



Elaboração	Jean Karlo Woiciechoski Mallmann Diretor do Registro de Imóveis da ANOREG/BA	Aprovação	Diretoria da ANOREG/BA, ARIBA e ATC/BA
Revisão	José Rubens da Silveira Filho Conselheiro da ARIBA	Data	06/junho/2019

RECOMENDAÇÃO CONJUNTA Nº 3, DE 06 DE JUNHO DE 2019

Recomenda aos Oficiais de Registro de Imóveis do Estado da Bahia a observância de procedimento padronizado quanto à retificação de área de imóveis rurais georreferenciados com certificação da poligonal no INCRA, de acordo com a Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais – 3ª Edição, constante do Sistema de Gestão Fundiária (SIGEF), e dá outras providências.

A ASSOCIAÇÃO DE NOTÁRIOS E REGISTRADORES DO ESTADO DA BAHIA (ANOREG/BA), a ASSOCIAÇÃO DE TITULARES DE CARTÓRIO DO ESTADO DA BAHIA (ATC/BA) e a ASSOCIAÇÃO DE REGISTRADORES DE IMÓVEIS DA BAHIA (ARIBA), no uso de suas atribuições legais e estatutárias, e

CONSIDERANDO as atribuições conferidas pelas disposições estatutárias destas entidades;

CONSIDERANDO a recente publicação da Lei Federal nº 13.838/19, a qual acrescentou o § 13 ao art. 176 da Lei Federal nº 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), “para dispensar a anuência dos confrontantes na averbação do georreferenciamento de imóvel rural”.

CONSIDERANDO que a “retificação de área georreferenciada” é espécie do gênero “retificação de área”, cuja especificidade é que contém as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis, de modo que os atos registrais



de georreferenciamento se tratam, em verdade, de atos registrais de retificação de área.

CONSIDERANDO, ademais, que a melhor doutrina explica que “a inclusão de descrição georreferenciada na matrícula de imóvel rural, mesmo sem a utilização de qualquer dispositivo específico do artigo 213 da LRP, é uma espécie de retificação de registro, e, como tal, encontra-se subordinada aos mesmos princípios referentes ao poder-dever de fiscalização, diligência e decisão pelo deferimento ou não do pedido, mesmo que os trabalhos técnicos tenham sido certificados pelo Incra” (EDUARDO AUGUSTO, Manual Básico de Retificação de Registro e Georreferenciamento, 2011, p. 17);

CONSIDERANDO que o sistema jurídico brasileiro homenageia expressamente o Princípio da Presunção de Boa-Fé (art. 2º, inc. II c/c 3º, inc. V e art. 113 do Código Civil), o qual recentemente passou a ser previsto como princípio inserto na Declaração de Direitos de Liberdade Econômica (art. 2º, inc. II e art. 3º, inc. V, da Medida Provisória nº 881, de 30/04/2019).

CONSIDERANDO o importante movimento de desburocratização dos serviços públicos e especialmente da atividade notarial e registral (Leis Federais nº 10.931/04, 11.441/17, 13.726/18, Provimentos do CNJ, etc.); bem como o dever dos delegatários em atuar na resolução voluntária do direito, fomentando, ademais, a excelência em suas atividades e buscando a solução mais eficaz e de acordo com a segurança jurídica e a legalidade.

CONSIDERANDO que a Lei Federal nº 13.838/19 teve por desiderato a simplificação do processo de georreferenciamento com poligonal certificada no INCRA, dispensando a assinatura dos confrontantes e aceitando a declaração da parte interessada, presumindo sua boa-fé.

CONSIDERANDO que a aludida lei estabeleceu que “Para a identificação de que tratam os §§ 3º e 4º deste artigo [art. 176 da LRP], é dispensada a anuência dos confrontantes, bastando para tanto a declaração do requerente de que respeitou os limites e as confrontações”, e; que na data da vigência da norma legal a precisão posicional fixada pelo INCRA é aquela prescrita na “Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais – 3ª Edição”, constante do Sistema de Gestão Fundiária (SIGEF); bem como ponderando que se deve aplicar aos atos registrais inerentes ao Cartório de Registro de Imóveis o Princípio do *Tempus*



Regit Actum.

