

LEGISLAÇÃO APLICADA AO GEORREFERENCIAMENTO

Congresso Brasileiro de
Georreferenciamento e
Geoprocessamento

José de Arimatéia Barbosa
Registrador de Imóveis

■ 13/09/2006



REGISTRO DE IMÓVEIS

OFICIAL REGISTRADOR

A Lei 8.935/94, denominada Lei dos Notários e Registradores, apresenta a seguinte definição:

- Artigo 3º: “Notário, ou tabelião, e oficial de registro, ou registrador, são profissionais do direito, dotados de fé pública, a quem é delegado o exercício da atividade notarial e de registro”.

REGISTRO DE IMÓVEIS

MISSÃO DO REGISTRADOR

Conhecer todos os pormenores dos ATOS REGISTRARIS, objetivando praticá-los de forma perfeita, empregando, para tanto, a melhor técnica que ao seu alcance estiver.

REGISTRO DE IMÓVEIS

NATUREZA JURÍDICA

Por força do artigo 236 da Constituição de 1988, os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público.

- Se há delegação do Estado, os registros promovidos são atos administrativos;
- Aplicação dos princípios específicos atinentes à Administração Pública.

REGISTRO DE IMÓVEIS

SEGURANÇA JURÍDICA DO SISTEMA

Confere-se a presunção RELATIVA (*juris tantum*) de verdade ao ato registral, o qual, até prova em contrário, atribui eficácia jurídica e validade perante terceiros (art. 252 da Lei 6.015/73 e art. 1.245 e ss. do Código Civil).

GEORREFERENCIAMENTO

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

- Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973;
- Lei 10.267, 28 de agosto de 2001;
- Decreto 4.449, 30 de outubro de 2002;
- Lei 10.931, 02 de agosto de 2004;
- Decreto 5.570, 31 de outubro de 2005;
- Instrução Normativa INCRA n. 26/2005;
- Provimento CGJ-MT n. 19/2004.

GEORREFERENCIAMENTO

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

O georreferenciamento ingressou no ordenamento jurídico com a Lei 10.267/01:

- Alteração do artigo 176, §§ 3° e 4° e artigo 225, §3° da Lei dos Registros Públicos (Lei 6.015/73).
- Decretos, portarias regulamentadoras e instruções normativas.

GEORREFERENCIAMENTO

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

Lei 6.015/73: única Lei impositiva para o georreferenciamento dos imóveis rurais (Lei 10.267/01).

- Artigo 176, §§ 3° e 4°;
- Artigo 225, § 3°.

GEORREFERENCIAMENTO

IMÓVEL RURAL

O georreferenciamento é obrigatório em qualquer situação de transferência de “imóvel rural” (Lei 6.015/73, [art. 176, § 4º](#)).

- O que é imóvel rural?
- O que é imóvel rural para a Lei 6.015/73?

IMÓVEL RURAL

IMPORTÂNCIA DO CONCEITO

É imprescindível conceituar “imóvel rural”, para possibilitar a assimilação do georreferenciamento, sob a ótica do sistema imobiliário pátrio.

IMÓVEL RURAL

CONCEITO – ESTATUTO DA TERRA

O artigo 4º da Lei 4.504/64 assim dispõe:
“Para os efeitos desta Lei, definem-se:
I - "Imóvel Rural", o prédio rústico, de área contínua qualquer que seja a sua localização que se destina à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agro-industrial, quer através de planos públicos de valorização, quer através de iniciativa privada”.

BEM IMÓVEL

CONCEITO – CÓDIGO CIVIL

O artigo 79 da Lei 10.406/2002 assim dispõe: “*São bens imóveis o solo e tudo quanto se lhe incorporar natural ou artificialmente*”.

IMÓVEL RURAL

CONCEITO – REGISTRO IMOBILIÁRIO

A unidade de imóvel rural corresponde à *matrícula*, isto é, a propriedade imobiliária juridicamente constituída. Os registros públicos cuidam essencialmente do registro dos direitos reais imobiliários, abrangendo desde o maior deles, a propriedade, até os demais direitos reais.

GEORREFERENCIAMENTO

IMÓVEL RURAL

O georreferenciamento é obrigatório em qualquer situação de transferência de “imóvel rural” (Lei 6.015/73, [art. 176, § 4º](#)).

