

**INSTITUTO FEDERAL DO ESPÍRITO SANTO  
PÓS-GRADUAÇÃO LATO SENSU EM GEORREFERENCIAMENTO DE IMOVEIS  
RURAIIS E URBANOS**

**LEONARDO NUNES AMORIM**

**O ESTUDO DE DOMÍNIO DO IMÓVEL RURAL NO PROCESSO DE  
IDENTIFICAÇÃO DA LOCALIZAÇÃO ESPACIAL DO LIMITE DA PROPRIEDADE  
GEORREFERENCIADA**

Vitória  
2024

LEONARDO NUNES AMORIM

**O ESTUDO DE DOMÍNIO DO IMÓVEL RURAL NO PROCESSO DE  
IDENTIFICAÇÃO DA LOCALIZAÇÃO ESPACIAL DO LIMITE DA PROPRIEDADE  
GEORREFERENCIADA**

Relatório Técnico apresentado ao do curso de Pós-Graduação Lato Sensu em Georreferenciamento de Imóveis Rurais e Urbanos do Instituto Federal do Espírito Santo, Campus Vitória, como requisito parcial para obtenção do título de Especialista em Georreferenciamento de Imóveis Rurais e Urbanos.

Orientador: Prof. Dr. Francisco de Deus  
Fonseca Neto

Vitória  
2024

## RESUMO

O presente trabalho possui a finalidade de apresentar método para realizar o desenvolvimento da espacialização do limite de imóvel rural para fins de georreferenciamento do imóvel rural, considerando a obrigatoriedade imposta por leis e decretos, o entendimento do método visa auxiliar no entendimento das especificidades das Leis 6.015 de 1973 (Lei de Registros Públicos) e 10.267 de 2001 (Lei do Georreferenciamento), em vigor no país, e que tratam da retificação do imóvel, além do o Decreto 4.449 de 2022, que apresenta a obrigatoriedade do georreferenciamento para imóveis acima de 25 ha, cabe destacar que o entendimento sobre o processo de identificação do domínio do imóvel passa pelo entendimento do conceito de cadastro e como a definição do limite dos imóveis era feita ao longo do tempo, esse entendimento corrobora com o entendimento do conjunto de informações e das etapas necessárias para construir e definir o limite do imóvel a ser estudado, destaca-se ainda que definição previa do limite do imóvel, é relevante para um melhor entendimento de todas as estratégias que serão tomadas, antes de realizar o levantamento em campo, e com isso trazer maior segurança jurídica do processo de regularização do imóvel.

**Palavras chave:** Georreferenciamento, Espacialização, Regularização, Domínio.

## LISTA DE FIGURAS

<b>Figura 4.3-1:</b> Linha do tempo das Leis de Cadastro de Imóveis Rurais .....	12
<b>Figura 6.1-1:</b> Fluxo de Análise Documental.....	25
<b>Figura 6.1-2:</b> Transcrição de Imóvel Rural .....	26
<b>Figura 6.1-3:</b> Certidão de Cadeia Sucessória.....	27
<b>Figura 6.1-4:</b> Planta de processo de legitimação de área .....	28
<b>Figura 6.1-5:</b> Descrição de Confrontação.....	29

## LISTA DE TABELAS

<b>Tabela 5.3-1:</b> Fluxograma dos procedimentos.....	19
--	----

## SUMÁRIO

1.	INTRODUÇÃO .....	6
2.	OBJETIVOS .....	8
2.1.	OBJETIVO GERAL .....	8
2.2.	OBJETIVO ESPECIFICO .....	8
3.	JUSTIFICATIVA .....	9
4.	REVISÃO BIBLIOGRÁFICA .....	10
4.1.	IMÓVEL RURAL CONCEITO .....	10
4.2.	CADASTRO TERRITORIAL .....	11
4.3.	CADASTRO DO IMÓVEL RURAL E O GEORREFERENCIAMENTO .....	12
4.4.	LEGISLAÇÃO, NORMAS E MANUAIS .....	14
4.5.	A LEI 10.267 DE 28 DE AGOSTO DE 2001 .....	17
5.	MATERIAIS E PROCEDIMENTOS .....	19
5.1.	ÁREA DE ESTUDO .....	19
5.2.	MATERIAIS .....	19
5.3.	PROCEDIMENTO .....	19
5.4.	PLANEJAMENTO .....	20
5.5.	AQUISIÇÃO DE DADOS .....	20
5.6.	ANÁLISE DOS DADOS .....	20
5.6.1.	DOMÍNIO E GEORREFERENCIAMENTO DE IMÓVEIS RURAIS CONCEITOS E DEFINIÇÕES .....	20
5.6.2.	A DETERMINAÇÃO DO DOMÍNIO E A LEGISLAÇÃO .....	22
6.	RESULTADO .....	23
6.1.	MÉTODO PARA ESTUDO DE DOMÍNIO .....	23
8.	CONSIDERAÇÕES FINAIS .....	31
9.	REFERÊNCIAS .....	33

## 1. INTRODUÇÃO

O Georreferenciamento de imóveis rurais tem se mostrado cada vez mais relevante para a regularização fundiária. Com o avanço tecnológico e a implementação da Leis e Decretos, que torna o Georreferenciamento do Imóvel Rural obrigatório, no entanto segundo o Decreto 4.449 de 2002 que estabelece os prazos para o georreferenciamento das áreas, tornou-se obrigatório o georreferenciamento, atualmente para áreas até 25 ha acima, a fim de promover a segurança jurídica e a delimitação precisa dos limites das propriedades.

Nesse contexto, Cabral (2017), aponta que o estudo de domínio do imóvel rural surge como um elemento crítico no processo de identificação da localização espacial do limite da propriedade a ser georreferenciada. O estudo de domínio busca estabelecer a situação jurídica do imóvel, rastreando a cadeia dominial ao longo do tempo e identificando os proprietários anteriores, bem como eventuais disputas de propriedade ou restrições legais.

Segundo Santos (2023), a importância do estudo de domínio reside na necessidade de se obter informações precisas sobre a propriedade, uma vez que a correta delimitação dos limites é essencial para a execução do processo de georreferenciamento da área. O conhecimento da história do imóvel, obtido por meio da análise de documentos como escrituras, matrículas e registros cartorários, permite identificar possíveis sobreposições de propriedades, divergências em relação aos limites físicos do terreno e litígios pendentes que podem impactar a delimitação correta.

Além disso, esse estudo contribui para a proteção jurídica do processo de georreferenciamento, garantindo que a propriedade seja devidamente regularizada e que o proprietário possa usufruir plenamente dos seus direitos. Ao verificar a conformidade da documentação legalmente registrada com a realidade física do imóvel, minimizam-se os riscos de conflitos futuros e proporciona-se maior transparência e confiabilidade ao registro do imóvel rural.

Diante dessa relevância, este estudo tem como objetivo investigar a importância do estudo de domínio do imóvel rural no processo de identificação da localização espacial do limite da propriedade georreferenciada. Dessa forma serão abordados aspectos

teóricos e práticos, explorando a literatura especializada em cadastro rural, georreferenciamento de imóveis e direito de propriedade.

## **2. OBJETIVOS**

### **2.1. OBJETIVO GERAL**

O objetivo geral deste trabalho é apresentar a importância do estudo de domínio do imóvel rural no processo de identificação da localização espacial do limite da propriedade a ser georreferenciada.

### **2.2. Objetivo Especifico**

- a) Apresentar os métodos de análise para auxílio do processo de espacialização de matrícula de um imóvel rural.
- b) Entender o estudo de domínio de um imóvel rural envolvendo a investigação e a análise dos registros legais, documentos e características do imóvel, a fim de estabelecer e comprovar a titularidade do domínio sobre a propriedade.



### **3. JUSTIFICATIVA**

O Estudo de Domínio do Imóvel Rural com intuito de localizar sua referência espacial, espera-se obter, informações precisas quanto a localização do imóvel objeto de estudo, dessa forma avaliar quais os métodos mais eficazes para realizar a identificação da área torna-se fundamental.

Assim este estudo tem por intuito elencar as técnicas para realizar o processo de espacialização dos imóveis rurais, além de auxiliar na identificação das características da propriedade e seus impeditivos legais.

