

**UNIVERSIDADE DO VALE DO RIO DOS SINOS - UNISINOS
UNIDADE ACADÊMICA DE GRADUAÇÃO
CURSO DE ENGENHARIA CARTOGRÁFICA E DE AGRIMENSURA**

RAUL PETER AFFELDT

**UM ESTUDO NO ATUAL PROCESSO DE AVERBAÇÃO DE
GEORREFERENCIAMENTO DE IMÓVEIS RURAIS NO REGISTRO
IMOBILIÁRIO E PROPOSTA DE REQUERIMENTO DE FORMA DIGITAL
ATRAVÉS DO PORTAL SIGEF**

São Leopoldo

2021

RAUL PETER AFFELDT

**UM ESTUDO NO ATUAL PROCESSO DE AVERBAÇÃO DE
GEORREFERENCIAMENTO DE IMÓVEIS RURAIS NO REGISTRO
IMOBILIÁRIO E PROPOSTA DE REQUERIMENTO DE FORMA DIGITAL
ATRAVÉS DO PORTAL SIGEF**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado como requisito parcial para obtenção do título de Graduado em Engenharia Cartográfica e de Agrimensura, pelo Curso de Engenharia Cartográfica e de Agrimensura da Universidade do Vale do Rio dos Sinos – UNISINOS.

Orientador: Prof. Leonardo Campos Inocencio

São Leopoldo

2021

**UM ESTUDO NO ATUAL PROCESSO DE AVERBAÇÃO DE
GEORREFERENCIAMENTO DE IMÓVEIS RURAIS NO REGISTRO IMOBILIÁRIO E
PROPOSTA DE REQUERIMENTO DE FORMA DIGITAL ATRAVÉS DO PORTAL
SIGEF**

Raul Peter Affeldt

RESUMO

Conforme determina a Lei 10.267, de 28 de agosto de 2001 e Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, a realização da averbação do georreferenciamento junto ao ofício de registro imobiliário tem por objetivo concretizar o processo de georreferenciamento de imóveis rurais no território brasileiro. Com a finalidade de regularização do título de propriedade de um imóvel rural, descrevendo precisamente os elementos seguintes: a área; o perímetro; as confrontações; as coordenadas georreferenciadas dos vértices de seus limites; a qualificação pessoal do proprietário; o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural e a Declaração de Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, deste modo reproduzindo no título de propriedade a fiel localização e os dados técnicos oriundos do Sistema de Gestão Fundiária (SIGEF) e demais informações do requerimento do interessado. Para isso o presente trabalho desenvolve o estudo de um caso real de averbação de georreferenciamento no ofício de registro imobiliário realizado na comarca de Camaquã –RS. Após estudar e analisar as etapas transcritas no requerimento de averbação e peças técnicas apresentadas foi observado à legislação que regulamenta a prática do registro e averbação imobiliária. A fim de aprimorar e desburocratizar o atual processo de averbação que ocorre com a apresentação física do requerimento e peças técnicas, foi proposto um requerimento padrão o qual é anexado todas as peças técnicas e documentos para instruir a pretensão de forma digital através da ferramenta SIGEF. Para validação do requerimento proposto o mesmo foi encaminhado em formato de questionário pela plataforma do Google Formulário ao oficial de registro imobiliário. A partir das respostas obtidas no questionário e com algumas modificações, o modelo de requerimento proposto apresentou ser funcional e eficiente perante o Ofício de Registro Imobiliário.

Palavras-chaves: Georreferenciamento. Averbação de Registro Imobiliário. Requerimento de Registro Imobiliário.

ABSTRACT

As determined by Brazilian Law 10.267 of 28 August 2001 and Law 6.015 of 31 December 1973, the purpose of the georeferencing registration with the real estate registry office is to implement georeferencing rural properties in the Brazilian territory process. To regularize the property title of rural property, precisely describing the following elements: the area; the perimeter; the confrontations; the georeferenced coordinates of the vertices of its limits; the owner's qualification; the Certificate of Registration of Rural Property and the Declaration of Tax on Rural Territorial Property, in this way, reproducing in the property title the actual location and technical data from the Land Management System (SIGEF) and other information from the interested party's application. Therefore, the present work develops the study of a legitimate case of georeferencing registration in the real estate office registry carried out in Camaquã – RS. After studying and analyzing the steps transcribed in the application for pretension and technical pieces presented, the legislation that regulates the real estate registration practice was observed. To improve and reduce bureaucracy the current registration process that occurs with the physical presence of the application and technical parts, a standard application was proposed which is attached to all technical parts and documents to instruct the pretension digitally through the SIGEF tool. For validation of the suggested request, it was sent in a questionnaire format by the Google Forms platform to the real estate registry official. Based on the answers in the questionnaire and with some modifications, the proposed application model proved to be functional and efficient before the Real Estate Registry Office.

Keywords: Georeferencing. Registration of Real Estate Registry. Real Estate Registration Application.

1. INTRODUÇÃO

O Georreferenciamento de imóveis rurais tem por objetivo organizar a situação agrária do Brasil e, com a Lei 10.267, de 28 de agosto de 2001, torna-se obrigatório o cadastro de todas as propriedades rurais junto ao INCRA. Para tanto, existem regulamentações através de normas técnicas a serem seguidas para execução da mensuração topográfica, como o modo de descrever seus limites e como deve ser apresentado o memorial descritivo.

O portal SIGEF (2021), é um sistema que possui ferramenta eletrônica desenvolvida pelo INCRA e pelo Ministério do Desenvolvimento Agrário (MDA) para subsidiar a governança fundiária do território nacional. Por ele, são efetuadas a recepção, validação, organização, regularização e disponibilização das informações georreferenciadas de limites de imóveis rurais, públicos ou privados.

A Lei dos Registros Públicos n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, tratou da responsabilidade dos oficiais de registro, ampliando o campo de ação do registrador, atribuindo-lhe outras tarefas destinadas ao aprimoramento dos assentos registrais, visando, sobretudo, a maior celeridade e eficiência, permitindo a regularização pelo procedimento administrativo. Para Roberto Tadeu (2014) os registros de propriedades são precários e defasados e para corrigir as falhas e refinar os dados do assento registral, tornando à expressão mais próxima da realidade, efetua-se o procedimento da retificação imobiliária a pedido do interessado.

O atual processo de georreferenciamento de imóveis rurais, certificação junto ao INCRA e averbação no Ofício de Registro Imobiliário exige conhecimentos técnicos e jurídicos. Com a implantação do Sistema de Gestão Fundiária (SIGEF), o mesmo facilitou e padronizou o procedimento de georreferenciamento e certificação no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), porém ainda existe um distanciamento entre o atual sistema e o Ofício de Registro imobiliário.

Atualmente, o proprietário do título de registro imobiliário deve submeter por meio físico em procedimento administrativo o requerimento anexando às peças técnicas com a pretensão de averbação do georreferenciamento. Embora esse processo seja demorado, o mesmo é necessário, uma vez que o proprietário possui pouco ou nenhum conhecimento técnico e jurídico ocasiona uma desordem ao ser apresentado, muitas vezes incompleto, ou incompreensível, obrigando o oficial de registro impugnar o pedido de averbação.

Com base nessa situação, o presente trabalho visa estudar o atual processo de averbação de georreferenciamento de imóveis rurais e pretende propor o requerimento de averbação de forma digital em modelo padrão através do portal SIGEF, desburocratizando o processo atual. Com o requerimento via SIGEF, espera-se reduzir o tempo total de realização das etapas de elaboração, encaminhamento do requerimento e peças técnicas, diminuindo custos associado e facilitando o trabalho para os profissionais envolvidos.

2. REFERENCIAL TEÓRICO

2.1 LEI DO GEORREFERENCIAMENTO

Com o sancionamento da Lei 10.267, de 28 de agosto de 2001, regulamentada pelo decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002, alterada pelo decreto 9.311, de 15 de março de 2018, torna-se obrigatório o cadastro de todas as propriedades rurais junto ao INCRA. Através de mensuração topográfica do perímetro do imóvel descrevendo seus limites, características e confrontações, contendo as coordenadas dos vértices, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro (SGB), para os casos de desmembramento, parcelamento, remembramento e em qualquer situação de transferência de imóvel rural, fixadas nos prazos descritos no Quadro 1, a contar da data de 30 de outubro de 2002.

Quadro 1 – Prazos para georreferenciamento

Prazo	Área do Imóvel
Noventa dias	Cinco mil hectares, ou superior.
Um ano	Um mil a menos de cinco mil hectares.
Cinco anos	Quinhentos a menos de um mil hectares.
Dez anos	Duzentos e cinquenta a menos de quinhentos hectares.
Quinze anos	Cem a menos de duzentos e cinquenta hectares.
Vinte anos	Vinte e cinco a menos de cem hectares.
Vinte e dois anos	Inferior a vinte e cinco hectares.

Fonte: adaptado de Lei 4.449, de 30 de outubro de 2002.

Para subsidiar a governança fundiária do território nacional, o INCRA e o MDA desenvolveram o SIGEF. Conforme o portal SIGEF (2021), ele é uma ferramenta eletrônica, através da qual são efetuadas a recepção, validação, organização, regularização e disponibilização das informações georreferenciadas de limites de imóveis rurais, públicos e privados.

Para efetivação da intenção do registro do georreferenciamento o §7º e §8º do Art. 22 da Lei 10.267, de 28 de agosto de 2001, dispõe sobre a obrigatoriedade de comunicação com o ofício de registro de imóveis.

“§7º Os serviços de registro de imóveis ficam obrigados a encaminhar ao INCRA, mensalmente, as modificações ocorridas nas matrículas imobiliárias decorrentes de mudanças de titularidade, parcelamento, desmembramento, loteamento, remembramento, retificação de área, reserva legal e particular do patrimônio natural e outras limitações e restrições de caráter ambiental, envolvendo os imóveis rurais, inclusive os destacados do patrimônio público.”

“§8º O INCRA encaminhará, mensalmente, aos serviços de registro de imóveis, os códigos dos imóveis rurais de que trata o § 7º, para serem averbados de ofício, nas respectivas matrículas.” Art. 22 da Lei nº 4.947”

Neste contexto, fica regrado que o SIGEF e o ofício de registro de imóveis devem trabalhar de forma mútua.

A Portaria Nº 486 de 02/09/2013 homologa a 3ª Edição da Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais, o Manual Técnico de Posicionamento e o Manual Técnico de Limites e Confrontações. Essas normas e manuais devem ser respeitados no momento de execução do Georreferenciamento de Imóveis Rurais.

Assim, a gestão da certificação tem por finalidade trazer segurança para as informações certificadas e operacionalizar o processo de certificação. Os profissionais credenciados junto ao INCRA podem requerer:

- a) O desmembramento / parcelamento;
- b) O remembramento;
- c) A retificação de certificação;
- d) O cancelamento de certificação;
- e) A análise de sobreposição;
- f) As sanções ao credenciado.

2.2 LEI DOS REGISTROS PÚBLICOS

Com a vigência da Lei dos Registros Públicos (LRP) nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, o sistema registral brasileiro busca garantir mais segurança jurídica para os atos praticados no registro imobiliário cuja base é o imóvel. A LRP nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, tratou da responsabilidade dos oficiais de registro, ampliando o campo de ação do registrador, atribuindo-lhe outras tarefas destinadas ao aprimoramento dos assentos registrais, visando, sobretudo, a maior celeridade e eficiência, permitindo a regularização pelo

procedimento administrativo, diante disso a Lei estatui no artigo 212.