- O que georreferenciar?

IMÓVEL RURAL

POSSE x PROPRIEDADE

O problema mais tormentoso enfrentado pelos Registradores e por todos aqueles que têm tratado dos assuntos referentes ao registro imobiliário, acredita-se seja este: o que georreferenciar, posse e propriedade ou apenas a propriedade?

IMÓVEL RURAL

POSSE x PROPRIEDADE x DOMÍNIO

- **Posse:** condição daquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade (art. 1.196 do CC);
- **Propriedade:** direito real que a pessoa física ou jurídica tem, dentro dos limites normativos, de ter, usar, gozar e dispor de um bem corpóreo ou incorpóreo, bem como reivindicá-lo de quem injustamente o detenha (art. 1.228 do CC);
- **Domínio:** propriedade plena.

IMÓVEL RURAL

POSSE x PROPRIEDADE

- A posse é um poder de fato sobre uma coisa corpórea: a efetiva subordinação física da coisa a alguém.
- Distingue-se da propriedade, que é poder jurídico absoluto sobre a coisa.
- A posse é um fato, ao passo que a propriedade é um direito.

IMÓVEL RURAL

DIREITOS REAIS

- Art. 1.225, I do Código Civil: propriedade;
- O diploma legal supra, além da propriedade, elenca vários outros direitos reais, cuja aquisição depende do correspondente registro imobiliário.
- Por hora nos interessa apenas a aquisição da propriedade pelo REGISTRO do título (arts. 1245 a 1247 do CC).

GEORREFERENCIAMENTO

PROPRIEDADE

Várias são as normas jurídicas dispendo sobre o direito real de propriedade:

- CF/88, art. 5º, inc. XXII: “É garantido o direito de propriedade”;
- Código Civil, art. 1225: trata dos direitos reais, dentre os quais está a propriedade;
- Adiante, art. 1228 e ss. identifica o que é o direito de propriedade, sua aquisição etc.

GEORREFERENCIAMENTO

PROPRIEDADE

Conclusões:

- Imóvel é o solo e suas acessões;
- Direitos reais incluem o de propriedade;
- Os direitos reais são registrados nos Serviços de Registro de Imóveis.

GEORREFERENCIAMENTO

PROPRIEDADE

A Lei dos Registros Públicos disciplina a forma e o procedimento para registro dos direitos reais no registro imobiliário:

- Artigo 227;
- Artigo 236;
- Artigo 176, §1º, inc. I, inc. II, 3, “a” e “b” e §§ 3º e 4º, todos da Lei 6.015/73.

GEORREFERENCIAMENTO

PROPRIEDADE

Conclusões:

- Princípio da unicidade da matrícula;
- Princípio da especialidade objetiva;
- Descrição técnica deve atender as novas regras do “georreferenciamento”.

GEORREFERENCIAMENTO

Imóvel rural – INCRA e Registro de Imóveis

Conceitos distintos:

- Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA (situação econômica/fiscal do imóvel - Estatuto da Terra);
- Serviço de Registro de Imóveis (situação jurídica do imóvel - matrícula).
- No atual CCIR, na Portaria INCRA n. 16/2006 e na Portaria Conjunta MDA/INCRA n. 10/2004, promove-se tal distinção.

GEORREFERENCIAMENTO

CADASTRO ≠ REGISTRO

Finalidades:

- Incorporar a base gráfica do cadastro ao registro, mantendo cada um suas finalidades específicas;
- Cadastro deve proporcionar ao registro substância física, e o registro ao cadastro, substância jurídica, numa verdadeira interconexão por meio do georreferenciamento;
- Georreferenciar não significa criar direito real sobre áreas não tituladas, com sua apresentação ao cartório imobiliário.

GEORREFERENCIAMENTO

UNIDADE IMOBILIÁRIA

A Lei dos Registros Públicos cuida apenas das “unidades imobiliárias” juridicamente constituídas.

- Imóvel: propriedade matriculada;
- Posse: não é direito real, o que impede o registro no cartório imobiliário.

