

**XIX CONGRESSO NACIONAL - V FORO INTERNACIONAL
DE DIREITO REGISTRAL
05 A 07 DE OCTUBRE 2017 – MAR DEL PLATA - ARGENTINA**

JOSÉ DE ARIMATÉIA BARBOSA¹

CADASTRO E REGISTRO IMOBILIÁRIO: EXPERIENCIA BRASILEIRA

¹ Registrador de imóveis na comarca de Campo Novo do Parecis (MT), Vice-Presidente do IRIB pelo Estado de Mato Grosso e seu representante junto Comissão de Assuntos Fundiários da CGJ/MT. Conselheiro da ANOREG/MT; Membro do Observatório de Direitos Humanos, Bioética e meio ambiente da Universidade de Salerno- Itália. Graduado em Ciências Jurídicas, Pós Graduado em Direito Público, Direito Notarial e Registral, Direito Civil e Processual Civil. Doutor em Ciências Jurídicas e Sociais pela Universidad del Museo Social Argentino (UMSA0 – Buenos Aires, da qual é membro de seu comitê acadêmico, com estágios pós-doutorais na Università Degli Studi di Messina-Itália , em 2013/2015, in Corso Internazionale post dottorato di perfezionamento e di alta formazione su La Proprietà tra Diritto Europeo e Diritto Latino-Americano e na Universidade de Coimbra- Portugal, no programa de Pós doutoramento em Direito das Coisas, Direito Notarial e Direito Registral, onde apresentou Projeto sob o tema : Constituição e Transmissão de Direitos reais no contexto do Mercosul e da Globalização. Doutorando em Direito Civil pela Universidade de Buenos Aires – Ar.

Sumário

1- INTRODUÇÃO- BREVE ESTUDO DO SISTEMA REGISTRAL BRASILEIRO--Origem e evolução	
2- Sistema Jurídico Brasileiro - Regularização da posse – propriedade.....	6
4. SEGURANÇA JURÍDICA DO SISTEMA REGISTRAL BRASILEIRO	9
6 CADASTRO FISCAL - REGISTRO JURÍDICO IMOBILIÁRIO	11
7-.CRÍTICAS DOUTRINÁRIAS	Erro! Indicador não definido.
8 -.CONSIDERAÇÕES FINAIS	13
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	15
OUTRAS FONTES DE CONSULTA	16
Links	17

RESUMO: Analisar-se-á com esse breve estudo a origem e evolução histórica do sistema registral brasileiro, seus problemas oriundos do período colonial e imperial, culminando com os enfrentamentos no vigente período vivido na república brasileira, relacionados à governança da terra. Ações do registrador e do instituto de pesquisas que lhe dá suporte jurídico, cultural e científico são tratadas à luz do ordenamento jurídico regulador da matéria frente aos inúmeros órgãos responsáveis pela implementação de políticas de regularização fundiária. A meta clara ao longo do texto é subsidiar com fatos históricos antigos e recentes o *status quo* da questão de terras no Brasil, a fim de se chegar às reflexões que demonstrem a importância de se coordenar cadastro e registro da propriedade, *in casu*, limitada à questão rural. Assim, espera-se que de tal coordenação, surja para o usuário na forma prática de consulta e obtenção de informações contidas na matrícula e no cadastro a proteção da segurança jurídica em função dos problemas elencados ao longo do texto. Objetiva-se que ambos reflitam a verdade fática de localização, descrição e titularidade do imóvel objeto de registro, restando claro que o Registro e o cadastro têm em comum tão somente o seu objeto que é o território brasileiro; esse com finalidade meramente tributária fiscal e aquele para garantir a segurança jurídica das transações imobiliárias.

Palavras chave: cadastro, registro de imóveis, regularização fundiária, segurança jurídica, verdade fática, titularidade.