“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.”

A retificação de ofício tem por objetivo corrigir os erros materiais ou evidentes, ou seja, aqueles que se originam de equívocos ou omissões devido à falta de cuidado ou negligência com que se lançam os assentos. No caso de omissão ou erro cometido na transposição de dados dos títulos causais, inclusive dos registros anteriores, a correção pode ser procedida pelo registrador de ofício (Art. 212).

A averbação do georreferenciamento com a inserção de coordenadas, em que haja ou não a alteração das medidas perimetrais a averbação pode ser feita pela via consensual.

O Art. 213 II, da LRP exige a descrição precisa dos elementos descritivos do imóvel quanto a sua localização e confrontação, instruído com planta elaborada por profissional legalmente habilitado.

“Art. 213 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 Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, bem assim pelos confrontantes.”

O Art. 246 § 1º, da LRP exige que as averbações de registros imobiliários devam ser requeridas pelos interessados.

“Art. 246. §1 As averbações a que se referem os itens 4 e 5 do inciso II do art. 167 serão as feitas a requerimento dos interessados, com firma reconhecida, instruído com documento dos interessados, com firma reconhecida, instruído com documento comprobatório fornecido pela autoridade competente. A alteração do nome só poderá ser averbada quando devidamente comprovada por certidão do Registro Civil.”

Para esclarecer a legitimidade ao requerer a retificação de área, o Instituto de Registros Imobiliários do Brasil - IRIB cita a obra "Retificação do Registro de Imóveis" do Dr. Narciso Orlandi Neto, posicionando-se da seguinte forma:

"Buscando ensinamentos para determinar quem pode se aproveitar da expressão "interessados", em retificações de registros, destacamos na citada obra do Dr. Narciso Orlandi Neto, mostras de que tal retificação pode ser requerida tanto pelo proprietário do imóvel, como por terceiros, desde que fique demonstrado o legítimo interesse destes quanto à retificação, sem necessidade de exigência que indique o requerente (terceiro) com algum direito real. Pode este se apresentar como adquirente, ou promitente comprador, ou como cessionário de direitos sobre um determinado bem, ainda sem ter seu título ingressado no sistema registral, mostrando-nos, aí, a necessidade da retificação desejada para que possa ter como regular o registro de seu título." (ORLANDI NETO, 1997)

Assim, aproveitando os ensinamentos do Dr. Narciso Orlandi Neto, na obra "Retificação do Registro de Imóveis", Editor Oliveira Mendes, o requerimento com pretensão a retificação de registros deve ser firmado por aquele que tenha legitimação para pedir a retificação. No mesmo sentido, a "fé pública", uma expressão jurídica que designa a credibilidade no sentido do gozo, da presunção de veracidade que é dada aos documentos emitidos por autoridades no exercício de suas funções. Nos termos do artigo 3º, da Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, o "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".

Cabe ao oficial de registro analisar o direito real do requerente de modo que na verdadeira intenção em retificar o registro não haja prejuízos a terceiros.

O texto do §14 do artigo 213 da LRP, com redação dada pela Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, prevê a responsabilidade solidária entre o técnico e o requerente sobre a idoneidade das informações expressas no mapa e no memorial descritivo.

"§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"

Nos moldes da Lei 13.838, de 4 de junho de 2019, para averbações de georreferenciamento, entende que bastará a declaração do requerente dispensando

a anuência dos confrontantes. Neste caso, o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis dispensará a anuência dos confrontantes.

"§ 13. Para a identificação de que tratam os §§ 3º e 4º deste artigo, é dispensada a anuência dos confrontantes, bastando para tanto a declaração do requerente de que respeitou os limites e as confrontações."

O Provimento Nº 61 de 17 de outubro de 2017. Dispõe sobre a obrigatoriedade da qualificação completa das partes nos feitos distribuídos ao Poder Judiciário e aos serviços extrajudiciais em todo o território nacional.

"Art. 2º - No pedido inicial formulado ao Poder Judiciário e no requerimento para a prática de atos aos serviços extrajudiciais deverão constar obrigatoriamente, sem prejuízo das exigências legais, as seguintes informações:

I – nome completo de todas as partes, vedada a utilização de abreviaturas;

II – número do CPF ou número do CNPJ;

III – nacionalidade;

IV – estado civil, existência de união estável e filiação;

V – profissão;

VI – domicílio e residência;

VII – endereço eletrônico."

O princípio da continuidade imobiliária garante o encadeamento dos registros e a ordem da propriedade numa narrativa sequencial e cronológica de todos os atos descritos na matrícula e com base nos artigos 195 e 237 da LRP nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 ao dispor que:

"Art. 195- Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro."

Art. 237 - Ainda que o imóvel esteja matriculado, não se fará registro que dependa da apresentação de título anterior, a fim de que se preserve a continuidade do registro."

Assim, o princípio da continuidade imobiliária garante não somente o encadeamento do próprio registro, mas também nas descrições dos registros dos imóveis confrontantes.

A recomendação nº 41 de 02 de julho de 2019 do Conselho Nacional de Justiça a dispõe sobre a dispensa por parte dos Cartórios de Registro de Imóveis nos casos de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área a anuência dos confrontantes na forma do art. 213 da LRP 6.015/73 provenientes de georreferenciamento previstos nos §§ 3º e 4º do art. 176 da LRP n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, alterada pela Lei n. 13.838, bastando a declaração do requerente de que respeitou os limites e as confrontações.

O Provimento nº 14/2014-CGJ, trata da dispensa a obrigatoriedade da anuência dos entes administrativos e seus órgãos representativos para regularização de imóveis localizados na zona rural e que confrontam com áreas públicas.

“Nas retificações administrativas reguladas pelo inciso II, do artigo 213, da Lei dos Registros Públicos, concomitante ou não da Localização de Parcela do Projeto Gleba Legal, não será obrigatória a anuência do Município, Estado ou União, ou de seus órgãos representativos, nos casos em que o imóvel a ser retificado, localizado na zona rural, fizer divisa com bens públicos de uso comum do povo, tais como vias públicas (estrada, rua, travessa, etc.) ou correntes ou depósitos hídricos (rio, sanga, arroio, lago, mar, etc.).”

Conforme alterações § 3º do Art. 22 da Lei no 4.947, de 6 de abril de 1966, previsto no Art. 1º da Lei 10.267, de 28 de agosto de 2001 e Art. 176, § 1º, 3 alínea a da Lei dos Registros Públicos nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, com a finalidade de regularização, todos os imóveis rurais deverão apresentar o certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR acompanhada da prova de quitação do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR.

“§ 3º A apresentação do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR, exigida no caput deste artigo e nos §§ 1º e 2º, 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 previstos no art. 20 da Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996.”

“§ 6º Além dos requisitos previstos no art. 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.”

“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;”

2.3 CADASTROS DE IMÓVEIS RURAIS

O INCRA é uma autarquia federal, cuja missão prioritária é executar a reforma agrária e realizar o ordenamento fundiário nacional. Todo imóvel rural deve estar cadastrado no INCRA através do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR), que é o documento que comprova a regularidade cadastral do imóvel rural. Conforme o INCRA, o certificado contém informações sobre o titular, a área, a localização, a exploração e a classificação fundiária do imóvel rural. Os dados são declaratórios e exclusivamente cadastrais, não legitimando direito de domínio ou posse. Para o INCRA, é fundamental conhecer o território.

“O conhecimento da estrutura fundiária de cada nação é instrumento imprescindível para auxiliar na análise e tomada de decisões a respeito de atividades que contribuam para o desenvolvimento rural, com foco no estabelecimento de políticas públicas relacionadas ao apoio à agricultura familiar e empresarial, bem como à segurança territorial e alimentar.” (INCRA, 2020.)”

Com base nos dados estatísticos da Estrutura Fundiária Brasileira dos imóveis rurais cadastrados no INCRA no ano de 2018 apresentados no Quadro 2, a quantidade de imóveis rurais cadastrados de 0 a 100 hectares é de 5.579.646 unidades, representando 84% dos imóveis rurais do território brasileiro. Estes imóveis atualmente não são obrigados a realizar o georreferenciamento, contudo no futuro terão que se adequar ao processo.

Quadro 2 - Dados estatísticos da Estrutura Fundiária brasileira

Nome categoria (hectares)	Quantidade de imóveis	Total área (ha)
Mais de 0 a menos de 1	160.069	79.623,4012
1 a menos de 2	201.808	276.768,1293
2 a menos de 5	937.468	3.151.196,5634

5 a menos de 10	992.227	7.168.884,9906
10 a menos de 25	1.596.285	25.861.237,7162
25 a menos de 50	987.842	34.770.285,0867
50 a menos de 100	703.947	48.849.862,6831
100 a menos de 250	494.612	75.173.601,9342
250 a menos de 500	183.213	64.589.863,3145
500 a menos de 1000	97.979	68.201.481,0183
1.000 a menos de 2.000	50.536	69.578.511,9966
2.000 a menos de 2.500	13.264	29.698.463,7622
2.500 a menos de 5.000	22.142	76.493.734,6452
5.000 a menos de 10.000	7.439	53.080.115,3759
10.000 a menos de 20.000	1.832	25.129.741,0722
20.000 a menos de 50.000	1.053	31.558.631,7486
50.000 a menos de 100.000	268	19.050.675,4777
100.000 e Mais	424	142.810.726,6836
Imóveis Incosist. Excluídos	122.422	0,0000
T O T A L	6.574.830	775.523.405,5994

Fonte: INCRA

2.4 PROFISSIONAIS CREDENCIADOS PARA O GEORREFERENCIAMENTO

2.4.1 REGISTRO NO CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA – CONFEA

O Conselho Federal de Engenharia e Agronomia CONFEA é regido pela Lei nº 5194, de 24 de dezembro de 1966, que regula o exercício das profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro-Agrônomo, e dá outras providências. Diante disso, a Lei institui no artigo 24 a criação dos Conselhos Regionais.

“Art. 24. A aplicação do que dispõe esta Lei, a verificação e fiscalização do exercício e atividades das profissões nela reguladas serão exercidas por um Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CONFEA) e Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA), organizados de forma a assegurarem unidade de ação.” (Lei 5194/66)”

A Lei nº 6496, de 7 de dezembro de 1997, institui a Anotação de Responsabilidade Técnica para efeitos legais da prestação de serviços, sendo a formalização do contrato entre o contratante e o profissional, decretados nos artigos 1º e 2º da referida Lei.

“Institui a "Anotação de Responsabilidade Técnica" na prestação de serviços de engenharia, de arquitetura e agronomia; autoriza a criação, pelo Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CONFEA, de uma Mútua de Assistência Profissional; e dá outras providências.”

“Art. 1º - Todo contrato, escrito ou verbal, para a execução de obras ou prestação de quaisquer serviços profissionais referentes à Engenharia, à Arquitetura e à Agronomia fica sujeito à "Anotação de Responsabilidade Técnica" (ART).”

“Art. 2º - A ART define para os efeitos legais os responsáveis técnicos pelo empreendimento de engenharia.”

2.4.2 ATRIBUIÇÃO PROFISSIONAL PARA REALIZAR O GEORREFERENCIAMENTO

O Profissional com habilitação para assumir a responsabilidade técnica dos serviços de georreferenciamento de imóveis rurais deve estar credenciado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA. Conforme o PL 2087/2004, os profissionais que podem assinar trabalhos georreferenciados para certificação no INCRA, o CONFEA e os CREAS deverão verificar rigorosamente currículos, cargas horárias e conteúdos formativos de cada profissional, para conceder a devida habilitação.

