

# MANUAL PARA GESTÃO DA CERTIFICAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS

1ª Edição



Brasília

2013



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**  
**MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO**  
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA  
Diretoria de Ordenamento da Estrutura Fundiária  
Coordenação Geral de Cartografia

# **Manual para Gestão da Certificação de Imóveis Rurais**

**1ª Edição**

Brasília  
2013

**DILMA VANA ROUSSEFF**  
Presidente da República

**GILBERTO JOSÉ SPIER VARGAS**  
Ministro do Desenvolvimento Agrário

**CARLOS MÁRIO GUEDES DE GUEDES**  
Presidente do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária

**RICHARD MARTINS TORSIANO**  
Diretor de Ordenamento da Estrutura Fundiária

**WILSON SILVA JÚNIOR**  
Coordenador Geral de Cartografia

**EQUIPE RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO:**

**ACILAYNE FREITAS DE AQUINO**  
Analista em Reforma e Desenvolvimento Agrário – Engenheira Agrimensora

**AILTON CARDOSO TRINDADE**  
Técnico em Reforma e Desenvolvimento Agrário – Técnico em Agrimensura

**DÉRISSON LISBÔA NOGUEIRA**  
Analista em Reforma e Desenvolvimento Agrário – Engenheiro Agrimensor

**FÁBIO PAGLIOSA ULKOWSKI**  
Analista em Reforma e Desenvolvimento Agrário – Engenheiro Cartógrafo

**HELIOMAR VASCONCELOS**  
Analista em Reforma e Desenvolvimento Agrário – Engenheiro Agrimensor

**KILDER JOSÉ BARBOSA**  
Analista em Reforma e Desenvolvimento Agrário – Engenheiro Agrimensor

**MIGUEL PEDRO DA SILVA NETO**  
Analista em Reforma e Desenvolvimento Agrário – Engenheiro Cartógrafo

**OSCAR OSÉIAS DE OLIVEIRA**  
Analista em Reforma e Desenvolvimento Agrário – Engenheiro Agrimensor

**ROBERTO NERES QUIRINO DE OLIVEIRA**  
Analista em Reforma e Desenvolvimento Agrário – Engenheiro Cartógrafo

---

## SUMÁRIO

LISTA DE FIGURAS.....	ii
1 INTRODUÇÃO .....	3
2 OBJETIVO.....	4
3 AÇÕES DE CERTIFICAÇÃO.....	5
3.1 Mediante requerimento de credenciado ou de oficial de registro .....	5
3.2 Mediante requerimento de terceiro ou <i>ex officio</i> .....	5
4 DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO .....	7
4.1 Desmembramento/parcelamento .....	7
4.2 Remembramento.....	7
5 CANCELAMENTO E RETIFICAÇÃO.....	8
5.1 Cancelamento .....	8
5.2 Retificação.....	12
6 SOBREPOSIÇÃO COM POLÍGONO NÃO CERTIFICADO POR MEIO DO SIGEF ...	13
6.1 Sobreposição com polígono do cadastro georreferenciado .....	13
6.2 Sobreposição com polígono não pertencente ao cadastro georreferenciado.....	13
7 CONCLUSÃO DO PROCEDIMENTO .....	14
7.1 Relatório.....	14
7.2 Sanções administrativas.....	14
7.2.1 Advertência ao credenciado.....	15
7.2.2 Suspensão do credenciamento .....	15
7.2.3 Descredenciamento .....	16

## LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Parcela deslocada em relação ao imóvel objeto do título de domínio.....	9
Figura 2 – Parcela completamente deslocada em relação ao imóvel objeto do título de domínio. ....	9
Figura 3 – Parcela certificada extrapola o imóvel objeto do título de domínio.....	10
Figura 4 – Parcela certificada não contempla parte do imóvel objeto do título de domínio .....	10
Figura 5 – Parcela corresponde à parte de um imóvel em condomínio.....	11
Figura 6 – Representação de limites sinuosos.....	11

## 1 INTRODUÇÃO

A certificação de poligonais referentes a limites de imóveis rurais é um instrumento instituído por lei para garantir a inexistência de multiplicidade de títulos referentes à mesma área (sobreposição entre polígonos), conferindo maior segurança jurídica, inibindo a grilagem de terras e permitindo uma eficiente gestão da malha fundiária.