## 4. REVISÃO BIBLIOGRÁFICA

### 4.1. IMÓVEL RURAL CONCEITO

O conceito de imóvel rural está associado a aspectos legais e administrativos, como o registro da propriedade, o pagamento de tributos específicos, a observância das normas trabalhistas e ambientais, entre outros. Dessa forma a Lei 4.504 de 30 de novembro de 1964 (Estatuto da Terra), traz a seguinte definição.

I - "Imóvel Rural", o prédio rústico, de área contínua qualquer que seja a sua localização que se destina à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agro-industrial, quer através de planos públicos de valorização, quer através de iniciativa privada;

Em contrapartida, a Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973, apresenta outro entendimento para definição do conceito de imóvel rural, onde cada área que tenha um registro de matrícula, representa um imóvel, conforme consta no Art. 176, § 1º.

I - cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro ato de registro ou de averbação caso a transcrição possua todos os requisitos elencados para a abertura de matrícula;

Já para a Lei 9.393 de 19 de dezembro de 1996, que trata sobre o imposto territorial rural (ITR), o imóvel rural é caracterizado em seu Art. 1º § 2º

§ 2º Para os efeitos desta Lei, considera-se imóvel rural a área contínua, formada de uma ou mais parcelas de terras, localizada na zona rural do município.

Segundo Leite (2013), essas divergências de entendimento do conceito de imóvel rural, traz à tona os diversos entendimentos sobre o seu conceito, a legislação agrária conceitua o imóvel conforme sua destinação, ou potencialidade de destinação, independente da localização do imóvel, se em área definida como urbano ou rural, contrapondo a Legislação tributária, que entende o imóvel rural conforme sua localização na zona rural.

Destaca-se que todos os entendimentos sobre a definição de imóvel rural são válidos e mesmo conflitantes, tem por objetivo atender as especificidades do que tratam as legislações vigentes no país.

## 4.2. CADASTRO TERRITORIAL

Conforme (Jacques, 2005), o Cadastro Territorial é um sistema que coleta, organiza e mantém informações detalhadas sobre propriedades e terrenos dentro de uma determinada área geográfica. Este sistema é fundamental para a administração pública, planejamento urbano, gestão de recursos naturais, e para garantir a segurança jurídica nas transações imobiliárias.

Dessa forma, é importante entender como vem sendo desenhada a estrutura territorial brasileira, entender suas nuances e sua evolução ao longo do tempo.

Historicamente, a questão da terra no Brasil sempre foi um ponto sensível, caracterizada por dominações e conflitos, com agravamento das desigualdades econômicas e sociais da população, no campo e nas cidades. O enfrentamento dessa questão, passando por soluções mais justas e equilibradas, constitui um débito com a sociedade brasileira, e um desafio às gerações atuais e futuras. (SILVA et al, 2021, p 692).

Nessa ótica, destaca-se que o cadastro surge num primeiro momento com os objetivos fiscais, com intuito de possibilitar a tributação das áreas cadastradas, posteriormente dar segurança jurídica ao processo de compra e venda de propriedades e manter para o estado um inventário com os dados levantados.

Inicialmente o Cadastro, com o levantamento das unidades de terra e de seu proprietário, foi desenvolvido para fins fiscais, para possibilitar a avaliação e tributação justa. Após, houve a necessidade de serem estabelecidos os direitos sobre as parcelas para fins legais, com a segurança nos negócios jurídicos e proteção dos direitos reais sobre os imóveis. Os registros descrevem também a natureza da ocupação, as limitações administrativas, as restrições de ordem pública, o valor da parcela e suas benfeitorias. (JACQUES, 2005, p 37).

Apesar dos diferentes modelos de cadastro que foram instituídos ao longo dos anos no país, atualmente temos a Lei 6.015 de 1973 que tem por intuito assegurar a transparência aos registros cartoriais e imobiliários, (Jacques, 2005).

Assim é importante frisar que, mesmo possuindo ferramentas e legislação que instituem o cadastro, o sistema cadastral ainda precisa passar por melhorias em seu entendimento, no entanto cabe destacar que é de fundamental importância.

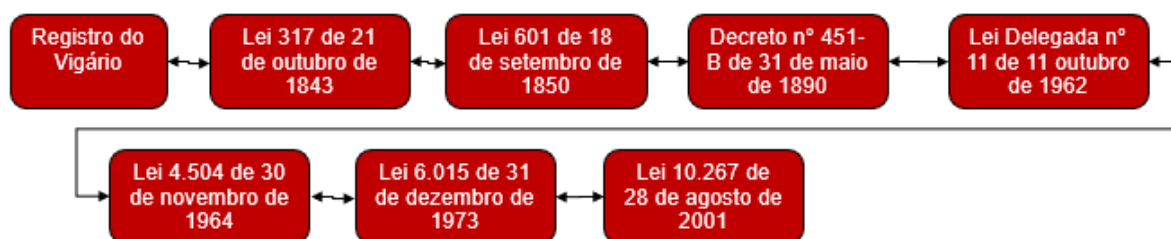
### 4.3. CADASTRO DO IMÓVEL RURAL E O GEORREFERENCIAMENTO

O retrato do cadastro de imóvel rural no Brasil segue um paradoxo, pois as Leis que existem, possuem por finalidade atender a especificidades dos órgãos as quais as leis atendem, o que resulta em cadastros que não possuem uniformidade quanto a sua padronização.

A incapacidade do Brasil de gerir seu território, mesmo com vasta legislação que trata dos direitos de propriedade, está relacionada principalmente a um quadro institucional desarticulado e desconexo no desenvolvimento e gestão dos seus cadastros. Não existe um cadastro que descreva a totalidade do território nacional, já que o cadastro é realizado por diversos órgãos de diferentes instâncias e poderes, para atender finalidades variadas. (SILVA et al, 2021, p 688).

Dessa forma, é importante entender o processo legal que levou a formação das estruturas atuais do cadastro de imóveis rurais, assim compreender que o cadastro de terras no Brasil possui divergência quanto a sua origem. Enquanto alguns autores mencionam o Registro do Vigário como primeiro registro cadastral, haja vista as declarações de terras serem registradas no livro paroquial, há discordância quanto a primeira forma de cadastro de terras realizada no Brasil, já que a Lei 317 de 21 de outubro de 1843, estabelece diretrizes para o ordenamento da movimentação de terra (SILVA et al, 2021).

**Figura 4.3-1:** Linha do tempo das Leis de Cadastro de Imóveis Rurais



**Fonte:** Autor (2024).

Contudo, com a publicação da Lei 601 de 18 de setembro de 1850, conhecida como Lei de Terras, trouxe o primeiro passo para a organização de terras no Brasil.

No que se refere às terras públicas, foi criada a Repartição Geral de Terras Públicas, com as seguintes responsabilidades: a) medição das terras

públicas, b) legitimação de terras particulares e venda de terras públicas, c) instituição do regime de fiscalização de terras devolutas. (SILVA et al, 2021, p 693).

Destaca-se também, a importância do implemento do Registro Torrens no Brasil através do Decreto nº 451-B de 31 de maio de 1890, que tinha como objetivo “estabelecer a necessidade de fixar marcos de referência estáveis para incorporação do mapa da parcela da carta cadastral geral” (SILVA et al, 2021, p 693).

No entanto o Registro Torrens não teve aderência, e foi pouco adotado para registro de imóveis em território nacional. Outro ponto importante foi a implementação da Lei Delegada nº 11 de 11 outubro de 1962, que criou a Superintendência de Políticas Agrárias (SUPRA), o órgão tinha por intuito organizar a política agrária do país, conforme citada em seu Art. 2º:

Art. 2º Compete à SUPRA colaborar na formulação da política agrária do país, planejar, promover, executar e fazer executar, nos termos da legislação vigente e da que vier a ser expedida, a reforma agrária e, em caráter supletivo, as medidas complementares de assistência técnica, financeira, educacional e sanitária, bem como outras de caráter administrativo que lhe venham a ser conferidas no seu regulamento e legislação subsequente.

No entanto, ao longo do período do regime militar, foi implementado o Estatuto da Terra, Lei 4.504 de 30 de novembro de 1964, instituindo os órgãos específicos para execução da Reforma Agrária, sendo eles o Grupo Executivo de Reforma Agrária (GERA) e o Instituto Brasileiro de Reforma Agrária (IBRA), porém esses órgão foram extintos e substituídos pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), que assumiu todas as atribuições e responsabilidades dos extintos GERA e IBRA, (Silva et al, 2021).

