

# **GEORREFERENCIAMENTO** **e CAR: exigências** **distintas, fins comuns**





# O que é e como devem ser efetuados o georreferenciamento e o Cadastro Ambiental Rural? A seguir, detalhes e explicações para o proprietário rural ficar dentro da lei

Margarete Maria, diretora e instrutora na empresa TGR – Treinamentos, Georreferenciamento e Reserva

Instituído pela Lei 10267/2001, conhecida também por “Lei do Georreferenciamento” e intimamente chamado de Geo pelos profissionais e proprietários de imóveis rurais, o geor-

referenciamento é regido por normas técnicas que vêm passando, nos últimos 13 anos, por diversas mudanças, todas no sentido de melhorar, dar maior credibilidade e tornar mais célere o processo. Mas, o que é o georreferenciamento? Simplificando, é a utilização de modernas técnicas de mensuração, com o objetivo de se obter a maior precisão possível na obtenção das coordenadas dos vértices definidores do perímetro de uma propriedade rural, gerando consequentemente cálculos de área, azimutes e distâncias certos e invioláveis.

Neste artigo será tratado o cumprimento da lei, que nada mais é que a descrição inequívoca e exata do imóvel, de tal modo que a certificação pelo Incra confirme que não há sobreposição entre estes e seus confrontantes, e o registrador se responsabiliza pela qualificação registral, reconhecendo todos os direitos do(s) proprietário(s).

É impossível a tomada de decisões pelo Governo para gestão do território quando não possui informações seguras sobre o uso e a ocupação da terra e sua estrutura fundiária. Este, mais a não-sobreposição, são os objetivos principais do georreferenciamento. Para isso, estabeleceu prazos longos e não se obriga que o mesmo seja efetuado, a não ser nos casos de venda, desmembramento, remembramento, transferência e ações judiciais para os imóveis. Isto é, quaisquer atos registrares, atualmente entre 250 e 500 hectares. Não é aplicada multa para quem não cumprir os prazos, porém, fecham-se as portas para transações bancárias, alienação, ampliações ambientais, inventários, dentre outros.

O que o proprietário deve saber? Primeiramente, que, por meio da certificação, ele terá, além do conhecimento da área real da propriedade - uma vez que esta se difere da escritura e do Certificado de Cadastro de *Imóvel Rural* (CCIR) -, a certeza de que seu imóvel

não se sobrepõe aos dos confinantes, além do reconhecimento legal dos limites dos mesmos. Segundo o Incra, o “imóvel rural a ser considerado nos serviços de georreferenciamento é aquele objeto do título de domínio, bem como aquele passível de titulação”. Ou seja: “Imóvel constante em documento que formaliza a aquisição da sua titularidade”, dentre este, destacam-se os seguintes: área inscrita (matriculada ou transcrita) no cartório de registro de imóveis; área descrita em documento ainda não registrado, porém suscetível de registro (caso da escritura de compra e venda relativa à parcela destacada de área maior, devidamente delimitada e caracterizada, cartas de adjudicação, de arrematação, partilhas, dentre outros).

**Escolha do profissional** — Para ter certeza de que o profissional escolhido é habilitado pelo Incra e está em condições legais para executar os serviços de georreferenciamento, é preciso acessar o site [sigef.incra.gov.br/consultar/credenciados](http://sigef.incra.gov.br/consultar/credenciados). Porém, somente isto não garante que o mesmo seja altamente comprometido e idôneo com seu ofício e com os compromissos assumidos. O profissional responsável solicitará, antes de qualquer tomada de decisão, toda a documentação pertinente ao imóvel, fará uma criteriosa análise sobre a mesma e, principalmente, sobre sua localização e a correta identificação dos confrontantes. Isto é primordial. Deverá fazer uma visita à propriedade, reconhecendo todos os limites físicos (cursos d’água, grotas, serras, estradas, etc.), a topografia local e os tipos de vegetação.