GEORREFERENCIAMENTO

UNIDADE IMOBILIÁRIA

Conclusões:

- O direito de propriedade, acessível ao RI, corresponde ao imóvel matriculado;
- As definições do Estatuto da Terra não se aplicam ao Direito Registral/Imobiliário;
- O serviço de registro de imóveis e o INCRA têm finalidade e objetivo diversos.

GEORREFERENCIAMENTO

UNIDADE IMOBILIÁRIA

Situações que impedem a averbação do georreferenciamento na matrícula, por inobservância do conceito de *imóvel rural*:

- Acréscimo de áreas não-tituladas;
- Inclusão de áreas públicas;
- Especificação de “fração ideal”, ainda que o condômino tenha sua posse.

GEORREFERENCIAMENTO

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

- Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973;
- Lei 10.267, 28 de agosto de 2001;
- Decreto 4.449, 30 de outubro de 2002;
- Lei 10.931, 02 de agosto de 2004;
- Decreto 5.570, 31 de outubro de 2005;
- Instrução Normativa INCRA n. 26/2005;
- Provimento CGJ-MT n. 19/2004.

GEORREFERENCIAMENTO

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

Lei 10.267, 28 de agosto de 2001:

- Art. 1° - alterou a Lei 4.497/66;
- Art. 2° - alterou a Lei 5.868/72;
- Art. 3° - alterou a Lei 6.015/73;
- Art. 4° - alterou a Lei 6.739/79;
- Art. 5° - alterou a Lei 9.393/96;
- Art. 6° - vigência: 28 de agosto de 2001.

GEORREFERENCIAMENTO

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

Decreto 4.449, 30 de outubro de 2002:

- **Regulamenta a Lei 10.267/2001, versando em caráter supletivo sobre a efetivação do georreferenciamento.**

GEORREFERENCIAMENTO

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

Lei 10.931, 02 de agosto de 2004:

- **As alterações promovidas nos artigos 212 a 214 da Lei dos Registros Públicos permitem que o Registrador promova a retificação administrativa, nas hipóteses e na forma da lei.**

GEORREFERENCIAMENTO

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

Decreto 5.570, 31 de outubro de 2005:

- **Artigo 1º: alterou a redação dos artigos 5º, 9º, 10 e 16 do Decreto 4.449/2002;**
- **Artigo 2º: dispõe sobre a exigência do georreferenciamento do imóvel rural objeto de ação judicial.**

GEORREFERENCIAMENTO

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

Decreto 5.570, 31 de outubro de 2005:

- **Interconexão INCRA-Registro de Imóveis;**
- **Adequação do imóvel rural ao novo sistema georreferenciado, com abertura de uma nova matrícula e encerramento da anterior;**
- **Prazos para o georreferenciamento:**
 - 20/11/2008 - de 500 a menos de 1000ha;**
 - 20/11/2011 - área inferior a 500 hectares.**

GEORREFERENCIAMENTO

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

Instrução Normativa INCRA n. 26/2005:

- **Aprova roteiro para troca de informações entre INCRA e Registro de Imóveis;**
- **INCRA – Registro: não será apenas “por escrito”, admitindo forma eletrônica;**
- **Registro – INCRA: poderá seguir a forma escrita (envio postal) ou aquelas que os atos normativos do INCRA autorizarem.**

GEORREFERENCIAMENTO

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

Provimento CGJ-MT n. 19/2004:

- Determina a exigência da cadeia dominial do imóvel, desde sua origem, quando o imóvel estiver situado em área pertencente e/ou derivada de outras circunscrições imobiliárias;
- Permite que o Registrador solicite ao INTERMAT, *ad cautelam*, certidão de legitimidade de origem da área objeto da retificação (matrícula);
- Havendo alteração de área rural, será encaminhada cópia da matrícula ao Instituto de Terras de Mato Grosso – INTERMAT.

GEORREFERENCIAMENTO

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

- Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973;
- Lei 10.267, 28 de agosto de 2001;
- Decreto 4.449, 30 de outubro de 2002;
- Lei 10.931, 02 de agosto de 2004;
- Decreto 5.570, 31 de outubro de 2005;
- Instrução Normativa INCRA n. 26/2005;
- Provimento CGJ-MT n. 19/2004.

GEORREFERENCIAMENTO

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

Mapeamento do ordenamento jurídico brasileiro no âmbito federal, idealizado no texto *Leis em vigor em nosso País*.

