

CURSO SOBRE REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS PÚBLICOS

- ▶ **Secretaria Administrativa do Poder Judiciário do Estado de Rondônia**
 - ▶ **Porto Velho/RO- novembro/2016**
 - ▶ **José de Arimatéia Barbosa**

OBJETIVOS DO CURSO

OBJETIVO GERAL:

Promover a capacitação dos servidores do Tribunal de Justiça do Estado de Rondônia , de modo a padronizar o entendimento acerca dos temas alusivos à regularização e gestão dos imóveis públicos.

OBJETIVO ESPECÍFICO:

- Entender e analisar o Sistema Registral Brasileiro;
- Relacionar os conceitos de Matrícula, Registro e Averbação;
- Estudar os procedimentos de regularização fundiária urbana e rural.

PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

- ▶ Aulas expositivas, objetivando a interação dos participantes com o Professor que recorrerá permanentemente a textos legais, doutrinas, normas jurídicas, incluindo resoluções emanadas do **CNJ**, **CGJs**, **INCRA** e outros órgãos governamentais e jurisprudência, culminando com estudos de casos, direcionados às práticas de registros, vividas pelo expositor ao longo dos últimos 43 anos em MG, RO e MT, na qualidade de Notário e Registrador; Advogado/Procurador Geral – Adjunto do Município de Governador Valadares/MG e Professor Universitário;
- ▶ Coleta de dados primários através da aplicação da metodologia desenvolvida pelo Banco Mundial, denominada” Marco de Avaliação de Governança de Terra”- *Land Governance Assessment Framework- LGAF* – Adotada pelo Professor Bastiaan Reydon e sua equipe da UNICAM, da qual tenho a honra de pertencer.



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

www.irim.org.br

CURSO SOBRE REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS PÚBLICOS

- I – OCUPAÇÃO DAS TERRAS NO BRASIL**
- II – REGISTRO DE IMÓVEIS**
- III – CADASTRO E REGISTRO**
- IV – GEORREFERENCIAMENTO**
- V - REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**
- VI – GOVERNANÇA FUNDIÁRIA**



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

www.ibr.org.br

CURSO SOBRE REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS PÚBLICOS

I – OCUPAÇÃO DAS TERRAS NO BRASIL



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

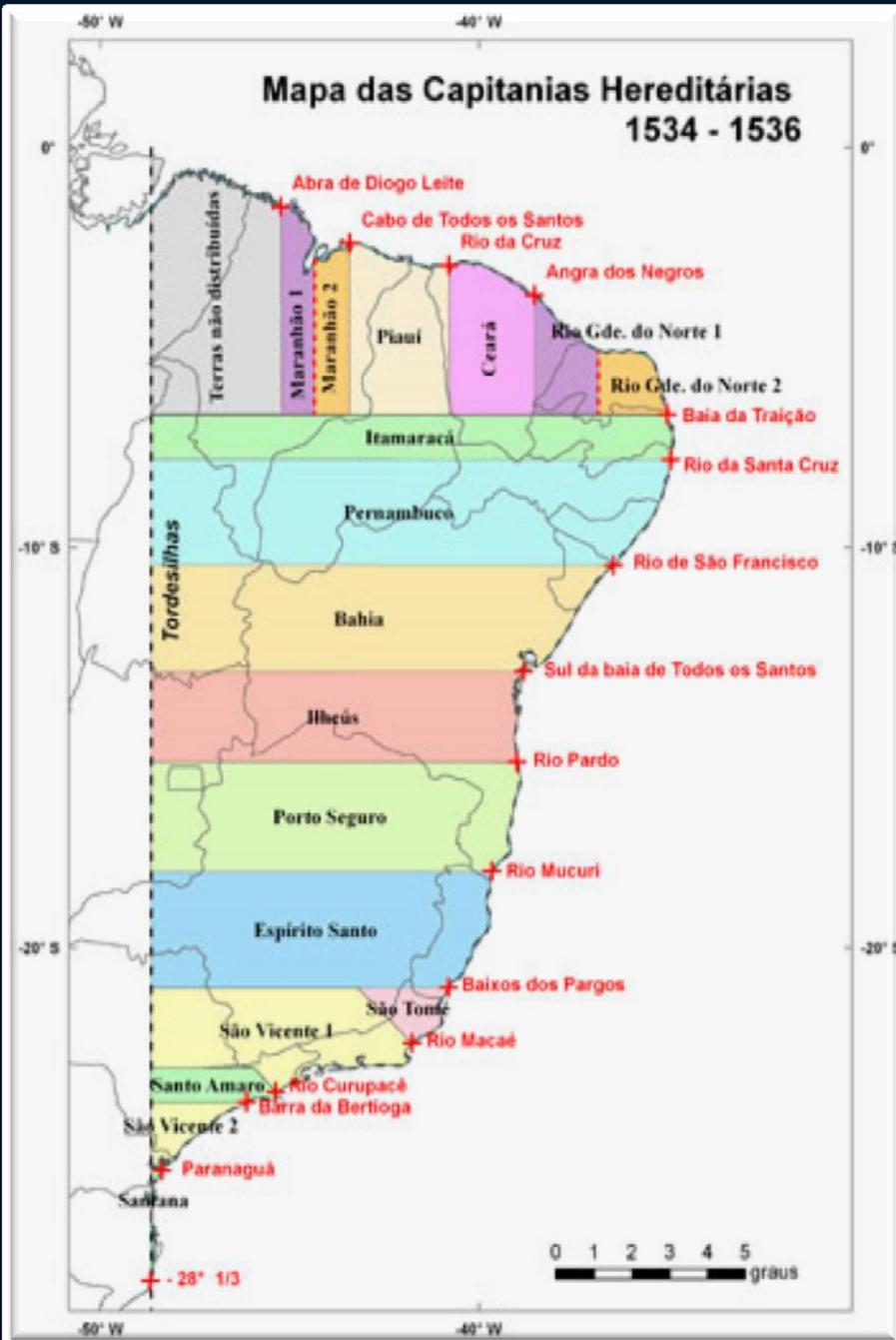
www.irim.org.br

BREVE CITAÇÃO HISTÓRICA SOBRE A OCUPAÇÃO DE TERRAS NO BRASIL

- ▶ **Período colonial** – Ordenações do reino e Lei de Sesmaria de 1375 (1500-1821)
- ▶ **Período – Imperial**
- ▶ Regime de Posse=1821-1850, em face da extinção do regime sesmarial - Resolução nº 76 de 17/07/1822 ;
- ▶ Regime da Lei da Terra = 1850-1889; incluindo o Registro Torrens (1890, em desuso, mas ainda em vigor)
- ▶ **Período republicano**-Código Civil-1916, mantido com Código Civil e vigor.
- ▶ Lei 4.504/64 (Estatuto da Terra)
- ▶ Decreto-Lei 1.164/73 (Federalizou terras – 100 Kms à margem das BRs na Amazônia brasileira)
- ▶ Lei 5.972/73 (Registro de Terras Públicas)
- ▶ Lei 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos)
- ▶ Lei 6.739/79 (Lei de Registro e Matrícula de Imóveis Rurais).
- ▶ Lei 6.383/76 (Dispõe sobre o processo discriminatório de terras devolutas da União)
- ▶ Decreto - Lei 9.760/46(Processo discriminatório)
- ▶ Relatórios das CPIs – Câmara Federal
- ▶ 1979 – Regularização fundiária
- ▶ 2001 – Ocupação irregular de terras públicas na Amazônia - 2001 - págs. 568/569- concluiu que as ações mais usadas na grilagem são aquelas que têm por objeto imóveis rurais

COLONIZAÇÃO – TERRAS BRASILEIRAS PERÍODO COLONIAL (1500-1822)

- ▶ Descoberto em 1500, INCORPORADO foi o Brasil à Coroa Portuguesa
- ▶ Capitânicas hereditárias - regime sesmario. Durante 300 anos, 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.



Mapa redesenhado pelo eng. Jorge Cintra para a revista História da Biblioteca Nacional



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

www.ibr.org.br

BREVE CITAÇÃO HISTÓRICA SOBRE O ORDENAMENTO JURÍDICO DISCIPLINANDO A OCUPAÇÃO DAS TERRAS NO BRASIL

- ▶ **PERÍODO COLONIAL** – Ordenações do reino - Distribuição de terras no Brasil - regime das sesmarias - certo em Portugal, tendo em vista, dentre outros fatores sua pequena dimensão territorial.
- ▶ Dividido em Capitânicas Hereditárias – para colonizá-lo, os amigos do rei recebiam doações das melhores e mais bem situadas terras do País e as subdividiam a seu bel prazer, a que lhes conviessem.
- ▶ No Brasil essa distribuição teve início em 1531, com a doação de 100 léguas de terras (660 km) pelo governo Português a Martins Afonso de Souza - primeiro passo para o problema latifundiário no Brasil (p. 138- CPI-79).
- ▶ Transportado para nossos dias, esse problema nada mais é senão “*uma dívida não resgatada no passado*”.

- ▶ **PERÍODO IMPERIAL** – Lei 601/1850 (Lei da Terra);
- ▶ Segundo **Muraro Silva**, professor radicado em MT, os reais objetivos da lei eram:
- ▶ Revalidar as concessões de sesmarias, legitimando posses mansas e pacíficas existentes até 1857 (*registro do vigário*), abrangendo o período de três anos previstos no Decreto de 1854, que a regulamentou;
- ▶ Proibir a simples ocupação (AZEVEDO MARQUES- terras devolutas, pag. 181/184)
- ▶ Discriminar o domínio público do particular , eis que a partir daquela data somente após a demarcação das propriedades privadas é que o Poder público poderia demarcar ou discriminar as terras públicas.
- ▶ Incentivar a compra de terras no País pelo estrangeiro, já que ao escravo não era permitido adquiri-la;
- ▶ No período imperial, a Posse e a Propriedade 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. (MARQUES NETO, 2013, p. 181 HISTÓRIA e Memória. Leis hipotecárias do Brasil Império. Disponível em: <<http://www.quinto.com.br/leis_imperio/resolucao17071822.asp>>. Acesso em 10 jan.2014)
- ▶ Em 17 de julho de 1822, apresenta-se na Resolução nº 76 – Reino - Resolução de consulta da mesa do Desembargo do Paço a suspensão das concessões de terras, que eram feitas, ora com o nome de sesmarias, ora com o de datas.

A ORIGEM DA POSSE- PROPRIEDADE

- ▶ Registra a história que a posse tem sua origem na lei das XII tábuas, sucedida pelo Código Civil Justiniano que vigorou no mundo romano-germânico, influenciado na legislação europeia, copiado por vários Países do oriente ao acidente vindo para o Brasil via ordenações do Reino;
- ▶ Textos bíblicos, contidos no velho testamento, revelam que a posse e/ou propriedade e sua alienação, remontam aos primórdios da própria civilização.(**Gêneses: Cap. 1, vs. 28; Ruth: Cap. 4, vs. 1/4; Jeremias : Cap. 22, vs 28 e 32, vs. 14/15)**

POSSE E PROPRIEDADE NA CONSTITUIÇÃO DE 1824

- ▶ Mesmo garantindo a propriedade em sua plenitude, a constituição de 1824 de 1824-art. 179-XXII - a exemplo das ordenações portuguesas, manteve-se silente quanto aos institutos da posse e da propriedade;
- ▶ As terras continuavam ocupadas por particulares ou eram do patrimônio imperial.
- ▶ Reconhecida a personalidade jurídica da igreja (**Dec.119-A7/01/1890**), tanto a posse como a **propriedade** passaram a ser titulares perante a Administração Imperial.

TITULAÇÕES PELO PODER PÚBLICO- LEGITIMAÇÃO DAS POSSES

Hely Lopes Meirelles: 1
MEIRELLES, 1971, p. 447.

“No Brasil **todas** as terras foram, originalmente públicas, por pertencerem a nação portuguesa, por direito de conquista. Depois passaram ao Império e a República, sempre como domínio do Estado. A transferência das terras públicas para os particulares ocorreu paulatinamente, por meio de concessões de sesmarias e de datas (instituto sesmarial), compra e venda, permuta e legitimação de possessões (Lei 601/1850, primeira legislação brasileira sobre regularização fundiária). **Dai a regra de que toda terra sem título de propriedade particular é de domínio público.**”



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

www.irib.org.br

TERRAS BRASILEIRAS -PRIMEIRA LEI DE REGULARIZAÇÃO POSSESSÓRIA

PÚBLICAS

- Terras devolutas indispensáveis à defesa... (art.20 CF/88)- PL s/nº CD - junho/2016- Dep. Lucio Mosquiri- objetivando regulamentar seu inciso II
- Terrenos de Marinha (art. 20-VII) PEC 39/2011 - tramitando no CN
- Terras indígenas (artigo 231 CF/88)

TERRAS PARTICULARES:

- Por exclusão, art. 3º , § 3º da Lei 601/1850

CRÍTICA - PARA QUE SERVIU A LEI DE TERRAS?

- ▶ Impedir que os negros e mestiços (escravos libertos ou não), bem como os imigrantes e os trabalhadores brancos pobres tivessem acesso à terra, e/ou ao título de propriedade, em permanente situação de irregularidade, como seus meros ocupantes (Tese-UFSC-1983- Rosângela Cavalazzi da Silva)
- ▶ Legitimar as posses por parte de quem as ocupavam e tivesse condições de pagar por elas, já que somente por compra a partir de então poderiam ser transferidas todas as terras brasileiras que originalmente eram públicas.
- ▶ Monteiro Lobato, in o Príncipe Negro e a Onda Verde. Ed. Brasiliense.1948, relata como surgiram os falsos títulos a contemplar os grandes fazendeiros dos anos 1850, então ocupantes de vastas áreas, oriundas das sesmarias.



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

www.ibr.org.br

GARANTIAS CONSTITUCIONAIS DA POSSE E DA PROPRIEDADE

- ▶ Com as mesmas garantias constitucionais inerentes à **propriedade**, (art. 5º - XXII e XXIII), o **Código Civil** as recepcionou; quanto à **posse** (art. 1.210), e no que tange à **propriedade**, (art. 1.228), tutelando-as somente quando estas **cumprem sua função social**.

TERRAS DEVOLUTAS- PL S/Nº 15/06/ 2016-

DEP(RO).LUCIO MOSQUINI- REGULAMENTA O ART 20-II- CF/88

- ▶ Justifica seu PL argumentando que passados 165 anos da aprovação da 601/1850- O Brasil ainda convive com o problema da regularização dessas terras , sem data para terminar;
- ▶ Consequências:
- ▶ Obstaculiza o desenvolvimento sócio/econômico do País, pois inibe a realização de investimentos;
- ▶ Prejudica a produção agropecuária;
- ▶ Favorece a grilagem e a ocorrência de conflitos pela posse da terra.



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

www.irim.org.br

TERRA PÚBLICA/DEVOLUTA/PARTICULAR

- ▶ Pública= devoluta- terra que ainda não foi devidamente identificada (terra de ninguém?);
- ▶ Lei 601, de 18-09-1850= Por exclusão, art. 3º, contendo quatro parágrafos, conceitua terras devolutas, conforme adiante se verá;
- ▶ PÚBLICA = Arrecadada = É aquela terra identificada através dos procedimentos legais - registrada no RI - (bens públicos dominicais - bens de domínio privado do Estado-Art. 99-III do Código civil);
- ▶ O poder público somente outorga título de terra pública já arrecadada através do processo discriminatório, que somente se torna eficaz, se registrado no SRI da circunscrição imobiliária do imóvel em evidência;
- ▶ Bens de domínio público do Estado – de uso comum do povo e os de uso especial (art.99-I e II do Código Civil): são inalienáveis;



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

www.irib.org.br

TERRAS BRASILEIRAS - ORIGINALMENTE PÚBLICAS

Lei de terras - Devolutas-Lei 601/1850- Conceito -
artigo 3º;

Discriminadas e não discriminadas;

Exceções CF/88 - reservas indígenas-
fortificações, etc.



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

www.irim.org.br

TERRAS DEVOLUTAS

- ▶ Se a terra não é pública, não é devoluta no sentido da Lei 601, de 16-09-1850, ou do Dec. 1.318, de 30-1-1854. É terra sem dono. É terra que se adquire por usucapião (*Doutrina: Miranda Pontes, Tratado de Direito Privado, Ed. Borsóí, 1955, V, XII/441, & 1.428, I*) E acrescenta “ As terras ou são particulares ou do Estado, ou nullius. Nem todas as terras que deixam de ser pessoas físicas ou jurídicas se devolvem ao Estado.
- ▶ RE 87.390- Rel. Ministro Leitão de Abreu- 2ª. T. DJ 19-4-79, pag. 03065.
- ▶ RE 90.985-RJ- Rel. Min. Rafael Mayer- DJ 20-2-81, pg. 001059.

CARTÓRIO DO 1.º OFÍCIO
 -- JUDICIAL E NOTAS --
 REGISTRO DE IMOVEIS
 ARGEMIRO TEIXEIRA DA SILVA
 ESCREVAO PUBLICO
 REPUBLICA DOS ESTADOS UNIDOS DO BRASIL
 CONSELHEIRO PENA
 ESTADO DE MINAS GERAIS



REGISTRO DE IMOVEIS

Oficial: *Argemiro Teixeira da Silva*

MUNICIPIO E COMARCA DE

CONSELHEIRO PENA

ESTADO DE MINAS GERAIS

Certifico que a fls. Cento e cinquenta e cinco --- do livro n. Treis-G
 foi transcrito --- hoje, sob numero OITO MIL E SETECENTOS - (8.700) ---
 o Título de Venda de Terras Devolutas Imovel RURAL, constituído de uma área
 de terrenos legítimos, com 1.552.500,00 ms. (hum milhão, quinhentos e cin-
 quenta e dois mil e quinhentos metros quadrados), dividindo, ao norte, com
 José Gonçalves de Freitas, com João Raimundo de Paula e com Lucas de Souza
 Prado; a léste, com éste último, com Aurora, Maria e Filomena Ferreira da Sil-
 va; ao sul, com Sebastião José Lemos, pedreira em terrenos do Estado, com
 José Batista de Souza e com João Batista Pereira e a oeste, com Francisco Ger-
 mano Pereira, com Delfino Crispim Tomaz e com José Gonçalves de Freitas.---

Observações :- Adquirente:- TRAJANO DE SOUZA PRADO; Transmitente:- Estado
 de Minas Gerais; Local:- "Córrego Itaúna", distrito da séde do Município de
 Tumiritinga, desta Comarca; Valôr:- Cr.\$8.587,50; Transcrição anterior:-
 Não existe.

O referido é verdade. Dou fe.

Conselheiro Pena, 23 de julho ---, 1959.
Carlos Teixeira de Carvalho
 OFICIAL
 Sub-CARLOS TEIXEIRA DE CARVALHO

REGULARIZAÇÃO DE TERRA DEVOLUTA EM MINAS GERAIS

Título de Venda de Terras Devolutas expedido em 1959 no município de Conselheiro Pena, estado de Minas Gerais.



CONTRATO DE RENDA DE OCUPAÇÃO DE TERRA DEVOLUTA (DESMEMBRAMENTO)

- ▶ Desmembrado o contrato firmado por ESPÓLIO DE CROZIMBO ALEXANDRE DA ROCHA (nº 695.05.00096.3), conforme auto de partilha, expedido pelo Cartório do 1º Ofício de Conselheiro Pena, em 12/10/79, ficando o restante da área para JOSÉ DE ARIMATÉIA BARBOSA (nº 695.05.500112.8) com a área de 0,72 ha.
- ▶ As taxas de arrendamento até 1978, foram pagas em nome do Espólio de Crozimbo Alexandre da Rocha, com a área de 1,00 ha.

Desmembrado o contrato firmado por ESPÓLIO DE CROZIMBO ALEXANDRE DA ROCHA (nº 695.05.00096.3), conforme auto de partilha, expedido pelo Cartório do 1º Ofício de Conselheiro Pena, em 12/10/79, ficando o restante da área para JOSÉ DE ARIMATÉIA BARBOSA (nº 695.05.500112.8) com a área de 0,72 ha.

As taxas de arrendamento até 1978, foram pagas em nome do Espólio de Crozimbo Alexandre da Rocha, com a área de 1,00 ha.



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

www.irib.org.br

CONSTITUIÇÃO DE 1891- PROPRIEDADE DE TERRAS DEVOLUTAS

- ▶ *ART. 64.* Pertencem aos Estados as minas e terras devolutas, situadas nos seus respectivos territórios, cabendo á União somente a porção que for indispensáveis para a defesa das fronteiras, fortificações, construções militares e estradas de ferro federais.
- ▶ *Paragrafo único.* Os próprios nacionais, que não forem necessários para serviços da União, passarão ao domínio dos Estados, em cujo território estiverem situados.



**Grupo de
Governança
de Terras**
UNICAMP



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

www.ibr.org.br

PARTICIPANTES DO PAINEL UNICAMP- JULHO 2016:

- José de Arimatéia Barbosa (IRIB), Helena dos Reis M. e Silva (ICMbio), Patrícia Cristina Franco (INCRA), Cláudia S. R. de Queiroz (SPU/DF), Thais Brito de Oliveira (SPU/DF), Úrsula A. M. Zacarias (FAO/Brasil), Iraneide F. Rocha (SPU), Luis Augusto Souza (SRA), Josias Vieira Alvarenga (INCRA), Eugênio Camargo (ITESP), Jose Aparecido Briner (FUNAI) Igor Xavier de A. Costa (DREF/SPU), Hayla de Oliveira Ximenes Mesquita (CGALEI/SPU), Jose Vasconcelos Figueredo (INCRA/SRA), Jose Dumont Teixeira (Terra Legal), Aline Rezende Peixoto (IBAMA), Manoel Alessandro Machado de Araújo (IBAMA/DF), Jose Leopoldo R. Viegas (INCRA), Luis Felipe S. Ferreira (INCRA), Juliana Lima Salvador (INCRA/MG), Sergio F. do Vale (INCRA), Renato Caixeta (INCRA), Junior Fidelis (PFE/INCRA), Nicole Botelho Puntel (DPIMA/Exército Brasileiro), Flora R. C. Pereira (DPIMA/Exército Brasileiro), Frank Alves Nunes (DPIMA/Exército Brasileiro), Bárbara Ivana Soares Santos (Receita Federal), Igor da Costa Arsky (DEDES/SPU), Juciara do N. Cesar (INCRA), Mauro Pires (Terra Legal/SERFAL), Rogerio P. Arantes (INCRA), Manoel Augustinho do Nascimento (PFE/INCRA-RO), Robson Disarz (Terra Legal/SERFAL), Werito Fernandes de Melo (Embrapa), Carlos Shigeaki Weky (INCRA), Selma Helena Cirne Padinha (INCRA), Vitor Bukvar Fernandes (UNICAMP), Bastiaan Reydon (UNICAMP) Alberto Ilha Couto (INCRA), Israel Ely Oliveira (INCRA/BA), Antonio Menezes Junior (Ministério das Cidades) e Glaciele Leardine Moreira (UNICAMP).



