NOTA TÉCNICA:

Pela não aprovação do PL 1294/2025, do PL 1664/2025 e dos artigos que prorrogam o Georreferenciamento e Certificação no PL 4497/2024 - uma análise da Certificação do Georreferenciamento de Imóveis Rurais no Brasil

- O **georreferenciamento e certificação de imóveis** é o meio mais eficaz para o cumprimento da especialidade objetiva do registro de imóveis, e consequentemente, a **base de uma governança territorial moderna, eficaz e sustentável**!

- A **prorrogação do georreferenciamento e certificação de imóveis rurais no Brasil** e prorrogação da exigência de identificação georreferenciada para desmembramento, parcelamento, remembramento ou transferência de imóveis rurais com área inferior a 25 hectares até 2030, seria um retrocesso institucional, econômico e jurídico, e **só favorece a grilagem de terras**!

Autores:
Prof.ª. Dr.ª Suzana Daniela Rocha Santos e Silva – UFBA[1].
Me. Evandro Zanini Moura – UNIJUÍ[2].
Dr. Régis Fernandes Bueno[3]. GEOVECTOR ENG. GEOMÁTICA
Prof. Dr. Artur Caldas Brandão – UFBA[4].
Prof. Dr. Adolfo Lino de Araujo – IFSC[5].
Prof. Me. Salomão Martins de Carvalho Júnior – IFES[6].
Eng.ª Quêidimar Cristina Guzzo Rodrigues – INCRA[7].

---

1 Doutora em Geografia e Planeamento Regional - NOVA FCSH, Portugal; Doutora em Ciências Geodésicas – UFPR, Mestra em Ciências Geodésicas – UFPR, Especialista em Geoprocessamento: Fundamentos e Aplicações – IFPI, Graduada em Geoprocessamento – IFPI, lattes.cnpq.br/9145225095947626.

2Doutorando e Mestre em Desenvolvimento Regional – UNIJUÍ; Especialista em Métodos e Técnicas de Ensino – UTFPR; Especialista em Topografia e Sensoriamento Remoto – UCAM; Licenciado em Geografia – UNOPAR; Técnico em Agrimensura – IFSC; lattes.cnpq.br/7736603828791012.

3 Doutor e Mestre em Engenharia de Transportes – USP, Graduado em Engenharia de Agrimensura – FEAP, lattes.cnpq.br/7149091993740162. CEO - Geovector Engenharia Geomática.

4 Doutor em Engenharia de Produção – UFSC, Mestre em Ciências Geodésicas – UFPR, Graduado em Engenharia de Agrimensura – EEEM, Técnico em Agrimensura – EMARC, lattes.cnpq.br/2997336893647482..

5 Doutor em Engenharia Civil – UFSC; Mestre em Ciências Geodésicas e Tecnologias da Geoinformação – UFPE; Graduação em Engenharia Civil – UFPB, Técnico em Agrimensura – IFSC; lattes.cnpq.br/9757401468324839

6 Mestre em Engenharia Civil – UFV, Graduado em Matemática – FIAR, Graduado em Engenharia de Agrimensura – UFV, lattes.cnpq.br/1605330645136052.

7 Engenheira Agrimensora formada pela UFV/MG, especialista em Geoprocessamento e Especialista em Direito Notarial e Registral, servidora de carreira do Incra, onde exerce a função de Presidente do Comitê Nacional de Certificação e Chefe da

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/Y9H8Q-BXP5P-MUULV-MPAQH.

Apresentação

Essa Nota Técnica possui dois propósitos:

a) esclarecer e alertar os excelentíssimos congressistas acerca dos prejuízos e retrocesso institucional, econômico e jurídico decorrentes das eventuais aprovações do PL 1294/2025 de autoria da Deputada Daniela Reinehr (PL/SC), do PL 1664/2025 de autoria da Deputada Carolina de Toni (PL/SC) e do Art. 3º do PL 4497/2024 de autoria do Deputado Tião Medeiro (PP/PR), que versam sobre a prorrogação do prazo para a realização do georreferenciamento de imóveis rurais nos termos da Lei 10.267/2001;

b) demonstrar que o processo de georreferenciamento e certificação dos imóveis rurais no SIGEF/INCRA é o instrumento mais eficaz no combate à fraudes e grilagem de terras, e que para além de interpretar os dispositivos legais e normativos, propõe-se soluções práticas para mitigar os reais motivos atuais do entrave desse processo.

E uma recomendação: a **rejeição integral** da proposta de prorrogação contida nos Projetos de Lei nº 1.294/2025, Lei nº 1664/2025 e no do Art. 3º do PL 4497/2024.