Atualmente, para o cadastro de áreas rurais temos a Lei 10.267 de 28 de agosto de 2001, que define critérios para a atualização cadastral das propriedades rurais.

As principais ações implementadas a partir da Lei 10.267/2001 foram: a) a obrigatoriedade de atualização do cadastro sempre que houver alteração nos imóveis rurais; b) a identificação e descrição do imóvel através das 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; c) o intercâmbio de informações entre os serviços do Cartório de

Registro de Imóveis e o INCRA, promovendo a efetiva integração entre registro de imóveis e cadastro territorial. (SILVA et al, 2021, p 694).

Destaca-se que com o implemento da Lei, a necessidade do Georreferenciamento da propriedade tornou-se um ponto crucial no processo, haja vista a necessidade de realizar a descrição do imóvel de forma inequívoca, dando maior confiabilidade quanto a localização do imóvel no ato registral.

O cadastro de imóvel rural e o georreferenciamento são importantes não apenas para cumprir exigências legais, mas também para proporcionar segurança jurídica aos proprietários rurais, facilitar a fiscalização e o planejamento territorial, e promover o desenvolvimento sustentável do meio rural. Esses procedimentos contribuem para a ordenação do uso do solo, a regularização fundiária e a prevenção de conflitos agrários, além de serem essenciais para o acesso a políticas públicas e financiamentos voltados para o setor agropecuário.

#### 4.4. LEGISLAÇÃO, NORMAS E MANUAIS

A importância para o estudo de domínio dos imóveis rurais está intimamente ligada ao entendimento do processo de definição do limite da área a ser Georreferenciada, dessa forma é importante elencar a legislação, as normas e manuais técnicos necessários para o entendimento dos processos a serem realizados e as etapas necessárias a serem vencidas.

Até o ano de 1973, vigorou no Brasil o sistema de Transcrições, conforme Decreto 4.857 de 9 de novembro de 1939, que dispunha sobre a execução concernente aos registros públicos estabelecidos pelo código civil, o que destaca para o registro de imóveis para esse decreto, são os diferentes livros em que os atos registrados eram realizados.

Os diferentes tipos de livros eram especializados conforme o tipo de ato a ser registrado, de forma que havia um livro específico para registro de alienações entre vivos, outro para transmissões causa mortis, outro para hipotecas, um diferente para loteamentos, etc. (RIBEIRO, 2023, p 97).

Apesar desse sistema de registro de imóveis ter sido eficiente no período em que vigorou. “A inadequação do sistema de transcrições foi o que decretou o nascimento da Lei de Registros Públicos. Embora tenha sido eficiente por muito tempo, o sistema anterior já não acompanhava as mudanças da sociedade”, (RIBEIRO, 2023, p 100).

Assim destaca-se a Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973, também conhecida como Lei de Registros Públicos, estabelece as normas gerais para os serviços concernentes aos registros públicos, incluindo o registro de imóveis. Ela define os requisitos e procedimentos para a retificação de matrículas e registros de imóveis rurais, para tanto Ribeiro afirma.

Referida lei regula diversos sistemas de Registros Públicos, e não apenas o sistema Registral Imobiliário, a saber: Registro Civil de Pessoas Naturais, Registro Civil de Pessoas Jurídicas, Registro de Títulos e Documentos e Registro de Imóveis. (RIBEIRO, 2023, p 99).

A importância da lei está no fato que todas as informações referentes ao imóvel estarão disponíveis em uma única matrícula, importante para entender e obter as informações de todos os atos que constam na matrícula do imóvel, no Art. 19 a Lei 6.015 de 1973 em § 11 dispõem:

Art. 19. A certidão será lavrada em inteiro teor, em resumo, ou em relatório, conforme quesitos, e devidamente autenticada pelo oficial ou seus substitutos legais, não podendo ser retardada por mais de 5 (cinco) dias. (Redação dada pela Lei nº 6.216, de 1975)

§ 11. No âmbito do registro de imóveis, a certidão de inteiro teor da matrícula conterá a reprodução de todo seu conteúdo e será suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica pelo oficial. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

Dessa forma, entende-se que a Lei traz uma evolução processo de descrição das informações que constam no imóvel, possibilitando com isso uma maior rastreabilidade dos registros e averbações inseridos para a matrícula do imóvel rural. É importante salientar que, mesmo não estando mais em vigor, o decreto das transcrições, ainda tem destaque no processo de regularização de terras, visto que algumas propriedades ainda não tem o seu registro atualizado.

Ainda sobre as leis que regulam o processo de regularização e registro de imóveis

temos a Lei do Georreferenciamento (Lei nº 10.267 de 28 de agosto de 2001): Esta lei dispõe sobre a regularização fundiária rural, abordando questões relacionadas ao georreferenciamento de imóveis rurais. Ela estabelece as diretrizes para a identificação e a delimitação precisa das propriedades rurais, através de técnicas de georreferenciamento, o que é fundamental para a retificação de imóveis, conforme estabelecido em seu Art. 1º em seu § 6º.

Art. 1º O art. 22 da Lei no 4.947, de 6 de abril de 1966, passa a vigorar com as seguintes alterações:

§ 6º Além dos requisitos previstos no art. 134 do Código Civil e na Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985, os serviços notariais são obrigados a mencionar nas escrituras os seguintes dados do CCIR:

- I – código do imóvel;
- II – nome do detentor;
- III – nacionalidade do detentor;
- IV – denominação do imóvel;
- V – localização do imóvel.

Essas atualizações passaram a conferir maior transparência aos registros cartoriais e imobiliários garantindo aos proprietários a legitimidade quanto ao domínio do imóvel, Ishikawa 2007 p 14.

Outro ponto importante são os Manuais Técnicos do INCRA (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária), que são direcionamentos para a elaboração e organização do trabalho técnico a ser desenvolvido. Assim foi disponibilizado pelo INCRA o Manual Técnico para Georreferenciamento de Imóveis Rurais (MTGIR - 2º Edição), Manual para Gestão da Certificação e Instrução Normativa nº 77, manuais técnicos que orientam os procedimentos de regularização fundiária rural, incluindo a retificação de imóveis. Esses manuais detalham os requisitos técnicos, os procedimentos administrativos e os formulários necessários para realizar o georreferenciamento e a retificação de imóveis rurais.

A Instrução normativa nº 77 e o Manual para Gestão da Certificação trazem aspectos importantes do processo de certificação do imóvel, a instrução normativa apresenta o Sistema de Gestão Fundiária (SIGEF), que informa em seu Art.2º:

Art. 2º O requerimento de certificação da poligonal objeto de memorial descritivo de imóvel rural será processado por meio do Sistema de Gestão Fundiária – SIGEF.



O requerimento para certificação da poligonal do imóvel rural, é um procedimento que atesta a não sobreposição do imóvel com outros imóveis rurais, contudo o Manual para Gestão da Certificação, trás aspectos relevantes com relação ao processo de certificação da área alvo do processo de georreferenciamento, e apresenta como Objetivo.

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. (INCRA, 2023, P 7).

Outro ponto importante que trata o manual de gestão é a exatidão do limite da propriedade, dessa forma entende-se que limites identificados, levantados e descritos de forma a contemplar corretamente os limites do imóvel objeto do título de domínio, bem como os limites de respeito nos casos de ocupações rurais passíveis de titulação. (INCRA, 2022).

Dessa forma, entende-se que o MTGIR - 2º Edição, apresenta os procedimentos necessários para elaboração do processo de georreferenciamento, estabelecendo diretrizes quanto as formas e métodos para realizar o levantamento topográfico da área a ser georreferenciada. Destaca se ainda que no manual frisa a identificação do imóvel rural se dá por meio da correta descrição dos seus limites, conforme parágrafo 3º do artigo 176 da Lei nº 6.015, de 1973. (INCRA, 2022).

Ao iniciar o processo de retificação de um imóvel rural, é importante consultar essas leis, normas e manuais técnicos. O cumprimento correto das exigências legais e técnicas é essencial para garantir a regularidade e a validade do processo de retificação, proporcionando segurança jurídica aos proprietários rurais.

