Normativa nº 26, de 28/11/2005	70

A Retificação Extrajudicial de Registro – um novo tempo para o registro de imóveis

Eduardo Augusto



Introdução

Com o advento da Lei nº 10.931, cujo artigo 59 alterou os artigos 212 a 214 da Lei dos Registros Públicos, a necessidade de proceder a retificação da descrição tabular de um imóvel deixou de ser um enorme transtorno e passou a estar subordinada a regras muito mais céleres e simples.

Apesar dessas facilidades, o procedimento atual ficou ainda mais seguro, uma vez que sua competência passou para o Oficial de Registro, profissional do direito que conhece a fundo a situação real de sua circunscrição e, pela proximidade com os envolvidos, tem melhores condições para analisar cada caso e decidir com maior convicção sobre a juridicidade ou não do pedido.

A retificação extrajudicial é a grande oportunidade de o registrador comprovar à comunidade seu real valor, pois terá condições de solucionar problemas que atravancavam os negócios envolvendo imóveis, cumprindo a função social do registro, que é a garantia da segurança jurídica dos direitos reais imobiliários.

1. Modalidades de retificação extrajudicial

Analisando-se a fundo o renovado artigo 213 da Lei dos Registros Públicos, conclui-se que existem quatro modalidades de procedimentos para a retificação de um registro:

- ⇒ de ofício;
- ⇒ por simples requerimento;
- ⇒ procedimento sumário; e
- ⇒ procedimento ordinário.

A **retificação extrajudicial de ofício** assemelha-se ao antigo “erro evidente”, que era a única possibilidade de atuação do registrador na retificação sem a participação do Poder Judiciário.

Hoje, portanto, pode o registrador retificar de ofício um registro ou averbação, apenas nas seguintes hipóteses do inciso I do artigo 213:

- ⇒ omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título (alínea “a”);
- ⇒ indicação ou atualização de confrontação (alínea “b”);
- ⇒ alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial (alínea “c”); e
- ⇒ inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes (alínea “g”).

A decisão para efetuar uma retificação de ofício deve ser tomada com o máximo de cautela. Não basta haver perfeita coincidência do caso concreto com uma das quatro hipóteses enumeradas. Há que se verificar se a intervenção do registrador poderá ou não gerar prejuízos a terceiros, comprometendo a segurança jurídica e causando contendas administrativas ou judiciais.

Exemplo: erro na transposição de um elemento do título. Um mandado de usucapião que descreve o imóvel com 23 hectares e, na transposição do dado para a matrícula, grafa-se, por engano, “32 hectares”. Se o erro for percebido antes da devolução do título e da expedição de qualquer certidão dessa matrícula, a retificação de ofício é um dever inafastável. Mas, se o erro for descoberto tempos depois, quando já circularam certidões com a referida falha, tal retificação seria melhor processada com a notificação do proprietário para, se quiser, acompanhar o procedimento de retificação que foi instaurado de ofício. Assim a retificação de ofício teria uma importante submodalidade: a **retificação instaurada de ofício**.

A decisão pela inserção ou modificação de dados da qualificação pessoal das partes é de extrema dificuldade. Há casos que o registrador deve resolver de ofício e outros que apenas um procedimento judicial específico tem o poder de solucionar. A inserção do CPF não existente no título (pessoa era menor impúbere na época do título) deve ser feita de ofício, mas a correção do nome, quando há fundada dúvida se realmente se trata da mesma pessoa, somente mediante intervenção judicial.

A retificação extrajudicial efetuada por **simples requerimento** engloba as mesmas hipóteses legais para a retificação de ofício, mas, por envolver a iniciativa do titular do direito real, sua segurança jurídica é maior ainda. De qualquer forma, compete ao oficial verificar se a alteração pretendida não tem o condão de prejudicar terceiros; havendo qualquer indício, a qualificação negativa do pedido é a única saída (na dúvida, prevalece o registro).

O **procedimento sumário** de retificação extrajudicial é utilizado quando se faz necessária a alteração da descrição tabular do imóvel, sem que haja potencialidade de danos a terceiros. Esse procedimento será necessário nas hipóteses constantes das alíneas “d”, “e” e “f” do inciso I do artigo 213:

- ⇒ retificação que vise à indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georreferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais (alínea “d”);
- ⇒ alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro (alínea “e”); e
- ⇒ reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação (alínea “f”).

Qualquer uma dessas hipóteses, ao contrário do que a disposição geográfica dos incisos do artigo 213 leva a crer, exige a apresentação de memorial descritivo, levantamento planimétrico e A.R.T. (anotação de responsabilidade técnica), ou seja, é essencial a participação de um agrimensor (profissional do CREA).

Quanto à retificação que vise à indicação de rumos, ângulos ou coordenadas geodésicas, há que se verificar se os dados constantes da matrícula e dos arquivos do registro imobiliário permitem, com a necessária segurança jurídica, concluir pelos dados a serem inseridos (neste caso, como o registrador não é um matemático, compete ao agrimensor atestar a veracidade de tal condição, sob as penas da lei). Se os dados existentes no registro forem tênues para tal conclusão (situação previsível para quase a totalidade dos casos), tal retificação deverá seguir ser processada pelo procedimento ordinário (artigo 213, inciso II).

Por fim, o **procedimento ordinário**, utilizado para efetuar quaisquer alterações na descrição tabular do imóvel que possam afetar a situação dos imóveis lindeiros. Sua diferença para o procedimento sumário está na existência de contraditório, pois torna-se obrigatória a anuência dos proprietários ou ocupantes dos imóveis confrontantes, haja vista o potencial perigo de causar prejuízos a terceiros.

2. Estrutura básica de um procedimento

Conhecendo a estrutura básica do procedimento ordinário de retificação extrajudicial, fica mais fácil deduzir como ordenar os documentos e provas no procedimento sumário, por ser este resumido, mais simples. Esta estrutura é apenas uma sugestão, podendo ser adaptada de acordo com o caso concreto e com suas particularidades. O que importa é conseguir reunir as informações necessárias de forma coerente que facilite e justifique a decisão tomada.

Estrutura básica:

- ⇒ requerimento;
- ⇒ certidão atualizada da matrícula ou transcrição;
- ⇒ laudo técnico do agrimensor;
- ⇒ memorial descritivo;
- ⇒ levantamento planimétrico; e
- ⇒ quaisquer outras provas necessárias.

Qualquer tipo de prova pode ser incluído no procedimento, desde que útil para a decisão a ser tomada. Assim, podem ser incluídos mapas, fotos do imóvel, fotos aéreas, imagens de satélite, recibos, contratos, etc. Compete ao interessado instruir o procedimento da melhor maneira possível para que o registrador tenha condições de decidir com maior segurança jurídica. Em contrapartida, pode o oficial, se julgar necessário, exigir novas provas, sob pena de indeferir o pedido (na dúvida, prevalece o registro).

O procedimento ordinário é essencial, portanto, quando a descrição tabular apresenta falhas ou omissões cuja alteração (se também viciada) influenciará as descrições dos imóveis confrontantes. Possuem, em regra, esse potencial lesivo as alterações de medida de perimetrais, da área do imóvel, de ângulos de deflexão e do ponto de amarração da descrição. Por esse motivo, a participação dos titulares dos imóveis confrontantes é a única mas importante exigência que o diferencia do procedimento sumário.

3. Detalhamento da estrutura básica

3.1 Requerimento

O requerimento deverá ser firmado pelo interessado pela retificação que, em regra, é o titular do direito real garantido pelo registro a ser retificado.

No caso de retificação da descrição tabular de imóvel em condomínio, todos os proprietários (dos cônjuges, inclusive) deverão requerer em conjunto. Na falta de um ou mais condôminos, isso pode ser suprido pela notificação.

Todas as assinaturas apostas no requerimento deverão ser reconhecidas por tabelião, e o requerimento deverá trazer a declaração de auto-responsabilização, ou seja, de que “declaram, sob as penas da lei, que todas as informações apresentadas com este requerimento são a expressão da verdade”.

A falta da declaração de auto-responsabilização, na verdade, não resulta na isenção dos proprietários diante de alguma irregularidade, mas tal exigência é um fator importante e preventivo para o sistema registral imobiliário, pois desestimulará muitas fraudes ao alertá-los de suas responsabilidades e das conseqüências a que estarão sujeitos diante de eventuais falhas.

Imo. Dr. Oficial de Registro de Imóveis de Conchas

Pedro Gonçalves Almada e Ana Maria Almada, residentes no Sítio São José, localizado no Bairro Rio do Peixe, Conchas-SP, legítimos proprietários do imóvel de matrícula 2833, vêm à presença de V. Sa. requerer o que segue.

Tendo em vista que a descrição tabular do referido imóvel não confere com a realidade, requerem a retificação de seus dados descritivos, nos termos dos artigos 212 e 213 da Lei nº 6.015/73.

Para tal, fazem a juntada de novos trabalhos topográficos e demais documentos probantes para a devida avaliação e decisão.

Declaram, **sob as penas da lei**, que todas as informações e dados juntados a este requerimento são verdadeiros.

Conchas, 20 de julho de 2005.



Pedro Gonçalves Almada
CPF 040.234.675-09 – RG 13.213.456-0



Ana Maria Almada
CPF 080.445.109-34 – RG 34.153.639-3

3.2 Certidão atualizada da matrícula ou transcrição

Não é rara a situação de o agrimensor apresentar uma planta que não mais se refere ao imóvel constante da matrícula, pois efetuou seus trabalhos com base numa certidão antiga em que não consta, por exemplo, um desmembramento havido no imóvel.

Por esse motivo, é fundamental que os trabalhos técnicos sejam efetuados com base nos dados atuais do registro, motivo pelo qual se exige a juntada da certidão utilizada para o levantamento da situação tabular e apresentação de soluções concretas para o problema.

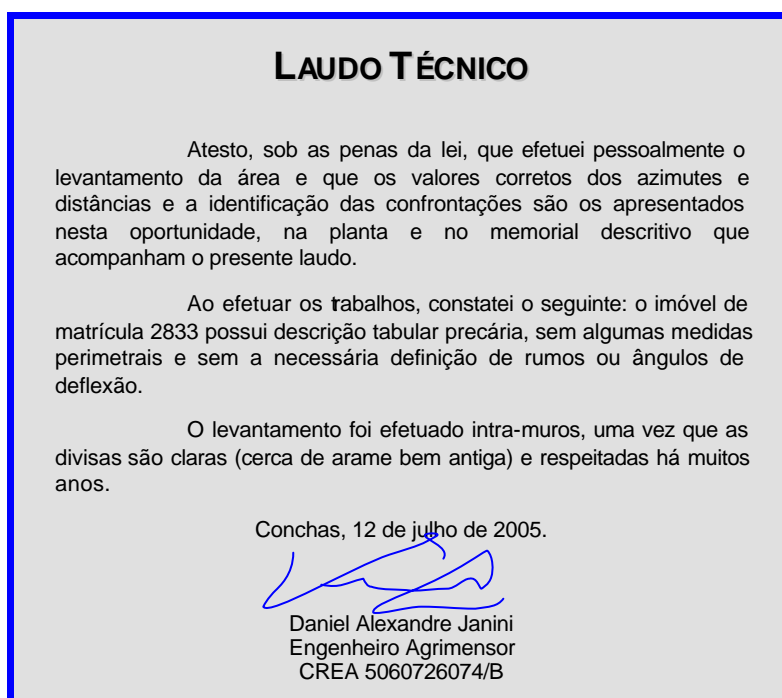
Dependendo do caso, deverão ser juntadas certidões de outras matrículas ou transcrições, quando essenciais para comprovar o pedido, como as certidões de todos os imóveis destacados para possibilitar a averbação do remanescente na matrícula-mãe, ou de todas as transcrições de partes ideais para comprovar a titularidade exclusiva sobre um único imóvel.

3.3 Laudo técnico do agrimensor

Numa folha à parte, de preferência em papel timbrado de sua empresa, se houver, o agrimensor deverá fazer um sucinto histórico da situação tabular do imóvel e dos motivos da retificação. Nesse laudo, o agrimensor deverá declarar, sob as penas da lei, que efetuou pessoalmente o levantamento do imóvel e que todos os dados apresentados são verdadeiros.

Essa declaração serve para reforçar o que está previsto no §14 do artigo 213 da LRP, ou seja, de que o profissional técnico assume a responsabilidade disciplinar, civil e criminal pelos dados constantes de seus trabalhos de agrimensura para fundamentar a retificação do registro.

É nesse laudo que o agrimensor irá justificar eventual aplicabilidade do procedimento sumário (que dispensa a anuência dos confrontantes), comprovando tecnicamente que para a retificação basta a utilização de cálculos matemáticos dos dados já existentes no registro.



3.4 Memorial descritivo

A forma como o memorial descritivo deverá ser feito deverá estar em consonância com a forma com que o Oficial de Registro elabora a matrícula. Hoje, muitos registradores preferem a colocação dos dados técnicos (vértices, azimutes, distâncias e coordenadas UTM, se houver) em uma tabela, de forma a deixar a matrícula mais clara, simples e precisa.

Para os imóveis urbanos, cuja descrição costuma ser simples, a tabela é raramente utilizada, mas para os imóveis rurais, que possuem muitas perimetrais, a tabela tem facilitado muito tanto a conferência dos dados técnicos como a leitura e conseqüente entendimento do que eles significam.

De acordo com o inciso II do artigo 213, o memorial descritivo da nova e correta descrição do imóvel deverá ser assinado (todas as firmas reconhecidas por tabelião) na seguinte ordem:

- ⇒ agrimensor;
- ⇒ todos os proprietários (e respectivos cônjuges);
- ⇒ confrontantes (no condomínio, basta a anuência de um; de preferência, daquele que administra ou utiliza o imóvel) ; e
- ⇒ anuência estatal (nas hipóteses em que se faz necessária).

Também é possível a apresentação de carta de anuência, para um ou mais confrontantes que não puderam assinar a planta ou nos casos em que a quantidade de confrontantes inviabiliza a colocação de assinaturas diretamente nos trabalhos técnicos (vide seção 5).

MEMORIAL DESCRITIVO


IMÓVEL - "Sítio São José", com área de 39,0778 ha., situado no Bairro Rio do Peixe, no Município de Conchas-SP, com os seguintes rumos, distâncias e confrontações:

De	Para	Azimute	Distância
1	2	132°00'57"	240,108 m
2	3	67°56'27"	265,312 m
3	4	123°19'52"	213,512 m
4	5	213°12'55"	161,362 m
5	6	147°54'47"	239,008 m
6	7	254°49'38"	491,225 m
7	8	304°45'42"	262,138 m
8	9	260°47'20"	180,721 m
9	10	343°02'02"	198,270 m
10	11	18°41'14"	230,733 m
11	1	61°12'22"	240,237 m

Área m²: 390.777,949 m²
Área ha.: 39,0778 ha.
Perímetro: 2.722,626 m

Vértices	Confrontações
1 ao 4	Imóvel de Matrícula 1634
4 ao 6	Imóvel de Matrícula 8731
6 ao 7	Imóvel de Matrícula 12650
7 ao 10	Imóvel de posse de Paulo Amarildo
10 ao 1	Imóvel de Tr. 34219 (confrontação pelo rio do Peixe)

Conchas, 12 de julho de 2005.


Daniel Alexandre Janini
Engenheiro Agrimensor
CREA 5060726074/B

continua no verso:

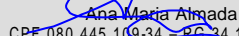
continuação do memorial descritivo do Sítio São José:

PROPRIETÁRIOS

Atestamos, sob as penas da lei, serem verdadeiras todas as informações apresentadas nesta planta e nos memoriais que acompanham o presente laudo.


Conchas, 12 de julho de 2005.



Pedro Gonçalves Almada
CPF 040.234.675-09 - RG 13.213.456-0



Ana Maria Almada
CPF 080.445.109-34 - RG 34.153.639-3


CONFRONTANTES


Concordamos com as medidas apresentadas nesta planta e memorial anexo nos espaços em que o referido imóvel faz confrontação com o imóvel de nossa propriedade.


João Afonso da Silva
RG 12.345.654 - CPF 050.121.246-19
Imóvel de Matrícula nº 1634


Mário Afonso da Silva
RG 15.095.321 - CPF 094.548.356-01
Imóvel de Matrícula nº 8731


Eucatex S.A. - Paulo Salim Maluf
RG 18.495.123 - CPF 087.900.533-34
Imóvel de Matrícula nº 12650


Paulo Amarildo
RG 22.385.765 - CPF 076.768.546-87
Imóvel de Posse


USP-Esalq - Prof. Demétrius
RG 11.447.365 - CPF 123.758.211-12
Imóvel de Transcrição nº 34219

3.5 Levantamento planimétrico


Levantamento planimétrico é a planta do imóvel, com todos os dados técnicos que permitem verificar sua localização e calcular sua área, perímetro, etc.

Nessa planta, além do desenho do imóvel, convém a inclusão de três quadros, referentes ao agrimensor, aos proprietários e aos confrontantes (este sem data, haja vista que as assinaturas serão lançadas em tempos variados), cada qual com suas respectivas declarações, sendo que todas as assinaturas devem ser reconhecidas por tabelião.

LAUDO TÉCNICO

Atesto, sob as penas da lei, que efetuei pessoalmente o levantamento da área e que os valores corretos dos azimutes e distâncias e a identificação das confrontações são os apresentados nesta planta e no memorial que a acompanha.

Conchas, 12 de julho de 2005.


Daniel Alexandre Janini
Engenheiro Agrimensor
CREA 5060726074/B

PROPRIETÁRIOS

Atestamos, sob as penas da lei, serem verdadeiras todas as informações apresentadas nesta planta e nos memoriais que acompanham o presente laudo.

Conchas, 12 de julho de 2005.



Pedro Gonçalves Almada
CPF 040.234.675-09 – RG 13.213.456-0



Ana Maria Almada
CPF 080.445.109-34 – RG 34.153.639-3

CONFRONTANTES

Concordamos com as medidas apresentadas nesta planta e memorial anexo nos espaços em que o referido imóvel faz confrontação com o imóvel de nossa propriedade.



João Afonso da Silva
RG 12.345.654 – CPF 050.121.246-19
Imóvel de Matrícula nº 1634



Mário Afonso da Silva
RG 15.095.321 – CPF 094.548.356-01
Imóvel de Matrícula nº 8731



Eucatex S.A. – Paulo Salim Maluf
RG 18.495.123 – CPF 087.900.533-34
Imóvel de Matrícula nº 12650



Paulo Amarildo
RG 22.385.765 – CPF 076.768.546-87
Imóvel de Posse



USP-Esalq – Prof. Demétrius
RG 11.447.365 – CPF 123.758.211-12
Imóvel de Transcrição nº 34219

Havendo confrontação com imóvel público, exigir a anuência estatal (federal, estadual ou municipal), tanto na planta como no memorial, com texto equivalente a este:

ANUÊNCIA MUNICIPAL

Atesto, para os devidos fins, que os dados apresentados nesta planta e memorial anexo não prejudicam a área da Praça Tiradentes que é administrada por este Município.

Conchas, 14 de julho de 2005.



.....
Ludmila Capellari
Secretária de Obras de Conchas -SP

3.6 Carta inequívoca de anuência

Apesar de o inciso II do artigo 213 prever que tanto o memorial e a planta deverão estar assinados pelos confrontantes, e de o § 2º se referir à assinatura do confrontante na planta, não parece coerente que tal regra seja intransponível.

Certo é que, se os trabalhos técnicos vierem com as assinaturas de todos tanto no memorial como na planta, não haverá qualquer dúvida de sua regularidade sobre esse aspecto formal.

Entretanto há casos em que tal providência se mostra difícil quando não inviável. Por exemplo: quantidade imensa de confrontantes; confrontantes que residem em localidades distantes, dificultando o envio da mesma planta e memorial para todos; órgãos públicos que possuem norma expressa para efetivar a anuência por ofício (carta de anuência); dentre várias outras possíveis situações.

Tanto nestes casos, como também nas situações corriqueiras, não parece burlar os objetivos da lei a aceitação de carta de anuência, **desde que ela seja inequívoca!**

Carta de anuência inequívoca é aquela que traz, em seu teor, o “objeto da anuência”, o que se caracteriza com a exata descrição dos dados técnicos (vértices, azimutes e distâncias) das perimetrais que servem de limites entre os imóveis retificando e o da pessoa que está anuindo.

Dessa forma, não se admite carta de anuência com texto que se limita a dizer: “concordo com a planta e memorial que me foram apresentados”, pois não existe prova alguma que ligue a “planta e o memorial” referidos nessa carta com os trabalhos efetivamente apresentados no serviço registral imobiliário.

Essa falta de segurança jurídica pode prejudicar tanto o confrontante (que pode ter visto planta e memorial diferentes, por má-fé do requerente) como o proprietário e o agrimensor (caso o confrontante, num futuro e de má-fé, venha alegar que os trabalhos utilizados na retificação não eram os mesmos a que ele anuiu). Não há como provar nenhuma das duas situações, portanto a carta de anuência, para ser válida, deve ser inequívoca, ou seja, seu inteiro teor deve bastar por si próprio para configurar a concordância com as alterações que se pretende fazer.

CARTA DE ANUÊNCIA

Referência: Retificação de Registro do Imóvel de Matrícula 2833

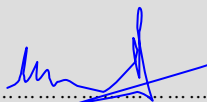
Interessados: Pedro Gonçalves Almada e esposa.

Eu, **Mário Afonso da Silva**, RG 15.435.876-0 e CPF 087.234.876-12, solteiro, residente na Rua Pernambuco, 171, na cidade de Conchas-SP, **proprietário do imóvel de matrícula 8731**, concordo plenamente com os dados da planta e memorial de retificação do imóvel de matrícula 2833 (imóvel confrontante ao meu) que me foram apresentados pelo Eng. Agrimensor Daniel Alexandre Janini, CREA nº 5060726074/B, apenas nos espaços em que o referido imóvel faz confrontação com o imóvel de minha propriedade.

Portanto, minha anuência se refere tão-somente à seguinte descrição, existente na planta e no memorial que me foram apresentados, cujos dados técnicos da confrontação entre os dois imóveis são os seguintes:

- do ponto 4 ao ponto 5: azimute 213º12'55" – distância de 239,008 m ; e
- do ponto 5 ao ponto 6: azimute 147º54'47" – distância de 491,225 m.

Conchas, 12 de julho de 2005.


.....
Mário Afonso da Silva
Confrontante – Anuente

4. O livre convencimento motivado

Estando devidamente instruído o procedimento, compete ao Oficial de Registro decidir pela procedência ou não do pedido.

Faltando a anuência de um ou mais confrontantes, esta será suprida pela notificação extrajudicial. A não-impugnação no prazo legal de 15 dias resultará na anuência tácita do confrontante.

A inexistência de impugnação ou a anterior anuência de todos, apesar da literalidade do texto do §5º do artigo 213, não é suficiente para decidir pela procedência do pedido. O pedido somente será acatado se comprovado sua juridicidade.

Assim, compete ao registrador as seguintes precauções antes de decidir o pedido:

- ⇒ a área abrangida pelo registro é a mesma apresentada na retificação?
- ⇒ não está sendo incluída área não titulada na retificação, ou seja, utilizando o procedimento extrajudicial da retificação para aquisição originária de imóvel?
- ⇒ não houve a omissão, proposital ou não, de algum imóvel confrontante?
- ⇒ todos os titulares do imóvel objeto do pedido anuíram com a retificação?

Após essas considerações, o registrador deverá decidir se defere ou não o pedido de retificação extrajudicial de registro. Para tal, deverá utilizar-se de seus conhecimentos jurídicos (o registrador é um profissional do direito) e decidir com base em seu **livre convencimento motivado**.

A sua decisão deve ser imparcial, livre de pressões, independente. A justiça do caso concreto e a segurança jurídica dos registros públicos somente serão alcançadas se houver garantia dessa autonomia do registrador. No Direito, não há fórmulas prontas que resolvam com maestria todos os problemas. Se houvesse, não precisaríamos de juízes, advogados, promotores e outros profissionais do Direito. Bastaria a polícia, interpretando diretamente a lei e executando as penas de acordo com as regras infalíveis.

Sua atuação deve ser pautada pela independência, imparcialidade e responsabilidade, sendo que a decisão do registrador é orientada pela lei e pelos princípios registrais, ou seja, pelo seu “livre convencimento motivado”, cujo resultado final sempre será a tão desejada segurança jurídica.

Não existem verdades absolutas. A decisão de deferir o pedido apenas nos casos em que houve completa comprovação dos dados não é o objetivo da lei. Os dados existentes no registro imobiliário estão tão defasados (em virtude da antiga e inflexível imutabilidade dos registros), que exigir mais do que o “*fumus boni juris*” é impedir a modernização dos registros e travancar a solução de seus problemas.

Na verdade, o pedido deve ser deferido sempre que o oficial não encontrar indícios suficientes para desconfiar de sua irregularidade. Prevalece aqui o princípio da boa-fé do requerente, mas não a ponto de inverter o ônus da prova para que o oficial comprove o erro do pedido para indeferi-lo (observando-se também o princípio da razoabilidade). Basta a existência de fortes indícios (e não provas absolutas) para que a retificação não seja efetivada.

