

# GEORREFERENCIAMENTO DE IMÓVEIS RURAIS E

# CONSEQUÊNCIAS NOS REGISTROS IMOBILIÁRIOS

OUTUBRO/2005

**RB** Cartório Rui Barbosa  
CARTÓRIO 1º OFÍCIO





## **José de Arimatéia Barbosa**

Oficial do Registro de Imóveis de Campo Novo do Parecis – MT, Pós-Graduado em Direito Público; Direito Notarial e Registral; Direito Civil e Processual Civil, Doutorando em Ciências Jurídicas e Sociais pela UMSA - Universidad Del Museo Social Argentino.

# Evolução e Concessões de Terras

- ▶ Descoberto em 1500, foi o Brasil incorporado, por assim dizer à Coroa Portuguesa por direito de invenção. Adotado o regime de Capitânicas Hereditárias, deveriam os donatários conceder sesmarias aos portugueses que viessem colonizar as novas terras.

# O Sistema de Sesmarias

- ▶ O beneficiário da sesmaria era concedido aos amigos do Rei mediante certas condições, as quais não cumpridas dentro do prazo previsto no título recebido caía em comisso e a terra era devolvida à Coroa Portuguesa.

# Suspensão das Concessões de Terras

- ▶ Após a Independência do Brasil, em **17 de julho de 1822**, as concessões de terras, que eram feitas, ora com o nome de sesmarias, ora com o de datas, foram suspensas, através de uma **Resolução**.

# Constituição Imperial de 1824

- ▶ Com o advento da **Constituição Imperial**, de **25 de março de 1824**, foi abolido o confisco e consagrado o respeito à propriedade, assegurando prévia indenização, em caso de desapropriação por utilidade ou por necessidade pública.
- ▶ Em **18 de setembro de 1850**, foi promulgada a **Lei nº 601**, com o fim de discriminar o domínio público do particular e regularizar a situação das terras, mandando legitimar as posses e revalidar as sesmarias.

# Histórico dos Registros de Terras

- ▶ A partir de 1822- com nossa independência política, gradativamente a propriedade foi passando para o domínio privado
- ▶ O **Dec. 1318, de 30 de janeiro de 1854**, em seu **art. 91**, estabeleceu que todos possuidores de terras. “Qualquer que fosse o título de propriedade ou posse, ficavam obrigados a fazer registrar as terras que possuíssem, dentro dos prazos marcados”.
- ▶ **Nos arts. 93, 100 e 101**, eram descritas as formas e informações necessárias para que fossem realizados os registros, entre os quais: localização, situação, área, possuidor, título etc.
- ▶ Posteriormente, essas descrições, eram enviados para os vigários, que as conferiam, indicavam data de entrega, devolviam uma via ao apresentante e a outra era guardada para registro.

# Consolidação dos Registros

- ▶ O registro da propriedade imobiliária, como função do Estado, foi instituído, no Brasil, pela Lei nº 1.237, de 24 de setembro de 1864, seguido pelo código civil de 1916, arts. 856 a 262, atual arts. 1234 a 1247.
- ▶ Somente em 09 de novembro de 1939 foi editado o Decreto 4.857, modificado pelo Decreto 5.318/40, dispondo quanto a execução dos serviços concernentes aos registros públicos. Sobre o tema está em vigor a lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que só entrou em vigor em 1º de janeiro de 1976.

# GEORREFERENCIAMENTO

## Conseqüências no Registro Imobiliário

- ▶ **ESTATUTO DA TERRA** – Lei 4.504/64, Lei 5.868/72, Lei 10.267/01: Decreto 4.449/02; Lei 10.931/04; 5570/05; Instruções Normativas e Portaria 1.032 - INCRA; PROVIMENTO 19/04 - CGJ/MT.
- ▶ **Texto:** O Ordenamento Jurídico Brasileiro - IVES GANDRA DA SILVA MARTINS FILHO - (Ministro do TST) – Introdução – LC. n. 95-1998.
- ▶ **GEORREFERENCIAR** = Significa descrever um imóvel segundo informações geodésicas de seus vértices, ou em outras palavras é uma maneira de descrever os imóveis rurais a partir de pontos geodésicos obtidos por satélite.
- ▶ **Para efeitos da Lei 10.267/01**, é rural imóvel referido no Estatuto da terra.
- ▶ **Imóvel rural, o que é ?** = Prédio rústico, de uma área contínua, qualquer que seja sua localização, que se destina á exploração extrativa agrícola, pecuária ou industrial (Estatuto da terra).