#### 4.5. A LEI 10.267 DE 28 DE AGOSTO DE 2001

A Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001, dispõe sobre a regularização fundiária rural e estabelece normas para a execução do georreferenciamento de imóveis rurais no país. Essa lei é de extrema importância para a ordenação do território rural e para a

segurança jurídica dos proprietários de terras.

A Lei 10.267 tem como consequência uma mudança de paradigmas, por estabelecer um inter-relacionamento entre questões técnicas e jurídicas referentes a direitos de propriedade, daí a complexidade da sua aplicação. (LUNA. 2004. p 19).

Dessa forma a lei determina que todos os imóveis rurais do país devem passar pelo processo de georreferenciamento, que consiste na identificação precisa de suas coordenadas geográficas e limites, utilizando tecnologias como o GPS, Segundo (LUNA, 2004, p 31).

Um dos aspectos que motivou a criação da Lei Nº 10.267/2001 foi a necessidade de assegurar a justa propriedade de terras públicas e privadas e dar mais transparência e credibilidade aos registros cartoriais e imobiliários, fazendo valer a importância de um cadastro de imóveis rurais georreferenciado, ou seja, baseado em medições geodésicas, referenciando-se os levantamentos ao SGB (Sistema Geodésico Brasileiro).

Entre os principais pontos abordados pela Lei nº 10.267/2001 destaca-se a criação do Cadastro Nacional de Imóveis Rurais (CNIR), que em conjunto com o INCRA e a Receita Federal, tem a finalidade de controlar a legitimidade dos títulos públicos e privados, (AZEVEDO, 2018).

Conforme abordado no capítulo anterior, outro ponto importante de que trata a Lei são os procedimentos técnicos para certificação do imóvel, destaca-se que um dos pontos cruciais é a precisão posicional do levantamento a ser realizado, garantindo a identificação inequívoca do imóvel.

Para garantir a identificação inequívoca dos pontos delimitadores das propriedades, os levantamentos devem estar ligados a um sistema geodésico de referência. Esses pontos devem ter suas coordenadas estabelecidas e serão demarcados através de materialização no terreno, de acordo com as normas para georreferenciamento propostas pelo INCRA, de forma que possam ser recuperados; muito embora a lei não exija a demarcação. (LUNA, 2004, p 18)

Pautz (2021), afirma que: a Lei nº 10.267/2001 é uma importante ferramenta para a modernização e a ordenação do cadastro rural no Brasil, contribuindo para a transparência, a segurança jurídica e o desenvolvimento do setor agropecuário.

## 5. MATERIAIS E PROCEDIMENTOS

### 5.1. ÁREA DE ESTUDO

Este estudo visa subsidiar o entendimento sobre o processo de análise de domínio de imóvel rural que encontra-se em território nacional, subsidiando o entendimento das etapas relativas

### 5.2. MATERIAIS

Foram empregados na execução do trabalho os seguintes materiais:

-Notebook Dell Vostro 15 5510, Intel Core i7-11390H, 32GB RAM, 1GB vídeo, SSD 256 GB e sistema operacional Windows 11, 64 bits;

-Software Microsoft Word para elaboração de fichamento dos textos.

### 5.3. PROCEDIMENTO

O presente estudo foi realizado mediante referências publicadas acerca da atividade de avivantação do limite de imóvel rural com intuito de entender como se dá processo de espacialização do limite do imóvel, objetivando realizar o procedimento de Georreferenciamento. No Brasil para fins de entendimento do processo de estudo de domínio do imóvel rural, inicia-se a análise dos dados da propriedade com a verificação de título de domínio da área (matrícula/transcrição) de interesse.

Para tanto, foi considerado as etapas de planejamento para compor o estudo de domínio, conforme **Tabela 5.3-1**.

**Tabela 5.3-1:** Fluxograma dos procedimentos

Detalhamento da atividade	Período (mês)											
	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12
Pesquisa Bibliográfica				x	x	x	x	x	x	x	x	x
Levantamento de dados									x	x	x	
Processamento de dados												

<b>Análise dos dados</b>											x	x	
<b>Redação</b>												x	
<b>Conclusão</b>												x	
<b>Apresentação/Defesa</b>													x
<b>Envio Final</b>													x

#### 5.4. PLANEJAMENTO

Foram consultados materiais bibliográficos relevantes, incluindo artigos científicos, dissertações, teses e legislações aplicáveis sobre Estudo de Domínio de Imovel Rural, que subsidiassem e norteassem o entendimento a cerca do tema.

#### 5.5. AQUISIÇÃO DE DADOS

Em relação aos instrumentos de coleta de dados, foram utilizados livros e artigos científicos publicados em periódicos disponíveis na *Internet*, que abordam o tema ou assuntos relacionados ao tema “Estudo de Domínio do Imóvel Rural no Processo de Identificação da Localização Espacial do Limite da Propriedade”, através dos indexadores *Google Acadêmico* e *Revistas Técnicas*, para tanto foram utilizados como referência os seguintes descritores: Georreferenciamento; Aviventação de Limite; Espacialização de Matrículas; Estudo de Domínio.

#### 5.6. ANÁLISE DOS DADOS

##### 5.6.1. DOMÍNIO E GEORREFERENCIAMENTO DE IMÓVEIS RURAIS CONCEITOS E DEFINIÇÕES

O Georreferenciamento de Imóveis Rurais é um procedimento técnico que consiste em atribuir coordenadas geográficas (latitude e longitude), através do plano topográfico local, aos limites de uma propriedade rural, utilizando métodos de levantamento topográfico e tecnologias de posicionamento global, o GNSS (Sistema Global de Navegação por Satélite). Esse processo tem como objetivo criar uma representação cartográfica precisa e confiável da área do imóvel rural, garantindo sua localização exata no espaço geográfico.

O chamado Georreferenciamento consiste na obrigatoriedade da descrição do imóvel rural, em seus limites, características e confrontações, através de

memorial descritivo firmado por profissional habilitado, com a devida ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional fixada pelo INCRA (art. 176, § 4º, da lei 6.015/75, com redação dada pela Lei 10.267/01). (OLIVEIRA, 2020, p 4).

No Brasil, o georreferenciamento de imóveis rurais é regulamentado pela Lei 10.267/2001 e pelo Decreto 4.449/2002, sendo obrigatório a regularização de terras junto ao Sistema Nacional de Cadastro Rural (SNCR), para a obtenção de Certificados de Cadastro de Imóveis Rurais (CCIR). Além disso, o georreferenciamento é fundamental para a demarcação de terras, prevenção de conflitos agrários, elaboração de projetos de desenvolvimento rural, e para o cumprimento de requisitos legais relacionados à gestão ambiental e ao licenciamento ambiental em propriedades rurais.

Já o domínio de um imóvel rural (matrícula), refere-se à propriedade legal e os direitos associados a uma determinada área de terra utilizada para fins agrícolas, pecuários, florestais ou outras atividades rurais. Em termos mais simples, é o direito que uma pessoa ou entidade possui sobre uma parcela de terra rural.

Esse conceito abrange não apenas a posse física da terra, mas também os direitos legais e de uso associados a ela, como o direito de venda, arrendamento, cultivo, extração de recursos naturais, entre outros. O domínio de um imóvel rural é geralmente estabelecido por meio de títulos de propriedade, contratos de compra e venda, registros públicos ou outros instrumentos legais reconhecidos pelo Estado, para Cabral.

É necessário, ainda, aponte o título a registro o verdadeiro titular, com sua identificação completa, para que seja possível a conferência da sua identidade com a do titular do domínio (CABRAL., 2017, p 37).

No Brasil, o domínio de imóveis rurais é regulamentado por diversas leis e normas, incluindo o Código Civil, o Estatuto da Terra, a Lei de Registros Públicos e a legislação ambiental pertinente. O processo de determinação e reconhecimento do domínio pode envolver procedimentos como o georreferenciamento, a regularização fundiária e o registro imobiliário junto aos órgãos competentes.

## 5.6.2. A DETERMINAÇÃO DO DOMÍNIO E A LEGISLAÇÃO

A determinação do domínio refere-se ao processo de estabelecimento e reconhecimento dos direitos de propriedade sobre determinados bens, sejam eles tangíveis ou intangíveis. Essa determinação pode ser feita de acordo com as leis vigentes em cada período de nossa história.

