
DECRETO ALTERA PRAZOS PARA GEORREFERENCIAMENTO DE IMÓVEIS RURAIS

Aline Rodrigues
abrodrigues@almeidalaw.com.br

Luiz Guilherme Trevisan
lgtrevisan@almeidalaw.com.br

I - Introdução

Segundo dados do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA atualmente no Brasil há cerca de 5,5 milhões de imóveis rurais, dos quais aproximadamente 5,2 milhões, tem área inferior a 500 hectares.

Tendo em vista este grande número de propriedades rurais, em especial de pequeno porte, o INCRA, juntamente com Secretaria da Receita Federal, vem trabalhando para instituir e tornar realidade em nosso país um sistema único de registro de imóveis rurais para conferir maior agilidade e segurança ao acesso às informações sobre propriedade, inclusive existência de gravames sobre os imóveis rurais, tornando inclusive mais ágeis as transações de negociações e transferência de tais imóveis.

Este sistema, batizado de Sistema Público de Registro de Terras – SPRT contou, no ano de 2001, com a promulgação da Lei n.º 10.267 que, dentre outras disposições, instituiu o Cadastro Nacional de Imóveis Rurais - CNIR, banco de dados responsável por unificar as informações e gerar códigos únicos identificativos de cada imóvel rural brasileiro.

O primeiro passo para tornar o CNIR operável é o mapeamento das propriedades rurais brasileiras, hoje um dos principais obstáculos para sua implantação.

Consciente desta realidade, o Governo brasileiro passou então a adotar medidas legislativas com vistas a mapear e definir, com precisão, as áreas e confrontamentos destes imóveis, utilizando-se, para tanto, do sistema de georreferenciamento¹.

Dentre as medidas adotadas neste sentido podemos destacar a criação da Lei n.º 10.267, que alterando a Lei de Registros Públicos, tornou obrigatória a descrição georreferenciada do imóvel para fins de registro na sua matrícula, e o Decreto n.º 7620, de 22 de novembro de 2011, que prorrogou o prazo para que tal georreferenciamento fosse realizado.

II. Georreferenciamento Obrigatório

Como mencionado, com a alteração da Lei de Registros Públicos, a descrição georreferenciada de imóveis rurais tornou-se obrigatória.

O principal objetivo desta obrigatoriedade certamente é tornar precisa e confiável a forma de demarcação dos imóveis, evitando o registro de uma mesma área em matrículas distintas e corrigindo os erros existentes.

¹ Por este método de demarcação de terras, baseado em coordenadas geográficas dos vértices definidores do imóvel, é possível determinar-se com precisão a localização, os limites e a dimensão de cada terreno.

Contudo, em razão do georreferenciamento exigir conhecimento técnico aprofundado e acesso às informações dos imóveis circunvizinhos, a conferência desta descrição georreferenciada não poderia ficar a cargo dos Cartórios de Registro de Imóveis, razão pela qual o INCRA passou a ser responsável por este procedimento.

Assim sendo, para que o proprietário possa registrar a descrição georreferenciada de seu imóvel junto à sua matrícula, o primeiro passo é o seu credenciamento junto ao INCRA.

III. Prazos para realização do Georreferenciamento

Em virtude da complexidade o trabalho de conferência das coordenadas dos imóveis revelou-se bastante demorado, foram então instituídas datas, por meio do Decreto n.º 4449/02, a partir das quais os Cartórios de Registros de Imóveis poderiam exigir a descrição georreferenciada para registrar desmembramentos, parcelamentos e remembramentos nas matrículas.

Contudo, tendo em vista os números que apresentamos na introdução deste texto, aproximadamente 94,5% dos imóveis rurais brasileiros (5,2 milhões) enquadram-se nesta categoria, motivo pelo qual o INCRA não foi capaz de atender à grande demanda por certificação. Assim, de forma a conferir tempo hábil para a realização das certificações destes imóveis, no último dia 22 de novembro foi publicado o Decreto n.º 7620, que ampliou os prazos para certificação.

Por meio deste decreto, foram criadas novas subdivisões e prazos, passando a vigorar as seguintes datas como limite para não exigência, pelos Cartórios de Registro de Imóveis, da descrição georreferenciada: (i) 20 de novembro de 2013 para imóveis com

área entre 250 e 500 hectares; (ii) 20 de novembro de 2016 para imóveis com área entre 100 e 205 hectares; (iii) 20 de novembro de 2019 para imóveis com área entre 25 e 100 hectares e (iv) 20 de novembro de 2023 para imóveis com área inferior a 25 hectares.

Cumprir destacar, por fim, que apesar de não haver a imposição de multas no caso de descumprimento dos prazos acima destacados, após tais datas não será possível realizar registros ou averbações na matrícula do imóvel não regularizado. Ou seja, caso o proprietário de um imóvel não georreferenciado deseje desmembrá-lo, por exemplo, após as datas limites, terá que obrigatoriamente passar por todo o procedimento de certificação do INCRA para então realizar o registro de tal ato na matrícula do imóvel.

Considerando que não há um prazo máximo para aprovação, pelo INCRA, do georreferenciamento, realização este procedimento após estas datas limite pode representar atrasos consideráveis na negociação das terras cuja matrícula ainda não tenha sido georreferenciada.

Além dos obstáculos ao registro imobiliário que a falta de georreferenciamento pode apresentar, vale destacar que a atualização da descrição do imóvel também confere maior confiabilidade à sua escrituração, elemento que certamente será avaliado no caso de constituição de hipoteca ou mesmo de venda deste.

O Almeida Advogados conta com uma equipe especializada em direito consultivo imobiliário e desde já se coloca à disposição para esclarecer quaisquer questões adicionais.