

Dia a dia
do Agro

Edição nº 02
Outubro/2020



GEORREFERENCIAMENTO e seu impacto nas garantias



LUCHESEI
ADVOGADOS

O QUE É **GEORREFERENCIAMENTO?**

O georreferenciamento consiste num levantamento topográfico com 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 obedecendo a precisão posicional fixada por norma técnica estabelecida pelo INCRA.

De acordo com o artigo 173, §§ 3º e 4º da Lei nº 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), incluídos pela Lei nº 10.267/01 (Lei do Georreferenciamento), o desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais ou qualquer situação de transferência do imóvel rural, só terá o registro efetivado, após a certificação do georreferenciamento pelo INCRA e averbação da poligonal certificada na matrícula do imóvel.

Em que pese a obrigatoriedade do procedimento, o artigo 10 do Decreto nº 4.449/2002, alterado pelo Decreto nº 9.311/2018, estabeleceu prazos para o cumprimento do procedimento de acordo com a área do imóvel.

ÁREA DO IMÓVEL	VENCIMENTO DO PRAZO DE CARÊNCIA
100 hectares ou mais	Vencido
25 a menos de 100 hectares	20/11/2023
área inferior a 25 hectares	20/11/2025



ENTENDENDO O PROCEDIMENTO DO GEORREFERENCIAMENTO

1

Profissional habilitado faz o levantamento topográfica obedecendo as normas fixadas pelo Incra e emitindo a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART;

2

Após o levantamento georreferenciado do imóvel, os dados processados serão encaminhados ao Incra para análise e certificação, sendo importante que não podem ser certificadas áreas de posse;

3

O Incra analisará se o memorial descritivo atende todos os requisitos da norma de georreferenciamento de imóveis rurais e se não há sobreposição com outra área constante do seu cadastro georreferenciado. Cumprindo esses requisitos, será emitida a certificação. **Importante destacar que o Incra não avaliará a regularidade jurídica do domínio do imóvel por não ser de sua competência, sendo essa responsabilidade atribuída exclusivamente ao oficial de registro de imóveis;**

Com a certificação emitida pelo Incra, o próximo passo é o envio ao Cartório de Registro de Imóveis (CRI) para registro na matrícula da nova descrição poligonal georreferenciada do imóvel;

4

O CRI poderá fazer algumas exigências para retificação e adoção da nova poligonal descritiva do imóvel. De modo geral, o CRI exige a apresentação do novo memorial descritivo e planta do imóvel certificados pelo Incra; CAR; CCIR atualizado e CDN (ITR), entre outros documentos. Sendo certo que cada CRI poderá ter uma alguma exigência particular;

5

Caso não ocorram alterações significativas na descrição do imóvel e na área informada na matrícula original, o processo tende a ser mais célere no CRI.

6

IMPACTO NA GARANTIA DE IMÓVEL RURAL OU DAÇÃO EM PAGAMENTO DIANTE DA AUSÊNCIA DO GEORREFERENCIAMENTO

Na análise documental para formalização de garantias relacionadas aos imóveis rurais, é de extrema importância a constatação do georreferenciamento certificado pelo INCRA averbado na matrícula, pois toda transferência de propriedade, respeitados os prazos estabelecidos pelo Decreto nº 9.311/2018, só poderá operar se houver o georreferenciamento.

Nesse cenário, podemos exemplificar a hipótese de um imóvel dado em garantia de alienação fiduciária sem o georreferenciamento. Muito embora a Alienação Fiduciária acarrete a transferência de propriedade resolúvel do imóvel, caso o imóvel não possua georreferenciamento certificado pelo Incra averbado na matrícula, em uma eventual execução, para que a propriedade seja consolidada em nome da credora, será necessário providenciar o georreferenciamento, o que postergará medida tão importante e um das principais vantagens da Alienação Fiduciária, qual seja, a celeridade na excussão da garantia.

Este material foi produzido pela equipe de consultoria preventiva do escritório Luchesi Advogados e não tem a pretensão de esgotar o tema, mas convidar todos ao debate e à troca de experiências sobre o assunto.



Deisy Granado
deisy.granado@luchesiadv.com.br



LUCHESES ADVOGADOS



SÃO PAULO

Avenida Francisco Matarazzo, 1500

16º andar - Torre New York

CEP: 05001-100

(11) 3662-4333 / (11) 3664-3464

luchesiadv@luchesiadv.com.br

luchesiadv.com.br