Desde o início da colonização do Brasil há exigência de medições previstas nas legislações, porém, em virtude das dificuldades impostas pela falta de mão de obra e do ambiente, a ocupação dos espaços se deu de forma desordenada e sem a devida medição (CABRAL, 2017, p 37).

No Brasil a lei terras, Lei 601 de 18 de Setembro de 1850, que tratava sobre as terras devolutas do império, tinha por finalidade apresentar critérios para obtenção de títulos de propriedade, como medição e o registro das terras, estabelecendo regras para a concessão de terras devolutas, incluindo a comprovação de produtividade da propriedade, posteriormente a Lei de terras foi substituída pela Lei de Registros Públicos (Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973), que dispunha sobre os registros públicos, ambas possuíam por finalidade trazer segurança jurídica para os proprietários, e asseguravam o papel de organização fundiária do Brasil (Jacques, 2005).

No entanto destaca-se que a Lei 6.015 de 1973, em seu Artº176, trata sobre a identificação do limite da propriedade rural, indicado os dados constantes no CCIR, denominação e características, confrontações, localização e área, a lei apresenta que cada propriedade passa a possuir sua própria matrícula onde todas as movimentações que ocorrem na propriedade são descritas através de averbações e registros correspondentes a área da matrícula.

De acordo com a lei citada, cada imóvel é objeto de matrícula própria, individual e numerada, onde são lançados não só os registros a ele correspondentes, como também as averbações das alterações eventualmente ocorridas. Antes de esta lei ter entrado em vigor, usava-se outro sistema no qual os títulos eram transcritos ou inscritos, daí derivando, em registros antigos, as expressões transcrição e inscrição (CABRAL, 2017, p 58).

Outro fator importante para o processo de identificação de domínio das propriedades

foi o surgimento da Lei 10.267, de 28 de agosto de 2001, que institui o Sistema Nacional de Cadastro Rural (SNCR), estabelecendo normas para regularização cadastral de imóveis rurais no país, além da regular a atualização cadastral das propriedades em períodos de tempo regulares, o que permite a manutenção de dados precisos sobre as propriedades cadastradas em sua base.

De acordo com Cabral (2017), desde o advento da Lei de Terras, fica evidente que o entendimento do processo de identificação do limite do imóvel fica a cargo do proprietário, onde o mesmo deve apresentar as informações de limite da área, através de medições e da anuência de confrontação entre as propriedades, a informação pertinente a sua área de domínio.

A legislação brasileira parte da máxima jurídica de quem cuida da propriedade é o proprietário. Esta visão individualista norteou toda concepção legal vigente, trazendo insegurança na posse, nos títulos, nos limites, na área e nas transações imobiliárias, isto faz com que todos os diplomas legais desemboquem em retificação, ação demarcatória, ação divisória, etc, durante muitos anos somente pela via judicial, (CABRAL, 2017, p 21).

Dessa forma, fica a cargo do proprietário todas as atualizações de dados registraes da propriedade, tornando o responsável por toda a atualização que ocorra na propriedade.

No âmbito do direito civil, por exemplo, a determinação do domínio é essencial para definir quem é o proprietário legítimo de um bem. Isso geralmente é feito por meio do registro em cartório ou outros órgãos competentes, conforme previsto na legislação.

## **6. RESULTADO**

### **6.1. MÉTODO PARA ESTUDO DE DOMÍNIO**

Destaca-se que o processo de descrição do limite de um imóvel rural ao longo dos anos, passou por diversos modelos, o que resultou em diferentes formas de representação da área.

Através do tempo, os limites têm sido caracterizados por diferentes modelos. Iniciou-se a caracterização utilizando-se somente entes naturais, depois as

coordenadas de um sistema cartesiano de duas dimensões sem georreferenciação geodésica e o emprego também das coordenadas do sistema de projeção UTM (Universal Transverse Mercator) quando as coordenadas das extremas que compõem os limites fundiários são obtidas das cartas topográficas. (MORAES. 2001. p 1).

Assim, conforme destacado pela Lei de Registros Públicos (Lei 6.015 de 1973), em seu artigo 176, temos um conjunto de condições a serem atendidas para realizar a retificação de um imóvel, dentre eles a definição do limite da área.

O artigo 176 da Lei dos Registros Públicos é a expressão do princípio da especialidade. Relacionando os requisitos da matrícula, exige a identificação do imóvel “que será feita com indicação: a) se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área; b) se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver.”. (SILVA; CARNEIRO; CANDEIAS, 2008, p 1).

Dessa forma, considera-se que descrição do limite do imóvel é uma etapa crucial, não apenas para determinar uma segurança maior quanto ao trabalho que será executado, mas também trará maior segurança em casos de divergência quanto ao limite com os imóveis limítrofes. Para tanto, considera-se a aviventação do imóvel etapa crucial para o entendimento da descrição do limite da área.

A aviventação, processo de recuperação de limites, bem como o estabelecimento de novas linhas de limite, podem ser matematicamente determinados, a partir de plantas que tenham os elementos definidores da geometria do contorno do imóvel que possam ser ligados à redes geodésicas convencionais ou por satélite. (SILVA; CARNEIRO; CANDEIAS, 2008, p 2).

É importante frisar que a aviventação do limite, corrobora com o princípio da especialidade, que possui por finalidade a identificação do imóvel, de forma a não haver divergência quanto ao limite da propriedade, e sobreposição com o imóvel do vizinho. Dessa forma, Cabral argumenta.

A especialidade consiste na perfeita e correta identificação do imóvel, de forma a não ser confundido com outro. O requisito da especialidade do imóvel significa que deve ele sempre ser descrito como corpo certo, identificado e caracterizado. Visa esse princípio evitar equívocos que possam confundir as propriedades. (CABRAL, 2017, p 61).

Considerando as leis vigentes, e a fim de evitar tais equívocos, o proprietário é responsável por cuidar do domínio de sua propriedade. Destaca-se que a identificação dos limites definidores de propriedades rurais, por vezes não são bem definidos o que

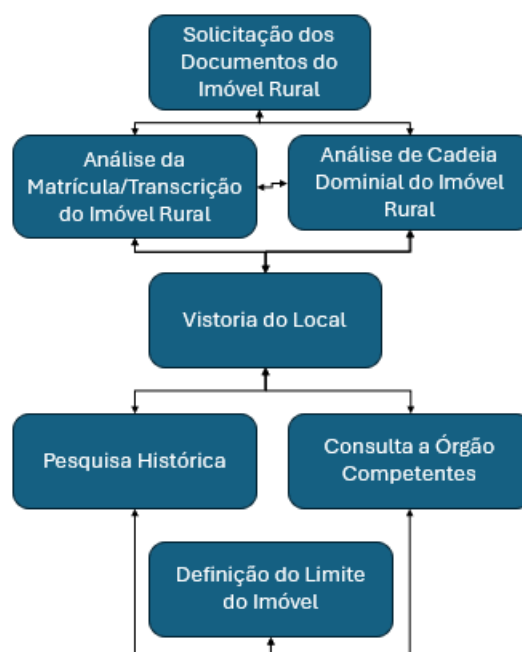


causa problemas ao profissional técnico em georreferenciamento de imóveis rurais no momento de realizar o levantamento *in loco* na propriedade. Essa situação é agravada uma vez que, muitas vezes, nem mesmo o proprietário sabe informar onde encontram-se os limites de seu imóvel, (Ariosi, 2021).

Com o intuito de mitigar as situações acima descritas, propomos a identificação dos limites definidores de propriedades rurais por meio da realização de estudo de domínio do imóvel, tendo como ponto de partida os documentos (matrícula/transcrição), disponibilizados pelo proprietário da área a ser estudada, quando necessário retroagindo até se obter as informações necessária para definir o limite da propriedade em estudo e verificar sua origem de aquisição junto ao estado.

O estudo de domínio de um imóvel rural envolve a investigação e a análise dos registros legais, documentos e características do imóvel, a fim de estabelecer e comprovar a titularidade do domínio sobre a propriedade. Dessa forma, será apresentado um método geral que pode ser seguido para realizar esse estudo, conforme **Figura 6.1-1**.