5. A responsabilidade pelos erros na retificação

Errar é humano. Ignorar que isso possa ocorrer nos procedimentos extrajudiciais de retificação é um erro maior ainda.

Esse risco, apesar de previsível, não pode ser usado como “muleta” para indeferir o pedido por não estar o registrador completamente seguro de que os dados são corretos. A definição sobre o pedido não é apenas um poder, mas principalmente um dever do registrador perante a comunidade. Esse poder-dever deve ser exercido com responsabilidade, sendo inafastável.

E se houver erros? E se for comprovado que os dados apresentados estavam incorretos, por falha na digitação do memorial e da planta? E se for comprovada a má-fé do proprietário que pretendia prejudicar um vizinho ausente e incluir parte de suas terras em seu imóvel? Quem será responsabilizado?

A responsabilidade principal está nas mãos do proprietário (no tocante à localização e principais dados de seu imóvel) e do agrimensor (no tocante aos dados técnicos de levantamento). Esses sim poderão ser responsabilizados civil e criminalmente, nos casos em que o erro prejudicar terceiros.

O registrador também poderá ser responsabilizado, mas apenas se comprovada sua má-fé ou desídia na análise do procedimento. Entende-se por desídia o total desleixo, negligência, descaso, preguiça na atividade de análise e decisão no procedimento.

O segredo para evitar uma futura (e injusta) acusação de desídia, nos casos em que se comprovar a existência de fraudes ou erros no resultado da retificação, está na correta condução do procedimento, em que dois verbos devem prevalecer a todo o custo: **documentar** e **justificar**.

Havendo a juntada de todas as provas existentes e a consistente justificação com base nelas do porquê do deferimento do pedido, o registrador estará isento de qualquer responsabilização por eventuais falhas que o procedimento poderá conter. A própria legislação já prevê essa possibilidade erros, tanto que o artigo 214 facilita a invalidação desses atos. Além disso, o procedimento do artigo 213 pode ser utilizado novamente para retificar a retificação, uma vez que não gera coisa julgada, podendo o registro ser alterado toda vez que for provada sua necessidade e juridicidade.

6. Falhas comuns na leitura do artigo 213

Há algumas falhas de leitura e interpretação do artigo 213 da Lei dos Registros Públicos que devem ser dirimidas:

1) a única diferença entre os aqui denominados procedimentos sumário (alíneas “d”, “e” e “f” do inciso I) e ordinário (inciso II) é a necessidade ou não de anuência dos confrontantes;

2) apesar de a obrigação de apresentar memorial, planta e anotação de responsabilidade técnica estar prevista no inciso II do artigo 213 (procedimento ordinário), algumas das hipóteses de retificação previstas no inciso I (as do procedimento sumário) deverão estar instruídas com esses mesmos documentos, em virtude das características próprias da retificação que está sendo pretendida;

3) os parágrafos do artigo 213, apesar de sua maioria se referir a detalhes sobre o procedimento ordinário, estão ligados ao “caput” e a seus dois incisos e não diretamente ao inciso II. Portanto, a notificação está prevista no “§2º do artigo 213” e não no “§2º do inciso II do artigo 213”;

4) a apuração de remanescente, prevista no §7º do artigo 213, poderá ser efetivada pelo procedimento sumário (inciso I), se for desnecessária a anuência dos confrontantes, ou ordinário (inciso II), no caso contrário; em alguns casos especiais em que a segurança jurídica permite, até mesmo por simples requerimento (uso da planta e memorial do parcelamento original que contenham todos os dados da área remanescente, por exemplo);

5) não existe limite de diferença de área entre a descrição tabular e o levantamento atual para decidir pelo deferimento ou não da retificação; o que existe é a obrigatoriedade de a divergência não representar acréscimo ou diminuição indevida de área, mas tão-somente erro constante do registro – lógico que, quanto maior a divergência, maior a necessidade de comprovação de ser erro do registro e não inclusão indevida de área na retificação; neste caso, estão presentes os indícios que permitem a denegação do pedido, cabendo ao interessado a apresentação de provas muito robustas para permitir a retificação;

6) georreferenciamento é uma mera técnica de agrimensura e não um método exclusivo do Incra para descrição e imóveis rurais; assim, qualquer imóvel urbano (ou mesmo rural cujo prazo carencial para o georreferenciamento não tenha expirado) poderá ser retificado pela técnica do georreferenciamento sem as miúças determinadas pelos atos normativos do Incra;

7) o cumprimento da legislação do georreferenciamento de imóveis rurais, mesmo sem a utilização de qualquer dispositivo específico do artigo 213 da LRP, é uma espécie de retificação de registro, e, como tal, encontra-se subordinado aos mesmos princípios referentes ao poder-dever de fiscalização, diligência e decisão pelo deferimento ou não do pedido, mesmo que os trabalhos técnicos de levantamento tenham sido devidamente certificados pelo Incra;

8) a determinação do §11, de que a adequação da descrição do imóvel rural às exigências da legislação do georreferenciamento independe de retificação, deve ser interpretada da seguinte forma: a adequação do imóvel rural ao georreferenciamento seguirá as normas próprias da Lei nº 10.267/2001, de seu decreto regulamentador nº 4.449/2002 (atualizado pelo Decreto nº 5.570/2005) e dos atos normativos do Incra, utilizando subsidiariamente as regras específicas de retificação deste artigo 213;

9) cumpre o princípio da especialidade objetiva a descrição tabular que qualquer especialista em agrimensura conseguirá, com base exclusivamente no que está escrito na matrícula, desenhar com perfeição o imóvel sem conhecê-lo no físico – em outras palavras, salvo nos casos em que o imóvel é triangular ou um quadrado ou retângulo perfeitos, é necessária, além das distâncias entre os vértices, a definição dos rumos ou azimutes, ou pelo menos dos ângulos internos formados pelas perimetrais; e

10) a nova função de decidir os procedimentos de retificação de registro trouxe maior segurança jurídica aos registros públicos, uma vez que o registrador, pela sua especialidade e proximidade com os problemas de sua circunscrição, tem melhores condições de decidir os casos concretos, além de desafogar o Poder Judiciário de assuntos em que não existem litígios.

Conclusão: um novo tempo para o Registro Imobiliário

A retificação extrajudicial de registro é a oportunidade de o registrador imobiliário demonstrar à população sua competência e engajamento com os problemas sociais. Se cada Oficial de Registro procurar solucionar os problemas existentes em sua circunscrição, orientando os proprietários, os agrimensores, os advogados, os representantes do poder público, enfim, toda a comunidade local, logo os dados existentes nos cartórios estarão mais coerentes com a realidade, e a segurança jurídica proporcionada pelos registros será ainda mais percebida.

É o somatório das participações individuais que cria um conjunto de grandes realizações. Se cada registrador cumprir sua parte, logo o sistema registral imobiliário brasileiro será comparável aos melhores do mundo, pois, apesar das dificuldades tecnológicas existentes num país em desenvolvimento, possuímos um potencial humano que realmente faz a diferença. E o momento de comprovar isso a toda a sociedade é agora. Portanto, colegas registradores, mãos à obra!

Eduardo Agostinho Arruda Augusto é oficial de registro de imóveis, títulos e documentos e civil das pessoas jurídicas de Conchas-SP e diretor de assuntos agrários do IRIB (geo.irim@irib.org.br).



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

RETIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL DE REGISTRO IMOBILIÁRIO

MODELOS A CARGO DO INTERESSADO

- ⇒ Rol de Documentos
- ⇒ Requerimento
- ⇒ Laudo Técnico
- ⇒ Memorial Descritivo
- ⇒ Levantamento Planimétrico
- ⇒ Carta de Anuência
- ⇒ Extra: Anuência originada por e-mail

DOCUMENTOS A SEREM APRESENTADOS NO ATO DA PRENOTAÇÃO DO PEDIDO

- ⇒ Requerimento
- ⇒ Certidão Atualizada da Matrícula
- ⇒ Laudo Técnico (Justificativo)
- ⇒ Memorial Descritivo
- ⇒ Levantamento Planimétrico
- ⇒ Anotação de Responsabilidade Técnica
- ⇒ Quaisquer Outras Provas Julgadas Úteis

Imo. Dr. Oficial de Registro de Imóveis de Conchas

Pedro Gonçalves Almada e Ana Maria Almada, residentes no Sítio São José, localizado no Bairro Rio do Peixe, Conchas-SP, legítimos proprietários do imóvel de matrícula 2833, vêm à presença de V. Sa. requerer o que segue.

Tendo em vista que a descrição tabular do referido imóvel não confere com a realidade, requerem a retificação de seus dados descritivos, nos termos dos artigos 212 e 213 da Lei nº 6.015/73.

Para tal, fazem a juntada de novos trabalhos topográficos e demais documentos probantes para a devida avaliação e decisão.

Declaram, sob as penas da lei, que todas as informações e dados juntados a este requerimento são verdadeiros.

Conchas, 20 de julho de 2005.



Pedro Gonçalves Almada
CPF 040.234.675-09 – RG 13.213.456-0



Ana Maria Almada
CPF 080.445.109-34 – RG 34.153.639-3

LAUDO TÉCNICO

Atesto, sob as penas da lei, que efetuei pessoalmente o levantamento da área e que os valores corretos dos azimutes e distâncias e a identificação das confrontações são as apresentadas nesta oportunidade, na planta e no memorial descritivo que acompanham o presente laudo.

Ao efetuar os trabalhos, constatei o seguinte: o imóvel de matrícula 2833 possui descrição tabular precária, sem algumas medidas perimetrais e sem a necessária definição de rumos ou ângulos de deflexão.

O presente levantamento foi efetuado intra-muros, uma vez que as divisas são claras (cerca de arame bem antiga) e respeitadas há muitos anos. Além disso, todos os confrontantes confirmaram que a referida cerca respeita os limites de seus imóveis.

Conchas, 12 de julho de 2005.



Daniel Alexandre Janini
Engenheiro Agrimensor
CREA 5060726074/B

MEMORIAL DESCRITIVO

IMÓVEL - "Sítio São José", com área de **39,0778 ha.**, situado no Bairro Rio do Peixe, no Município de Conchas-SP, com os seguintes rumos, distâncias e confrontações:

De	Para	Azimute	Distância
1	2	132°00'57"	240,108 m
2	3	67°56'27"	265,312 m
3	4	123°19'52"	213,512 m
4	5	213°12'55"	161,362 m
5	6	147°54'47"	239,008 m
6	7	254°49'38"	491,225 m
7	8	304°45'42"	262,138 m
8	9	260°47'20"	180,721 m
9	10	343°02'02"	198,270 m
10	11	18°41'14"	230,733 m
11	1	61°12'22"	240,237 m

Área m²: 390.777,949 m²

Área ha.: 39,0778 ha.

Perímetro: 2.722,626 m

Vértices	Confrontações
1 ao 4	Imóvel de Matrícula 1634
4 ao 6	Imóvel de Matrícula 8731
6 ao 7	Imóvel de Matrícula 12650
7 ao 10	Imóvel de posse de Paulo Amarildo
10 ao 1	Imóvel de Transcrição 34219 (confrontação pelo rio do Peixe)

Conchas, 12 de julho de 2005.



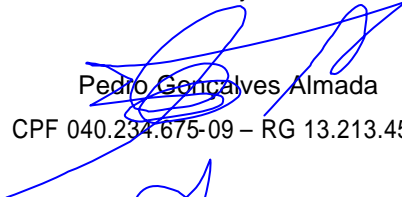
Daniel Alexandre Janini
Engenheiro Agrimensor
CREA 5060726074/B

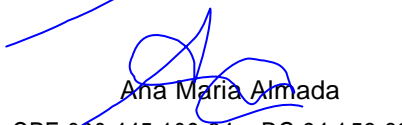
continua na próxima folha ⇨

PROPRIETÁRIOS

Atestamos, sob as penas da lei, serem verdadeiras todas as informações apresentadas nesta planta e nos memoriais que acompanham o presente laudo.


Conchas, 12 de julho de 2005.

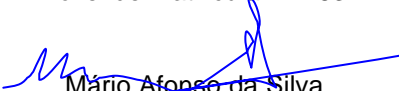

Pedro Gonçalves Almada
CPF 040.234.675-09 – RG 13.213.456-0



Ana Maria Almada
CPF 080.445.109-34 – RG 34.153.639-3


CONFRONTANTES


Concordamos com as medidas apresentadas nesta planta e memorial anexo nos espaços em que o referido imóvel faz confrontação com o imóvel de nossa propriedade.


João Afonso da Silva
RG 12.345.654 – CPF 050.121.246-19
Imóvel de Matrícula nº 1634

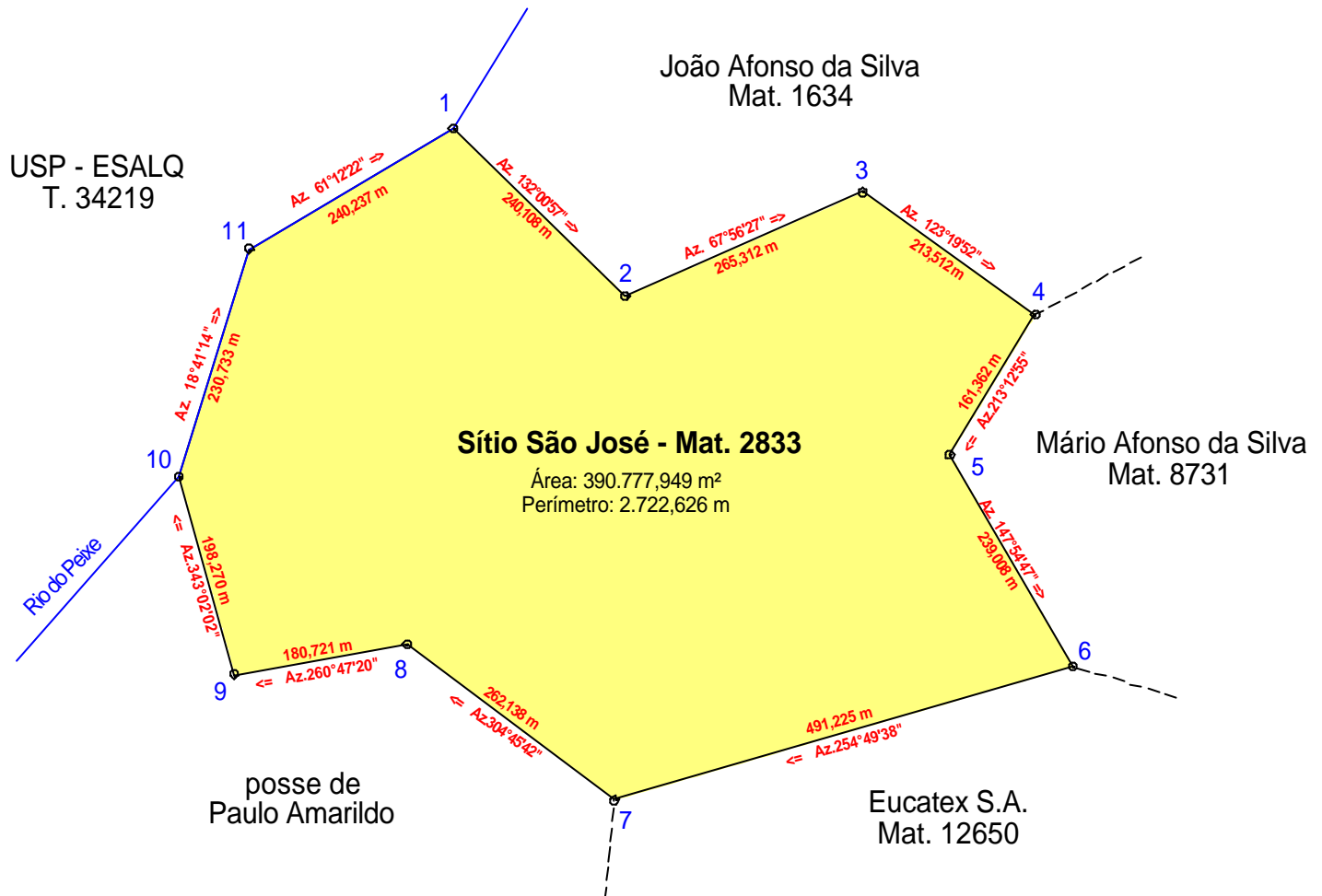

Mário Afonso da Silva
RG 15.095.321 – CPF 094.548.356-01
Imóvel de Matrícula nº 8731


Eucatex S.A. – Paulo Salim Maluf
RG 18.495.123 – CPF 087.900.533-34
Imóvel de Matrícula nº 12650


Paulo Amâncio
RG 22.385.765 – CPF 076.768.546-87
Imóvel de Posse


USP-Esalq – Prof. Demétrius
RG 11.447.365 – CPF 123.758.211-12
Imóvel de Transcrição nº 34219

LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO



CONFRONTANTES

Concordamos com as medidas apresentadas nesta planta e memorial anexo nos espaços em que o referido imóvel faz confrontação com o imóvel de nossa propriedade.

João Afonso da Silva
RG 12.345.654 - CPF 050.121.246-19
Imóvel de Matrícula nº 1634

Mário Afonso da Silva
RG 15.095.321 - CPF 094.548.356-01
Imóvel de Matrícula nº 8731

Eucatex S.A. - Paulo Salim Maluf
RG 18.495.123 - CPF 087.900.533-34
Imóvel de Matrícula nº 12650

Paulo Amarildo
RG 22.385.765 - CPF 076.768.546-87
Imóvel de Posse

USP-Esalq - Prof. Demétrius
RG 11.447.365 - CPF 123.758.211-12
Imóvel de Transcrição nº 34219

PROPRIETÁRIOS

Atestamos, sob as penas da lei, serem verdadeiras todas as informações apresentadas nesta planta e nos memoriais que acompanham o presente laudo.

Pedro Gonçalves Almada
CPF 040.234.675-09 - RG 13.213.456-0

Ana Maria Almada
CPF 080.445.109-34 - RG 34.153.639-3

LAUDO TÉCNICO

Atesto, sob as penas da lei, que pessoalmente efetuei o levantamento da área e que os valores corretos das distâncias e a identificação das confrontações são as apresentados nesta planta e no memorial que a acompanha.

Daniel Alexandre Janini
Engenheiro Agrimensor
CREA 5060726074/B

CARTA DE ANUÊNCIA

Referência: Retificação de Registro do Imóvel de Matrícula 2833

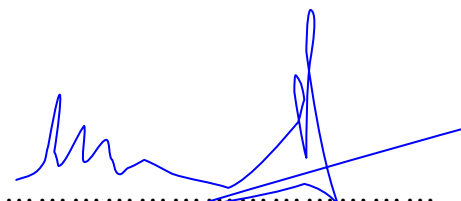
Interessados: Pedro Gonçalves Almada e esposa.

Eu, **Mário Afonso da Silva**, RG 15.435.876-0 e CPF 087.234.876-12, solteiro, residente na Rua Pernambuco, 171, na cidade de Conchas-SP, **proprietário do imóvel de matrícula 8731**, concordo plenamente com os dados da planta e memorial de retificação do imóvel de matrícula 2833 (imóvel confrontante ao meu) que me foram apresentados pelo Eng. Agrimensor Daniel Alexandre Janini, CREA nº 5060726074/B, apenas nos espaços em que o referido imóvel faz confrontação com o imóvel de minha propriedade.

Portanto, minha anuência se refere tão-somente à seguinte descrição, existente na planta e no memorial que me foram apresentados, cujos dados técnicos da confrontação entre os dois imóveis são os seguintes:

- do ponto 4 ao ponto 5: **azimute 213°12'55"** – distância de **239,008 m**; e
- do ponto 5 ao ponto 6: **azimute 147°54'47"** – distância de **491,225 m**.

Conchas, 12 de julho de 2005.



Mário Afonso da Silva
Confrontante – Anuente

ANUÊNCIA DE CONFRONTANTE PEDIDA POR E-MAIL

Fato: imóvel confrontante em nome de pessoa falecida.

Moradora do Imóvel: a filha-herdeira (não há inventário aberto).

Situação Inesperada: a moradora está em viagem de estudos em Londres, Inglaterra.

Solução Legal: edital em jornal local – além da segurança jurídica ser fictícia, o edital é muito oneroso para a parte.

Solução Viável: enviar arquivo por e-mail para que ela firme a anuência e remeta em papel pelo correio.

RESULTADO: deu certo! Vide a Declaração de Anuência devidamente assinada na folha seguinte.

Veja o e-mail (alguns dados são fictícios):

De: jfl-eng@fdnet.com.br

Enviada em: sexta-feira, 17 de junho de 2005 11:15

Para: Bruna (bruna.ujl@uol.com.br)

Assunto: Retificação de Área – sobre

Anexo: Anuência-bruna.doc

Prezada Bruna:

Sua família possui um imóvel na Rua Dr. Luiz Vergueiro em Pereiras-SP (Transcrição nº 3795), ainda em nome de seu pai (Erivelto Foltran).

Um dos imóveis confrontantes (José Lázaro Marocollo - "Zé da Tica") está em procedimento extrajudicial de retificação de área e, como seu imóvel é confrontante, ele precisa de sua assinatura para obter a retificação.

São 6 confrontantes, dentre eles a própria Prefeitura Municipal de Pereiras. Todos, após conferir a correção dos trabalhos técnicos, deram a devida anuência, o que leva a conclusão de que os trabalhos estão corretos.

Entretanto pela nova legislação (Lei nº 10.931/2004) é necessária a anuência de todos os confrontantes, faltando apenas a sua para que o intento de José Lázaro seja almejado.

Para que você tenha maior segurança em sua decisão, segue anexo um arquivo Word com a planta do imóvel a ser retificado. A localização de seu imóvel é no canto superior esquerdo. A divisa ente ambos os imóveis é de apenas 1,44 metro.

Seu tio Antonio, que mora na casa vizinha, conferiu pessoalmente comigo as medidas e ficou de contatá-la por telefone para lhe dar a devida garantia do acerto dos presentes trabalhos.

O que José Lázaro necessita é de sua anuência nos termos do arquivo anexo (basta imprimir-lo, assinar no campo existente e remeter o documento pelo Correio para a filha de José Lázaro, Fabiana, sua amiga). Favor não dobrar o documento.

O endereço para envio é Rua Dr. Luiz Vergueiro, 375 – Centro – Pereiras-SP. As despesas com o correio José Lázaro comprometeu-se a ressarcir-la, entregando o dinheiro ao seu tio.

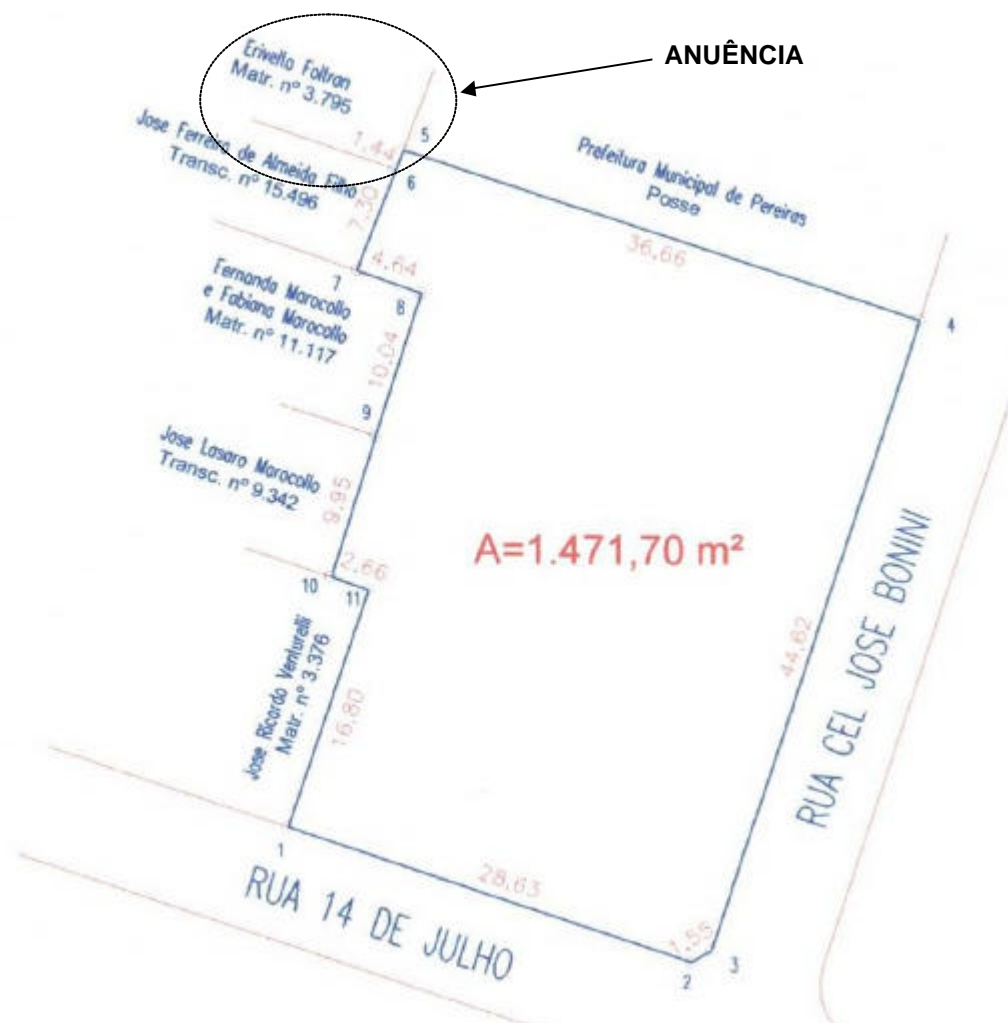
O reconhecimento de firma será efetivado aqui em Pereiras (no Cartório do Riva; ele confirmou a existência de seu cartão de assinaturas). Basta você assinar conforme consta na "ficha de assinaturas" daquele cartório, que nós iremos lá para efetuar o reconhecimento de sua assinatura.