Breve contextualização

> *Para construir o futuro, precisamos fazer uma retrospectiva e analisar os fatos históricos que nos ajudem a não repetir os erros cometidos em outras épocas e outros lugares (Jürgen Philips)*

A terra é, desde a origem do homem até os dias atuais, o bem mais disputado. As disputas territoriais sempre tiveram no centro dos maiores conflitos da humanidade. Isso porque a terra possui um potencial econômico - uma base material sendo fonte de recursos, destacando a dimensão espacial das relações econômicas; potencial político – espaço delimitado e controlado no qual se exerce determinado domínio, ou seja, onde as relações se dão entre espaço e poder, controlando assim os indivíduos e todos os processos sociais; potencial cultural – terra que carrega significados simbólicos e subjetivos a partir da identidade de cada sociedade; e potencial natural – a base das relações entre homem e natureza.

Desde a antiguidade, na busca por minimizar problemas relacionados a disputas de terra e seus recursos e obter maior segurança nos processos de transferências de direitos, foi criado o registro dos atos agrimensurais e jurídicos. Existem documentos históricos que comprovam o registro destes atos em diferentes civilizações antigas, expressos em escrita cuneiforme, gravados em estelas ou tábuas de pedra, argila ou mesmo bronze.

Divisão de Governança de Terras do Incra/ES. Integrou o grupo revisor de diversas edições dos normativos técnicos de georreferenciamento de imóveis rurais.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/Y9H8Q-BXP5P-MUULV-MPAQH.

Exemplos desses registros são os contratos de compra e venda de imóveis gravados em tábuas de barro, encontrados na Babilônia, e os registros dos assentamentos nos vales dos rios Nilo, Tigre e Eufrates, de cerca de 3.000 a.C. Nas tábuas fazia-se o registro dos dados técnicos sobre a medição e gravava-se duas vezes, uma na parte superior e outra na parte inferior da tábua. Depois se quebrava a tábua ao meio, uma parte era arquivada num registro público e a outra, o cidadão levava para casa (Jürgen Philips). Esse processo dá origem aos sistemas de registro de terras e certificação de imóveis, aos moldes que hoje conhecemos.

Nessa breve análise histórica podemos perceber que a milhares de anos atrás, na Mesopotâmia, já fazia-se o que fazemos hoje, o processo de certificação de um imovel para a constituição de um direito de propriedade. Esse processo seguiu evoluindo ao longo da história. A partir do século XVII, países com tradição geodésicas passaram a incorporar em seus registros a identificação dos imóveis a partir de medições utilizando processos geodésicos, a exemplo de Milão e posteriormente França e Alemanha. Isso possibilitou a perfeita identificação das propriedades de terras na França, evitando futuros litígios de terra.

Ao olharmos para a história da ocupação territorial brasileira, a partir da chegada dos primeiros colonizadores portugueses no século XVI, esta se desenvolveu de forma desordenada, com consequências até a atualidade. Grandes áreas da superfície nacional encontram-se até a atualidade sem legalização ou segurança jurídica da propriedade. Isso porque o sistema de registro imobiliário implantado no período imperial brasileiro, era falho, não garantindo a certeza acerca da propriedade territorial. Existia clareza jurídica sobre alguns dados relacionados ao imóvel, como o nome do proprietário, direitos e ônus. Mas a identificação do imóvel a partir de medições geodésicas não acontecia, apesar de possível, tornando o nosso sistema frágil e débil, o que favoreceu os problemas fundiários vivenciados até os dias atuais.

Tentativas para sanar essa debilidade foram propostas, incluindo a instituição do registro e a transmissão de imóveis, urbanos e rurais, pelo sistema Torrens. O Sistema Torrens, segundo Rui Barbosa, é a "instituição de um processo expurgatório, destinado a precisar a propriedade, delimitá-la, e fixar de modo irrevogável, para com todos, os direitos do proprietário, autenticando-os em um título público". A partir da instituição do registro Torrens no Brasil, o registro de imóveis passa a ter valor absoluto, pois ele confere total proteção ao proprietário, isentando-o de qualquer ação reivindicatória, diferenciando-o do registro de imóveis comuns.

No Registro Torrens são incorporados procedimentos para especialização inequívoca do imóvel, com base em referência espacial e amarração geodésica a partir de levantamentos de campo precisos, executados por profissionais da área da engenharia de agrimensura, como atualmente preconiza a lei 10.267 de 2001. Apesar das vantagens do sistema, o registro Torrens

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/Y9H8Q-BXP5P-MUULV-MPAQH.

foi instituído de forma facultativa, mantendo-se assim mesmo depois da publicação da Lei de Registros Públicos de 1973. A condição de facultativo e o modo de apropriação de terras, que dificultava o severo rito do registro Torrens para muitas propriedades, são algumas das razões que desestimularam o uso deste instituto, resultando na persistência dos problemas fundiários no País.