No ato de certificação atesta-se que a poligonal referente aos limites do imóvel rural não se sobrepõe a nenhuma outra constante do cadastro georreferenciado do INCRA e que o memorial descritivo atende às exigências técnicas, conforme definido no parágrafo 5º do artigo 176 da Lei nº. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, incluído pela Lei nº 11.952, 25 de junho de 2009.

A verificação da consistência dos dados e subsequente conferência de eventual sobreposição são realizadas por meio do Sistema de Gestão Fundiária (SIGEF), que gera automaticamente<sup>1</sup> as peças técnicas certificadas (planta e memorial descritivo).

Os casos de desmembramento, remembramento, retificação, cancelamento e sobreposição com polígonos não certificados pelo SIGEF serão analisados por membros dos Comitês Regionais de Certificação, utilizando-se como ferramenta principal o SIGEF.

Efetuada as análises das ações acima descritas, se forem evidenciados erros ou falhas por parte do credenciado, o mesmo poderá sofrer sanções administrativas determinadas pelo Comitê Regional de Certificação (CRC) e Comitê Nacional de Certificação e Credenciamento.

---

<sup>1</sup> As peças técnicas são geradas com base no arquivo digital enviado pelo credenciado, contendo informações relativas aos vértices, limites, confrontações, identificação do imóvel no registro de imóveis, código do imóvel no SNCR e identificação do proprietário.

## 2 OBJETIVO

Estabelecer os procedimentos a serem realizados pelo INCRA para promover a gestão da certificação de imóveis rurais, em atendimento ao parágrafo 5º do artigo 176, da Lei nº. 6.015/73:

“§ 5º Nas hipóteses do § 3º, **cabará ao INCRA certificar** que a poligonal objeto do memorial descritivo **não se sobrepõe a nenhuma outra constante de seu cadastro georreferenciado** e que o **memorial atende às exigências técnicas**, conforme ato normativo próprio.”

### 3 AÇÕES DE CERTIFICAÇÃO

As ações de certificação são executadas por meio do SIGEF, sendo algumas delas de forma automática e outras com intervenção dos Comitês Regionais de Certificação.

A intervenção do CRC é necessária nos casos de desmembramento, parcelamento, remembramento, retificação e cancelamento de parcelas certificadas. Além desses, também devem ser tratados pelo CRC os requerimentos de análise de sobreposição com polígonos não certificados pelo SIGEF.

O CRC realizará a análise das situações previstas neste capítulo, mediante requerimento de credenciado, de oficial de registro, de terceiros ou *ex officio*, conforme especificado a seguir.

#### 3.1 MEDIANTE REQUERIMENTO DE CREDENCIADO OU DE OFICIAL DE REGISTRO

O requerimento deverá ser processado por meio do SIGEF, no qual o credenciado ou o oficial de registro preencherá formulário eletrônico referente à solicitação.

Neste caso, o CRC realizará as seguintes tarefas:

- a) Formalizar um processo administrativo, com autuação de todos os documentos relacionados à análise do caso;
- b) Analisar a justificativa e a documentação apresentada;
- c) Havendo necessidade, requerer documentação complementar;
- d) Havendo necessidade, realizar diligência em campo; e
- e) Emitir parecer conclusivo.

Em qualquer tempo o(s) credenciado(s) envolvido(s) no processo (tanto o requerente quanto o responsável técnico pela parcela certificada, na hipótese de não se tratar da mesma pessoa), poderá(ão) ser notificado(s) pelo Comitê de Certificação. As notificações encaminhadas ao requerente serão atendidas no prazo de 30 (trinta) dias, sobre pena de indeferimento do pedido.