Quanto aos custos, obviamente é legítimo que o proprietário busque o menor desembolso com a melhor qualidade, mas é necessário ter cautela, uma vez que, de um modo geral, é possível executar um trabalho por um valor baixo, porém, ocultando a qualidade, visto que esta só poderá ser percebida por





A finalidade do CAR é integrar as informações ambientais referentes à atuação das Áreas de Preservação Permanente (APP), das áreas de Reserva Legal (RL), florestas e remanescentes de vegetação nativa e áreas consolidadas

Leonardo Martini Mitrnann

técnicos qualificados. Por não ser um produto que “podemos escolher em vitrine”, o georreferenciamento necessita de mão de obra altamente especializada, com equipamentos de alta tecnologia. Não há uma fórmula a seguir para todos os imóveis, pois vários fatores fazem com que um se diferencie totalmente do outro. Com uma boa pesquisa de mercado, é possível encontrar credenciados altamente qualificados que ofereçam valores competitivos.

**Determinação dos limites** — A instrução do Incra sobre os limites é clara e deve ser seguida: “A identificação dos limites deve ser feita in loco. É fundamental a presença dos confrontantes ou de seus prepostos, pois o levantamento será realizado no limite comum entre os imóveis, a respeito do qual deve haver concordância entre as partes envolvidas”. E aqui cabe uma recomendação: mesmo que o cartório não exija carta de anuência dos confrontantes ou assinatura dos mesmos na planta, ela é a garantia da concordância do seu vizinho com o limite estabelecido. Portanto, peça ao profissional que as providencie, ainda que tenha que pagar um valor extra por isso.

Atualmente, em função da nova modalidade de certificação de imóveis Rurais (Sigef), no Geo, o principal fiscal é o proprietário. O responsável técnico deverá implantar uma base em local onde provavelmente não haverá construções (piscina, casa, arbustos, etc.) e nem a possibilidade de ser removido. Verifique a presença de dois receptores (GPS). Enquanto um fica na base, o outro percorre o perímetro, coletando os pontos nos limites da fazenda. Para o levantamento do perímetro não poderá ser utilizado o GPS de mão, pois ele apresenta erro de até cinco metros, considerado também como receptores autônomos. Hoje, o Incra deixa facultativa a implantação dos marcos em limites já consolidados (cercas, muros, etc.), porém, desde que os proprietários envolvidos concordem. O ideal é que seja implantado, pois é uma das garantias físicas do local onde as divisas foram rastreadas.

O Sigef é o sistema eletrônico para certificação dos imóveis rurais desde novembro de 2013. Depois de cumpridas todas as etapas, não haverá mais necessidade de protocolo junto ao Incra e nem demora na certificação. É um

sistema automatizado que certificará o imóvel em poucos minutos, dando a certeza de que, até aquele momento, não há sobreposição. Uma revolução do Incra que agradeu aos profissionais e proprietários.

Após a certificação, é necessário comparecer ao cartório com a planta, os documentos emitidos pelo sistema do Incra, a documentação que originou o georreferenciamento, documentos pessoais de todos os proprietários, procuração, cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) devidamente paga e assinada pelo profissional e proceda ao registro/retificação da área. Após o registro, o cartório deverá informar ao banco de dados do Incra, via Siget, a nova matrícula, completando o ciclo do georreferenciamento. Mesmo não havendo sansões, é interessante fazer o georreferenciamento o quanto antes, ainda que seja para estar com seu imóvel juridicamente correto e para evitar correria caso necessite dele de um momento para outro.

**CAR** — O Cadastro Ambiental Rural, ou simplesmente CAR, é um registro eletrônico, criado pela Lei 12.651, de 2012, e que obriga todos os proprie-

***anúncio***





Divulgação

**Margarete: considerando que o georreferenciamento é gerenciado pelo Incra, subordinado ao MDA, e o CAR, vinculado ao Ministério do Meio Ambiente, é recomendável fazer uma operação casada**

sessoria ou até mesmo os préstimos de algum expert da área. Em imóveis superiores a quatro módulos fiscais é necessário um

responsável técnico.

Simples? Não. Apesar de parecer fácil o preenchimento, este requer os conhecimentos necessários de todos os conceitos que envolvem o novo Código Florestal, dentre esses se pode citar os seguintes itens: Área Rural Consolidada, Pousio, Passivo Ambiental, Programa de Regularização Ambiental e muitos outros. Uma informação errônea pode acarretar sérios problemas. Ao finalizar o cadastro da propriedade, o sistema emitirá um recibo, que é um documento comprobatório da inserção das informações. O cadastrante é o responsável por elas. Contendo informações enganosas, falsas ou mesmo omissas, com certeza haverá sanções penais.