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

www.irim.org.br

DISCUSSÕES E CONCLUSÕES DO PAINEL:

- ▶ Os critérios para a propriedade de terras públicas estão claramente definidos e designados para o nível certo do governo;
- ▶ A responsabilidade da gestão das terras públicas está claramente definida dentro de cada órgão (INCRA se responsabiliza por assentamentos, FUNAI por terras indígenas, etc);
- ▶ Parte significativa da terra pública arrecadada é gerida no nível federal o restante é gerido pelos Institutos de Terras Estaduais. Há conflitos sobre estas delimitações que normalmente são resolvidas entre os órgãos.
- ▶ As terras públicas de uso comum, de uso especial e as dominicais quando arrecadadas e com a gestão atribuída SPU tem sua gestão claramente definidas.
- ▶ As dominiais federais não definidas (terras devolutas) não são claramente associadas a algum órgão: tanto o INCRA quanto o SPU têm responsabilidade sobre elas e não há definição da divisão de trabalho.
- ▶ Além disso, as terras devolutas estaduais são geridas pelos Institutos de Terras estaduais e frequentemente há divergências entre o nível federal e estadual sobre a dominialidade.

PLANO DE TRABALHO PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE PORTO VELHO

- ▶ Processo n.04.168/05, foi constituído na Prefeitura Municipal de Porto Velho através de um Plano de Trabalho para a Regularização Fundiária neste município gerando convênio e acordo entre: cartórios de registros de imóveis de Porto Velho, ANOREG-RO, ANOREG-BR, Ministério das Cidades, Corregedoria do TJRO e outros conforme descrito no referido processo em 29 de novembro de 2006.



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

www.irim.org.br

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE NOTAS E REGISTRO CIVIL

2º OFÍCIO DE NOTAS E REGISTRO CIVIL

3º REGISTRO CIVIL E TABELIÃO DE NOTAS

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO DE NOTAS E REGISTRO CIVIL

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

PLANO DE TRABALHO INTEGRADO

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
PROCURADORIA GERAL
CONVÊNIO Nº 079/PGM/2006 - PROCESSO Nº 04.0168/2006

1

CONVÊNIO QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE PORTO VELHO, POR INTERMÉDIO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E HABITAÇÃO - SEMUR, DE UM LADO, E DE OUTRO O CARTÓRIO DE 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, O CARTÓRIO DE 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, O CARTÓRIO DO 3º REGISTRO CIVIL E TABELIÃO DE NOTAS, O CARTÓRIO DE 2º OFÍCIO DE NOTAS E REGISTRO CIVIL, O CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO DE NOTAS E REGISTRO CIVIL, PARA OS FINS QUE ESPECIFICAM.



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

www.irib.org.br

INDICADOR: EFEITOS DO PLANO DE TRABALHO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE PORTO VELHO-2006

- ▶ Os participantes do curso tem conhecimento deste Plano de Trabalho?
- ▶ Algum participante integrou a equipe do Plano de Trabalho?
- ▶ O Plano de Trabalho foi executado em sua totalidade?
- ▶ O Plano de Trabalho apresentou resultados concretos? E quais resultados?



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

www.irim.org.br

CURSO SOBRE REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS PÚBLICOS

**II – REGISTRO DE IMÓVEIS;
PROCEDIMENTOS DE REGISTRO;
CONCEITOS E DIFERENCIAÇÃO;
TÍTULOS JUDICIAIS E EXTRA JUDICIAIS.**



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

www.ibr.org.br

REGISTRO DO VIGÁRIO

Este registro não tinha compromisso com a verdade pois o pároco era obrigado a registrar declarações mesmo que as soubesse falsas (art.94 c/c 102 do Estatuto).

O registro paroquial foi uma simples tentativa do governo imperial em obter o número de possuidores de terras no País (Junqueira, pag. 85 - terras devolutas).



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

www.ibr.org.br

POSSE COMO FORMA DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE - DECRETO 1.318/854- ART. 91

- ▶ Assinalou prazo para que os posseiros, mesmo aqueles desprovidos de quaisquer títulos a declarassem suas posses perante os Registros de Freguesia. **(posteriormente Registro Paroquial ou Registro do Vigário**
- ▶ Os vigários, que as conferiam, indicavam data de entrega, devolviam uma via ao apresentante e a outra era guardada para registro.

CONCEITO – PROPRIEDADE - REGISTRO IMOBILIÁRIO

- ▶ O Código Civil Brasileiro não apresenta um conceito de **propriedade**, limita-se a descrever seus elementos constitutivos, quando diz, em seu Art. 1.228.
- ▶ Da leitura do citado artigo, conclui-se que a **propriedade**, torna-se juridicamente constituída, no Brasil, quando registrada no SRI junto à Matrícula do respectivo imóvel.

POSSE X PROPRIEDADE X DOMÍNIO

- ▶ **Posse**: condição daquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade (art. 1.196 do CC);
- ▶ **Propriedade**: direito real que a pessoa física ou jurídica tem, dentro dos limites normativos, de ter, usar, gozar e dispor de um bem corpóreo ou incorpóreo, bem como reivindicá-lo de quem injustamente o detenha (art. 1.228 do CC);
- ▶ Corrente doutrinária conclui que a posse é um fato, ao passo que a propriedade é um direito.
- ▶ **Domínio**: propriedade plena.



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

www.irim.org.br

POSSE COMO FORMA DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE – DESCISÃO JUDICIAL

- ▶ Sobre a validade dessas declarações, eis o que dizia o estatuto, a história e decisão de nossos Tribunais:
- ▶ **Registro de Imóveis** – Registro Paroquial – Lei Imperial n. 601, de 1850 – Origem em simples declaração unilateral de posse, não tendo valor como títulos de domínio – Registro negado – Dúvida procedente – Recurso não provido – **(TJ/SP 137/595)**;
- ▶ 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 e/ou usucapião.



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

www.ibr.org.br



TÍTULO DE RECONHECIMENTO DE DOMÍNIO

(Outorgado por força da Lei Federal nº. 6431, de 11 de julho de 1.977, do Decreto Federal nº. 80.511, de 07 de outubro de 1.977 e do Título de Doação outorgado pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA ao Município)

O PREFEITO MUNICIPAL DE PIMENTA BUENO, tendo em vista o que consta do processo administrativo nº. 1607/83, de interesse de Raimundo Tataira

e, em especial o Laudo de Vistoria e planta (ou croqui) de fls. 04, bem como os demais pronunciamentos técnico-jurídicos acostados aos autos, e, com fulcro na Lei Federal nº. 6.431, de 11 de julho de 1.977, no art. 2º, parágrafo 2º, do Decreto Federal nº. 80.511, de 07 de outubro de 1.977, que a regulamenta; e no Parágrafo Segundo da Cláusula Segunda do Título de Doação outorgado ao Município pelo Instituto de Colonização e Reforma Agrária - INCRA,

I - RECONHECE a ocupação exercida por Raimundo Tataira

sobre o lote de terras urbano nº. 07e08, da quadra nº. 116, setor nº. 002, no distrito de Pimenta Bueno, deste Município, com os seguintes limites e confrontações:

Ao norte: lotes 04, 05 e 06

Ao sul. : lote 09

Ao leste: lotes 17 e 18

Ao oeste: Av. Padre Adolfo

II - face o pagamento das despesas de medição e demarcação e das demais taxas e emolumentos, nos termos do Parágrafo Segundo da Cláusula Segunda, do referido Título de Doação do INCRA, conforme comprovam as Guias de Recolhimento nºs. 1607

AUTORIZA, o Beneficiário, a adotar todas as providências cabíveis junto aos Oficiais de Registros Públicos desta Comarca, no sentido de ser lavrada e registrada a competente Escritura Pública de RECONHECIMENTO DE DOMÍNIO POR FORÇA DE LEI, relativa ao imóvel acima descrito, ficando todos os encargos legais sob a responsabilidade do Beneficiário.

Pimenta Bueno, 30 de novembro de 1983


REGINALDO MONTEIRO
Prefeito Municipal

TÍTULO DE RECONHECIMENTO DE DOMÍNIO

Título de Reconhecimento de Domínio no município de Pimenta Bueno - Estado de Rondônia expedido em 1983.



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

www.ibr.org.br

CONSOLIDAÇÃO DOS REGISTROS DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA

- ▶ O registro da propriedade imobiliária, como função do Estado, foi instituído, no Brasil, pela Lei nº 1.237, de 24/09/1864, seguido pelo Código civil de 1916, arts. 856 a 262, atuais arts. 1.234 a 1.247;
- ▶ Em vigor o código no ano de 1917, **provisoriamente**, dispondo quanto a execução dos serviços concernentes aos registros públicos foi editado o Decreto 12.343/1917, **definitivamente**, consolidado pela Lei nº 4.827/1924, regulamentada pelos Decretos nºs 18.527/1928 ; 4.857/1939 e 5.318/40 alterados pelo Decreto nº 5.718/1940, todos revogados pela vigente lei 6.015/73, que entrou em vigor , três anos depois de sua promulgação em 1º de janeiro de 1976.

NATUREZA JURÍDICA - REGISTRO DE IMÓVEIS

- ▶ Por força do artigo 236 da Constituição de 1988, os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público.
- ▶ Se há delegação do Estado, os registros promovidos são atos administrativos;
- ▶ Aplicação dos princípios específicos atinentes à Administração Pública.

FUNÇÕES DO REGISTRO DE IMÓVEIS

- ▶ Serve de cadastro à propriedade e revela-se um indicador dos contratos com relação a ela, propriedade (Lacerda de Almeida);
- ▶ Na lição de Walter Ceneviva, o Sistema de Registro no País não é puramente real; o Pessoal para buscas , ainda predomina.



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

www.irim.org.br

PRINCIPAIS LEIS QUE TODO NOTÁRIO E REGISTRADOR DEVEM SABER

- ▶ Lei Federal nº 6.015/1976 – Lei dos Registros Públicos;
- ▶ Lei Federal nº 8.935/94 – Lei dos Notários e Registradores;
- ▶ Lei Federal nº 10.169/00 – Lei dos Emolumentos (normas gerais para a fixação de emolumentos).

PRINCIPAIS SISTEMAS REGISTRARIS

Privatista (Francês) = O Direito real se constitui, somente pelo contrato. A publicidade, limita-se a oponibilidade de terceiros;

Publicista (Alemão) = Imprescindível a publicidade para constituição do Direito Real. É o mais perfeito de todos os sistemas porque a transcrição garante a presunção “jure et de jure”;

Registro Torrens (Australiano) = Estabelece a certeza jurídica do domínio , pois cria um título inatacável, salvo raras exceções;

Eclético (Brasil) = Misto do sistema Declarativo e o Constitutivo =Os Dois Outros combina com o título causal e publicidade. Exceto para aquisições por mortis sucessão causa, onde a herança é transmitida aos herdeiros do curso, nos casos, entre vivos, a constituição única lei verdadeira RODA pelo registro de propriedade. (artigo Código Civil)



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

www.irim.org.br

REGISTRO - LEI 6015/73

- ▶ Os atos jurídicos que afetam ou alteram o imóvel e seus respectivos proprietários. Seus requisitos estão elencados no art. 176-III da LRP ;
- ▶ Atos notariais , se registrados no SRI, são aqueles que declaram quem é o real proprietário do imóvel, ele ocorre quando a propriedade de um bem está sendo transmitida de uma pessoa para outra.
- ▶ As escrituras de compra e venda ou hipotecas de um imóvel são registradas na matrícula do imóvel a qual ela se refere.

EFEITO DO REGISTRO

SEGURANÇA JURIDICA NOTARIAL/REGISTRAL

- ▶ Confere-se a presunção RELATIVA (*juris tantum*) de verdade ao ato registral, o qual, até prova em contrário, atribui eficácia jurídica e validade perante terceiros (art. 252da Lei 6.015/73 e art. 1.245 e ss. do Código Civil);
- ▶ Só com registro se pode obter a segurança e proteção perante terceiros;
- ▶ **“ QUEM NÃO REGISTRA NÃO É DONO ”**

EFEITO DO REGISTRO

SEGURANÇA JURIDICA NOTARIAL

- ▶ Confere-se a presunção RELATIVA (*juris tantum*) de verdade ao ato registral, o qual, até prova em contrário, atribui eficácia jurídica e validade perante terceiros (art. 252da Lei 6.015/73 e art. 1.245 e ss. do Código Civil);
- ▶ Só com registro se pode obter a segurança e proteção perante terceiros;
- ▶ **“ QUEM NÃO REGISTRA NÃO É DONO ”**

PRINCÍPIOS REGISTRAIS (BÁSICOS)

- ▶ **LEGALIDADE:** Art. 156. LRP O oficial deverá recusar registro a título e a documento que não se revistam das formalidades legais, submetendo-se assim aos demais princípios da Administração Pública, na condição de agente público descentralizado.
- ▶ **PUBLICIDADE:** Diz respeito ao imóvel objeto da matrícula. Seu ponto em comum é o fato de ambas conferirem a qualquer cidadão o direito de obter certidões desses atos sem ter de declinar ao oficial o motivo do pedido, de acordo com o art. 5º, XXXIV da Constituição;
- ▶ **CONTINUIDADE:** Trata-se de princípio fundamental do RI, pelo qual se dá eficácia, autenticidade, publicidade e segurança aos atos registrais (ar. 1º da LRP). O Registro deve ser obrigatoriamente sequencial, condição essa descrita nos artigos 195,197,222, 223.225, § 2º, 236 e 237; todos da Lei 6.025/73;
- ▶ **PRIORIDADE:** Art. 182 LRP - Todos os títulos tomarão, no Protocolo, o número de ordem que lhes competir em razão da seqüência rigorosa de sua apresentação.

PRINCIPIO DA CONTINUIDADE – ARTIGOS 195. 236 E 237 DA LRP

- ▶ Até a entrada em vigor do código civil brasileiro não havia necessidade de registro de determinados títulos, objetivando a constituição de direitos reais, notadamente o de propriedade, por isso a ramificação de várias transcrições e/ou matrículas “voadoras”, muitas delas derivadas desses títulos; até então regulavam os Registros Públicos o Decreto 169/A/1890 e o Decreto Regulamentador 390/1890.



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

www.irim.org.br

REGISTRO DE TERRAS PÚBLICAS

- ▶ Lei 6.016- de 1973- Lei dos Registros Públicos;
- ▶ Lei 5.972- de 1973 Regula o procedimento para o registro de propriedade de bens imóveis discriminados administrativamente ou possuídos pela União;
- ▶ Se devolutas as terras necessitam ser identificadas, conhecidas, descobertas para que possam ser incluídas como bens do Estado (ART. 26-IV da CF/88). Não há presunção de terras devolutas (R.T. 42/78-79);
- ▶ Atualmente inexiste a favor do Estado a presunção juris tantum que ele pretende extrair do art. 3º da Lei 601/1850 (RE nº 86.234/78- 2ª. Turma-STF).

CONSTITUIÇÃO DO DIREITO REAL DE PROPRIEDADE- BENS IMÓVEIS PÚBLICOS

- ▶ Independe de seu registro no SRI, notadamente aquele de uso comum (Loteamentos; desapropriações indiretas, etc), quando desafeto imprescinde de registro (art. 1245- Código Civil);
- ▶ “As áreas podem ser integradas no domínio público, excepcionalmente por simples destinação, que as tornam irreivindiavés por seus primitivos proprietários. Esta transferência da propriedade privada em via pública sem oportuna oposição do particular, independe, par tanto, de qualquer transcrição ou formalidade administrativa (Meirelles, Hely Lopes. Direito Administrativo Brasileiro. RT, 1976, pag. 509)

REGISTRO FACULTATIVO

- ▶ Registro torrens - Se consuma mediante sentença judicial. (Art. 277 Lei 6.015/73)
- ▶ Confere direito incontestável a quem o fizer; salvo ação rescisória.
- ▶ Sua presunção, portanto, é juris et de jure pois nenhuma outra ação judicial poderá atingi-lo.



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

www.irim.org.br

RETIFICAÇÃO DE REGISTRO

- ▶ “A palavra *retificar* significa tornar reto e, por extensão, *corrigir*. Assim, retificar um registro é corrigir um registro válido, mas que se resente de uma ou mais irregularidades” (Antônio Macedo de Campos em Comentários a Lei dos Registros)
- ▶ Assim a retificação do registro pelo Oficial do Serviço Registral, de ofício, está expressamente prevista no *caput* do **art. 212 c/c art. 213, I, "alínea a"** e "**e**" sendo que as demais hipóteses só podem ser feitas por provocação do interessado

PRINCIPIO DA CONTINUIDADE/DISPONIBILIDADE

- ▶ Art. 195 LRP: Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja sua natureza, para manter a continuidade do registro;
- ▶ Artigo 236- LRP: Nenhum registro poderá ser feito sem que o imóvel a que se referir esteja matriculado;
- ▶ Artigo 237- LRP: Ainda que o imóvel esteja matriculado, não se fará registro que dependa de título anterior, a fim de que se preserve a continuidade do registro.

LEI Nº 12.424/2011 – INTRODUZIU NA LEI 6.015/73 AS LETRAS A E B AO ART. 195 E AO ARTIGO 288 AS LETRAS A A G

Abertura de matrícula e/ou registros sem que haja registro anterior

[Lei nº 12.424/2011 – Introduziu na Lei 6.015/73 as letra...](#)



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

www.irim.org.br

MATRÍCULA- LEI 6015/73

- ▶ A matrícula imobiliária é o ato de individualização do imóvel sendo a identificação jurídica da sua existência, obrigatoriamente aberta;
- ▶ Por ocasião do primeiro registro relativo ao imóvel;
- ▶ Fusão de imóvel;
- ▶ Por requerimento do proprietário; ou, de ofício, para cada lote ou unidade autônoma, após o registro do loteamento, desmembramento ou condomínio e, ainda, no interesse do serviço.



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

www.irim.org.br

PRINCIPIO DA UNITARIEDADE DA MATRÍCULA

- ▶ Todo imóvel deverá possuir uma única matrícula;
- ▶ Art. 176 - O **Livro nº 2 - Registro Geral** - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3;
- ▶ § 1º A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas:
- ▶ I - **cada imóvel terá matrícula própria**, que será aberta por ocasião do primeiro registro a ser feito na vigência desta Lei.



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

www.irim.org.br

BLOQUEIO DE MATRÍCULAS

Esse estado de coisas não é privilégio mato-grossense, já que sua presença é marcante também na Região Norte, nordeste e em outros Estados do Centro Oeste do Brasil. (Vide Relatório da CPI da Ocupação das Terras Públicas na Amazônia- bem como-Averbação de BLOQUEIO de matrículas- provimento 013/2006-CJCI- DJPA-nº 3672,de23/06/2006).



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

www.ibr.org.br

REQUISITOS DA MATRICULA- ART 176- II- LEI 6.015/73

- 1) o número de ordem, que seguirá ao infinito;
- 2) a data;
- 3) a identificação do imóvel, que será feita com indicação: (Redação dada pela Lei nº 10.267, de 2001);
 - a - se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área; (Incluída pela Lei nº 10.267, de 2001);
 - b - se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver. (Incluída pela Lei nº 10.267, de 2001);
- 4) o nome, domicílio e nacionalidade do proprietário, bem como:
 - a) tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou à falta deste, sua filiação;
 - b) tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda;
- 5) o número do registro anterior.



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

www.irib.org.br

DOAÇÃO DE LOTE URBANO DO MUNICÍPIO DE CAMPO NOVO DO PARECIS-MT À PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MT E SUA RESPECTIVA MATRÍCULA.