Desta maneira prevaleceu o sistema mais brando, sem padrões agrimensurais eficientes, pautando-se por especializar o bem de forma narrativa, variada ao sabor dos usos e costumes de cada região, efêmeros, pois variáveis no tempo, próprios ao esquecimento, à prova dificultosa ou débil, em termos que conferem uma pretensa segurança; resultando em muitos títulos com descrição precária ou hipossuficiente para suprir o princípio da especialidade objetiva do registro de imóveis. Tais falhas existentes no princípio de especialidade objetiva, devido à deficiência da descrição precisa do imóvel e todos os elementos nele existente (reserva legal, servidão, faixa de domínio, e etc), com base em levantamentos precisos (topográficos e geodésicos), realizados por agrimensores e cartógrafos, só passaram a ser sanadas, para os imóveis rurais, com a publicação da Lei 10.267 de 28 de agosto de 2001, sendo uma das propostas apresentadas no relatório da CPI da Grilagem de Terras da Amazônia, que escancarou o caos fundiário do país, com o objetivo de conhecer a realidade fundiária e evitar novas grilagens de terra.

A partir da publicação da Lei tornou-se obrigatória a identificação e descrição do imóvel através de memorial descritivo, elaborado por profissional habilitado, com base nas coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional fixada pelo INCRA, para os casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento e autos judiciais que versem sobre imóveis rurais.

O processo de georreferenciamento e certificação de imóveis rurais no Brasil, nos termos da Lei 10.267/2001, é gerenciado pelo INCRA e conta com uma robusta estrutura normativa e operacional, constituída pelo Sistema de Gestão Fundiária (SIGEF), ativo desde 2013, e gerenciado pelos Comitês Nacional e Regionais de Certificação e Credenciamento, responsáveis pela publicação e atualização das especificações técnicas, pelo credenciamento de profissionais, pela mediação de conflitos, análises de consistências dos dados e demandas específicas.

Essa estrutura vem sendo aperfeiçoada ao longo dos anos, tem demandas por mais investimentos materiais, tecnológicos e humanos, mas é o caso de sucesso brasileiro, reconhecido internacionalmente, que mais se aproxima das boas práticas da construção de um cadastro territorial com fé pública, nos moldes do que ocorre em vários países, com

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/Y9H8Q-BXP5P-MUULV-MPAQH.

regramentos próprios, a exemplo de sistemas europeus no âmbito do *Géomètres Experts Fonciers Européens (GE)*, ou do *National Society of Professional Surveyors (NSPS)* nos USA, dentre outros.

Na busca pela segurança jurídica e mitigação de problemas fundiários históricos, em especial a grilagem de terras, foi publicado, em 03 de junho de 2025, o Provimento CNJ n.º 195. A publicação do Provimento comprova o reconhecimento, pela justiça brasileira, da necessidade e importância da descrição do imovel, ou seja, o cumprimento do princípio da especialidade objetiva, a partir do georreferenciamento ao sistema geodésico brasileiro com base em métodos geodésicos, realizados por profissionais habilitados.

As inovações tecnológica, jurídica e administrativa, recentes para o brasileiro, prestam um serviço valioso para a segurança jurídica e administrativa, realiza uma justiça tributária e contribui para a paz social, para soberania e para o desenvolvimento sustentável, sendo, ainda, imperioso para as futuras gerações de brasileiros.

Porém, nos últimos anos, um certo pânico tem sido alardeado em relação ao início do prazo de obrigatoriedade para a certificação de parcelas rurais abaixo de 25 hectares a partir de 20 de novembro de 2025. A presente nota busca esclarecer aspectos em oposição ao discurso que defende a tese do adiamento amplo e abrangente conforme pretendido nos Projetos de Lei PL 1294/2025, PL 1664/2025 e PL 4497/2024 (Art. 3º).

A prorrogação dos prazos para Certificação e o argumento de altos custos

Os últimos avanços vivenciados no país demonstram que a segurança jurídica tornou-se um tema central e caro para a sociedade brasileira. Isso porque, no ambiente rural, a insegurança da posse provoca instabilidade no mercado fundiário, pois investimentos podem ser perdidos ou não ter acesso a incentivos por falta de confiança e segurança no bem imóvel.

Para pequenos proprietários, essa instabilidade gera problemas de pobreza rural, insegurança alimentar e exclusão do mercado fundiário, como apresentado na Pesquisa de Orçamentos Familiares (POF), realizado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), publicado em 17 de setembro de 2020, que destaca que a insegurança alimentar grave é registrada principalmente em áreas rurais: 23,3% da população urbana passam fome, enquanto 40,1% da população rural atravessam a mesma situação. Deve-se salientar, que nestas condições vulneráveis, tão pouco têm condições de defender a posse de seus bens, sequer especializados de maneira eficiente.