**Figura 6.1-1:** Fluxo de Análise Documental



**Fonte:** Autor (2024).

Dessa forma as etapas do processo de análise documental, serão descritas como forma de entendimento do método para realizar a aviventação de limite de um imóvel.

Para tanto, ao iniciar uma atividade temos a solicitação da documentação inicial: Obtenha todos os documentos relacionados ao imóvel rural, como a escritura, a matrícula no Registro de Imóveis, certidões atualizadas, contratos de compra e venda anteriores, entre outros. Esses documentos fornecerão informações iniciais sobre a propriedade, como a descrição do imóvel, metragens, confrontações e eventuais ônus ou restrições.

Num segundo momento, a verificação da matrícula/transcrição será realizado, assim sendo necessário solicitar no Registro de Imóveis certidão atualizada. Verifique se as informações contidas na matrícula estão de acordo com os documentos iniciais e se não há irregularidades, como ônus não declarados ou problemas de registro, conforme **Figura 6.1-2**.

**Figura 6.1-2:** Transcrição de Imóvel Rural

**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GENTIO DO OURO/BA**  
Rua Vila Nova, 46 - Centro - Gentio do Ouro/BA - CEP 47.450-000  
Telefone: (74) 98125-2865 - E-mail: cartorios.gentio@gmail.com  
Oficial Registrador Designado: **HERVISON BARBOSA SOARES**

**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA BAHIA**

**LIVRO nº 3 - TRANSCRIÇÃO DAS TRANSMISSÕES**

LIVRO	TRANSCRIÇÃO	FICHA	RUBRICA
3		01-Frente	PP

**Data de Abertura da Transcrição:** 05 de Setembro de 1967.  
**IMÓVEL:** TINGUIS— Uma propriedade agrícola denominada [redacted] sita na [redacted], no Distrito de Itajubaquara, dêste Município. Área: Setecentos e vinte e duas mil e quinhentos (722.500) braças quadradas ou Seja mil cento cinquenta e Seis (1.156) tarefas, com parte de pasto plantado e parte nativo, duas aguadas e um curral de madeiras. Limites: Ao Nascente com terras do Estado baldias, ao Poente com [redacted], ao Norte com a estrada pedestre Cotovelo- São Gonçalo, [redacted] e [redacted] e ao Sul com a Serra do Bonizario e terras devolutas do Estado. (Ass.) Antonio Gonçalves e Miranda, Oficial de Registro. \*\*\*\*\*  
**R.I./Transcrição** [redacted] - **ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA**. Título de Transmissão: Compra e Venda. Forma do Título: Escritura Pública passada pela Escrivã de Paz de

775 28/03/2022 15:26:17 1/1

Fonte: Acervo Pessoal (2022).

Em seguida a **Figura 6.1-3**., apresenta uma certidão de cadeia dominial, etapa seguinte do processo de análise, é importante frisar que é essencial seguir a cadeia dominial do imóvel retroativamente, analisando as transações de compra e venda

anteriores.

A cadeia dominial é o conjunto dos registros cartoriais sucessivos de um imóvel até sua origem, e tem como principal objetivo a verificação da autenticidade e da legitimidade de seu domínio. (FARIA, 2020, p 61).

Assim, a compreensão sobre as transmissões legais de propriedade e se todas as transferências estão registradas, podem ser verificadas e identificar se foram devidamente registradas no Registro de Imóveis.

Figura 6.1-3: Certidão de Cadeia Sucessória.

**CERTIDÃO DE CADEIA SUCESSÓRIA**  
passada a pedido do interessado, tudo  
como abaixo se declara.

**HERVISON BARBOSA SOARES**, Oficial de Registro do Cartório do Registro de Imóveis e Hipotecas, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Xique-Xique, Estado da Bahia, na forma da lei, etc...

**CERTIFICO** a todos quanto a presente certidão virem ou dela conhecimento tiverem que o imóvel rural objeto da Matrícula nº [REDACTED] do Livro nº 2 Registro Geral, à Folha nº [REDACTED] que corresponde ao imóvel denominado [REDACTED] com área de 6.426, com as seguintes medidas e confrontações: Limita-se ao Sul com Fazenda Franciscana e os Sítios Brejinho e Carvalho ao Leste com [REDACTED] ao Norte com [REDACTED] e [REDACTED] ao Oeste com os herdeiros de [REDACTED] e Fazenda Franciscana.

**PROPRIETÁRIO:** [REDACTED] pessoa física, inscrita no CPF sob nº [REDACTED] domiciliado na [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED]. O imóvel acima identificado **APRESENTA A CADEIA SUCESSÓRIA ABAIXO DESCRITA.**

**Em 1998** – [REDACTED] brasileira, maior, casada, do lar inscrita no CPF nº [REDACTED] adquiriu o supracitado imóvel por compra feita a [REDACTED] [REDACTED] inscrito no CPF-MF nº [REDACTED] registrado no livro 2 do Registro Geral conforme escritura pública passada pelo Tabelião do Distrito de Copixaba Norberto Teixeira Curvello, no livro nº [REDACTED] fls. [REDACTED] em [REDACTED]

o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validade/4EL>

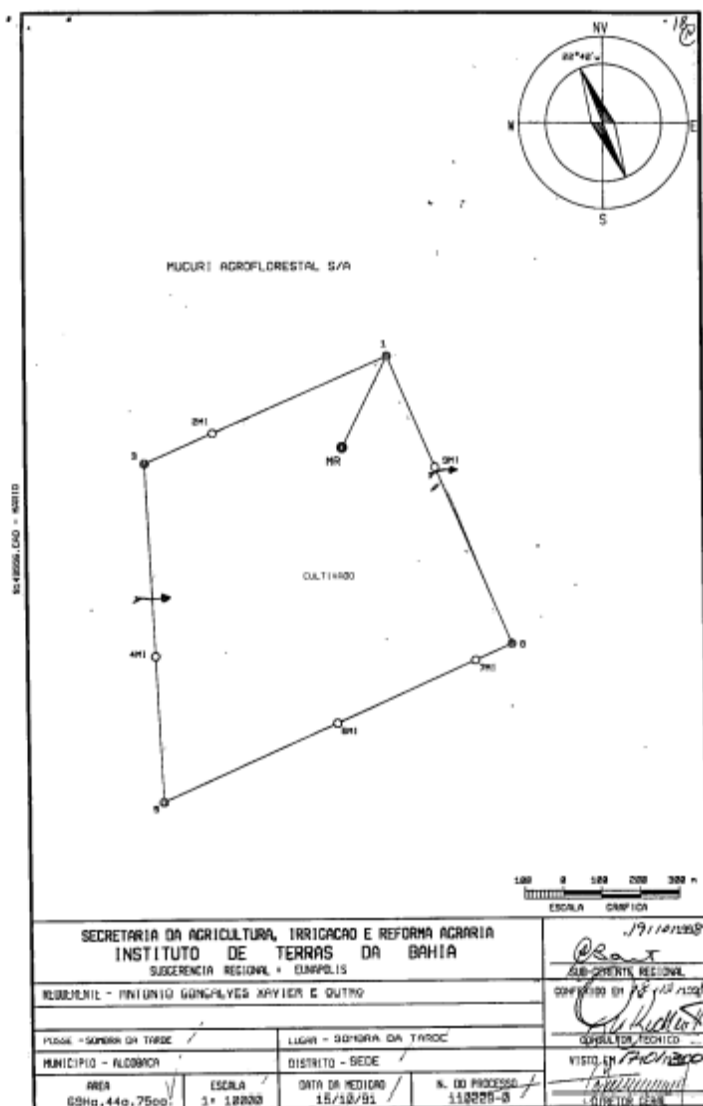
Fonte: Acervo Pessoal (2022).

Após realizadas as etapas de análise documentais, procede-se a vistoria no local, o objetivo de uma vistoria presencial no imóvel rural. Tem a finalidade de verificar as características físicas do terreno, como a delimitação dos limites, as benfeitorias existentes, a utilização atual da propriedade e eventuais ocupações irregulares.

Outra etapa importante é a consulta a órgãos competentes, é importante verificar junto aos órgãos competentes, como a Secretaria de Agricultura do Estado, se existem registros adicionais relevantes para o imóvel, como inscrição no Cadastro Ambiental Rural (CAR), regularidade em programas de incentivo à produção rural, entre outros.