#### 3.2 MEDIANTE REQUERIMENTO DE TERCEIRO OU EX OFFICIO

A seguir estão algumas situações em que o CRC deverá/poderá realizar análise, mesmo sem a iniciativa do credenciado ou do oficial:

- a) Requisição judicial;



- b) Indício de erro em parcela certificada;
- c) Certificações sem dados de registro informado<sup>2</sup>; e
- d) Denúncia de erro ou falha na certificação.

Nas situações descritas neste tópico, o CRC deverá:

- a) Formalizar um processo administrativo, com autuação de todos os documentos relacionados à análise do caso;
- b) Preencher formulário eletrônico (disponível no SIGEF) referente à situação a ser apreciada;
- c) Apresentar a justificativa para realização desta análise;
- d) Havendo necessidade, solicitar do credenciado dados e documentação complementar para subsidiar a análise;
- e) Havendo necessidade, realizar diligência em campo; e
- f) Emitir parecer conclusivo.

---

<sup>2</sup> No ato da certificação não são validados os dados referentes a matrícula/transcrição e proprietário. Após a certificação, caberá ao credenciado ou ao oficial de registro de imóveis informar o número da nova matrícula correspondente à parcela, bem como o(s) respectivo(s) proprietário(s).

## 4 DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO

O pedido de desmembramento/parcelamento ou remembramento será analisado pelo CRC, conforme definido nos itens a seguir.

### 4.1 DESMEMBRAMENTO/PARCELAMENTO

Para efeitos deste documento considera-se como desmembramento/parcelamento a ação de fracionar uma parcela certificada.

Além das análises comuns a um processo de certificação, o SIGEF verificará automaticamente o seguinte:

- a) Se todos os vértices da parcela objeto de desmembramento (parcela de origem) estão contidos nas parcelas que serão desmembradas;
- b) Se os novos vértices inseridos nas parcelas confrontantes são os mesmos inseridos no perímetro do desmembramento, nos casos em que houver inclusão de vértices em alinhamentos de parcelas confrontantes certificadas.

Após a validação dos dados pelo SIGEF, o CRC efetuará as seguintes análises:

- a) Verificar se as parcelas desmembradas são contíguas e se não existem espaços vazios entre as mesmas;
- b) Verificar se houve a inclusão de vértices entre alinhamentos da parcela de origem. Neste caso, o analista deverá verificar a coerência com o perímetro de origem e com a parcela confrontante já certificada (quando for o caso), podendo utilizar a documentação anexada ao pedido para esta avaliação.

### 4.2 REMEMBRAMENTO

Para efeito deste documento considera-se como remembramento a ação de fundir duas ou mais parcelas certificadas.

O SIGEF fará automaticamente a fusão das parcelas já certificadas, gerando as peças técnicas referentes à parcela resultante.

## 5 CANCELAMENTO E RETIFICAÇÃO

A análise do pedido de cancelamento ou retificação será feita pelo CRC, conforme definido nos itens a seguir.

### 5.1 CANCELAMENTO

Para efeito deste documento considera-se como cancelamento a exclusão do banco de dados de parcela certificada, em decorrência da detecção de erro ou falha na respectiva geometria.

No pedido de cancelamento o solicitante preencherá formulário eletrônico no qual deverão ser informados a justificativa e os dados de endereço do proprietário, com a possibilidade de anexar documentos que darão respaldo à argumentação.

Quando o pedido for realizado por um credenciado, este poderá enviar arquivo digital referente à nova parcela isenta de erros.

Após o envio da solicitação, o responsável técnico pela parcela certificada será notificado por meio eletrônico.

Ao iniciar o processamento da solicitação, o CRC notificará o proprietário para manifestação no prazo de 30 (trinta) dias, a contar do recebimento da correspondência registrada.

Após a manifestação do proprietário ou decorrido o prazo definido no parágrafo anterior, o CRC julgará a procedência do pedido, levando em consideração as manifestações do proprietário e do credenciado (quando houver). Havendo necessidade, o CRC deverá solicitar informações complementares para subsidiar sua análise.