Muito Obrigado.

José Antônio Figueiredo Lima
Engenheiro - CREA 5060765736

RETIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL DE ÁREA

IMÓVEL DE TRANSCRIÇÃO Nº 9342 - PEREIRAS-SP



PERIMETRO			
PONTOS	DIREÇÃO	DISTANCIA	CONFRONTANTE
1-2	108°11'59"	28,63	Rua 14 de Julho
2-3	60°03'59"	1,55	Rua 14 de Julho esq Cel Jose Bonini
3-4	18°18'31"	44,62	Rua Cel Jose Bonini
4-5	287°59'25"	36,66	Area de posse da Prefeitura Municipal de Pereiras
5-6	201°12'07"	1,44	M. 3.795 de Erivelto Foltran
6-7	201°12'07"	7,30	T. 15.496 de Jose Ferreira de Almeida Filho
7-8	108°53'48"	4,84	M.11.117 de Fernanda Marocollo e Fabiana Marocollo
8-9	197°47'09"	10,04	
9-10	197°23'35"	9,95	T. 9.342 de Jose Lasaro Marocollo
10-11	109°41'37"	2,66	
11-1	198°40'35"	16,80	M. 3.376 de Jose Ricardo Venturilli e outros

CONFRONTANTE – Matrícula nº 3795

Eu, Bruna da Silva Foltran, RG nº 24.654.678 e CPF nº 098.675.345-09, herdeira de Erivelto Foltran e atual ocupante do imóvel de **Matrícula nº 3795**, declaro que concordo com a medida apresentada neste mapa (1,44 m) no que tange à confrontação com o imóvel de transcrição nº 9342.





Tabellionato de Notas e Registro Civil
das Pessoas Naturais de Pereiras-SP

Obs.: a assinatura foi reconhecida pelo Tabelião de Pereiras-SP.



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

RETIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL DE REGISTRO IMOBILIÁRIO

MODELOS A CARGO DO REGISTRO

- ⇒ Notificação de Confrontante
- ⇒ Decisão Interlocutória
- ⇒ Audiência de Conciliação
- ⇒ Qualificação Registral Negativa (formal)
- ⇒ Qualificação Registral Negativa (material)
- ⇒ Qualificação Registral Positiva
- ⇒ Matrícula Retificada



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE CONCHAS-SP

Rua Minas Gerais, 411 – Conchas-SP – Tel.: (14) 3845-2700

Eduardo Agostinho Arruda Augusto
Oficial de Registro

ri.conchas@fdnet.com.br

NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL

Protocolo	RI: 44218	20/7/2005
Requerentes	Pedro Gonçalves Almada e esposa (proprietários do imóvel de matrícula 2833)	
Notificado	Mário Afonso da Silva (Rua Pernambuco, 171 – Centro – Conchas-SP)	
Assunto	Retificação Extrajudicial de Registro (artigo 213 da Lei nº 6.015/73)	
Anexos	Cópias do Memorial Descritivo e Levantamento Planimétrico	

Trata-se de procedimento extrajudicial de retificação de registro envolvendo o imóvel de matrícula 5768, deste Registro Imobiliário, processado nos termos dos artigos 212 e 213 da Lei dos Registros Públicos (Lei nº 6.015/73).

Tendo em vista que V. Sa. é titular/responsável pelo imóvel confrontante (Matrícula 8731) e não há sua anuência expressa na planta e no memorial descritivo apresentados, V. Sa. fica **NOTIFICADO** do inteiro teor dos trabalhos técnicos que seguem anexos, podendo, nos termos do §2º do artigo 213, impugnar fundamentadamente os presentes trabalhos, no prazo legal de 15 dias.

Nos termos do §4º do artigo 213 da LRP, a falta de impugnação no prazo da notificação resulta na presunção legal de anuência do confrontante ao pedido de retificação de registro.

Portanto, são 3 as opções que a lei confere ao NOTIFICADO:

- 1) impugnar fundamentadamente;
- 2) anuir expressamente (assinar a planta e o memorial anexos, reconhecer as firmas e enviar os trabalhos pelo correio com A.R. a este serviço registral imobiliário); ou
- 3) deixar transcorrer o prazo, aceitando os trabalhos tacitamente.

Esclareço, finalmente, que eventuais falhas que venham a ser provadas no futuro não impedem novo procedimento retificatório nem vinculam a pessoa que anuiu nos presentes trabalhos, estando resguardados seus direitos reais nos termos da legislação civil, exceto nos casos de usucapião (artigo 214, §5º, da LRP).

Conchas, 21 de julho de 2005.

Eduardo Agostinho Arruda Augusto

Oficial de Registro

Em/...../ 2005

Recebi a 1ª via desta Notificação:

.....
nome:

endereço:



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE CONCHAS-SP

Rua Minas Gerais, 411 – Conchas-SP – Tel.: (14) 3845-2700

Eduardo Agostinho Arruda Augusto
Oficial de Registro

ri.conchas@fdnet.com.br

DECISÃO INTERLOCUTÓRIA

Protocolo	44218	20/7/2005
Apresentantes	Pedro Gonçalves Almada e esposa	
Título/Documento	Projeto de Retificação Extrajudicial de Registro (Matrícula 2833)	

O projeto apresentado para instruir pedido de retificação de registro foi analisado e resultou na seguinte decisão interlocutória:

Trata-se de requerimento de retificação de registro referente ao imóvel de matrícula 2833, para corrigir a sua descrição tabular, que está precária e merece reparo.

Com base na atual redação dos artigos 212 e 213 da Lei dos Registros Públicos, a retificação de registro é de competência do Oficial de Registro de Imóveis.

O requerimento está devidamente instruído. O laudo técnico assinado pelo profissional e o requerimento dos proprietários atestam, sob as penas da lei, serem verdadeiros os dados apresentados. O engenheiro atestou que fez pessoalmente o levantamento da área e apresentou a A.R.T. com a comprovação de seu recolhimento.

Por envolver inclusão de perimetrais, distâncias e azimutes, todos os confrontantes apresentaram sua concordância, que demonstra, em princípio, não estar o presente imóvel invadindo as áreas a eles pertencentes.

Entretanto, uma das anuências foi dada, segundo os trabalhos apresentados, pelo “posseiro” do imóvel situado à sudoeste, Paulo Amarildo. Faltou comprovar a que título Paulo Amarildo ocupa o referido imóvel, se comprador com título não registrado, herdeiro de antigo proprietário ou mesmo se posseiro sem qualquer título.

Para tal comprovação de ocupação, juntar cópia autenticada dos documentos eventualmente existentes, sendo conveniente juntar, por exemplo, CCIR e DIAT em seu nome, conta de luz ou telefone em seu nome e com o endereço desse imóvel, etc.

Em decorrência, proceda-se a notificação do interessado para apresentar, em 15 dias, comprovação da real situação de Paulo Amarildo. A notificação, que poderá ser feita por telefone (com leitura integral deste texto), deverá ser certificada no verso desta DI, cuja cópia ficará disponível ao interessado, que poderá solicitar seu envio por fax ou e-mail.

Após o prazo, com ou sem manifestação do requerente, voltem os autos conclusos para a competente qualificação registral.

Conchas, 27 de julho de 2005.


Eduardo Agostinho Arruda Augusto
Oficial de Registro



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE CONCHAS-SP

Rua Minas Gerais, 411 – Conchas-SP – Tel.: (14) 3845-2700

Eduardo Agostinho Arruda Augusto
Oficial de Registro

ri.conchas@fdnet.com.br

AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO

Retificação Extrajudicial de Registro

Protocolo: 44.218 – 20/7/2005

Apresentantes: Pedro Gonçalves Almada

Às 13h30min de 29 de julho de 2005, na sede do Registro Imobiliário de Conchas, situado na Rua Minas Gerais nº 411, no Centro desta cidade de Conchas-SP, compareceram espontaneamente as seguintes pessoas abaixo qualificadas:

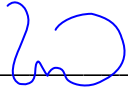
Apresentante: Pedro Gonçalves Almada, RG 13.213.456 -0 e CPF 040.234.675 -09, casado, residente no Sítio São José, localizado no Bairro Rio do Peixe, nesta cidade de Conchas-SP;


Responsável Técnico: Daniel Alexandre Janini, Engenheiro Agrimensor, CREA nº 5060726074/B, solteiro, com escritório na Av. Independência, 546 - sala 92 – Piracicaba-SP; e

Impugnante: Mário Afonso da Silva, RG 15.435.876-0 e CPF 087.234.876-12, solteiro, residente na Rua Pernambuco, 171, nesta cidade de Conchas-SP.

Declaram que compareceram de livre e espontânea vontade neste serviço registral imobiliário e, sob a orientação do Dr. Eduardo Augusto, Oficial de Registro desta comarca, chegaram ao seguinte acordo:

- ⇒ a divergência se refere ao fato de que os trabalhos técnicos divergem do que consta no teor da matrícula 8731, que se refere ao imóvel vizinho de propriedade do impugnante;
- ⇒ temia o impugnante que essa divergência, que não era real (pois ele reconhece a exatidão dos dados no físico), mas formal em relação ao seu título, pudesse trazer-lhe prejuízos;
- ⇒ após ter sido esclarecido que a retificação de um imóvel não tem o condão de alterar a descrição dos demais, e que a anuência dada pelo confrontante não tem o potencial de afetar seus direitos reais registrados, o impugnante **CONCORDOU E ANUIU** com a presente retificação em todos os seus termos.

Lido e achado conforme, o presente termo vai abaixo assinado por todos. Eu, 
Vilma Donizeti de Lima, substituta do oficial, digitei e dou fé de sua veracidade.


.....
Pedro Gonçalves Almada
Apresentante


.....
Mário Afonso da Silva
Confrontante - Impugnante


Eduardo Agostinho Arruda Augusto
Oficial de Registro - Conciliador



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE CONCHAS-SP

Rua Minas Gerais, 411 – Conchas-SP – Tel.: (14) 3845-2700

Eduardo Agostinho Arruda Augusto
Oficial de Registro

ri.conchas@fdnet.com.br

DECISÃO FINAL – QUALIFICAÇÃO NEGATIVA

FORMAL

Protocolo	44218	20/7/2005
Apresentante	Pedro Gonçalves Almada e esposa	
Título/Documento	Retificação de Área (Matrícula 2833)	

O Título apresentado para registro foi analisado e resultou na seguinte qualificação registral:

Trata-se de requerimento para retificação da descrição do imóvel de matrícula 2833, para Passado o prazo de 15 dias sem que o interessado cumprisse o contido na decisão interlocutória de 27 de julho de 2005, ou seja, a entrega dos trabalhos técnicos corrigidos, decido pelo **INDEFERIMENTO** do pedido de retificação extrajudicial da matrícula 2833.

Dar ciência ao interessado, providenciar recibo de emolumentos pela prenotação e microfilmear as folhas principais deste procedimento (fls. 2, 3, 5, 6, 8, 9, 10, 12 e esta decisão).

Caso o interessado não concorde com esta decisão, fica-lhe resguardado o direito de requerer, no prazo de 15 dias, o encaminhamento dos autos ao juiz corregedor permanente, que decidirá o feito nos termos do §6º do artigo 213 da Lei de Registros Públicos.

Conchas, 27 de julho de 2005.


Eduardo Agostinho Arruda Augusto
Oficial de Registro



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE CONCHAS-SP

Rua Minas Gerais, 411 – Conchas-SP – Tel.: (14) 3845-2700

Eduardo Agostinho Arruda Augusto
Oficial de Registro

ri.conchas@fdnet.com.br

DECISÃO FINAL – QUALIFICAÇÃO NEGATIVA

MATERIAL

Protocolo	44218	20/7/2005
Apresentante	Pedro Gonçalves Almada e esposa	
Título/Documento	Retificação de Área (Matrícula 2833)	

O Título apresentado para registro foi analisado e resultou na seguinte qualificação registral:

Apesar de todos os confrontantes terem anuído com os trabalhos técnicos e estes estarem formalmente em ordem, o pedido não merece provimento.

A matrícula 2833 aponta que o referido imóvel possui uma área de 22 hectares e o levantamento atual apresenta uma área total de 39 hectares, portanto uma diferença de quase 80% a mais, que corresponde a um sério indício de que o levantamento possa estar incluindo área não titulada.

Analisando o teor da matrícula 1634 (confrontante ao norte), verificou-se que Pedro Gonçalves Almada também é titular de uma fração ideal de 7,5% daquele imóvel. Como a área registrada daquele imóvel é de 100 hectares, o apresentante teria, em tese, direito a uma área de 7,5 hectares que, somada à área titulada pela matrícula 2833, atingiria um somatório de 39,5 hectares, praticamente a área acusada pelos trabalhos técnicos apresentados.

Por não ter comprovado que essa diferença de área configura erro do registro, decido pelo **INDEFERIMENTO** do pedido de retificação da matrícula 2833.

Dar ciência ao interessado, providenciar recibo de emolumentos pela prenotação e microfilmar as folhas principais deste procedimento (fls. 2, 3, 5, 6, 8, 9, 10, 12 e esta decisão).

Caso o interessado não concorde com esta decisão, fica-lhe resguardado o direito de requerer, no prazo de 15 dias, o encaminhamento dos autos ao juiz corregedor permanente, que decidirá o feito nos termos do §6º do artigo 213 da Lei de Registros Públicos.

Conchas, 27 de julho de 2005.

Eduardo Agostinho Arruda Augusto
Oficial de Registro



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE CONCHAS-SP

Rua Minas Gerais, 411 – Conchas-SP – Tel.: (14) 3845-2700

Eduardo Agostinho Arruda Augusto
Oficial de Registro

ri.conchas@fdnet.com.br

DECISÃO FINAL – QUALIFICAÇÃO POSITIVA

Protocolo	44218	20/7/2005
Apresentante	Pedro Gonçalves Almada e esposa	
Título/Documento	Retificação de Área (Matrícula 2833)	

O Título apresentado para registro foi analisado e resultou na seguinte qualificação registral:

Trata-se de requerimento para retificação da descrição do imóvel de matrícula 2833, cuja descrição tabular está totalmente precária e não corresponde à realidade.

Com base na atual redação dos artigos 212 e 213 da Lei dos Registros Públicos, a retificação de registro é de competência do Oficial de Registro de Imóveis.

O requerimento está devidamente instruído. O laudo técnico assinado pelo profissional e o requerimento dos proprietários atestam, sob as penas da lei, serem verdadeiros os dados apresentados. O engenheiro atestou que fez pessoalmente o levantamento da área, que a retificação é claramente *intra muros* e apresentou a devida A.R.T.

Por envolver inclusão de rumos, distâncias e perimetrais, todos os confrontantes apresentaram sua concordância.

Em decorrência, procedo a **qualificação positiva** do requerimento, nos exatos termos do inciso II do artigo 213 da Lei nº 6.015/73.

Procedam-se as devidas correções, com o encerramento da matrícula viciada (2833) e abertura de nova matrícula para o referido imóvel. Após isso, microfilmam as folhas principais (fls. 2, 3, 5, 6, 8, 9, 10, 12, esta decisão e o rol de atos praticados).

Conchas, 27 de julho de 2005.

Eduardo Agostinho Arruda Augusto
Oficial de Registro

MATRÍCULA

15.002

FOLHA

1

Conchas, 20 de agosto de 2005.

IMÓVEL – "Sítio São José", com área de **39,0778 ha.**, situado no **Bairro Rio do Peixe**, no Município de Conchas-SP, com os seguintes azimutes, distâncias e confrontações:

<i>marcos</i>	<i>azimutes</i>	<i>distâncias</i>	<i>confrontações</i>
1 – 2	Az 132°00'57"	240,108 m	Imóvel de Matrícula 1634
2 – 3	Az 67°56'27"	265,312 m	
3 – 4	Az 123°19'52"	213,512 m	
4 – 5	Az 213°12'55"	161,362 m	Imóvel de Matrícula 8731
5 – 6	Az 147°54'47"	239,008 m	
6 – 7	Az 254°49'38"	491,225 m	Imóvel de Matrícula 12650
7 – 8	Az 304°45'42"	262,138 m	Imóvel de posse de Paulo Amarildo
8 – 9	Az 260°47'20"	180,721 m	
9 – 10	Az 343°02'02"	198,270 m	
10 – 11	Az 18°41'14"	230,733 m	Imóvel de Transcrição 34219 (USP-ESALQ) (confrontação pelo rio do Peixe)
11 – 1	Az 61°12'22"	240,237 m	

PROPRIETÁRIOS – **PEDRO GONÇALVES ALMADA** (RG 13.213.456-0 SSP/SP – CPF 040.234.675-09, comerciante), e sua mulher **ANA MARIA ALMADA** (RG 34.153.639-3 SSP/SP – CPF 080.445.109-34, aposentada), brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados no Sítio São José, Bairro Rio do Peixe, Conchas -SP.

REGISTRO ANTERIOR – Matrícula 2833, deste Registro.

CONTRIBUINTE – NIRF nº 3.546; CCIR-IN CRA nº 6295610897921, com a denominação de Sítio São José, em nome de Pedro Gonçalves Almada, área total 39,0 ha.; área registrada 39,0; mód. rural 0,0; nº mód. rurais 0,00; mód. fiscal 30,0; nº mód. fiscais 1,3; FMP 2,0.

Substituta do Oficial  (Vilma Donizeti de Lima)

(microfilme nº 45.647, de 12/6/2005)



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

RETIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL DE REGISTRO IMOBILIÁRIO

LEGISLAÇÃO

Artigos 212 a 214 da Lei de Registros Públicos
(alterações efetuadas pelo artigo 50 da Lei nº 10.931/2004)

Artigos 212 a 214 da Lei de Registros Públicos

(alterações efetuadas pela Lei nº 10.931/2004)

Art. 212. Se o registro ou a averbação for omissa, imprecisa ou não exprimir a verdade, a retificação será feita pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, por meio do procedimento administrativo previsto no art. 213, facultado ao interessado requerer a retificação por meio de procedimento judicial.

Parágrafo único. A opção pelo procedimento administrativo previsto no art. 213 não exclui a prestação jurisdicional, a requerimento da parte prejudicada.

Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação:

I - de ofício ou a requerimento do interessado nos casos de:

- a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título;
- b) indicação ou atualização de confrontação;
- c) alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial;
- d) retificação que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georreferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais;
- e) alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro;
- f) reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação;
- g) inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais, ou mediante despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas;

II - a requerimento do interessado, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, instruído com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente CREA, bem assim pelos confrontantes.

§ 1º Uma vez atendidos os requisitos de que trata o caput do art. 225, o oficial averbará a retificação.

§ 2º Se a planta não contiver a assinatura de algum confrontante, este será notificado pelo Oficial de Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, para se manifestar em quinze dias, promovendo-se a notificação pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou, ainda, 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.

§ 3º 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.

§ 4º Presumir-se-á a anuência do confrontante que deixar de apresentar impugnação no prazo da notificação.

§ 5º Findo o prazo sem impugnação, o oficial averbará a retificação requerida; se houver impugnação fundamentada por parte de algum confrontante, o oficial intimará o requerente e o profissional que houver assinado a planta e o memorial a fim de que, no prazo de cinco dias, se manifestem sobre a impugnação.

§ 6º Havendo impugnação e se as partes não tiverem formalizado transação amigável para solucioná-la, o oficial remeterá o processo ao juiz competente, que decidirá de plano ou após instrução sumária, salvo se a controvérsia versar sobre o direito de propriedade de alguma das partes, hipótese em que remeterá o interessado para as vias ordinárias.

§ 7º Pelo mesmo procedimento previsto neste artigo poderão ser apurados os remanescentes de áreas parcialmente alienadas, caso em que serão considerados como confrontantes tão-somente os confinantes das áreas remanescentes.

§ 8º As áreas públicas poderão ser demarcadas ou ter seus registros retificados pelo mesmo procedimento previsto neste artigo, desde que constem do registro ou sejam logradouros devidamente averbados.

§ 9º Independentemente de retificação, dois ou mais confrontantes poderão, por meio de escritura pública, alterar ou estabelecer as divisas entre si e, se houver transferência de área, com o recolhimento do devido imposto de transmissão e desde que preservadas, se rural o imóvel, a fração mínima de parcelamento e, quando urbano, a legislação urbanística.

§ 10. Entendem-se como confrontantes não só os proprietários dos imóveis contíguos, mas, também, seus eventuais ocupantes; o condomínio geral, de que tratam os arts. 1.314 e seguintes do Código Civil, será representado por qualquer dos condôminos e o condomínio edilício, de que tratam os arts. 1.331 e seguintes do Código Civil, será representado, conforme o caso, pelo síndico ou pela Comissão de Representantes.

§ 11. Independe de retificação:

- I. a regularização fundiária de interesse social realizada em Zonas Especiais de Interesse Social, nos termos da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, promovida por Município ou pelo Distrito Federal, quando os lotes já estiverem cadastrados individualmente ou com lançamento fiscal há mais de vinte anos;
- II. a adequação da descrição de imóvel rural às exigências dos arts. 176, §§ 3º e 4º, e 225, § 3º, desta Lei.

§ 12. Poderá o oficial realizar diligências no imóvel para a constatação de sua situação em face dos confrontantes e localização na quadra.

§ 13. Não havendo dúvida quanto à identificação do imóvel, o título anterior à retificação poderá ser levado a registro desde que requerido pelo adquirente, promovendo-se o registro em conformidade com a nova descrição.

§ 14. 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.

§ 15. Não são devidos custas ou emolumentos notariais ou de registro decorrentes de regularização fundiária de interesse social a cargo da administração pública.

Art. 214. As nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no independentemente de ação direta.

§ 1º A nulidade será decretada depois de ouvidos os atingidos.

§ 2º Da decisão tomada no caso do § 1º caberá apelação ou agravo conforme o caso.

§ 3º Se o juiz entender que a superveniência de novos registros poderá causar danos de difícil reparação poderá determinar de ofício, a qualquer momento, ainda que sem oitiva das partes, o bloqueio da matrícula do imóvel.

§ 4º Bloqueada a matrícula, o oficial não poderá mais nela praticar qualquer ato, salvo com autorização judicial, permitindo-se, todavia, aos interessados a prenotação de seus títulos, que ficarão com o prazo prorrogado até a solução do bloqueio.

§ 5º A nulidade não será decretada se atingir terceiro de boa-fé que já tiver preenchido as condições de usucapião do imóvel.



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

GEORREFERENCIAMENTO

**Uma Modalidade Especial do
Procedimento de Retificação de Registro**

A Aplicabilidade da Lei do Georreferenciamento

Eduardo Agostinho Arruda Augusto



Introdução

O tema georreferenciamento está causando um grande alvoroço. Profissionais de agrimensura, proprietários e produtores rurais, registradores e tabeliães, juízes, promotores e advogados, empreendedores imobiliários e corretores de imóveis, enfim uma gama de profissionais está se preocupando com as novas regras de descrição tabular do imóvel rural, regras estas que visam a revolucionar e resolver de vez o problema fundiário do País.

Pelo menos estas são as metas dessa novel legislação, que foi inaugurada com a publicação da Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001, que criou o Cadastro Nacional de Imóveis Rurais - CNIR (pelas regras gramaticais, lê-se *kinir* e não *cenir*) e efetuou alterações em várias leis, em especial na Lei dos Registros Públicos (Lei nº 6.015/73).

Desde então, o termo georreferenciamento foi incorporado à linguagem do dia-a-dia de vários profissionais, os quais ainda possuem muitas dúvidas e questionamentos.

Em decorrência da polêmica que cerca esse novo sistema de medição e descrição dos imóveis rurais, o Irib promoveu, em julho de 2004, o Encontro Regional de Araraquara, evento este que gerou a agora famosa **Carta de Araraquara**, em que foram efetuadas diversas propostas para que a legislação do georreferenciamento fosse viável e atingisse seus nobres objetivos de resolver as questões fundiárias e de promover o desenvolvimento de nosso País.

Convém esclarecer que georreferenciamento é tão somente uma técnica moderna de agrimensura, não sendo de uso exclusivo do Incra para o atendimento da legislação em comento. Apesar disso, apenas para facilitar o entendimento e a construção das frases, a palavra georreferenciamento, neste trabalho, foi utilizada no sentido de “cumprimento integral à nova legislação, com certificação do Incra e ingresso no registro imobiliário”.

O princípio da especialidade objetiva

Ao alterar a forma como os imóveis rurais serão descritos na matrícula, a nova legislação aliou-se a um dos mais importantes princípios informadores do direito registral imobiliário, que é o da *especialidade objetiva*. Numa definição bem singela, especialidade objetiva é a arte de individualizar um imóvel por meio de uma descrição técnica. Possui três distintas faces, cada qual com uma importância bem definida para o sistema registral imobiliário.