# Breves Considerações

- ▶ Os estatutos legais criados sempre tiveram como finalidade, a implementação de um controle dos imóveis rurais através de um rigoroso cadastro rural, o qual pretendia criar uma realidade fundiária em que ficasse cristalina a situação fática da terra. Entretanto, não foi esse o resultado obtido, pois preponderou a finalidade administrativa e fiscal, tanto das **áreas tituladas** (propriedade), bem como das simplesmente **possuídas** (posse), não alcançando o propósito idealizado.
- ▶ **Sabe-se que constantemente os imóveis rurais são recadastrados**, sempre com objetivos fiscais, cujo valor presta-se, igualmente, para fins de desapropriação, com o intuito de se promover a tão polêmica Reforma Agrária, além de pretender a identificação das áreas destinadas às reservas legais, técnicas e demais espécies de limitações administrativas.
- ▶ Por isto, criou-se nova legislação, a Lei 10.267/01, de 28/08/01, que pretende a incorporação da base gráfica do cadastro registrado, verdadeira interconexão através do georreferenciamento.
- ▶ Esperamos que a partir do GEO haja um cadastro confiável e que a descrição dos imóveis nas matrículas corresponda à realidade, sem sobreposição de áreas, permitindo assim, a precisa localização do imóvel.

# Registro e o Cadastro Rural

- ▶ No Brasil, falta uma unificação dos Cadastros Rurais, principalmente, quanto as instituições públicas, pois não existe critérios objetivos para identificar e discriminar perfeitamente um imóvel.
- ▶ A ausência de um referencial único com elementos objetivos criou situações com descrições vagas, confusas, insuficientes e discrepantes, principalmente entre os cadastros realizados pelas instituição pública.
- ▶ Percebe-se que uma das pretensões da Lei 10.267/01 é a incorporação de bases gráficas georreferenciadas aos registros de imóveis rurais. Esse processo levará décadas para ser implementado, uma vez que também não foi prevista a obrigatoriedade da atualização das características dos imóveis, a qual somente ocorrerá nos momentos de desmembramento, loteamento, alienação etc, e nos casos previstos em lei.

# Distinção entre:

- ▶ **CADASTRO** – Espelha a realidade física dos imóveis urbanos e rurais, por meio de sua descrição minuciosa e correta. Destina-se a alcançar os fins a que se propõe, tais como os jurídicos, administrativos, fiscais, econômicos e sociais.
- ▶ **REGISTRO** – Espelha a situação jurídica do imóvel. Seu objetivo é tornar público e transparente, para a sociedade, a forma de detenção dos imóveis, garantindo, assim o direito de propriedade.
  - Ao registro de imóveis não interessa área não titulada. Neste ponto, identifica-se o conflito entre o registro e cadastro.
- ▶ **AVERBAÇÃO** – É fazer constar da margem ou do pé de um registro todas as ocorrências que, por qualquer modo, o altere. Destina-se a elucidar, modificar ou restringir, os registros, quer em relação à coisa, quer em relação ao título do direito real.

# Retificação em face da Lei 10.267/01

- ▶ Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o prejudicado reclamar que se retifique ou anule.
- ▶ A falta de um instrumento adequado de uniformização dos dados cadastrais e registrais implicou na ocorrência de superposição de áreas em todo o Brasil, gerando incerteza dos limites físicos, em confronto com os limites documentais, até então existentes.
- ▶ **Divergência entre o Decreto 4.449/02 e o art. 213 da LRP, sanada com a Lei 10.931/04**
  - Trata-se de retificação consensual, introduzida em nosso ordenamento jurídico, propiciando a correção das informações tabulares, sem a necessidade de procedimento judicial, realizada diretamente ao oficial do registro imobiliário.

# Matrícula anterior a vigência da lei 10.267/01 – Não Georrefenciada

- ▶ **A) (antes)** - Partindo do palanque localizado na estrada da Fazenda Silva, segue em linha reta até a curva pequena do Rio Azul. Deste, segue por suas margens, duas horas de água abaixo, até o sopé dos contrafortes que fazem divisa com as terra do coronel Ribamar. Deste ponto, segue acompanhando o divisor de águas desta serra até o carvalho localizado no seu cume. Deste ponto segue em linha reta até onde a vista alcança, para o poente, o que se vislumbra a mangueira localizada no pasto de Dona Alzira. Deste, prossegue pela estradinha do seu Manuel, até o palanque mencionado no início dessa descrição.