**IMPORTANTE: Ressalta-se que aspectos relacionados ao domínio do imóvel são de competência do oficial de registro de imóveis.**

Ocorrerá o deferimento do pedido se for constatado erro ou falha na parcela certificada, conforme especificações a seguir:

- a) Parcela certificada não possui título de domínio válido.
- b) Divergência, maior que três sigmas, entre os valores de coordenadas de um ou mais vértices da parcela certificada em relação ao valor apurado pelo CRC.

c) Parcela certificada está deslocada em relação ao imóvel objeto do título de domínio.



Figura 1 – Parcela deslocada em relação ao imóvel objeto do título de domínio<sup>3</sup>

d) Parcela certificada está completamente deslocada em relação ao imóvel objeto do título de domínio.

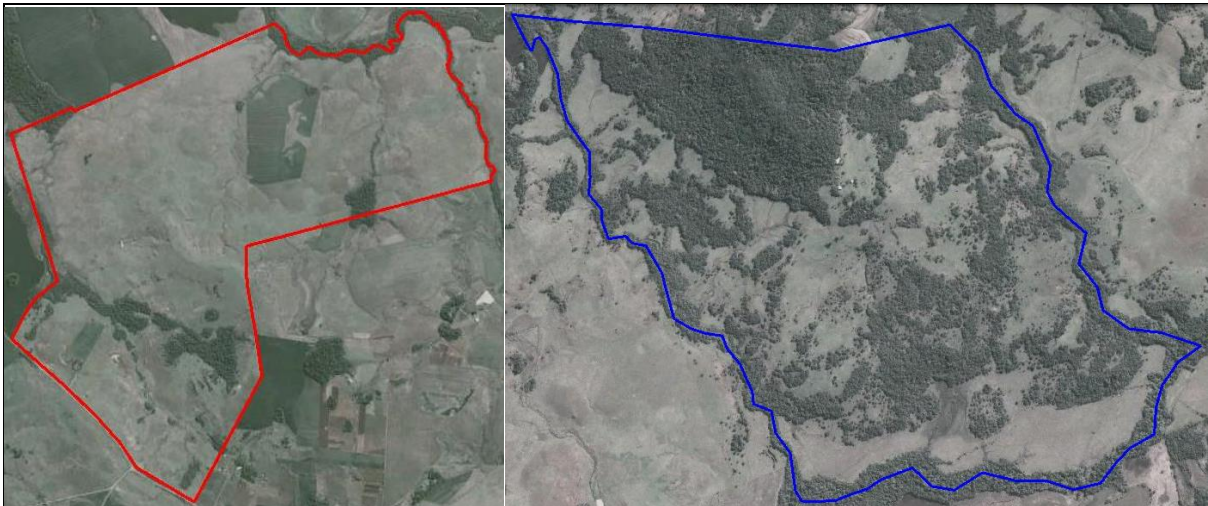


Figura 2 – Parcela completamente deslocada em relação ao imóvel objeto do título de domínio.

<sup>3</sup> As situações representadas nas figuras não são reais, estão sendo usadas apenas para ilustrar diferentes tipos de erros. Nas figuras 1, 2, 3, 4 e 5, as linhas em vermelho representam os limites de parcelas certificadas equivocadamente e as linhas em azul os limites das parcelas referentes a real localização do imóvel objeto do título de domínio.

e) Trecho do limite da parcela certificada extrapola o limite do imóvel objeto do título de domínio.



Figura 3 – Parcela certificada extrapola o imóvel objeto do título de domínio

f) Parcela certificada não contempla parte do imóvel objeto do título de domínio.