Para De Soto (2000), quando as pessoas com vulnerabilidade econômica e social têm a segurança de posse e propriedade de suas terras, existe um maior respeito pela propriedade

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/Y9H8Q-BXP5P-MUULV-MPAQH.

alheia, reduzindo assim os conflitos de terras, ocupações indevidas, cultivos de produtos ilícitos em áreas rurais e conflitos sangrentos com mortes. Além disso, De Soto enfatiza que a posse segura da terra permite a segurança nas transações de ativos da terra, as commodities. De fato estas premissas se verificam nos projetos de regularização levados a cabo pelo governo brasileiro, onde se constatam desenvolvimento econômico que antes não poderia prosperar em terras não tituladas e inseguras.

Movimentos como a CPI da grilagem de terras na Amazônia e Operação Faroeste, demonstram que a solução para os problemas é a exigência do georreferenciamento dos imóveis e sua certificação junto ao INCRA. Segundo o relatório da CPI da grilagem, publicado no Diário da Câmara dos Deputados, em dezembro de 2001,

> A desorganização fundiária inibe investimentos consistentes e duradouros em detrimento do desenvolvimento da Amazônia. Este prejuízo supera imensamente os eventuais custos das iniciativas corretivas que se impõem desde há muito. Acima desta conveniência econômica, prevalece o impulso de estabelecimento do Estado de Direito de fato, exigência legítima da sociedade brasileira para que o Legislativo deve dar eco. O Legislativo tem cumprido esta função. Em 1976-77 a CPI do Sistema Fundiário (Resolução n° 23176), da Câmara dos Deputados, abordou diversos aspectos comuns aos objetivos desta Comissão.
>
> (...)
>
> Neste período foi acelerado o processo de modernização do Sistema Nacional de Cadastro Rural (SNCR), desenvolvido no contexto do Sistema de Informações Rurais (SIR), constituindo um sistema corporativo de rede, com a utilização massiva de ferramentas de geoprocessamento.
>
> (...)
>
> O primeiro semestre do ano 2000 foi marcado pelo processo de reestruturação do INCRA, culminado pelo Decreto 3.509, de 14 de julho de 2000, que aprovou sua Estrutura Regimental e o Quadro Demonstrativo dos Cargos em Comissão e Funções Gratificadas.
>
> (...)
>
> A utilização do georreferenciamento como instrumento para perfeita identificação dos contornos dos imóveis rurais parece novidade tecnológica, capaz de mudar drasticamente o trato da questão. Usando coordenadas baseadas em sinais emitidos por satélites, captadas por aparelhos conhecidos como GPS, é possível localizar com precisão quase absoluta os marcos de cada imóvel. Foi aprovado neste

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/Y9H8Q-BXP5P-MUULV-MPAQH.

> Congresso o Projeto de Lei n 3.242/2000, do Poder Executivo, que fixa que os memoriais descritivos dos imóveis que sejam desmembrados, parcelados, remembrados, transferidos, ou que sejam objeto de ações judiciais, conterão as coordenadas dos vértices definidores dos seus limites georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro.
>
> Além disso, tais memoriais passarão a ser assinados por profissional habilitado e conter Anotação de Responsabilidade Técnica-ART.

A história nos mostra que a ausência da obrigatoriedade do georreferenciamento para imóveis rurais, principalmente nas grandes propriedades, assim como está prevendo o PL 1294/2025, é querer permanecer no caos fundiário. A justificativa de uma prorrogação baseada em altos custos não se sustenta, pois já é sabido que a informalidade é que custa caro, custando inclusive às vezes a própria vida.

Em 2010 o Conselho Nacional de Justiça publicou o Relatório sobre a Situação dos Conflitos Fundiários Rurais no Brasil (2008), nele contabiliza-se que no período de 1985 a 2008 existiam "1129 casos de conflitos com mortes que vitimizaram 1521 pessoas, apenas 85 foram julgados". A própria CPI da grilagem demonstrou tais problemas em seu relatório, principalmente ao afirmar que a insegurança jurídica gera prejuízos que superam imensamente os eventuais custos das iniciativas corretivas que se impõem.

É simplista alegar que os custos do georreferenciamento de pequenas propriedades rurais seriam motivo razoável para o adiamento do prazo. Na realidade, o investimento se justifica pela imediata segurança jurídica e pela valorização do imóvel, que facilitam transações e o acesso a crédito rural. Além disso, a evolução tecnológica em equipamentos, as novas metodologias de medição, e o aumento de profissionais credenciados, tornaram os procedimentos mais rápidos e acessíveis, diluindo o impacto financeiro inicial e transformando o georreferenciamento em um ativo estratégico de gestão e patrimônio.