ESCRITURA PÚBLICA DE DOAÇÃO, na declarada forma abaixo:

SAIBAM, quantos esta pública escritura bastante virem que, aos dezesseis (16) dias do mês de agosto (08) do ano de dois mil e treze (2.013), nesta cidade e Comarca de Campo Novo do Parecis, Estado de Mato Grosso, no TABELIONATO GUEDES – 2º OFÍCIO – Privativo de Notas, Protesto de Títulos, Pessoas Jurídicas e Registro Civil - situado à Rua Bahia, 989-NE, esquina com a Rua Rio Branco, centro, perante mim, TABELIÃO SUBSTITUTO, compareceram as partes entre si justas e contratadas, a saber: de um lado, na qualidade de OUTORGANTE DOADOR: **MUNICÍPIO DE CAMPO NOVO DO PARECIS**, pessoa jurídica de direito público, criada pela Lei nº. 5.315/88, com sede à Avenida Mato Grosso, nº. 66-NE, centro, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 24.772.287/0001-36, neste ato representada pelo Prefeito Municipal, Sr. **MAURO VALTER BERFT**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade, RG nº. 7009693115 SSP/RS, inscrito no CPF/MF sob o nº. 308.107.010-49, residente e domiciliado à Rua Bahia, 599-NE, centro, nesta cidade de Campo Novo do Parecis – MT, conforme Termo de Posse de 1º/01/2013; e, de outro lado, na qualidade de OUTORGADA DONATÁRIA: **PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MATO GROSSO**, com sede administrativa à Rua 06, s/nº, Edifício do Ministério Público, Centro Político Administrativo, na cidade de Cuiabá – MT, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.507.415/0018-92, neste ato representada pelo Promotor de Justiça desta comarca: Dr. **LUIZ AUGUSTO FERRES SCHIMITH**, brasileiro, casado, portador da Cédula de Identidade, RG nº. 5.328.654-2 SSP/PR, inscrito no CPF/MF sob o nº. 019.316.439-62, residente e domiciliado à Avenida Rio Grande do Sul, 494-NE, centro, nesta cidade de Campo Novo do Parecis – MT, conforme Portaria nº 572/2011-PGJ, do Ministério Público do Estado de Mato Grosso – Procuradoria Geral de Justiça, firmada pelo Dr. Marcelo Ferra de Carvalho, Procurador Geral de Justiça, na data de 20/10/2011; os presentes, maiores e capazes, são reconhecidos e identificados como os próprios por mim, TABELIÃO SUBSTITUTO, à vista dos documentos apresentados, do que dou fé. Então, pelos contratantes, falando cada um por sua vez, uniforme e sucessivamente, me foi dito que têm, justos e acordados, a presente Escritura Pública, nos termos das seguintes cláusulas: CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO – O DOADOR, a justo título, é senhor e legítimo possuidor do seguinte imóvel urbano: Lote urbano de nº 02-B (dois-B), da quadra nº 37-A (trinta e sete-A), com área de 2.316,00m² (dois mil, trezentos e dezesseis metros quadrados), do loteamento denominado “Cidade de Campo Novo do Parecis”, situado nesta cidade e comarca de Campo Novo do Parecis – MT, dentro dos seguintes limites, metragens e confrontações: “Frente: 24,00m (vinte e quatro metros) para a Av. Mato Grosso; Fundos: 24,00m (vinte e quatro metros) para a Quadra 212 do Loteamento Jardim Nossa Senhora Aparecida; Lado Direito: com 96,50m (noventa e seis metros e cinquenta decímetros) para o lote 02-A da quadra 37-A; Lado Esquerdo: 96,50m (noventa e seis metros e cinquenta decímetros) para o lote 03 da quadra 37-A”;

ESTADO DE MATO GROSSO		COMARCA DE CAMPO NOVO DO PARECIS
CARTÓRIO RUI BARBOSA - 1º OFÍCIO Registro de Imóveis, Títulos e Documentos Bel. José de Arimatéia Barbosa Oficial Registrador		
Matrícula n.º 3.325		Livro 2 Registro Geral
Data: 11 de janeiro de 2006	Ficha n.º 1	

IMÓVEL: Lote urbano 02-B (dois-B), quadra 37-A (trinta e sete-A), com área de 2.316,00 m² (dois mil trezentos e dezesseis metros quadrados), do loteamento denominado “Cidade de Campo Novo do Parecis”, situado nesta cidade e comarca de Campo Novo do Parecis-MT, dentro das seguintes divisas, metragens e confrontações: “Frente: 24,00m (vinte e quatro metros) para a Av. Mato Grosso; Fundos: 24,00m (vinte e quatro metros) para a Quadra 212 do Loteamento Jardim Nossa Senhora Aparecida; Lado Direito: com 96,50m (noventa e seis metros e cinquenta decímetros) para o lote 02-A da quadra 37-A; Lado Esquerdo: 96,50m (noventa e seis metros e cinquenta decímetros) para o lote 03 da quadra 37-A”.

PROPRIETÁRIO: Município de Campo Novo do Parecis, CNPJ/MF 24.772.287/0001-36, com sede à Av. Mato Grosso, 50, centro, nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR: AV.2/M-3.187, Liv. 2-RG, deste RI. Dou fé. O oficial.

AV.1-3.325 - Protoc. 5990 - Liv. 1-C - 11/ janeiro /2006: A requerimento do proprietário, procede-se a esta averbação para constar que a presente matrícula foi aberta em virtude do fracionamento do imóvel constante da matrícula nº 3.187. (Emol.: R\$ 31,10 - Lei 7.550/2001). Dou fé. O oficial.

R.2-3.325 - 23/ agosto /2013: DOAÇÃO. Nos termos da Escritura Pública de Doação, lavrada em 16/ agosto / 2013, no Tabelionato local, Livro nº 23-N, fls. 078/079, amparada na Lei Municipal 1.088/2005, o proprietário já qualificado, doou o imóvel desta matrícula, avaliado para efeitos fiscais em R\$ 254.760,00 (duzentos e cinquenta e quatro mil setecentos e sessenta reais), à **PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MATO GROSSO**, CNPJ/MF nº 03.507.415/0018-92, com sede administrativa na Rua 06, s/nº, Edifício do Ministério Público, Centro Político Administrativo, na cidade de Cuiabá – MT. Consigna na Escritura e apresentação dos seguintes documentos: I) Dispensado de recolhimento do ITCMD, tendo em vista sua não-incidência (art. 5º - I - “a” da Lei 7.850/2002, c/c art. 150, § 2º, da CF); II) Certidão Negativa de Débitos Municipais, expedida em 12/08/2013; III) Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 000422013-10001287, expedida em 19/02/2013 pela Secretaria da Receita Federal do Brasil; IV) Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida em 05/07/2013 pelo Ministério da Fazenda - PGFN/SRFB; V) Emitida **DOI-SRFB**. **CONDIÇÃO:** O imóvel objeto da presente doação, destina-se a construção da sede da Promotoria de Justiça desta comarca de Campo Novo do Parecis - MT, conforme preconiza o art.1º, §1º, da referida Lei Municipal nº 1.088/2005. **PROTOCOLO:** 22.268 - Liv. 1-L, de 23/ agosto /2013. **Emitida DOI-SRFB por esta serventia.** (Isento de emolumentos, nos termos da Lei Estadual nº 7.081/1998). Dou fé. O oficial. Camargo Silva da Silva
Oficial Substituto



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

www.ibr.org.br

AVERBAÇÃO NA MATRÍCULA - LEI 6015/73

- ▶ São os atos efetuados na matrícula do imóvel de forma enumerada e cronológica, relatando a sua história ;
- ▶ São as ocorrências que por qualquer modo, alterem o registro.(Serpa Lopes, em Tratado dos Registro Públicos. V4, pg. 471E,d.Brasilia Juridica,1997;
- ▶ Exemplos: construção/demolição/habite-se/conclusão de obra/compra e venda/ outros.



FUSÃO DE MATRICULA- ART. 234 – LEI 6.015/73

- ▶ Quando dois ou mais imóveis contíguos pertencentes ao mesmo proprietário, constarem de matrículas autônomas, pode ele requerer a fusão destas em uma só, de novo número, encerrando-se as primitivas. (Renumerado do art. 231 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

www.irim.org.br

CANCELAMENTO DA MATRÍCULA

- ▶ Art. 233 - A matrícula será cancelada: (Renumerado do art. 230 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).
- ▶ I - por decisão judicial;
- ▶ II - quando em virtude de alienação parciais, o imóvel for inteiramente transferido a outros proprietários; (ENCERRADA)
- ▶ III - pela fusão, nos termos do artigo seguinte.
(ENCERRADA)
- ▶ IV- Pela averbação de certificação do georrefeenciamento e consequente abertura de uma nova matrícula contendo a correta descrição do imóvel (ENCERRADA- Decreto 5570/05

LEI 6015/73 – CAP VII - REGISTRO

- ▶ **Art. 227** - Todo imóvel objeto de título a ser registrado deve estar matriculado no Livro nº 2 - Registro Geral - obedecido o disposto no art. 176. (Renumerado do art. 224 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).
- ▶ **Art. 228** - A matrícula será efetuada por ocasião do primeiro registro a ser lançado na vigência desta Lei, mediante os elementos constantes do título apresentado e do registro anterior nele mencionado. (Renumerado do art. 225 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).
- ▶ **Art. 229** - Se o registro anterior foi efetuado em outra circunscrição, a matrícula será aberta com os elementos constantes do título apresentado e da certidão atualizada daquele registro, a qual ficará arquivada em cartório. (Renumerado do § 1º do art. 225 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).
- ▶ **Art. 230** - Se na certidão constar ônus, o oficial fará a matrícula, e, logo em seguida ao registro, averbará a existência do ônus, sua natureza e valor, certificando o fato no título que devolver à parte, o que o correrá, também, quando o ônus estiver lançado no próprio cartório. (Incluído pela Lei nº 6.216, de 1975).
- ▶ **Art. 231** - No preenchimento dos livros, observar-se-ão as seguintes normas: (Incluído pela Lei nº 6.216, de 1975).
 - ▶ I - no alto da face de cada folha será lançada a matrícula do imóvel, com os requisitos constantes do art. 176, e no espaço restante e no verso, serão lançados por ordem cronológica e em forma narrativa, os registros e averbações dos atos pertinentes ao imóvel matriculado;
 - ▶ II - preenchida uma folha, será feito o transporte para a primeira folha em branco do mesmo livro ou do livro da mesma série que estiver em uso, onde continuarão os lançamentos, com remissões recíprocas.
- ▶ **Art. 232** - Cada lançamento de registro será precedido pela letra " R " e o da averbação pelas letras " AV ", seguindo-se o número de ordem do lançamento e o da matrícula (ex: R-1-1, R-2-1, AV-3-1, R-4-1, AV-5-1, etc.) (Incluído pela Lei nº 6.216, de 1975).

CANCELAMENTO DO REGISTRO - FONTE: (ANOREG)

- ▶ O cancelamento é o ato que torna sem efeito o lançamento de um registro anteriormente realizado na matrícula imobiliária. O cancelamento do registro é promovido como ato de averbação, ainda que possa alterar a titularidade do direito real sobre o imóvel, devendo ser declarado o motivo determinante do cancelamento (Lei 6.015/1973, art. 167, II, item 2, e art. 248);
- ▶ O registro pode ser cancelado total ou parcialmente (art. 249) Considera-se cancelamento total a supressão integral do registro, enquanto o cancelamento parcial incidirá sobre um efeito ou ato específico constante do registro;
- ▶ Cancelamento por razões voluntárias ocorre quando acordado entre as partes;
- ▶ Cancelamento involuntário ocorre por determinação judicial.

FUSÃO DE MATRICULAS- UNIFICAÇÃO

- ▶ **Art. 235 - Podem, ainda, ser unificados, com abertura de matrícula única: (Incluído pela Lei nº 6.216, de 1975).**
- ▶ **I - dois ou mais imóveis constantes de transcrições anteriores a esta Lei, à margem das quais será averbada a abertura da matrícula que os unificar; (Incluído pela Lei nº 6.216, de 1975).**
- ▶ **II - dois ou mais imóveis, registrados por ambos os sistemas, caso em que, nas transcrições, será feita a averbação prevista no item anterior, as matrículas serão encerradas na forma do artigo anterior. (Incluído pela Lei nº 6.216, de 1975).**
- ▶ **III - 2 (dois) ou mais imóveis contíguos objeto de imissão provisória na posse registrada em nome da União, Estado, Município ou Distrito Federal. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)**
- ▶ **§ 1º Os imóveis de que trata este artigo, bem como os oriundos de desmembramentos, partilha e glebas destacadas de maior porção, serão desdobrados em novas matrículas, juntamente com os ônus que sobre eles existirem, sempre que ocorrer a transferência de 1 (uma) ou mais unidades, procedendo-se, em seguida, ao que estipula o inciso II do art. 233. (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)**
- ▶ **§ 2º A hipótese de que trata o inciso III somente poderá ser utilizada nos casos de imóveis inseridos em área urbana ou de expansão urbana e com a finalidade de implementar programas habitacionais ou de regularização fundiária, o que deverá ser informado no requerimento de unificação. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)**
- ▶ **§ 3º Na hipótese de que trata o inciso III, a unificação das matrículas poderá abranger um ou mais imóveis de domínio público que sejam contíguos à área objeto da imissão provisória na posse.**

Estado de Mato Grosso. A presente Certidão tem por finalidade a **ARRECADAÇÃO** da área por ato do Senhor Presidente do Instituto de terras de Mato Grosso – **INTERMAT**. Fica entretanto reservado o direito de defesa da União se, porventura, ficar constatado prejuízo à Fazenda Nacional. A presente Certidão vai assinada, por mim: Manoel João da Silva , a Chefe da Divisão de Identificação e Fiscalização/SPU/MT, Srtª. Joana Ferreira Leite Neta e o Superintendente do Patrimônio da União no Estado de Mato Grosso Sr. Wilmar Schrader.

Cuiabá, 13 de agosto de 2013

TÍTULO ORIGINÁRIO DO INTERMAT



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

www.irib.org.br



MINISTÉRIO DO PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E GESTÃO
Secretaria do Patrimônio da União-MT
Divisão de Identificação e Fiscalização
Av. Vereador Juliano da Costa Marques, 99 – Jd. Aclimação - Cuiabá/MT 78050-907
spumt@planejamento.gov.br - (65) 3615.2197 – 3615.2268

CERTIDÃO Nº 048

O SUPERINTENDENTE DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO NO ESTADO DE MATO GROSSO, no uso de suas atribuições legais, atendendo solicitação do senhor Presidente do Instituto de Terras de Mato Grosso - **INTERMAT** – feita através do **Ofício nº 229/ARREC/2013**, datado de 26 de junho de 2013, **CERTIFICA**, que conforme pesquisa efetuada nos registros cartográficos e arquivos desta Superintendência, bem como na análise do mapa e memorial descritivo constante do retro mencionado expediente, que a área requerida não consta em nossos registros cadastrais como imóvel perfeitamente identificado, discriminado ou matriculado em nome da União. Encontra-se **FORA** da abrangência da Faixa de Fronteira, e não foi expedido nenhum título definitivo ou provisório, licença de ocupação ou qualquer outro documento de domínio, passado por este Órgão, incidente sobre a área de **2.399,7056 ha**, lote denominado **"FAZENDA COLORADO,"** situado no Município de **CAMPO NOVO DO PARECIS**, no Estado de **Mato Grosso**. A presente Certidão tem por finalidade a **ARRECADAÇÃO** da área por ato do Senhor Presidente do Instituto de terras de Mato Grosso – **INTERMAT**. Fica entretanto reservado o direito de defesa da União se, porventura, ficar constatado prejuízo à Fazenda Nacional. A presente Certidão vai assinada, por mim: Manoel João da Silva , a Chefe da Divisão de Identificação e Fiscalização/SPU/MT, Srtª. Joana Ferreira Leite Neta e o Superintendente do Patrimônio da União no Estado de Mato Grosso Sr. Wilmar Schrader.

Cuiabá, 13 de agosto de 2013

Manoel João da Silva
Matrícula Sisp nº 6119284

Joana Ferreira Leite Neta
Chefe da DIIF/SPU/MT

Wilmar Schrader
Superintendente do Patrimônio da União/MT

MJS/DIIF/SPU/MT

TÍTULO DE PROPRIEDADE DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE

O presente Título de Domínio, só produz seus efeitos legais, após o mesmo ser levado ao Cartório de Registro de Imóveis competente para proceder a matrícula da área supra



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

www.irib.org.br

ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE SECRETARIA DE ESTADO DE ASSUNTOS FUNDIÁRIOS E APOIO À REFORMA AGRÁRIA

TITULO DE PROPRIEDADE

Título de Propriedade que o Estado do Rio Grande do Norte confere por sua Secretaria de Estado de Assuntos Fundiários e Apoio à Reforma Agrária – SEARA, a José Francisco da Silva.

O ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE, através da Secretaria de Estado de Assuntos Fundiários e Apoio à Reforma Agrária - SEARA, criada pela Lei complementar 262, de 29 de dezembro de 2003, regulamentada através do Decreto 18.310, de 23 de junho de 2005 e, no disposto da Lei que dispõe sobre o regime jurídico das terras públicas estaduais nº 5.816, de 07 de outubro de 1988, e no seu regulamento nº 11.030, de 02 de julho de 1991, assistido pelo MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO-MDA/SECRETARIA DE REORDENAMENTO AGRÁRIO-SRA, nos termos do Convênio 154/05 celebrado em 04.01.2006, entre o ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE e o MDA/SRA, neste ato representado pelo Secretário de Estado da Secretaria de Assuntos Fundiários e Apoio à Reforma Agrária, Sr. FRANCISCO CANINDÉ DE FRANÇA, brasileiro, casado, Portador do CPF nº 473.897.534-04, endereço institucional na Av. Nascimento de Castro, 2091 – Morro Branco – Natal – RN, e considerando a implementação dos requisitos estabelecidos na legislação aplicável à matéria, CONFERE o presente Título de Domínio de Propriedade com área de 7,7366 hectares a José Francisco da Silva, brasileiro(a), casado(a), CPF: 664.194.254-68, no imóvel denominado SÍTIO SACO DA LUIZA, destacado do Patrimônio Público da SEARA, da Gleba São Vicente, conforme Planta e Memorial Descritivo que integram este Título.

Estando matriculada sob nº 810, livro nº 2-E - folhas 186, de 04/02/09, cartório de Registro de Imóvel de São Vicente, Comarca de Florânia, Processo Administrativo nº 385792/2008-4, em nome da Secretaria de Estado de Assuntos Fundiários e Apoio à Reforma Agrária – SEARA.

E para constar, o presente instrumento foi lavrado em duas vias, de igual teor e forma, que vão assinadas pela Governadora do Estado, Secretário de Assuntos Fundiários e Apoio à Reforma Agrária – SEARA, Donatário e testemunhas abaixo.

O presente Título de Domínio, só produz seus efeitos legais, após o mesmo ser levado ao Cartório de Registro de Imóveis competente para proceder a matrícula da área supra.

WILMA MARIA DE FARIA
Governadora do Estado

FRANCISCO CANINDÉ DE FRANÇA
Secretário de Estado da SEARA

DONATÁRIO

Testemunhas:

Anayde Carolina da Silva Targino Gomes
CPF: 057.227.424-65

Valdemir Sales Dantas
CPF: 199.775.954-20

**REGISTRO DE IMÓVEIS**

PORTO SEGURO - BAHIA

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL - ANO 1991

Vivaldo Affonso do Rêgo
VIVALDO AFFONSO DO RÊGO
 OFICIAL TITULAR

MATRÍCULA N.º 13.963 DATA: 21 de fevereiro de 1991 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

IMÓVEL: TERRENO URBANO, situado à Rua 15 de Novembro, antiga Rua Projetada, no lugar denominado "Nova Cabrália", na Cidade de Santa Cruz Cabrália (BA); com a área total de 1.600,00m² (hum mil e seiscentos metros quadrados); limitando-se ao Norte (50,00 metros), ao Sul (50,00 metros) com terrenos do Município, a Leste com a Rua 15 de Novembro (32,00 metros) e a Oeste com terreno do Município (32,00 metros). Cadastrado na Prefeitura Municipal sob número 01.02.029.0112.001. PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE SANTA CRUZ CABRÁLIA. TÍTULO // AQUISITIVO: Lei nº 691 de 13 de setembro de 1906, registrada sob nº 01 da Matrícula nº 11.267 livro 2 neste Cartório Imobiliário. O Escrevente Autorizado:

R.01-13.963:- Porto Seguro, 21 de fevereiro de 1991. Contrato de Aforamento, expedido pela Prefeitura Municipal de Santa Cruz Cabrália (BA), em data de 13 de setembro de 1990 do livro nº 002 fls. 1.550 e vº; PELO QUAL o MUNICÍPIO DE SANTA CRUZ CABRÁLIA, representado por seu Prefeito, Sr. Filogônio Santos de Alcântara; TRANSMITIU ao Sr. JOSÉ DE ARIMATÉIA BARBOSA, brasileiro, casado, advogado, residente e domiciliado na Cidade de Santa Cruz Cabrália (BA), com CIC nº 126.169.236-53, todo direito, domínio útil, ação e posse que possuía no imóvel objeto desta matrícula, respeitadas as cláusulas e condições / expressas no mencionado Contrato de Aforamento. Foi apresentada a Certidão de Cadastro da Prefeitura Municipal, datada de 19-11-1990, a qual fica em arquivo. O Escrevente Autorizado:

R.02-13.963:- Porto Seguro, 21 de fevereiro de 1991. Escritura pública de compra e venda, lavrada no livro nº 108 fls. 80 e vº nº 9.466 de 19 de janeiro de 1989 do Cartório de Notas desta Cidade de Porto Seguro (BA); PELA QUAL o MUNICÍPIO DE SANTA CRUZ CABRÁLIA, representado por seu Prefeito, Sr. Filogônio Santos de Alcântara, autorizado pela Lei nº 68 e Decreto nº 38 ambos de 24-07-1973 da Egrégia Câmara de Vereadores do Município de Santa Cruz Cabrália (BA); V E N D E R A ao Sr. JOSÉ DE ARIMATÉIA BARBOSA (acima qualificado); pelo preço de NCz\$ 90,00 o DOMÍNIO DIRETO do imóvel objeto desta matrícula. O Escrevente Autorizado:

REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS
PORTO SEGURO - BAHIA
 Vivaldo Affonso do Rêgo - Oficial
 Ronaldo César Monteiro Torres - Escrevente

CERTIFICO E DOU FE, que a presente cópia é reprodução autêntica da Matrícula nº 13.963 extraída por processo reprográfico, nos termos do § 1º do Artigo 19 da Lei 6.015 de 31/12/1973. CERTIFICO mais que o imóvel objeto da presente certidão está LIVRE DE ÔNUS REAIS bem como inexistente qualquer registro de citação de ação real ou pessoal reipersecutória, penhoras, arrestos ou sequestros sobre o mesmo imóvel.