A primeira face, a mais conhecida, está prevista no artigo 176 (§1º, inciso II, nº 3) da Lei dos Registros Públicos. Trata-se de uma regra dirigida ao profissional de agrimensura, que deverá utilizar as normas técnicas de sua profissão para que a descrição do imóvel seja suficiente para distingui-lo dos demais e permitir a todos conhecer sua localização, formato e área.

A segunda face, bastante conhecida pelos tabeliães que, não raras vezes, têm que elaborar escritura de rerratificação para cumprir tal mandamento, está prevista no artigo 225 da mesma Lei dos Registros Públicos. Por essa regra, todos os títulos que se refiram a um bem imóvel devem trazer em seu bojo a descrição precisa do imóvel, nos exatos termos da descrição existente da matrícula, sob pena de não encontrar acesso no fólho real.

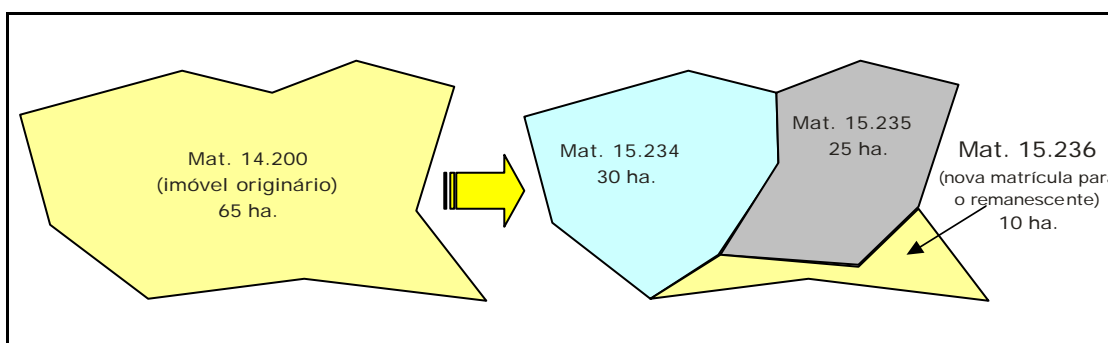
Os dois primeiros aspectos do princípio da especialidade objetiva são bem conhecidos e muito comentados na doutrina e na jurisprudência. Ambos estão expressamente previstos na lei e não há muito o que discutir acerca deles.

Existe, entretanto, uma terceira face do princípio da especialidade objetiva que, por não haver qualquer dispositivo legal que a expresse, é por muitos desconhecida e, não raras vezes, até violada. Trata-se do dever do oficial de registro de zelar pela qualidade da matrícula, ou seja, compete ao registrador a difícil e importante tarefa de fazer com que as matrículas representem com clareza e exatidão os bens imóveis e os direitos a eles relativos.

Por esse prisma, compete ao registrador fazer com que a matrícula seja clara, precisa e concisa, escriturada de forma que o usuário comum possa entendê-la. Deve também evitar que o acúmulo de registros e averbações a tornem confusa, efetivando de ofício averbações saneadoras, quando necessário, ou encerramento da matrícula e abertura de nova quando a descrição tabular do imóvel sofrer alterações.

A elaboração de averbação saneadora, por muitos considerada irregular, sendo utilizada apenas nas situações que a exigem, é muito salutar. Um exemplo típico é a matrícula em que há uma pluralidade de hipotecas cedulares em variados graus, outra pluralidade de aditivos sobre algumas das hipotecas e uma boa quantidade de baixas que não coincidem com a ordem cronológica desses registros. Uma averbação esclarecendo o que permanece ativo torna a matrícula clara para o usuário e evita erros e eventuais contendas judiciais. Outra averbação saneadora salutar é a especificação de todos os titulares e de suas respectivas frações ideais, essencial em matrículas em que há muitos registros antigos de sucessão “*causa mortis*” em que a forma descritiva utilizada na época ainda causa muitas dúvidas (uma legítima de “x” na avaliação de “y”, na parte ideal de “z” dentro do imóvel de “n” alqueires).

Havendo desmembramento de uma ou mais partes do imóvel, convém encerrar a matrícula-mãe e abrir novas matrículas para as áreas desmembradas e alienadas e também para o remanescente. No caso de retificação de área, quer nos termos do artigo 213 da LRP ou mesmo no cumprimento da lei do georreferenciamento, o ideal é encerrar a matrícula anterior e abrir nova matrícula com a descrição atualizada e com a averbação saneadora de transporte (hipotecas, servidões, etc.).



Abertura de matrícula tanto para as áreas desmembradas e alienadas como para o remanescente.

A abertura de matrícula para constar a nova descrição tabular do imóvel é relevante, pois uma averbação perdida no meio da matrícula (supondo-se vários outros assentos após a averbação dessa descrição georreferenciada) não é facilmente encontrada, gerando dúvidas sobre qual é a descrição do imóvel e, muitas vezes, até levando o leigo ao equívoco, uma vez que, na primeira folha, ainda consta a descrição original, agora totalmente desatualizada.

Com a nova descrição georreferenciada, é essencial a abertura de nova matrícula para o imóvel, aproveitando a oportunidade para sanear outros problemas, como a correta definição das frações ideais de cada condômino (raramente declaradas nas matrículas antigas) ou identificação dos ônus que ainda oneram o referido imóvel (muito comum a existência de muitos registros de hipoteca e muitas averbações de aditivo e cancelamento, situação que dificulta saber o que continua ativo ou não). Uma averbação de transporte na nova matrícula tornará tudo mais simples e eficaz.

Portanto, recomenda-se a averbação do encerramento da matrícula do imóvel retificado e a abertura de nova matrícula totalmente saneada para esse imóvel agora bem descrito e caracterizado. Essa é a proposta nº 10 da Carta de Araraquara: “10. Especialidade Objetiva – Abertura de Nova Matrícula para o Imóvel Georreferenciado”.

Modelos de matrículas georreferenciadas

Além de ser importante abrir nova matrícula para o imóvel georreferenciado, convém estudar como esse imóvel será descrito e apresentado para o usuário do sistema, ou seja, como ficará o aspecto da matrícula, de forma a cumprir os princípios e seus atributos essenciais já estudados.

A seguir, um modelo que segue o padrão típico das matrículas existentes, que segue o estilo tradicional dos instrumentos públicos, sem espaços em brancos ou entrelinhas, estilo este oriundo do tempo dos títulos e registros manuscritos, cuja segurança jurídica somente era alcançada com base em rígidas regras de escrituração.

Esse modelo foi incluído no Anexo III da “Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais” do Incra como exigência imposta ao agrimensor para, no ponto-de-vista inicial do Incra, “cumprir as exigências do registro”.

Mas esse modelo apresenta falhas. A primeira: o que o Incra confere é a tabela de dados inserida em um CD-Rom (dados gerados automaticamente pelo software de topografia) e não esse memorial que, na maioria dos casos, foi digitado num processador de textos e não montado automaticamente pelo software. Pela complexidade da descrição, a probabilidade de erros de digitação é enorme. O ideal é que o Incra gere diretamente do CD-Rom (após conferido e aprovado) a tabela dos dados georreferenciados e certifique essa folha e não aquele memorial entregue ao Incra com o CD-Rom cuja conferência não é efetuada.

Outro problema é que essa forma descritiva é confusa, de difícil leitura e entendimento até mesmo para o pessoal técnico. Basta, por exemplo, tentar localizar, numa descrição desse tipo, alguns confrontantes e entender onde se encontram para sentir sua complexidade.

Para exemplificar toda essa problemática, foi eleito um pequeno imóvel rural da Comarca de Conchas, o qual teve sua descrição georreferenciada efetuada de três formas distintas.

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CONCHAS - SP	
LIVRO Nº 2	REGISTRO GERAL
Matrícula	Ficha
15001	1
Conchas, 20 de outubro de 2004.	
<p>IMÓVEL – “Sítio Santo Onofre”, situado na Estrada Municipal do Engenho Km 32, no Distrito de Juquiratiba, deste Município de Conchas-SP, com a seguinte descrição georreferenciada pelo sistema UTM (MC 51º WG – SAD 69): inicia a descrição no marco EAA-M-0001 de coordenadas N=7.458.310,575 m e E=797.720,338 m e segue 685,37 m no Az 150º 25' 56" até o marco EAA-M-0002, de coordenadas N=7.457.714,458 m e E=798.058,536 m; segue 741,21 m no Az 81º 47' 18" até o marco EAA-M-0003, de coordenadas N=7.457.820,325 m e E=798.792,147 m, confrontando, do marco EAA-M-0001 ao marco EAA-M-0003 com o imóvel de matrícula 12.345; segue 753,12 m no Az 198º 22' 03" até o marco EAA-M-0004, de coordenadas N=7.457.105,573 m e E=798.554,831 m, confrontando com o imóvel de matrícula 567; segue 954,78 m no Az 274º 54' 07" até o marco EAA-M-0005, de coordenadas N=7.457.187,160 m e E=797.603,542 m, confrontando com o imóvel de transcrição nº 18.324; segue 765,15 m no Az 338º 05' 21" até o marco EAA-M-0006, de coordenadas N=7.457.897,040 m e E=797.318,017 m, confrontando com o imóvel de posse de João Carlos dos Santos; segue 576,95 m no Az 44º 12' 45" até o marco inicial EAA-M-0001, confrontando com a Estrada Municipal do Engenho, fechando-se o perímetro com uma área total de 94,56 ha.</p> <p>CERTIFICAÇÃO INCRA nº 08041000045-31.</p> <p>PROPRIETÁRIO – FRANCISCO ANTUNES DE ALMEIDA (RG 3.158.746 e CPF 198.661.788-20) solteiro, brasileiro, pecuarista, residente e domiciliado no Distrito de Juquiratiba, Município de Conchas-SP.</p> <p>REGISTRO ANTERIOR – Matrícula 11.251, de 3/11/1979, deste Registro.</p> <p>CONTRIBUINTE – INCRA 6258420025603, Sítio Santo Onofre, em nome de Francisco Antunes de Almeida, área total 95,6 ha., área registrada 95,6, mód. rural 0,0, nº mód. rurais 47,5, mód. fiscal 30,0, nº mód. fiscais 3,18, FMP 2,0.</p> <p>Substituta do Oficial <i>mediana</i> (Vilma Donizeti de Lima) (microfilme nº 41.319, de 12/10/2004).</p>	

Descrição tradicional: muito confusa e de difícil compreensão.

Um modelo mais limpo e de melhor compreensão seria com a inclusão dos dados georreferenciados em uma tabela, que viria logo após um pequeno resumo descritivo do imóvel, atendendo tanto ao usuário comum como aos técnicos.

Essa tabela poderia ser extraída do próprio CD-Rom conferido pelo Incra, ou seja, o Incra faria a impressão dos dados diretamente do CD e certificaria essa folha, o que garantiria maior segurança jurídica ao processo.

Por essa forma de descrição, a matrícula começaria por um pequeno resumo em que constasse a localização genérica do imóvel, sua denominação e área (que são os principais dados buscados pelo usuário do sistema). Logo após isso, viria a tabela dos dados georreferenciados (ou seja, a descrição precisa do imóvel, estritamente técnica) e, no final, o rol de confrontações (também de interesse do usuário comum do sistema).

Esse modelo atenderia tanto o usuário comum do sistema (em virtude do resumo com linguagem simples e objetivo) como os técnicos em agrimensura e geoprocessamento (com a apresentação dos principais dados técnicos do levantamento).

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CONCHAS - SP
LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

Matrícula **15001** Ficha **1** Conchas, 20 de outubro de 2004.

IMÓVEL – "Sítio Santo Onofre", com a área de **94,56 ha**, situado na Estrada Municipal do Engenho Km 32, Distrito de Juquiratiba, no Município de Conchas-SP, com a seguinte descrição georreferenciada pelo sistema UTM (MC 51º WG – SAD 69):

vértices	coordenadas UTM		azimute	distância
EAA-M-0001	N=7.458.310,575 m	E=797.720,338 m	Az 150° 25' 56"	685,37 m
EAA-M-0002	N=7.457.714,458 m	E=798.058,536 m	Az 81° 47' 18"	741,21 m
EAA-M-0003	N=7.457.820,325 m	E=798.792,147 m	Az 198° 22' 03"	753,12 m
EAA-M-0004	N=7.457.105,573 m	E=796.554,831 m	Az 274° 54' 07"	954,78 m
EAA-M-0005	N=7.457.187,160 m	E=797.603,542 m	Az 338° 05' 21"	765,15 m
EAA-M-0006	N=7.457.897,040 m	E=797.318,017 m	Az 44° 12' 45"	576,95 m

vértices	confrontações
EAA-M-0001 ao EAA-M-0003	Imóvel de Matrícula 12.345
EAA-M-0003 ao EAA-M-0004	Imóvel de Matrícula 567
EAA-M-0004 ao EAA-M-0005	Imóvel de Transcrição 18.324
EAA-M-0005 ao EAA-M-0006	Imóvel em posse de João Carlos dos Santos
EAA-M-0006 ao EAA-M-0001	Estrada Municipal do Engenho

CERTIFICAÇÃO INCRA nº **08041000045-31**.

PROPRIETÁRIO – **FRANCISCO ANTUNES DE ALMEIDA** (RG 3.158.746 e CPF 198.661.788-20) solteiro, brasileiro, pecuarista, residente e domiciliado no Distrito de Juquiratiba, Município de Conchas-SP.

REGISTRO ANTERIOR – Matrícula 11.251, de 3/11/1979, deste Registro.

CONTRIBUINTE – INCRA 6258420025603, **Sítio Santo Onofre**, em nome de Francisco Antunes de Almeida, área total 95,6 ha., área registrada 95,6, mód. rural 0,0, nº mód. rurais 47,5, mód. fiscal 30,0, nº mód. fiscais 3,18, FMP 2,0.

Substituta do Oficial *Wilma Donizeti de Lima* (Wilma Donizeti de Lima)
(microfilme nº 41.319, de 12/10/2004).

Descrição proposta: muito mais clara e de fácil compreensão.

Não tardará o dia em que as matrículas trarão em seu bojo a planta do imóvel. Com a popularização da informática e com o constante aprimoramento tecnológico, isso pode ocorrer a qualquer momento. Aliás, não há qualquer óbice legal para que isso seja feito hoje pelo registrador que assim desejar. Existem apenas óbices técnicos para que isso seja feito hoje por todos, uma vez que os cartórios teriam que possuir softwares específicos para isso.

Portanto uma outra possibilidade da matrícula seria a seguinte:

9

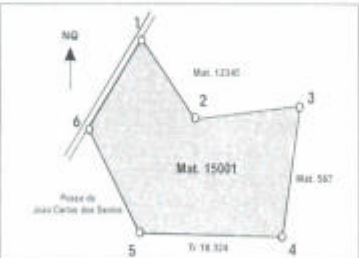
REGISTRO DE IMÓVEIS DE CONCHAS - SP
LIVRO Nº 2 **REGISTRO GERAL**

Matrícula **15001** Ficha **1** Conchas, 20 de outubro de 2004.

IMÓVEL – "Sítio Santo Onofre", com a área de **94,56 ha**, situado na Estrada Municipal do Engenho Km 32, Distrito de Juquiratiba, no Município de Conchas-SP, com a seguinte descrição georreferenciada pelo sistema UTM (MC 51º WG – SAD 69):

vértices	coordenadas UTM		azimute	distância
EAA-M-0001	N=7.458.310,575 m	E=797.720.338 m	Az 150º 25' 56"	685,37 m
EAA-M-0002	N=7.457.714,458 m	E=798.058.536 m	Az 81º 47' 18"	741,21 m
EAA-M-0003	N=7.457.820,325 m	E=798.792.147 m	Az 198º 22' 03"	753,12 m
EAA-M-0004	N=7.457.105,573 m	E=798.554.831 m	Az 274º 54' 07"	954,78 m
EAA-M-0005	N=7.457.187,180 m	E=797.803.542 m	Az 338º 05' 21"	785,15 m
EAA-M-0006	N=7.457.897,040 m	E=797.318.017 m	Az 44º 12' 45"	576,95 m

vértices	confrontações
EAA-M-0001 ao EAA-M-0003	Imóvel de Matrícula 12.345
EAA-M-0003 ao EAA-M-0004	Imóvel de Matrícula 567
EAA-M-0004 ao EAA-M-0005	Imóvel de Transcrição 18.324
EAA-M-0005 ao EAA-M-0006	Imóvel em posse de João Carlos dos Santos
EAA-M-0006 ao EAA-M-0001	Estrada Municipal do Engenho



CERTIFICAÇÃO INCRA nº 08041000045-31.

PROPRIETÁRIO – FRANCISCO ANTUNES DE ALMEIDA (RG 3.158.746 e CPF 198.661.788-20) solteiro, brasileiro, pecuarista, residente e domiciliado no Distrito de Juquiratiba, Município de Conchas-SP.

REGISTRO ANTERIOR – Matrícula 11.251, de 3/11/1979, deste Registro.

CONTRIBUINTE – INCRA 6258420025603, Sítio Santo Onofre, em nome de Francisco Antunes de Almeida, área total 95,6 ha., área registrada 95,6, mód. rural 0,0, nº mód. rurais 47,5, mód. fiscal 30,0, nº mód. fiscais 3,18, FMP 2,0.

Substituta do Oficial *Vilma Donizeti de Lima* (Vilma Donizeti de Lima)
(microfilme nº 41.319, de 12/10/2004).

Descrição com a planta do imóvel: não tardará sua obrigatoriedade.

Toda essa discussão acerca da forma como inserir a nova descrição georreferenciada na matrícula tem apenas um único escopo, comprovar a necessidade de que a matrícula, instrumento principal da atividade do registrador imobiliário, receba o tratamento devido. Nunca é excessivo repetir: a matrícula deve ser **clara, precisa e concisa**, ou seja, ela deve ser escriturada para o usuário entendê-la, garantindo a publicidade e efetividade dos direitos reais *erga omnes* e a segurança jurídica proporcionada pelo registro público.

Hipóteses que exigem a descrição georreferenciada

A Lei nº 10.267/2001 efetuou algumas alterações na Lei dos Registros Públicos. Dessas alterações, são extraídas as hipóteses que geram ao proprietário rural a obrigação de adaptar a descrição de seu imóvel ao modelo georreferenciado.

As hipóteses legais são as seguintes:

- ⇒ desmembramento;
- ⇒ parcelamento;
- ⇒ remembramento;
- ⇒ transferência; e
- ⇒ autos judiciais que versem sobre imóveis rurais.

A obrigatoriedade para as hipóteses de desmembramento, parcelamento e remembramento está prevista no §3º do artigo 176 da LRP, 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.

Quanto aos atos judiciais, convém esclarecer que não se trata de toda e qualquer ação judicial em que haja referência a imóvel rural, mas apenas àquelas em que o imóvel rural é o objeto central da jurisdição (usucapião, retificação judicial de registro, desapropriação, divisão, demarcação, etc.), desde que suas decisões tenham ingresso no fôlio real (reintegração de posse, apesar de ter o imóvel como objeto central, não depende de descrição georreferenciada, por não gerar título registrável em sua matrícula).

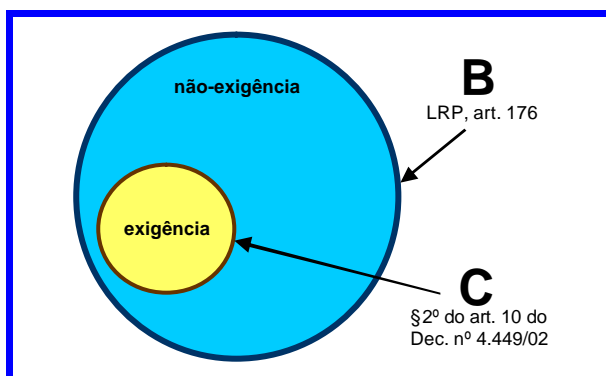
Salvo nessas hipóteses legais, qualquer outro ato registral terá acesso ao fôlio real independentemente de o imóvel estar ou não georreferenciado e certificado pelo Incra.

Assim, não faz sentido o teor do §2º do artigo 10 do decreto regulamentador, que prevê: “*após os prazos assinalados nos incisos I a IV, fica defeso ao oficial do registro de imóveis a prática de quaisquer atos registrais envolvendo as áreas rurais de que tratam aqueles incisos, até que seja feita a identificação do imóvel na forma prevista neste Decreto.*”

Há vários métodos para se interpretar uma lei. A exegese deve abstrair a justiça da norma, a suposta intenção da lei e ser adaptada aos valores sociais de cada momento histórico, com base em uma interpretação progressiva. A inteligência da lei, o seu sentido, o modo como deve ser entendida, enfim, a “*mens legis*” não deve ser confundida com a “*mens legislatoris*” (a inteligência do legislador, o que ele quis dizer) nem com a “*verba legis*” (palavra da lei, seu sentido meramente gramatical).

A Lei Complementar nº 95, de 26 de fevereiro de 1998, é a “*lex legum*” brasileira, ou seja, a legislação que dispõe sobre a elaboração, a redação, a alteração e a consolidação das leis, conforme determina o parágrafo único do artigo 59 da Constituição Federal.

O inciso III do artigo 11 trata da coerência posicional, geográfica dos dispositivos. A alínea “c” define que “*os parágrafos têm a função de complementar a norma expressa no caput ou expor as exceções à regra por ele estabelecida*”.



B = Conjunto dos Atos Registráveis (artigo 167 da LRP)

C = Subconjunto dos Atos que exigem o Geo (artigos 176 e 225)

C É B, portanto: B – C = “atos isentos do Geo”.

O §2º do artigo 10 do Decreto regulamentador está contido no subconjunto C, portanto seu universo limita-se aos atos que exigem a certificação do imóvel rural pelo Incra e não a todos os atos registráveis.

Dessa forma, uma leitura mais coerente do §2º do artigo 10 leva à conclusão de que, após os prazos carenciais do *caput*, fica proibido ao registrador a prática dos seguintes atos registrais: desmembramento, parcelamento, remembramento, transferência e as resultantes de autos judiciais que versem sobre imóveis rurais.

Assim, o registro de hipoteca não se subordinaria à prévia adaptação da descrição tabular do imóvel ao georreferenciamento, mesmo após os prazos carenciais, salvo para aqueles que interpretam que hipoteca é um início de alienação e, em virtude disso, estaria subordinada às novas regras como hipótese de “transferência”.

Um dos argumentos sustentados por essa corrente encontra guarida no artigo 1.420 do Código Civil que diz: “*só aquele que pode alienar poderá empenhar, hipotecar ou dar em anticrese; só os bens que se podem alienar poderão ser dados em penhor, anticrese ou hipoteca.*”

Entretanto, o mesmo dispositivo legal serve para a argumentação contrária, que sustenta que tal artigo se refere à inexistência de indisponibilidade do bem de raiz, e não quanto às regras específicas para cada ato negocial, pois as regras para efetivar uma alienação não são as mesmas para hipotecar, empenhar ou dar o bem em anticrese.

A falta da descrição georreferenciada não torna o imóvel irregular, indisponível. A lei não diz isso. Trata-se apenas de uma exigência a ser cumprida quando o proprietário desejar alienar, desmembrar, parcelar ou remembrar seu imóvel rural.

O Dr. Francisco Rezende dos Santos, presidente da Serjus-MG, entende o seguinte:

“A Lei dos Registros Públicos, alterada pela Lei nº 10.267 prevê a obrigatoriedade do georreferenciamento apenas para os casos de desmembramento, parcelamento, remembramento e transmissão. Não prevê obrigatoriedade nos casos de hipotecas, penhoras e outros atos registrais. Assim, o §2º do artigo 10 do decreto, que prevê que fica defeso ao oficial a prática de quaisquer atos registrais sem o georreferenciamento após os prazos, há que se entender que a proibição alcança apenas os atos registrais de desmembramento, parcelamento, remembramento e transmissão, não impedindo o registro dos demais atos, como a hipoteca, o arresto, a penhora, etc.”

Considerando correta essa interpretação, hipoteca, arresto, penhora e seqüestro teriam acesso ao fôlo real sem a nova descrição georreferenciada. Mas surge uma dúvida: se o proprietário do imóvel não cumpre suas obrigações e o imóvel é alienado judicialmente, como fica a situação do arrematante? Deverá ele providenciar o georreferenciamento do imóvel arrematado judicialmente para registrá-lo em seu nome? Afinal, é uma forma de transferência do imóvel do antigo proprietário ao arrematante, apesar de coercitiva.

O §4º do artigo 176 deveria ter se referido a “transferência voluntária” e não a toda e qualquer transferência, sob pena de beneficiar os maus pagadores em detrimento do credor e de toda a economia nacional, uma vez que, da forma como está, a hipoteca perderá seu real valor, resultando em dificuldade ao crédito e em juros mais altos para cobrir os riscos gerados por essa deficiência legislativa.