De acordo com a PL-1221/2010 do CONFEA, os profissionais que possuem tais atribuições são os Engenheiros Agrimensores, Engenheiros Cartógrafos, Arquitetos e Urbanistas, Tecnólogos e Técnicos nestas modalidades, que tenham em sua grade curricular as disciplinas estabelecidas pela PL 2087/2004, sendo Topografia aplicada ao georreferenciamento, Cartografia, Sistemas de Referência, Projeções Cartográficas, Ajustamentos e Métodos e Medidas de Posicionamento Geodésico. Os demais profissionais podem obter uma extensão de suas atribuições por meio de cursos lato-sensu para os de nível superior ou de aperfeiçoamento profissional para os de nível médio.

2.4.3 CERTIFICADO DIGITAL DO CREDENCIADO

Para acesso restrito ao SIGEF, são utilizados certificados digitais, conforme o manual do SIGEF (2021).

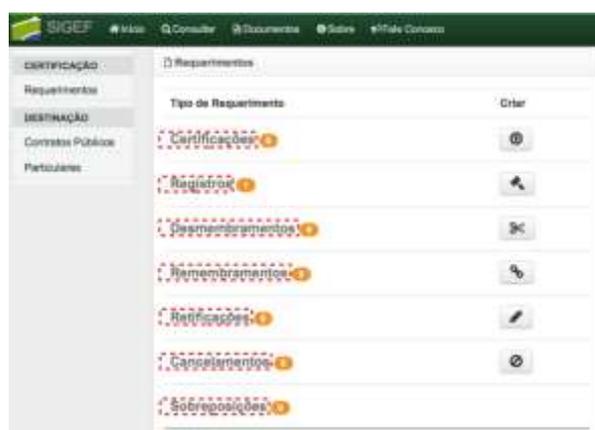
“o profissional credenciado deve possuir um certificado digital para acesso restrito ao sistema são utilizados certificados digitais segundo os padrões da Infraestrutura de Chaves Públicas - ICP Brasil. Esse recurso confere maior confiabilidade na autenticação dos usuários do sistema, do endereço de acesso, além de transmitir os dados de forma segura entre o servidor e os usuários.”

De acordo com a medida provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001, institui a infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil, o processo de certificação digital oficial do Brasil, verifica validade jurídica às transações eletrônicas seguras, podendo assinar digitalmente documentos eletrônicos, garantindo autenticidade e integridade, também é possível criptografar documentos, garantindo a confidencialidade e sigilo.

2.5 INTERFACE DE REQUERIMENTOS DO PORTAL SIGEF

No portal SIGEF, o profissional credenciado terá acesso às funcionalidades de requerimento relativas à certificação de imóveis rurais, conforme Figura 1, o credenciado pode requerer a certificação, registros, desmembramentos, remembramentos, retificações, cancelamentos, sobreposições. Esse processo é totalmente automático.

Figura 1 – Interface requerimentos do portal SIGEF



Fonte: Manual SIGEF

Na opção registros, o profissional credenciado ou o oficial de registro de imóveis confirma ou atualiza os dados de matrícula e de proprietário referentes a uma parcela certificada, conforme o manual SIGEF (2021)

“Após a certificação e a efetivação da descrição georreferenciada no cartório de registro de imóveis é necessário efetuar o requerimento de registro. Pelo requerimento de registro, o credenciado ou o oficial de registro de imóveis confirma ou atualiza os dados de matrícula e de proprietário referentes a uma parcela certificada. Os dados informados neste requerimento devem ser aqueles que estão atualmente no cartório de registro de imóveis. O INCRA efetuará análise do requerimento e, sendo deferido, os dados são atualizados no sistema e as peças técnicas passam a ser disponibilizadas sem ressalvas em relação aos dados de registro.”

3. ESTUDO DE CASO

Para a melhor compreensão desse trabalho, foi fundamental o estudo das etapas de averbação de georreferenciamento no Ofício de Registro Imobiliário a partir do título de registro imobiliário, a habilitação do profissional credenciado no INCRA, o mapa georreferenciado e certificado, o memorial georreferenciado e certificado, o requerimento de pretensão para averbação do georreferenciamento, a averbação do georreferenciamento no título de propriedade o encerramento título de propriedade e a abertura de novo título de propriedade com o georreferenciamento averbado.

O título de propriedade estudado está matriculado sob nº 19877 do livro 2 do Ofício de Registro de Imóveis de Camaquã no estado do Rio Grande do Sul, conforme Figura 2, o qual foi efetuado a averbação de georreferenciamento na data de 31 de julho de 2020.

Figura 2 – Título de Registro Imobiliário

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMAQUÃ - RS.			
Livro N.º 2 — Registro Geral		FLS.	MATRÍCULA
CAMAQUÃ	13 de maio	de 1991	01 19.877
<p>19.877 - MATRÍCULA - CREA</p> <p>Imóvel- <u>UMA FRAÇÃO DE TERRAS DE CAMPOS</u>, sem benfeitorias, no lugar denominado Fazenda da Divisa, na Pacheca, atualmente no Município de Cristal-RS., com a área superficial de cento e setenta e cinco hectares, setenta e quatro ares e sessenta e dois centiares (175,74, 62 ha.), confrontando: ao Norte, com a Estrada que vai a Pacheca; - ao Sul, com propriedade de Rodolfo Bartz; ao Leste, com propriedade de Plínio Crespo; ao Oeste, com propriedade de Leopoldo Bartz. <u>IN - CRA/90: 860 093 000 906 3. Área total 4.804,8. Fração mínima de - parcelamento 2,0. Proprietários: HUGO BARTZ, agropecuarista e sua-mulher Elida Bartz, brasileiros, casados, domiciliados em Camaquã, - CPF 042 172 000 44. Origem: R-5-6/19.876, fls. 2/2v., Livro 02 deste- Cartório de 13 de maio de 1.991. Observação: A presente matrícula - foi lavrada conforme Escritura Pública de Compra e Venda e Extin- ção de Condomínio Rural nº 10.281/91, fls. 62, Livro 246, lavrada em- 03 de maio de 1.991, pelo Tabelião de Camaquã, Ney Paulo Silveira - de Azambuja, protocolada sob nº 44.935. Camaquã, 13 de maio de 1991 (Oficial Ajudante, Celia Maria S. Dutra) <i>[Assinatura]</i> Leônicio Pe- reira da Cruz Filho-Oficial.</u></p>			

Fonte: Elaborado pelo autor (2021)

A matrícula de registro imobiliário objeto de estudo possui uma área de 175,7462ha, com confrontações próprias, conforme decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002, o título de registro imobiliário se enquadra entre cem e menos de duzentos e cinquenta hectares, portanto torna-se obrigatório o georreferenciamento em quinze anos a contar da data de publicação.

Em conformidade com o Art. 213 II, da LRP nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 e Lei nº 6496, de 7 de dezembro de 1997, o profissional contratado executou o levantamento topográfico georreferenciado e encaminhou ao INCRA através do portal SIGEF está legalmente habilitado com credencial A8Y e devidamente cadastrado no CREA com registro

O memorial descritivo georreferenciado no INCRA com certificação 940821f9-9d89-431d-83cb-4c376d129f28, elaborado em 30 de junho de 2020, conforme Figura 5.

Figura 5 – Memorial com Certificação INCRA



MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA

MEMORIAL DESCRITIVO

Denominação: Campo da Divisa
Proprietário: HUGO BARTZ
Matrícula do imóvel: 19877
Município/UF: Cristal-RS

Natureza da Área: Particular
CPF: 040.172.000-44
Código INCRA/SNCR: 8620370227133
Comarca (CRS): (09.918-4) Camaquã - RS

Responsável Técnico: SANTO ELTON PERES
Formação: Engenharia Agrônomo
Código de credenciamento: ABY

Sistema Geodésico de referência: SIRGAS 2000
Área (Sistema Geodésico Local): 175,3411 ha

CREA: 51311-D/RS
A.R.T.: 10785090 - RS
Coordenadas: Latitude, longitude e altitude geodésicas
Perímetro (m): 7.226,71 m Azimutes: Azimutes geodésicos



DESCRIÇÃO DA PARCELA							
VERTICE				SECTAMENTO VANTE			
Código	Longitude	Latitude	Altitude (m)	Código	Área (m²)	Dist. (m)	Contorno/Área
ABY-M-2624	-51°50'24.489"	-31°01'28.200"	16.4	ABY-M-2624	112798	1330.75	SECTAMENTO 03/08/2016
ABY-M-2624	-51°49'50.689"	-31°01'07.307"	24.25	ABY-M-2624	247159	1918.86	CRS: 09.918-4 (RS: 1274) (Município: Camaquã) (Estado: RS)
ABY-M-2624	-51°50'26.449"	-31°01'25.356"	17.62	ABY-M-2624	202432	74.28	CRS: 09.918-4 (RS: 1274) (Município: Camaquã) (Estado: RS)
ABY-M-2626	-51°50'38.919"	-31°01'22.234"	18.88	ABY-M-2626	263742	17.7	CRS: 09.918-4 (RS: 1274) (Município: Camaquã) (Estado: RS)
ABY-M-2626	-51°50'29.539"	-31°01'22.007"	18.99	ABY-M-2627	308716	23.86	CRS: 09.918-4 (RS: 1274) (Município: Camaquã) (Estado: RS)
ABY-M-2627	-51°50'45.521"	-31°01'21.392"	18.42	ABY-M-2628	208270	52.21	CRS: 09.918-4 (RS: 1274) (Município: Camaquã) (Estado: RS)
ABY-M-2628	-51°50'45.789"	-31°01'25.454"	17.79	ABY-M-2628	224754	1238.82	CRS: 09.918-4 (RS: 1274) (Município: Camaquã) (Estado: RS)
ABY-M-2628	-51°51'21.294"	-31°01'42.697"	17.6	ABY-P-4616	274507	189.52	Imposto: (Município: Camaquã) (Estado: RS)
ABY-P-4618	-51°51'27.679"	-31°01'42.307"	17.65	ABY-M-2630	267417	441.91	Imposto: (Município: Camaquã) (Estado: RS)
ABY-M-2630	-51°51'46.319"	-31°01'42.884"	18.06	ABY-M-2622	49736	2552.10	CRS: 09.918-4 (RS: 1274) (Município: Camaquã) (Estado: RS)

Fonte: Elaborado pelo autor (2021)

O imóvel rural está cadastrado no CCIR / INCRA sob o nº 862.037.022.713-3, com área de 175,7000 ha, conforme Figura 6.