CONSIDERANDO que a referida lei revogou tacitamente o disposto no § 6º do art. 9º do Decreto Executivo Federal nº 4.449/02, que exigia expressamente “declaração expressa dos confinantes de que os limites divisórios foram respeitados, com suas respectivas firmas reconhecidas” (revogação tácita decorrente de aplicação de critério cronológico e hierárquico).

CONSIDERANDO também que o referido texto legislativo é específico em relação à matéria atinente à retificação de área de imóveis rurais georreferenciados com certificação da poligonal no INCRA, afastando a aplicação do disposto no inc. II do art. 213 da Lei de Registros Públicos no que tange à exigência de assinatura dos confrontantes na planta ou a apresentação das respectivas cartas de anuência; bem assim ficando prejudicada, neste caso, a aplicação dos §§ 2º, 3º, 4º, 5º e 6º daquele preceptivo legal, que tratam sobre a notificação extrajudicial dos confrontantes (antinomia aparente resolvida pelo critério cronológico e da especialidade).

CONSIDERANDO que a interpretação sistemática da Lei de Registros Públicos denota a exigência de que a declaração do requerente de respeito dos limites e confrontações deve ser assinada sob sua responsabilidade civil e criminal, por instrumento particular com reconhecimento de firma ou por escritura pública (art. 9º, § 5º e 7º, do Decreto Executivo Federal nº 4.449/02).

CONSIDERANDO que a legislação em vigor exige expressamente a apresentação de “memorial descritivo elaborado, executado e assinado por profissional habilitado” (art. 176, § 3º, c/c art. 225, § 3º da LRP e art. 9º, § 5º, do Decreto Executivo Federal nº 4.449/02) e o Código de Normas e Procedimentos do Estado da Bahia determina que tais documentos devem ser assinados pelo referido profissional técnico “com firma reconhecida de todos os signatários” (art. 895 do CNP/BA), constituindo tal documento requisito legal para o deferimento da retificação de área georreferenciada.

CONSIDERANDO que o SIGEF emite digitalmente o memorial descritivo e a planta sem a assinatura do profissional técnico habilitado.



CONSIDERANDO que o encerramento e abertura de matrículas são atos registrares obrigatórios (art. 9º, § 5º, do Decreto Executivo Federal nº 4.449/02); bem como ponderando que eventuais ônus existentes na matrícula originária deverão ser transportados para a nova matrícula, por meio de averbação de transporte; e, sendo certo que tais atos registrares derivam de requerimento expresso do interessado para a realização do procedimento de retificação de área.

CONSIDERANDO, outrossim, que a Lei Estadual nº 12.373/11 foi modificada pela Lei Estadual nº 14.025/18, alterando e acrescentando disposições acerca da cobrança de emolumentos e taxas constantes da Tabela de Emolumentos III – Atos dos Oficiais de Registro de Imóveis, tendo incidência direta nos atos registrares tratados nesta Recomendação, em atenção especialmente ao Item XIV (averbação de georreferenciamento) e à aplicação do disposto na Nota Explicativa I, Item 30 c/c o Item III, que estabelece que “A abertura de matrícula, a requerimento do interessado, [...] sem que haja a prática de atos de registro ou averbação, [...] nos casos de georreferenciamento, será cobrada com base no item III desta Tabela [averbação sem valor econômico]”.

CONSIDERANDO que o Novo Código de Processo Civil (NCPC), aprovado pela Lei Federal nº 13.105/15, é aplicável supletiva e subsidiariamente aos processos administrativos e que a referida Lei Formal estabelece expressamente que “a norma processual não retroagirá e será aplicável imediatamente aos processos em curso, respeitados os atos processuais praticados e as situações jurídicas consolidadas sob a vigência da norma revogada” (art. 14 c/c art. 15 do NCPC).