Também não seria justo nem coerente exigir o georreferenciamento para o registro de uma transmissão “*causa mortis*”. Essa transferência ocorreu não por vontade de seu antigo titular, mas por motivo de força maior. Além disso, o registro pretendido nem tem o condão de transferir a propriedade do imóvel, uma vez que pelo instituto da “*saisine*”, o domínio e a posse da herança se transmitem desde logo aos herdeiros legítimos e testamentários, a partir da data da abertura da sucessão, conforme previsto no artigo 1.784 do Código Civil. O registro serve apenas para dar cumprimento aos princípios da publicidade, continuidade e plena disponibilidade.

Mas a “*mens legis*” não é compatível com a interpretação literal desse dispositivo. Fica claro que a intenção tanto do legislador como da própria lei (que depois de entrar em vigor passa a ter vida própria) é exigir o georreferenciamento nas hipóteses de transferência voluntária, ou seja, na compra e venda, na doação, na permuta, na dação em pagamento.

Em decorrência do exposto, as hipóteses que geram ao proprietário rural a obrigatoriedade de georreferenciar seu imóvel e, em contrapartida, geram ao registrador imobiliário a proibição de praticar os atos antes da certificação do Incra, são as seguintes:

- ⇒ desmembramento, parcelamento e remembramento;
- ⇒ transferência voluntária; e
- ⇒ decisões em ações judiciais que versem sobre imóveis rurais.

Essa é a proposta nº 3 da Carta de Araraquara: “3. Prazos – Definição do Objeto da Proibição de Atos Registrais após seu Decurso”.

Prazos carenciais para adaptação dos imóveis ao novo sistema

A lei delegou ao Poder Executivo a obrigação de definir os prazos carenciais para que os imóveis rurais tivessem sua descrição tabular georreferenciada ao Sistema Geodésico Brasileiro. Esses prazos foram incluídos no artigo 10 do Decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002, que definiu quatro faixas, de acordo com a área total do imóvel, estipulando os intervalos de 90 dias, um ano, dois anos e três anos.

O decreto estipulou expressamente que o termo “*a quo*” dos prazos é a sua própria data de publicação, ou seja, 31 de outubro de 2002. Entretanto as regras de como deveriam ser feitos os trabalhos técnicos de georreferenciamento e de como o Incra procederia as certificações somente foram publicadas um ano depois, em 20 de novembro de 2003, quando o Diário Oficial da União tornou público as portarias 1.101 e 1.102 e as instruções normativas 12 e 13.

Diante desse anacronismo, a única interpretação justa é considerar o termo inicial dos prazos a data de publicação desses atos normativos que estipularam claramente as regras do jogo, ou seja, os prazos passariam a ser contados da seguinte maneira:

- ⇒ área igual ou superior a 5.000 hectares: 90 dias (18/2/2004)
- ⇒ área de 1.000 a menos de 5.000 hectares:.....1 ano (20/11/2004)
- ⇒ área de 500 a menos de 1.000 hectares:2 anos (20/11/2005)
- ⇒ área inferior a 500 hectares:.....3 anos (20/11/2006)

Isso não resolve o problema da inflexibilidade da legislação. Os prazos são muito exíguos, ousados, de cumprimento praticamente impossível, quer pelo proprietário rural, quer pelo Incra que necessita analisar os trabalhos e emitir as certificações. A ampliação mais realista dos prazos, pelo menos por 10 anos, é a melhor saída para a viabilização do programa nacional de cadastro de terras e regularização fundiária.

A Lei dos Registros Públicos, que criou a matrícula, entrou em vigor em janeiro de 1976. Em quase 30 anos de vigência, muitos imóveis ainda não foram matriculados, estando ainda descritos e, em alguns casos, perdidos nos velhos livrões.

O cumprimento da lei do georreferenciamento é bem diferente, pois representa uma mudança muito mais drástica. A transposição dos "livrões" para as matrículas foi um ato mecânico quase automático, pois era um mero ato registral efetuado pelo oficial de registro quando do primeiro registro envolvendo o imóvel. Com o georreferenciamento, a situação é outra. Devem ser feitas novas medições, há que se contratar profissionais competentes e cadastrados no Incra, exige-se a utilização de equipamentos de última geração disponível a poucos, e trata-se de um sistema sofisticado, ultramoderno, que para ser implantado requer grandes mudanças de paradigmas. Além disso, os custos são altíssimos, muitas vezes impeditivos para o pequeno e médio proprietário rural.

Ou seja, os prazos estipulados pelo decreto regulamentador não espelham a necessidade nem a realidade do País, tornando-se, em vez de um motivador para o cumprimento da lei, em sérios entraves no tocante ao direito de propriedade, cujo exercício é garantido pela Constituição do Brasil.

Esse é o teor da proposta nº 1 da Carta de Araraquara: "1. Prazos – Redefinição de seu Escalonamento para o Georreferenciamento".

Gratuidade dos trabalhos técnicos

O legislador já estava consciente de que os trabalhos técnicos de georreferenciamento seriam custosos para o proprietário rural e, para minorar tal problemática, criou uma espécie de isenção. O § 3º, *in fine*, do artigo 176 da Lei dos Registros Públicos dispõe que é "garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais."

A dimensão do módulo fiscal (M.F.) varia de município para município e é determinado com base em fatores locais, como a exploração predominante, a renda resultante dessa atividade e a influência de outras explorações expressivas em função da renda ou da área territorial utilizada.

<i>município</i>	<i>M.F.</i>	<i>4 M.F.</i>	<i>município</i>	<i>M.F.</i>	<i>4 M.F.</i>
Altamira-PA	75 ha.	300 ha.	Manaus-AM	10 ha.	40 ha.
Aquidauana-MS	90 ha.	360 ha.	Mossoró-RN	70 ha.	280 ha.
Conchas-SP	30 ha.	120 ha.	Presidente Prudente-SP	22 ha.	88 ha.
Itacoatiara-AL	80 ha.	320 ha.	Resende-RJ	26 ha.	104 ha.
Juazeiro-BA	65 ha.	260 ha.	São Félix do Araguaia-MT	80 ha.	320 ha.
Londrina-PR	12 ha.	48 ha.	São Paulo-SP	5 ha.	20 ha.
Maceió-AL	7 ha.	28 ha.	Uberaba-MG	24 ha.	96 ha.

Dimensão do módulo fiscal em alguns municípios brasileiros.

Num primeiro momento, pode-se entender que, em Conchas-SP, por exemplo, apenas os imóveis com área de até 120 hectares estão abrangidos pelo direito à gratuidade. Mas a exata determinação de quais imóveis estão amparados pela gratuidade é bem mais complicada.

O termo "módulo fiscal" foi criado pelo Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/1964), em seu artigo 50, que cuida do cálculo do ITR (imposto territorial rural). Módulo fiscal é, portanto, uma forma de catalogação econômica dos imóveis rurais, variando com base em indicadores econômicos e de produtividade de cada região e indicadores específicos de cada imóvel.

O aspecto econômico-social do módulo fiscal é facilmente verificado nos parágrafos do artigo 50 do Estatuto da Terra, tanto que o imposto nem incide sobre área igual ou inferior a um módulo fiscal, desde que em tal área haja cultivo estritamente familiar (§1º).

O cálculo de quantos módulos fiscais possui cada imóvel rural leva em consideração dois aspectos: a região em que se encontra (aspecto geral) e as particularidades do imóvel (aspecto particular).

O aspecto geral está expresso no parágrafo segundo do artigo 50, que define a determinação do módulo fiscal por município, que será expresso em hectares e quantificado com base nos seguintes fatores:

- a) o tipo de exploração predominante no município;
- b) a renda obtida no tipo de exploração predominante;
- c) outras explorações existentes no município que, embora não predominantes, sejam expressivas em função da renda ou da área utilizada; e
- d) o conceito de "propriedade familiar".

Quanto ao aspecto particular do imóvel, o §3º do artigo 50 prevê que “o número de módulos fiscais de um imóvel rural será obtido dividindo-se sua área aproveitável total pelo módulo fiscal do Município”. O §4º do mesmo artigo estabelece: “constitui área aproveitável do imóvel rural a que for passível de exploração agrícola, pecuária ou florestal”.

Continua ainda o §4º: “não se considera aproveitável: a área ocupada por benfeitoria; a área ocupada por floresta ou mata de efetiva preservação permanente ou reflorestada com essências nativas; e a área comprovadamente imprestável para qualquer exploração agrícola, pecuária ou florestal”.

A definição da gratuidade dos trabalhos técnicos do georreferenciamento também seguiu a mesma lógica: critério econômico, que deve levar em consideração não apenas o aspecto geral (tamanho do imóvel dividido pelo módulo fiscal da região), mas também o aspecto particular do imóvel, ou seja, devem ser desprezadas as áreas economicamente não aproveitáveis.

Para efetuar tal cálculo com segurança, bastaria consultar os dados do CCIR e a declaração do ITR (DIAC-DIAT), em que constam tais informações (se foram corretamente declaradas pelo proprietário, o que raramente ocorre).

Assim, é bem possível que um imóvel rural com área total de 10.000 hectares localizado em Altamira-PA (MF = 75 ha.), tenha apenas 4 módulos fiscais (menos de 300 hectares de área aproveitável), em virtude do desconto das áreas economicamente prejudicadas (9.770 metros de APP devidamente declarados e reconhecidos pelo órgão florestal), e seja seu proprietário, então, beneficiário da gratuidade legal.

Portanto, não basta apenas dividir a área total do imóvel pelo módulo fiscal do município, mas sim levar em consideração todos os aspectos previstos no artigo 50 do Estatuto da Terra, único diploma legal que definiu o que vem a ser “módulo fiscal”, e o fez de forma exaustiva, não deixando margem a outras interpretações.

Desoneração dos imóveis abrangidos pela gratuidade legal

O artigo 10 do decreto regulamentador definiu os prazos carenciais. O §2º do mesmo artigo impôs uma regra que proíbe ao oficial do registro de imóveis a prática de quaisquer atos registrares envolvendo imóveis rurais após os prazos sem que estejam eles adaptados às novas regras do georreferenciamento.

Apesar de a lei ter conferido a gratuidade a uma parcela dos imóveis rurais, na tabela de prazos do artigo 10 do decreto não constou expressamente qualquer exceção, o que leva a concluir que, mesmo os imóveis com área de até 4 módulos fiscais devem estar com a descrição tabular atualizada nos termos da nova lei no último prazo ali fixado, ou seja, 31 de outubro de 2005.

E, para sacramentar tal entendimento, o decreto colocou o registrador no pólo passivo dessa proibição, incumbindo-lhe não apenas da fiscalização, mas de seu efetivo cumprimento. Com base nessa interpretação, todos os imóveis rurais cuja descrição tabular não estiver certificada pelo Incra, após os prazos do decreto, terão suas matrículas automaticamente bloqueadas, somente voltando a circular juridicamente após o integral cumprimento da legislação do georreferenciamento.

Esse é o pior dos óbices e das injustiças que pode ocorrer diante da inflexibilidade da legislação do georreferenciamento. É o desrespeito ao direito legal da gratuidade. Como fica a situação do pequeno proprietário rural que necessite retificar sua área judicialmente? Não tem ele direito à gratuidade? Por que então exigir o georreferenciamento à sua custa? Vamos prejudicá-lo porque o Estado não teve condições de cumprir sua parte da obrigação?

Pelos estritos termos da lei, não pode o registrador, invocando falha operacional do Incra, supri-la com o entendimento de que tais imóveis estariam automaticamente desonerados de tal obrigação. Da forma como está escrito, sobra apenas ao proprietário rural prejudicado ajuizar ação em face do Incra, para compeli-lo a cumprir sua parte ou para ter decisão judicial de reconhecimento de sua desoneração em georreferenciar seu imóvel. Essa ação é de competência da justiça federal.

No fundo, isso seria o caos: toneladas de processos inúteis atravancando o Judiciário. Inúteis porque as decisões seriam pontuais (*inter partes*), a previsão de colapso é óbvia e a solução desse problema é muito simples, ou seja, basta uma pequena e justa alteração na legislação.

Portanto, por pura coerência, devem ser expressamente desonerados do georreferenciamento todas as propriedades rurais com área não excedente a quatro módulos fiscais, as quais deveriam ser paulatinamente atualizadas pelo Incra de acordo com sua disponibilidade operacional. Essa é a proposta nº 4 da Carta de Araraquara: “4. Prazos – Não Devem Prejudicar os Imóveis Beneficiários da Gratuidade”.

Interconexão Incra – Registro de Imóveis

De acordo com o artigo 4º do decreto regulamentador, compete ao registro de imóveis o envio das modificações ocorridas nas matrículas, decorrentes de mudanças de titularidade, parcelamento, desmembramento, loteamento, unificação de imóveis, retificação de área, reserva legal e particular do patrimônio natural, bem como outras limitações e restrições de caráter dominial e ambiental, para fins de atualização cadastral. Se alguma dessas modificações resultar na descrição georreferenciada, deverá também enviar certidão da matrícula, nos termos do item 6 do roteiro para troca de informações, anexo à Instrução Normativa nº 12, de 2003.

Pela legislação em vigor, a contrapartida do Incra nessa interconexão é tão somente o envio dos novos códigos dos imóveis rurais, para serem averbados de ofício, sem a cobrança de emolumentos.

Será o registro imobiliário o maior responsável pelo sucesso desse programa, em virtude da fiscalização que será exercida pelo oficial de registro. Justo portanto que todas as informações geradas pelo programa, que se resumem na correta descrição e localização do imóvel, sejam disponibilizadas ao registro. Assim não basta apenas a entrega do mapa e memorial certificados, mas é essencial que sejam ofertadas todas as bases gráficas que serão geradas pelo sistema informatizado daquela autarquia.

Para tal, é necessária a criação de um “software” de envio de informações pela Internet ao Incra, nos moldes da Declaração sobre Operações Imobiliárias hoje enviada à SRF, em substituição à atual forma de envio de documentação em papel. Esse mesmo software poderia ser utilizado para resgatar as informações do Incra para o serviço registral imobiliário referente aos imóveis de sua circunscrição.

Essa é a proposta nº 5 da Carta de Araraquara: “5. Troca de Informações Incra e Registro de Imóveis – Criação de um Software (“DOI/Incra”)”.

Escritura Pública para Imóvel não georreferenciado

Outra grande discussão gerada pela nova legislação é quanto a possibilidade ou não da lavratura de escritura pública de alienação para imóveis rurais sem a descrição georreferenciada cujo prazo carencial já tenha vencido. Para encontrar uma resposta com maior segurança mister se faz uma minuciosa análise em toda a legislação acerca da elaboração do instrumento público e das regras do georreferenciamento.

Esse assunto está afeto ao tabelião de notas. Será que compete ao Irib, que é um instituto de direito registral imobiliário, entrar nessa seara?

O Irib foi oficialmente legitimado a tratar desse polêmico assunto pelo Dr. José Flávio Bueno Fischer, Presidente do Colégio Notarial do Brasil, que efetuou a seguinte questão:

“O Colégio Notarial do Brasil gostaria de saber o posicionamento do Irib quanto à necessidade do georreferenciado para o ato da escritura pública após o término dos prazos. Porque o Colégio, visando a emitir a sua nota oficial, diante das dúvidas que têm surgido, não quer fazê-lo sem o apoio claro do Irib a respeito.”

Um primeiro item a ser analisado é o artigo 16 do decreto regulamentador da lei que criou a obrigatoriedade do georreferenciamento:

*“Art. 16 - Os títulos públicos, particulares e judiciais, relativos a imóveis rurais, lavrados, outorgados ou homologados **anteriormente à promulgação da Lei nº 10.267**, de 2001, que importem em transferência de domínio, desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais, e que exijam a identificação da área, **poderão ser objeto de registro**, acompanhados de memorial descritivo elaborado nos termos deste Decreto.”*

A *contrario sensu*, a leitura do artigo 16 conduz à seguinte interpretação: “os títulos lavrados após à promulgação da Lei nº 10.267, de 2001, **NÃO poderão ser objeto de registro**, acompanhados ou não de memorial descritivo elaborado nos termos deste Decreto.”

Essa interpretação encontra guarida no artigo 225 da Lei dos Registros Públicos, o qual exige a perfeita identidade do título com a descrição tabular do imóvel, pois, para o registro da alienação, deve-se antes atualizar a descrição tabular do imóvel nos termos da nova legislação, o que causará divergência entre a descrição antiga do título e a nova descrição georreferenciada inserida na matrícula do imóvel.

Entretanto, com o advento da Lei nº 10.931/2004, que alterou os artigos 212 a 214 da LRP, tal interpretação não mais prevalece, pois hoje a regra é o total aproveitamento dos títulos cuja descrição do imóvel estava adequada ao registro da época, desde que não haja dúvida quanto à identificação do imóvel.

“§13 - Não havendo dúvida quanto à identificação do imóvel, o título anterior à retificação poderá ser levado a registro desde que requerido pelo adquirente, promovendo-se o registro em conformidade com a nova descrição.”

Mas a pesquisa não pode parar por aí. Há outras regras que citam o ato notarial no cumprimento da legislação do georreferenciamento. A Instrução Normativa nº 12, de 17/11/2003, editada pelo Incra, trata do roteiro para a troca de informações entre o Incra e o Registro de Imóveis. Em duas passagens, citou a participação do notário no programa:

2. Órgãos diretamente envolvidos nos procedimentos

- ⇒ Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária -INCRA;
- ⇒ Serviços de Registro de Imóveis;
- ⇒ Serviços notariais.

5. Da Lavratura da Escritura

Com a finalidade de lavrar a escritura na forma prevista no § 6º do artigo 22, da Lei nº 4.947/66, com a nova redação dada pela Lei nº 10.267/01, os interessados deverão comparecer ao serviço notarial munidos do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR em vigor, do memorial descritivo da área objeto da transação, da Certificação expedida pelo INCRA, do comprovante de quitação do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR relativamente aos últimos 5 exercícios e, quando for o caso, do Ato Declaratório Ambiental - ADA, expedido pelo Instituto Brasileiro de Meio Ambiente e Recursos Naturais Renováveis - IBAMA.

O notário deverá indicar na escritura, no ato da lavratura, os endereços completos do adquirente e quando for o caso, do transmitente.

Em primeiro lugar, a IN inseriu os serviços notariais como órgãos diretamente envolvidos nos procedimentos... mas que procedimentos? O referido roteiro, segundo o inteiro teor de seu item nº 1, tem por objetivo estabelecer os procedimentos administrativos relativamente à troca mensal de informações entre o Incra e os Registros de Imóveis, nos termos da Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001.

O roteiro trata da interconexão Incra-Registro e inseriu o tabelião como órgão envolvido. Entretanto não há nenhuma norma legal que surgira a obrigação do Tabelião em passar qualquer tipo de informação ao Incra.

Quanto ao item nº 5, consta ali a obrigação de os interessados apresentarem ao tabelião “o *memorial descritivo da área objeto da transação e a certificação expedida pelo Incra*”.

Essa regra seria o indicativo de que não se poderia lavrar escritura de imóvel não georreferenciado após o término do prazo de carencial. Mas há que se investigar qual o embasamento jurídico para justificar essa imposição numa instrução normativa, haja vista que apenas lei em sentido estrito tem o condão de criar obrigações.

Voltando ao texto do item nº 5, encontramos: “*com a finalidade de lavrar a escritura na forma prevista no § 6º do artigo 22, da Lei nº 4.947/66, com a nova redação dada pela Lei nº 10.267/01...*”

O §6º do artigo 22 da Lei nº 4.947/66 traz o seguinte:

§ 6º - Além dos requisitos previstos no artigo 134 do Código Civil e na Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985, os serviços notariais são obrigados a mencionar nas escrituras os seguintes dados do CCIR:

- I - código do imóvel;*
- II - nome do detentor;*
- III - nacionalidade do detentor;*
- IV - denominação do imóvel;*
- V - localização do imóvel.*

Esse dispositivo legal também nada tratou da obrigatoriedade do georreferenciamento para a lavratura das escrituras públicas. Mas fez menção a dois outros diplomas legais, o Código Civil, de 1916, e a Lei nº 7.433, de 1985.

O artigo 134 do código anterior equivale ao artigo 215 do atual Código Civil, que, ao tratar da prova, estabeleceu regras gerais para a lavratura de instrumentos públicos. Por seu turno, a Lei nº 7.433, de 1985, e seu decreto regulamentador nº 93.240, de 1986, cuidam das regras específicas para a lavratura de escrituras públicas. Em todos esses diplomas legais, nada foi encontrado sobre o georreferenciamento.

Ou seja, teria o item nº 5 do roteiro extrapolado a legislação ao prever a obrigação de os interessados apresentarem ao tabelião “o *memorial descritivo da área objeto da transação*” e a “*certificação expedida pelo Incra*”? Depende da interpretação a ser dada a esse item do roteiro de troca de informações.

Não há lei que exija o prévio georreferenciamento do imóvel para a lavratura de escritura pública. As hipóteses geradoras da obrigação de georreferenciar são apenas aquelas previstas nos artigos 176 e 225 da LRP, ou seja, atos registrares (e não notariais) que acarretem desmembramento, parcelamento, remembramento e transferência (além do registro resultante de ações judiciais cujo objeto seja o imóvel rural).

Na verdade, a instrução normativa não extrapolou sua competência. Uma leitura mais atenta e menos preconceituosa é suficiente para verificar que o item nº 5 não diz ser obrigação do tabelião exigir memorial e certificação para lavrar escrituras, mas trata apenas do roteiro do programa do georreferenciamento, em que o interessado (que já efetuou os trabalhos técnicos de acordo com a novel legislação) deverá comparecer ao tabelionato com o memorial descritivo georreferenciado e a devida certificação expedida pelo Incra. Ou seja, o roteiro diz apenas como deve ser efetuada a escritura se o imóvel estiver georreferenciado, não cabendo ali tratar de outras hipóteses pois não seriam integrantes do dito roteiro.

Superada essa questão jurídica, deve-se também analisar o caso sob a ótica social, econômica e da segurança jurídica, uma vez que tais escrituras, se elaboradas, não terão acesso ao fôlio real antes do cumprimento integral das regras do georreferenciamento.

Não é a proibição do registro ou da escritura pública que irá impedir as negociações imobiliárias. Poderá prejudicar o mercado, influenciar em seus preços, mas as negociações ocorrerão, pois as necessidades existem independentemente da vontade do legislador.

Entre a elaboração de contratos particulares de gaveta, cuja negociação fica adstrita às partes, longe das estatísticas e fora do controle tributário dos governos, e uma escritura pública, cujo ato negocial é comunicado à Receita Federal e cujos tributos são integralmente fiscalizados, não há dúvida de que o instrumento público traz maior segurança jurídica aos contratantes, ao Estado e à própria comunidade.

Como não há qualquer diploma legal que exija a descrição georreferenciada para a elaboração da escritura pública, esta torna-se um ato jurídico perfeito quando de sua lavratura, não necessitando de novo instrumento de rratificação quando da retificação da descrição do imóvel para sua adaptação às regras do georreferenciamento.

Entretanto, como o tabelião é um profissional do direito que tem por obrigação orientar as partes contratantes, convém que, no corpo da escritura, conste expressamente a declaração de que *“as partes contratantes foram orientadas pelo tabelião e declaram conhecer o inteiro teor do Decreto nº 4.449/2002, especialmente do artigo 10, § 2º, que impõe o dever de apresentar a documentação georreferenciada por ocasião do registro desta escritura”*.

O Dr. João Pedro Lamana Paiva, Vice-Presidente do Irib no Rio Grande do Sul, entende o seguinte:

“ Com referencia à possibilidade da lavratura de escritura pública de imóvel não georreferenciado, nós devemos ter muita cautela, tanto registradores quanto notários, pois o artigo 16 do decreto se refere apenas às escrituras anteriores à Lei nº 10.267 e a instrução normativa nº 12 estabelece a necessidade da apresentação da certificação do Incra para a lavratura da escritura. Mas, por outro lado, todos os demais diplomas legais, Código Civil, Lei das Escrituras, nada prevêm sobre essa obrigatoriedade. Portanto, nós do Irib preferimos que o negócio jurídico entre na formalidade, lavrando-se o ato notarial, pois não haverá prejuízo a ninguém, havendo uma maior segurança jurídica a todos, pois certidões serão apresentadas e todos os tributos serão recolhidos. Após a certificação do Incra, essa escritura estaria apta a ingressar no registro imobiliário, e não cairia na informalidade como os contratos particulares causando prejuízo a todos.

Pelo exposto, conclui-se pela possibilidade de lavratura de escritura pública para a alienação de imóveis rurais sem o georreferenciamento, mesmo após os prazos carenciais, não necessitando, inclusive, de posterior rratificação, nos termos do §13 do artigo 213 da Lei dos Registros Públicos.

Posicionamentos Institucionais do Irib

Este trabalho foi feito em conjunto com integrantes da diretoria do Irib. Muito foi discutido para que as conclusões fossem coerentes e juridicamente defensáveis, uma vez que o posicionamento institucional do Irib poderá influenciar o procedimento de registradores e notários.

As conclusões foram apreciadas pela diretoria e pelo Presidente do Irib, e, após a aprovação, decidiu-se que a apresentação e divulgação do posicionamento do Irib sobre alguns temas polêmicos cabia na finalização desta palestra, a última do evento GeoLondrina.