Figura 6 – Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR



MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO - MAPA
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA
CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR
EMISSÃO EXERCÍCIO 2019

DADOS DO IMÓVEL RURAL 3ª via - Pág.: 1/1

CODIGO DO IMÓVEL RURAL	862.037.022.713-3	DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL RURAL	CAMPO DA DIVISA - MAT. 19877
ÁREA TOTAL (ha)	175,7000	Medida Propriedade Produtiva	DATA DO PROCESSAMENTO DA ÚLTIMA DECLARAÇÃO
DECLARAÇÃO PARA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL RURAL	Entrada Da Favela Via Divisa	REPERTE DO IMÓVEL RURAL	CRISTAL
MODELLO RURAL (ha)	20,2351	Nº MEDIÇÃO RURAL	7,20
MODELLO FISCAL (ha)	16,0000	Nº MEDIÇÃO FISCAL	10,9813
TERÇA QUANTIDADE DE PARCELAMENTO (ha)	2,00		
SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL RURAL (ARREB. DE SUBTRAÇÃO)			
URUBANISMO DO CADASTRO		DATA REGISTRO	03/02/1991
		CID. OU OFIC.	99184
		BR/UF/CELA (OU TRINCAÇÃO)	10077
		QUANT. DE	R1
		LÍQUID. OU ROTA	2
		ÁREA (ha)	175,7000
ÁREA DO IMÓVEL RURAL (m²)	175,7000	POSS. A. ABST. (ha)	0,0000
		POSS. POR SIMPLES SOLUÇÃO	0,0000
		ÁREA MEDIDA	175,7000
DADOS DO DECLARANTE			
NOME	Hugo Bartz	CPF/CNPJ	040.172.000-44
NACIONALIDADE	BRASILEIRA	TOTAL DE PESSOAS RELACIONADAS AO IMÓVEL	1
DADOS DOS TITULARES			
CPF/CNPJ	040.172.000-44	NOME	Hugo Bartz
		QUALIFICAÇÃO	Proprietário De Pessoa Individual
		RETRIBUIÇÃO	100,000
DADOS DE CONTROLE			
DATA DE LANCAMENTO	02/09/2019	NÚMERO DO CCIR	29477218208
		DATA DE CRIAÇÃO DO CCIR	03/06/2020
		DATA DE VENCIMENTO:	***q****
TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS (RS)			
IMPORTE A RECEBER	0,00	TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS	20,33
		VALOR CORRIGIDO	20,33
		MULTA	0,00
		JURIS	0,00
		VALOR TOTAL	*** QUITADO ***

Fonte: Elaborado pelo autor (2021)

O imóvel rural está cadastrado na Receita Federal sob NIRF nº 1.576.405-2, com área de 175,7 ha, conforme Figura 7.

Figura 7 – Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR

MINISTÉRIO DA ECONOMIA		IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL	
SECRETARIA ESPECIAL DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL		DECLARAÇÃO DO ITR EXERCÍCIO 2019	
NÚMERO DO IMÓVEL NA RECEITA FEDERAL: 1.576.405-2			
NOME DO IMÓVEL RURAL: CAMPO DA DIVISA - MAT. 19877			
DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO E ATUALIZAÇÃO CADASTRAL DO ITR - DIAC			
DADOS DO IMÓVEL RURAL			
Nome do Imóvel Rural: CAMPO DA DIVISA - MAT. 19877			
Área Total do Imóvel: 175,7 ha		Código do Imóvel no Incra: 862037022713-3	
Tipo Logradouro: Estrada		Logradouro: ESTRADA DA PACHECA A 25 KM	
Distrito:			
UF: RS	Município: Cristal	CEP: 96796-000	
O contribuinte é: Pessoa Física			
O imóvel pertence a um condomínio? Não			
Imóvel imune ou isento do ITR? Não			
Esta declaração é retificadora? Não			

Fonte: Elaborado pelo autor (2021)

O requerimento com a pretensão de averbação de georreferenciamento, datado em 06 de julho de 2020, foi submetido ao Ofício de Registro de Imóveis da comarca de Camaquã – RS, através do protocolo nº 170571 de 27 de julho de 2020, conforme as Figuras 8, 9, 10 e 11.

Figura 8 – Requerimento de pretensão de averbação de georreferenciamento

AO
REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMAQUÃ - RS

HUGO BARTZ, RG nº 8021014482, CPF nº 040.172.000-44, brasileiro, produtor rural, e sua esposa ELIUDA BARTZ, RG nº 4057276301, CPF nº 574.317.950-88, brasileira, produtora rural, casados pelo regime da comunhão universal de bens anterior à vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Álvaro Macedo, nº 315, Centro, na Cidade de Camaquã - RS, com endereço eletrônico sicadashb@gmail.com, pelo presente vem dizer e requerer o que segue:

1. DOS FATOS

1.1. Proprietários

Os requerentes acima qualificados são os legítimos proprietários do imóvel rural mencionado na Matrícula 19.877, Livro nº 2, do Serviço de Registro de Imóveis de Camaquã, cadastrado no INCRA sob o código nº 862.037.022.713-3, situado na localidade da Pacheca, no 2º Distrito do Município de Cristal - RS.

1.2. Responsável Técnico

O Engenheiro Agrônomo SANTO ELTON PERES, CREA RS051311, realizou os trabalhos de levantamentos topográficos da área mencionada na referida matrícula, para fins de identificação, especialização, georreferenciamento e certificação no sistema SIGEF - INCRA. Também, elaborou o memorial descritivo e planta com o objetivo de regularizar e especializar as áreas do imóvel às exigências legais, em conformidade à legislação vigente do Art. 178, § 3º, 4º e 5º, e do Art. 225, § 3º, da Lei nº 6.015, de 1973, conforme estabelecido na Lei 10.267 de 2001, regulamentada pelos Decretos 4.449 de 2002 e 5.570 de 2005.

1.3. Matrícula 19.877

A Matrícula 19.877 descreve o imóvel como segue:

Terreno - **UMA FRAÇÃO DE TERRAS E CAMPOS**, sem benfeitorias, no lugar denominado Fazenda da Delva, na Pacheca, atualmente no município de Cristal-RS, com a área superficial de zero e setenta e cinco hectares, setenta e quatro ares e sessenta e dois centenas (175,742ha) confrontando: ao Norte com a estrada que vai a Pacheca; ao Sul, com propriedade de Rodrigo Bartz; ao Leste, com propriedade de Plínio Despat; e, ao Oeste, com propriedade de Leopoldo Bartz.

O imóvel rural confronta-se conforme está mencionado na citada matrícula, porém a sua descrição é precária porque não apresenta as medidas perimetrais e não informa os dados das propriedades dos imóveis confrontantes. Assim sendo, como objetivo de

Fonte: Elaborado pelo autor (2021).

Figura 9 – Requerimento de pretensão de averbação de georreferenciamento

aprimorar o assento registral, tornando-o mais claro, preciso e conciso é necessário que seja especializada a área que forma o imóvel, inseridas as medidas perimetrais e atualizadas as confrontações, com o georreferenciamento e certificação no sistema SIGEF - INCRA.

No levantamento topográfico georreferenciado atualizado foi verificado que a área referida na matrícula possui suas divisas definidas e respeitadas pelos próprios titulares do direito de propriedade bem como pelos proprietários dos imóveis confrontantes. A área superficial encontrada no levantamento realizado em conformidade com as atuais normas técnicas de georreferenciamento é de 178,3841 hectares. Esta diferença de área para maior em 3,6379 hectares, que equivale a 1,50 % da área registrada, em taxa, é devido a menor precisão no levantamento antigo e ao modelo topográfico atualmente usado pelo sistema SIGEF - INCRA para o georreferenciamento de imóveis rurais.

Área conforme matrícula	175.7462 ha
Área refeçada e georreferenciada	178.3841ha
Diferença de área (+ 1,50 %)	+ 3.6379 ha

A área do imóvel na Matrícula 19.877, retificada, georreferenciada e certificada no sistema SIGEF - INCRA, com os vértices e coordenadas geodésicas, com os azimutes e distâncias, e com as confrontações atualizadas, tem a seguinte descrição:

Imóvel: Uma Fração de Terras, denominada **Campo da Divisa**, localizada na Divisa, no 2º Distrito do Município de Cristal - RS, com área superficial de **178,3841** ha (cento e setenta e oito hectares, trinta e oito ares, e quarenta e um centavos). Perímetro (m): 7.226,71, com as seguintes divisas e confrontações: ao **Norte**, por cerca-aramado com a Estrada Municipal da BR-116 a Páchoa; ao **Leste**, por cercas-aramadas com o imóvel rural ocupado pelo promitente comprador Hugo Bartz, Matrícula 12.749, e por cercas-aramadas com o imóvel rural propriedade de Mario Luiz Azzi Hoff, Matrícula 20.200; ao **Sul**, por linhas ideais com imóvel rural ocupado por Rudolfo Bartz, pela margem esquerda do Canal de Irrigação; e ao **Oeste**, por cerca-aramado com o imóvel rural propriedade de Wagner Bartz e Outros, Matrícula 19.870, e com as seguintes descrições georreferenciadas:

Vértices				Azimute de Referência			
Código	Longitude	Latitude	Azimute (gr)	Código	Área (ha)	Dist. (m)	Confrontação
AB-19-877-01	51°59'34,00"	31°03'38,00"	214	AB-19-877-11	11,719	110,7	BR-116 a Páchoa
AB-19-877-02	51°59'34,00"	31°03'38,00"	214	AB-19-877-12	11,719	110,7	Canal de Irrigação, Estr. Municipal da BR-116 a Páchoa
AB-19-877-03	51°59'34,00"	31°03'38,00"	214	AB-19-877-13	11,719	110,7	Canal de Irrigação, Estr. Municipal da BR-116 a Páchoa
AB-19-877-04	51°59'34,00"	31°03'38,00"	214	AB-19-877-14	11,719	110,7	Canal de Irrigação, Estr. Municipal da BR-116 a Páchoa
AB-19-877-05	51°59'34,00"	31°03'38,00"	214	AB-19-877-15	11,719	110,7	Canal de Irrigação, Estr. Municipal da BR-116 a Páchoa
AB-19-877-06	51°59'34,00"	31°03'38,00"	214	AB-19-877-16	11,719	110,7	Canal de Irrigação, Estr. Municipal da BR-116 a Páchoa
AB-19-877-07	51°59'34,00"	31°03'38,00"	214	AB-19-877-17	11,719	110,7	Canal de Irrigação, Estr. Municipal da BR-116 a Páchoa
AB-19-877-08	51°59'34,00"	31°03'38,00"	214	AB-19-877-18	11,719	110,7	Canal de Irrigação, Estr. Municipal da BR-116 a Páchoa
AB-19-877-09	51°59'34,00"	31°03'38,00"	214	AB-19-877-19	11,719	110,7	Canal de Irrigação, Estr. Municipal da BR-116 a Páchoa
AB-19-877-10	51°59'34,00"	31°03'38,00"	214	AB-19-877-20	11,719	110,7	Canal de Irrigação, Estr. Municipal da BR-116 a Páchoa
AB-19-877-11	51°59'34,00"	31°03'38,00"	214	AB-19-877-21	11,719	110,7	Canal de Irrigação, Estr. Municipal da BR-116 a Páchoa
AB-19-877-12	51°59'34,00"	31°03'38,00"	214	AB-19-877-22	11,719	110,7	Canal de Irrigação, Estr. Municipal da BR-116 a Páchoa
AB-19-877-13	51°59'34,00"	31°03'38,00"	214	AB-19-877-23	11,719	110,7	Canal de Irrigação, Estr. Municipal da BR-116 a Páchoa
AB-19-877-14	51°59'34,00"	31°03'38,00"	214	AB-19-877-24	11,719	110,7	Canal de Irrigação, Estr. Municipal da BR-116 a Páchoa
AB-19-877-15	51°59'34,00"	31°03'38,00"	214	AB-19-877-25	11,719	110,7	Canal de Irrigação, Estr. Municipal da BR-116 a Páchoa
AB-19-877-16	51°59'34,00"	31°03'38,00"	214	AB-19-877-26	11,719	110,7	Canal de Irrigação, Estr. Municipal da BR-116 a Páchoa
AB-19-877-17	51°59'34,00"	31°03'38,00"	214	AB-19-877-27	11,719	110,7	Canal de Irrigação, Estr. Municipal da BR-116 a Páchoa
AB-19-877-18	51°59'34,00"	31°03'38,00"	214	AB-19-877-28	11,719	110,7	Canal de Irrigação, Estr. Municipal da BR-116 a Páchoa
AB-19-877-19	51°59'34,00"	31°03'38,00"	214	AB-19-877-29	11,719	110,7	Canal de Irrigação, Estr. Municipal da BR-116 a Páchoa
AB-19-877-20	51°59'34,00"	31°03'38,00"	214	AB-19-877-30	11,719	110,7	Canal de Irrigação, Estr. Municipal da BR-116 a Páchoa

Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro tendo referência o SIRGAS2000. A área foi obtida pelas coordenadas cartesianas locais referenciada ao Sistema Geodésico Local (SGL-SIGEF). Todos os azimutes foram calculados pela fórmula do Problema Geodésico Inverso (Pulsant). Perímetro e Distâncias foram calculados pelas coordenadas cartesianas geocêntricas. Imóvel georreferenciado e certificado pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA. Georreferenciamento: CERTIFICAÇÃO: 53ee5f04-1cd2-43bd-9e39-e118989dc3be. Data Certificação: 30/06/2020. Benfeitorias ou edificações: Cercas e Aramados.