PORTO SEGURO (BA) 13 / ABRIL 1991

TRANSMISSÃO DE PROPRIEDADE PÚBLICA PARA O PARTICULAR- IMÓVEL POSSUIDO POR AFORAMENTO



TÍTULO JUDICIAL

- ▶ A especialidade objetiva determina que todo imóvel objeto de registro deve estar precisamente descrito, na forma exigida pela lei. O art. 176 da Lei de Registros Públicos especifica quais componentes são obrigatórios na individualização dos imóveis.
- ▶ O princípio da especialidade subjetiva determina que as partes constantes do ato ou negócio jurídico têm que estar perfeitamente determinadas e identificadas com todos os requisitos que a lei determina. A qualificação dos sujeitos participantes do ato registrado deverá estar perfeitamente descrita, tanto na matrícula quanto nos títulos apresentados no cartório para ingresso no fôlio real por atos de registro, e obedece aos requisitos previsto no art. 176 da Lei de Registros Públicos.



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

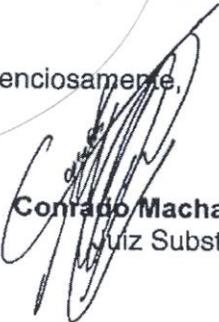
www.irim.org.br

TÍTULO JUDICIAL

Senhor(a) Tabelião(ã):

Venho através do presente requisitar a Vossa Senhoria que providencie o cumprimento da sentença proferida nos autos supra identificados e cuja cópia segue anexa como parte integrante do presente ofício.

Atenciosamente,


Conrado Machado Simão
Juiz Substituto

ISTO POSTO, JULGO PROCEDENTE A PRESENTE AÇÃO, COM BASE NO ART. 269, I DO CPC, para o fim de declarar a nulidade da procuração (registrada no Livro 10, folhas 34 verso do Serviço Notarial e Registral da comarca de Colíder-MT, município de Itaúba-MT. A emissão teria ocorrido em 06 de junho de 1998, e o outorgado seria Tito Lívio Alves Guimarães). Por via de consequência direta, declaro a nulidade da Escritura Pública de Compra e Venda efetivada no 3º Serviço Notarial e Registral das Pessoas Naturais de Cuiabá-MT, no livro 192-A, fls. 194/196, em 13/07/1998.

Notifique-se o Cartório de Itaúba-MT e o 3º Serviço Notarial e Registral das Pessoas Naturais de Cuiabá-MT a respeito da presente decisão.

Notifique-se o Cartório de Registro de Imóveis de Tangará da Serra-MT, vez que o cancelamento da Escritura Pública de Compra e Venda descrita acima afeta diretamente os registros das matrículas de n. 15688 e 15296.

Com relação à empresa Fertilizantes Centro Oeste, julgo extinta a presente ação, sem julgamento de mérito, na forma do art.


Dr. Cassio Luis Furim



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

www.irib.org.br

TÍTULO JUDICIAL

Ilmo. Sr. Oficial,

MILENA RODRIGUES DA SILVA, brasileira, solteira, advogada, inscrita no CPF/MF sob n. 972.512.231-20, e OAB/MT sob n. 15.446, com escritório situado na Rua Dourados, n. 341, Centro, no município de Brasnorte/MT, vem, por meio do presente, **REQUERER** o cumprimento da ordem exarada nos autos do Processo n. 122/2005 (Cód. 16987) da Vara Única da Comarca de Brasnorte/MT, onde o douto juiz desta determinou o **CANCELAMENTO da matrícula n. 3.027, deste RGI**, por constatação de fraude na escritura pública que originou a venda em favor de Alceu Elias Feldmann e outros.

Para tanto, segue em anexo cópia da sentença, certidão de trânsito em julgado, petição do advogado e despacho final da ordem.

Nestes Termos,
Pede e espera deferimento.

Brasnorte/MT, 13 de abril de 2016.


MILENA RODRIGUES DA SILVA
OAB/MT 15.446¹

AV.14-3.027 - 09/ junho /2016: CANCELAMENTO DO REGISTRO DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA - Em cumprimento ao Ofício n. 329/2016, datado de 09/maio/2016, documento recebido através do Malote Digital, código de rastreio 81120162008347, em 09/maio/2016, expedida pelo Juiz Substituto de Direito da Vara Única da Comarca de Brasnorte - MT, Processo nº 927-04.2005.811.0100, cód.16987 - Ação proposta por Roland Horst Peters e Carmem Maria Peters contra Alceu Elias Feldmann, Ana Aparecida de Almeida Feldmann, Lívio José Andrighetti, Clélia Viero Andrighetti, Anton Keller, Elisabeth Keller, Daniel Cardoso da Silva, ADM Exportação e Importadora S/A e Fertilizantes Centro Oeste LTDA, averba-se, para todos os efeitos e fins de direito, o cancelamento do registro referido na AV.02 da presente matrícula. PROTOCOLO: 29.780 - Liv. 1-P, de 08/ junho /2016. (Emol./Selo: R\$ 11,10 - ASI 80460). Dou fé. O oficial.



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

www.irib.org.br

INDICADOR: DISCUSÃO SOBRE O PROCESSO DE RECONHECIMENTO DA POSSE:

- ▶ 1. Foi dito que se observa que o processo de regularização fundiária feita pelos estados é menos claro que o processo de reconhecimento de posse feito pela esfera federal. Ao comparar, os processos municipais, verifica-se que a situação é ainda pior.
- ▶ 2. Os representantes da SPU afirmam que os instrumentos são utilizados e são claros, mas nem sempre a capacidade de atender a demanda é suficiente.



Grupo de
Governança
de Terras
UNICAMP



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

www.irib.org.br

CONCLUSÃO DO GRUPO DE ESTUDOS - UNICAMP:

- ▶ Formas não documentais de evidências são usadas para obter o reconhecimento de uma reivindicação de propriedade, juntamente com outros documentos (p. ex.: receitas fiscais ou notas de compra informais), quando outras formas de evidências não estão disponíveis. Têm praticamente o mesmo poder que os documentos fornecidos.
- ▶ JUSTIFICATIVA:
- ▶ Foi dito que a legislação brasileira permite utilizar outras evidências ao lado daquelas descritas acima. São consideradas, por exemplo: provas testemunhais,

CURSO SOBRE REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS PÚBLICOS

III – CADASTRO E REGISTRO.



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

www.irim.org.br

TEXTOS BÍBLICOS- LEGISLAÇÃO MOSAICA- SOBRE A POSSE/PROPRIEDADE/CADASTRO

“Não mudes o limite de teu próximo, que limitaram os antigos na tua herança, que possúes na terra, que te dá o Senhor teu Deus para a possúes “

Dt. Cap19, Vers14.



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

www.ibr.org.br

O PRIMEIRO CADASTRO DE NAPOLEÃO-ANO: 1.804

"Um bom Cadastro de Parcelas será o complemento do meu Código Civil para arquivar uma ordem sistemática nas propriedades de terras. É importante, que as plantas sejam corretas, para servir para a definição dos limites das propriedades e para assim evitar futuros litígios..,"

Napoleão Bonaparte, início do século XIX. (tradução livre)



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

www.irib.org.br

LEI FEDERAL N. 5.868/1972

Cria o Sistema Nacional de Cadastro Rural, e dá outras providências.

- ▶ **Artigo 1º – SNCR;**
- ▶ **Artigo 2º – novas hipóteses para prestar declaração de cadastro;**
- ▶ **Artigo 8º – nulidade pela inobservância da fração mínima de parcelamento.**



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

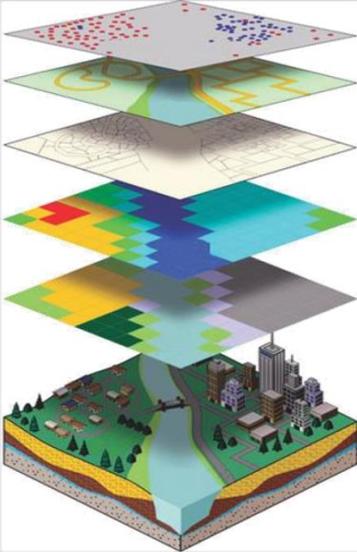
www.irim.org.br

CADASTRO – REGISTRO – TRANSFORMAÇÃO-SRI

- ▶ SINTER - Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais.
- ▶ Banco de dados espaciais, equivalente ao livro 2 RGI, produzido pelos Serviços de Registros Públicos.
- ▶ Fluxos de dados cadastrais de imóveis urbanos e rurais, produzidos pela União(CNIR) e Municípios (CTMS) - Cadastros Territoriais Multifinalitários).

1º SEMINÁRIO NACIONAL
**REDE DE GESTÃO INTEGRADA DE
INFORMAÇÕES TERRITORIAIS**

REGISTRO ELETRÔNICO - INTEGRAÇÃO ENTRE REGISTRO E CADASTRO
COMBATE À CORRUPÇÃO E LAVAGEM DE DINHEIRO - GARANTIA DO
CRÉDITO



7 a 9 de outubro de 2013
Auditório do Ed. Camilo Cola - SAS Quadra 6, Bloco J, Lote 3
Brasília - DF

The diagram illustrates a multi-layered structure of territorial information. It consists of several horizontal layers stacked vertically. The top layer is a flat surface with scattered red and blue dots. Below it is a layer with green and yellow patterns. The next layer shows a grid of yellow and white squares. The fourth layer is a colorful, abstract pattern of green, blue, and yellow. The fifth layer is a grid of yellow and white squares. The bottom layer is a 3D cutaway view of a city and rural landscape, showing buildings, trees, and terrain. The layers are connected by vertical lines, suggesting a flow of information or data integration between different levels of detail and representation.

- ▶ Fonte: Receita Federal/Ministério da Fazenda



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

www.ibr.org.br

CADASTRO - REGISTRO

- ▶ GT/2013-SRF/INCRA/IRIB para discutir o SINTER.

Fundamento legal: CNJ-n 47/2015 e do Decreto 8.764 / 16 RE-art. 41 da Lei Lei nº 11.977 / 99, que instituiu o Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais, administrado pela RFB, visando integrar em um banco espaciais o fluxo dos dados jurídicos (SRI) aos fiscais (RFB)



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

www.irim.org.br

BASE LEGAL DOS CADASTROS

- ▶ O cadastro fundiário rural brasileiro é centralizado e administrado pelo Governo Federal, junto ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA
- ▶ INCRA faz a gestão do Sistema Nacional de Cadastro Rural (SNCR), nos termos do artigo 3º do Decreto nº 72.106, de 18/4/1973.
- ▶ A Lei nº 10.267/2001 institui o CNIR como cadastro geral, que está sendo construído em conjunto entre o INCRA e a Receita Federal. Associado a este estarão obrigatoriamente o SNCR e o CAFIR e facultativamente, os demais cadastros.



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

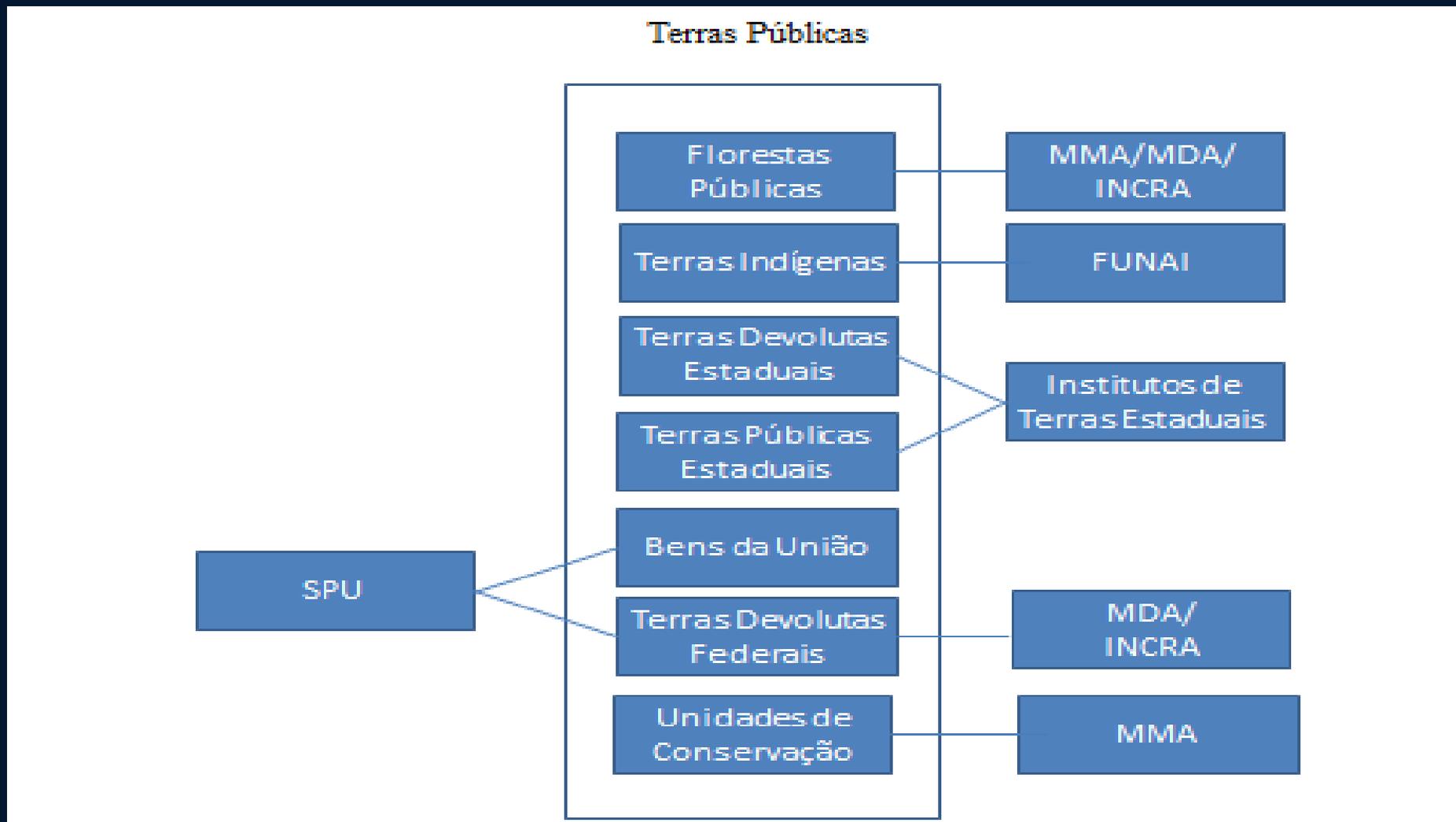
www.irim.org.br

PRINCIPAIS QUESTÕES A ENFRENTAR NOS CADASTROS

- ▶ **Limitar de forma efetiva a possibilidade de se regularizar posses em terras públicas** – A posse por si só já representa uma espécie de sobreposição, portanto sua existência dificulta o cadastro. O Estado deve promover ações de regularização fundiária e ações discriminatórias para identificação as terras devolutas, integrando-as ao patrimônio público.
- ▶ **Os Cadastros estão em órgãos de nível hierárquico equivalente** – os vários cadastros existentes no país se encontram em ministérios com a poderes e obrigações de mesmo nível, fazendo com que a integração seja impossibilitada pois um ministério não tem poder para exigir informações do outro.

TERRAS PÚBLICAS – CADASTRO INEXISTENTE-

FONTE: PROFESSOR BASTIAAN REYDON E EQUIPE DE PESQUISADORES-UNICAMP

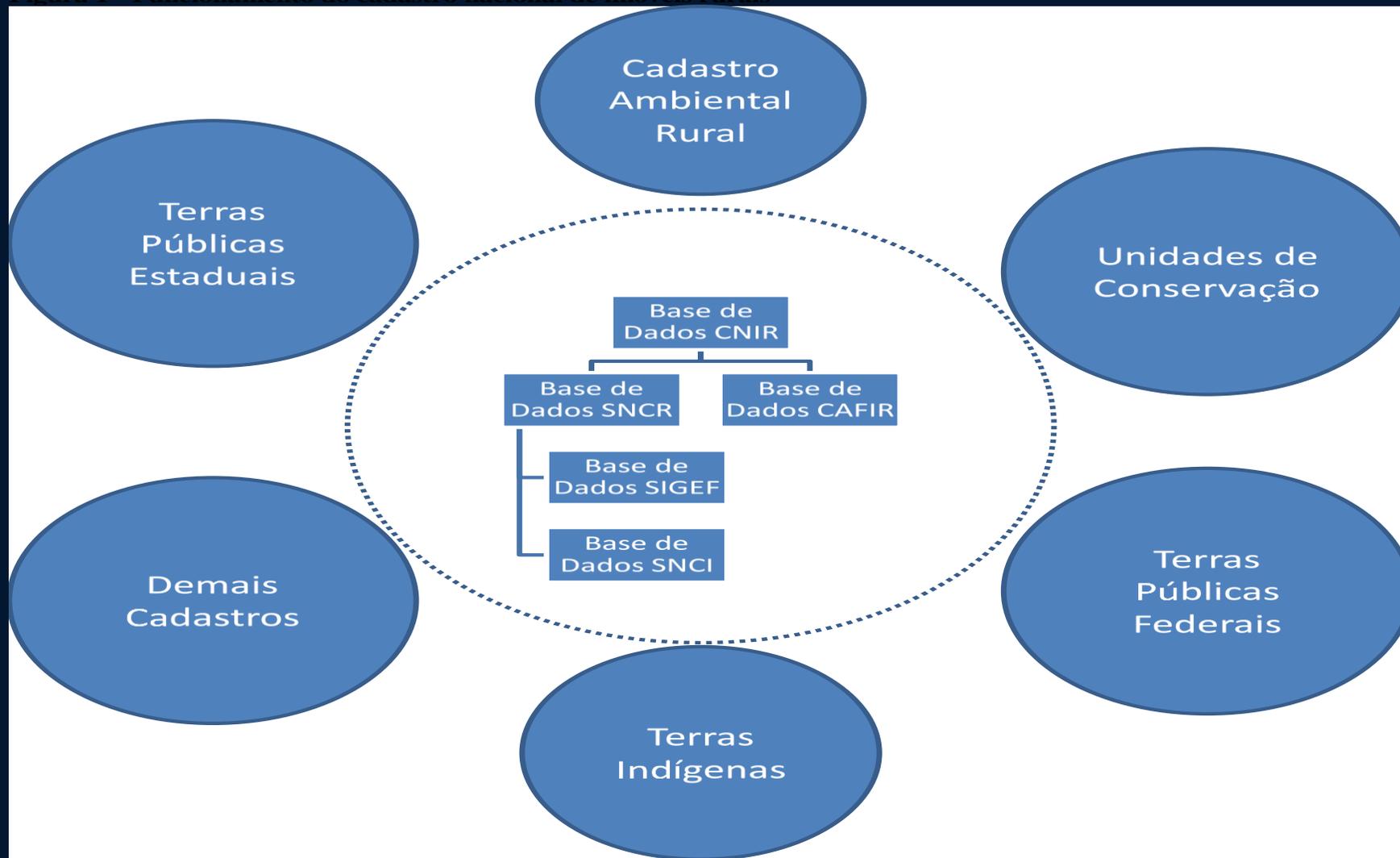


PROPOSTA DE INTEGRAÇÃO DE CADASTROS FUNDIÁRIO COM BASE NOS EXISTENTES

FONTE: PROFESOR BASTIAAN

REYDON E SUA EQUIPE DE PESQUISADORES

Figura 1 - Funcionamento do cadastro nacional de imóveis rurais



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

www.irib.org.br

SEGURANÇA JURÍDICA- CADASTRO

CADASTRO: Reflexo de uma realidade em constante movimento. Sua manutenção requer um perfeita gestão de dados (Luis Bachiller - Gerente Regional de Cadastro – Espanha)

Na Espanha, onde há o mais completo modelo de coordenação cadastro - registro, foi aperfeiçoado ao longo de 200 anos, somente com a extinção do feudo

(Don Fernando Mendez – Registrador español)



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

www.irib.org.br

CONCEITO – PROPRIEDADE-REGISTRO IMOBILIÁRIO

- ▶ Ao contrário de outras codificações, o Código Civil Brasileiro não apresenta um conceito de propriedade. Limita-se a descrever seus elementos constitutivos, quando diz, em seu art. 1.228.
- ▶ *Dúvida não há de que no Brasil, a propriedade, torna-se juridicamente constituída, quando registrada no RGI, junto à matrícula do respectivo imóvel.*

TALÃO N. 46

PAG. Nº 190

CARTÓRIO DO 1.º OFÍCIO
-- JUDICIAL E NOTAS --
REGISTRO DE IMOVEIS
ARGENTIRO TEIXEIRA DA SILVA
ESCRIVÃO PÚBLICO
REPUBLICA DOS ESTADOS UNIDOS DO BRASIL
MUNICIPIO DE CONSELHEIRO PENA
ESTADO DE MINAS GERAIS

REGISTRO DE IMOVEIS
Oficial: *Argemiro Teixeira da Silva*
MUNICIPIO E COMARCA DE
CONSELHEIRO PENA
ESTADO DE MINAS GERAIS

Certifico que a fls. Cento e cinquenta e cinco --- do livro n. Treis-G
foi transcrito --- sob o numero OITO MIL E SETECENTOS - (8.700) ---
o Título de Venda de Terras Devolutas Imóvel RURAL, constituído de uma área
de terrenos legítimos, com 1.552.500,00 ms. (hum milhão, quinhentos e cin-
quenta e dois mil e quinhentos metros quadrados), dividindo, ao norte, com
José Gonçalves de Freitas, com João Raimundo de Paula e com Lucas de Souza
Prado; a léste, com êste último, com Aurora, Maria e Filomena Ferreira da Sil-
va; ao sul, com Sebastião José Lemos, pedreira em terrenos do Estado, com
José Batista de Souza e com João Batista Pereira e a oeste, com Francisco Ger-
mano Pereira, com Delfino Crispim Tomaz e com José Gonçalves de Freitas.---



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

www.trib.org.br

LEI FEDERAL N. 6.739/1979- DISPÕE SOBRE A MATRÍCULA E O REGISTROS DE TERRAS PÚBLICAS .