Dessa forma, apresento o posicionamento institucional do Irib sobre dois temas polêmicos:

1) Deve-se registrar hipotecas e direitos reais limitados, pois a obrigatoriedade do georreferenciamento limita-se às hipóteses de desmembramento, parcelamento, remembramento, transferência voluntária e decisões em ações judiciais que versem sobre imóveis rurais; e

2) Deve-se lavrar escritura pública de alienação de imóvel não georreferenciado, mesmo após os prazos do artigo 10 do decreto, pois não existe qualquer previsão legal de sua proibição e, se desestimulada essa prática, a informalidade acabaria com a necessária segurança jurídica das transações imobiliárias.

A necessária flexibilização da lei para o sucesso do programa

A legislação do georreferenciamento, como muitas vezes já foi dito, é audaciosa, bastante ousada e, em certos casos, injusta. Apesar de seus objetivos excelentes para o País, sua inflexibilidade pode tornar todo o programa inexecutável. Há que se prevenir contra os efeitos colaterais. A exigüidade dos prazos é uma das principais causas que poderão inviabilizar o pretendido.

O Irib está fazendo a sua parte. Vários problemas foram detectados e soluções concretas foram propostas na Carta de Araraquara. O Dr. Marcos Alexandre Kowarick, diretor de programas do Incra, em sua palestra, afirmou claramente que, no mérito, a Carta de Araraquara foi integralmente aprovada. Isso prova que a nossa parte foi feita, e muito bem feita. Cabe agora ao Governo Federal analisar essas propostas e decidir da maneira que for melhor para a sociedade.

Independentemente do que for decidido, o certo é que, no que depender do registro imobiliário, o programa não será prejudicado, pois os registradores têm plenas condições de cumprir seu mister, com dedicação, segurança jurídica e eficiência, além de poderem contar com o Irib para auxiliar no que for necessário. Vamos, portanto, atuar em conjunto para que a segurança jurídica dos registros imobiliários seja preservada e cumprir nosso importante papel perante a sociedade, colaborando da forma como for possível para o desenvolvimento de nosso País.

Eduardo Agostinho Arruda Augusto é oficial de registro de imóveis, títulos e documentos e civil das pessoas jurídicas de Conchas-SP e diretor de assuntos agrários do IRIB (geo.irib@irib.org.br).

Legislação do Georreferenciamento

Publicação do decreto que alterou algumas regras do novo sistema.

Eduardo Augusto



Uma vitória da democracia

Foi publicado, no Diário Oficial da União de hoje (1º/11/2005), o Decreto nº 5.570, de 31 de outubro de 2005, que trata da nova redação de alguns dispositivos do Decreto nº 4.449/2002 que regulamentou a Legislação do Georreferenciamento.

Conforme pode ser observado, praticamente todas as alterações seguiram as propostas da **Carta de Araraquara**, documento produzido no 19º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis, realizado de 9 a 11 de julho de 2004, em Araraquara-SP.

O presente decreto é uma demonstração positiva tanto para nós registradores, que provamos ser importante a participação de todos com propostas concretas e eficazes, como para o próprio Governo Federal, que não ficou alheio às discussões e soube dar uma resposta para viabilizar a legislação do georreferenciamento.

O IRIB - Instituto de Registro Imobiliário do Brasil sempre apoiou a iniciativa estatal de melhorar o cadastro e o registro dos imóveis rurais, mas não poderia ficar inerte diante da notória inexecutabilidade de alguns de seus dispositivos, que, em vez de colaborar para o aperfeiçoamento do sistema, poderia inviabilizá-lo de vez.

Foi com esse intuito que o registrador brasileiro lavrou a Carta de Araraquara. E foi com essa mesma intenção que vários outros eventos foram organizados pelo IRIB para trazer outros setores da sociedade ao fórum de discussões, sempre com o intuito único de buscar soluções em prol dessa importante iniciativa pública, nunca com a intenção de inviabilizar a nova legislação.

Houve muita labuta, discussões, propostas, eventos, reuniões, enfim, uma longa procissão em busca da tão desejada flexibilização da "legislação do Geo". E hoje aqui está o resultado. Valeu a pena!

O IRIB não poderia deixar de agradecer a todos que colaboram para que esse resultado fosse alcançado. De um lado, o Incra, que cumpriu sua promessa firmada no "GeoLondrina" e em várias outras oportunidades. De outro, a sociedade, por intermédio de várias instituições e profissionais preocupados com o futuro do País. Não há como nominar os colaboradores, pois, dentre tantos, há muitos anônimos. Neste caso, o IRIB parabeniza toda a sociedade brasileira, por mais uma vitória democrática.

Resumo das novas regras

Observação: os presentes comentários foram feitos sem uma profunda análise em virtude da necessidade de rápida divulgação das mudanças (que, ressalte-se, estão valendo desde já!), podendo haver equívocos que, sendo identificados, serão imediatamente divulgados.

As principais alterações havidas na legislação do georreferenciamento são as seguintes:

1. Interconexão Incra-Registro:

- ⇒ a comunicação do Incra ao Registro de Imóveis não será mais obrigatoriamente “por escrito” (expressão que fora suprimida do texto original) , podendo, portanto, ser por sistema informatizado;
- ⇒ a comunicação Registro-Incra, prevista no artigo 4º do decreto regulamentador, não precisou sofrer mudanças, uma vez que tal expressão (“por escrito”) não consta do texto original;
- ⇒ conclusão: a efetivação da interconexão pelo sistema informatizado fica agora a cargo dos atos normativos a serem expedidos pelo Incra.

2. A adequação do imóvel rural ao novo sistema georreferenciado

- ⇒ retirada a expressão “respeitadas as divisas do imóvel” do §3º do artigo 9º do decreto regulamentador, o que evita a falsa conclusão de que a nova descrição deveria apresentar semelhança com a descrição tabular, uma vez que muitos imóveis nem sequer possuem descrição no registro;
- ⇒ incluída, no mesmo dispositivo, a necessária observância do §13 do artigo 213 da Lei dos Registros Públicos, ou seja, a adequação do imóvel às regras do georreferenciamento é uma forma de retificação de registro, apesar de possuir regras próprias, dispostas no decreto e em atos normativos do Incra. Dessa forma, deve-se utilizar de forma integrada as regras do artigo 213 com as regras específicas do georreferenciamento, sempre que se mostrarem necessárias para viabilizar o novo sistema;
- ⇒ retirada a expressão “que não excedam os limites preceituados na legislação vigente” do §4º do artigo 9º do decreto regulamentador. Toda retificação serve apenas para corrigir erro do registro, ou seja, nunca pode resultar em aumento real de área, mas pode apurar que a área verdadeira do imóvel era bem diversa da constante do registro (comprovado ser erro do registro, viável a sua retificação, independentemente da discrepância entre o valor equivocado e o real);
- ⇒ no §5º foi alterada a “averbação da nova descrição” para “abertura de nova matrícula para o imóvel georreferenciado”. Com isso, as matrículas antigas serão encerradas e o imóvel georreferenciado será uma matrícula nova, saneada, e, se necessário, com a averbação de transporte de todos os ônus eventualmente existentes;
- ⇒ no §8º foi resolvida uma situação que estava causando alguns problemas em certas regiões do País. A partir de agora, ficou claro que, na falta de anuência de algum confrontante, isso não será fator impeditivo da certificação, competindo ao interessado suprir essa deficiência perante o Registro Imobiliário que providenciará as notificações nos termos dos §§2º a 6º do artigo 213 da LRP. Trata-se de outra evidência de que a adequação do imóvel rural ao georreferenciamento é uma espécie de retificação de registro;
- ⇒ Nesse mesmo §8º foi suprimida a expressão “encaminhará a documentação ao juiz competente”, o que reforça a característica retificatória do “georreferenciamento”;
- ⇒ inclusão do §9º, que determina o óbvio: a adequação do imóvel rural à nova legislação somente poderá ocorrer com a certificação do Incra, ou seja, mesmo que esteja georreferenciado de acordo com as técnicas e regras da nova legislação, esse imóvel somente será considerado “apto” à nova legislação se estiver devidamente certificado por aquela autarquia federal.

3. Os novos prazos

- ⇒ novo referencial dos prazos: contados a partir de 20/11/2003, data da publicação dos atos normativos do Incra;
- ⇒ os prazos principais se referem aos casos de desmembramento, parcelamento, remembramento e em qualquer situação de transferência de imóvel rural:
 - 20/11/2008: imóveis com área de 500 a menos de 1.000 hectares;
 - 20/11/2011: imóveis com área inferior a 500 hectares, ou seja, todos os demais imóveis rurais.
- ⇒ após os prazos, o oficial fica proibido de praticar na matrícula tão-somente os atos registrares geradores da obrigação de georreferenciar (desmembramento, parcelamento, remembramento e alienação) e retificação judicial ou extrajudicial da descrição tabular do imóvel;
- ⇒ atenção: o novo texto pode levar à falsa interpretação de que agora é possível a alienação de fração ideal de imóvel com prazo carencial já vencido (pois o inciso II do §2º do artigo 10 do decreto prevê: “transferência de área total”). Isso não é verdade! O inciso II se refere a “área total” em contrapartida ao inciso I que se refere a “desmembramento”, ou seja “área parcial” (para o Incra e para vários doutrinadores, desmembramento de área rural somente é permitida para fins de alienação);

- ⇒ todos os títulos (públicos, particulares ou judiciais) lavrados antes de 1º/11/2005 sem o “Geo” não necessitarão de re-ratificação se vierem acompanhados dos novos trabalhos técnicos e da certificação do Incra, observados os novos prazos do decreto;
- ⇒ prazos para o imóvel rural objeto de ação judicial:
- ⇒ vale a data do ajuizamento da ação (protocolo da petição inicial);
petições já protocoladas: novos prazos do artigo 10 do decreto;
petições protocoladas a partir de hoje: exigência imediata do “Geo”, independentemente da área do imóvel.

Principais críticas

Apesar de ter flexibilizado bastante a legislação, há alguns pontos que merecem comentário:

- ⇒ os imóveis com área inferiores a 4 MF (com direito à gratuidade) deveriam ter sido totalmente desonerados da obrigação de georreferenciar, competindo ao Incra fazê-lo quando possível.
- ⇒ numa primeira leitura, esse problema somente voltará a preocupar quando da proximidade do final do prazo (em 2011), mas há os casos, por exemplo, de ajuizamento de usucapião, cujo prazo é “nenhum” se a petição não foi protocolada até 31/10/2005;
- ⇒ esse desrespeito à regra da gratuidade parece ser a maior falha do presente decreto;
- ⇒ a aparente liberação de venda de “frações ideais” para os imóveis com prazo carencial vencido poderá levar a uma série de atos fraudulentos de impossível controle pelo registrador;
- ⇒ o remodelado artigo 16 do decreto contraria o previsto no §13 do artigo 213 da Lei de Registros Públicos, que não traz a exigência de o título ter sido lavrado “anteriormente à publicação deste decreto”;
- ⇒ o remodelado §3º do artigo 9º do decreto parece indicar que prevalece o entendimento da LRP;
- ⇒ dessa forma, parece haver um conflito entre a LRP e o decreto, sendo pela lei possível a lavratura de escritura pública de imóvel com prazo vencido (somente registrado nos termos do §13 do artigo 213 com a apresentação dos trabalhos técnicos e a certificação) e, somente pelo artigo 16 decreto, irregular essa providência.

Conclusão

O novo decreto foi publicado, tendo os principais anseios sido acatados. Como o prazo foi estendido com certa folga, haverá tempo suficiente para analisar suas conseqüências e, se for o caso, propor novas alternativas.

Após ter parabenizado todos que colaboram para que esse novo decreto se concretizasse, sobra-nos apenas uma coisa: mãos à obra!

Georreferenciamento de Imóveis Rurais

Incra publica normas adaptadas às novas regras do Decreto nº 5.570/2005

Possibilidade de lavratura de escritura pública para imóvel não georreferenciado

Eduardo Augusto – Diretor de Assuntos Agrários do Irib

A legislação do georreferenciamento sofreu importantes alterações com a recente publicação do Decreto nº 5.570, de 31 de outubro de 2005.

A maior parte das inovações acompanhou as propostas da Carta de Araraquara, que foi elaborada por ocasião do 19º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis, realizado em Araraquara-SP, em julho de 2004.

Visando a dar continuidade e operacionalidade a essas inovações, o Incra editou alguns atos normativos de suma importância tanto para os registradores imobiliários como para os profissionais da área de geodésia.

Os atos normativos são os seguintes:

- ⇒ Resolução Incra/CD nº 29, de 28/11/2005 (DOU de 5/12/2005)
- ⇒ Portaria nº 514, de 1º/12/2005 (DOU de 5/12/2005)
- ⇒ Portaria nº 515, de 1º/12/2005 (DOU de 5/12/2005)
- ⇒ Instrução Normativa nº 24, de 28/11/2005 (DOU de 5/12/2005)
- ⇒ Instrução Normativa nº 25, de 28/11/2005 (DOU de 5/12/2005)
- ⇒ Instrução Normativa nº 26, de 28/11/2005 (DOU de 7/12/2005)

Objeto de cada ato normativo:

1. Resolução Incra/CD nº 29, de 28/11/2005 (DOU de 5/12/2005)
 - ⇒ decisão do Conselho Diretor do Incra que aprovou a edição das Portarias 514 e 515 e das Instruções Normativas 24, 25 e 26.
2. Portaria nº 514, de 1º/12/2005 (DOU de 5/12/2005)
 - ⇒ criação do comitê gestor de certificação e credenciamento;
 - ⇒ criação do cadastro nacional dos profissionais credenciados;
 - ⇒ criação dos comitês regionais de certificação; e
 - ⇒ revogação da Portaria nº 1.102, de 17/11/2003 (que tratava do mesmo assunto).
3. Portaria nº 515, de 1º/12/2005 (DOU de 5/12/2005)
 - ⇒ revogou a Portaria nº 1.032, de 2/12/2005, que estendia aos parcelamentos os benefícios dos prazos carenciais do artigo 10 do Decreto nº 4.449/2005;
 - ⇒ o motivo dessa revogação é que o Decreto nº 5.570/2005 já estendeu o benefício dos prazos carenciais aos parcelamentos, desmembramentos e remembramentos.
4. Instrução Normativa nº 24, de 28/11/2005 (DOU de 5/12/2005)
 - ⇒ trata das regras sobre atualização cadastral dos imóveis rurais;
 - ⇒ aprovação de novos formulários de coleta de dados do SNCR – Sistema Nacional de Cadastro Rural; e
 - ⇒ revogação da IN nº 8, de 13/11/2002, que tratava do mesmo assunto.
5. Instrução Normativa nº 25, de 28/11/2005 (DOU de 5/12/2005)
 - ⇒ trata do fluxo interno quanto à certificação e atualização cadastral dos imóveis rurais georreferenciados; e
 - ⇒ revogação da IN nº 13, de 17/11/2003, que tratava do mesmo assunto.
6. Instrução Normativa nº 26, de 28/11/2005 (DOU de 7/12/2005)
 - ⇒ trata da interconexão Incra-Registro de Imóveis para a troca de informações sobre alterações cadastrais dos imóveis rurais; e
 - ⇒ revogação da IN nº 12, de 17/11/2003, que tratava do mesmo assunto.

As principais alterações

Dos atos normativos publicados, o único que reflete diretamente na função do registrador imobiliário é a Instrução Normativa nº 26, que estabelece o roteiro da troca de informações entre Incra e Registro de Imóveis.

Antes de esmiuçar a referida IN, convém reler os artigos 4º e 5º do Decreto nº 4.449/2002 que tratam especialmente desse assunto:

Art. 4º. Os serviços de registros de imóveis ficam obrigados a comunicar mensalmente ao INCRA as modificações ocorridas nas matrículas, decorrentes de mudanças de titularidade, parcelamento, desmembramento, loteamento, unificação de imóveis, retificação de área, reserva legal e particular do patrimônio natural, bem como outras limitações e restrições de caráter dominial e ambiental, para fins de atualização cadastral.

§ 1º. O informe das alterações de que trata o 'caput' deste artigo deverá ser encaminhado ao INCRA, até o trigésimo dia do mês subsequente à modificação ocorrida, pela forma que vier a ser estabelecida em ato normativo por ele expedido.

§ 2º. Acompanhará o informe de que trata o § 1º certidão da matrícula atualizada, abrangendo as modificações mencionadas neste artigo.

Art. 5º. O INCRA comunicará, mensalmente aos serviços de registros de imóveis os códigos dos imóveis rurais decorrentes de mudança de titularidade, parcelamento, desmembramento, loteamento e unificação, na forma prevista no § 1º do art. 4º. (NR – Decreto nº 5.570/2005)

Parágrafo único. Os serviços de registro de imóveis efetuarão na matrícula respectiva, de ofício, a averbação do novo código do imóvel fornecido pelo INCRA.

Art. 6º. As obrigações constantes dos arts. 4º e 5º deste Decreto aplicam-se, inclusive, aos imóveis rurais destacados do patrimônio público.

Portanto a obrigatoriedade de efetivar a comunicação ao Incra, para a devida atualização cadastral, surge com a prática dos seguintes atos registrais nas matrículas:

- ⇒ mudança de titularidade;
- ⇒ parcelamento, desmembramento, loteamento, unificação;
- ⇒ retificação da descrição tabular do imóvel;
- ⇒ reserva legal e particular do patrimônio natural; e
- ⇒ quaisquer outras limitações ou restrições de caráter dominial ou ambiental.

A Instrução Normativa nº 26, que revogou a IN nº 12/2003, trouxe as seguintes inovações:

- ⇒ Inclusão, no rol de entidades e órgãos envolvidos no sistema de troca de informações Incra-Cartórios (item 2.1), da expressão: “demais órgãos públicos que possam vir a integrar a Rede Nacional de Cadastro Rural”. Isso é uma sinalização de que, num futuro próximo, as UMC (unidades municipais de cadastro) poderão participar do processo, cadastrando os imóveis rurais e informando e sendo informadas diretamente pelo registro imobiliário local das alterações havidas.
- ⇒ O prazo de validade da certificação do imóvel georreferenciado, que era de apenas 30 dias, passou a ser o mesmo prazo de validade do CCIR (item 4).
- ⇒ Solucionada uma das maiores polêmicas: a possibilidade ou não de lavratura de escritura pública de alienação de imóvel rural não georreferenciado com prazo carencial vencido. Mesmo após o Irib e o Colégio Notarial do Brasil terem divulgado seu posicionamento institucional pela legalidade dessa providência, muitos profissionais ainda tinham dúvida sobre o assunto. Acompanhando o que fora discutido no GeoLondrina, em maio deste ano, **o Incra definiu pela possibilidade de lavratura do instrumento público de alienação** (item 5), providência que evita a informalidade, a sonegação fiscal e uma série de outras condutas e conseqüências lesivas ao interesse nacional.
- ⇒ A interconexão Incra-Registro vai ser eletrônica em breve. Basta apenas a elaboração do software, pois tanto o Decreto regulamentador como a presente IN nº 26 já autorizaram tal providência (item 7).
- ⇒ Inclusão de novos dados a serem informados ao Incra após qualquer registro envolvendo imóvel rural (item 7).
- ⇒ **ATENÇÃO** - A norma não foi clara se as comunicações devem se restringir apenas aos imóveis certificados (georreferenciados) ou a qualquer imóvel rural, mesmo aqueles ainda beneficiados pelos prazos carenciais. Como a presente Instrução Normativa trata de cadastro e este não se limita apenas aos imóveis georreferenciados, a melhor interpretação é que a comunicação deve abranger todos os imóveis rurais.

- ⇒ Nos casos de abertura de matrícula para imóvel rural usucapido também devem ser efetuadas as informações ao Incra (item 7). O mesmo deve ocorrer com outras formas de aquisição originária, como na desapropriação judicial, apesar de a norma não ter feito tal referência.
- ⇒ As novas certificações dos imóveis georreferenciados virão acompanhadas de novo CCIR com completa atualização cadastral, que permitirá ao registrador efetivar a averbação dos novos dados cadastrais do imóvel, que não mais serão comunicados pelo Incra (item 8).
- ⇒ Nos imóveis não certificados, compete ao Incra notificar os proprietários para efetivar o recadastramento; o resultado positivo dessa notificação será comunicado ao registro imobiliário para a competente averbação na matrícula (item 8).

Com base em todas essas alterações, verifica-se que o Incra vem adotando todas as providências necessárias para que a legislação do georreferenciamento seja exeqüível, de forma a possibilitar o sucesso desse novo sistema que trará conseqüências extremamente positivas para o País.



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

GEORREFERENCIAMENTO

LEGISLAÇÃO

Artigos 176 e 225 da Lei de Registros Públicos
(alterações efetuadas pela Lei nº 10.267/2001)

Decreto nº 4.449/2002 e Decreto nº 5.570/2005

Atos Normativos do Incra
(atualizados até Junho de 2006)

LEI DOS REGISTROS PÚBLICOS – LRP

LEI Nº 6.015, DE 31 DE DEZEMBRO DE 1973.

(extrato dos artigos 175 e 225 com as alterações efetuadas pela Lei nº 10.267/2001)

Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro geral - será destinado à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no artigo 167 e não atribuídos ao Livro nº 3.

§1º - A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas:

I - cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro registro a ser feito na vigência desta lei;

II - são requisitos da matrícula:

- 1) o número de ordem, que seguirá ao infinito;
- 2) a data;
- 3) a identificação do imóvel, que será feita com indicação: (Item com redação dada pela Lei nº 10.267, de 28.08.2001 - DOU 29.08.2001)
 - a - se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área;
 - b - se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver.
- 4) o nome, domicílio e nacionalidade do proprietário, bem como:
 - a - tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou, à falta deste, sua filiação;
 - b - tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda;
- 5) o número do registro anterior.

III - são requisitos do registro no Livro nº 2:

- 1) a data;
- 2) o nome, domicílio e nacionalidade do transmitente, ou do devedor, e do adquirente, ou credor, bem como:
 - a - tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou, à falta deste, sua filiação;
 - b - tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral dos Contribuintes do Ministério da Fazenda;
- 3) o título da transmissão ou do ônus;
- 4) a forma do título, sua procedência e caracterização;
- 5) o valor do contrato, da coisa ou da dívida, prazo desta, condições e mais especificações, inclusive os juros, se houver.

§2º - Para a matrícula e registro das escrituras e partilhas, lavradas ou homologadas na vigência do Decreto nº 4.857, de 9 de novembro de 1939, não serão observadas as exigências deste artigo, devendo tais atos obedecer ao disposto na legislação anterior.

§3º - Nos casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais, a identificação prevista na alínea a do item 3 do inciso II do parágrafo primeiro será obtida a partir de memorial descritivo, 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 fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais. (Parágrafo acrescentado pela Lei nº 10.267, de 28.08.2001 - DOU 29.08.2001)

§4º - A identificação de que trata o parágrafo terceiro tornar-se-á obrigatória para efetivação de registro, em qualquer situação de transferência de imóvel rural, nos prazos fixados por ato do Poder Executivo. (Parágrafo acrescentado pela Lei nº 10.267, de 28.08.2001 - DOU 29.08.2001)

Art. 225 - Os tabeliães, escrivães e juízes farão com que, nas escrituras e nos autos judiciais, as partes indiquem, com precisão, os característicos, as confrontações e as localizações dos imóveis, mencionando os nomes dos confrontantes e, ainda, quando se tratar só de terreno, se esse fica do lado par ou do lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, exigindo dos interessados certidão do registro imobiliário.

§1º - As mesmas minúcias, com relação à caracterização do imóvel, devem constar dos instrumentos particulares apresentados em cartório para registro.

§2º - Consideram-se irregulares, para efeito de matrícula, os títulos nos quais a caracterização do imóvel não coincida com a que consta do registro anterior.

§3º - Nos autos judiciais que versem sobre imóveis rurais, a localização, os limites e as confrontações serão obtidos a partir de memorial descritivo 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 fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais. (Parágrafo acrescentado pela Lei nº 10.267, de 28.08.2001 - DOU 29.08.2001)

DECRETO Nº 4.449, DE 30 DE OUTUBRO DE 2002.

(com as alterações efetuadas pelo Decreto nº 5.570/2005)

Regulamenta a Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001, que altera dispositivos das Leis nº 4.947, de 6 de abril de 1966; 5.868, de 12 de dezembro de 1972; 6.015, de 31 de dezembro de 1973; 6.739, de 5 de dezembro de 1979; e 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e dá outras providências.

Art. 1º A apresentação do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR, exigida no art. 22 e nos seus §§ 1º e 2º da Lei nº 4.947, de 6 de abril de 1966, far-se-á sempre acompanhada da prova de quitação do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR, correspondente aos últimos cinco exercícios, ressalvados os casos de inexigibilidade e dispensa de sua comprovação, previstos no art. 20 da Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996, bem como os casos de imunidades, extinção e exclusão do crédito tributário.

Art. 2º Dos títulos de domínio destacados do patrimônio público constará obrigatoriamente o código do imóvel rural constante do CCIR, expedido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, relativo à área do patrimônio público cadastrada no Sistema Nacional de Cadastro Rural - SNCR.

§ 1º Quando for o caso de área pública rural destacada de outra maior, o beneficiário do título, no prazo de trinta dias, procederá à atualização cadastral do imóvel perante o INCRA.