# Registros na Atualidade

1º - CF/88 Art. 5º, Inc XXII, “É garantido o direito de propriedade”

2º - Nosso Código Civil, em seu art. 1225, trata dos Direitos reais, dentre os quais a PROPRIEDADE.

3º - Adiante, artigo 1228 e segts. Identifica o que é o DIREITO DE PROPRIEDADE, sua aquisição etc.

4º - Aqui nos interessa a aquisição pelo REGISTRO do título (q/ pode ser judicial = ex.: formal de partilha, carta de sentença etc e/ou EXTRA JUDICIAL escritura de compra e venda, doação etc - arts. 1245 a 1247.

5º - Com vistas ao art. 1247, surge a aplicabilidade da Lei 10.267/01; Dec. 4.449/02 e Lei 10.931/04.

6º - A Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001; e Portaria/Incra/P nº 1.032 de 2 de dezembro de 2002, criou inovações nos casos de transferência, desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais.

- Transformou significativamente alguns artigos da Lei 6,015, de 31 de dezembro de 1973 (LRP), adiante relacionados:

# Lei 6.015, 31/12/73

▶ **Art. 167.**

▶ **Art. 169.**  
Inc II – .....

▶ **Art. 172.**

▶ **Art. 176.**

**item - 3)** a identificação do imóvel, que será feita com indicação:

a - .....

b - .....

§ 3º .....

§ 4º .....

§ 5º .....

# Lei 6.015/73

▶ **Art 178.**

▶ **Art 225.**

§ 3º .....

▶ **Art 246.**

▶ **Art 264.**

§ 1º .....

§ 2º .....

§ 3º .....

§ 4º .....

# CRITICA E SUGESTÕES

**1º - O georreferenciamento veio em um bom momento, pois, através do levantamento de coordenadas estabelecidas pelo Sistema Geodésico Brasileiro, definidas pelo Incra, auferindo sua precisa localização e caracterização, tal como área superficial e confrontações, possibilitando exata coincidência dos elementos físicos do imóvel e os assentos registrais, gerando assim a desejada segurança jurídica.**

**2º - Devemos ter em mente que a Lei 10.267/01, não foi promulgada com o intuito de criar ou extinguir direitos reais quando o mesmo for apresentado para registro. A exemplo, um sujeito (vivente) tem a propriedade de um imóvel com 100,0 (cem) hectares, a posse (sem título) sobre mais 30,0 (trinta), e uma concessão de uso de terras públicas de outras 20,0 (vinte), não poderá pretender que no Registro de Imóveis conste os cento e cinquenta hectares.**

3º - Walter Ceneviva, seguido por outros doutrinadores, entende que dado o elevado custo e a sistemática difícil do georreferenciamento, a lei 10.267/01, está entre as que caíram em desuso.

4º - A legislação em vigor é muito ambiciosa, pois quer, em curto espaço de tempo e às custas dos proprietários rurais, resolver o sério e complicado problema fundiário do Brasil.

5º - Sua implantação deve ser gradual, de forma a viabilizar o cumprimento da lei sem causar prejuízos ao País e em especial aos produtores rurais;

# Bibliografia

- ▶ **BALBINO FILHO**, Nicolau. Registro de Imóveis, Doutrina, Prática, Jurisprudência, 10ª Ed., Editora Saraiva, 2004.
- ▶ **DINIZ**, Maria Helena. Sistemas de Registro de Imóveis, 4ª Ed. Editora Saraiva, 2003.
- ▶ **CENEVIVA**, Walter. Lei 6.015/73- comentada- Editora Saraiva- 2004.
- ▶ **ÉLERES**, Paraguassú. Intervenção Territorial Federal na Amazônia. Belém, 2002.
- ▶ **Instituto de Registro Imobiliário do Brasil**, “Boletins do IRIB- diversos- Revista de Direito Imobiliário, nº 57, ano 27, Julho-Dezembro de 2004”.
- ▶ **SILVEIRA**, Mario Antonio. Registro de Imóveis. Função Social e responsabilidades. São Paulo, 2007.
- ▶ **TRECCANI**, Girolamo Domenico. Terras de Quilombo Caminhos e entraves do processo de titulação. Belém. 2006.
- ▶ Disponível em: [www.anoregbr.org.br](http://www.anoregbr.org.br)
- ▶ Disponível em: [www.irib.org.br](http://www.irib.org.br)