Fonte: Elaborado pelo autor (2021).

Figura 10 – Requerimento de pretensão de averbação de georreferenciamento

2. DAS INFORMAÇÕES E DECLARAÇÕES

Os legítimos proprietários do referido imóvel rural, informam e declaram o que segue:

1. A área que forma o imóvel rural confronta-se conforme está mencionado na referida matrícula, porém a sua descrição é precária porque não apresenta as medidas perimetrais e não informa os títulos das propriedades dos imóveis confrontantes. Assim sendo, como objetivo de aprimorar o assento registral, tornando-o mais claro, preciso e conciso é necessário que seja especializada esta área, inseridas as medidas perimetrais e atualizadas as confrontações, com o georreferenciamento e certificação do imóvel no sistema SIGEF - INCRA conforme memoriais descritivos e plantas anexas, elaborados pelo responsável técnico. O relatório de confrontações pelo princípio continuidade e as respectivas matrículas estão anexos.
2. Os levantamentos topográficos e demais trabalhos técnicos para retificação, especialização, georreferenciamento e certificação da área que forma o referido imóvel rural foram realizados sob a responsabilidade do Engenheiro Agrônomo SANTO ELTON PERES, CREA RS061351, e estão devidamente declarados no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA, conforme ART nº 10789990, anexa.
3. A especialização da área da matrícula do referido imóvel, com a retificação, com o georreferenciamento e certificação, não envolve nenhuma área pendente de solenização, de alienação ou de posse, bem como não houve qualquer investida em áreas dos imóveis limítrofes, conforme atestam os proprietários e o geodesta responsável técnico em declaração firmada e reconhecida, para fins do que dispõe Art. 213º, § 1º, da Lei 8015/73, alterado pela Lei 13.636, de 04 de junho de 2019, e Recomendação nº 41 de 02 de julho de 2019 do Conselho Nacional de Justiça.
4. O imóvel tem suas divisas estabelecidas e respeitadas, tanto pelos próprios titulares de direito da propriedade bem como pelos proprietários dos imóveis confrontantes, dentro dos limites estabelecidos na matrícula (inframuros).
5. As benfeitorias existentes no referido imóvel rural referem-se as cercas e aramados.
6. Existe bem público que confronta com o referido imóvel rural: a Estrada Municipal da BR-116 a Páchoa, bem público do município, classificada como via rural de acesso com 22,00 m de largura e com 10,00 m de recuo frontal em conformidade com a Lei 6.798/79 e Plano Diretor do Município de Camaquã. Está anexa a declaração firmada e reconhecida pelo representante legal do proprietário e pelo responsável técnico de que foi respeitado integralmente este bem público, em conformidade com o art. 1º do Provimento nº 54/2014-CGL, que assim, dispensa a obrigatoriedade da anuência dos entes administrativos e seus órgãos representativos para fins de retificação extrajudicial.
7. O imóvel rural está cadastrado no CDR / INCRA sob o nº 802.037.822.713-3, com área de 176.7000 ha, e na Receita Federal sob NIF nº 1.576.406-2, com área de 176,7 ha, ambos em nome de HUGO BARTZ, CPF nº 040.172.000-44.

Fonte: Elaborado pelo autor (2021).

Figura 11 – Requerimento de pretensão de averbação de georreferenciamento

3. REQUEREM

Os legítimos proprietários do referido imóvel rural, com fundamento no Art. 213º, II, § 13º, da Lei 6015/73, requer as seguintes averbações na Matrícula 14.831:

1. A retificação e especialização da área superficial, a descrição do imóvel e das confrontações, o georreferenciamento e a certificação no sistema SIGEF - INCRA, uma vez que não há dúvida quanto a identificação do imóvel na referida matrícula, promovendo-se o registro em conformidade com a nova descrição;
2. A descrição das benfeitorias mencionadas para o referido imóvel rural;
3. A atualização dos dados cadastrais do imóvel no INCRA (CCIR) e Receita Federal (DITR).

4. JUNTAM

Estão anexos ao presente requerimento os seguintes documentos:

1. Comprovante de inscrição e situação cadastral no CPF dos proprietários;
2. Certidão de casamentos dos proprietários;
3. Memorial descritivo e planta da retificação, especialização e georreferenciamento elaborados pelo responsável técnico;
4. Memorial descritivo e planta da certificação emitida pelo sistema SIGEF - INCRA;
5. Croqui de localização do imóvel rural na imagem do Google Earth;
6. ART do responsável técnico pela execução dos serviços topográficos;
7. Declaração de responsabilidade firmada pelo Proprietário e Geomensor;
8. Declaração de respeito aos bens públicos firmada pelo Proprietário e Geomensor;
9. Cópia do CCR - INCRA, ano 2019;
10. Cópia da Declaração de ITR, ano 2019;
11. CND de Imóvel Rural da Receita Federal;
12. Relatório das confrontações pelo princípio da continuidade.

Nestes Termos, Pede Deferimento:

Camaquã - RS, 08 de julho de 2020.

Fonte: Elaborado pelo autor (2021).

A averbação do georreferenciamento e certificação INCRA no título de propriedade, conforme pretensão solicitada no requerimento e às peças técnicas apresentadas, registrada pelo oficial do registro de imóveis, em 31 de julho de 2020, conforme Figura 12.

Figura 12 – A averbação do georreferenciamento

AV-18-19-877 - Georreferenciamento - Averbado com base no Requerimento feito por HELIO BARTZ e ELIDA BARTZ, protocolado sob nº 170571 em 27/07/2020, devidamente instruído com planta e memorial descritivo elaborados pelo Engenheiro Agrônomo Sérgio Estor Pereira, CREA: 51314-D-RS, credenciado no INCRA sob número: ABY e ART nº 10785090 paga em 10/06/2020, e nas Declarações do Responsável Técnico e de Respeito aos Bens Públicos datadas de 30/06/2020, para fim de adequação da descrição do imóvel rural às exigências dos Art. 178, §§ 3º e 4º e 225 § 3º da Lei 6015/73, foi retificada e georreferenciada a área do imóvel da presente matrícula para **178.3841ha** o qual se encontra representado pela seguinte descrição: **Uma Fração de Terra**, denominada **Campo da Divisa**, localizada na Divisa, no 2º Distrito do Município de Cristal - RS, com área superficial de **178.3841ha** (cento e setenta e oito hectares, trinta e oito ares, e quarenta e um centiares), Perímetro (m): 7.226,71, com as seguintes divisas e confrontações: ao **Norte**, por cerca-aramado com a Estrada Municipal da BR-116 a Pácheva, ao **Leste**, por cerca-aramado com o imóvel rural ocupado pelo promitente comprador Hugo Bartz, Matrícula 12.749, e por cerca-aramado com o imóvel rural propriedade de Mario Luiz Azzi Hoff, Matrícula 20.205; ao **Sul**, por linhas ideais com imóvel rural ocupado por Rüdolfo Bartz pela margem esquerda do Canal de Irrigação; e ao **Oeste**, por cerca-aramado com o imóvel rural propriedade de Wagner Bartz e Outros, Matrícula 19.678; e com as seguintes descrições georreferenciadas:

Ord.	Longitude	Latitude	Área	Perímetro	Distância	Confrontação
01	51°23'46"	31°04'58"	29,40	489,49	10,97	Sistema Municipal de RR 116 e Pácheva
02	51°23'46"	31°05'01"	20,31	489,49	11,10	Com 38,8144ha - 2224ha - Hugo Bartz
03	51°23'46"	31°05'01"	17,81	489,49	10,92	Com 38,8144ha - 2224ha - Hugo Bartz
04	51°23'46"	31°05'01"	18,88	489,49	10,92	Com 38,8144ha - 2224ha - Hugo Bartz
05	51°23'46"	31°05'01"	18,88	489,49	10,92	Com 38,8144ha - 2224ha - Hugo Bartz
06	51°23'46"	31°05'01"	18,88	489,49	10,92	Com 38,8144ha - 2224ha - Hugo Bartz
07	51°23'46"	31°05'01"	18,88	489,49	10,92	Com 38,8144ha - 2224ha - Hugo Bartz
08	51°23'46"	31°05'01"	18,88	489,49	10,92	Com 38,8144ha - 2224ha - Hugo Bartz
09	51°23'46"	31°05'01"	18,88	489,49	10,92	Com 38,8144ha - 2224ha - Hugo Bartz
10	51°23'46"	31°05'01"	18,88	489,49	10,92	Com 38,8144ha - 2224ha - Hugo Bartz
11	51°23'46"	31°05'01"	18,88	489,49	10,92	Com 38,8144ha - 2224ha - Hugo Bartz
12	51°23'46"	31°05'01"	18,88	489,49	10,92	Com 38,8144ha - 2224ha - Hugo Bartz
13	51°23'46"	31°05'01"	18,88	489,49	10,92	Com 38,8144ha - 2224ha - Hugo Bartz
14	51°23'46"	31°05'01"	18,88	489,49	10,92	Com 38,8144ha - 2224ha - Hugo Bartz
15	51°23'46"	31°05'01"	18,88	489,49	10,92	Com 38,8144ha - 2224ha - Hugo Bartz
16	51°23'46"	31°05'01"	18,88	489,49	10,92	Com 38,8144ha - 2224ha - Hugo Bartz
17	51°23'46"	31°05'01"	18,88	489,49	10,92	Com 38,8144ha - 2224ha - Hugo Bartz
18	51°23'46"	31°05'01"	18,88	489,49	10,92	Com 38,8144ha - 2224ha - Hugo Bartz
19	51°23'46"	31°05'01"	18,88	489,49	10,92	Com 38,8144ha - 2224ha - Hugo Bartz
20	51°23'46"	31°05'01"	18,88	489,49	10,92	Com 38,8144ha - 2224ha - Hugo Bartz
21	51°23'46"	31°05'01"	18,88	489,49	10,92	Com 38,8144ha - 2224ha - Hugo Bartz
22	51°23'46"	31°05'01"	18,88	489,49	10,92	Com 38,8144ha - 2224ha - Hugo Bartz
23	51°23'46"	31°05'01"	18,88	489,49	10,92	Com 38,8144ha - 2224ha - Hugo Bartz
24	51°23'46"	31°05'01"	18,88	489,49	10,92	Com 38,8144ha - 2224ha - Hugo Bartz
25	51°23'46"	31°05'01"	18,88	489,49	10,92	Com 38,8144ha - 2224ha - Hugo Bartz
26	51°23'46"	31°05'01"	18,88	489,49	10,92	Com 38,8144ha - 2224ha - Hugo Bartz
27	51°23'46"	31°05'01"	18,88	489,49	10,92	Com 38,8144ha - 2224ha - Hugo Bartz
28	51°23'46"	31°05'01"	18,88	489,49	10,92	Com 38,8144ha - 2224ha - Hugo Bartz
29	51°23'46"	31°05'01"	18,88	489,49	10,92	Com 38,8144ha - 2224ha - Hugo Bartz
30	51°23'46"	31°05'01"	18,88	489,49	10,92	Com 38,8144ha - 2224ha - Hugo Bartz