A prorrogação dos prazos para Certificação e o argumento das dificuldades dos procedimentos técnicos em determinadas regiões do país

O processo de certificação como um todo é realizado em 3 fases: fase técnica, realizada por profissionais habilitados, na qual ocorre a definição dos limites da parcela e o georreferenciamento das coordenadas dos vértices destes limites; a fase administrativa, a cargo do INCRA, de verificação de sobreposição de parcelas na qual além da submissão dos limites da primeira fase ao Sistema de Gestão Fundiária – SIGEF, os cadastros imobiliários - tais como CCIR, CIB e CAR - são atualizados, e, por fim, a fase registral na qual todo o produto das duas fases anteriores é apresentado ao ofício de registro.

Esse rito processual ocorre da mesma maneira desde sua implementação por meio do

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/Y9H8Q-BXP5P-MUULV-MPAQH.

Decreto 4449/2002, com a primeira certificação registrada em 04/06/2004 no ofício de Registro de Campo Novo dos Parecis, Estado do Mato Grosso. Desde então, os prazos para que todos os imóveis fossem certificados e a administração pública passasse a conhecer todas as parcelas rurais corretamente foram sendo postergados, com varias justificativas.

Todavia, salienta-se, a prorrogação de tais prazos entra em conflito com reconhecimentos e aprimoramento recentes como por exemplo o Decreto 11.208, de 26/09/2022 e Provimento CNJ nº 195, de 3 de junho de 2025. Este último e mais recente regramento, corroborando com a assertividade do processo de certificação do georreferenciamento dos imóveis rurais para fins de registro, mantém a obrigatoriedade da descrição perimetral mediante georreferenciamento como requisito essencial para a qualificação e o registro de imóveis rurais. Essa exigência decorre do disposto nos §§ 3º a 5º do art. 176 da Lei nº 6.015/1973 e possui caráter permanente no âmbito registral, inciso III do artigo 440-AQ, do Provimento nº 149 de 30 de agosto de 2023, alterado pelo provimento nº 195. Portanto, esta normativa requer o cumprimento do princípio da especialidade objetiva, segundo o qual o imóvel deve ser identificado de forma inequívoca quanto aos seus limites, confrontações e área real.

O Provimento do Conselho Nacional de Justiça — norma de observância obrigatória por todos os oficiais de registro de imóveis do país — em diapasão com conceitos já consagrados entre nós ao reforçar o princípio da especialidade objetiva por meios geodésicos e adota para o registro a tecnologia de Sistema de Informação Geográfica (SIG) com a instituição do SIGRI (art. 343-D), determinando que as matrículas contenham descrição perimetral georreferenciada e certificada pelo INCRA, como forma de garantir segurança, precisão e rastreabilidade das informações fundiárias. É importante ressaltar, que parte majoritária dos oficiais de registro de imóveis e de seus prepostos não detém formação tecnológica específica e conhecimentos dos procedimentos técnicos da agrimensura, o que acarreta na necessidade de manutenção do georreferenciamento como exigência formal, certificada e prévia ao ingresso dos títulos no fólio real.

Esta necessidade se deve que em muitos casos, a ausência de domínio sobre conceitos geodésicos e sobre metodologias de levantamento de campo leva a inconsistências descritivas e sobreposições fragilizando o sistema registral e comprometendo o princípio da continuidade. Dessa forma, o georreferenciamento e a certificação pelo INCRA funcionam como instrumentos técnicos de controle e qualificação registral, complementando a atuação jurídica dos oficiais e evitando que o desconhecimento tecnológico comprometa a confiabilidade do cadastro nacional de imóveis rurais.

Assim, mesmo diante de eventual prorrogação legislativa, permanece, sob vários aspectos, a necessidade de que todo imóvel rural apresente descrição georreferenciada e

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/Y9H8Q-BXP5P-MUULV-MPAQH.

certificada pelo INCRA. Adiar o georreferenciamento, uma vez mais, na atual conjuntura, representaria uma nefasta e indesejável violação da segurança jurídica, da integridade cadastral e do interesse público que rege o ordenamento territorial brasileiro.