CONSIDERANDO a integral manutenção dos dispositivos legais constantes do art. 213 da Lei de Registros Públicos, em relação aos demais casos de retificação de área.

CONSIDERANDO a necessidade de fornecer uma interpretação uníssona em todo o Estado da Bahia quanto à averbação de retificação de área de imóveis rurais georreferenciados com poligonal certificada no INCRA, constantes do SIGEF, de modo a buscar a uniformização de procedimentos e a aplicação da legislação para cumprir a sua finalidade e afastar eventuais prejuízos as partes.



CONSIDERANDO, por fim, que as associações de classe dos Notários e Registradores têm por finalidade, dentre outras, promover a divulgação de conteúdo jurídico de interesse dos associados, bem como assessorá-los quanto ao exercício profissional,

RECOMENDAM e ORIENTAM:

Art. 1º. A declaração do requerente de que respeitou os limites e as confrontações, firmada sob pena de responsabilidade civil e criminal, com firma reconhecida, dispensará a anuência dos confrontantes nos procedimentos de retificação de área georreferenciada de imóvel rural, com certificação da poligonal no INCRA, quando realizado de acordo com a Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais – 3ª Edição, constante do Sistema de Gestão Fundiária (SIGEF), disponível no web-site <https://sigef.incra.gov.br/>, ou em norma técnica mais atual que vier a substituí-la.

§ 1º. A dispensa da declaração dos confinantes independe do fato de haver ou não alteração da área ou da poligonal do imóvel constante da matrícula.

§ 2º. Pretendendo o requerente juntar cartas de anuência ou plantas assinadas pelos confrontantes ao processo de retificação de área, o Oficial de Registro deverá requisitar a apresentação de declaração por escrito de que os referidos documentos foram voluntariamente apresentados.

§ 3º. A anuência dos confrontantes será obrigatória nos procedimentos de retificação de área de:

I – imóveis urbanos, em quaisquer casos; e

II – imóveis rurais, ainda que georreferenciados, quando a planta e o memorial descritivo apresentados:

a) não contiverem a certificação da poligonal no INCRA; ou

b) contiverem certificação da poligonal no INCRA de acordo com Norma



Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais já revogada (1ª e 2ª Edição), tais como aqueles cadastrados no antigo Sistema Nacional de Certificação de Imóveis (SNCI), disponível no web-site <http://certificacao.incra.gov.br/Certifica/>.

§ 4º. Constando da matrícula imóvel rural georreferenciado sem certificação da poligonal no INCRA ou com certificação da poligonal em desacordo com a Norma Técnica vigente, quando de seu cadastro no SIGEF far-se-á a respectiva averbação para a inclusão da certificação atualizada da poligonal no INCRA, respeitado o disposto no § 11 do art. 213 da Lei de Registros Públicos.

Art. 2º. A apresentação da declaração do requerente de que respeitou os limites e as confrontações não isenta o Oficial de Registro de verificar se os limites e confrontações constantes de planta e memorial descritivo apresentados fazem correspondência com a descrição e localização do imóvel indicadas na matrícula, mediante análise comparativa.

Parágrafo único. O georreferenciamento não é modalidade de aquisição da propriedade. A existência de indícios de exclusão ou inclusão de área não regularizada poderá servir como fundamento para recusa da averbação, conforme convencimento do registrador.

Art. 3º. A declaração firmada pelo profissional técnico habilitado, sob pena de responsabilidade civil e criminal, com firma reconhecida, de que respeitou os limites e as confrontações, conforme indicações do requerente constitui requisito legal e obrigatório, não substituindo a declaração do requerente.

Parágrafo único. A declaração do profissional técnico habilitado poderá ser apresentada conjuntamente com a declaração do requerente.