Benfeitorias ou edificações: Cercas e Aramados. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro tendo referência o SIRGAS2000. A área foi obtida pelas coordenadas cartesianas locais referenciada ao Sistema Geodésico Local (BGL-SIGEF). Todos os azimutes foram calculados pela fórmula do Problema Geodésico Inverso (Poisson). Perímetro e Distâncias foram calculados pelas coordenadas cartesianas geocêntricas. Imóvel georreferenciado e certificado pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA Georreferenciamento: CERTIFICAÇÃO:53ee564-1ed2-43ba-8e39-e1f0898dc3be. Data Certificação:30/05/2020. Camaquã, 31 de julho de 2020. _____ Renata F. Szortyka - 3ª Registradora Substituta. Emolumentos: R\$ 122,00. Selo Digital de Fiscalização: 0072.04.1880002.00458. Processamento eletrônico de dados: R\$ 5,00. Selo Digital de Fiscalização: 0072.01.2000002.06872. Digitado por: Thais Machado Ferreira - Auxiliar Escrivania.

Fonte: Elaborado pelo autor (2021).

Após a averbação do georreferenciamento e certificação no título de propriedade, o título de registro imobiliário encerrado, conforme figuras 13 e 14.

Figura 13 – Encerramento do título de propriedade

AV-19-19.877 - Transferência e Encerramento - Averbo com base no Requerimento feito por HUGO BARTZ e ELIDA BARTZ, protocolado sob nº 170571 em 27/07/2020, devidamente instruído com planta e memorial descritivo elaborados pelo Engenheiro Agrônomo Santo Elton Peres, CREA: 51311-D-RS, credenciado no INCRA sob número: A8, ART nº 10785090 paga em 10/06/2020, e demais documentos antes mencionados, a transferência total da área da presente matrícula, para a matrícula nº **44.308 (178,3841ha)** do Livro 02, ficando esta **encerrada**. Camaquã, 31 de julho de 2020. *Silvan* Renata F. Szortyka – 3ª Registradora Substituta. Emolumentos: R\$ 37,20. Selo Digital de Fiscalização: 0072.04.1800002.00460. Processamento eletrônico de dados: R\$ 5,00. Selo Digital de Fiscalização: 0072.01.2000002.06875. Digitado por: Thais Machado Ferreira - Auxiliar Escrevente.

Fonte: Elaborado pelo autor (2021)

Figura 14 – Abertura do novo título de propriedade georreferenciada

44.308		MATRÍCULA		REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMAQUÃ - RS		FLS.	MATRÍCULA																																																																																								
				Livro Nº 2 - Registro Geral		01	44.308																																																																																								
				CAMAQUÃ 31 DE julho DE 2020																																																																																											
<p>Imóvel: Uma Fração de Terras, denominada Campo da Divisa, localizada na Divisa, no 2º Distrito do Município de Cristal - RS, com área superficial de 178,3841ha (cento e setenta e oito hectares, trinta e oito ares, e quarenta e um centiares), Perímetro (m): 7.226,71, com as seguintes divisas e confrontações: ao Norte, por cerca-aramado com a Estrada Municipal da BR-116 a Pacheca; ao Leste, por cercas-aramados com o imóvel rural ocupado pelo promitente comprador Hugo Bartz, Matrícula 12.749, e por cercas-aramados com o imóvel rural propriedade de Mario Luiz Azzi Hoff, Matrícula 20.205; ao Sul, por linhas ideais com imóvel rural ocupado por Rudolfo Bartz, pela margem esquerda do Canal de Irrigação; e ao Oeste, por cerca-aramado com o imóvel rural propriedade de Wagner Bartz e Outros, Matrícula 19.876; e com as seguintes descrições georreferenciadas:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>De</th> <th>Longitude</th> <th>Latitude</th> <th>Altitude</th> <th>Para</th> <th>Azimute</th> <th>Distância</th> <th>Confrontações</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ABY-M-2622</td> <td>-51°50'34.403"</td> <td>-31°00'45.899"</td> <td>24,40</td> <td>ABY-M-2623</td> <td>119°39'</td> <td>1.335,73 m</td> <td>Estrada Municipal da BR-116 a Pacheca</td> </tr> <tr> <td>ABY-M-2623</td> <td>-51°49'50.640"</td> <td>-31°01'07.357"</td> <td>24,25</td> <td>ABY-M-2624</td> <td>247°55'</td> <td>1.310,89 m</td> <td>CNS: 09.918-4/Mat. 12749/Promitente Comprador Hugo Bartz</td> </tr> <tr> <td>ABY-M-2624</td> <td>-51°50'36.440"</td> <td>-31°01'23.356"</td> <td>17,82</td> <td>ABY-M-2625</td> <td>297°43'</td> <td>74,28 m</td> <td>CNS: 09.918-4/Mat. 12749/Promitente Comprador Hugo Bartz</td> </tr> <tr> <td>ABY-M-2625</td> <td>-51°50'38.919"</td> <td>-31°01'22.234"</td> <td>18,65</td> <td>ABY-M-2626</td> <td>293°42'</td> <td>17,7 m</td> <td>CNS: 09.918-4/Mat. 20205/Mario Luiz Azzi Hoff</td> </tr> <tr> <td>ABY-M-2626</td> <td>-51°50'38.530"</td> <td>-31°01'22.003"</td> <td>18,59</td> <td>ABY-M-2627</td> <td>309°16'</td> <td>33,96 m</td> <td>CNS: 09.918-4/Mat. 20205/Mario Luiz Azzi Hoff</td> </tr> <tr> <td>ABY-M-2627</td> <td>-51°50'40.521"</td> <td>-31°01'21.305"</td> <td>18,42</td> <td>ABY-M-2628</td> <td>288°37'</td> <td>62,61 m</td> <td>CNS: 09.918-4/Mat. 20205/Mario Luiz Azzi Hoff</td> </tr> <tr> <td>ABY-M-2628</td> <td>-51°50'42.758"</td> <td>-31°01'20.656"</td> <td>17,78</td> <td>ABY-M-2629</td> <td>236°24'</td> <td>1.226,93 m</td> <td>CNS: 09.918-4/Mat. 20205/Mario Luiz Azzi Hoff</td> </tr> <tr> <td>ABY-M-2629</td> <td>-51°51'21.294"</td> <td>-31°01'42.697"</td> <td>17,80</td> <td>ABY-P-4018</td> <td>274°03'</td> <td>169,52 m</td> <td>Ocupante Rudolfo Bartz - Canal Irrigação</td> </tr> <tr> <td>ABY-P-4018</td> <td>-51°51'27.670"</td> <td>-31°01'42.307"</td> <td>17,85</td> <td>ABY-M-2630</td> <td>267°41'</td> <td>441,91 m</td> <td>Ocupante Rudolfo Bartz - Canal Irrigação</td> </tr> <tr> <td>ABY-M-2630</td> <td>-51°51'44.319"</td> <td>-31°01'42.884"</td> <td>19,06</td> <td>ABY-M-2622</td> <td>46°34'</td> <td>2.553,19 m</td> <td>CNS: 09.918-4/Mat. 19876/Wagner Bartz e Outros</td> </tr> </tbody> </table> <p>Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro tendo referência o SIRGAS2000. A área foi obtida pelas coordenadas cartesianas locais referenciada ao Sistema Geodésico Local (SGL-SIGEF). Todos os azimutes foram calculados pela fórmula do Problema Geodésico Inverso (Puissant). Perímetro e Distâncias foram calculados pelas coordenadas cartesianas geocêntricas. Imóvel georreferenciado e certificado pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA.</p> <p>Benfeitorias ou edificações: Cercas e Aramados.</p> <p>INCRA: Cadastrada no INCRA sob nº 862.037.022.713-3; conforme CCIR 2019; Área Total: 175,7000ha; Módulo Fiscal: 16,0000ha; Nº Módulos Fiscais: 10,9813; Módulo Rural: 20,2361ha; Nº de Módulos Rurais: 7,20; FMP: 2,00ha; Área Registrada: 1753,ha em nome de Hugo Bartz, imóvel Campo da Divisa localizado no Campo da Divisa, no município de Cristal-RS.</p> <p>ITR: Cadastrada na Receita Federal para fins de ITR sob nº 1.576.405-2, conforme DITR 2019, em nome de Hugo Bartz, com a área total de 175,7ha, na localidade de Campo da Divisa, no município de Cristal-RS.</p> <p>Georreferenciamento: CERTIFICAÇÃO: 53ee5f04 - 1cd2-43bd - 9e39 -e118989dc3be. Data Certificação: 30/06/2020</p>								De	Longitude	Latitude	Altitude	Para	Azimute	Distância	Confrontações	ABY-M-2622	-51°50'34.403"	-31°00'45.899"	24,40	ABY-M-2623	119°39'	1.335,73 m	Estrada Municipal da BR-116 a Pacheca	ABY-M-2623	-51°49'50.640"	-31°01'07.357"	24,25	ABY-M-2624	247°55'	1.310,89 m	CNS: 09.918-4/Mat. 12749/Promitente Comprador Hugo Bartz	ABY-M-2624	-51°50'36.440"	-31°01'23.356"	17,82	ABY-M-2625	297°43'	74,28 m	CNS: 09.918-4/Mat. 12749/Promitente Comprador Hugo Bartz	ABY-M-2625	-51°50'38.919"	-31°01'22.234"	18,65	ABY-M-2626	293°42'	17,7 m	CNS: 09.918-4/Mat. 20205/Mario Luiz Azzi Hoff	ABY-M-2626	-51°50'38.530"	-31°01'22.003"	18,59	ABY-M-2627	309°16'	33,96 m	CNS: 09.918-4/Mat. 20205/Mario Luiz Azzi Hoff	ABY-M-2627	-51°50'40.521"	-31°01'21.305"	18,42	ABY-M-2628	288°37'	62,61 m	CNS: 09.918-4/Mat. 20205/Mario Luiz Azzi Hoff	ABY-M-2628	-51°50'42.758"	-31°01'20.656"	17,78	ABY-M-2629	236°24'	1.226,93 m	CNS: 09.918-4/Mat. 20205/Mario Luiz Azzi Hoff	ABY-M-2629	-51°51'21.294"	-31°01'42.697"	17,80	ABY-P-4018	274°03'	169,52 m	Ocupante Rudolfo Bartz - Canal Irrigação	ABY-P-4018	-51°51'27.670"	-31°01'42.307"	17,85	ABY-M-2630	267°41'	441,91 m	Ocupante Rudolfo Bartz - Canal Irrigação	ABY-M-2630	-51°51'44.319"	-31°01'42.884"	19,06	ABY-M-2622	46°34'	2.553,19 m	CNS: 09.918-4/Mat. 19876/Wagner Bartz e Outros
De	Longitude	Latitude	Altitude	Para	Azimute	Distância	Confrontações																																																																																								
ABY-M-2622	-51°50'34.403"	-31°00'45.899"	24,40	ABY-M-2623	119°39'	1.335,73 m	Estrada Municipal da BR-116 a Pacheca																																																																																								
ABY-M-2623	-51°49'50.640"	-31°01'07.357"	24,25	ABY-M-2624	247°55'	1.310,89 m	CNS: 09.918-4/Mat. 12749/Promitente Comprador Hugo Bartz																																																																																								
ABY-M-2624	-51°50'36.440"	-31°01'23.356"	17,82	ABY-M-2625	297°43'	74,28 m	CNS: 09.918-4/Mat. 12749/Promitente Comprador Hugo Bartz																																																																																								
ABY-M-2625	-51°50'38.919"	-31°01'22.234"	18,65	ABY-M-2626	293°42'	17,7 m	CNS: 09.918-4/Mat. 20205/Mario Luiz Azzi Hoff																																																																																								
ABY-M-2626	-51°50'38.530"	-31°01'22.003"	18,59	ABY-M-2627	309°16'	33,96 m	CNS: 09.918-4/Mat. 20205/Mario Luiz Azzi Hoff																																																																																								
ABY-M-2627	-51°50'40.521"	-31°01'21.305"	18,42	ABY-M-2628	288°37'	62,61 m	CNS: 09.918-4/Mat. 20205/Mario Luiz Azzi Hoff																																																																																								
ABY-M-2628	-51°50'42.758"	-31°01'20.656"	17,78	ABY-M-2629	236°24'	1.226,93 m	CNS: 09.918-4/Mat. 20205/Mario Luiz Azzi Hoff																																																																																								
ABY-M-2629	-51°51'21.294"	-31°01'42.697"	17,80	ABY-P-4018	274°03'	169,52 m	Ocupante Rudolfo Bartz - Canal Irrigação																																																																																								
ABY-P-4018	-51°51'27.670"	-31°01'42.307"	17,85	ABY-M-2630	267°41'	441,91 m	Ocupante Rudolfo Bartz - Canal Irrigação																																																																																								
ABY-M-2630	-51°51'44.319"	-31°01'42.884"	19,06	ABY-M-2622	46°34'	2.553,19 m	CNS: 09.918-4/Mat. 19876/Wagner Bartz e Outros																																																																																								