As sucessivas alterações normativas e suas justificativas, entretanto, podem ser observadas na linha histórica a seguir:

Diploma legal	**Ano**	**Prazos definidos/redefinidos**	**Justificativa**
Lei nº 10.267	2001	Criou a exigência (sem prazos)	Modernização do cadastro e do registro
Decreto nº 4.449	2002	>500 ha (2003); >250 ha (2008); >100 ha (2013); >25 ha (2023)	Escalonamento gradual
Decreto nº 5.570	2005	>500 ha (2005); >250 ha (2008); >100 ha (2011); >25 ha (2016)	Falta de estrutura e de profissionais
Decreto nº 7.620	2011	>500 ha (2011); >250 ha (2013); >100 ha (2016); >25 ha (2023)	Gargalo no INCRA e adaptação técnica
Decreto nº 9.311	2018	>500 ha (2018); >250 ha (2023); >100 ha (2025); >25 ha (2025)	Volume excessivo e pressão do setor produtivo
PL 1294/2025		>500 ha (2018); >250 ha (2023); >100 ha (2025); >25 ha (2030)	Falta de profissionais qualificados para operar georreferenciamento em várias regiões; Custos elevados para os proprietários rurais, especialmente em zonas remotas ou de difícil acesso; Dificuldades técnicas próprias em regiões com relevos complexos, vegetação densa ou limitações de infraestrutura.

É evidente que as prorrogações de 2005, 2011 e 2018 atenderam às necessidades de adaptação técnica e institucional, de agilidade e desburocratização, porém essas questões foram parcialmente sopesadas com a institucionalização do SIGEF.

Para processar o requerimento de certificação do georreferenciamento da poligonal, objeto de memorial descritivo de imóvel rural, foi criado em agosto de 2013, a partir da Instrução Normativa/INCRA Nº 77, o Sistema de Gestão Fundiária (SIGEF). A partir de SIGEF é possível fazer de forma automática a análise dos dados, verificando a consistência das informações prestadas pelo profissional credenciado e possíveis sobreposições com outras parcelas existentes no cadastro georreferenciado do INCRA. Atualmente, conforme dados do SIGEF-SNCI / INCRA na data 09/10/2025 temos: 1.627.763 poligonais certificadas correspondendo a imóveis privados e públicos, somando um total de 415.040.789 hectares de imóveis rurais certificados. São números significativos, correspondendo a cerca de 49% da área superficial do Brasil, de 851.041.777,1 ha (IBGE, 2022).

Com base nos dados disponíveis pode-se perceber o quanto avançamos em relação aos

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/Y9H8Q-BXP5P-MUULV-MPAQH.

processos de georreferenciamento e certificação. Avanços estes que nos fizeram superar mais de 200 anos de incerteza jurídica em um pouco mais de vinte anos, demonstrando que o INCRA segue avançando e amadurecendo o processo de georreferenciamento e certificação de imóveis rurais nas diferentes vertentes - administrativa, tecnológica e técnica.

Acrescente-se a estes esforços que outros órgãos públicos, em colaboração ao INCRA, contribuíram de maneira significativa neste processo, como o IBGE ao densificar redes geodésicas ativas de altíssima precisão e disponibilizar aplicativos que ampliam a capacidade e reduzem custos de realização do georreferenciamento, como as Universidades e Institutos de Tecnologia, que ampliaram a oferta de cursos de técnicos, tecnológicos e bacharelado em engenharia agrimensura e cartográfica, bem como os investimentos em pesquisas nas áreas de Agrimensura, Geodésia e Cadastro Territorial.

A prorrogação dos prazos para Certificação e o argumento da falta de profissionais

No Brasil, a formação de profissionais da área de geodésia é feita no nível técnico, e o ensino de nível superior. No nível de graduação possuímos duas modalidades, bacharelados e tecnologias. Os cursos atualmente existentes são: Nível Técnico – Agrimensura, Geodésia, Cartografia e Geoprocessamento; Nível Superior – Tecnológico – Agrimensura e Geoprocessamento; Nível Superior - Bacharel – Engenharia de Agrimensura e Cartográfica, Engenharia Cartográfica e de Agrimensura, Engenharia de Agrimensura e Engenharia Cartográfica. Esses cursos estão distribuídos no território nacional e segundo dados do Portal E-Mec temos 34 cursos de bacharel ativos e 16 cursos tecnológicos, espalhados por todo o território nacional. Além disso, temos 44 cursos técnicos em Agrimensura ofertados em âmbito federal (36 cursos), estadual (9 cursos) e particulares (15 cursos).

O argumento de falta de profissionais, fundamento da prorrogação de 2005 e no Projeto de Lei 1294/2025, argumento este usado desde a lei de terras, não se sustenta mais. Além dos profissionais da área da agrimensura formados todos os anos, a partir da decisão de Plenária do CONFEA PL-0633/2003, que concede atribuição para a atividade de georreferenciamento de imóveis rurais a outros profissionais mediante atualização em cursos específicos, aos Arquitetos, Engenheiros Civis, Engenheiros Sanitaristas e Ambientais, Engenheiros de Minas, Geólogos, Agrônomos, dentre outros, o Brasil conta com um quantitativo significativo de profissionais para este fim.