Artigo 8ºA – Retificação administrativa de matrícula, registro ou averbação, quando a alteração da área ou dos limites do imóvel importar em transferência de terras públicas;

Artigo 8ºB – cancelamento de matrícula, quando terras públicas foram objeto de apropriação indevida por quaisquer meios.
-Administrativamente não está pacificado este entendimento ACO-STF/PA :30.223 cancelamento administrativo de matrículas.

PARTICULARES PODEM DISCUTIR POSSE DE IMÓVEL LOCALIZADO EM ÁREA PÚBLICA

- ▶ Aos particulares que ocupam terras públicas sem destinação específica é permitido o pedido judicial de proteção possessória. A possibilidade não retira o bem do patrimônio do Estado, mas reconhece a posse do particular, que garante a função social da propriedade e cristaliza valores constitucionais como a dignidade da pessoa humana, o direito à moradia e o aproveitamento do solo.
- ▶ Para o ministro Luis Felipe Salomão, a posse deve expressar o aproveitamento concreto e efetivo do bem para o alcance do interesse existencial, “tendo como vetor de ponderação a dignidade da pessoa humana, sendo o acesso à posse um instrumento de redução de desigualdades sociais e justiça distributiva”.
- ▶ Fonte: Assessoria de Imprensa do TJS -Esp 1.296.964 REsp 1.296.964

DIREITOS REAIS

- ▶ Art. 1.225, I do Código Civil: propriedade;
- ▶ O diploma legal supra, além da propriedade, elenca vários outros direitos reais, cuja aquisição depende do correspondente registro imobiliário.
- ▶ Por hora nos interessa apenas a aquisição da propriedade pelo REGISTRO do título (arts. 1245 a 1247 do CC).



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

www.irim.org.br

CADASTRO E REGISTRO

- ALGUNS MODELOS -

- ▶ **Brasil** ... interligação ainda precária;
- ▶ **Alemanha** ... interligados a mais de 100 anos;
- ▶ **Holanda** ... uma única instituição;
- ▶ **Austria** ... separados, usando um único sistema de banco de dados centralizado;
- ▶ **Suiça** ... Cartório cadastral (privado);
- ▶ **Espanha**- Coordenados: Cadastro e Registro;
- ▶ **Perú** e muitos outros países da América do Sul e Caribe-em desenvolvimento;

DIFERENÇAS REGISTRO E CADASTRO NO BRASIL

	Registro	Cadastro
Definição	Cuida do direito constitucional da propriedade privada e os demais direitos ligados ao bem imóvel;	Tem interesse específico de inventariar dados para diferentes fins;
Objetivo	Sua finalidade é constituir um direito legal ao indivíduo;	Sua finalidade é política-administrativa para atingir objetivos que melhorem a forma de gerência estatal;
Metodologia	Registra os imóveis qualificados pela existência de um proprietário;	Cadastra os imóveis e outras informações associadas a ele havendo ou não direitos incidentes sobre ele;
Tipo de direito	Constitui direito real ao proprietário;	Não reconhece direito de propriedade;
Execução	Atribuição do poder judiciário, através dos cartórios de registro de imóveis;	É atribuição do poder executivo através dos órgãos da administração fundiária
Legalidade	Fornece publicidade e legalidade a aquisição do imóvel.	Fornece informações consolidadas do imóvel cadastrado.

Fonte: Grupo de Governança de Terras -Unicamp

CONSTATAÇÕES E INQUIETUDES

- ▶ Inexiste no Brasil uma Lei Nacional de Cadastro, obrigando o recadastramento com a conseqüente criação de um Registro Nacional das Terras Rurais. Esse certamente distinguiria as terras públicas das privadas, localizando as primeiras.
- ▶ Salvo o cadastramento, unilateral, elaborado pelo INCRA, tão somente para fins de tributação (ITR), que deveria ser técnico, segundo o Estatuto da terra, existem outros tantos elaborados pelos diversos órgãos da União , Estaduais e Municipais, que não se conectam.
- ▶ Tribunal de contas da União (TCU)- Acórdão 1.942/15- Determina que todos os órgãos com terras públicas devem entrar no SNCR para fazer a adequação e construir o cadastro.

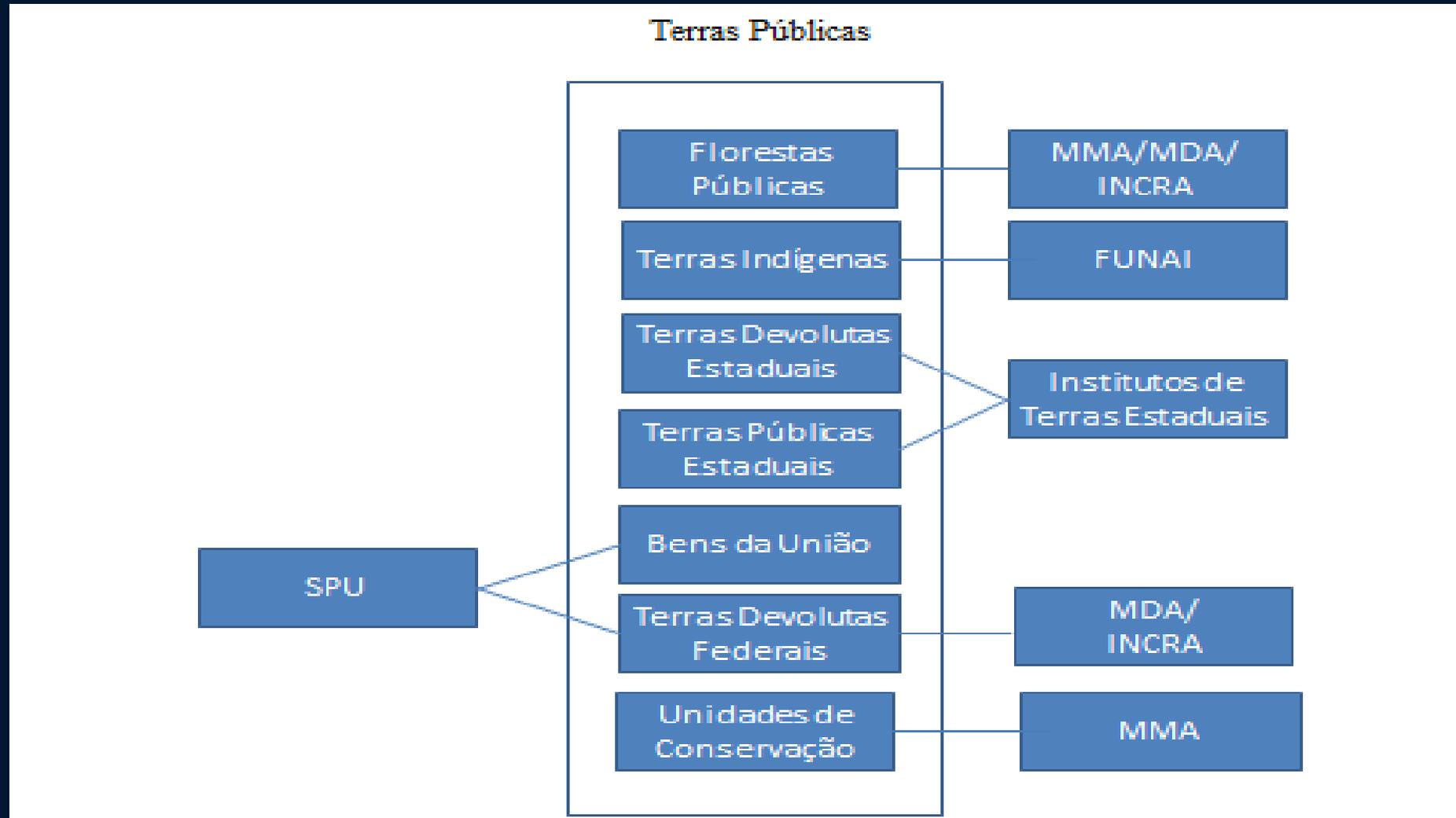


Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

www.ibr.org.br

TERRAS PÚBLICAS – CADASTRO INEXISTENTE-

FONTE: PROFESSOR BASTIAAN REYDON E EQUIPE DE PESQUISADORES-UNICAMP



LEGISLAÇÃO - PROPRIEDADE REGISTRO NA ATUALIDADE

- ▶ Várias são as normas jurídicas dispendo sobre o direito real de **propriedade**:
- ▶ CF/88, art. 5º, inc. XXII: “É garantido o direito de **propriedade**”;
- ▶ Código Civil, art. 1225 : trata dos direitos reais, dentre os quais está a **propriedade**;
- ▶ Diante, art. 1228 e ss. identifica o que é o direito de **propriedade**, sua aquisição etc.

SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA- ART. 198 - LEI 6.015/73

- ▶ Havendo exigência a ser satisfeita, o oficial indicá-la-á por escrito. Não se conformando o apresentante com a exigência do oficial, ou não a podendo satisfazer, será o título, a seu requerimento e com a declaração de dúvida, remetido ao juízo competente para dirimí-la.

SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA NO MUNICÍPIO DE CAMPO NOVO DO

PARECIS -MT



FL. Nº 51

autos nº: 208/91.

ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE Tangará da Serra

Vistos, etc.,....

O Município de Campo Novo do Parecis, entidade de direito público, via de seu Ilustre Prefeito Municipal, com fundamento na Lei nº. 6.015/73, vem de SUSCITAR DÚVIDA, em razão da negativa de abertura de matrícula e registro, de imóvel, transferido da Comarca de Diamantino, para esta Comarca via de suas circunscrições imobiliárias.

Alega que, adquiriu por doação, do INCRA, em 18/01.84, o domínio de um imóvel denominado 'patrimônio de Campo Novo', com cláusula obrigatória de, mediante loteamento, ser criado o povoado de Campo Novo; O imóvel foi registrado sob o nº. 15.681, em cuja matrícula, posteriormente houve o registro do loteamento, tudo em nome do município de Diamantino-MT; Em, 04 de julho de 1988, pela Lei nº: 5.315, foi criado o Município de campo Novo do Parecis, e via da Lei nº: 5.552/89, foi incorporado ao Município de Tangará da Serra-MT; Com vistas a regularização do imóvel, protocolou junto ao Cartório do 1º Ofício, desta Comarca, pedido de registro e abertura de matrícula única e posterior averbação, do loteamento de Campo Novo, requerendo também a averbação da Lei criadora do Município e sua Lei Orgânica que lhes confere o domínio do imóvel loteado; Por ofício de 25.04.91, o Escrivão titular do Registro de Imóveis, comunica que deixou de proceder os atos, por ser ilegal e irregular, tendo chegado a tal conclusão, por consultas a Corregedoria Geral da Justiça do Estado de Mato Grosso, e ao Instituto de Registros Imobiliário do Brasil, juntando cópias destas consultas;

GTJ.02171



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

www.irib.org.br

LIVRO Nº _____

FOLHAS Nº 094

54

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



ESTADO DE MATO GROSSO COMARCA DE TANGARÁ DA SERRA
CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

Rua Sebastião Barreto, 153 - Fone: 726-1638 - Cep 78300 - Tangará da Serra - Mato Grosso

Antonio Quim de Almeida
Tabellão e Oficial

Cont. ... 03

1º) - Não foi feito à averbação da declaração legal da passagem do imóvel rural para a zona urbana, nos termos do art. 246 da Lei de Registros Públicos;

2º) - A Averbação ou Registro da Lei nº 5.315 de 04.07.88, que criou o Município de Campo Novo do Parecis;

3º) - A Averbação ou Registro da Lei nº 5.552 que incorporou o Município de Campo Novo do Parecis à Comarca de Tangará da Serra;

4º) - A Averbação da Lei Orgânica que confere ao Município de Tangará da Serra o domínio do loteamento do Município de Campo Novo do Parecis.

Caso nosso entendimento não fosse este, estaríamos indo contra os artigos 169 § 1º e 170 da Lei nº 6.015 de 31.12.73.

Finalmente, a partir do R.2 da Matrícula nº 15.681, passou cada área ser autônoma, conforme art. 18 da Lei 6.766 de 19.12.79. Portanto a matrícula acima é formada de 29 folhas, composta de 2.339 lotes, tanto é verdade, que às fls. 28 e 50 em anexo, já foram vendidos ou doados 13 lotes, pela Prefeitura Municipal, tornando abertas as matrículas individuais.

Ainda, quanto ao mapa do loteamento que não anexaram no presente feito, temos a esclarecer que o apresentado ao Oficial do Cartório de Tangará da Serra, não está

FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Defende-se que não somente a propriedade privada da terra cabe intrinsecamente uma função social, esta vale, tendo por base princípios como a dignidade da pessoa humana, direito a um ambiente saudável, e outros, que a propriedade dentre elas as terras devolutas, tenham destinação focada na função social da propriedade, significando que a união há de dar destino útil e necessário a esses bens que são de todos.



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

www.ibr.org.br

FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE ESTADO/PARTICULAR

- ▶ Lei 8.629/ 1993
- ▶ Art. 9º A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo graus e critérios estabelecidos nesta lei, os seguintes requisitos:
 - ▶ I - aproveitamento racional e adequado;
 - ▶ II - utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;
 - ▶ III - observância das disposições que regulam as relações de trabalho;
 - ▶ IV - exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores;
- ▶ Lei de introdução ao Código Civil;
- ▶ Art. 5º: Na aplicação da lei, o juiz atenderá aos fins sociais a que ela se dirige e às exigências do bem comum

FUNÇÃO SOCIAL – ESTATUTO DA TERRA

- ▶ Lei 4.504/1964
- ▶ Art. 12. À propriedade privada da terra cabe intrinsecamente uma função social e seu uso é condicionado ao bem-estar coletivo previsto na Constituição Federal e caracterizado nesta Lei.
- ▶ Art. 97. Quanto aos legítimos possuidores das terras devolutas federais ...o IBRA (INCRA/MDA) promoverá a discriminação das áreas ocupadas por posseiros, para progressiva regularização de suas condições de uso e posse da terra, providenciando, nos casos e condições previsto nesta lei, a emissão dos títulos de domínio.
- ▶ Quanto as terras devolutas estaduais, nossa legislação mantém-se silente.
- ▶ Por que não seguir o exemplo federal, a exemplo do Amazônia legal e outros com idêntica finalidade.

FUNÇÃO SOCIAL – ESTATUTO DA TERRA

- ▶ Lei 4.504/1964
- ▶ Art. 2º É assegurada a todos a oportunidade de acesso à propriedade da terra, condicionada pela sua função social, na forma prevista nesta Lei.
- ▶ § 1º A propriedade da terra desempenha integralmente a sua função social quando, simultaneamente:
 - ▶ a) favorece o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores que nela labutam, assim como de suas famílias;
 - ▶ b) mantém níveis satisfatórios de produtividade;
 - ▶ c) assegura a conservação dos recursos naturais;
 - ▶ d) observa as disposições legais que regulam as justas relações de trabalho entre os que a possuem e a cultivem.

FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE ESTADO/PARTICULAR

- ▶ CF art. 184 § 1º desapropriação, imóvel rural
- ▶ Para fins de reforma agrária
- ▶ CF art. 5º, XXIII, atendimento, propriedade
- ▶ CF art. 185, p. u. propriedade produtiva; normas
- ▶ V. LC 76/1993 (Procedimento contraditório especial para o processo de desapropriação de imóvel rural por interesse social)



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

www.ibr.org.br

FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE ESTADO/PARTICULAR

- ▶ Lei 8.629/ 1993
- ▶ Art. 9º A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo graus e critérios estabelecidos nesta lei, os seguintes requisitos:
 - ▶ I - aproveitamento racional e adequado;
 - ▶ II - utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;
 - ▶ III - observância das disposições que regulam as relações de trabalho;
 - ▶ IV - exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores;
- ▶ Lei de introdução ao Código Civil;
- ▶ Art. 5º: Na aplicação da lei, o juiz atenderá aos fins sociais a que ela se dirige e às exigências do bem comum

CURSO SOBRE REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS PÚBLICOS

**IV – REGISTRO ELETRONICO.
- GEORREFERENCIAMENTO.**



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

www.irim.org.br

REGISTRO ELETRÔNICO

- ▶ Os Serviços de registros públicos , disponibilizarão à administração pública federal seu banco de dados que identifiquem a situação jurídica do imóvel, do título ou do documento registrado
- ▶ Manual de operação será elaborado por comitês temáticos, instituídos pela SRFB
- ▶ Um ano será o prazo de carência para o início do envio das informações, contados a partir da elaboração do citado manual.

REGISTRO ELETRÔNICO

- ▶ Em 2013, por iniciativa da Receita Federal, foi apresentado para debate o Projeto Rede de Gestão Integrada de Informações Territoriais, objetivando a interação entre os diversos órgãos do Poder Público.
- ▶ Reuniões foram realizadas pelos Grupos de trabalho em número de 13, culminando com a regulamentação, pelo CNJ, do capítulo II, a Lei nº 11.977/99, criadora do registro eletrônico.
- ▶ Doravante, uma vez implantado o registro eletrônico em todas as Unidades Federativas espera-se que a proposta contida no aludido Projeto ganhe força e vigor, qual seja combater a corrupção e a lavagem de dinheiro, regularização fundiária, maior segurança jurídica da propriedade, tendo em vista a tão sonhada interconexão das bases de dados dos imóveis urbanos e rurais, hoje armazenados de forma isolada pelos diversos órgãos governamentais.

REGISTRO ELETRÔNICO

- ▶ SINTER- Decreto 8.764, de 10/05/2016
- ▶ Regulamentou o art. 41 da lei 11.977/09
- ▶ Objetivo: Integrar em um banco de dados espaciais, o fluxo dinâmico de dados jurídicos produzidos pelos serviços de registros públicos ao fluxo de dados fiscais, cadastrais e geoespaciais de imóveis urbanos e rurais, produzidos pela União, Estados, pelo Distrito Federal e pelos municípios.

APLICABILIDADE DA LEI DO GEORREFERENCIAMENTO NO SRI

A FOLHA
Sexta-feira, 04 de Junho de 2004 **FOLHA 06**

CARTÓRIO DE CAMPO NOVO REALIZA O PRIMEIRO GEORREFERENCIAMENTO DO BRASIL

Aconteceu no último dia 19 de maio, no Cartório de Registro de Imóveis e Registros de Documentos de Campo Novo, localizado na Rua Natal, o primeiro registro de Georeferenciamento feito no Brasil.

O fato foi registrado pelo Oficial Registrador, Sr. José de Arimatéia Barbosa, proprietário do Cartório Rui Barbosa e contou com a presença do Prefeito Cassol e a Primeira Dama, Sra. Sílvia Giacomet Cassol.

O contemplado do novo sistema de identificação e registro de imóveis, foi o Sr. Renato Médeiros Freitas, que registrou as propriedades, Fazenda Shambala e Fazenda Açaita Cavallo, localizadas em Brasnorte.

O Georeferenciamento serve para localizar o imóvel com mais precisão. Além do registro no Cartório de Imóveis, os imóveis rurais têm um cadastro próprio, que atualmente é mantido pelo INCRA.

A Lei nº 10.267/2001, modificadora da lei 5.868/72, prevê a implantação gradativa de um novo cadastro para todos os imóveis rurais existentes no Brasil.

Esse novo cadastro é feito através de levantamento técnico, elaborado por profissionais



Renato M. Freitas, Prefeito Cassol e José de Arimatéia



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

www.ibr.org.br

GEORREFERENCIAMENTO

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

Decreto 5.570, 31 de outubro de 2005:

- ▶ **Artigo 1º: alterou a redação dos artigos 5º, 9º, 10 e 16 do Decreto 4.449/2002;**
- ▶ **Artigo 2º: dispõe sobre a exigência do georreferenciamento do imóvel rural objeto de ação judicial.**



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

www.ibr.org.br

CERTIFICAÇÃO DO INCRA - GEORREFERENCIAMENTO

PRAZOS PARA O GEORREFERENCIAMENTO

Área do imóvel	Condicionante para a obrigatoriedade do georreferenciamento	Prazo (a partir de)
Imóveis com área maior ou igual a 250 e menor que 500 hectares	Transmissão, desmembramento ou remembramento do imóvel rural	20 de novembro de 2013
Imóveis com área maior ou igual a 100 e menor que 250 hectares	Transmissão, desmembramento ou remembramento do imóvel rural	20 de novembro de 2016
Imóveis com área maior ou igual a 25 e menor que 100 hectares	Transmissão, desmembramento ou remembramento do imóvel rural	20 de novembro de 2019
Imóveis com área menor que 25 hectares	Transmissão, desmembramento ou remembramento do imóvel rural	20 de novembro de 2023



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

www.ibr.org.br

MATRÍCULA SIGEF/INCRA – RGI CAMPO NOVO DO PARECIS - MT



PROPRIETÁRIO: **TOMAS ANDRZEJEWSKI**, CIRG n° 2004199499 SSP/RS, CPF/MF n° 246.365.840-15, brasileiro.