Fonte: Elaborado pelo autor (2021)

4. MATERIAL E MÉTODOS

4.1 ELABORAÇÃO DO DOCUMENTO TEXTUAL COMO PROPOSTA DE REQUERIMENTO DIGITAL

Com o uso do Excel e com base no caso estudado, foi elaborada a proposta de requerimento digital em formulário de preenchimento de dados. Para a elaboração do modelo de requerimento proposto foram estudadas todas as etapas que envolvem o processo de averbação de georreferenciamento em ofício de registro imobiliário e a legislação pertinente.

Para descrever a qualificação pessoal do requerente obedeceu ao disposto no Provimento Nº 61 de 17 de outubro de 2017, exigindo a qualificação detalhada do proprietário e do profissional que está representando neste ato, o nome completo de todas as partes, número do CPF ou número do CNPJ; nacionalidade; estado civil, existência de união estável e filiação; profissão; domicílio e residência e endereço eletrônico, conforme Figura 15.

Figura 15 – Proposta de requerimento – Qualificação das partes requerentes

QUALIFICAÇÃO DAS PARTES	
PROFISSIONAL RESPONSÁVEL:	
Nome:	_____
Nacionalidade:	_____ CPF _____
Filiação: Mãe	_____
Pai	_____
Endereço Rua	_____
Número	_____ Bairro _____
CEP	_____ Município _____ UF _____
Endereço Eletrônico	_____
PROPRIETÁRIO:	
Nome:	_____
Nacionalidade:	_____ CPF/CNPJ _____
Filiação: Mãe	_____
Pai	_____
Endereço Rua	_____
Número	_____ Bairro _____
CEP	_____ Município _____ UF _____
Endereço Eletrônico	_____
Estado Civil	_____ Data Casamento _____
	Regime _____
Possui união estável	_____
CONJUGE:	
Nome:	_____
Nacionalidade:	_____ CPF/CNPJ _____
Filiação: Mãe	_____
Pai	_____
Endereço Rua	_____
Número	_____ Bairro _____
CEP	_____ Município _____ UF _____
Endereço Eletrônico	_____

Fonte: Elaborado pelo autor (2021).

Para manter o princípio da continuidade imobiliária prevista no art. 237 da Lei dos Registros Públicos nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 é indispensável à apresentação do

título de registro imobiliário e o ofício de Registro imobiliário a qual pertence, bem como suas confrontações indicando o atual e o antigo confrontante, conforme figuras 16 e 17.

Figura 16 – Proposta de requerimento – Apresentação atual do título de registro imobiliário.

TÍTULO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO

Código do Cartório (CNS):

Nº da Matrícula/Transcrição: Livro:

Descrever a confrontação conforme registro atual

Fonte: Elaborado pelo autor (2021).

Figura 17 – Proposta de requerimento – Correlação atual e antiga dos confrontantes

RELATORIO DE CONFRONTAÇÃO PELO PRINCÍPIO DE CONTINUIDADE	
O presente relatório das confrontações pelo princípio da continuidade foi elaborado para fins de aprimorar o assento registral, tornando-o mais claro, preciso e conciso, com a especificação e encadeamento dos títulos de registros (matrículas / transcrições) dos imóveis confrontantes .	
CONFRONTANTE ANTERIOR	CONFRONTANTE ATUAL

Fonte: Elaborado pelo autor (2021).

Nos casos em que o imóvel possuir divisa com bens públicos de uso comum do povo expressos no Provimento nº 14/2014-CGJ e para averbações de georreferenciamento, conforme recomendação nº 41 de 02 de julho de 2019 do Conselho Nacional de Justiça dispensando a anuência dos confrontantes, bastando à declaração do responsável técnico e do proprietário, foram elaboradas as declarações de conhecimento das mesmas, conforme expostos na figura 18.

Figura 18 – Proposta de requerimento – Declarações de confrontação

DECLARAÇÕES
<p>RESPEITO AOS BENS PÚBLICOS</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p>Foi respeitado integralmente os bens públicos, em conformidade com o art. 1º do Provimento nº 14/2014-CGJ, que assim, dispensa a obrigatoriedade da anuência dos entes administrativos e seus órgãos representativos para fins de retificação extrajudicial.</p> </div>
<p>RESPEITO DE LIMITES E CONFRONTAÇÕES</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p>Para fins do que dispõe Art. 213º, § 13º, da Lei 6015/73, alterado pela Lei 13.838, de 04 de junho de 2019, e Recomendação nº 41 de 02 de julho de 2019 do Conselho Nacional de Justiça, A INEXISTÊNCIA de conversão de posse em domínio e nem apropriação de imóveis de terceiros nos trabalhos realizados para identificação georreferenciada do imóvel, que assim, dispensa a obrigatoriedade da anuência dos confrontantes.</p> </div>

Fonte: Elaborado pelo autor (2021).

Com a finalidade de regularização através da averbação de georreferenciamento, deverão apresentar o certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR acompanhada da prova de quitação do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR, conforme alterações § 3º do Art. 22 da Lei no 4.947, de 6 de abril de 1966, previsto no Art. 1º da Lei 10.267, de 28 de agosto de 2001 e Art. 176, § 1º, 3 alínea a da Lei dos Registros Públicos nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, o requerimento proposto solicita o preenchimento dos dados do CCIR, sendo: o código do imóvel (SCNR/INCRA); UF sede; município sede; nome; CPF ou CNPJ e número de autenticidade. E ITR, sendo: o número do Imóvel na Receita Federal - NIRF; área; nome do contribuinte; CPF ou CNPJ do contribuinte; código de controle da certidão; data da emissão e hora da emissão, conforme expostos na figura 19.

Figura 19 – Proposta de requerimento – Apresentação de CCIR e ITR

CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR	
Código do Imóvel (SCNR/INCRA)	_____
UF Sede	_____
Município Sede	_____
Pessoa	_____
Física	_____
Jurídica	_____
CPF	_____
CNPJ	_____
Natureza	_____
Número de Autenticidade	_____
IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL - ITR	
Número do Imóvel na Receita Federal - NIRF	_____
Área	_____
Nome do Contribuinte	_____
CPF do Contribuinte	_____
Código de controle da certidão	_____
Data da Emissão	_____
Hora da Emissão	_____

Fonte: Elaborado pelo autor (2021).

Para efeitos legais da prestação de serviços, sendo a formalização do contrato entre o contratante e o profissional habilitado para assumir a responsabilidade técnica dos serviços de georreferenciamento de imóveis rurais é indispensável o preenchimento dos dados da anotação de responsabilidade técnica, sendo: Nome do responsável técnico; CPF; título profissional; conselho profissional; UF; número da Carteira e número da ART, como dispõe o art. 213 da Lei dos Registros Públicos nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme Figura 20.

Figura 20 – Proposta de requerimento – Apresentação da responsabilidade técnica - ART

RESPONSABILIDADE TÉCNICA	
Responsável técnico
CPF Título profissional
Conselho profissional	UF Carteira:
ART nº

Fonte: Elaborado pelo autor (2021).

4.2 APLICAÇÃO DO QUESTIONÁRIO AO REGISTRO DE IMÓVEIS.

Com o intuito de assemelhar-se a prática, o modelo de requerimento proposto foi encaminhado através da ferramenta de formulários do Google, ao Ofício de Registro de Imóveis da comarca de Camaquã – RS, o mesmo foi respondido pela Registradora substituta Ana Paula Jardim.

Juntamente com o questionário foi apresentada a legislação e para ilustração partiu-se do seguinte cenário:

- a) O imóvel objeto de averbação de georreferenciamento possui título de registro imobiliário com confrontações próprias;
- b) O profissional contratado para execução do georreferenciamento está legalmente habilitado, possuindo acesso ao sistema (SIGEF) através do certificado digital segundo os padrões da Infraestrutura de Chaves Públicas - ICP Brasil;
- c) Para efeitos legais a prestação de serviços, foi formalizado o contrato entre o contratante e o profissional, devidamente declarado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA com Anotação de Responsabilidade Técnica – ART;

- d) O imóvel rural está devidamente cadastrado no INCRA através do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR);
- e) O imóvel rural está devidamente cadastrado na receita federal para fins de imposto sobre a propriedade territorial rural (ITR);
- f) O imóvel objeto de averbação de georreferenciamento já possui certificação de georreferenciamento, com registro imobiliário pendente de averbação de georreferenciamento.

A entrevistada ao observar o modelo de requerimento proposto e a legislação, quando perguntado se para averbação do georreferenciamento em registro imobiliário, o profissional legalmente habilitado contratado para execução do georreferenciamento se enquadra na condição de interessado, ela respondeu: “Em princípio não. Porém, se o responsável técnico apresentar uma procuração do proprietário do imóvel com poderes específicos para promover as retificações pretendidas, sim é possível considerá-lo interessado”.