- Ministro Ives Gandra da Silva Martins;
- Ministro Gilmar Ferreira Mendes.

GEORREFERENCIAMENTO

CRÍTICAS DOUTRINÁRIAS

WALTER CENEVIVA, seguido de outros poucos doutrinadores, entende que dado o elevado custo e a sistemática difícil que adota, as disposições contidas na Lei 10.267 estão entre as que cairão em desuso. Tendo sido promulgada em 2001 e regulamentada em 2002, ainda hoje rara e complexa é sua aplicabilidade...

GEORREFERENCIAMENTO

CRÍTICAS DOUTRINÁRIAS

- Seu objetivo final é identificar as terras devolutas, combatendo a superposição de áreas e as fraudes decorrentes.
- Sua implantação deve ser gradual, de forma a viabilizar o cumprimento da lei sem causar prejuízos ao País e, em especial, aos produtores rurais.

GEORREFERENCIAMENTO

CRÍTICAS DOUTRINÁRIAS

- A legislação do georreferenciamento em vigor é muito ambiciosa, pois pretende, em curto espaço de tempo e às custas dos produtores rurais, solucionar o sério, antigo e complexo problema fundiário do Brasil.

LEGISLAÇÃO APLICADA AO GEORREFERENCIAMENTO

A FOLHA
de São Paulo

Sexta-feira, 04 de Junho de 2001

06

CARTÓRIO DE CAMPO NOVO REALIZA O PRIMEIRO GEORREFERENCIAMENTO DO BRASIL

Aconteceu no último dia 19 de maio, no Cartório de Registro de Imóveis e Registros de Documentos de Campo Novo, localizado na Rua Natal, o primeiro registro de Georeferenciamento feito no Brasil.

O fato foi registrado pelo Oficial Registrador, Sr. José de Arimatéia Barbosa, proprietário do Cartório Rui Barbosa e contou com a presença do Prefeito Cassol e a Primeira Dama, Sra. Silvia Giacomet Cassol.

O contemplado do novo sistema de identificação e registro de imóveis, foi o Sr. Renato Médeiros Freitas, que registrou as propriedades, Fazenda Shambala e Fazenda Açoita Cavallo, localizadas em Brasnorte.

O Georeferenciamento serve para localizar o imóvel com mais precisão. Além do registro no Cartório de Imóveis, os imóveis rurais têm um cadastro próprio, que atualmente é mantido pelo INCRA.

A Lei nº 10.267/2001, modificadora da lei 5.868/72, prevê a implantação gradativa de um novo cadastro para todos os imóveis rurais existentes no Brasil.

Esse novo cadastro é feito através de levantamento técnico, elaborado por profissionais



Renato M. Freitas, Prefeito Cassol e José de Arimatéia

LEGISLAÇÃO APLICADA AO GEORREFERENCIAMENTO

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO - REGISTRO DE IMÓVEIS E TÍTULOS E DOCUMENTOS

- Rua Roberto Carlos Brólio, n. 432, NE-Bairro Nossa Senhora Aparecida – CEP 78.360-000.
Comarca de Campo Novo do Parecis – MT.
- Fone/fax: (65) 3382-4316 e 3382-4317
- E-mail: crb.cnp@gmail.com

LEGISLAÇÃO APLICADA AO GEORREFERENCIAMENTO

LEGISLAÇÃO

CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1988

- **Art. 236. Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público.**
- **§ 1º - Lei regulará as atividades, disciplinará a responsabilidade civil e criminal dos notários, dos oficiais de registro e de seus prepostos, e definirá a fiscalização de seus atos pelo Poder Judiciário.**
- **§ 2º - Lei federal estabelecerá normas gerais para fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro.**
- **§ 3º - O ingresso na atividade notarial e de registro depende de concurso público de provas e títulos, não se permitindo que qualquer serventia fique vaga, sem abertura de concurso de provimento ou de remoção, por mais de seis meses.**



LEGISLAÇÃO

CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1988

- **Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:**
- (...)
- **XXII - é garantido o direito de propriedade;**



LEGISLAÇÃO

LEI DOS REGISTROS PÚBLICOS

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



LEGISLAÇÃO

LEI DOS REGISTROS PÚBLICOS

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



LEGISLAÇÃO

LEI DOS REGISTROS PÚBLICOS

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



LEGISLAÇÃO

LEI DOS REGISTROS PÚBLICOS

- Art. 176 (...).
- § 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:



LEGISLAÇÃO

LEI DOS REGISTROS PÚBLICOS

- Art. 176 (...).
- 3) a identificação do imóvel, que será feita com indicação:
 - 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.