ABSTRACT: It will be analyzed with this brief study the origin and historical evolution of the Brazilian registral system, problems arising from the colonial and imperial period, culminating in the challenges faced in the current period lived in the Brazilian Republic, related to the governance of land. Actions of the registrar and the research institute which gives it cultural, scientific and legal support, are treated in the light of the regulatory law of this subject across the many agencies responsible for implementing land tenure policies. The clear goal throughout the text is to subsidize with old and new historical facts the status quo of the land issue in Brazil, in order to reach the reflections that demonstrate the importance of coordinating cadastre and registration of property, in the present case, limited to rural issue. Thus, it is expected that from such coordination, come out to the user in practical way the consultation and the getting of information contained in the registration and cadastre aimed at ensure registration of legal certainty due to the problems listed in the text. The porpuse is that both reflect the factual truth of location, description and ownership registry object property registration, leaving it clear that the registration and the cadastre have in common only their object that is the Brazilian territory; this one with purely fiscal tax purposes and that one to ensure the legal security of real estate transactions.

Key words: cadastre, land registry, land tenure, legal certainty, factual truth, ownership.

INTRODUÇÃO

1- BREVE ESTUDO DO SISTEMA REGISTRAL BRASILEIRO - ORIGEM E EVOLUÇÃO

- 2- O registro imobiliário tem sua origem na primitiva lei hipotecária 317/43 e Decreto 482/46; bem como na Lei 1.237/64 e seu Decreto regulamentador de número 3.453/1863, que introduzidos no ordenamento jurídico pátrio sob a influência da Igreja católica resultou na promulgação da Lei nº 601/1850 e do Regulamento nº 1.318/1854, conhecidos como “Registro do Vigário”, pois controlados pelos párocos a época.
- 3- Reportando um pouco sobre o período imperial no Brasil, sabe-se que por força da Resolução de Consulta da Mesa do Desembargo do Paço n. 76, com a rubrica de S. A. Real o Príncipe Regente, assinada por José Bonifácio de Andrade e Silva, em 17 de julho de 1822, foram suspensas todas as concessões de Sesmarias até a convocação da Assembléia Geral Constituinte, ocorrida em 1824.
- 4- Todavia, sabe-se que, ela, uma vez dissolvida pelo Imperador, em ato contínuo, por ele foi outorgada a primeira Constituição do Brasil, garantindo o direito de propriedade, sem distinguir posse da propriedade, ou ato que revalidasse a Resolução supra.
- 5- Conclui-se que a partir de 1824, até a vigência da Lei 601/1850, denominada Lei das Terras, o Brasil viveu um período de vacância da lei (*vacatio legis*), momento em que, mesmo ilegalmente, as cartas de sesmarias continuaram a ser expedidas.
- 6- Até a criação do Código Civil Brasileiro, quando então surgiu o registro geral de imóveis, POSSE E PROPRIEDADE, institutos estranhos à sistemática lusitana, eram tituladas sem qualquer distinção perante o Império e/ou República.
- 7- Não é caso de se continuar aqui a descrição da trajetória histórica do aperfeiçoamento do sistema registral do País; basta consignar que, desde o século XIX, conjuntamente com outros Países, na vanguarda de um movimento que se irradiaria por todo o mundo, o Brasil criou o seu sistema de publicidade hipotecária, nos termos das citadas leis e respectivos

decretos regulamentadores, tendo como objetivo concretizar a transmissão da propriedade privada com efeito constitutivo, diferenciando-a da pública, substituindo a tradição pela transcrição.

- 8- Verifica-se que na primeira Constituição do Brasil, por ordem do imperador, D. Pedro I, dentre os Direitos e garantias inseridos a propriedade foi garantida em toda sua plenitude (art. 179). No entanto sua Alteza Real deixou de regular no texto constitucional a questão das terras públicas devolutas bem como as posses e/ou suas ocupações, já que suspensas estavam as concessões de sesmarias, desde 1822, conforme, adiante se vê.
- 9- Surgiu daí a PRIVATIZAÇÃO DAS TERRAS RURAIS, já que até então, nenhuma registro se tem sobre legislação, discriminando essas últimas, das áreas urbanas.

Imprescindível destacar que a exemplo do que ocorreu em outros países europeus, o registro de imóveis teve origem em Leis hipotecárias que serviram de suporte à publicidade registral. Essa por seu turno desenvolve inúmeros efeitos jurídicos e econômicos.