Atualmente, os conselhos de classe demonstram ter em seus quadros mais de 40 mil profissionais habilitados. Segundo dados do Conselho dos Técnicos Industriais, coletados em agosto de 2025, 19.727 profissionais na modalidade Agrimensura estavam ativos. Somente no

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/Y9H8Q-BXP5P-MUULV-MPAQH.

sistema Conselho Federal dos Técnicos (CFT) são 8.367 especialistas em georreferenciamento. Segundo dados do SIGEF, atualmente o sistema conta com mais de 20.000 profissionais credenciados e habilitados a certificar imóveis rurais.

Considerações finais

Por mais nobre que seja a intenção de prorrogar o prazo da exigência de identificação georreferenciada para desmembramento, parcelamento, remembramento ou transferência de imóveis rurais com área inferior a 25 hectares até 2030, o texto substitutivo de ambos os projetos prescreve a prorrogação, não somente das áreas até 25 ha, mas de TODOS os imóveis rurais, independementemente de sua área, o que representaria um perverso retrocesso a situação à época da criação da lei 10.297/2001.

Nesse sentido, apontamos que o diagnóstico está equivocado e o remédio prescrito é extremamente inadequado, pois não leva a cura do mal maior, apenas dissimula um sintoma secundário que requer outro suporte apropriado que não este pretendido com os projetos de lei em pauta. Em resumo comparativo dos efeitos da hipótese de aprovação destes projetos apresenta-se o seguinte quadro comparativo, prévio aos textos explicativos em sequência:

Justificativas	**Efeitos ao prorrogar**	**Efeitos ao manter o prazo**
1. Segurança jurídica	Incerteza e instabilidade	Credibilidade e previsibilidade
2. Combate à grilagem	Favorece fraudes e sobreposições	Maior controle fundiário
3. Regularização fundiária	Paralisa políticas agrárias	Avanço da titulação e regularização
4. Integração de cadastros	Atraso na interoperabilidade	Consolidação de bases integradas
5. Impacto econômico	Desvalorização e menos crédito	Expansão do crédito e investimento
6. Planejamento territorial	Dados imprecisos e frágeis	Suporte a políticas públicas
7. Cultura institucional	Estímulo ao atraso	Cumprimento e amadurecimento do sistema

1. Segurança jurídica

- Cada prorrogação gera insegurança normativa, transmitindo a ideia de que a lei pode ser constantemente flexibilizada. A obrigatoriedade do georreferenciamento (Lei nº 10.267/2001; art. 176 da LRP) é um requisito de fé pública registral, e é reconhecidamente o meio mais eficaz para o atendimento da especialidade objetiva do registro de imóveis; ao prorrogá-la repetidas vezes, fragiliza-se a credibilidade do sistema. A insegurança jurídica prejudica operações de crédito, investimentos e a própria função social da propriedade.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/Y9H8Q-BXP5P-MUULV-MPAQH.

2. **Transparência e combate à grilagem**
    - O georreferenciamento, aliado à certificação no SIGEF/INCRA, é o instrumento mais eficaz para coibir sobreposições, fraudes e grilagem de terras. Adiar a obrigatoriedade significa manter por mais tempo um cenário de opacidade fundiária, favorecendo práticas ilegais.
3. **Regularização fundiária e reforma agrária**
    - O atraso na integração entre cadastro (INCRA/SIGEF) e registro imobiliário perpetua a desorganização fundiária, dificultando a implementação de políticas agrárias, ambientais e urbanas. Sem georreferenciamento, imóveis permanecem fora do controle efetivo do Estado, dificultando desapropriações, titulações e programas de redistribuição.
4. **Integração de bases de dados**
    - O georreferenciamento é a chave para a integração entre: INCRA (SIGEF) x Receita Federal (CIB/SNCR/SINTER) x Cartórios de Registro de Imóveis (SREI – Sistema de Registro Eletrônico Imobiliário) x IBGE, órgãos ambientais e fiscos estaduais
    - Se os prazos continuam sendo postergados, a plena interoperabilidade cadastral e registral também é adiada.
5. **Impacto econômico**
    - A ausência de georreferenciamento em matrículas inviabiliza ou encarece operações de crédito rural, financiamentos e negócios imobiliários. Bancos e investidores exigem segurança jurídica territorial para liberar recursos. Prorrogar os prazos mantém o Brasil em desvantagem frente a países que já possuem cadastros integrados e transparentes.
6. **Prejuízo ao planejamento territorial**
    - Sem informações precisas de limites e confrontações, o Estado não consegue planejar políticas de: infraestrutura, preservação ambiental, zoneamento agrícola, desenvolvimento regional.
    - O georreferenciamento é a base de uma gestão territorial moderna e sustentável.
7. **Risco de perpetuar a morosidade**
    - Desde 2001 já ocorreram diversas prorrogações do georreferenciamento e certificação de imóveis rurais (2005, 2011, 2018, e agora há tentativa em 2025). Cada novo adiamento gera a percepção de que “haverá sempre outra prorrogação”, desestimulando proprietários e profissionais a se adequar. O risco é criar um ciclo vicioso de postergações sucessivas, nunca consolidando a política pública.

