

RESPOSTA AO PEDIDO DE ESCLARECIMENTO 01

Trata-se de pedido de esclarecimento cujo objeto recai sobre os documentos de habilitação para o credenciamento de imóveis urbanos e rurais no âmbito da Chamada Pública nº 04/2025.

Segue o pedido *ipsis litteris*:

“Bom dia, Prezados, Gostaríamos de solicitar esclarecimentos quanto à exigência de georreferenciamento para imóveis rurais. Conforme o Decreto nº 12.689, publicado em 21 de outubro de 2025, essa obrigatoriedade foi dispensada até 21 de outubro de 2029. Diante disso, pedimos confirmação sobre a aplicabilidade dessa dispensa no âmbito do presente chamamento público.”

Em síntese, o solicitante pede esclarecimento acerca da necessidade de apresentação de georreferenciamento para imóveis rurais, previsto no item 7.2.1.4. do edital, tendo em vista a recente publicação do Decreto nº 12.689, de 21 de outubro de 2025, o qual, supostamente, teria dispensada a entrega do documento até 21 de outubro de 2029.

Inicialmente, faz-se necessário verificar o preenchimento dos requisitos inerentes à admissibilidade do pedido de esclarecimento estabelecidos no certame em tela.

O prazo para apresentação do pedido fora observado, porquanto os esclarecimentos podem ser formulados até 5 (cinco) dias antes do encerramento do prazo para envio das propostas e documentos de habilitação, consoante item 11.2 do edital.

Entretanto, verifica-se que o requerente não cumpriu integralmente os requisitos formais de identificação para a apresentação do questionamento, elencados no item 11.3 do edital:

“os interessados deverão se identificar (CNPJ, razão social e nome do representante legal, se pessoa jurídica e nome e CPF para pessoa física) e disponibilizar as informações para contato (endereço completo, telefone e e-mail)”.

Nesse contexto, em que pese a ausência das informações não seja impeditiva para a análise do pedido, é recomendável que o solicitante complemente o seu requerimento, a fim de que seja respeitado integralmente os termos do edital.

Ultrapassado o juízo de admissibilidade, passamos a analisar o mérito do pedido de esclarecimento apresentado.

A alteração promovida pelo Decreto nº 12.689/2025 se limita a prorrogar o prazo para a certificação do georreferenciamento das áreas de imóveis rurais pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA para as hipóteses de desmembramento, parcelamento, remembramento e em qualquer situação de transferência de imóveis rurais.

Importante ressaltar que, embora tenha sido prorrogado o prazo para a certificação pelo INCRA, o georreferenciamento, procedimento técnico para determinar localização, contorno, dimensões, coordenadas geográficas dos imóveis rurais, ainda pode e deve ser exigido para fins de segurança jurídica e observância do princípio da especialidade objetiva do sistema registral pátrio, que consagra a ideia de que cada imóvel ostente uma descrição completa e suficiente para distingui-lo dos demais.

Nesse contexto, a exigência da planta georreferenciada, seja de imóvel rural ou urbano, é condição indispensável para a habilitação dos interessados, por ser medida de garantia para a CODEMAR de que a propriedade apresentada é espacialmente localizável e determinada, possibilitando, assim, a análise dos requisitos objetivos indicados no edital e o eventual interesse na compra do imóvel.

Ou seja, no momento da apresentação da proposta e documentos de habilitação, fica mantida a exigência de apresentação da planta georreferenciada.

Por fim, cumpre registrar também que o procedimento em tela, por ora, visa promover o credenciamento das áreas localizadas no município de Maricá, não se inserindo em nenhuma das hipóteses elencadas no Decreto n.º 4.449/2002, razão pela não haveria vedação para a exigência prevista no edital.

Era o que nos cabia esclarecer.

Maricá, 04 de novembro de 2025.

COMISSÃO DE CREDENCIAMENTO DA CHAMADA PÚBLICA Nº 04/2025

**ALOYSIO DE ALCANTARA
SIMÕES**
Matrícula 1200595

ANDRÉ LARANJA GERALDELI
Matrícula 1200728

**MARIA EDUARDA BRITO DE
FARIAS**
Matrícula 1200596

**PATRÍCIA FERREIRA DA COSTA
TEIXEIRA**
Matrícula 1200729

**REBECA FERNANDES
RODRIGUES**
Matrícula 1200727

SILVANO DOS SANTOS RAMOS
Matrícula 1200123

YURI MARINHO FERREIRA
Matrícula 1200635