Posteriormente a lei hipotecária ,que deu origem ao registro imobiliário brasileiro ,seguiu tão somente como uma das formas de garantia ao direito creditício, mantendo-se o registro imobiliário, a partir da vigência do Código Civil de 1916, com fins específicos na constituição de direitos reais , dentre eles o direito de propriedade, e em alguns casos, na declaração de direitos, como exemplo na usucapião e em causa mortis, objetivando evitar que títulos contendo vícios insanáveis sejam por ele recepcionados.

De acordo com artigo 1.227c/c 1225 do Código Civil Brasileiro, salvo os casos expressos no citado código, os direitos reais sobre imóveis constituídos ou transmitidos por atos inter vivos, só se adquirem com registro no Cartório de Registro de imóveis da respectiva circunscrição.

Uma vez protocolado o título, artigos 1.246/ 1.247 do citado diploma legal, torna-se eficaz o registro que a partir de então cria presunção relativa de verdade, por isso é retificável, modificável e, por ser o Oficial um receptor da declaração de terceiros, que examina segundo critérios predominantemente formais, não alcança o registro o

fim que lhe é determinado pela definição legal: Não dá autenticidade ao negócio causal ou ao fato jurídico de que se origina. Só o próprio registro tem autenticidade.

1.1 Sistema Jurídico Brasileiro - Regularização da posse – propriedade

A partir de 1822, com a independência política e administrativa, gradativamente a propriedade no Brasil foi passando para o domínio privado e surge a obrigatoriedade dos registros de terras. Deste modo, pode-se concluir que considerando que à época todas as terras brasileiras eram públicas, qualquer pessoa que se intitulasse proprietária de terras no País teria que provar que seu imóvel foi desmembrado, validamente, do patrimônio público.

É importante destacar que, mesmo garantindo a propriedade em sua plenitude, na constituição de 1824, no art. 179 XXII, a exemplo das ordenações portuguesas, manteve-se silente² quanto aos institutos da posse e da propriedade. As terras continuavam ocupadas por particulares ou eram do patrimônio imperial. A Posse e a Propriedade (MARQUES NETO, 2013, p. 181)³, eram institutos estranhos às Ordenações Portuguesas (Afonsinas, Manoelinas e Filipinas), pois não reconheciam a posse autônoma, mas tão somente a mera ocupação. Promulgada a Lei 601, de 1850, foi abolido o costume da aquisição do domínio pelo mero apossamento das terras devolutas - usucapião imediato e os posseiros desprovidos de quaisquer títulos por ela foram obrigados a declararem suas posses perante os Registros de Freguesia, posteriormente Registro Paroquial ou Registro do Vigário.

² XXII. É garantido o Direito de Propriedade em toda a sua plenitude. Se o bem público legalmente verificado exigir o uso, e emprego da Propriedade do Cidadão, será ele previamente indenizado do valor dela. A Lei marcará os casos, em que terá lugar esta única exceção, e dará as regras para se determinar a indenização. O inciso XXII – art. 5º da CF/88, reza que “é garantido o direito de propriedade”. Manteve-se silente quanto a posse, é fato. Nada se encontra na carta de 1824. (BRASIL. Constituição Política do Império do Brasil (de 25 de março de 1824). Disponível em: << http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao24.htm>>. Acesso em 12 jan.2014).

³ MARQUES NETO, Floriano Peixoto de Azevedo. Regime Jurídico e Utilização dos Bens Públicos. In: Adilson Abreu Dallari; Carlos Valder do Nascimento; Ives Gandra da Silva Martins. (Org.). *Tratado de Direito Administrativo*. 1ed. São Paulo: Saraiva, 2013, v. 2, p. 398-448.

Assim, por força do artigo 4º a citada lei de terras ingressou no ordenamento jurídico brasileiro com o fim de discriminar o domínio público do particular e regularizar a situação das terras, mandando legitimar as posses e revalidar as sesmarias⁴.

O Estado passa então a assumir a iniciativa de discriminar e demarcar suas terras, denominadas devolutas, porém, mediante requerimento do particular; peculiaridade prevista no artigo 36 c/c 10 do Decreto 1318/1854.