O PL n.º 1.294/2025, o PL n.º 1664/2025 e o Art. 3º do PL 4497/2024, ao proporem a prorrogação de prazos do georreferenciamento e certificação de imóveis rurais, constitui um retrocesso institucional, econômico e jurídico para o país. A prorrogação desses prazos, quando necessária, deveria ser objeto de ações executivas, a partir de demandas específicas identificadas pelo operador do sistema (SIGEF / INCRA), e implementadas por meio de

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/Y9H8Q-BXP5P-MUULV-MPAQH.

Decreto, como assim foi realizado em 2005, 2011 e 2018.

Reafirmamos que a manutenção do prazo legal vigente para o georreferenciamento e certificação de imóveis rurais, é uma medida necessária para consolidar:

- a segurança jurídica do mercado fundiário,
- a transparência cadastral e registral,
- a eficiência do planejamento territorial,
- e a inserção do Brasil em padrões internacionais de governança da terra.

Portanto, esta nota técnica recomenda a **rejeição integral** das propostas de prorrogação de prazos do georreferenciamento e certificação de imóveis rurais contida nos Projetos de Lei nº 1.294/2025, n.º 1664/2025 e no do Art. 3º do PL 4497/2024.

Colaboradores:
José Carlos Coutinho, Técnico em Agrimensura, Diretor Financeiro, Conselho Federal - CFT.
Eduardo Carneiro Sousa, Técnico em Agrimensura, Conselheiro Federal CFT (suplente).
Seliton Queiroz da Silva, Técnico em Agrimensura, Conselheiro Regional CRT-02.

Presidentes do Sistema CRT:
Marcelo Martins Guimarães e Silva, Técnico em Agrimensura, Presidente CRT-01 (AC, DF, MT, AM, GO, MS, TO, RO, RR),
João Batista Souza, Presidente CRT-02 (AP, CE, MA, PA, PI),
Luis Paulo de Sousa, Presidente CRT-03 (AL, PB, PE, SE),
Waldir Aparecido Rosa, Presidente CRT-04 (PR, SC),
Sandro Augusto Vieira da Silva, Presidente CRT-BA,
Valmir Xavier Martins, Técnico em Agrimensura, Presidente CRT-ES,
Nilson da Silva Rocha, Técnico em Metalurgia, Presidente CRT-MG,
Gilberto Palmares, Técnico em Telecomunicações, Presidente CRT-RJ,
Jerônimo Andrade, Técnico em Edificações, Presidente CRT-RN,
Luiz Antonio Castro dos Santos, Presidente CRT-RS
Gilberto Takao Sakamoto, Técnico em Eletrotécnica, Presidente CRT-SP.

Presidente do Sistema CFT:
Ricardo Nerbas, Técnico em Eletrotécnica, Presidente do CFT.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/Y9H8Q-BXP5P-MUULV-MPAQH.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: Y9H8Q-BXP5P-MUULV-MPAQH

*** O documento pode conter assinaturas não ICP Brasil, confirmadas a partir do email atribuído ao signatário ***

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Suzana Daniela Rocha Santos e Silva (CPF 012.744.563-39)

Evandro Zanini Moura (CPF 026.923.209-56)

Régis Fernandes Bueno (CPF 516.661.206-00)

Artur Caldas Brandão (CPF 394.340.105-78)

Adolfo Lino de Araujo (CPF 023.515.824-03)

Salomão Martins de Carvalho Júnior (CPF 087.332.437-43)

Quêidimar Cristina Guzzo Rodrigues (CPF 031.716.777-41)

José Carlos Coutinho (CPF 376.929.769-53)

Eduardo Carneiro Sousa (CPF 084.092.467-40)

Seliton Queiroz da Silva (CPF 020.653.453-14)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/Y9H8Q-BXP5P-MUULV-MPAQH

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/Y9H8Q-BXP5P-MUULV-MPAQH.

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/Y9H8Q-BXP5P-MUULV-MPAQH.