MODELO- MATRÍCULA SIGEF/INCRA – RGI CAMPO NOVO DO PARECIS - MT

ESTADO DE MATO GROSSO		COMARCA DE CAMPO NOVO DO PARECIS	Livro 2
CARTÓRIO RUI BARBOSA - 1º OFICIO Registro de Imóveis, Títulos e Documentos Bel. José de Arimatéia Barbosa			Registro Geral
Matrícula n.º 9.688			
Data: 02 de janeiro de 2015		Ficha n.º 1	

IMÓVEL: Uma área de terras rurais, medindo 362,2777 ha (trezentos e sessenta e dois hectares, vinte e sete ares e setenta e sete centiares), denominada “Fazenda Vereda - Área Rural B”, situada neste município e comarca de Campo Novo do Parecis - MT, com a seguinte descrição:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

www.irib.org.br

MATRÍCULA SIGEF/INCRA – RGI CAMPO NOVO DO PARECIS - MT

De	Longitude	Latitude	Para	Azimute	Distância	Confrontações
FJU-V-0039	-57°54'33.69"	-13°37'03.43"	FJU-M-2514	163°57'08,2"	789,3215 m	Fazenda Vereda Área Remanescente
FJU-M-2514	-57°54'26.43"	-13°37'28.11"	FJU-M-2515	272°03'09,2"	1.420,0804 m	Fazenda Vanessa 01
FJU-M-2515	-57°55'13.64"	-13°37'26.45"	FJU-M-2516	271°53'06,6"	435,3458 m	Fazenda Vanessa 01
FJU-M-2516	-57°55'28.12"	-13°37'25.99"	FJU-M-2512	271°53'09,4"	804,4557 m	Fazenda Vanessa 02
FJU-M-2512	-57°55'54.86"	-13°37'25.13"	FJU-M-2513	271°55'16,6"	2.698,5704 m	Fazenda Vanessa 02
FJU-M-2513	-57°57'24.58"	-13°37'22.18"	E1A-M-0091	271°55'34,3"	383,9068 m	Fazenda Vanessa 03
E1A-M-0091	-57°57'37.35"	-13°37'21.76"	ALS-M-0348	346°07'07,2"	536,5339 m	Fazenda Civone
ALS-M-0348	-57°57'41.63"	-13°37'04.81"	FJU-V-0039	89°34'31,8"	5.649,8379 m	Fazenda Utiariti

Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro tendo referência o SIRGAS2000. A área foi obtida pelas coordenadas cartesianas locais referenciada ao Sistema Geodésico Local (SGL-SIGEF). Todos os azimutes foram calculados pela fórmula do Problema Geodésico Inverso (Puissant). Perímetro e Distâncias foram calculados pelas coordenadas cartesianas geocêntricas. Imóvel georreferenciado e certificado pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, conforme certificação bbeb93e35ab3-42cf-8eba-2da6f9fa01cf. ART nº 1915516 - MT devidamente recolhida e assinada pela Engenheira Agrônoma Letícia Dias Amorim, CREA: 21564/MT, credenciado no INCRA sob número: FJU.

Áreas Identificadas ou Georreferenciadas por Tipologia segundo o INCRA

Terra Indígena

112.745.463 ha

Unidades de Conservação

128.561.930 ha

Imóveis com Geo certificado e em processo de certificação

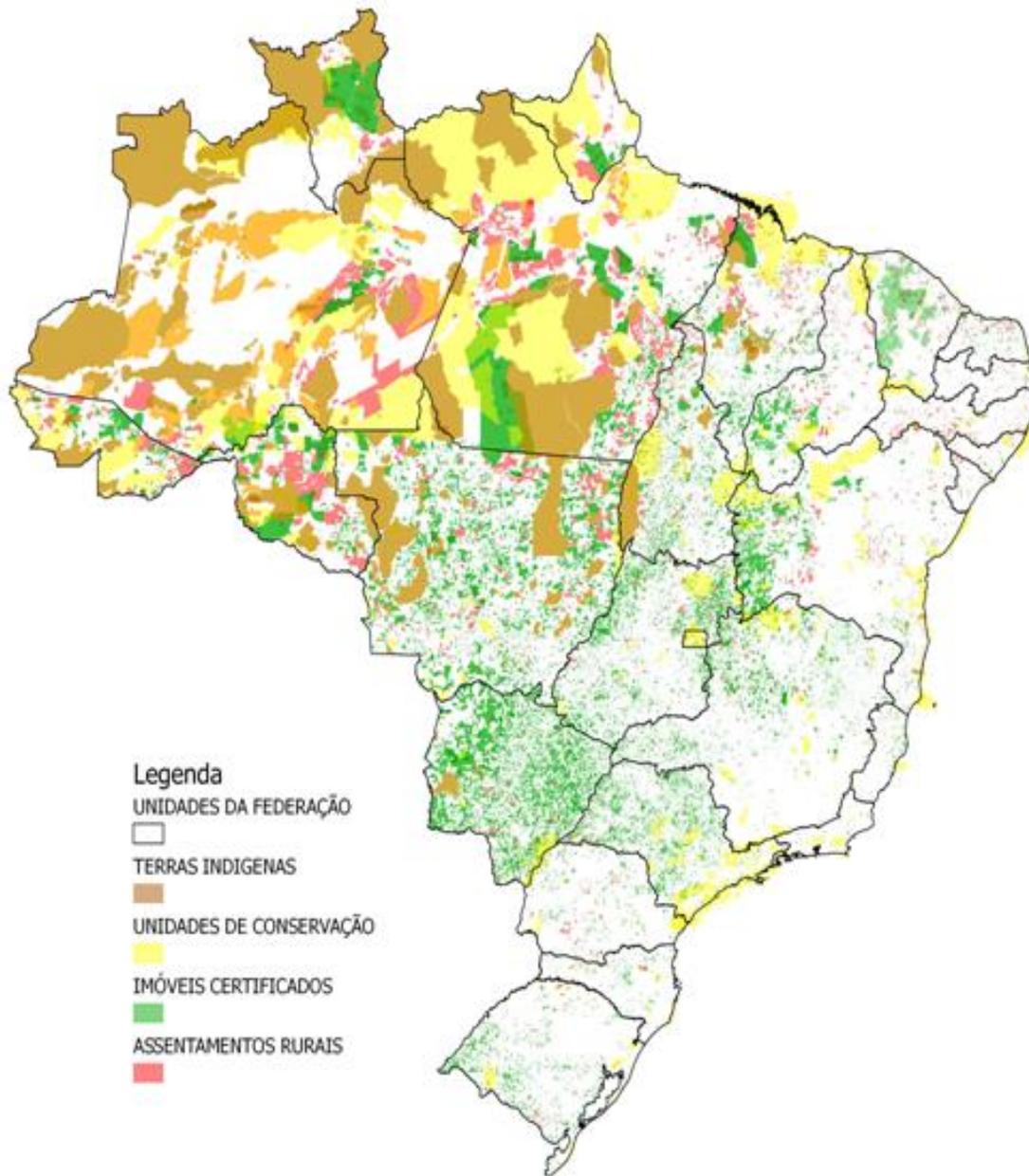
86.299.825 ha

Assentamentos Rurais

53.066.371 ha

Territórios Quilombolas

1.876.024 ha



Legenda

UNIDADES DA FEDERAÇÃO



TERRAS INDÍGENAS



UNIDADES DE CONSERVAÇÃO



IMÓVEIS CERTIFICADOS



ASSENTAMENTOS RURAIS



FONTE: DIRETORIA DE ORDENAMENTO DA ESTRUTURA FUNDIÁRIA - INCRA



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

www.ibr.org.br

CURSO SOBRE REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS PÚBLICOS

V – REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

V.I - REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (Urbana e Rural):

NA AMAZÔNA LEGAL;

NO ESTADO DE RONDÔNIA;

NO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO;

V.II- PARCELAMENTO DE SOLO;

V.III- USUCAPIÃO.



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

www.irim.org.br

Câmara instala CPI do Latifúndio

“...Um esquema milionário envolvendo empresários e políticos dos estados do Amazonas, Pará e Rondônia começa a ser investigado na próxima semana pela Câmara Federal...”

Brasília, 14 de março de 2000

Câmara instala CPI do Latifúndio

Um esquema milionário envolvendo empresários e políticos dos estados do Amazonas, Pará e Rondônia começa a ser investigado na próxima semana pela Câmara Federal. O presidente da Casa, deputado Michel Temer (PMDB-SP), autorizou a instalação de uma Comissão Parlamentar de Inquérito (CPI) destinada a apurar a ocupação de terras públicas na Região Norte.

Um grupo de 17 parlamentares, cujas indicações estão acontecendo desde a última quarta-feira, fará uma verdadeira devassa em documentos nas superintendências do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) para descobrir as eventuais fraudes. “A terra precisa ter origem porque antes o proprietário era a União”, disse o autor da CPI, deputado federal Sérgio Carvalho (PSDB-RO), lembrando que um grande número de pessoas se apoderou de pelo menos 100 milhões de hectares de terra nestes três estados.

Sobre o envolvimento de políticos nas irregularidades, Sérgio disse que não pode haver omissão do Congresso Nacional. “Se há pessoas influentes no meio dessa fraude não posso fazer nada. É uma questão relevante para a Nação. Muitos empresários do Sul e Sudeste contraem dívidas junto ao BNDES e Caixa Econômica Federal e oferecem terras da Amazônia como garantia”, denuncia Sérgio.

Ele disse que requereu a criação da CPI em março de 99 após inúmeras denúncias da imprensa brasileira, principalmente da revista “Veja”, de janeiro do ano passado. Além do INCRA, os membros da comissão buscarão informações

SCIMP 107

Brasília, 14 de março de 2000

Senhor Líder,

Solicito a Vossa Excelência que indique a esta Presidência, nos termos do § 1º do art. 33, do Regimento Interno, 04 (quatro) titulares e igual número de suplentes desse Bloco que, de acordo com o princípio da proporcionalidade partidária, deverão integrar a Comissão Parlamentar de Inquérito destinada a investigar a ocupação de terras públicas na Região Amazônica, conforme Requerimento de CPI nº 02, de 1999, do Senhor Deputado Sérgio Carvalho e outros.

Cópia o desejo para renovar a Vossa Excelência protestar de apoio.

MICHEL TEMER
Presidente

Excelentíssimo Senhor
Deputado AÉCIO NEVES
Líder do BLOCO PARLAMENTAR PSDB, PTB
NESTA

de atos ilegais em Cartório de Ofício, investigam trabalho escravo, exploração de mão-de-obra, exploração in-

discriminada de reservas, além da ocupação de terras indígenas demarcadas pelo Poder Público.



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

www.irib.org.br

RELATÓRIO FINAL - CPI-2001

- ▶ Cadastro Rural Único;
- ▶ Limite para o tamanho da propriedade rural;
- ▶ Criação da Agência Nacional de Gestão Territorial - Multiparticipação. p. 617, argumentando que organismo responsável não pode ser controlado por qualquer um dos fornecedores e utilizadores de entidades de informação.

CRÍTICAS E SUGESTÕES

- ▶ Amir Lando- Ex Senador – RO - p. 15 CPI-79 apontou como fracassos das atividades do INCRA na Amazônia - falta de qualificação técnica profissional competente para levar adiante a reforma agrária.
- ▶ Sobre o Estado do Pará, onde o CNJ iniciou sua visita, objetivando modernizar o SRI, assim falou o ex-ministro Jarbas Passarinho- p. 26-CPI 79- *“Chego a pensar que a situação das terras no sul do Pará é de tal maneira difícil pelas anomalias jurídicas, pela superposição de títulos e outras irregularidades que não há solução possível”*.



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

www.ibr.org.br

RECOMENDAÇÕES - CPI-2001

- ▶ Concessão de direito real de uso - área superior a 2.500 ha;
- ▶ Lei flexível para legitimar posse;
- ▶ Modelo operacional sobre as terras devolutas
- ▶ Estatização dos Cartório.

POSSE X PROPRIEDADE EM MATO GROSSO

- ▶ No Estado de Mato Grosso, notadamente em parte da região do Agronegócio onde predomina o latifúndio; salvo raras exceções, o problema mais tormentoso enfrentado pelos Registradores e por todos aqueles vinculados ao notariado, acredita-se seja distinguir onde está a posse e a propriedade ou apenas, a mera ocupação e/ou a propriedade?

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NA AMAZÔNIA- TERRA LEGAL

- ▶ JUSTIFICATIVA- PL6516/13-Moreira Mendes-PDS-RO
- ▶ A indefinição dos direitos fundiários na Amazônia sempre foi um entrave ao desenvolvimento da região. Segundo estudos realizados, metade de suas terras estava concentrada em áreas protegidas, assentamentos de reforma agrária e terras militares. O restante era dividido entre terras públicas sem **destinação** ou devolutas; terras públicas ocupadas informalmente e títulos de terras privadas.

PROGRAMA TERRA LEGAL:

- ▶ **Áreas com ocupações urbanas consolidadas** são aquelas onde existe um arruamento (sistema viário) implantado, pavimentado ou não, e que tenha também mais de 12 habitantes por hectare. Desta forma, basta dividir a área total ocupada pelo número de seus habitantes. Não é necessário fazer um recenseamento completo para saber quantas pessoas moram na área. Basta fazer uma estimativa do número de moradias e utilizar o número de habitantes médio por domicílio urbanos informado pelo IBGE;
- ▶ **Áreas de expansão urbana** são aquelas desocupadas que o município deseja obter para planejar o crescimento da cidade. Para receber essas áreas, o município deve apresentar o ordenamento territorial urbano da área a ser doada, que é um conjunto de diretrizes e regras que dizem como o município pretende ocupar essa área nos próximos dez anos;
- ▶ Essas regras devem definir que tipo de ocupação a área vai ter (habitação, comércio, serviços), quantas pessoas vão morar, que tipo de equipamentos elas vão ter (escolas, hospitais, postos de saúde etc) e como será o abastecimento de água e luz e a coleta de esgotos. Também deve dizer como as áreas ambientais existentes serão preservadas, as áreas históricas e culturais protegidas, quais quadras serão reservadas para a implantação de casas para a população de baixa renda e outros elementos que atendam aos princípios do Estatuto das Cidades.
- ▶ O ordenamento territorial da área de expansão urbana deve ser acompanhado de uma justificativa técnica que demonstre as formas de utilização da área a ser doada para fins de urbanização além de estar definido numa lei que pode ser o Plano Diretor, ou outra lei específica, aprovada pela Câmara Municipal.



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

www.ibr.org.br

AGENTES DA AÇÃO:

- Ministério do Desenvolvimento Agrário (MDA/ INCRA);
- Ministério das Cidades, por meio da Secretaria Nacional de Programas Urbanos;
- Secretária de Patrimônio da União (SPU), do Ministério do Planejamento, por meio da Gerência Regional do Patrimônio da União (GRPU) do seu Estado;
- Prefeitura Municipal.

AÇÕES APÓS TITULAÇÃO:

- Regularizar a situação de todos os que estão na área;
- Indenizar as benfeitorias de boa fé existentes nas áreas que, por algum motivo, não poderão ser regularizadas;
- Alienar ou conceder gratuitamente para pessoa natural que tenha ingressado na área antes de 11 de fevereiro de 2009, atendidas as seguintes condições
- não possua renda familiar mensal superior a cinco salários mínimos;
- ocupe área urbana de até mil metros quadrados, sem oposição, por no mínimo, 01 (um) ano ininterruptos;
- utilize o imóvel como única moradia ou como meio lícito de subsistência, exceto locação ou assemelhado;
- não seja proprietário ou possuidor de outro imóvel urbano ou rural acima de quatro módulos fiscais, mediante declaração pessoal, sob pena de responsabilidade;
- Alienar ou conceder de forma onerosa, precedida de licitação com direito de preferência, das áreas entre 1.000 m² e 5.000 m², desde que se comprove a ocupação por um ano ininterrupto, sem oposição, até 10 de fevereiro de 2009



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

www.ibr.org.br

SPU-SECRETARIA DE PATRIMÔNIO DA UNIÃO:

A SPU, por meio da Gerencia Regional do Patrimônio da União (GRPU) do seu Estado, transferirá as áreas urbanas consolidadas ou de expansão urbana para os Municípios, mediante a entrega do título de Concessão de Direito Real de Uso, desde que estejam localizadas parcial ou totalmente em áreas de:

- Várzeas federais,
- Terrenos de marinha e marginais de rios federais, ou seus acrescidos, como aterros,
- Ilhas fluviais ou costeiras federais.

TERRENOS DE MARINHA:

- ▶ Direito de propriedade da união, cujo domínio útil é adquirido por terceiros, sob duas modalidades : Aforamento ou ocupação;
- ▶ Aqueles próximos à faixa costeira, bem como às margens dos rios, ilhas e regiões de mangue;
- ▶ Tem origem no período imperial, fundada na proteção do território nacional, a exemplo das terras de fronteiras;
- ▶ Faixa litorânea= 33 metros(15 braças), contados a partir da linha da preamar média ,de 1.831, definida pela SPU;
- ▶ No regime de aforamento, o foreiro, de forma vitalícia tem o domínio útil do imóvel, pagando à união o “foro” anual= 6% do valor do imóvel;
- ▶ A ocupação, é cedida a título precário, por isso o particular é tratado como mero “posseiro” da área, mediante o pagamento á união da taxa de ocupação que varia de 2 a 5% do valor do imóvel;
- ▶ A alienação de ambos poderá ocorrer, mediante o pagamento do laudêmio, cobrado pela União no percentual de 5% sobre o valor do imóvel.



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

www.ibr.org.br

TERRENOS DE MARINHA – PEC 39/11:

- ▶ PEC prevê a sua extinção. SPU pugna pela manutenção do instituto, em face de sua função sócio/ ambiental;
- ▶ Principais questionamentos: Dificuldade encontrada pela SPU em demarcar os terrenos de marinha em face da ausência de intimação pessoal dos interessados em participarem do procedimento administrativo demarcatório;
- ▶ Sucessivos reajustes cobrados a título de foro, taxa de ocupação e laudêmio com base na valorização do imóvel;
- ▶ Indefinição de faixa de 33 metros, submersa em face do avanço do mar;
- ▶ Municípios litorâneos onerados por área que não lhes pertence.



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

www.ibr.org.br

CDRU-CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO:

- ▶ É importante ressaltar que algumas áreas da União serão sempre de sua propriedade, não podem ser doadas ou vendidas, conforme define o artigo 20 de nossa Constituição Federal. Por esta razão elas serão transferidas para a gestão do Município por meio da Concessão de Direito Real de Uso – CDRU;
- ▶ Isso porque as várzeas amazônicas de rios federais e outras áreas inalienáveis da União são consideradas estratégicas para o desenvolvimento sustentável do Brasil.
- ▶ São importantes para a preservação do meio ambiente, do patrimônio cultural e da soberania nacional.

ROTEIRO RESUMIDO DO PASSO A PASSO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA-UNIÃO:

- ▶ **1) PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS:** manifestação de interesse na regularização, diagnóstico, análise processual, escolha de instrumentos de regularização, emissão de parecer SPU e autorização de transferência de direitos sobre os imóveis;
- ▶ **2) REGULARIZAÇÃO CADASTRAL:** procedimentos para corrigir discrepâncias entre a realidade da ocupação do imóvel e os sistemas de informações da União (levantamento de outros inscritos como responsáveis, débitos pendentes referentes a receitas patrimoniais);
- ▶ **3) REGULARIZAÇÃO JURÍDICA E CARTORIAL:** compreende as transferências de direitos sobre imóveis da União, feitas no âmbito administrativo e o seu registro em cartório(CRI);
- ▶ **4) REGULARIZAÇÃO URBANÍSTICO-AMBIENTAL:** articulação entre regularização cartorial e qualificação de aspectos físicos de infraestrutura (projeto urbanístico/adequação ambiental);
- ▶ **5) GESTÃO DEMOCRÁTICA:** realização de audiências públicas, formalização de grupos de trabalho ou comitê gestores, cooperações participativas....
- ▶ **Fonte site SPU:** <http://patrimoniode todos.gov.br/programas-e-acoes-da-spu/document.2009-11-12.7869397385>

“ A dificuldade da regulamentação fundiária no Brasil não decorre da falta de leis, e sim da falta de vontade política” – Renato Guilherme Góes- Secretário Municipal de Habitação de São José do Rio Preto/SP.

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA- MP

- ▶ Notícia folha de SP 7/11/2016- Governo quer mudar leis para regularizar imóveis . Segundo o Ministro Bruno Araújo“ Vamos construir uma legislação que permita que praticamente todos os imóveis do País sejam regularizados.
- ▶ Segundo o Ministro, o governo ainda não fechou o programa de regularização fundiária urbana, mas reuniu especialistas, desembargadores e “proprietários de cartórios” para estabelecer regras menos complicadas para a regularização de imóveis no País.

MP A SER ASSSIGNADA NESTE MÊS PELO PRESIDENTE MICHAEL TEMER

- ▶ Exemplo do que virá na MP :
- ▶ Art. ... Os bens públicos encontrados no interior do perímetro dos núcleos urbanos informais, que não estejam destinados de fato ao uso comum do povo ou de uso especial, são bens públicos dominicais, destinados à Regularização Fundiária Urbana, na forma e para os fins desta lei.



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

www.ibr.org.br

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE IMOVEIS LOCALIZADOS EM FAIXA DE FRONTEIRA.

- ▶ No último dia 5 de setembro, o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra), por meio de sua Diretoria Fundiária (DF) reuniu em sua sede em Brasília com o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB), objetivando aprofundar o relacionamento entre as duas entidades e preparar ações de nivelamento sobre a Lei nº 13.178/2015, que dispõe sobre a regularização fundiária de imóveis localizados em faixa de fronteira.
- ▶ Desse encontro, surgiram propostas que encaminhadas à Câmara dos Deputados, por esta foram realizadas várias audiências públicas objetivando solucionar esse tormentoso tema ,que juntamente com as terras às margens das Rodovias Federais na Amazônia, (Decreto Lei 1.164/71), são os dois grandes entraves dos avanços relacionados à regularização fundiária na região.

GARGALOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA:

- ➔ Faixa de até 150 kms ao longo das fronteiras terrestres (Art. 20 § 2º-CF/88).
- ➔ Terras 100km à margem das BRs na Amazônia brasileira (DL 1.164/71-DL 2.375-87)
- ➔ Ausência de Cadastro Nacional Parcelário de Terras : O Brasil ainda não tem uma lei nacional de cadastro . Ao reverso, em nosso país irmão, esse foi criado há 163 anos , através da Lei 14.159, de 29 de setembro de 1852, modificada diversas vezes até a atual lei nacional de cadastro n. 26.209/06.



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

www.irim.org.br

LIMITAÇÃO PARA ALIENAÇÃO DE TERRAS PÚBLICAS SEM AUTORIZAÇÃO DO SENADO DA REPÚBLICA

- ▶ Constituições de 1934 - art.130 e a de 1937, art. 155 = 10.000,00 ha.
- ▶ Emenda nº 10, de 09/1946, art.6º, e a Constituição de 1967, art. 154, reduziram o limite para **3.000,00 ha**.
- ▶ Constituição de 1988, reduziu o limite para **2.500 ha**, passando a autorização a ser concedida pelo **Congresso Nacional**.
- ▶ Usucapião-posse-terras união - até 1500 hectares- Lei 11.977/09.