Destinados, tão somente, para fins estatísticos, tornou-se obrigatório o Registro Geral de Imóveis, no ano de 1864, por força da Lei nº 1.237, regulamentada pelo Decreto nº 3.453/1865.

A importância do registro de imóveis sobre os aspectos sociais, econômicos e jurídicos e sobretudo para os fins de sua publicidade, remontam de muitos anos e muitos são os autores que fazem referência ao Direito hebreu, grego e egípcio, para ali encontrar-se suas origens históricas.

A propósito, a Bíblia Sagrada, já nos tempos de Nabucodonossor (Jr. 32: 14-15), apontava formalidades para a compra e venda imóvel. Assim Javé ordena a Jeremias:

...toma estes documentos, este contrato de compra e venda, o exemplar selado e a cópia aberta e coloca-os em um lugar seguro, para que se conservem por muito tempo. Porque assim disse lahweh dos Exércitos, o Deus de Israel: ainda comprarão casas, campos e vinhas nesta terra.

A demarcação da propriedade privada, ou sejam os pontos de referências; marcos (LANDMARKS-) tem sua origem bíblica, no livro de PROVÉRBIOS, capítulo 22, versículo 28, que assim reza:

“Não remova os antigos marcos que teus pais fixaram”

Extraída do mesmo livro bíblico, há outra citação judaica que diz:

“Não remova os marcos (LANDMARKS) vizinhos, eles tem sido usados desde os tempos antigos, para definir as heranças”

⁴ Art. 4º Serão revalidadas as sesmarias, ou outras concessões do Governo Geral ou Provincial, que se acharem cultivadas, ou com princípios de cultura, e morada habitual do respectivo sesmeiro ou concessionário, ou do quem os represente, embora não tenha sido cumprida qualquer das outras condições, com que foram concedidas. (BRASIL. Lei 601, de 18 de setembro de 1850. Dispõe sobre as terras devolutas do império. Disponível em <<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L0601-1850.htm>>. Acesso em 12 jan.2014).

Estes versículos chamam a atenção, não só para publicidade do ato negocial, como também para os limites de terras que foram marcados por meio das colunas de pedra, prática utilizada pelos nossos antepassados; presente na memória de todo aquele que vive, ou viveu no meio rural.

Volvendo à publicidade registral, valendo-se uma vez mais de um livro bíblico, o de Ruth, merece trazer à colação o que se vê em seu capítulo IV, versículos 2 a 4:

“Então Boaz tomou dez homens dos anciãos da cidade e disse: Assentai-vos aqui. E assentaram-se. Disse ao resgatador: Aquela parte de terra que foi de Elimeleque, nosso irmão, Noemi, que tornou da terra dos moabitas, a tem para venda, compra-a na presença destes que estão sentados aqui e na de meu povo; se queres resgatá-la, resgatala-á se não tu que a resgate, e eu, depois de ti. Respondeu ele; eu a resgatarei”

Quanto ao sistema registral, ultrapassadas sua origem, via fontes históricas, extraídas do livro sagrado para os cristãos, a bíblica e transportando-nos para o novo mundo, tomando como marco o descobrimento das terras brasileiras, verifica-se que ao longo de 300 anos, contados do ano 1500, quanto à regularização fundiária, Portugal, seu descobridor, assim considerado em razão do citado TRATADO DE TORDESILHAS, nada fez para sua colônia ocidental.

Certo é de conhecimento comum que, entre os séculos XVI e XIX, não se têm notícia oficial do controle das terras brasileiras, sabendo-se tão somente que tudo girava em torno das Cartas e/ou Concessões de Sesmarias, para as quais não havia critérios objetivos destinados a identificar e discriminar perfeitamente os imóveis.

No período imperial, foi reconhecida a personalidade jurídica da igreja (Dec.119-A7/01/1890), tanto a posse como a propriedade passaram a ser tituladas pela

administração pública, sendo que o Estado desvincula-se da Igreja, sob o aspecto jurídico.

Em 1917, em vigor o Código Civil, afastada a posse, tornou-se obrigatório no Registro de Imóveis os títulos de venda de terras devolutas, excluindo-se outras aquisições, senão por título de compra feita ao império.