Art. 4º. Para a realização dos atos registrais de que trata esta Recomendação, far-se-á, além de eventuais outras averbações necessárias para sanear a matrícula (CCIR, NIRF, CAR, dados pessoais, dados do imóvel, etc.), quando for o caso:

I – na matrícula originária: a averbação de georreferenciamento e a averbação de encerramento da matrícula;

II – na matrícula nova: a abertura da matrícula, constando a descrição



retificada.

§ 1º. A informação da certificação da poligonal no INCRA do imóvel rural georreferenciado constará da própria averbação de georreferenciamento, na matrícula originária, bem como da identificação do imóvel na nova matrícula aberta, sendo prescindível outra averbação com esta finalidade.

§ 2º. Cobrar-se-á 1 (um) DAJE de “averbação de georreferenciamento” (Código 13230) para a promoção do referido ato registral.

§ 3º. O encerramento e abertura de matrícula decorrem do requerimento do interessado para a realização da averbação de georreferenciamento, devendo ser pago DAJE de “averbação sem valor econômico” (Código 09016) para cada um dos referidos atos registrais (Item III c/c Nota Explicativa I, Item 30, da Tabela de Emolumentos III).

§ 4º. A averbação de transporte de eventuais ônus constantes da matrícula originária, será cobrada como “averbação sem valor econômico”, independentemente de o ato registral possuir ou não conteúdo financeiro.

Art. 5º. Quando for o caso de desmembramento ou parcelamento do imóvel rural georreferenciado com certificação da poligonal no INCRA, cobrar-se-á 1 (um) DAJE de “averbação de georreferenciamento” (Código 13230) para cada desdobro (ato conjunto de desmembramento e georreferenciamento), praticando-se os atos registrais na matrícula originária e, ato contínuo, promovendo-se a averbação de encerramento da matrícula com a consequente abertura das matrículas das respectivas parcelas.

Parágrafo único. O encerramento e abertura de matrícula decorrem do requerimento do interessado para a realização da averbação de georreferenciamento, devendo ser pago DAJE de “averbação sem valor econômico” (Código 09016) para cada um dos referidos atos registrais (Item III c/c Nota Explicativa I, Item 30, da Tabela de Emolumentos III), não se aplicando o Item V da Tabela de Emolumentos III.

Art. 6º. Havendo necessidade de georreferenciamento da área global do imóvel rural e tendo o requerente apresentado pedido de desmembramento ou parcelamento georreferenciado já certificado no INCRA, em que os respectivos



memoriais descritivos e as plantas das parcelas estiverem previamente individualizadas no SIGEF, deverá ser realizada primeiramente a averbação de georreferenciamento da área global, devendo posteriormente serem realizadas as respectivas averbações de desmembramento ou parcelamento georreferenciados.

Parágrafo único. Neste caso, para a promoção da averbação de georreferenciamento da área global do imóvel, o Oficial de Registro poderá, a seu prudente critério, aceitar planta e memorial descritivo da área global sem a certificação no INCRA, desde que contemple estritamente a área das parcelas desmembradas e/ou parceladas.

Art. 7º. Quando se verificar que o imóvel descrito na matrícula possui área descontínua, sendo cortado por outros imóveis públicos ou particulares (estradas, rodovias, ferrovias, rios navegáveis, terrenos de terceiros, etc.), far-se-á, na matrícula originária, 1 (uma) averbação de georreferenciamento para cada área individualizada, não se exigindo, por absoluta impossibilidade, a prévia retificação da área global.

Art. 8º. Para fins de verificação da obrigação legal de identificação do imóvel georreferenciado com certificação da poligonal no INCRA deve-se tomar em conta:

I - a área global do imóvel antes do desmembramento ou parcelamento;

II – a área global do imóvel após o remembramento ou unificação.

Parágrafo único. Uma vez constante do fôlio real a certificação da poligonal no INCRA de imóvel rural georreferenciado, os desmembramentos, parcelamentos, remembramentos e unificações também deverão ser certificados, ainda que a área resultante do imóvel não esteja dentro das hipóteses de obrigatoriedade da certificação da poligonal no INCRA constante do art. 10 do Decreto nº 4.449/02.