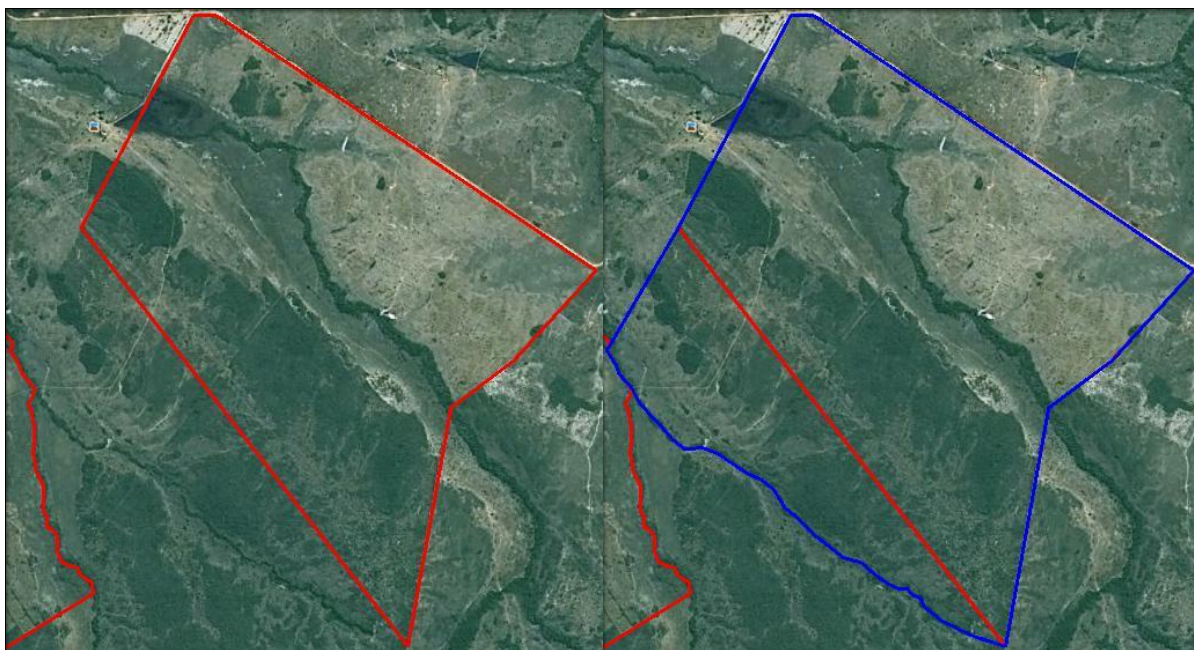


Figura 4 – Parcela certificada não contempla parte do imóvel objeto do título de domínio

g) Parcela certificada corresponde à área de apenas um ou parte dos condôminos de uma mesma matrícula.



Figura 5 – Parcela corresponde à parte de um imóvel em condomínio

h) Trecho de limite da parcela certificada não espelha de forma fidedigna à realidade de campo, não representando adequadamente as mudanças de direção (sinuosidade) do elemento que caracteriza em campo os limites do imóvel.

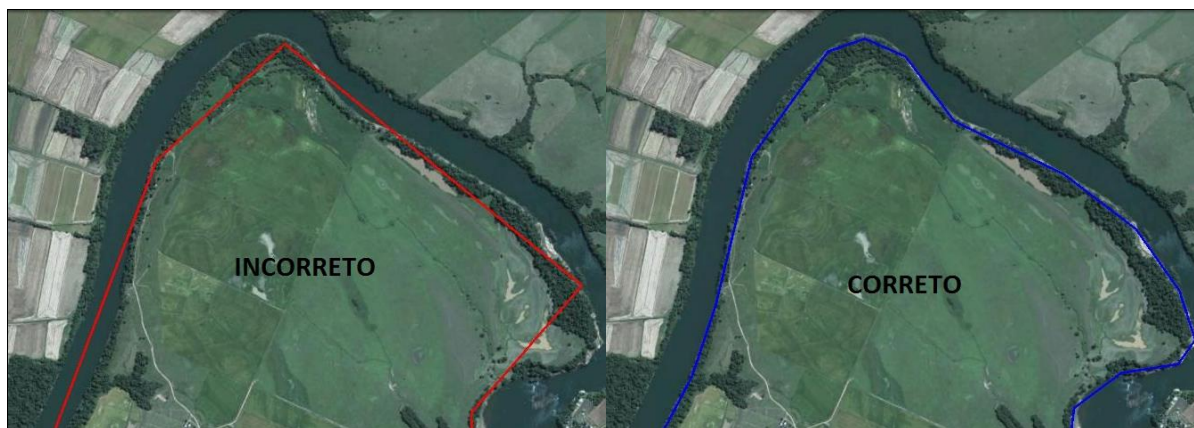


Figura 6 – Representação de limites sinuosos

Nas situações em que os elementos técnicos disponíveis não forem suficientes para conclusão da análise, o CRC poderá demandar a realização de diligência em campo para dirimir dúvida quanto ao requerimento apresentado.