Atualmente, quanto à constituição dos direitos reais no Brasil, dentre eles o de propriedade, nos exatos termos do artigo 1.227 do Código Civil Brasileiro, só se adquirem pelo Registro no Cartório Imobiliário. A forma e o procedimento para o referido registro estão disciplinados pelos artigos: 227, 236, 176, § 1º, inc. I, inc. II, 3, “a” e “b” e §§ 3º e 4º, todos da Lei 6.015/73, denominada Lei dos Registros Públicos.

Assim, enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

3. SEGURANÇA JURÍDICA DO SISTEMA REGISTRAL BRASILEIRO

O atual sistema de registro de imóveis é meramente descritivo, por isso é que se confere a presunção RELATIVA (*juris tantum*) de verdade ao ato registral, o qual, até prova em contrário, atribui eficácia jurídica e validade perante terceiros (art. 252 da Lei 6.015/73 e art. 1.245 e ss. do Código Civil).

A presunção ABSOLUTA (*iure et de iure*) também poderá ocorrer, se o interessado valer-se do REGISTRO TORRENS, introduzido no Brasil em 1890, por influência do grande Jurista Rui Barbosa, através do Dec. N 451-B, ainda em vigor por força do art. 277 e seguintes da Lei 6.015/73.

Trata-se de uma modalidade facultativa de registro, através de processo expurgativo, tornando-o direito de propriedade incontestável a quem o fizer, na certeza que nenhuma ação poderá atingi-lo, salvo a rescisória, matrícula fraudulenta, retificação no caso de erro e anulação do título anterior.

No Brasil, poucos são os registros torrens que se tem notícia. Isso se justifica pelo alto custo, bem como pela morosidade na tramitação do procedimento, que é constituído de duas fases, uma administrativa e outra judicial.

Além dos fatores acima, segundo o jurista Afrânio de Carvalho, seu insucesso ocorreu porque entre o ano de 1890, data de sua criação, e 1916, ano da incorporação do Registro de Imóveis no Código Civil, decorreu um período que, nas condições contemporâneas, deve ter havido como insuficiente para que o primeiro se tornasse plenamente conhecido e viesse a suplantar o segundo.

Registra-se que na vigência do citado Código Civil, o sistema registral não deixou de se desenvolver, provendo garantia jurídica a um número expressivo de pequenos e médios proprietários, acompanhando o fenômeno de concentração urbana do País ocorrida a partir da década de 50, acentuando o caráter social de sua atividade.

Vários são os autores que tratam do Registro de Imóveis e desenvolvimento econômico e social. Todavia é no direito comparado, que buscamos subsidio para concluir que, a contribuição dos sistemas registraes de segurança jurídica é decisiva ao crescimento econômico.

Na lição do renomado Jurista espanhol Fernando González⁵, “quanto mais eficientemente um sistema de registro de imóveis desempenhar suas atividades, em maior medida poderá contribuir para o crescimento econômico. Em seu trabalho, primeiramente, González aproxima teoricamente as razões pelas quais um sistema registral de segurança jurídica preventiva é essencial ao crescimento econômico. Em segundo lugar alude às razões pelas quais os registros de direitos são superiores aos registros administrativos de documentos. Em terceiro lugar, faz referência aos limites dos efeitos públicos dos documentos que contêm atos e contratos privados com relação ao registro, caso se deseje manter um sistema registral de direitos. Em quarto lugar, faz referência ao caso espanhol e à recente e profunda reforma da qual foi objeto”.

Prosseguindo, o renomado Fernando González desenvolve seus ensinamentos baseados na interação bem testada entre propriedade imobiliária segura e produtividade agrária, acrescentando à teoria a importância da informação positiva em relação aos custos de transação. Para traçar a relação entre registro imobiliário, desenvolvimento financeiro e crescimento econômico, une a construção teórica: 1- segurança da posse e propriedade da terra e incentivos de investimento; 2- título de propriedade e crédito; 3- mercados

⁵ Fernando P. Méndez González, in revista de Direito Imobiliário 43, jul/dez 2002.

imobiliários, transações e eficiência; 4- mobilidade da mão-de-obra e eficiência; e 5- liquidez imobiliária, mobilização de depósito e investimento.