Art. 9º. Quando for verificada mudança considerável na área ou na formatação da poligonal do imóvel, o Oficial de Registro poderá exigir a apresentação de declaração de esclarecimento, firmada pelo requerente e pelo profissional técnico habilitado, e/ou laudo técnico complementar.



Parágrafo único. O aumento ou diminuição de área considerável não é motivo por si só para indeferimento da averbação. Deverá o Oficial verificar a existência de indícios de exclusão ou inclusão de área não regularizada, atentando-se em especial às situações em que não houve a localização dos proprietários tabulares, com a verificação da situação jurídica dos ocupantes.

Art. 10. O deferimento do procedimento de retificação de área dependerá do cumprimento dos requisitos legais e do convencimento do Oficial de Registro, na forma da Lei de Registros Públicos e da legislação processual.

Parágrafo único. Em caso de indeferimento, deverá ser expedida nota devolutiva em que o Oficial de Registro indicará na decisão as razões da formação de seu convencimento e, sempre que possível, informará os meios de o requerente sanear a matrícula e/ou cumprir as exigências legais.

Art. 11. Havendo indícios de grilagem de terras, fraude procedimental, declaração falsa ou cometimento de qualquer outro ato ilícito, o Oficial de Registro comunicará de ofício o Juiz Corregedor Permanente. Se verificar a exigência de crime de ação pública, remeterá também ao Ministério Público as cópias e os documentos necessários.

Art. 12. Em qualquer hipótese prevista nesta Recomendação, poderá o Oficial de Registro requisitar a apresentação de documentos complementares, especialmente como meios de prova, mediante nota devolutiva fundamentada.

Art. 13. Em aplicação da Lei 13.838/19, também não será obrigatória a anuência dos Entes Públicos, União, Estados, Municípios e DF, bem como suas entidades administrativas e órgãos representativos, quando o imóvel rural for lindeiro a imóvel de domínio público, devendo, em caso de rio navegável, correntes ou depósitos hídricos (rio, sanga, arroio, lago, mar, etc.), ser respeitada a faixa do leito denominada "terreno reservado" a que alude o art. 14 do Código de Águas; e, em caso de estradas, rodovias, ferrovias e outras vias de circulação, a faixa de domínio público e a área *non aedificandi*, de acordo com a norma aplicável.

Parágrafo único. O requerente e o profissional técnico habilitado firmarão declaração, a ser arquivada no processo, de que a medição respeitou plenamente as divisas com as áreas, terrenos reservados, faixas de domínio e área *non*



aedificandi de imóveis públicos previstas no item anterior, inclusive quanto à inexistência de sobreposição de área pública, devendo os trabalhos técnicos apontarem as distâncias exigidas pela legislação.

Art. 14. Aplica-se também o disposto nesta Recomendação aos procedimentos de georreferenciamento vigentes que foram protocolados antes do advento da Lei Federal nº 13.838/19.

Art. 15. A interpretação desta Recomendação deve ser realizada conjuntamente com a legislação em vigor e o Código de Normas e Procedimentos do Estado da Bahia.

Art. 16. Esta Recomendação entra em vigor na data de sua publicação.

Salvador/BA, 06 de junho de 2019.

OTÁVIO CÂMARA DE QUEIROZ

Presidente da ANOREG/BA

JEAN KARLO WOICIECHOSKI MALLMANN

Diretor do Registro de Imóveis da ANOREG/BA

LUCIANA CRISTINA MINARÉ PEREIRA

Presidente da ATC/BA

PEDRO ÍTALO DA COSTA BACELAR

Diretor do Registro de Imóveis da ATC/BA

ANDREA MARIA PINHATE

Presidente da ARIBA

JOSÉ RUBENS DA SILVEIRA FILHO

Conselheiro da ARIBA