A pesquisa histórica sobre o imóvel, tem por intuito buscar informações em documentos antigos, Figura 6.1-4 e Figura 6.1-5, registros cartoriais e históricos locais que possam fornecer dados adicionais sobre a propriedade, como antigas divisas, alterações de limites ou litígios anteriores.

**Figura 6.1-4:** Planta de processo de legitimação de área



Fonte: Instituto de Terras da Bahia, Acervo pessoal (2022).

Figura 6.1-5: Descrição de Confrontação

## INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

### DESCRIÇÃO DO POLÍGONO

O polígono é constituído 04 lados, (01) Marco de Referência que está cravado em frente à casa de morada do Requerente, 04 Marcos Principais, 05 Marcos Intermediários, 04 Pontos Auxiliares e 08 Testemunhas.

### CONFRONTAÇÃO

Sua confrontação em relação aos pontos Cardeais e Colaterais é a seguinte:

NORTE	MUCURI AGROFLORESTAL SA.
NORDESTE	
ESTE	MUCURI AGROFLORESTAL SA.
SUDESTE	
SUL	MUCURI AGROFLORESTAL SA.
SUDOESTE	
OESTE	MUCURI AGROFLORESTAL SA.
NOROESTE	

Fonte: Instituto de Terras da Bahia, Acervo pessoal (2022).

Entende-se que essas etapas do processo de identificação do limite da propriedade são fundamentais para o entendimento da identificação do domínio da propriedade e consequentemente a localização espacial da área em processo de regularização.

Basicamente, tais documentações, serão utilizadas na localização de possíveis vestígios de divisa e na identificação de elementos naturais como espigões, contrafortes, hidrografias etc.; elementos esses que porventura constituam trechos de divisa dos imóveis em reconstituição (PIVETA, 2007, p 65).

É importante destacar que o estudo de domínio de um imóvel rural pode ser complexo e variar de acordo com as especificidades de cada caso, demandando uma abordagem metódica e multidisciplinar. Por meio dos procedimentos desenhados, que compreendem desde a obtenção dos documentos iniciais até a consulta às

autoridades competentes e o suporte legal especializado, é viável conduzir uma análise abrangente e precisa da titularidade do domínio sobre a propriedade.

A correta delimitação dos limites é fundamental para o sucesso do georreferenciamento, pois garante que a propriedade seja regularizada e que o proprietário possa exercer plenamente seus direitos. Esse processo minimiza os riscos de conflitos futuros, é importante frisar que o estudo de domínio, além de proporcionando maior transparência e confiabilidade ao registro do imóvel rural, também possibilita ao profissional um maior entendimento da área, auxiliando nas demais etapas do processo de georreferenciamento, dessa forma o estudo de domínio se caracteriza como etapa inicial do processo de regularização de imóveis.

## **8. CONSIDERAÇÕES FINAIS**

O georreferenciamento de imóveis rurais tornou-se uma prática cada vez mais indispensável para a regularização fundiária no Brasil. Este processo, impulsionado pelo avanço tecnológico e pela implementação de normas legais, busca garantir a segurança jurídica e a precisa delimitação dos limites das propriedades rurais, conforme aponta Cabral (2017).

Nesse contexto, o estudo de domínio do imóvel rural emerge como um componente crucial no processo de identificação da localização espacial dos limites da propriedade a ser georreferenciada, rastreando a cadeia dominial ao longo do tempo e identificando os proprietários anteriores, bem como possíveis disputas de propriedade ou restrições legais.

A importância do estudo de domínio reside na obtenção de informações precisas sobre a propriedade, pois a correta delimitação dos limites é essencial para o sucesso do processo de georreferenciamento. Ao conhecer a história do imóvel por meio da análise de documentos como escrituras, matrículas e registros cartorários, é possível identificar sobreposições de propriedades, divergências em relação aos limites físicos do terreno e litígios pendentes que podem afetar a delimitação correta.

Adicionalmente, esse estudo contribui para a proteção jurídica do processo de georreferenciamento, garantindo que a propriedade seja devidamente regularizada e que o proprietário possa usufruir plenamente dos seus direitos. Ao verificar a conformidade da documentação legalmente registrada com a realidade física do imóvel, minimizam-se os riscos de conflitos futuros e proporciona-se maior transparência e confiabilidade ao registro do imóvel rural.

Por fim, a legislação brasileira, desde a Lei de Terras de 1850 até a Lei 10.267 de 2001, desempenhou um papel fundamental na determinação do domínio das propriedades rurais, estabelecendo critérios para a obtenção de títulos de propriedade e normas para os registros públicos. O estudo de domínio, portanto, representa um aspecto essencial desse processo, contribuindo para a eficiência e a segurança

jurídica das transações imobiliárias no meio rural.



## 9. REFERÊNCIAS

ARANTES, C. A.; ARANTES, C. . **Retificação de área de imóvel com base em aviventação de rumos antigos**. In: COBREAP CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS, 2013, FLORIANÓPOLIS. XVII COBREAP - CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS - IBAPE/SC, 2013.

ARIOSI, M. de F.. **A relevância da especialidade subjetiva nos registros de imóveis para combate e prevenção à corrupção**. REVISTA DA FACULDADE DE DIREITO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, v. 27, p. 01, 2021.

AZEVEDO, J. G.. **LEI Nº 10.267/2001 E GEORREFERENCIAMENTO: aplicação do instituto e suas repercussões**. 1. ed. Aracaju: Criação Editora, 2018.

BRASIL. Lei no 317, de 21 de outubro de 1843. **Fixando a Despeza e orçando a Receita para os exercícios de 1843 - 1844, e 1844 - 1845** Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/lim/LIM317.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lim/LIM317.htm)> Acesso em 15/05/2024

BRASIL. Lei no 601, de 18 de setembro de 1850. **Dispõe sobre as terras devolutas do Império** Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l0601-1850.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l0601-1850.htm)> Acesso em 08/04/2024

BRASIL. Decreto nº 4.857, de 9 de novembro de 1939. **Dispõe sobre a execução dos serviços concernentes aos registros públicos estabelecidos pelo Código Civil** Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/1930-1949/d4857.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1930-1949/d4857.htm)> Acesso em 15/05/2024

BRASIL. Lei Delegado nº 11, de 11 de outubro de 1962. **Cria a Superintendência de Política Agrária (SUPRA) e dá outras providências**. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/LDL/DDL11.HTM#:~:text=LEI%20DELEGA DA%20N%C2%BA%2011%2C%20DE%2011%20DE%20OUTUBRO%20DE%201962.&text=Cria%20a%20Superintend%C3%AAncia%20de%20Pol%C3%ADtica,Art.](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LDL/DDL11.HTM#:~:text=LEI%20DELEGA DA%20N%C2%BA%2011%2C%20DE%2011%20DE%20OUTUBRO%20DE%201962.&text=Cria%20a%20Superintend%C3%AAncia%20de%20Pol%C3%ADtica,Art.)> Acesso em 15/05/2024

BRASIL. Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964. **Dispõe sobre o Estatuto da Terra e dá outras providências**. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l4504.htm#:~:text=LEI%20N%C2%BA%204.504%2C%20DE%2030%20DE%20NOVEMBRO%20DE%201964.&text=Disp%C3%B5e%20sobre%20o%20Estatuto%20da%20Terra%2C%20e%20d%C3%A1%20outras%20provid%C3%AAncias.&text=Art.,e%20promo%C3%A7%C3%A3o%20da%20Pol%C3%ADtica%20Agr%C3%ADcola](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4504.htm#:~:text=LEI%20N%C2%BA%204.504%2C%20DE%2030%20DE%20NOVEMBRO%20DE%201964.&text=Disp%C3%B5e%20sobre%20o%20Estatuto%20da%20Terra%2C%20e%20d%C3%A1%20outras%20provid%C3%AAncias.&text=Art.,e%20promo%C3%A7%C3%A3o%20da%20Pol%C3%ADtica%20Agr%C3%ADcola)>. Acesso em: 15/05/2024

BRASIL. **Nova lei de registros públicos**. Lei n. 6015, de 31/12/1973. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6015compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm)>. Acesso em 08/04/2024