Remata, aduzindo que toda economia de mercado tem um sistema formal de registro de domínio e de bens imobiliários e um bom cadastro. O sistema visa à segurança jurídica do proprietário, propicia garantias para os investimentos e sustenta outros direitos - públicos e privados sobre a propriedade imobiliária. Um sistema de registros de direitos imobiliários e de cadastro, que serve à avaliação imobiliária. Utilização da terra e outros dados relacionados com gerenciamento fundiário é uma ferramenta crítica para que uma economia de mercado possa funcionar apropriadamente.

4. CADASTRO FISCAL- REGISTRO JURÍDICO IMOBILIÁRIO

Finalidades da distinção entre cadastro e registro pretende incorporar a base gráfica do cadastro ao registro, mantendo cada um suas finalidades específicas, além de o cadastro proporcionar ao registro substância física, e o registro ao cadastro, substância jurídica, numa verdadeira inter-conexão por meio do georreferenciamento.

Georreferenciar não significa criar direito real sobre áreas não tituladas, com sua apresentação ao cartório imobiliário e com razão preleciona Andréa Flávia Tenório Carneiro, grande estudiosa do assunto in "Cadastro Imobiliário e Registro de Imóveis", Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2003, p.149, que:

“não há dúvida de que o resultado dessa conjugação de interesses seja o mais conveniente, uma vez que na descrição do imóvel dirigida à sua plena identificação na realidade física, coincidem a vontade do proprietário e a atividade do Estado, mediante a formação da carta cadastral, que serve de base para a matrícula registral, No entanto, prossegue Andrea, mesmo que ambas as instituições coordene seus dados de forma que se obtenha uma descrição mais precisa dos imóveis, permanecem instituições distintas”.

Assevera a Professora Andréia Carneiro, que:

“O intercâmbio de informações entre o Cadastro e o Registro, a seu turno, possibilitará a troca das necessárias informações entre as instituições. Além disso, o desenvolvimento de uma base conjunta proporcionará, em última instância, a almejada segurança jurídica, com a atualização permanente da informação cadastral-registral e a prestação qualificada dos serviços”.

Chegou-se assim à conclusão de que o “cadastro deve proporcionar ao registro substância física e o registro ao cadastro, substância jurídica”.

Desses ensinamentos, espera-se que, doravante, o novo cadastro será medido e descrito por meio de coordenadas do sistema de referência do mapeamento oficial, com base na nova lei, e esta é a diferença fundamental – a descrição gráfica do imóvel – que deverá conter os pontos limites obrigatoriamente ligados ao sistema geodésico brasileiro, não olvidando que a Lei do Georreferenciamento não foi promulgada com o intuito de criar ou extinguir direitos reais, mas sim identificar as terras devolutas e em última análise combater a sobreposição de áreas e a conseqüente fraude dela decorrente, conforme aliás se vê do relatório apresentado pela CPI (COMISSÃO PARLAMENTAR DE INQUÉRITO) que investigou a ocupação de terras públicas na região amazônica.

Posto isso, para separar as terras devolutas e as públicas das terras privadas, alternativa jurídica não há senão realizar a arrecadação das primeiras, através da competente ação de discriminação de terras devolutas, prevista na lei nº 6.383/76, transferindo-as para suas respectivas Unidades Federativas. Esse Poder/dever, no Brasil, é conferido ao Estado para separar as terras do seu patrimônio fundiário devoluto daquelas outras, devidas e legalmente tituladas a particulares.

De acordo com o disposto no artigo 5º do Decreto - Lei 9.760/46, terras públicas, diferenciam-se das terras pertencentes ao patrimônio, pois mesmo que as duas sejam consideradas bens públicos, é de se ressaltar que DEVOLUTAS são aquelas que não se acham aplicadas a algum uso público federal, estadual, ou municipal, ou que não tenham legitimamente sido incorporadas ao domínio

privado; ao passo que as terras públicas pertencentes ao patrimônio fundiário público são aquelas que estão inscritas no Serviço de Patrimônio da União (SPU), mesmo que pendentes de registro imobiliário.

11. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Do exposto, vê-se que em relação ao Brasil, todo histórico da ocupação e distribuição de suas terras, parcelamento e regularização fundiária tornam o tema em debate de extrema importância, à medida que é matéria em desenvolvimento desde a época colonial e passados séculos, ainda trazem divergências causadas pela presença de um ordenamento jurídico pluralista, retratado pelo direito positivo estatal, cultuado pelos feudos e/ou oligarquias agrárias, constituídas pelas elites hegemônicas e de outra banda pelos atos legais informais, ou mesmo ilegítimos, sempre ratificados pelo governo, na maioria das vezes ignorada por parcela significativa do cidadão comum e de inúmeros setores excluídos da vida política e administrativo do País.

A Amazônia ressalte-se, foi o recorte escolhido para este *paper* tendo em vista tratar-se de uma região que se apresenta com uma enorme complexidade, tanto no que tange ao bioma nela existente, quanto nas relações jurídicas que ali são realizadas e necessitam de regramento próprio, objetivando a regularização e transferência da propriedade, sob pena de tornar-se ineficaz e assim trazer consequências tanto na área registral a desaguar na anulação de registro, cancelamento de garantias

hipotecárias ou de alienação fiduciária, como também do oficial registrador, que pode ser responsabilizado, civil, penal e administrativamente pelo registro irregular que por ele for efetuado.

Em que pese a ausência de uma política governamental visando melhor estruturar ou descentralizar o INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRARIA, necessário se faz modernizá-lo e/ou se criar uma agência executiva para apoiar, coordenar e monitorar o trabalho do Estado e dos Municípios na regularização fundiária, em especial na região amazônica, o fazendo através de um procedimento gradativo de desjudicialização dos atos jurídicos, antes privativo do Poder Judiciário.

Acredita-se também que fatores políticos, os quais diretamente afetam o controle, a implantação e a modernização dos sistemas referentes aos bens imóveis, não sejam obstáculos para a aplicação efetiva da avançada lei do georreferenciamento, promulgada no ano 2001, porém gestada em anos anteriores .

Da mensagem 823, de 14-06-2000- exposição de motivos –PL da Lei 10.267-01, oriundo do relatório apresentado pela CPI (COMISSÃO PARLAMENTAR DE INQUÉRITO) que investigou a ocupação de terras públicas na região amazônica ,se vê que que dentre seus objetivos, destacam-se o combate a sobreposição e deslocamento de títulos, e a conseqüente fraude dela decorrente

Considerando que georreferenciar significa apurar as reais medidas perimétricas da propriedade rural , sua executabilidade se processa através de moderno procedimento fundamentado nos citados diplomas legais e normas técnicas disciplinadas através do sistema geodésico brasileiro, considerado pelos estudiosos como sendo o primeiro passo para corrigir aquilo que nasceu com vícios, a princípio incorrigíveis.

Do exposto, rebate-se as críticas que o programa vem sofrendo ao longo de sua implantação no ano de 2003, com a seguinte mensagem transmitida a todos, pelo então Presidente do Incra, quando da promulgação do Decreto 4449/02: “ pior que uma solução ruim é não ter solução “

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AUGUSTO, Eduardo Agostinho Arruda. Registro de Imóveis, Retificação de Registro e Georreferenciamento: Fundamento e Prática. SP.Ed.Saraíá, 2013.

ASENSO, Oscar Germán Vázquez. Coordinación entre ele Cadastro y el Registro de la Propiedad.Tirant lo blanch. Valencia- .2013.

BALBINO FILHO, Nicolau. *Registro de Imóveis, Doutrina, Prática, Jurisprudência*, 11ª Ed. Editora Saraiva, 2006.

BARBOSA, José de Arimatéia Barbosa. Compra y venta de la propiedad rural- Um enfoque a partir de la amazonia. Buenos Aires. Editorial UMSA. 2014

BARBOSA, José de Arimatéia et al. Usucapibilidade de terras devolutas. São Paulo. Lexia. 2014.

BRASIL, Câmara dos Deputados. *Ocupação de Terras Públicas na Região Amazônica*, Série Ação Parlamentar n. 187. Brasília, 2002.