Muito há o que se falar sobre o CAR e muitos são os benefícios de se cadastrar. Como não é tão simples como parece, é prudente contratar um profissional, em quaisquer circunstâncias, que vá até o local, faça um levantamento mesmo que visual do que há no imóvel e preencha o cadastro.

Finalmente, considerando que o georreferenciamento é gerenciado pelo Incra, subordinado ao Ministério do Desenvolvimento Agrário, e o CAR, vinculado ao Ministério do Meio Ambiente, é recomendável fazer uma operação casada, isto é, o georreferenciamento e o CAR ao mesmo tempo, uma vez que realizado o Cadastro Ambiental fora dos padrões técnicos exigidos pelo georreferenciamento, o que é permitido, pode gerar sobreposição também e, assim, acarretar uma série de transtornos ao proprietário. No que diz respeito ao Cadastro Ambiental, alguns aspectos do novo Código Florestal, ainda se encontram sob pauta no Congresso Nacional, de modo que, mesmo que se queira, ainda não está em vigor pleno. 

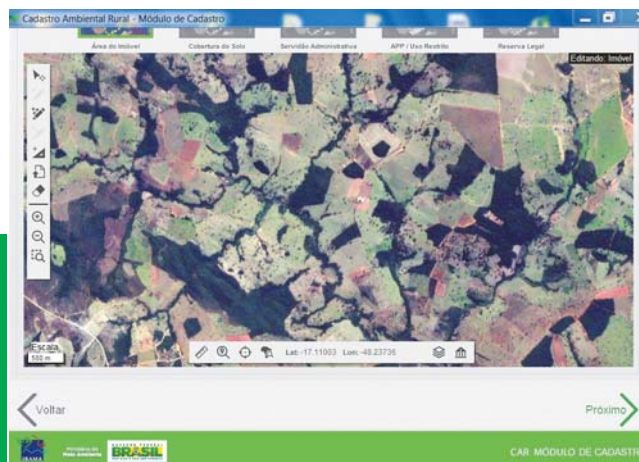
tários de imóveis rurais, sem exceção, a se inscreverem. Sua finalidade é integrar as informações ambientais referentes à situação das Áreas de Preservação Permanente (APP), das áreas de Reserva Legal (RL), florestas e remanescentes de vegetação nativa e áreas consolidadas. Somente por meio desta base de dados o Governo poderá controlar, monitorar e combater o desmatamento das florestas e demais formas de vegetação nativa do Brasil, bem como poder realizar um planejamento ambiental e econômico dos imóveis rurais.

**Como fazer o cadastramento** — Qualquer pessoa física ou jurídica, proprietária ou detentora da posse do imóvel rural poderá realizar o cadastramento, gratuitamente, pela internet pelo site [www.car.gov.br](http://www.car.gov.br). O Ministério do Meio Ambiente e o Ibama oferecem a ferramenta CAR off-line para facilitar a inscrição e permitindo que os produtores que não têm acesso à internet tenham facilidade para fazer o registro de seu imóvel.

O Ibama disponibilizou para todo o território brasilei-

ro, por meio do sistema online do CAR, as imagens de satélite com resolução espacial de cinco metros. Isso quer dizer que com essas imagens será possível identificar áreas a partir de 25 metros quadrados e ainda verificar por meio de composição de bandas as diferenças de tonalidades das imagens nas regiões, como, por exemplo, área úmida. Para isso, é necessário que haja certo conhecimento por quem vai fazer o preenchimento do CAR.

Contando com o fato de que não poderá haver sobreposição de imóveis e que a RL ou a APP também não poderá se sobrepor, e que ainda há a exigência de informação de ao menos um par de coordenadas, aconselha-se que tenha a maior cautela ao preencher o cadastro. Há que se ter certo conhecimento de “leitura” de imagens e também de agrimensura (quanto à sobreposição). Daí ser recomendável a



Divulgação

**Qualquer pessoa física ou jurídica, proprietária ou detentora da posse do imóvel rural poderá realizar o cadastramento, gratuitamente, pela internet, pelo site [www.car.gov.br](http://www.car.gov.br)**