Quando perguntado se para averbação do georreferenciamento em registro imobiliário, o profissional contratado ao preencher o formulário de requerimento em formato digital via sistema SIGEF, conforme modelo de requerimento proposto, garante autenticidade e integridade perante o ofício de registro imobiliário, ela respondeu: “Sim”.

Quando perguntado se para averbação do georreferenciamento em registro imobiliário, a qualificação dos proprietários no formulário de requerimento proposto atende o Provimento Nº 61 de 17/10/2017, ela respondeu: “Sim”.

Quando perguntado se para averbação do georreferenciamento em registro imobiliário, os dados informados no formulário de requerimento proposto, referente à apresentação do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR e prova de quitação do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR, atende a Lei 10.267, de 28 de agosto de 2001, ela respondeu: “Não, pois ao preencher o formulário de requerimento não dispensa a apresentação dos mesmos”.

Quando perguntado se para averbação do georreferenciamento em registro imobiliário, os dados informados no formulário de requerimento proposto, referente à apresentação da anotação de responsabilidade técnica - ART atende a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, ela respondeu: “Sim”.

Quando perguntado se para averbação do georreferenciamento em registro imobiliário, o profissional contratado ao preencher o formulário proposto, expressando que foram respeitados os limites com os bens públicos e a inexistência de conversão de posse em domínio e nem apropriação de imóveis de terceiros nos trabalhos realizados para identificação

georreferenciada do imóvel, que assim, dispensa a obrigatoriedade de anuência dos confrontantes, a referida declaração é válida, ela respondeu: “Sim”.

Quando perguntado se para averbação do georreferenciamento em registro imobiliário, os dados informados no formulário de requerimento proposto, referente ao encadeamento dos títulos de registros (matrículas / transcrições) dos imóveis confrontantes, apresentando os confrontantes atuais e os antigos, atende o princípio da continuidade, ela respondeu: “Sim”.

5. RESULTADOS E DISCUSSÃO

Após analisar as respostas obtidas através do questionário, verificou-se que o profissional habilitado para efetuar o georreferenciamento com acesso restrito ao SIGEF utilizando o certificado digital, possui segurança jurídica para requerer a averbação de georreferenciamento junto ao registro imobiliário, porém não se enquadra na condição de interessado e deverá apresentar no anexo do requerimento proposto uma procuração do proprietário do título de propriedade com poderes específicos para promover a averbação e regularização junto ao registro imóveis. Diante disso, além de preencher as informações no modelo de requerimento proposto, é necessário à criação de uma aba para anexar a procuração digitalizada.

É possível argumentar a representação técnica e verbal do profissional pela simples aceitação do proprietário para a prática dos atos de georreferenciamento que acarreta a retificação imobiliária, firmados na ART para efeitos legais da prestação de serviço em que o profissional recebe poderes para a prática de atos necessários a concretização da tarefa objeto da contratação, podendo a Corregedoria Geral de Justiça, recomendar aos Oficiais de Registro de Imóveis promoverem a averbação do georreferenciamento providos do portal SIGEF.

O modelo de requerimento proposto atende as exigências legais de registro imobiliário no que dispõe o Provimento N° 61 de 17/10/2017 referente à qualificação pessoal do requerente e do proprietário, entretanto para comprovação das informações expostas, é necessário à criação de uma aba no modelo para anexar os documentos digitalizados.

A declaração de ciência de respeito dos limites que dispensa a anuência dos confrontantes, incluindo os limites com os bens públicos e a inexistência de conversão de posse em domínio e nem apropriação de imóveis de terceiros, apresentada no modelo de requerimento proposto atende as exigências legais do registro imobiliário.

Os dados informados no formulário de requerimento proposto, referente à apresentação da anotação de responsabilidade técnica – ART atende as exigências legais de registro imobiliário, porém como complemento é necessário à criação de uma aba no modelo para anexar a ART assinada e digitalizada.

Referente ao preenchimento dos dados do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR e prova de quitação do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR, o modelo de requerimento proposto não atende as exigências legais de registro imobiliário. Para que seja válido, o modelo proposto deverá apresentar a cópia digitalizada do CCIR e do ITR, sendo necessário à criação de uma aba para anexar os referidos documentos.

Para o princípio da continuidade de registro imobiliário, correlacionando os antigos

confrontantes descritos no título de registro imobiliário com os atuais confrontantes descritos no memorial descritivo e mapas certificados, o modelo de requerimento proposto atende as exigências legais de registro imobiliário.

Observando a interface de requerimento do sistema SIGEF, na aba registros, o profissional credenciado e o oficial de registro de imóveis atualmente interagem de forma parcial, utilizando o sistema somente para disponibilizar a cópia da matrícula com a averbação do georreferenciamento.

O modelo de requerimento proposto ao ser integrado ao sistema SIGEF na aba registro, ou em uma nova interface no mesmo sistema, proporciona a interação integral entre o profissional e representante do proprietário e o ofício de registro imobiliário.

6. CONCLUSÃO

O cotidiano prático do engenheiro cartógrafo e agrimensor além de exigir conhecimentos técnicos de levantamento topográfico georreferenciado e da elaboração de mapas e memoriais descritivos do imóvel, exige conhecimento jurídico, onde é fundamental o conhecimento da Lei dos Registros Públicos e das legislações que cercam a prática da regularização de imóveis rurais para o desempenho com excelência das atividades exercidas na profissão.

O modelo de requerimento proposto neste trabalho acadêmico estudou e propôs um formato digital, modernizando e padronizando o sistema de averbação de registro imobiliário de georreferenciamento, assim, facilitando e desburocratizando o atual processo, trazendo benefício para os profissionais, os oficiais de registro e aos proprietários dos títulos de registro. O modelo de requerimento proposto foi elaborado em formato simples no software Excel, sendo um referencial inicial a ser aprimorado com a linguagem de programação utilizada no sistema SIGEF.

Conclui-se que o modelo de requerimento proposto apresentou resultados eficientes e funcionais para a prática de averbação de georreferenciamento no ofício de registro imobiliário. Se implantado no sistema SIGEF, trarão benefícios os proprietários dos 84% dos imóveis rurais do território brasileiro pendentes de georreferenciamento e averbação em registro imobiliário e os profissionais que envolvem o processo.

REFERÊNCIAS

ALVES, Marcos Moraes; SOUZA, Alcione Wagner de; LANA, Fabiana de Araújo. GEORREFERENCIAMENTO: REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS. **Jornal de Engenharia, Tecnologia e Meio Ambiente**, Uberaba, v. 1, n. 2, p. 21-26. 2017.

BRASIL. **Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001**. Altera dispositivos das Leis nos 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, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e dá outras providências. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/L10267.htm>. Acesso em 22 maio 2021.

BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015consolidado.htm>. Acesso em 23 maio 2021.

BRASIL. **Decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002**. Regulamenta a Lei no 10.267, de 28 de agosto de 2001, que altera dispositivos das Leis nos. 4.947, de 6 de abril de 1966. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/2002/d4449.htm>. Acesso em: 15 maio 2021.

BRASIL. **Decreto 9.311, de 15 de março de 2018**. Regulamenta a Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, e a Lei nº 13.001, de 20 de junho de 2014, para dispor sobre o processo de seleção, permanência e titulação das famílias beneficiárias do Programa Nacional de Reforma Agrária. Disponível em < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/decreto/D9311.htm>. Acesso em 17 maio 2021.

BRASIL. **Portaria Nº 486 de 02 de setembro de 2013**. Homologa a 3ª Edição da Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais, o Manual Técnico de Posicionamento e o Manual Técnico de Limites e Confrontações. Disponível em < <https://www.colegioregistrals.org.br/wp-content/uploads/2013/10/PortariaINCRA486.pdf>>. Acesso em 22 maio 2021.

BRASIL. **Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994**. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm>. Acesso em 21 maio 2021.

BRASIL. **Lei 5194 de 24 de dezembro de 1966**. Regula o exercício das profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro-Agrônomo, e dá outras providências. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5194.htm#:~:text=LEI%20N%205.194%2C%20DE%2024%20DE%20DEZEMBRO%20DE%201966.&text=Regula%20o%20exerc%C3%ADcio%20das%20profiss%C3%B5es,Agr%C3%B4nomo%2C%20e%20d%C3%A1%20outras%20provid%C3%AAncias>. Acesso em 21 maio 2021.

BRASIL. **Lei 6496 de 7 de dezembro de 1997**. Institui a "Anotação de Responsabilidade Técnica " na prestação de serviços de engenharia, de arquitetura e agronomia; autoriza a criação, pelo Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CONFEA, de uma Mútua de Assistência Profissional; e dá outras providências. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6496.htm#:~:text=Institui%20a%20%20Anotação%20de%20Responsabilidade,Profissional%3B%20e%20d%C3%A1%20outras%20provid%C3%AAncias>. Acesso em 24 maio 2021.

BRASIL. “**Provimento nº 14/2014-CGJ**”. Trata da dispensa a obrigatoriedade da anuência dos entes administrativos e seus órgãos representativos para regularização de imóveis localizados na zona rural e que confrontam com áreas públicas. Disponível em <https://www.colegioregistrals.org.br/registro_de_imoveis/provimento-no-14-2014-cgj-retificacao-de-imovel-rural-artigo-530-a-da-cnnr/>. Acesso em 26 maio 2021.

BRASIL. “**A recomendação nº 41 de 02 de julho de 2019 do Conselho Nacional de Justiça**”. Dispõe sobre a dispensa dos Cartórios de Registro de Imóveis da anuência dos confrontantes na forma dos §§ 3º e 4º do art. 176 da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, alterada pela Lei n. 13.838, de 4 de junho de 2019. <https://atos.cnj.jus.br/files//recomendacao/recomendacao_41_02072019_04092019180109.pdf>. Acesso em 26 maio 2021.

CONFEA. **PL 2087/2004.** Disponível em < <http://normativos.confea.org.br/ementas/visualiza.asp?idEmenta=23366>>. Acesso em 24 nov. 2020.

CONFEA. **PL-1221/2010.** Disponível em < <http://normativos.confea.org.br/ementas/visualiza.asp?idEmenta=45545>>. Acesso em 24 maio 2021.

INCRA. **Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais, Manual Técnico de Posicionamento.** 3 ed, Brasília, 2013. Disponível em < https://sigef.incra.gov.br/static/documentos/manual_tecnico_posicionamento_1ed.pdf >. Acesso em 27 maio 2021.

INCRA. **Manual Técnico de Limites e Confrontações: Retificação do Registro de Imóveis.** 1 ed, Brasília, 2013. Disponível em < <https://www.colegioregistrals.org.br/wp-content/uploads/2013/10/Manual.pdf>>. Acesso em 21 maio 2021.

INCRA. **Dados Sobre a Estrutura Fundiária do Brasil – 2018,** 2018. Disponível em < <https://antigo.incra.gov.br/media/docs/estatisticas-imoveis-rurais/brasil-2018.pdf>>. Acesso em 13 junh. 2021.

ORLANDI NETO. **Retificação do registro de imóveis.** Imprensa: São Paulo, Oliveira Mendes, 1997.

RECEITA FEDERAL. **SIGEF - Sistema de Gestão Fundiária.** Disponível em < <http://receita.economia.gov.br/orientacao/tributaria/cadastros/portal-CNIR/manuais/sigef-sistema-de-gestao-fundiaria>>. Acesso em 16 maio 2021.