BOLETIM IRIB EM REVISTA. *A função econômica dos sistemas registrais*, 2003, Ed. 308. Instituto de Registro Imobiliário do Brasil. ISSN 1677-437X.

BOLETIM IRIB EM REVISTA. *III módulo de curso de direitos reais e sistemas registrais*, 2006, Ed. 324. Instituto de Registro Imobiliário do Brasil. ISSN 1677-437X.

BOLETIM IRIB EM REVISTA. *20 Encontro registrais de registro de imóveis*, 2005, Ed. 321. Instituto de Registro Imobiliário do Brasil. ISSN 1677-437X.

BELLIN, Liciane Inês Schabarum. Retificação de Área. Editora Parizatto. Leme-SP. 2011.

BRASIL, Câmara dos Deputados. *Ocupação de Terras Públicas na Região Amazônica*, Série Ação Parlamentar n. 187. Brasília, 2002.

CENEVIVA, Walter. Lei 6.015/73- comentada- Editora Saraiva- 2004.

COLEÇÃO SARAIVA DE LEGISLAÇÃO, *Estatuto da Terra*. 16.ed. São Paulo, Saraiva, 2001.

CENEVIVA, Walter. *Lei do Registros Públicos Comentada*. 7ª ed. São Paulo: Saraiva, 1991.

CENEVIVA, Walter. Lei 6.015/73- comentada- Editora Saraiva- SP- 2004.

COSTA, Helio Roberto Novoa da. *Discriminação de Terras Devolutas*. São Paulo: Livraria e Editora Universitária de Direito, 2000.

DINIZ, Maria Helena. Sistemas de Registro de Imóveis, 4ª Ed. Editora Saraiva, SP- 2003.

DINIZ, Maria Helena. Sistemas de Registro de Imóveis, 4ª Ed. Editora Saraiva, 2003.

ÉLERES, Paraguassú. *Intervenção Territorial Federal na Amazônia*. Belém, 2002.

FASSA, Odemilson Roberto Castro. *Registrador de Imóveis Responsabilidade Patrimonial* São Paulo: Editora Juarez de Oliveira, 2004.

GONÇALVES, Itamar. *Trabalhos Técnicos da Geodésia. Teoria e Prática*. Belo Horizonte: Editora Gráfica Literatura Ltda., 2002.

Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, "Boletins do IRIB- diversos- Revista de Direito Imobiliário, nº 57, ano 27, Julho-Dezembro de 2004".

I PRÊMIO de qualidade total dos notários e registradores. Revista Anoreg/BR, Ano 6, junho de 2005.

Maria Fernanda Flores Duran-Carlos Peña Henriquez. Sistema imobiliário chileno- Diagnóstico de Problemas atuais e intentos de reformas. La Ley.Santiago.2014.

PACHECO, Henrique Olegário. *O Registro de Imóveis no Brasil*. Del Rey Editora. Belo Horizonte, 2011

REVISTA DE DIREITO IMOBILIÁRIO, Nº 59, Ano 28 - Julho-Dezembro de 2005. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2005.

SABENE, Sebastián E. *Registro Cadastral*. Savalia Editor. Buenos Aires-2013

SWENSSON, Walter Cruz, *Lei de Registros Públicos Anotada*. Walter Cruz Swensson, Renato Swensson Neto, Alessandra Seino Granja Swensson. 4ª ed. Ver. Atual. aum. - São Paulo: Editora Juarez de Oliveira, 2006.

SILVEIRA, Mario Antonio. *Registro de Imóveis. Função Social e responsabilidades*.

OUTRAS FONTES DE CONSULTA

Relatórios das CPIs da Regularização Fundiária (1999) e da ocupação de terras públicas na Amazônia - 2001 - Arquivo = Câmara dos Deputados.

Provimentos 40/2016, editado pela Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Mato Grosso.

MP 2.200, de 28/06/2001, introduziu a certificação eletrônica no ordenamento jurídico brasileiro- ICP-Brasil (Infra-estrutura de Chaves Públicas brasileira)

Links

Disponível em: www.anoregbr.org.br

Disponível em: www.irib.org.br

Disponível: www.ttonline.com.br , acessado em 05 de julho de 2017.

Disponível: www.historiaviva.com