IMPLEMENTAÇÃO DE PROPOSTA – MANGABEIRA UNGER

- ▶ O que vai acontecer se as nossas propostas forem implementadas é que as posses de até 1.500 a 2.500 hectares, que dependem, para sua venda, de licitação, ficarão por algum tempo numa situação ainda indefinida, e as posses acima de 2.500 hectares, portanto, as grandes invasões dos aventureiros, ficarão sujeitas a retomadas pelo Governo Federal. Portanto, é completamente errado dizer que a regularização fundiária da Amazônia que se propõe vai beneficiar os grileiros. Vai, ao contrario, permitir acabar com as condições que favorecem a grilagem e a violência na Amazônia .

- ▶ Fonte: site do STF <http://www.stf.jus.br/portal/cms/verNoticiaDetalhe.asp?idConteudo=99660>



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

www.irib.org.br

PROPOSTAS: *MANGABEIRA UNGER*

- ▶ Criação de um conselho interministerial e/ou agência com autoridade para trabalhar em parceria com os Estados e municípios, objetivando distinguir o real do que é virtual;
- ▶ Isso é o que pensa o relator do PL que discute esse tema na CD, seguindo o que já fora proposto pelo então Ministro Mangabeira Unger



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

www.irim.org.br



ESTADO DE MINAS GERAIS

TÍTULO DE VENDA DE TERRAS DEVOLUTAS

O Governador do Estado de Minas Gerais:

Faço saber que, tendo sido concedida ao sr.

Souza Prado

por despacho do Secretário da Agricultura

de 18 de março de 1952 e de acordo com o art. 24 "a", da lei n. 550, de 20 de Dezembro de 1949, uma sorte de terras devolutas com os característicos constantes d'este, situada no lugar denominado

Sorego Itaima

distrito de Muriri

município de Muriri

contendo a área de 1552.500,00 m²

(um mil e quinhentos e cinquenta e dois mil e quinhentos e trinta e sete metros quadrados), conforme medição aprovada por despacho de 13 de junho de 1951, e já estando pago o custo do referido terreno, na importância de Cr\$ 8.587,80 (oitomil, quinhentos e oitenta e sete cruzeiros e oitenta centavos) e cumpridas tôdas as exigências legais, resolvo conferir ao mencionado concessionário o presente título, pelo qual o declaro investido no direito de propriedade daquela área. Este terreno fica sujeito aos ônus constantes dos artigos 79 e 90, da lei número 550, de 20 de Dezembro de 1949, bem como aos dos parágrafos 1.º e 4.º do artigo 29 da lei número 27, de 25 de Junho de 1892, que dizem:

§ 1.º — Ceder o terreno preciso para estradas públicas de uma povoação a outra ou algum pôrto de embarque ou estação de Estrada de Ferro, salvo o direito à indenização das benfeitorias e do terreno ocupado;

§ 4.º — Sujeitar às disposições das leis respectivas quaisquer minas que se descobrirem nas mesmas terras.

Fica o adquirente obrigado a conservar em mata uma quarta parte da área do imóvel ou a reflorestá-lo nesta proporção, quando devastado, bem como sujeito a todas as demais condições e prescrições das leis estaduais respectivas e vigêntes, que farão parte do presente título. Ficam, bem assim ressalvados os direitos de terceiros, quanto as benfeitorias acaso existentes no mencionado terreno, pelo pagamento das quais se obriga o concessionário.

Palácio da Liberdade, em Belo Horizonte, 29 de abril de 1952

Governador

TÍTULO DE VENDA DE TERRAS DEVOLUTAS

Título expedido pelo Governo do Estado de Minas Gerais em 1952.



USUCAPIÃO E/OU PRESCRIÇÃO AQUISITIVA

- ▶ Aquisição do domínio pela posse continuada (*Clóvis Beláqua- in Vocabulário Jurídico de Plácido e Silva JR. Ed Forense-2008*);
- ▶ “Não se adquire de alguém por Usucapião mas sim contra alguém, por isso fortalecida fica a tese ser o respectivo título originário a merecer uma nova matrícula junto ao SRI.”

COMISSÃO DA DESBUROCRATIZAÇÃO

PROBLEMAS APONTADOS: CARLOS OCCASO - RFB

- ▶ Registros de propriedades rurais e urbanas são totalmente independentes no Brasil. A união tem mais de 20 bancos de dados sobre propriedades rurais que não se comunicam uns com os outros.
- ▶ Falta de segurança jurídica na regularização da posse da terra, impedindo a luta eficaz contra a corrupção; lavagem de dinheiro e dificuldades na cobrança de créditos tributários devidos à RFB.

INDICADOR: DISCUSSÃO SOBRE A SEPARAÇÃO DE RESPONSABILIDADES E ARRANJO INSTITUCIONAL DOS GESTORES DE TERRAS

- ▶ Um dos principais problemas se dá na própria descentralização da responsabilidade quanto as terras devolutas: de acordo com o Artigo 20, inciso II, da Constituição Federal, o que foi arrecadado como terra pública, matriculada e titulada pelo INCRA é terra federal, o que não foi é considerado estadual, e cada estado tem leis e órgãos próprios para regulá-las (mapeamento, cadastramento, titulação, etc.).
- ▶ Lista de órgãos responsáveis por terras:
- ▶ **Cartórios**: registro dos imóveis e, depois da lei 10.267, devem também repassar as informações para o INCRA.
- ▶ **Advocacia-Geral da União (AGU)**: jurisprudência e mudanças de parecer sobre a legislação referente à regulação fundiária.
- ▶ **Ministério do Desenvolvimento Agrário (MDA)**: responsável por definir, gerir, coordenar e monitorar as diretrizes de políticas agrárias para o Brasil.

- ▶ **Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA):** responsável pelas desapropriações para reforma agrária, georreferenciamento de propriedades rurais, ordenamento de cadastro em conjunto com Cartórios (Lei 10.267).
- ▶ **Ministério do Planejamento**
 - ▶ **Secretaria do Patrimônio da União (SPU):** gestão das terras públicas mapeadas ou tituladas – não inclui terras devolutas.
- ▶ **Governo dos Estados**
 - ▶ **Institutos de Terras Estaduais** - responsáveis pelas políticas agrária e fundiária do Governo do e colabora com a União na reforma agrária, destinando terras públicas estaduais para o assentamento de trabalhadores rurais sem terra. Também colabora prestando assistência técnica aos produtores rurais assentados e realizando vistorias em terras particulares, além de prestar auxílio técnico aos quilombolas.
- ▶ **Ministério da Justiça**
 - ▶ **Fundação Nacional do Índio (FUNAI):** preza pela demarcação, titulação e gestão das Terras Indígenas.
- ▶ **Ministério do Meio Ambiente (MMA)** – definir, gerir, coordenar e monitorar as diretrizes de políticas de meio ambiente para o Brasil.
 - ▶ **Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade (ICMBio):** responsável pela demarcação, titulação e gestão de Unidades de Conservação (restritas ou não).

CONCLUSÃO DO GRUPO DE ESTUDOS - UNICAMP:



A divisão das responsabilidades relativas à terra entre os diferentes níveis de administração e governo é caracterizada por grandes sobreposições.

JUSTIFICATIVAS

- ▶ Há fragilidade institucional que se sobrepõe aos interesses existentes no território que precisam ser corrigidos. Por exemplo: há sobreposição horizontal (entre os órgãos) e vertical (entre as esferas municipal, estadual e federal).
- ▶ Existem diversos órgãos desenvolvendo e operando políticas de terra sem nenhuma articulação entre si, o que além de ser uma fonte de ineficiência, torna extremamente complexo prever o resultado e impacto agregado das políticas de terra dado que surgem muitos efeitos não desejados.
- ▶ A única saída para aumentar a eficiência e clareza das políticas de terra seria a articulação e comunicação efetiva entre os órgãos com separação clara de responsabilidades para não existir sobreposições (ao exemplo do número de órgãos que avaliam terras, cada um à sua maneira, sem se articular com outros órgãos como o INCRA que já fazem isso há muito tempo; ou ainda o caso do tanto de formas de regularizar a terra feita por inúmeros órgãos, tanto no nível federal quanto estadual, utilizando-se de procedimentos dos mais diversos).



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

www.irib.org.br

CONCLUSÃO DO GRUPO DE ESTUDOS - UNICAMP:



A divisão das responsabilidades relativas à terra entre os diferentes níveis de administração e governo é caracterizada por grandes sobreposições.

JUSTIFICATIVAS

- ▶ Há fragilidade institucional que se sobrepõe aos interesses existentes no território que precisam ser corrigidos. Por exemplo: há sobreposição horizontal (entre os órgãos) e vertical (entre as esferas municipal, estadual e federal).
- ▶ Existem diversos órgãos desenvolvendo e operando políticas de terra sem nenhuma articulação entre si, o que além de ser uma fonte de ineficiência, torna extremamente complexo prever o resultado e impacto agregado das políticas de terra dado que surgem muitos efeitos não desejados.
- ▶ A única saída para aumentar a eficiência e clareza das políticas de terra seria a articulação e comunicação efetiva entre os órgãos com separação clara de responsabilidades para não existir sobreposições (ao exemplo do número de órgãos que avaliam terras, cada um à sua maneira, sem se articular com outros órgãos como o INCRA que já fazem isso há muito tempo; ou ainda o caso do tanto de formas de regularizar a terra feita por inúmeros órgãos, tanto no nível federal quanto estadual, utilizando-se de procedimentos dos mais diversos).



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

www.irib.org.br

CRIAÇÃO DO ESTADO DE RONDÔNIA

- ▶ Quando da criação do Estado de Rondônia, pela Lei complementar nº 41, de dezembro de 1981, as terras inseridas em seu espaço territorial não foram incorporadas ao patrimônio do Estado recém-criado, nem ocorreu processo de transferência, ficando as terras sobre a gestão da União e sob a responsabilidade do INCRA proceder à arrecadação das terras devolutas. Portanto, a gestão das terras no Estado de Rondônia é quase que exclusivamente da competência da União. Não há áreas em seu poder que estejam sub judice;
- ▶ O Estado de Rondônia possui uma área territorial de 238.512,80 km². A área do Estado corresponde a aproximadamente 2,86% da superfície do Brasil e 6,79% da Região Norte.
- ▶ Fonte: Relatório da CPI da Ocupação da Amazônia-2001.

LC Nº 41 DE 22-12-1981- CRIA O ESTADO DE RONDÔNIA

CAPÍTULO III

Do Patrimônio e dos Serviços Públicos

Art. 15 - Ficam transferidos ao Estado de Rondônia o domínio, a posse e a administração dos seguintes bens móveis e imóveis:

- I - os que atualmente pertencem ao Território Federal de Rondônia;
- II - os efetivamente utilizados pela Administração do Território Federal de Rondônia;
- III - rendas, direitos e obrigações decorrentes dos bens especificados nos incisos I e II, bem como os relativos aos convênios, contratos e ajustes firmados pela União, no interesse do Território Federal de Rondônia.

Art. 16 - Os órgãos e serviços públicos integrantes da Administração do Território Federal de Rondônia bem como as entidades vinculadas, ficam transferidos, na data desta Lei, ao Estado de Rondônia, e continuarão a ser regidos pela mesma legislação, enquanto não for ela modificada pela legislação estadual



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

www.irib.org.br

A ESTRUTURA FUNDIÁRIA NO ESTADO DE RONDÔNIA

- ▶ As ações da colonização oficial, as regularizações fundiárias e outras ações reformularam a estrutura fundiária que predominou até a década de 60, dos seringais, com grandes extensões de terras nas mãos de poucos (possuindo ou não títulos de propriedade, os seringalistas se intitulavam donos das terras e usaram de todos os meios para se perpetuarem no domínio);
- ▶ No Estado de Rondônia a estrutura fundiária é relativamente justa, principalmente em função da ação Governo Federal, através do INCRA, que de 1970 até 1999 disponibilizou cerca de 4,8 milhões de hectares de terra para assentamento de dezenas de milhares trabalhadores rurais, em lotes com módulos médios de 30, 50 e 100 hectares. Segundo o INCRA, do total de imóveis existentes no estado 47.068 estão com a situação cadastral atualizada, a maioria em projetos de assentamento, abrangendo uma área total de 7.556.066,00 hectares, enquanto que 279 grandes imóveis estão georreferenciados, totalizando 478.347,00 hectares.
- ▶ *Fonte: Relatório da CPI da Ocupação da Amazônia-2001.*

MATRÍCULA EM ÁREA RURAL NO MUNICÍPIO PRES. MÉDICE -RO



ESTADO DE RONDÔNIA
COMARCA DE PRESIDENTE MÉDICI
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Oficial: Hans Otto Winther



CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

LIVRO 2 DE REGISTRO GERAL

Selo digital de Fiscalização
I2AAC30794-5BEDD
Consulte a validade em
www.tjro.jus.br/consultaselo/

Emolumentos.....	R\$ 17,90
FUJU.....	R\$ 3,58
FUNDEP.....	R\$ 1,34
FUNDIMPER.....	R\$ 1,34
FUMORPGE.....	R\$ 1,34
Selo.....	R\$ 0,95
Total.....	R\$ 26,45

MATRÍCULA Nº 1.092
DATA: 27/03/1985

IMÓVEL: Área de terra medindo 97,8672 ha (noventa e sete hectares, oitenta e seis ares e setenta e dois centiares), neste município de Presidente Médici-RO com os seguintes limites e confrontações: NORTE: Lote 10 da gleba 02 e 09 da gleba 01; NORDESTE: Lotes 09 e 07 da gleba 01; LESTE: Lotes 06 e 07 da gleba 01; SUDESTE: Lotes 10 e 12 da gleba 02, demarcação: O lote foi demarcado com (10) dez marcos de concreto de números M-7, M-8, M-9-10 e G-2 M-11, M-13 e M-14, discrição dos limites e confrontações do perímetro, partindo daí margem esquerda da BR-364 em sua faixa de domicilio de coordenadas planas e 620 170 7M N-87651388 M, comum ao lote 09 da gleba 01 do Projeto Fundiário Jarú Ouro Preto, setor Leitão segue-se com azimute verdadeiro de 90 09'44 numa distância de 423,4 M até o marco M-9 de coordenadas planas e 620,594, IM, N-08 765'137 6 M, comum aos lotes 09 e 0 da citada gleba segue-se com azimute verdadeiro de 179 13 04, numa distância de 534 8 M até o marco M-7 de coordenadas planas E-620.585 5M, N-08 764105'4M, comum aos Lotes 06 e 05 da cidade gleba, segue-se com azimute verdadeiro de 274 ° 10'14' numa distância de 418, 0M até o marco M-06, situado na margem esquerda da BR-364, em sua faixa de domínio coordenadas planas E-620 168, em N-8764. 135 8-M, comum aos lotes 05 da cidade gleba, segue-se com azimute verdadeiro de 282819 numa distância de 98,6 M até o marco M-14, situado na margem direita da BR-364, em sua faixa de domínio de coordenadas planas E-620 072 2M N-08 764 157 1M comum ao lote 14 da gleba 02 do citado Projeto. Segue-se com azimute verdadeiro de 264° 00'13 numa distância de 467 2M até o marc M-13 de coordenadas planas e 619 607 7M N-8 764 108 3M comum aos Lotes 14 e 13 da citada gleba, segue-se com azimute verdadeiro de 348° 46 47 numa distância de 497 2M até o marco M-12 de coordenadas planas E-619,494 0M, N-8764592 3M comum dos lotes 13 e 12 da citada gleba; segue-se com azimute verdadeiro de 357.53 46, numa distância de 512, 1M até o marco M-11 de coordenadas planas e 619,415 2M N-8 765 104 1M comum aos lotes 12 e 10 da citada gleba. Segue-se com azimute verdadeiro de 86° 43 51 uma distância de 608 5M, até o marco M-1062, situado na margem direita da BR-364 em sua faixa de domínio de coordenadas planas E-620 082 7M, N-8 705, 138,8M comum ao lote 10 da citada gleba. Segue-se com azimute verdadeiro de 90°00 00 numa distância de 88, 0M até o marco 10/61 ponto incial deste memorial.. Proprietária: **UNIÃO FEDERAL**. Registro Anterior: 4881, às folhas 09300, livro 2-Q, no CRI da comarca de Ji-Paraná-RO. O Oficial: (a) Hans Otto Winther.

R.1/1092. Data: 27 de março de 1985. Conforme Registro nº 4881, datado de 02 de Maio de 1983, no CRI da comarca de Ji-Paraná-RO. O Imóvel Objeto da presente matrícula, acha-se gravado com o seguinte Registro. Transmissor: **UNIÃO FEDERAL** representada pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, INCRA, conforme autorização contida no decreto federal nº 83.964 de 13 de setembro de 1979. Adquirente: **MUNICÍPIO DE JI-PARANÁ-RO**, neste ato, representado por seu prefeito ASIS CANUTO, devidamente autorizado pela lei municipal nº 160 de 08 de Novembro de 1978-doação-Lei nº 6431 de 11 de Julho de 1977. Título de domínio em 14 de setembro de 1979 pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária-INCRA.. Condições: As constantes do referido título. O referido é verdade e dou fé. O Oficial: (a) Hans Otto Winther.

AV.2/1092. Data: 27 de março de 1985. Conforme Registro nº 4881, datado de 02 de Maio de 1983. No CRI da comarca de Ji-Paraná-RO, no CRI da comarca de Ji-Paraná - RO, o imóvel objeto da presente matrícula acha-se gravado com a seguinte averbação: Que a área matriculada destina-se a regularização do adensamento urbano da vila Presidente Médici-RO. O referido é verdade e dou fé. O Oficial: (a) Hans Otto Winther.

AV.3/1092. Data: 18 de abril de 1989. Foi destacado para o Banco do Brasil S/A, agência desta cidade, uma área de 1.657,45 m2 (um mil seiscentos e cinquenta e sete metros e quarenta e cinco centímetros quadrados) conforme matrícula 2575, folhas-175, do livro 2-M, neste Ofício. O referido é verdade e dou fé. O Oficial: (a) Hans Otto Winther.

AV.4/1092. Data: 18 de abril de 1989. Foi destacado para o Banco do Brasil S/A, agência desta cidade,

Rua José Vidal, 2573 - Centro - CEP: 76916-000
Fone/Fax (69) 3471-3077 - E-mail: hansw@uol.com.br

1



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

www.ibr.org.br

TÍTULO DE PROPRIEDADE EM RO- EXPEDIDO PELO MDA

27/11/11 mail (1700x2338)



MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO - MDA

01 - CARACTERÍSTICAS DO TÍTULO				
ESPÉCIE: TÍTULO DE DOMÍNIO, SOB CONDIÇÃO RESOLUTIVA				
Nº DO TÍTULO	DATA	LOCAL DA EMISSÃO	UF	PROCESSO ADMINISTRATIVO
RO000109	11/01/2011	BRASÍLIA	DF	56422.000440/2010-31
IMÓVEL LOCALIZADO EM FAIXA DE FRONTEIRA			Nº DO ASSENTIMENTO DO CONSELHO DE DEFESA NACIONAL/ANO	
(<input type="checkbox"/>) SIM (<input checked="" type="checkbox"/>) NÃO				
02 - OUTORGANTE: Ministério do Desenvolvimento Agrário - MDA				
03 - OUTORGADA (O): EVERALDO DA SILVA FRANCISCO				
NACIONALIDADE	ESTADO CIVIL	REGIME DE BENS	DATA DO CASAMENTO	Nº RG / ÓRGÃO EXPEDIDOR
Brasileiro	Solteiro(a)			701318/SSP
CPF/CGC	DATA DE NASCIMENTO	NATURALIDADE	UF	PROFISSÃO
698.499.352-00	01/12/1973	Presidente Venceslau	SP	Lavrador



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

www.irib.org.br

PORTO VELHO



Imagens site Amazônia da Gente



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

www.irib.org.br

10

CE/RO - 01
DOC. No. 16

Nome do lugar	-	SANTO ANTONIO
Município	-	Porto Velho.
Industria	-	Extractiva.
Área	-	82.496.725 ms:2
Perímetro	-	38.470 ms: ls:
Frete em linha recta	-	10.130

LIMITES

NORTE - Terras de Octavio dos Reis por duas linhas, uma de 3910 metros no rumo de 83° Nordeste e outra de 3485 metros no rumo de 50° Este.

ESTE - Terras do Seringal Bom Futuro por duas linhas, uma de 2300 metros no rumo de 33° Sueste e outra de 7280 metros no rumo de 30° Sueste e terras devolutas por uma linha de 1635 metros no rumo de 0° Sul.

SUL (frente) - Terras devolutas por uma linha de 10130 metros no rumo de 90° Oeste.

OESTE - Terras da Viuva Sobreira & Filhos por duas linhas, uma de 7500 metros no rumo de 5° Noroeste e outra de 2330 metros no rumo de 10° Noroeste.

*Assina e publica, 12 Outubro 1915
Anselmo Machado da Cunha Cav.º*

**Título da localidade de
Santo Antônio no município
de Porto Velho expedido
em 1915.**



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

www.irib.org.br

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA ATRAVÉS DO PLANO DIRETOR DE PORTO VELHO

Cap V

Art. 51. Visando promover a regularização fundiária dos assentamentos irregulares e sua gradativa integração urbanística e social às demais áreas urbanas, serão objeto de regularização os assentamentos precários, favelas, loteamentos irregulares e áreas encortiçadas, mediante a adoção, entre outros, dos seguintes instrumentos:

- ▶ I - estabelecimento de zonas especiais de interesse social;
- ▶ II - concessão especial de uso para fins de moradia;
- ▶ III - direito de preempção;
- ▶ IV - concessão do direito real de uso;
- ▶ V - usucapião especial de imóvel urbano;
- ▶ VI - assistência técnica urbanística, jurídica e social gratuita.
- ▶ **Art. 52.** A regularização fundiária será promovida mediante articulação entre o Ministério Público, o Poder Judiciário, os Cartórios de Registro Imobiliário, os Governos Estadual e Municipal, e grupos sociais envolvidos, visando agilizar os procedimentos necessários.