LEGISLAÇÃO

LEI DOS REGISTROS PÚBLICOS

- Art. 176 (...).
- § 3º Nos casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais, a identificação prevista na alínea a do item 3 do inciso II do § 1º 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, georeferenciadas 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.



LEGISLAÇÃO

LEI DOS REGISTROS PÚBLICOS

- Art. 176 (...).
- § 3º Nos casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais, a identificação prevista na alínea a do item 3 do inciso II do § 1º 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, georeferenciadas 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.



LEGISLAÇÃO

LEI DOS REGISTROS PÚBLICOS

- Art. 176 (...).
- § 3º Nos casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais, a identificação prevista na alínea a do item 3 do inciso II do § 1º 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, georeferenciadas 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.



LEGISLAÇÃO

LEI DOS REGISTROS PÚBLICOS

- Art. 176 (...).
- § 4^o A identificação de que trata o § 3^o tornar-se-á obrigatória para efetivação de registro, em qualquer situação de transferência de imóvel rural, nos prazos fixados por ato do Poder Executivo.



LEGISLAÇÃO

LEI DOS REGISTROS PÚBLICOS

- Art. 176 (...).
- § 4^o A identificação de que trata o § 3^o tornar-se-á obrigatória para efetivação de registro, em qualquer situação de transferência de imóvel rural, nos prazos fixados por ato do Poder Executivo.



LEGISLAÇÃO

LEI DOS REGISTROS PÚBLICOS

- Art. 176 (...).
- § 4^o A identificação de que trata o § 3^o tornar-se-á obrigatória para efetivação de registro, em qualquer situação de transferência de imóvel rural, nos prazos fixados por ato do Poder Executivo.



LEGISLAÇÃO

LEI DOS REGISTROS PÚBLICOS

- Art. 176 (...).
- § 4^o A identificação de que trata o § 3^o tornar-se-á obrigatória para efetivação de registro, em qualquer situação de transferência de imóvel rural, nos prazos fixados por ato do Poder Executivo.



LEGISLAÇÃO

LEI DOS REGISTROS PÚBLICOS

- Art. 176 (...).
- § 4^o A identificação de que trata o § 3^o tornar-se-á obrigatória para efetivação de registro, em qualquer situação de transferência de imóvel rural, nos prazos fixados por ato do Poder Executivo.



LEGISLAÇÃO

LEI DOS REGISTROS PÚBLICOS

- **Art. 225 - Os tabeliães, escrivães e juizes 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.**



LEGISLAÇÃO

LEI DOS REGISTROS PÚBLICOS

- **Art. 225 - Os tabeliães, escrivães e juizes 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.**



LEGISLAÇÃO

LEI DOS REGISTROS PÚBLICOS

- **Art. 225 (...).**
- **§ 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, georeferenciadas 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.



LEGISLAÇÃO

LEI DOS REGISTROS PÚBLICOS

- **Art. 225 (...).**
- **§ 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, georeferenciadas 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.**



LEGISLAÇÃO

LEI DOS REGISTROS PÚBLICOS

- **Art. 227 - Todo imóvel objeto de título a ser registrado deve estar matriculado no Livro nº 2 - Registro Geral - obedecido o disposto no art. 176.**



LEGISLAÇÃO

LEI DOS REGISTROS PÚBLICOS

- **Art. 236 - Nenhum registro poderá ser feito sem que o imóvel a que se referir esteja matriculado.**



LEGISLAÇÃO

LEI DOS REGISTROS PÚBLICOS

- **Art. 252 - O registro, enquanto não cancelado, produz todos os efeitos legais ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido.**



LEGISLAÇÃO

CÓDIGO CIVIL DE 2002

- **Art. 79. São bens imóveis o solo e tudo quanto se lhe incorporar natural ou artificialmente.**



