

Georreferenciamento de Imóvel Rural: o prazo está acabando!

1. A Obrigação de Georreferenciar

Nos termos dos §§3º e 4º do artigo 176 da Lei dos Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973), a descrição de todo imóvel rural deverá estar georreferenciada ao sistema geodésico brasileiro. Em termos mais simples, isso significa que todos os vértices do imóvel deverão estar identificados por coordenadas obtidas por GPS (localização com auxílio de satélite), de forma a resultar numa descrição técnica que determina, com grande precisão, o formato, a dimensão e a localização do imóvel.

Para georreferenciar um imóvel rural, serão necessários os seguintes passos (em resumo):

levantamento técnico do imóvel: feito por agrimensor credenciado pelo Incra;

certificação dos trabalhos técnicos: análise do “geo”, de competência do Incra; e

ingresso na matrícula do imóvel: análise do “direito”, de competência do Registrador Imobiliário.

2. Prazos Legais

O artigo 10 do Decreto nº 4.449/2002, com as alterações efetivadas pelo Decreto nº 5.570/2005, estipulou prazos para que os imóveis rurais sejam incluídos no novo sistema que envolve o cadastro estatal (Incra) e o registro de direitos (Registro de Imóveis).

Os prazos, cuja contagem inicial é o dia 20/11/2003 (§3º do artigo 10) e levam em conta a dimensão do imóvel rural, são os seguintes:

20/02/2004: área igual ou superior a 5.000 hectares;

20/11/2005: área de 1.000 a menos de 5.000 hectares;

20/11/2008: área de 500 a menos de 1.000 hectares; e

20/11/2011: área inferior a 500 hectares, ou seja, todos os demais imóveis rurais.

As datas acima são do último dia do prazo de carência, ou seja, a partir do dia seguinte ("the day after"), passa a valer a exigência do georreferenciamento.

3. Consequências do Não-Cumprimento da Norma

A lei não está obrigando ninguém a georreferenciar seu imóvel rural, nem está impondo sanções diretas a quem ficar inerte. Tecnicamente, a adaptação da descrição do imóvel rural pelo seu proprietário configura apenas um “ônus” imposto pela norma.

Isso significa que a única consequência para o titular do imóvel que não esteja georreferenciado (certificação do Incra e posterior ingresso na matrícula do Registro de Imóveis) é a impossibilidade de aliená-lo (por venda ou doação) ou de parcelar sua área. O seu proprietário não estará "à margem da lei" e sua desídia não caracteriza irregularidade, transgressão ou conduta desabonadora. A única crítica que pode ser feita a ele é a de ter causado a desvalorização (temporária) de seu próprio imóvel, ao deixá-lo de fora das facilidades do mercado.

Portanto, até o dia 20 de novembro deste ano, os imóveis com área inferior a 500 hectares podem ser vendidos sem que sua descrição esteja georreferenciada. Após essa data, tal alienação somente será possível após seu titular cumprir integralmente as novas regras.

4. Alerta Final: “não deixar para depois”

O único prazo carencial que ainda está em vigor é o último prazo da lei, que envolve todos os imóveis rurais com área inferior a 500 hectares, englobando a esmagadora maioria dos imóveis rurais existentes no país, afetando principalmente as regiões Sul e Sudeste do Brasil.

Esse prazo vencerá no dia 20 de novembro deste ano. Portanto, a partir do dia 21 de novembro, somente será possível efetuar registros de transferência ou de parcelamento de imóvel rural se sua descrição tabular estiver retificada pela técnica do georreferenciamento com prévia certificação do Incra.

Como já foi explicado, a obrigação de georreferenciar é apenas um ônus, não havendo punição (no sentido técnico da palavra) para quem não cumprir as novas regras. A verdade é que o “geo” poderá ser feito apenas quando o proprietário do imóvel resolver vendê-lo ou parcelá-lo. Mas seria isso uma boa ideia?

Não, de forma alguma. Essa ideia é péssima!

O problema de “deixar para depois” é que a necessidade de vender um imóvel costuma surgir de forma bastante imprevista, ou porque surgiu uma grande oportunidade de negócio (“sorte nos negócios”) ou devido a situações emergenciais pelas quais ninguém gostaria de passar (exemplo: necessidade de dinheiro para viabilizar uma inadiável e arriscada cirurgia). Como o procedimento para georreferenciar o imóvel costuma ser algo um pouco complicado e bastante demorado, o proprietário não conseguirá solucionar seu problema de uma hora para outra, podendo perder um grande negócio ou até ver-se numa situação extremamente delicada.

Diante de todo o exposto, o melhor conselho a ser dado agora aos titulares de imóveis rurais é o seguinte:

· **Providenciem, o quanto antes, o georreferenciamento de seu imóvel rural, consultando o registro de imóveis para saber a situação de seu bem imóvel e contratando um agrimensor credenciado pelo Incra para efetuar o levantamento.**

Uma forma que poderia baratear os custos seria a união de alguns proprietários de imóveis confrontantes, os quais, em conjunto, poderiam contratar os serviços de um mesmo agrimensor para efetuar, ao mesmo tempo, o levantamento de todos os seus imóveis. Isso facilitaria o serviço do agrimensor e dos proprietários, ou seja, essa união resultaria em um bom negócio para todos os interessados.

Boa sorte a todos!

Eduardo Augusto