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

www.irim.org.br

INDICADOR: A SOCIEDADE CIVIL DE PORTO VELHO PARTICIPOU EM TODAS AS FASES DO PLANEJAMENTO DO PLANO DIRETOR DESTA CIDADE?:

- ▶ O Art. n.2 do Estatuto da Cidade(Lei n.10.257/2011) determina a participação da sociedade civil em todas as fases do processo de planejamento do plano diretor(elaboração, implementação e avaliação) das cidades.
- ▶ A comunidade de Porto Velho participou?
- ▶ A publicidade do Plano Diretor foi ampla e satisfatória?
- ▶ O Plano Diretor foi ou está atualizado?
- ▶ Algum participante deste curso integrou o Planejamento e elaboração do Plano Diretor?



CURSO SOBRE REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS PÚBLICOS

VI – GOVERNANÇA FUNDIÁRIA CONCLUSÕES/SUGESTÕES



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

www.irim.org.br

GOVERNANÇA FUNDIÁRIA



Governança da Terra é o conjunto de regras, processos e organizações pelas quais se determina o acesso e o uso da terra num país;



Pode-se citar: as políticas, a legislação, as regulamentações, os programas, os papéis e relações organizacionais, a capacidade de implementação, a disponibilidade de pessoal e os sistemas de informações disponíveis.



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

www.ibr.org.br

CAPACIDADE FINANCEIRA E HUMANA PARA GESTÃO DE TERRAS PÚBLICAS:

- ▶ *Existem restrições significativas na capacidade financeira e/ou de recursos humanos, porém o sistema faz uso efetivo de recursos disponíveis limitados com impacto limitado na gestão das terras públicas;*
- ▶ Devido a dispersão de responsabilidades entre várias instituições do governo, é difícil calcular de forma consolidada os recursos e capacidade organizacional do governo em geral com relação à gestão das terras públicas. Ainda assim, pode-se dizer que, por este mesmo motivo, a gestão é ineficiente.
- ▶ Os representantes dos órgãos informaram que o principal problema nem é de recursos, mas sim de inadequação da legislação e de pessoal treinado com as competências adequadas.
- ▶ Os orçamentos dos órgãos não apresentam recortes que permitam obter este tipo de informação



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

www.ibr.org.br

RESOLUÇÃO EXTRA JUDICIAL DE CONFLITOS

- ▶ Os meios informais para solução de conflitos são muito precários. Existe um sistema informal, porém este é incipiente.
- ▶ A título de ilustração apresenta-se o caso específico do Mato Grosso onde existe uma integração de vários órgãos para discussão de conflitos fundiários no Estado. Este Comitê especial é, até o momento, um caso único no Brasil e está tendo bastante sucesso na resolução de tais casos. Em grande parte das Comarcas do Estado do Mato Grosso foram criadas Comissões de Regularização Fundiárias e Registros para a discussão e aceleração da resolução de diversos tipos de conflitos de terra.

ALOCAÇÃO DE TERRAS PÚBLICAS PARA INTERESSES PRIVADOS:

- ▶ ***As informações-chave para as alocações de terras (a localização e a área da alocação de terras, as partes envolvidas e os termos financeiros da alocação de terras) estão registradas e publicamente disponíveis;***
- ▶ No passado houve enormes problemas deste tipo, mas hoje em dia não são mais tão frequentes. Um exemplo utilizado foi a destinação e/ou venda de terras públicas à particulares no Mato Grosso durante a Ditadura com extrema falta de transparência, contribuindo para geração de insegurança jurídica posteriormente;
- ▶ Entre 2004 e 2006, três povos indígenas da região sudeste do Mato Grosso, um dos grandes polos sojicultores do estado, implementaram um polemico projeto de coprodução de soja em parceria com fazendeiros locais. Paresis, Manoki e Nambikwaras das Terras Indígenas Paresi, Rio Formoso, Utiariti (Paresis), Tirekatinga (Nambikwara) e Manoki (Irantxe) firmaram 19 contratos de parceria, envolvendo 41 aldeias, para a co produção de soja em áreas de 50 a 1000 hectares no interior das TIs, com validade até a safra de 2011/2012. Os acordos, formalizados com diversos fazendeiros e empresas agropecuárias da região, preveem que os indígenas forneçam a terra e a mão-de-obra, e os parceiros empresariais, insumos (sementes, agrotóxicos, adubos etc.), financiamentos e máquinas, sendo que o resultado da comercialização deve ser dividido igualmente entre as partes. (fonte: ONG Repórter Brasil e Federação da Agricultura e Pecuária do Estado de Mato Grosso/FAMATO).



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

www.irim.org.br

EXPOSIÇÃO DOS PROBLEMAS

GOVERNANÇA DA TERRA NA VISÃO DO COLEGA HENRIQUE FERRAZ

SITE: WWW.IRIB.ORG.BR (*EVENTO-OUTUBRO-15-ARACAJÚ-SE*)

- ▶ Crise do Registro, rigidez, burocracia, excessivo formalismo, titulação precária, ausência da dialética com o meio físico;
- ▶ Desorganização da propriedade fundiária, travas da demarcação, divisão - redivisão e discriminação de terras: os “3 D’s” ;
- ▶ Incapacitação dos órgãos públicos, falta de recursos humanos e financeiros, de controle institucional e externo dos prazos de aprovação e licenciamentos, planejamento e cronogramas, crise de volume e seletividade, iliquidez dos títulos de legitimação de posse;
- ▶ Usucapião pós-registro. A demora, resultando em crise de efetividade.



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

www.irib.org.br

GESTÃO DAS TERRAS PÚBLICAS NA VISÃO DO GP- UNICAMP- COORDENADO PELO PROFESSOR BASTIAAN

- ▶ O Acórdão do TCU N° 1.942/15 determina que todos os órgãos com terras públicas devem entrar no SNCR para fazer a adequação e construir um cadastro. Entendia-se que esta regra somente era aplicada ao particular.
- ▶ Cadastro da SPU não conta com informações georreferenciadas das terras em seu domínio
- ▶ Apenas um cadastro técnico de todas as terras viabilizaria uma contabilidade das terras públicas
- ▶ Os painelistas, dentre eles o autor desta exposição, têm uma clara percepção de que este é o problema de governança fundiária brasileira

INCONSISTÊNCIAS

- ▶ Posse;
- ▶ Indefinição da propriedade;
- ▶ Cadastro incompleto;
- ▶ Registro de direitos sobre propriedades indefinidas;
- ▶ Escrituras;
- ▶ Possibilidade de registros falsos.



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

www.ibr.org.br

AUDITORIA OPERACIONAL. GOVERNANÇA DE SOLOS EM ÁREAS NÃO URBANAS

- ▶ GRANDE QUANTIDADE DE LEGISLAÇÕES SOBRE O TEMA;
- ▶ VASTA GAMA DE INSTITUIÇÕES GOVERNAMENTAIS DISPERSAS SEM CLARA DELIMITAÇÃO DE FUNÇÕES.;
- ▶ RECURSOS DO SOLO E DA ÁGUA TRATADOS EM LEGISLAÇÕES DISTINTAS E NÃO INTEGRADAS;
- ▶ A CONFIABILIDADE LIMITADA DAS INFORMAÇÕES DIFICULTA O USO DESSES DADOS PARA POLÍTICAS PÚBLICAS LIGADAS À CONSERVAÇÃO DO SOLO E DA ÁGUA;
- ▶ POUCO CONHECIMENTO QUANTO À OCUPAÇÃO DO TERRITÓRIO E À CAPACIDADE DE USO DOS SOLOS;
- ▶ NECESSIDADE DE MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO CONSISTENTE.
- ▶ RECOMENDAÇÕES. DETERMINAÇÕES .(TCU TC 011.713/2015-1)

EFEITOS NA GESTÃO FUNDIÁRIA

- ▶ Gerou a obrigatoriedade da elaboração de cadastros fundiários pelo Poder Público e eram atualizados em razão do pagamento de foro
- ▶ Alguns Municípios utilizaram um sistema de alinhamento e arrumação dos aforamentos, gerando uma grande quantidade de informações espaciais sobre os imóveis
- ▶ Os aforamentos não geram destacamento do patrimônio público quando constituídos, mas seu registro é obrigatório

PRINCIPAIS PASSOS PARA A CONSTRUÇÃO DE GOVERNANÇA FUNDIÁRIA EFICIENTE

- ▶ Fazer com que o Estado brasileiro assuma seu papel de gestor das terras;
- ▶ Construção de um cadastro integrado;
- ▶ Regularização das posses privadas existentes;
- ▶ Estado precisa identificar e se apropriar das terras devolutas;
- ▶ Integração das legislações fundiárias federais, estaduais e municipais para os fins acima;
- ▶ Criação de um quadro institucional que atenda as necessidades de **Governança Fundiária Policêntrica**.



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

www.irim.org.br

- ▶ Está previsto compensações pela expropriação de todos os direitos sem importar a condição de registro;
- ▶ É paga indenização, em espécie ou em dinheiro, contudo, quando os direitos não são registrados, o nível de indenização não permite a manutenção da situação social e econômica;
- ▶ No caso de terras rurais, paga-se uma indenização em espécie para benfeitorias e em TDA para a terra se registrada.
- ▶ No caso urbano o poder público deve depositar em juízo o valor determinado pelo judiciário, pelas construções e pela terra.
- ▶ A decisão das apelações varia muito, em especial dado que na desapropriação amigável a compensação é realizada no ato, mas se o processo for judicializado, o tempo até ser resolvido o processo é de vários anos.
- ▶ O que se chama de “desapropriação amigável”, no caso, é próximo de uma aquisição. No caso das desapropriações, demora pelo menos 2 anos para o INCRA ou outro órgão completar o processo administrativo e levar à justiça. Se não houver apelação por parte do desapropriado resolve-se em primeira instância. Como nunca se resolve em primeira instância, visto que quase todos apelam para receber valores maiores que a avaliação feita pelo órgão iniciante do processo, a duração média do processo de desapropriação é maior que 6 anos.
- ▶ De 0 a 5% resolve-se o conflito em primeira instância na estimativa de um procurador participante.

DEBILIDADE NA GOVERNANÇA/REGULAÇÃO

- ▶ Uma legislação detalhada e confusa;
- ▶ Ausência de órgão responsável pela governança - ao mesmo tempo estas regras não eram garantidas - até hoje se ocupa terras devolutas (rurais e urbanas);
- ▶ Muitos conflitos pela terra;
- ▶ Propriedade da terra muito concentrada;
- ▶ Mercados de terras funcionando, mas com limitações na segurança jurídica.

GOVERNANÇA FUNDIÁRIA POLICÊNTRICA: PARTICIPANTES NOS PRINCIPAIS VETORES-

FONTE; PROFESSOR

BASTIAAN REYUDOIN E SUA EQUIPE

TODOS
INCRA
ANOREG/IRIB
SPU
Ministério das
Cidades
ANOTER

1. Cadastro: RFB, MDA,
MMA/ICMBio

2. Registro: Tabelionatos, CNJ,
Corregedorias Estaduais

3. Uso do Solo: MAPA, IBGE,
EMBRAPA, ONGs, Sociedade Civil

4. Avaliação e Tributação:
RFB, IBGE, MAPA,

5. Regularização Fundiária:
Tabelionatos, Terra Legal,
CNJ, Sociedade Civil

6. Terras Públicas: CNJ,
FUNAI, MMA/ICMBio, MDA,
Sociedade Civil



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

www.ibr.org.br

COMISSÃO DA DESBUROCRATIZAÇÃO PROBLEMAS APONTADOS: CARLOS OCCASO - RFB

- ▶ Cadastros de propriedades rurais e urbanas são totalmente independentes no Brasil. A união tem mais de 20 bancos de dados sobre propriedades rurais que não se comunicam uns com os outros.
- ▶ Falta de segurança jurídica na regularização da posse da terra, impedindo a luta eficaz contra a corrupção; lavagem de dinheiro e dificuldades na cobrança de créditos tributários devidos à RFB.



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

www.irim.org.br

AÇÕES – IRIB/ANOREG-MT- PL-692/11

- ▶ Criação do Conselho de Notários e Registradores-CONNOR – a ser presidido pelo Ministério da Justiça;
- ▶ Elaborar e padronizar normas técnicas para a prestação dos serviços;
- ▶ Regulamentar o comportamento ético profissional para notariais e de registro;
- ▶ Manutenção de base de dados nacionais, conforme SINTER.



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

www.ibr.org.br

CRÍTICAS/SUGESTÕES - I CNDA-USP-26-10-09

- ▶ Solução agrária fundamentada na função social da propriedade;
- ▶ O direito agrário não pode servir a especialização, tão somente, mas sim aquele que vive do sustento da terra, lavrando-a e dela extraindo seu sustento;
- ▶ A não governança da terra no Brasil, deve-se á sua própria história. Seu maior entrave reside na falta de um cadastro nacional das terras e/ou Lei que o determine.

ACÇÕES – IRIB/RFB/ANOREG-MT

- ▶ Resultado: Oficina de trabalho em Cuiabá-(junho/2013) MDA/IRIB/ANOREG/INCRA/INTERMAT- produziram carta de intenções visando uniformizar entendimento sobre registro e a averbação de terras públicas Federais na Amazônia, acolhidas pelo CNJ que ato continuo editou Provimento n.33;
- ▶ Comissão de regularização fundiária e de Registros Públicos, criada pela CGJ ha 5 anos e em 2 nas Comarcas de MT.

AÇÕES – IRIB/ANOREG-MT- PL-692/11

- ▶ Criação do Conselho de Notários e Registradores- CONNOR – a ser presidido pelo Ministério da Justiça;
- ▶ Elaborar e padronizar normas técnicas para a prestação dos serviços;
- ▶ Regulamentar o comportamento ético profissional para notariais e de registro;
- ▶ Manutenção de base de dados nacionais, conforme SINTER.



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

www.ibr.org.br

PROPOSTAS

- ▶ Declaração técnica cadastral com vistoria 'in loco' a ser executada pelo INCRA (Lei 4.504/64) e/ou através de convênios com os Institutos Estaduais e/ou municipais de terras ; esses últimos a serem dotados de infra estrutura para que possam atender o pretendido fim;
- ▶ Descentralização do Poder- Fortalecimento dos Municípios-
Doutrinas: Edésio Fernandes e Mangabeira Unger.



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

www.ibr.org.br

PROPOSTAS

- ▶ Fomentar práticas a serem adotadas pelo Governo brasileiro, destinadas a aprimorar ações políticas e estratégicas sobre a governança de terras urbanas e rurais, indicando alternativas fundamentadas no Direito Comparado.
- ▶ Cumprir o determinado na Portaria 326, editada pelo Ministério da Cidades em 19-07, do ano em curso, que instituiu o GT : Rumos da Política Nacional de Regulaização Fundiária .



COMISSÕES DE ASSUNTOS FUNDIÁRIOS:

- ▶ PORTARIA CGJ/TJ,MT Nº 70/2012
- ▶ PROVIMENTO 15/2014- CGJ- Cria a CAFM (Comissão de Assuntos Fundiários de Âmbito Municipal, vinculada à Diretoria do Foro de cada uma das Comarcas do Estado de Mato Grosso;
- ▶ Em Campo Novo do Parecis, através da Portaria 36/2014- no mesmo ano foi criada e instalada a respectiva comissão .

LIÇÃO DE MIGUEL REALE

- ▶ A Ciência do Direito, vem se caracterizando por uma crescente luta contra o formalismo, o que implica repúdio às soluções puramente abstradas. Deseja-se cada vez mais correlacionar as soluções jurídicas com a situação concreta na qual vivem os indivíduos e os grupos
- ▶ O novo CPC fortalece a desjudicialização, através dos vários institutos nele introduzidos, a conciliação e mediação na prevenção de litígios
- ▶ Remata o preclaro Mestre, lecionando que: “não se substituem códigos como se troca coisas materiais, pois entre eles há certa continuidade temporal, mesmo quando as normas jurídicas correspondem a novos valores sociais”
- ▶ Essa tendência, no campo do Direito, não é senão expressão das diretrizes e do movimento que caracterizam, de modo geral, a cultura contemporânea, da qual Miguel Reale é pioneiro com a sua Teoria Tridimensional do Direito , pela qual os fatos e as normas devem ser acrescidos dos valores éticos e morais; princípios basilares do biodireito , inserido na disciplina da bioética, que ,em passos lentos , vem sendo implantada em nosso País..

LIÇÃO DE MIGUEL REALE

- ▶ A Ciência do Direito, vem se caracterizando por uma crescente luta contra o formalismo, o que implica repúdio às soluções puramente abstradas. Deseja-se cada vez mais correlacionar as soluções jurídicas com a situação concreta na qual vivem os indivíduos e os grupos
- ▶ O novo CPC fortalece a desjudicialização, através dos vários institutos nele introduzidos, a conciliação e mediação na prevenção de litígios
- ▶ Remata o preclaro Mestre, lecionando que: “não se substituem códigos como se troca coisas materiais, pois entre eles há certa continuidade temporal, mesmo quando as normas jurídicas correspondem a novos valores sociais”
- ▶ Essa tendência, no campo do Direito, não é senão expressão das diretrizes e do movimento que caracterizam, de modo geral, a cultura contemporânea, da qual Miguel Reale é pioneiro com a sua Teoria Tridimensional do Direito , pela qual os fatos e as normas devem ser acrescidos dos valores éticos e morais; princípios basilares do biodireito , inserido na disciplina da bioética, que ,em passos lentos , vem sendo implantada em nosso País..

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ▶ ABE, Nilma de Castro. Gestão do Patrimônio Público Imobiliário. Leme. Mizuno. 2006
- ▶ ASENJO, Oscar. Coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad – Editora Tirant lo Blanch – Valencia – 2013;
- ▶ BARBOSA, José de Arimatéia. Usucapilidade de terras devolutas-Um estudo a partir da Propriedade nos Sistemas do Mercosul e da União Européia. SP. Lexia. 2014.
- ▶ BARBOSA, José de Arimatéia. Editorial UMSA. Buenos Aires- Ar. 2014.
- ▶ BASTOS, Celso Ribeiro e MARTINS, Ives Gandra. **Comentários à Constituição**. Vol 7. São Paulo: Saraiva. 1990
- ▶ BANDEIRA DE MELLO. Celso Antônio. **Curso de Direito Administrativo**. 19ª. Ed. Revista e atualizada até a Emenda Constitucional 47, de 5.7.2005. SP. Malheiros Editores, 2005.
- ▶ BORGES, Antonino Moura. Estatuto da Terras, comentado e Legislação adesiva, Edijur-SP-2007;
- ▶ CABANELLAS DE TORRES, Guillermo. **Diccionario de derecho romano y latines jurídicos**. 1ª ed. Buenos Aires: Heliasta, 2007.
- ▶ CALEGARI DE GROSSO, Lydia Esther. **Usucapión** – 2ª ed. 1ª reimp. – Santa Fe : Rubinzal-Culzoni, 2010.
- ▶ Constituições da República Federativa do Brasil; legislações específicas, com destaque para a Lei 6.015/73;
- ▶ CORTESÃO, Jaime. O Tratado de Madri- Ed. Fac-similar-Tomo I e II. Editora do Senado Federal - Brasília - 2001;
- ▶ DE, Reina Tartiére (Coordenador) .Domínio Público : Naturaleza y Régimen de los bienes Públicos. 1ª. Ed. Buenos Aires. Heliasta. 2009.
- ▶ Decreto nº 8.764/16- Instituinto o Sinter- Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais, regulamentando o registro eletrônico, criado pela Lei 11.977/09;



- ▶ DINIZ, MARIA HELENA, SISTEMAS DE REGISTROS DE IMÓVEIS, 4ª. ED. SÃO PAULO-SARAIVA-2003;
- ▶ GRANDIN, GREG, FORDLÂNDIA: ASCENÇÃO E QUEDA DA CIDADE ESQUECIDA DE HENRY FORD NA SELVA, TRADUÇÃO DE NIVALDO MONTINGELLI JR, ED. ROCCO. RJ,2010;
- ▶ MELLO, HENRIQUE FERRAS CORRÊA DE. USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL. 1ª. ED. SÃO PAULO. YK EDITORA.2016;
- ▶ PILATI, JOAS ISAC. PROPRIEDADE E FUNÇÃO SOCIAL NA PÓS- MODERNIDADE. RIO DE JANEIRO.LUMEN JURIS.2012;
- ▶ RIBEIRO, NELSON DE FIGUEIREDO. EDIÇÕES DO SENADO FEDERAL. VOL. 64-BRASÍLIA – 2005;
- ▶ SABENE, SEBASTIÁN E. REGISTRO CADASTRAL - 1ª ED. – BUENOS AIRES: ZAVALIA, 2013;
- ▶ SILVA, JOSÉ ANTÔNIO MURARO. LEGISLAÇÕES AGRÁRIAS DO ESTADO DE MATO GROSSO. ED. JURÍDICA MATO-GROSSENSE. 1ª. ED. 2001;
- ▶ BOLETINS DO IRIB EM REVISTA-SITE : WWW.IRIB.ORG.BR.



JOSÉ DE ARIMATÉIA BARBOSA

CV: [HTTP://LATTES.CNPQ.BR/8904984415239183](http://lattes.cnpq.br/8904984415239183)

- ▶ Oficial de Registro de Imóveis e Títulos e Documentos da Comarca de Campo Novo do Parecis - MT. Vice Presidente do IRIB pelo Estado de Mato Grosso e seu representante na Comissão de Assuntos Fundiários da CGJ/MT. Conselheiro da ANOREG/MT. Membro do Observatório de Direitos Humanos, Bioética e Meio Ambiente Junto a Università Degli Studi di Salerno- Itália e Universid del Museo Social Argentino-Buenos Aires- