

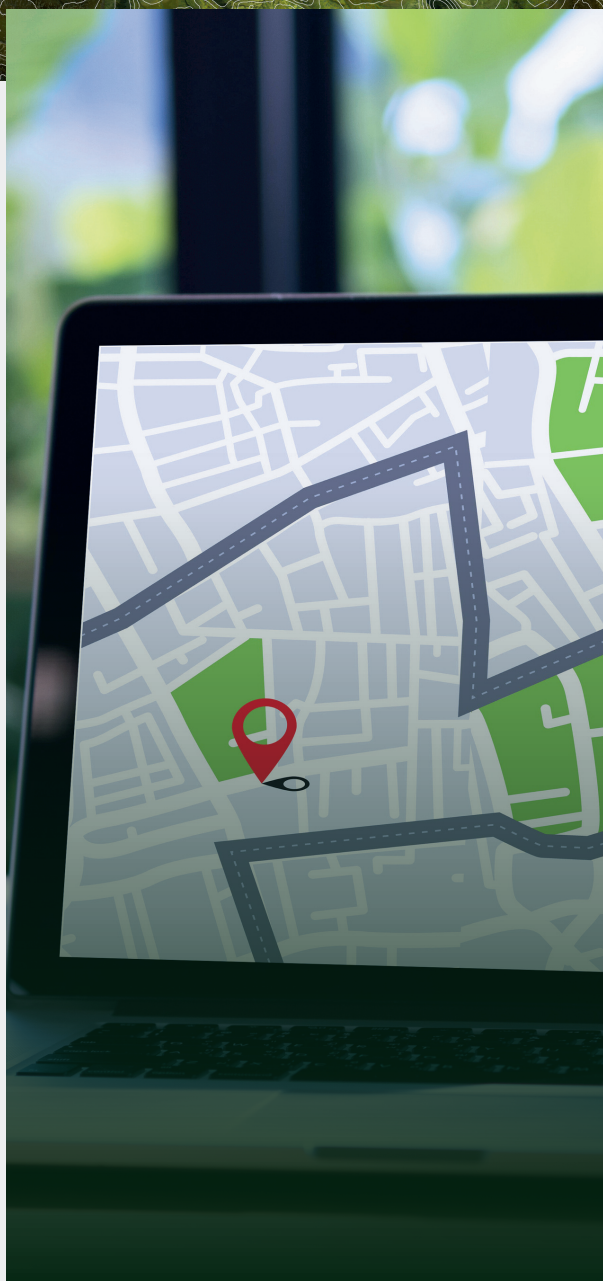


LUCHESI
INSIGHTS

Desvendando o Georreferenciamento:

O Que Você Precisa Saber Sobre Seu Imóvel Rural

AGRONEGÓCIO



Entender os aspectos legais que envolvem a sua propriedade é fundamental, e um dos temas que tem ganhado cada vez mais relevância é o Georreferenciamento. Pode parecer um termo técnico e distante, mas ele é a base para a segurança jurídica e a valorização do imóvel rural.

Imagine ter um "RG" superdetalhado e preciso para a sua propriedade. É exatamente isso que o georreferenciamento proporciona: um retrato exato dos limites do seu imóvel, feito com tecnologia de ponta e reconhecido oficialmente.

Mas, afinal, o que é Georreferenciamento?

De forma simples, o Georreferenciamento é um levantamento topográfico minucioso do imóvel rural. Ele é realizado por um profissional habilitado (um engenheiro agrimensor ou cartógrafo, por exemplo), que utiliza equipamentos e técnicas avançadas para determinar as coordenadas exatas de cada ponto que define a divisa da propriedade.

Essas coordenadas não são apenas números; elas são ligadas a um sistema de referência nacional, o Sistema Geodésico Brasileiro. Pense nisso como usar o GPS, mas com uma precisão muito maior, capaz de identificar cada centímetro do seu terreno. Ao final desse processo, é gerado um "memorial descritivo" detalhado, que é como a certidão de nascimento das divisas do imóvel.

Por que o Georreferenciamento se tornou obrigatório e qual seu propósito?

A exigência do georreferenciamento não surgiu por acaso. Ela foi estabelecida por leis importantes, como a Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73) e a Lei do Georreferenciamento (Lei nº 10.267/01). O grande objetivo é trazer segurança jurídica e transparência para o campo.

Antes, muitas propriedades rurais tinham limites imprecisos, descritos de forma genérica, o que gerava conflitos, sobreposições e incertezas sobre quem era o verdadeiro dono de determinada área. Com o georreferenciamento, cada imóvel rural tem seus limites definidos de maneira única e inquestionável, evitando problemas na hora de comprar, vender, herdar ou usar a propriedade como garantia.

Ou seja, para que qualquer transação importante envolvendo imóvel rural — como dividi-lo, unificá-lo a outro ou transferir a propriedade (compra e venda, por exemplo) — seja registrada oficialmente, o georreferenciamento é uma etapa indispensável. Sem ele, o registro no Cartório de Imóveis simplesmente não acontece.

Como funciona o processo de Georreferenciamento na prática?

O processo, embora técnico, pode ser entendido em algumas etapas claras:

- O Levantamento em Campo e o Profissional Habilitado: Tudo começa com o trabalho de um profissional qualificado. Ele vai até o imóvel rural e realiza todo o levantamento topográfico, seguindo à risca as normas e padrões definidos pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA). Esse profissional, ao assumir a responsabilidade técnica pelo trabalho, emite um documento chamado Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), que atesta a conformidade e a seriedade do serviço.
- Análise e Certificação pelo INCRA: Após o levantamento, todos os dados coletados são cuidadosamente processados e enviados ao INCRA. O papel do INCRA aqui é crucial: ele analisa se o memorial descritivo (o "RG" do seu imóvel) está de acordo com todas as exigências das normas técnicas. Além disso, o INCRA verifica se não há nenhuma sobreposição com outra área já registrada em seu sistema. É importante notar que o INCRA não avalia se você é o dono legítimo da terra (isso é papel do Cartório de Imóveis); ele apenas garante que as divisas estão corretas e não se chocam com outras. Uma vez aprovado, o INCRA emite a tão esperada certificação.
- O Registro no Cartório de Imóveis (CRI): Com a certificação do INCRA em mãos, o próximo passo é levar toda a documentação ao Cartório de Registro de Imóveis (CRI) onde seu imóvel está matriculado. O cartório então fará o registro da nova descrição georreferenciada na matrícula do seu imóvel. Essa é a etapa final que confere a validade legal e a publicidade das novas divisas.

Eventualmente, o Cartório pode solicitar documentos adicionais, como o Cadastro Ambiental Rural (CAR), o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) atualizado, ou a Certidão Negativa de Débitos do ITR (Imposto Territorial Rural), entre outros, pois cada Cartório pode ter suas particularidades. Se as informações do seu imóvel não tiverem grandes alterações em relação à matrícula original, o processo costuma ser mais rápido.

Prazos e a Importância de Antecipar-se

Inicialmente, a obrigatoriedade do georreferenciamento era implementada de forma escalonada, conforme o tamanho da propriedade. No entanto, um decreto recente, o Decreto nº 12.689/2025, trouxe uma mudança significativa: prorrogou o prazo para que todos os imóveis rurais, independentemente de sua área, providenciem o georreferenciamento até 21 de outubro de 2029.

Essa prorrogação é uma janela de oportunidade, mas não deve ser encarada como um motivo para adiar o processo. Pelo contrário, é um convite para agir com antecedência.

O Impacto do Georreferenciamento nas Garantias Financeiras e Transações Futuras

Um dos pontos mais críticos e muitas vezes negligenciados do georreferenciamento diz respeito ao seu impacto em operações financeiras e garantias. Se você pensa em usar seu imóvel rural como garantia em um empréstimo, financiamento ou qualquer outra operação (como uma dação em pagamento), a ausência do georreferenciamento certificado e averbado na matrícula pode se tornar um grande obstáculo.

Pense no seguinte cenário: uma instituição financeira concede um crédito e aceita um imóvel rural como garantia, através de uma alienação fiduciária, por exemplo. Esse tipo de garantia é valorizado pela sua agilidade, pois, em caso de inadimplência, a propriedade pode ser transferida para o credor de forma mais rápida.

No entanto, se o imóvel não estiver georreferenciado, após o prazo final (21/10/2029), essa agilidade desaparece. Para que a propriedade seja efetivamente consolidada no nome do credor, o georreferenciamento precisará ser providenciado naquele momento. Isso pode gerar atrasos significativos, custos adicionais e frustrar a expectativa de rapidez que é uma das grandes vantagens de usar o imóvel como garantia.

Por isso, mesmo com o prazo estendido, a nossa recomendação é clara: credores e proprietários devem exigir e providenciar o georreferenciamento o quanto antes. Garantias imobiliárias, por sua natureza, costumam ter longos períodos, e estar em dia com essa exigência legal é fundamental para proteger seus interesses e evitar surpresas desagradáveis no futuro.

Considerações finais

O georreferenciamento é mais do que uma exigência burocrática; é um investimento na segurança, na clareza e na valorização da sua propriedade rural. Ele evita conflitos, agiliza transações e protege tanto o proprietário quanto aqueles que confiam no imóvel como garantia. Não espere até a última hora para regularizar seu bem mais precioso.

As informações apresentadas neste texto têm caráter meramente informativo e educacional. Elas não constituem aconselhamento jurídico e não substituem a consulta a um profissional qualificado. A legislação pode ser complexa e cada caso possui suas particularidades.

Em caso de dúvidas sobre a aplicação dessas normas em sua situação específica, recomendamos fortemente que procure orientação legal especializada.

Nossos especialistas estão à disposição para esclarecer quaisquer questões e auxiliar na análise detalhada de seus contratos e garantias.