Não sendo constatada nenhuma das evidências que demandem o cancelamento da certificação ou não havendo possibilidade de emitir parecer conclusivo, o requerimento será indeferido.

Em qualquer situação, ao final do processamento do pedido, o teor da decisão será levado ao conhecimento do(s) credenciado(s) (requerente e responsável técnico pela parcela retificada), do proprietário e do oficial de registro.

### 5.2 RETIFICAÇÃO

A retificação é o ato praticado pelo INCRA com o propósito de corrigir falhas relacionadas aos atributos de parcelas certificadas, não provocando modificação na sua geometria. Os atributos que podem ser retificados são:

- a) Identificação do detentor: nome/razão social e CPF/CNPJ;
- b) Identificação da área: denominação, código do imóvel, código do cartório (CNS), matrícula e município;
- c) Atributos dos vértices: código do vértice, valores de precisão e método de posicionamento; e
- d) Atributos dos limites: tipo de limite e confrontações (CNS, matrícula e descritivo).

O credenciado pode demandar a retificação de qualquer um dos atributos. A atuação do oficial de registro fica restrita a: identificação do detentor, identificação da área e confrontações.

O SIGEF verificará preliminarmente a consistência dos dados enviados. Detectada inconsistência, será disponibilizado relatório referente aos erros e a inserção do requerimento será rejeitada.

Efetivado o requerimento, o CRC decidirá sobre a solicitação com base na justificativa e na documentação anexada.

Em qualquer situação, ao final do processamento do pedido, o teor da decisão será levado ao conhecimento do(s) credenciado(s) (requerente e responsável técnico pela parcela retificada) e do oficial de registro.

## **6 SOBREPOSIÇÃO COM POLÍGONO NÃO CERTIFICADO POR MEIO DO SIGEF**

### **6.1 SOBREPOSIÇÃO COM POLÍGONO DO CADASTRO GEORREFERENCIADO<sup>4</sup>**

Nos casos de sobreposição com polígono do cadastro georreferenciado, o CRC verificará se aquele está de acordo com o memorial descritivo certificado. Em caso negativo, o CRC excluirá o polígono e incluirá um novo correspondente ao memorial descritivo certificado.

Realizado o procedimento descrito no parágrafo anterior e permanecendo a sobreposição, a certificação não será processada. Se o credenciado entender que o trabalho executado por ele está de acordo com as exigências técnicas e que a sobreposição se deve a erro ou falha na parcela certificada, deverá proceder conforme item 5.1.

### **6.2 SOBREPOSIÇÃO COM POLÍGONO NÃO PERTENCENTE AO CADASTRO GEORREFERENCIADO**

Polígonos não pertencentes ao cadastro georreferenciado são aqueles contidos na base de dados do INCRA, que não possuem certificação. Tais polígonos são provenientes de bases de dados do INCRA (Projetos de Assentamento e Territórios Quilombola) e de outras instituições (Terras Indígenas, Unidade de Conservação, dentre outros).

O CRC atuará na análise dos casos de sobreposição com polígonos pertencentes à base de dados do INCRA. As demais instituições atuarão nos casos que envolvam suas respectivas bases de dados.

Quando a sobreposição for decorrente da imprecisão posicional da base de dados, não haverá impedimento para certificação da parcela enviada, o que será atestado pelas instituições competentes, em atuação coordenada.

Nas situações em que os elementos técnicos disponíveis forem insuficientes para conclusão da análise, o CRC poderá realizar diligência em campo para dirimir dúvida.

Sendo confirmada a sobreposição ou não havendo possibilidade de emitir parecer conclusivo, o requerimento será indeferido.

---

<sup>4</sup> O cadastro georreferenciado do INCRA, a que se refere o parágrafo 5º do artigo 176 da Lei 6.015/73, é composto por parcelas certificadas.