LEGISLAÇÃO

CÓDIGO CIVIL DE 2002

- **Art. 1.225. São direitos reais:**
- **I - a propriedade; II - a superfície; III - as servidões; IV - o usufruto; V - o uso; VI - a habitação; VII - o direito do promitente comprador do imóvel; VIII - o penhor; IX - a hipoteca; X - a anticrese.**



LEGISLAÇÃO

CÓDIGO CIVIL DE 2002

- **Art. 1.225. São direitos reais:**
- **I - a propriedade; II - a superfície; III - as servidões; IV - o usufruto; V - o uso; VI - a habitação; VII - o direito do promitente comprador do imóvel; VIII - o penhor; IX - a hipoteca; X - a anticrese.**



LEGISLAÇÃO

CÓDIGO CIVIL DE 2002

- **Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.**



LEGISLAÇÃO

CÓDIGO CIVIL DE 2002

- Art. 1.228 (...).
- § 1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.



LEGISLAÇÃO

CÓDIGO CIVIL DE 2002

- **Art. 1.228 (...).**
- **§ 2º São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem.**



LEGISLAÇÃO

CÓDIGO CIVIL DE 2002

- **Art. 1.228 (...).**
- **§ 3o O proprietário pode ser privado da coisa, nos casos de desapropriação, por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, bem como no de requisição, em caso de perigo público iminente.**



LEGISLAÇÃO

CÓDIGO CIVIL DE 2002

- Art. 1.228 (...).
- § 4º O proprietário também pode ser privado da coisa se o imóvel reivindicado consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas nela houverem realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante.



LEGISLAÇÃO

CÓDIGO CIVIL DE 2002

- **Art. 1.228 (...).**
- **§ 5o No caso do parágrafo antecedente, o juiz fixará a justa indenização devida ao proprietário; pago o preço, valerá a sentença como título para o registro do imóvel em nome dos possuidores.**



LEGISLAÇÃO

CÓDIGO CIVIL DE 2002

- Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.
- § 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.
- § 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.



LEGISLAÇÃO

CÓDIGO CIVIL DE 2002

- **Art. 1.245.** Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.
- **§ 1o** Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.
- **§ 2o** Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.



LEGISLAÇÃO

CÓDIGO CIVIL DE 2002

- **Art. 1.246. O registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo.**



LEGISLAÇÃO

CÓDIGO CIVIL DE 2002

- **Art. 1.247. Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule.**
- **Parágrafo único. Cancelado o registro, poderá o proprietário reivindicar o imóvel, independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente.**



LEGISLAÇÃO

ESTATUTO DA TERRA

- **Art. 4º Para os efeitos desta Lei, definem-se:**
- **I - "Imóvel Rural", o prédio rústico, de área contínua qualquer que seja a sua localização que se destina à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agro-industrial, quer através de planos públicos de valorização, quer através de iniciativa privada;**



LEGISLAÇÃO

LEI FEDERAL n. 4.947/1966

Fixa normas de Direito Agrário, dispõe sobre o sistema de organização e funcionamento do Instituto Brasileiro de Reforma Agrária – INCRA, e dá outras providências.

- Artigo 22 – Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR.



LEGISLAÇÃO

LEI FEDERAL n. 5.868/1972

Cria o Sistema Nacional de Cadastro Rural, e dá outras providências.

- **Artigo 1º – SNCR;**
- **Artigo 2º – novas hipóteses para prestar declaração de cadastro;**
- **Artigo 8º – nulidade pela inobservância da fração mínima de parcelamento.**



LEGISLAÇÃO

LEI FEDERAL n. 6.739/1979

Dispõe sobre a Matrícula e o Registro de Imóveis Rurais, e dá outras providências.

- Artigo 8ºA – retificação administrativa de matrícula, registro ou averbação, quando a alteração da área ou dos limites do imóvel importar em transferência de terras públicas;
- Artigo 8ºB – cancelamento de matrícula, quando terras públicas foram objeto de apropriação indevida por quaisquer meios.



LEGISLAÇÃO

LEI FEDERAL n. 9.393/1996

Dispõe sobre o Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR, sobre pagamento da dívida representada por Títulos da Dívida Agrária e dá outras providências.

- Artigo 16 – SRF deixará o CAFIR (cadastro de imóveis rurais) à disposição do INCRA.