§ 2º Incumbe ao INCRA normatizar os critérios e procedimentos referentes à abertura de cadastros das áreas destacadas a qualquer título do patrimônio público fundiário, ficando obrigado a abrir de ofício cadastros individualizados para as áreas que por sua iniciativa fizer destacar, incumbindo aos demais órgãos públicos promoverem perante o INCRA os cadastros individualizados das áreas destacadas de terras sob sua administração.

Art. 3º Nos casos de usucapião de imóvel rural, após o trânsito em julgado da sentença declaratória, o juiz intimará o INCRA de seu teor, para fins de cadastramento.

§ 1º Para dar maior celeridade ao cadastramento do imóvel rural, poderá constar no mandado de intimação a identificação do imóvel na forma do § 3º do art. 225 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e o endereço completo do usucapiente.

§ 2º Recebendo a intimação, o INCRA convocará o usucapiente para proceder às atualizações cadastrais necessárias.

Art. 4º Os serviços de registros de imóveis ficam obrigados a comunicar mensalmente ao INCRA as modificações ocorridas nas matrículas, decorrentes de mudanças de titularidade, parcelamento, desmembramento, loteamento, unificação de imóveis, retificação de área, reserva legal e particular do patrimônio natural, bem como outras limitações e restrições de caráter dominial e ambiental, para fins de atualização cadastral.

§ 1º O informe das alterações de que trata o **caput** deste artigo deverá ser encaminhado ao INCRA, até o trigésimo dia do mês subsequente à modificação ocorrida, pela forma que vier a ser estabelecida em ato normativo por ele expedido.

§ 2º Acompanhará o informe de que trata o § 1º certidão da matrícula atualizada, abrangendo as modificações mencionadas neste artigo.

Art. 5º O INCRA comunicará, mensalmente aos serviços de registros de imóveis os códigos dos imóveis rurais decorrentes de mudança de titularidade, parcelamento, desmembramento, loteamento e unificação, na forma prevista no § 1º do art. 4º. (NR)

Parágrafo único. Os serviços de registro de imóveis efetuarão na matrícula respectiva, de ofício, a averbação do novo código do imóvel fornecido pelo INCRA.

Art. 6º As obrigações constantes dos arts. 4º e 5º deste Decreto aplicam-se, inclusive, aos imóveis rurais destacados do patrimônio público.

Art. 7º Os critérios técnicos para implementação, gerenciamento e alimentação do Cadastro Nacional de Imóveis Rurais - CNIR serão fixados em ato normativo conjunto do INCRA e da Secretaria da Receita Federal.

§ 1º A base mínima de dados comum do CNIR contemplará as informações de natureza estrutural que vierem a ser fixadas no ato normativo referido no **caput** e as de interesse substancial das instituições dele gerenciadoras, bem como os dados informativos do § 6º do art. 22 da Lei nº 4.947, de 1966.

§ 2º São informações de natureza estrutural obrigatórias as relativas aos dados sobre identificação, localização, dimensão, titularidade e situação jurídica do imóvel, independentemente de estarem ou não acompanhadas de associações gráficas.

§ 3º Além do INCRA e da Secretaria da Receita Federal, todos os demais órgãos da Administração Pública Federal serão obrigatoriamente produtores, alimentadores e usuários da base de informações do CNIR.

§ 4º As instituições gerenciadoras do CNIR poderão firmar convênios específicos para o estabelecimento de interatividade dele com as bases de dados das Administrações Públicas dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios.

§ 5º As instituições gerenciadoras do CNIR deverão convidar e incentivar a participação de entidades da sociedade civil detentoras de bases de dados cadastrais correlatos, para interagirem com o esforço de alimentação e gerenciamento do CNIR.

§ 6º O código único do CNIR será o código que o INCRA houver atribuído ao imóvel no CCIR, e deverá ser mencionado nos atos notariais e registrais de que tratam os §§ 6º e 7º do art. 22 da Lei nº 4.947, de 1966, e a alínea "a" do item 3 do art. 176 da Lei nº 6.015, de 1973.

§ 7º O ato normativo conjunto previsto no **caput** estabelecerá as normas para compartilhamento e sistema de senhas e níveis de acesso às informações constantes do CNIR, de modo a não restringir o acesso das entidades componentes da rede de interação desse Cadastro aos informes de natureza pública irrestrita, sem, contudo, permitir acesso indiscriminado a dados de natureza sigilosa, privilegiada, de divulgação expressa ou implicitamente vedada em lei, ou potencialmente vulneradores do direito à privacidade.

Art. 8º Os custos financeiros de que tratam o § 3º do art. 176 e o § 3º do art. 225 da Lei nº 6.015, de 1973, compreendem os serviços técnicos necessários à identificação do imóvel, garantida a isenção ao proprietário de imóvel rural cujo somatório das áreas não exceda a quatro módulos fiscais.

§ 1º A isenção de que trata este artigo abrange a identificação do imóvel rural, nos casos de transmissão de domínio da área total cujo somatório não exceda a quatro módulos fiscais, na forma e nos prazos previstos no art. 10.

§ 2º O INCRA proporcionará os meios necessários para a identificação do imóvel rural, devendo o ato normativo conjunto de que trata o art. 7º deste Decreto estabelecer os critérios técnicos e procedimentos para a execução da medição dos imóveis para fim de registro imobiliário, podendo, inclusive, firmar convênio com os Estados e o Distrito Federal, propiciando a interveniência dos respectivos órgãos de terra.

§ 3º Para beneficiar-se da isenção prevista neste artigo, o proprietário declarará ao órgão responsável pelo levantamento que preenche os requisitos do **caput** deste artigo, de acordo com as regras a serem estabelecidas em ato normativo do INCRA.

§ 4º A isenção prevista neste Decreto não obsta que o interessado promova, a suas expensas, a medição de sua propriedade, desde que atenda aos requisitos técnicos fixados no art. 9º.

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.

§ 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.

§ 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.

§ 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.

§ 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." (NR)

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; e

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. (NR)

Art. 11. A retificação administrativa de matrícula, registro ou averbação, prevista no art. 8º-A da Lei nº 6.739, de 5 de dezembro de 1979, será adotada para as hipóteses em que a alteração de área ou limites promovida pelo ato registral venha a instrumentalizar indevida transferência de terras públicas, e objetivará apenas a reversão do registro aos limites ou área anteriores, seguindo-se preferencialmente o procedimento previsto nos parágrafos do art. 8º-A, mediante requerimento direto ao oficial do serviço registral da comarca de localização do imóvel, mas não suprime as competências de ofício e por provocação, que os arts. 1º e 5º da Lei nº 6.739, de 1979, fixam para o Corregedor-Geral da Justiça do Estado de localização do imóvel.

Art. 12. O pedido de cancelamento administrativo da matrícula e do registro, previsto no art. 8º-B da Lei nº 6.739, de 1979, não suprime as competências de ofício e por provocação que os arts 1º e 5º da mesma Lei fixam para o Corregedor-Geral da Justiça do Estado de localização do imóvel, e será adotado para as hipóteses em que não seja possível o requerimento de que cuida o art. 8º-A da mesma Lei.

Art. 13. Nos casos de interesse da União e de suas autarquias e fundações, será competente para examinar o pedido de cancelamento de que cuida a Lei nº 6.739, de 1979, o juiz federal da seção judiciária a que as leis processuais incumbirem o processamento e julgamento da causa.

Art. 14. O registro retificado ou cancelado na forma dos arts 8º-A, 8º-B e 8º-C da Lei nº 6.739, de 1979, não poderá ser realizado novamente, exceto se houver expressa autorização do ente público titular do domínio.

Art. 15. O INCRA e a Secretaria da Receita Federal baixarão, conjuntamente, atos administrativos, visando à implantação do CNIR, no prazo de noventa dias a contar da publicação deste Decreto.

Art. 16. Os títulos públicos, particulares e judiciais, relativos a imóveis rurais, lavrados, outorgados ou homologados anteriormente à publicação deste Decreto, que importem em transferência de domínio, desmembramento, parcelamento ou rememoração de imóveis rurais, e que exijam a identificação da área, poderão ser objeto de registro, acompanhados de memorial descritivo elaborado nos termos deste Decreto, observando-se os prazos fixados no art. 10.

Art. 17. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Brasília, 30 de outubro de 2002; 181º da Independência e 114º da República.

DECRETO Nº 5.570, DE 31 DE OUTUBRO DE 2005

Dá nova redação a dispositivos do Decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002, e dá outras providências.

Art. 1º Os arts. 5º, 9º, 10 e 16 do Decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002, passam a vigorar com a seguinte redação:

...(texto já incorporado)...

Art. 2º A identificação do imóvel rural objeto de ação judicial, conforme previsto no § 3º do art. 225 da Lei 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.

Art. 3º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 4º Fica revogado o § 2º do art. 4º do Decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002.

Brasília, 31 de outubro de 2005; 184º da Independência e 117º da República.

LUIZ INÁCIO LULA DA SILVA
Miguel Soldatelli Rossetto

Texto integral dos atos normativos

- ⇒ Resolução Incra/CD nº 29, de 28/11/2005 (DOU de 5/12/2005)
- ⇒ Portaria nº 514, de 1º/12/2005 (DOU de 5/12/2005)
- ⇒ Portaria nº 515, de 1º/12/2005 (DOU de 5/12/2005)
- ⇒ Instrução Normativa nº 24, de 28/11/2005 (DOU de 5/12/2005)
- ⇒ Instrução Normativa nº 25, de 28/11/2005 (DOU de 5/12/2005)
- ⇒ Instrução Normativa nº 26, de 28/11/2005 (DOU de 7/12/2005)

RESOLUÇÃO/INCRA/CD/Nº 29, DE 28 DE NOVEMBRO DE 2005.

(DOU nº 232, de 5/12/2005, seção 1, p. 107)

O CONSELHO DIRETOR DO INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA, autarquia federal criada pelo Decreto-lei nº 1.110, de 9 de julho de 1970, alterado pela Lei nº 7.231, de 23 de outubro de 1984, por seu Presidente, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo inciso IX do art. 8º, da Estrutura Regimental, aprovada pelo Decreto nº 5.011, de 11 de março de 2004, combinado com o inciso XI, do art. 10, do Regimento Interno aprovado pela Portaria/MDA/nº 164, de 14 de julho de 2000, alterado pela Portaria/MDA/nº 224, de 28 de setembro de 2001 e tendo em vista a decisão adotada em sua 562ª Reunião, realizada em 28 de novembro de 2005, e

Considerando o disposto na Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001, e a edição do Decreto nº 5.570, de 31 de outubro de 2005, que "dá nova redação a dispositivos do Decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002, e dá outras providências";

Considerando a necessidade de redefinir a composição do Comitê Nacional de Certificação e Credenciamento, dos Comitês Regionais de Certificação e do Cadastro Nacional do Profissional Credenciado, criado pela Portaria nº 1.102, de 17 de novembro de 2003, publicada no Diário Oficial do dia 20 de novembro de 2003;

Considerando a necessidade de compatibilizar as normas de atualização cadastral, estabelecidas pela Instrução Normativa nº 8, de 13 de novembro de 2002, publicada no Diário Oficial do dia 18 de novembro de 2002, à Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais do Incra;

Considerando a necessidade de ajustar o Fluxo Interno a ser observado pelas Superintendências Regionais do INCRA, com vistas à certificação e atualização cadastral, estabelecido pela Instrução Normativa nº 13, de 17 de novembro de 2003, publicada no Diário Oficial do dia 20 de novembro de 2003;

Considerando a necessidade de ajustar o roteiro para a troca de informações entre o INCRA e os Serviços de Registro de Imóveis, na forma estabelecida na Instrução Normativa nº 12, de 17 de novembro de 2003, publicada no Diário Oficial do dia 20 de novembro de 2003, resolve:

Art. 1º. Aprovar a edição de Portaria de criação de Comitê Nacional de Certificação e Credenciamento, dos Comitês Regionais de Certificação e do Cadastro Nacional do Profissional Credenciado.

Art. 2º. Aprovar a Instrução Normativa nº 24, de 28 de novembro de 2005, que estabelece os procedimentos para atualização cadastral e os formulários de coleta do Sistema Nacional de Cadastro Rural, instituído pela Lei 5.868, de 1972, regulamentada pelo Decreto 72.106, de 1973, e alterada pela Lei 10.267, de 2001, regulamentada pelo Decreto 4.449, de 2002, e em conformidade com o art. 46 da Lei 4.504, de 1964.

Art. 3º. Aprovar a Instrução Normativa/Nº 25, de 28 de novembro de 2005, que estabelece o Fluxo Interno a ser observado pelas Superintendências Regionais do INCRA, com vistas à certificação e atualização cadastral, de que tratam o Decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002 e a Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, com as alterações introduzidas pela Lei nº 10.267, de 30 de agosto de 2001.

Art. 4º. Aprovar a Instrução Normativa/Nº 26, de 28 de novembro de 2005, que estabelece o Roteiro para Troca de Informações entre o INCRA e os Serviços de Registro de Imóveis de que tratam os §§ 7º e 8º da Lei nº 4.947, de 1966, regulamentados pelo Decreto nº 4.449, de 2002, alterado pelo Decreto nº 5.570, de 31 de outubro de 2005;

Art. 5º. Revogam-se as disposições em contrário, especialmente a PORTARIA/ INCRA/P/N.º 1.032, de 02 de dezembro de 2002, a Portaria Incra n.º 1.102, de 17 de novembro de 2003, a Instrução Normativa nº 8, de 13 de novembro de 2002, a Instrução Normativa nº 12, de 17 de novembro de 2003, e a Instrução Normativa nº 13, de 17 de novembro de 2003.

Art. 6º. Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação

ROLF HACKBART

PORTARIA Nº 514, DE 1º DE DEZEMBRO DE 2005.

(DOU nº 232, de 5/12/2005, seção 1, p. 107)

O PRESIDENTE DO INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA, no uso das atribuições que lhe confere..., resolve:

Considerando a decisão adotada na RESOLUÇÃO/INCRA/CD/Nº 29, do Egrégio Conselho Diretor da Autarquia, em sua 562ª Reunião, realizada em 28 de novembro de 2005, que aprovou a proposta de criação do Comitê Nacional de Certificação e Credenciamento, dos Comitês Regionais de Certificação e do Cadastro Nacional do Profissional Credenciado, resolve:

Art. 1º. Criar, em nível central, o Comitê Gestor de Certificação e Credenciamento, visando:

I. coordenar, normalizar, acompanhar, fiscalizar e manter o serviço de credenciamento de profissionais habilitados a executarem serviços de georreferenciamento de imóveis rurais, em atendimento ao que preconiza a Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais, aprovada pela Portaria/INCRA/P/Nº 1.101, de 17 de novembro de 2003, publicada no Diário Oficial de 20/11/ 2003;

II. coordenar, normalizar, acompanhar e fiscalizar as atividades de certificação de peças técnicas de imóveis rurais, desenvolvidas pelos Comitês Regionais de Certificação, visando ao atendimento da Lei nº 10.267/2001.

Art. 2º. Criar, em nível regional, os Comitês Regionais de Certificação, em atendimento ao que preconiza a referida Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais.

Art. 3º. Criar, em nível central, o Cadastro Nacional do Profissional Credenciado, em atendimento ao que preconiza a Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais supracitada.

Art. 4º. Determinar que o Comitê Nacional de Certificação e Credenciamento e os Comitês Regionais de Certificação sejam formados, cada um deles, por servidores habilitados junto ao CREA e devidamente credenciados pelo INCRA, a assumir responsabilidade técnica pelos serviços de georreferenciamento de imóveis rurais; por servidores qualificados em serviços de geoprocessamento e por servidores qualificados na área de cadastro rural.

Art. 5º. Determinar que todas as Superintendências Regionais do INCRA adotem as providências necessárias à instalação dos Comitês Regionais de Certificação, incluindo a emissão de atos complementares que se fizerem necessários, visando à avaliação de plantas, memoriais descritivos e de toda documentação técnica dos imóveis localizados em sua área de jurisdição, subordinando-os ao Gabinete da respectiva SR.

Art. 6º. Determinar à Divisão de Ordenamento Territorial - SDTT a adoção das providências necessárias ao perfeito funcionamento do Comitê Nacional de Certificação e Credenciamento e dos Comitês Regionais de Certificação, inclusive a emissão de atos complementares que se fizerem necessários.

Art. 7º. Revogam-se as disposições em contrário, especialmente a Portaria nº 1.102, de 17 de novembro de 2003, publicada no Diário Oficial do dia 20 de novembro de 2003.

Art. 8º. Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

ROLF HACKBART

PORTARIA/INCRA/P/Nº 515, DE 1º DE NOVEMBRO DE 2005.

(DOU nº 232, de 5/12/2005, seção 1, p. 107)

O PRESIDENTE DO INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo ..., e considerando os procedimentos estabelecidos pelo art. 3º da Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2002, que altera o § 3º do art. 176 da Lei nº 6015, de 31 de dezembro de 1973, no que concerne os casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais e o disposto no parágrafo 2º do art.10 do Decreto nº 5.570, de 31 de outubro de 2005, resolve:

Art. 1º. Revogar a PORTARIA/INCRA/P/Nº 1.032, de 2 dezembro de 2002, publicada no Diário Oficial do dia 9 de dezembro de 2002.

Art. 2º. Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

ROLF HACKBART

INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 24, DE 28 DE NOVEMBRO DE 2005.

(DOU nº 232, de 5/12/2005, seção 1, p. 105)

Aprova os procedimentos para atualização cadastral e os formulários de coleta do Sistema Nacional de Cadastro Rural, instituído pela Lei nº 5.868/72, regulamentada pelo Decreto nº 72.106/73 e alterada pela Lei nº 10.267/2001, regulamentada pelo Decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002 e pelo Decreto nº 5.570, de 31 de novembro de 2005, e em conformidade com o art. 46 da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964.

O PRESIDENTE DO INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA, no uso das atribuições que lhe confere ..., resolve:

CAPÍTULO I DA APROVAÇÃO DOS FORMULÁRIOS

Art. 1º. Aprovar os formulários de coleta de dados do Sistema Nacional de Cadastro Rural, instituído pela Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, alterada pela Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001, com o objetivo de atualizar os registros cadastrais existentes e aperfeiçoar os métodos e instrumentos de pesquisas, coleta e tratamento de dados e informações rurais, bem como o respectivo comprovante de entrega, constantes dos anexos I, II, III e IV desta Instrução.

CAPÍTULO II DA OBRIGATORIEDADE DA APRESENTAÇÃO DA DECLARAÇÃO PARA CADASTRO DE IMÓVEIS RURAIS

Art. 2º. Todos os proprietários, titulares do domínio útil ou possuidores a qualquer título de imóveis rurais, estão obrigados a prestar a Declaração para Cadastro de Imóveis Rurais, composta dos formulários anexos I, II e III desta Instrução e das plantas e memoriais descritivos correspondentes, sempre que ocorrer modificações nas informações referentes ao imóvel ou a pessoa a ele vinculada.

§ 1º. Conceitua-se imóvel rural, na forma do inciso I, art. 4º da Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993 e suas alterações, o prédio rústico de área contínua, qualquer que seja a sua localização, que se destine ou possa se destinar à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal ou agroindustrial.

§ 2º. Para efeitos desta instrução, considera-se como um único imóvel rural duas ou mais áreas confinantes, pertencentes ao mesmo proprietário, titular de domínio útil ou possuidor a qualquer título, na forma individual ou em condomínio ou composses, mesmo na ocorrência das hipóteses abaixo:

- I** - estar situado total ou parcialmente em um ou mais municípios ou em mais de uma Unidade da Federação;
- II** - estar situado total ou parcialmente em zona rural ou urbana;
- III** - ter interrupções físicas por cursos d'água, estradas ou outro acidente geográfico, desde que seja mantida a unidade econômica, ativa ou potencial.

CAPÍTULO III DA COLETA DE DADOS E DOS FORMULÁRIOS

Art. 3º. A coleta das informações far-se-á através dos formulários aprovados pela presente Instrução - anexos I, II e III - e das peças técnicas a seguir especificadas que se constituem nos elementos de atualização de dados cadastrais, quais sejam:

- I** - Declaração para Cadastro de Imóveis Rurais - Dados Sobre Estrutura: Utiliza-se para coleta de dados referentes à área, situação jurídica, localização do imóvel rural, entre outros;
- II** - Declaração para Cadastro de Imóveis Rurais - Dados Sobre Uso: utiliza-se para coleta de dados referentes à situação do uso e à exploração do imóvel rural;
- III** - Declaração para Cadastro de Imóveis Rurais - Dados Pessoais e de Relacionamentos: utiliza-se para coleta de dados sobre as pessoas físicas ou jurídicas e informações referentes ao relacionamento, por detenção ou uso temporário, das pessoas com o imóvel rural;
- IV** - Planta e Memorial Descritivo: utiliza-se para coleta de dados de localização geográfica dos imóveis rurais; e,
- V** - Mapa de Uso: utiliza-se para coleta de dados de exploração dos imóveis rurais.

§ 1º. Os formulários especificados nos incisos I, II e III devem ser preenchidos de acordo com as instruções contidas no Manual de Orientação para Preenchimento da Declaração para Cadastro de Imóveis Rurais, editado pelo INCRA em 2002, e as peças técnicas especificadas no inciso IV deverão ser apresentadas em conformidade com a Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais, aprovada pela PORTARIA/INCRA/P/Nº 1.101, de 17 de novembro de 2003, publicada no Diário Oficial do dia 20/11/2003.

§ 2º. Os formulários e as peças técnicas de que trata o parágrafo anterior devem ser entregues acompanhados da documentação comprobatória na forma descrita no referido Manual de Orientação para Preenchimento da Declaração para Cadastro de Imóveis Rurais editado pelo INCRA em 2002 e na referida Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais aprovada em 2003.

CAPÍTULO IV DA OPERAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO CADASTRAL

Art. 4º. A atualização cadastral compreende as operações de inclusão, alteração e cancelamento, efetuada por meio dos elementos descritos no art. 3º e utilizados para o imóvel rural e para as pessoas a ele vinculadas.

§ 1º. A apresentação do formulário Declaração para Cadastro de Imóveis Rurais – Dados sobre Uso, somente é obrigatória para imóveis cuja área total seja igual ou superior a 4 módulos fiscais, salvo casos em que haja determinação expressa do INCRA.

§ 2º. A planta e o memorial descritivo do imóvel rural devem ser apresentados em conformidade com a supracitada Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais, nas seguintes situações e prazos:

I – Nos casos de imóveis rurais com área registrada em Cartório de Registro de Imóveis que trate de desmembramento, parcelamento, remembramento ou qualquer situação de transferência de imóvel rural, inclusive aquelas originadas de autos judiciais, tais como usucapião, divisão, partilhas, etc.:

- a.** para os imóveis com área total igual ou superior a 1.000,0 ha.: a partir da publicação desta Instrução;
- b.** para os imóveis com área total igual ou superior a 500,0 ha. e inferior a 1.000,0 ha.: a partir de 20 de novembro de 2008; e
- c.** para os imóveis com área total inferior a 500,0 ha.: a partir de 20 de novembro de 2011.

II - Nos demais casos de solicitação de atualização cadastral referente aos dados de estrutura ou uso do imóvel rural, qualquer que seja a situação jurídica do imóvel, não previstos no inciso anterior e para os quais ainda não tenham sido apresentadas planta e memorial descritivo elaborado em conformidade com as exigências descritas no caput deste artigo:

- a.** para os imóveis com área total igual ou superior a 1.000,0 ha.: a partir da publicação desta Instrução;
- b.** para os imóveis com área total igual ou superior a 500,0 ha. e inferior a 1.000,0 ha.: a partir de 20 de novembro de 2008; e
- c.** para os imóveis com área total inferior a 500,0 ha.: a partir de 20 de novembro de 2011.

§ 3º. O mapa de uso do imóvel rural deverá ser apresentado quando houver solicitação do INCRA ou por iniciativa do declarante.

CAPÍTULO V DA DISTRIBUIÇÃO DOS FORMULÁRIOS

Art. 5º. A coordenação da produção, reprodução e distribuição dos formulários e manuais de orientação caberá à área técnica do INCRA regimentalmente competente pela administração do Sistema Nacional de Cadastro Rural – SNCR, a qual manterá estoque de formulários e manuais de orientação à disposição dos declarantes, na Sede, nas Superintendências Regionais ou nas Unidades Avançadas do INCRA ou ainda em todas as Prefeituras Municipais, por intermédio das Unidades Municipais de Cadastro – UMC, ou nos demais órgãos que possam vir a integrar a Rede Nacional de Cadastro Rural.

CAPÍTULO VI DOS LOCAIS DE RECEPÇÃO

Art. 6º. A Declaração para Cadastro de Imóveis Rurais – Dados Sobre Estrutura, Declaração para Cadastro de Imóveis Rurais – Dados Sobre Uso e Declaração para Cadastro de Imóveis Rurais – Dados Pessoais e de Relacionamentos, a Planta e Memorial Descritivo e o Mapa de Uso, deverão ser entregues: na Sede, nas Superintendências Regionais ou nas Unidades Avançadas do INCRA, ou ainda nas Unidades Municipais de Cadastro - UMC, localizadas nas Prefeituras Municipais, ou nos demais órgãos que possam vir a integrar a Rede Nacional de Cadastro Rural, conforme previsto no artigo 46 e no parágrafo 2º do artigo 6º da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964.