BRASIL. Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996. **Dispõe sobre o Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR, sobre pagamento da dívida representada**

por **Títulos da Dívida Agrária e dá outras providências**. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l9393.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9393.htm)> Acesso em 15/05/2024

BRASIL. Lei no 10.267, de 28 de agosto de 2001. **Altera dispositivos das Leis nos 4.947, de 6 de abril de 1966, 5.868, de 12 de dezembro de 1972, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 6.739, de 5 de dezembro de 1979, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e dá outras providências**. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/l10267.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10267.htm)> Acesso em 08/04/2024

BRASIL. Decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002. **Regulamenta a Lei no 10.267, de 28 de agosto de 2001, que altera dispositivos das Leis nos. 4.947, de 6 de abril de 1966; 5.868, de 12 de dezembro de 1972; 6.015, de 31 de dezembro de 1973; 6.739, de 5 de dezembro de 1979; e 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e dá outras providências** Disponível em: <[http://planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/2002/D4449.htm](http://planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/2002/D4449.htm)> Acesso em 15/05/2024

CABRAL, C. R. **Agrimensura e a Espacialização dos Títulos de Propriedade para o Registro de Imóveis**. 2017. 133 f. Tese (Mestrado em Engenharia de Transportes e Gestão Territorial) – Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2017.

FARIA, C. S.. **Cadeia Dominial: uma leitura da grilagem e da constituição da propriedade privada capitalista das terras. A grilagem de terras na formação territorial brasileira**. 1ed.São Paulo: FFLCH/USP, 2020, v. 1, p. 55-82.

INCRA. **Manual Técnico para Georreferenciamento de Imóveis Rurais, 2022**. Disponível em: [https://sigef.incra.gov.br/static/documentos/manual\\_geo\\_imoveis.pdf](https://sigef.incra.gov.br/static/documentos/manual_geo_imoveis.pdf). Acesso em 15/05/2024.

INCRA. **Manual para Gestão da Certificação, 2023**. Disponível em: [https://sigef.incra.gov.br/static/documentos/manual\\_gestao\\_certif\\_v2.pdf](https://sigef.incra.gov.br/static/documentos/manual_gestao_certif_v2.pdf). Acesso em 15/05/2024.

INCRA. **Instrução Normativa nº 77, de 23 de agosto de 2013**. Disponível em: [https://sigef.incra.gov.br/static/documentos/in\\_77.pdf](https://sigef.incra.gov.br/static/documentos/in_77.pdf). Acesso em 15/05/2024.

ISHIKAWA, M. I. **Georreferenciamento em imóveis rurais: Métodos de levantamentos na aplicação da lei 10.267/2001**. 2007. 147 f. Tese (Doutorado em Ciências Agrônômicas) – Universidade Estadual Paulista – Faculdade de Ciências Agrônômicas, Botucatu, 2007.

JACQUES, G. N., **A Ocupação do Solo e o Ordenamento dos Recursos Hídricos Sub-Bacia do Rio D’Una e Complexo Lagunar**. 2005. 251 f. dissertação (Mestrado em Engenharia Civil) – Programa de Pós-Graduação em Engenharia Civil, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis.

LEITE, N. C. da S. B., **Do Conceito de Imóvel Diante do Imposto Sobre a Propriedade Territorial Rural: Uma Análise Crítica**. 2013. 45 f. monografia (Graduação em Direito) – Centro de Ciência Jurídicas e Sociais da Universidade

Federal de Campina Grande, Universidade Federal de Campina Grande, Campina Grande.

Luna, M. R. **Georreferenciamento e Determinação de Limites de Imóveis em Atendimento a Lei nº 10.267/2001**. 2004. 129 f. dissertação (Programa de Pós – Graduação em Ciências Geodésicas e Tecnologias da Geoinformação) – Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2004.

MORAES, C. V.. **Caracterização de Extremas no Espaço Geométrico: Fundamentos Jurídicos e Geodésicos**. REVISTA BRASILEIRA DE CARTOGRAFIA (IMPRESSO), v. nº 53, p. 1-15, 2001.

OLIVEIRA, D. R. **Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Avanços no combate à grilagem de terras**. 2020. Especialização em MBA em Geociências e Geotecnologias – Instituto de Pós-Graduação e Graduação, IPOG, Brasil, 2020. P1-20.

PAUTZ, E. . (2021). **A Importância do Georreferenciamento: Desafios e Possibilidades**. Revista Ibero-Americana De Humanidades, Ciências E Educação, 7(11), 1778– 1787. <https://doi.org/10.51891/rea.v7i11.3300>.

PIVETA, A. H. **Desenvolvimento de metodologia de Cartografia Digital para a recuperação de divisas de imóveis rurais através de escrituras e memoriais antigos**.. 2007. 129 f. dissertação (Mestrado – Escola Politécnica da Universidade de São Paulo – Departamento de Engenharia de Transportes) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2007.

RIBEIRO, H. A. **A Tecnologia da Blockchain e o Registro de Imóveis Eletrônico**. In: Gabrielle Bezerra Sales Sarlet; Caroline Dimuro Bender D´Avila; Helen Lentz Ribeiro Bernasiuk. (Org.). Direito Ciência e Tecnologia. 1ed.Porto Alegre: Editora Fênix, 2023, v. 1, p. 11-209.

SANTOS, R. P. **Grilagens de Terras na Amazônia: fragilidades jurídicas da Lei 10.267/2001 num estudo de caso de deslocamento de títulos centenários no Município de Lábrea-AM**. 2023. 129 f. dissertação (Pós-Graduação em Constitucionalismo e Direitos na Amazônia) – Universidade Federal do Amazonas, Manaus, 2023.

SILVA, D. C.; CARNEIRO, A. F. T. ; CANDEIAS, A. L. B. . **A Importância da Descrição Inequivoca dos Limites Imobiliários na Comprovação do Direito de Propriedade**. In: II Simpósio Brasileiro de Ciências Geodésicas e Tecnologias da Geoinformação, 2008, Recife. II Simpósio Brasileiro de Ciências Geodésicas e Tecnologias da Geoinformação. Recife: UFPE, 2008. v. 1. p. 1-8.

SILVA, S. D. R. S.; BRANDÃO, A. C. ; CARNEIRO, A. F. T. ; ANTUNES, A. F. B. . **Por uma Estruturação Sistêmica e de Abrangência Nacional para o Cadastro Territorial Brasileiro**. RBC. REVISTA BRASILEIRA DE CARTOGRAFIA (ONLINE), v. 73, p. 685-706, 2021.


**LEONARDO NUNES AMORIM**

**O ESTUDO DE DOMÍNIO DO IMÓVEL RURAL NO PROCESSO DE  
IDENTIFICAÇÃO DA LOCALIZAÇÃO ESPACIAL DO LIMITE  
DA PROPRIEDADE GEORREFERENCIADA**


Trabalho Final de Curso apresentado ao Curso de Pós-Graduação Especialização em Georreferenciamento de Imóveis Rurais e Urbanos, como requisito parcial para obtenção do título de Especialista em Georreferenciamento de Imóveis Rurais e Urbanos.

Aprovado em 28 de junho de 2024


**COMISSÃO EXAMINADORA**

Documento assinado digitalmente  
 FRANCISCO DE DEUS FONSECA NETO  
Data: 09/07/2024 16:01:11-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

**Doutor Francisco de Deus Fonseca Neto**  
**Instituto Federal do Espírito Santo - Ifes**  
**Orientador**  
(Telepresença: Portaria Nº 783 de 19/11/2021 - Campus Vitória)

Documento assinado digitalmente  
 ALESSANDRA LOPES BRAGA FONSECA  
Data: 12/07/2024 09:20:33-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

**Doutora Alessandra Lopes Braga Fonseca**  
**Instituto Federal do Espírito Santo - Ifes**  
**Membro Interno**  
(Telepresença: Portaria Nº 783 de 19/11/2021 - Campus Vitória)

Documento assinado digitalmente  
 IALY GOMES FERREIRA  
Data: 16/07/2024 12:02:36-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

**Mestre Ialy Gomes Ferreira**  
**Instituto Federal do Espírito Santo - Ifes**  
**Membro Externo**  
(Telepresença: Portaria Nº 783 de 19/11/2021 - Campus Vitória)