

Informações sobre o georeferenciamento obrigatório

A partir de **20 de novembro de 2025**, **propriedades rurais com menos de 25 hectares** precisarão realizar o **georreferenciamento**, conforme exigência da **Lei nº 10.267/2001**, complementada pelos **Decretos nº 4.449/2002 e 9.311/2018**. O **memorial descritivo georreferenciado** já é obrigatório para imóveis com **100 hectares ou mais** e, desde **novembro de 2023**, para propriedades com **25 hectares ou mais** em casos de venda, doação ou qualquer transferência. Agora, a regra se estende às propriedades menores, abrangendo praticamente todos os imóveis rurais no Brasil.

O **georreferenciamento**, regulamentado pelo **INCRA (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária)**, consiste em um **levantamento topográfico** que detalha o tamanho, os limites e as **coordenadas geográficas** do terreno. Esse procedimento é essencial para **regularizar imóveis rurais**, garantindo segurança jurídica. Proprietários que não realizarem o mapeamento, certificarem o imóvel no INCRA e atualizarem a matrícula no **Cartório de Registro de Imóveis** não poderão vender, doar, desmembrar ou parcelar a propriedade.

Para cumprir a exigência, contrate um **profissional habilitado** (como engenheiro agrimensor), realize o levantamento topográfico, elabore o memorial descritivo e envie os documentos ao INCRA para certificação. Proprietários devem se planejar com antecedência para evitar restrições, como a impossibilidade de transferência ou divisão do imóvel, além de riscos jurídicos.

A **ausência do georreferenciamento** pode comprometer significativamente os **proprietários de imóveis rurais** no Brasil, dificultando o acesso a **linhas de crédito rural**, a **comprovação de titularidade** em disputas fundiárias e ações de usucapião, além de gerar entraves legais. O **georreferenciamento**, exigido pela **Lei nº 10.267/2001** e regulamentado pelos **Decretos nº 4.449/2002 e 9.311/2018**, proporciona **segurança jurídica** ao produtor rural, garantindo a regularização do imóvel e o cumprimento das exigências legais.

Cronograma de obrigatoriedade do georreferenciamento

O **memorial descritivo georreferenciado** já é obrigatório para:

- **Propriedades acima de 100 hectares:** Desde **2016**.
- **Propriedades entre 25 e 100 hectares:** Desde **novembro de 2023**, para casos de venda, doação ou qualquer tipo de transferência.
- **Propriedades com até 25 hectares:** A partir de **20 de novembro de 2025**, a exigência se estenderá a todos os imóveis rurais, independentemente do tamanho, nas situações de transferência, como venda ou doação.
- **Por que o georreferenciamento é essencial?**

O **georreferenciamento de imóveis rurais** consiste em um **levantamento topográfico** que define com precisão os **limites**, o **tamanho** e as **coordenadas geográficas** da propriedade. Este processo, regulamentado pelo **INCRA (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária)**, é indispensável para diversas atividades legais, incluindo:

- **Registro no INCRA:** Regularização do imóvel no sistema do órgão.
- **Transferência de propriedade:** Venda, doação ou herança.
- **Averbação de Reserva Legal e Áreas de Preservação Permanente (APP):** Conformidade com exigências ambientais.
- **Processos judiciais:** Comprovação de titularidade em disputas fundiárias ou ações de usucapião.
- **Inscrição no Cadastro Ambiental Rural (CAR):** Obrigatório para monitoramento ambiental.
- **Emissão do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR):** Documento essencial para regularidade do imóvel.

Sem o georreferenciamento, proprietários de **sítios, chácaras** ou outras propriedades rurais enfrentam sérias restrições, como a impossibilidade de realizar transações, obter financiamentos ou regularizar a documentação do imóvel.

Consequências de não realizar o georreferenciamento

A falta do **memorial descritivo georreferenciado** até **20 de novembro de 2025** pode resultar em:

- **Impossibilidade de vender ou doar o imóvel:** Transferências serão bloqueadas.
- **Restrições a heranças:** Dificuldade em passar a propriedade para herdeiros.
- **Riscos em disputas judiciais:** Falta de comprovação de posse ou titularidade.
- **Multas e irregularidades ambientais:** Problemas com o CAR e a averbação de Reserva Legal ou APP.

Como realizar o georreferenciamento?

Para atender à exigência legal, siga estas etapas:

- **Contrate um profissional qualificado:** Engenheiros agrimensores ou empresas de topografia credenciadas pelo INCRA.
- **Realize o levantamento topográfico:** Coleta de dados para definir os limites e coordenadas do imóvel.
- **Elabore o memorial descritivo:** Documento técnico com as informações georreferenciadas.
- **Certifique no INCRA:** Envie os documentos para validação.
- **Atualize a matrícula:** Registre as informações no **Cartório de Registro de Imóveis**.
- **Como se preparar para o prazo de 20 de novembro de 2025?**

Para evitar transtornos, os proprietários devem:

- **Iniciar o processo com antecedência:** O georreferenciamento pode ser demorado, especialmente em áreas rurais remotas.
- **Reunir a documentação necessária:** Matrícula do imóvel, documentos pessoais e outros registros fundiários.
- **Consultar o INCRA:** Verificar exigências específicas para a região do imóvel.
- **Buscar orientação profissional:** Profissionais habilitados garantem a conformidade com as normas do INCRA.