## 7 CONCLUSÃO DO PROCEDIMENTO

Após regular instrução, o procedimento será concluído com a elaboração de relatório e a deliberação a respeito da procedência do pedido, bem como da pertinência da aplicação de sanções ao credenciado, nos termos seguintes.

### 7.1 RELATÓRIO

O analista responsável por conduzir o andamento das solicitações a que se refere este manual elaborará relatório, redigido em linguagem clara e objetiva, contendo minimamente:

- a) A exposição dos elementos que motivaram o pedido;
- b) Os dados e informações que subsidiaram a conclusão do caso;
- c) O apontamento de falhas ou erros, que porventura forem detectados;
- d) A postura do credenciado em relação à solução do problema (quando houver);
- e) A recomendação de deferimento ou indeferimento do pedido ao CRC (órgão competente para a decisão), nos casos de cancelamento ou de desmembramento que envolva a alteração na geometria de parcela certificada. Nas demais situações, deverá constar no relatório a decisão do próprio analista;
- f) A proposta de aplicação de sanção ao credenciado, quando cabível, de acordo com os critérios definidos no tópico 7.2.

### 7.2 SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

No caso em que a parcela certificada for objeto de requerimento efetuado após a publicação deste manual e com base no relatório técnico, o CRC poderá propor sanção ao responsável técnico pela parcela certificada.

Também caberá sanção ao credenciado que efetuar requerimento (de qualquer uma das ações previstas neste manual) manifestamente infundado.

As sanções podem ser decorrentes de erros nos serviços de georreferenciamento, nos procedimentos de certificação e requerimentos indevidos, caracterizadas como: advertência, suspensão ou descredenciamento.

As advertências serão aplicadas diretamente pelo CRC, já os casos de suspensão ou descredenciamento serão propostos pelo CRC e aplicados pelo Comitê Nacional de Certificação.

Nos casos de aplicação de sanções de suspensão ou descredenciamento, o INCRA deverá relatar a situação ao CREA, para adoção das medidas disciplinares que o conselho entender cabíveis.

A definição da sanção aplicável levará em consideração a gravidade objetiva do erro constatado, a intenção identificada e a disposição do credenciado em mitigar os prejuízos causados, conforme detalhado nos tópicos a seguir.

### **7.2.1 Advertência ao credenciado**

A advertência será aplicada no caso de requerimento manifestamente infundado, de erro na execução do georreferenciamento ou no procedimento de certificação, quando não ficar evidenciada a má-fé do credenciado e a extensão do dano for de proporções reduzidas.

A advertência será comunicada ao credenciado e registrada em seu cadastro.

### **7.2.2 Suspensão do credenciamento**

A suspensão torna o credenciado inapto para requerer a certificação por um determinado período de tempo. Esta poderá ocorrer nos seguintes casos:

- a) Quando da aplicação de 3 (três) advertências ao credenciado num intervalo de 1 (um) ano; e
- b) Quando o erro constatado causar prejuízo de proporções elevadas.

Ainda que não sejam identificadas estas condições, também será passível de suspensão o credenciado que não colaborar com a solução dos problemas.

O período de suspensão será proposto pelo CRC variando de 3 (três) a 12 (doze) meses, devendo ser levado em consideração a gravidade do caso e a recorrência.

Ao avaliar a proposta do CRC, o Comitê Nacional de Certificação e Credenciamento poderá acatá-la integralmente, redimensionar o período de suspensão ou indeferir.

### 7.2.3 Descredenciamento

Ao ser descredenciado, o profissional não estará apto a requerer certificação. O CRC poderá propor o descredenciamento nos seguintes casos:

- a) Quando num intervalo de 5 (cinco) anos, o credenciado receber suspensões cuja soma dos períodos for igual ou superior a 2 (dois) anos; e
- b) Quando for evidenciada má-fé.

Ao avaliar a proposta do CRC, o Comitê Nacional de Certificação e Credenciamento poderá acatá-la integralmente, optar por aplicar suspensão ou indeferir.