CAPÍTULO VII DA COMPROVAÇÃO DA ENTREGA

Art. 7º. A comprovação de entrega far-se-á por meio do formulário Comprovante de Entrega de Declaração para Cadastro de Imóveis Rurais - CE, na forma do anexo IV desta Instrução, a ser preenchido pelo declarante de modo individualizado para cada volume entregue.

CAPÍTULO VIII DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 8º. Ao dirigente responsável pela área técnica do INCRA regimentalmente competente pela administração do Sistema Nacional de Cadastro Rural – SNCR-, caberá elaborar e assinar os atos administrativos de sua competência, visando atingir os objetivos aqui propostos, bem como dirimir dúvidas e expedir orientações para implementação desta Instrução.

Art. 9º. Os anexos desta Instrução serão publicados em Boletim Interno da Autarquia.

Art. 10. Fica revogada a Instrução Normativa nº 8, de 13 de novembro de 2002, publicada no Diário Oficial da União do dia 18 de novembro de 2002.

Art. 11. Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação.

ROLF HACKBART

Novos Formulários:

- ⇒ Declaração para Cadastro de Imóveis Rurais - Dados Sobre Estrutura (frente e verso)
- ⇒ Declaração para Cadastro de Imóveis Rurais - Dados Sobre Uso (frente e verso)
- ⇒ Declaração para Cadastro de Imóveis Rurais - Dados Pessoais e de Relacionamentos (frente e verso)
- ⇒ Comprovante de Entrega de Declaração para Cadastro de Imóveis Rurais – CE

INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 25, DE 28 DE NOVEMBRO DE 2005.

(DOU nº 232, de 5/12/2005, seção 1, p. 105-6)

Estabelece o Fluxo Interno a ser observado pelas Superintendências Regionais do INCRA, com vistas à certificação e atualização cadastral, de que tratam o Decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002 e a Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, com as alterações introduzidas pela Lei nº 10.267, de 30 de agosto de 2001.

O PRESIDENTE DO INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA, no uso das atribuições que lhe confere o art. 18 da Estrutura Regimental aprovada pelo Decreto nº 5.011, de 11 de março de 2004, combinado com o artigo 22 do Regimento Interno aprovado pela Portaria MDA 164, de 14 de julho de 2000, tendo em vista o disposto na RESOLUÇÃO/INCRA/CD/Nº 29, de 28 de novembro de 2005, resolve:

Art. 1º. Aprovar, na forma dos anexos, o Fluxo Interno, a ser observado pelas Superintendências Regionais do INCRA, da documentação necessária à emissão da certificação e atualização cadastral de que trata a Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001, regulamentada pelo Decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002, observada a nova redação introduzida pelo Decreto nº 5.570, 31 de outubro de 2005.

Art. 2º. Revogam-se as disposições em contrário, especialmente a Instrução Normativa nº 13, de 17 de novembro de 2003, publicada no Diário Oficial do dia 20 de novembro de 2003.

Art. 3º. Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação.

ROLF HACKBART

ANEXO I FLUXO INTERNO

1. Introdução

O presente Fluxo tem por objetivo estabelecer, no âmbito das Superintendências Regionais do INCRA, o trâmite da documentação necessária à emissão da certificação e atualização cadastral, de que tratam o Decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002 e a Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, com as alterações introduzidas pela Lei nº 10.267, de 30 de agosto de 2001.

2. Credenciamento

O credenciamento de profissional responsável pelos trabalhos de georreferenciamento deverá obedecer ao disposto na Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais, aprovada pelo INCRA, devendo a documentação ser encaminhada ao Comitê Nacional de Certificação e Credenciamento para as providências cabíveis.

Para o credenciamento é necessário que o profissional apresente a seguinte documentação:

- a) Carteira de Registro no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA (cópia autenticada);
- b) Documento hábil fornecido pelo CREA, reconhecendo a habilitação do profissional para assumir responsabilidade técnica sobre os serviços de georreferenciamento de imóveis rurais em atendimento à Lei nº 10.267, de 2001 (original ou cópia autenticada);
- c) Cartão de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas – CPF (cópia autenticada);
- d) Formulário de Credenciamento preenchido adequadamente.

Observação: Caso a inscrição seja feita pela internet, cópias autenticadas dos documentos “a”, “b” e “c” deverão ser entregues ao INCRA na Sala da Cidadania de cada Superintendência Regional ou enviada para o seguinte endereço:

Comitê Nacional de Certificação e Credenciamento - INCRA
Ed. Palácio do Desenvolvimento, 12º andar, sala 1.207
Setor Bancário Norte-SBN, Brasília/DF CEP 70.057-900

3. Certificação e Atualização Cadastral

Com vistas à certificação prevista no § 1º, artigo 9º do Decreto nº 4.449, de 2002, o interessado deverá apresentar os seguintes documentos, de acordo com a Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais, aprovada pela PORTARIA/INCRA/P/Nº 1.101, de 17 de novembro de 2003, publicada no Diário Oficial de 20 de novembro de 2003:

1. Requerimento, solicitando a Certificação, conforme modelo Anexo XI da referida norma (original);
2. Relatório Técnico, conforme descrito no item 5.4 da referida norma (original);
3. Matrícula(s) ou transcrição(ões) do imóvel atualizado (cópia autenticada);
4. 3 vias da planta e memorial descritivo assinado pelo profissional que realizou os serviços (original);
5. Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, emitida pelo CREA onde foi realizado o serviço (original);
6. Arquivo digital (duas cópias, preferencialmente, em CD) contendo:
 - 6.1 - planta georreferenciada, nos formatos DWG, DGN ou DXF, conforme descrito no item 5.2.2 da ref. norma;
 - 6.2 - dados brutos (sem correção diferencial) das observações do GPS, quando utilizada esta tecnologia, nos formatos nativos do equipamento e Rinex;
 - 6.3 - dados corrigidos das observações do GPS, quando utilizada esta tecnologia;
 - 6.4 - arquivos de campo gerados pela estação total, teodolito eletrônico ou distanciômetro, quando utilizada esta tecnologia;
 - 6.5 - as coordenadas dos vértices do imóvel em UTM (TXT);
 - 6.6 - arquivo contendo apenas o perímetro do imóvel (DWG ou DGN ou DXF).
7. Relatório resultante do processo de correção diferencial das observações GPS, quando utilizada esta tecnologia (cópia);
8. Relatório do cálculo e ajustamento da poligonal de demarcação do imóvel, quando utilizada esta tecnologia (cópia);
9. Planilhas de cálculo com os dados do levantamento, quando utilizado teodolito ótico mecânico (original);
10. Cadernetas de campo contendo os registros das observações de campo, quando utilizado teodolito ótico mecânico (originais e cópia);
11. Declaração dos confrontantes de acordo com o artigo 9º do Decreto nº 4.449, de 2002, conforme modelo descrito no anexo X da referida norma (original) - (na falta de anuência de um dos confrontantes, poderá ser aceita uma declaração assinada pelo proprietário e pelo profissional de que foram respeitados os limites e divisas dos imóveis);
12. CCIR devidamente quitado;
13. Formulários da Declaração para Cadastro de Imóveis Rurais.

Observação: Todas as páginas da documentação entregue deverão estar assinadas pelo Credenciado responsável pelo levantamento, com a sua respectiva codificação obtida junto ao INCRA e ao CREA.

Para a atualização cadastral, o proprietário, o titular do domínio útil ou o possuidor a qualquer título deverá entregar os formulários descritos no item 13, de acordo com o Manual de Orientação para Preenchimento da Declaração para Cadastro de Imóveis Rurais editado pelo INCRA em 2002.

Os formulários e a documentação necessária à certificação e atualização cadastral serão recepcionados nas Superintendências Regionais, Unidades Municipais de Cadastramento (UMC) e Unidades Avançadas (UA). Após a abertura do processo, o mesmo deverá ser encaminhado ao Comitê Regional de Certificação da Superintendência Regional de situação do imóvel, para a análise cadastral e das peças técnicas, sendo que estas deverão estar de acordo com as disposições constantes da Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais aprovada pela PORTARIA/INCRA/P/Nº 1.101, de 17 de novembro de 2003, publicada no Diário Oficial de 20 de novembro de 2003 e do Manual de Orientação para Preenchimento da Declaração para Cadastro de Imóveis Rurais editado pelo INCRA em 2002.

Em casos de desmembramento, deverão ser abertos processos individuais para cada imóvel rural.

Na verificação cadastral deverá ser observado se as matrículas/transcrições que compõem o imóvel correspondem ao imóvel cadastrado. Caso contrário, o interessado deverá proceder à atualização cadastral, promovendo as correções que se fizerem necessárias.

Quando se tratar de imóvel rural objeto de duas ou mais matrículas ou registros, adotar o conceito de imóvel rural definido pela legislação agrária vigente. O processo de certificação deverá abranger o imóvel rural como um todo, sendo que o número da certificação será o mesmo para todas as matrículas ou inscrições que compõem o imóvel rural, conforme conceito estabelecido na Lei 8.629 de 25 de fevereiro de 1993.

Na certificação constará o número de todas as matrículas ou inscrições que compõe a área total daquele imóvel certificado.

Quando as peças técnicas e os formulários de atualização cadastral não estiverem de acordo com as disposições constantes da Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais aprovada pela PORTARIA/INCRA/P/Nº 1.101, de 17 de novembro de 2003, publicada no Diário Oficial de 20 de novembro de 2003, e do Manual de Orientação para Preenchimento da Declaração para Cadastro de Imóveis Rurais, editado pelo INCRA em 2002, o INCRA comunicará ao interessado o resultado para as devidas correções.

O Comitê Regional de Certificação, após análise e aprovação das peças técnicas, emitirá a Certificação e o CCIR, encaminhando-os ao interessado, juntamente com duas vias das plantas e dos memoriais descritivos, devidamente carimbados, conforme a Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais, e uma cópia do arquivo digital.

A área de Cartografia, após a certificação, manterá o processo arquivado sob sua guarda, para eventuais consultas.

4. Trâmite após o registro

O INCRA comunicará, mensalmente, aos Serviços de Registro de Imóveis, conforme modelo Anexo II, os códigos dos imóveis rurais decorrentes de mudança de titularidade, parcelamento, desmembramento, loteamento e unificação e outras hipóteses cabíveis, nos termos do artigo 22, § 7º da Lei nº 4.947, de 6 de abril de 1966.

Para os imóveis rurais certificados pelo INCRA, não haverá necessidade de comunicação para os Serviços de Registro de Imóveis, pois os dados já constam do CCIR que foi apresentado junto com a certificação.

Para os imóveis rurais ainda não certificados as Superintendências Regionais deverão verificar a classificação quanto ao tamanho e efetuar os seguintes procedimentos:

a) para os imóveis rurais com até 4 Módulos Fiscais:

- ⇒ proceder a atualização ex-officio, com base nas informações recebidas dos Serviços de Registro de Imóveis;
- ⇒ somente na hipótese de tratar-se de inclusão cadastral, o código gerado para o novo imóvel rural deverá ser encaminhado ao serviço de registro de imóveis para fins de averbação de ofício na respectiva matrícula, conforme previsto no § 8º, do artigo 22, da Lei nº 4.947, de 1966, introduzido pela Lei nº 10.267, de 2001.

b) para os imóveis rurais acima de 4 Módulos Fiscais:

- ⇒ notificar o proprietário, conforme modelo Anexo III, para comparecer, no prazo de 30 dias, aos órgãos de cadastro do INCRA a fim de proceder a devida atualização cadastral;
- ⇒ na hipótese do proprietário não atender a notificação e não apresentar a atualização cadastral, o INCRA deverá selecionar o imóvel no SNCR, com a Origem “10 - Pendência Cadastral – Lei nº 10.267/01”, e na comunicação a ser enviada ao Serviço de Registro de Imóveis mencionará a impossibilidade de informar o código do imóvel.

Nos casos em que a comunicação ainda ocorrer em papel, por meio do correio tradicional, as Superintendências Regionais do INCRA deverão manter em arquivo, os ofícios de encaminhamento aos serviços de registro de imóveis e AR (recibado) por um prazo de 5 anos.

Se o envio ocorrer pelo correio eletrônico, deverá ser solicitada a confirmação de recebimento, que deverá ser impressa e guardada pelo prazo de 5 anos.

No momento em que o sistema eletrônico estiver em plena operação, estes arquivamentos passarão a ocorrer de forma automática, e passará a ser dispensado o arquivamento das confirmações de recebimento ou do AR.

ANEXO II
Comunicação do INCRA aos Serviços de Registro de Imóveis
sobre as atualizações cadastrais ocorridas.

MODELO

OFÍCIO/INCRA/SR-.../G/Nº...../200...

Senhor Oficial Registrador,

Em atendimento ao disposto no § 8º do artigo 22 da Lei nº 4.947, de 6 de abril de 1966, introduzido pela Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001, regulamentado pelo artigo 5º do Decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002, comunicamos os códigos dos imóveis rurais atribuídos pelo Sistema Nacional de Cadastro Rural – SNCR, visando à sua averbação na matrícula correspondente, conforme abaixo relacionado:

MATRÍCULA/TRANSCRIÇÃO	PROPRIETÁRIO (NOME e CPF/CNPJ)	CÓDIGO DO IMÓVEL	ÁREA (ha.)

Atenciosamente,

a s s i n a t u r a

Superintendente Regional do INCRA (.....)

ANEXO III
Notificação ao proprietário para regularizar a situação cadastral

MODELO

NOTIFICAÇÃO/INCRA/SR-.../Nº...../200...

Senhor proprietário,

Com base na Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001, regulamentada pelo Decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002, tomamos conhecimento através de informação prestada pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de, no Estado de, que foi adquirido por V. Sa. uma área correspondente a ha do imóvel rural denominado, situado no município de, cadastrado neste Órgão sob o código

Em razão disto, solicitamos apresentar, em até 30 dias a contar do recebimento desta comunicação, a atualização cadastral, preenchendo os formulários que seguem em anexo e cujas orientações se encontram no Manual de Orientação para Preenchimento da Declaração para Cadastro de Imóveis Rurais, disponível no site www.incra.gov.br.

Os formulários preenchidos e assinados por V. Sa. ou por representante legal (juntar procuração com poderes para tal fim), poderão ser enviados a esta Superintendência Regional situada na ou entregue em qualquer Unidade Municipal de Cadastramento – UMC, com endereço na Prefeitura Municipal, onde inclusive, poderão ser dirimidas as dúvidas porventura existentes.

Atenciosamente,

a s s i n a t u r a
Chefe da Divisão

INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 26, DE 28 DE NOVEMBRO DE 2005.

(DOU nº 234, de 7/12/2005, seção 1 p. 142)

Fixa Roteiro para a Troca de Informações entre o INCRA e os Serviços de Registro de Imóveis, nos termos da Lei nº 4.947, de 6 de abril de 1966, alterada pela Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001, e do Decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002.

O PRESIDENTE DO INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA, no uso das atribuições que lhe confere o art. 18 da Estrutura Regimental aprovada pelo Decreto nº 5.011, de 11 de março de 2004, combinado com o artigo 22 do Regimento Interno aprovado pela Portaria MDA nº 164, de 14 de julho de 2000, tendo em vista o disposto na RESOLUÇÃO/INCRA/CD/Nº 29, de 28 de novembro de 2005, resolve:

Art. 1º. Aprovar, na forma dos anexos, o Roteiro para Troca de Informações entre o INCRA e os Serviços de Registro de Imóveis de que tratam os §§ 7º e 8º da Lei nº 4.947, de 1966, regulamentados pelo Decreto nº 4.449, de 2002, observada a redação introduzida pelo Decreto nº 5.570, 31 de outubro de 2005.

Art. 2º. Revogam-se as disposições em contrário, especialmente a Instrução Normativa nº 12, de 17 de novembro de 2003, publicada no Diário Oficial do dia 20 de novembro de 2003.

Art. 3º. Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação.

ROLF HACKBART

ANEXO I
Roteiro para Troca de Informações entre o INCRA e os
Serviços de Registro de Imóveis

1. Introdução

O presente Roteiro tem por objetivo estabelecer os procedimentos administrativos relativos à troca mensal de informações entre o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA e os Serviços de Registro de Imóveis, nos termos dos §§ 7º e 8º do artigo 22 da Lei nº 4.947, de 6 de abril de 1966, acrescentados pela Lei nº 10.267 de 28 de agosto de 2001, e dos artigos 4º e 5º do Decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002.

2. Órgãos diretamente envolvidos nos procedimentos

- ⇒ Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA;
- ⇒ Serviços de Registro de Imóveis; e
- ⇒ Serviços notariais.

2.1 Órgãos da Rede Nacional de Cadastro do INCRA

- ⇒ Superintendências Regionais do INCRA, localizadas em todas as capitais dos Estados, no Distrito Federal, Marabá/PA, Santarém/PA e Petrolina/PE;
- ⇒ Unidades Avançadas do INCRA, onde houver;
- ⇒ Unidades Municipais de Cadastramento – UMC, localizadas nas Prefeituras Municipais; e
- ⇒ Demais órgãos públicos que possam vir a integrar a Rede Nacional de Cadastro Rural.

3. Profissional credenciado

O profissional responsável pelos serviços de georreferenciamento deverá ser previamente credenciado pelo INCRA, de acordo com a Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais aprovada pelo INCRA.

4. Certificação das peças técnicas

Após apresentação, análise e deferimento das peças técnicas e dos formulários de coleta que compõem a atualização cadastral, o INCRA expedirá o Certificado de Cadastro de Imóveis Rurais – CCIR e a certificação prevista no § 1º do artigo 9º do Decreto nº 4.449, de 2002. O prazo de validade da certificação corresponde ao do CCIR em vigor.

5. Da Lavratura da Escritura

Com a finalidade de lavrar a escritura na forma prevista no § 6º do artigo 22, da Lei nº 4.947, de 1966, com a nova redação dada pela Lei nº 10.267, de 2001, os interessados deverão comparecer ao serviço notarial munidos do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR em vigor e do comprovante de quitação do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR relativo aos últimos 5 (cinco) exercícios, conforme previsto na Lei nº 7.433 de 18 de dezembro de 1985 e no Decreto nº 93.240 de 09 de setembro de 1986, devendo ser indicado na escritura os endereços completos do adquirente e do transmitente.

Se no momento da lavratura da escritura, já houver sido obtida a Certificação do INCRA, o notário deverá fazer constar da escritura o número da certificação, bem como transcreverá o memorial descritivo.

A ausência da descrição georreferenciada e da respectiva certificação não se constituem em impeditivo à lavratura da escritura.

6. Do registro

O interessado deverá comparecer ao Serviço de Registro de Imóveis para os procedimentos previstos nos §§ 5º e 6º do artigo 9º do Decreto nº 4.449, de 2002.

Trâmite após o registro

7. Transferência de informações dos Serviços de Registro de Imóveis para o INCRA

Os Serviços de Registro de Imóveis, após registrar o título competente, deverão encaminhar ao INCRA, pelo correio tradicional ou eletrônico (ou FTP) na forma do modelo Anexo II, de acordo com o § 7º do artigo 22 da Lei nº 4.947, de 1966, e artigo 4º do Decreto nº 4.449, de 2002, as seguintes informações:

- ⇒ ato praticado;
- ⇒ registro ou averbação, matrícula, livro ou ficha, folha e data;
- ⇒ código do imóvel rural no INCRA;
- ⇒ denominação do imóvel rural;
- ⇒ área total ou fração ideal (em percentual) de cada proprietário;
- ⇒ município e Unidade da Federação de situação do imóvel rural;
- ⇒ nome do alienante/proprietário, CPF ou CNPJ, nacionalidade e endereço para correspondência;
- ⇒ nome do adquirente, CPF ou CNPJ, nacionalidade e endereço completo para correspondência;
- ⇒ valor da transação.

Nas hipóteses de que tratam os §§ 3º e 4º do artigo 176 da Lei nº 6.015, de 1973, com as alterações introduzidas pela Lei nº 10.267, de 2001, a comunicação de que trata o artigo 4º do Decreto nº 4.449, de 2002, até que se implante o Sistema Eletrônico, deverá ser encaminhada com o respectivo Aviso de Recebimento – AR, ao Superintendente Regional do INCRA do Estado a que pertence o município onde está situado o imóvel rural. Estando os imóveis rurais localizados em municípios abrangidos pelas Superintendências Regionais de Petrolina/PE, Marabá/PA, Santarém/PA e Entorno/DF, a comunicação deverá ser enviada aos Superintendentes dessas unidades regionais.

Os Serviços de Registro de Imóveis deverão, também, informar ao INCRA os atos praticados decorrentes de Registro de Sentença de Usucapião.

Os Serviços de Registro de Imóveis deverão manter arquivados:

- ⇒ Aviso de Recebimento – AR, comprovando o envio das informações ao INCRA, por um período de 5 (cinco) anos, quando enviadas pelo correio tradicional;
- ⇒ Uma via da planta e memorial descritivo certificados pelo INCRA;
- ⇒ Certificação expedida pelo INCRA (original ou cópia).

Tais documentos poderão ser arquivados no Serviço de Registro de Imóveis em meios micrográficos, disco ótico e outros meios de reprodução, nos termos do artigo 25 da Lei nº 6015, de 1973, e do artigo 41 da Lei nº 8.935, de 1994, devolvendo-se às partes os originais.

8. Transferência de informações do INCRA para os Serviços de Registro de Imóveis

O INCRA comunicará, mensalmente, aos Serviços de Registro de Imóveis, conforme modelo Anexo III, os códigos dos imóveis rurais decorrentes de mudança de titularidade, parcelamento, desmembramento, loteamento e unificação e outras hipóteses cabíveis, nos termos do artigo 22, § 7º da Lei nº 4.947, de 6 de abril de 1966.

A comunicação de que trata o art. 5º do Decreto nº 4449, de 2002, até que se implante o Sistema Eletrônico, deverá ser encaminhada com o respectivo Aviso de Recebimento – AR, ao Oficial Registrador, responsável pelo Serviço de Registro de Imóveis.

Para os imóveis rurais certificados pelo INCRA, não haverá necessidade de comunicação para os Serviços de Registro de Imóveis, pois os dados já constam do CCIR que foi apresentado junto com a certificação.

Para os imóveis rurais ainda não certificados, as Superintendências Regionais notificarão os proprietários para comparecerem aos órgãos de cadastro do INCRA a fim de proceder a devida atualização cadastral.

Na hipótese do proprietário não atender a notificação e não apresentar a atualização cadastral, o INCRA mencionará na comunicação aos Serviços de Registro de Imóveis, a impossibilidade de informar o código do imóvel.

Tratando-se de inclusão cadastral o código gerado para o novo imóvel rural deverá ser encaminhado ao serviço de registro de imóveis para fins de averbação de ofício na respectiva matrícula, conforme previsto no § 8º, do artigo 22, da Lei nº 4.947, de 1966, introduzido pela Lei nº 10.267, de 2001.

ANEXO II
Comunicação dos Serviços de Registro de Imóveis ao INCRA sobre as modificações ocorridas nas matrículas dos imóveis rurais.

MODELO

OFÍCIO/CRI/Nº...../200...

Sr. Superintendente Regional,

Em atendimento ao disposto no § 7º do artigo 22 da Lei nº 4.947, de 6 de abril de 1966, e no artigo 4º do Decreto nº 4.449, de 39 de outubro de 2002, informo a V. Sa. as modificações ocorridas nas matrículas dos imóveis rurais situados na circunscrição deste Cartório, no decorrer do mês de do ano de, conforme abaixo:

Ato Praticado:		
Registro ou averbação e Matrícula:	Livro ou Ficha:	
Fls.:	Data:	
Código do imóvel rural no INCRA:		
Denominação do Imóvel Rural:		
Área Total (em ha) ou fração ideal (em percentual) de cada proprietário:		
Município-UF de situação do imóvel rural:		

Nome do Alienante:		Nacionalidade:	
CPF/CNPJ:	UF:		CEP:
End. para correspondência:			
Município:			

Nome do Adquirente:		Nacionalidade:	
CPF/CNPJ:	UF:		CEP:
End. para correspondência:			
Município:			

Valor da Transação:

Atenciosamente,

a s s i n a t u r a

Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de

ANEXO III
Comunicação do INCRA aos Serviços de Registro de Imóveis sobre as atualizações cadastrais ocorridas.

MODELO

OFÍCIO/INCRA/SR-.../G/Nº...../200...

Senhor Oficial Registrador,

Em atendimento ao disposto no § 8º do artigo 22 da Lei nº 4.947, de 6 de abril de 1966, introduzido pela Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001, regulamentado pelo artigo 5º do Decreto nº 4.449, de 30/11/2002, comunicamos os códigos dos imóveis rurais atribuídos pelo SNCR – Sistema Nacional de Cadastro Rural, visando à sua averbação na matrícula correspondente, conforme abaixo relacionado:

MATRICULA/TRANSCRIÇÃO	PROPRIETARIO (NOME e CPF/CNPJ)	CÓDIGO DO IMÓVEL	AREA (ha)

Atenciosamente,

a s s i n a t u r a

Superintendente Regional do INCRA (.....)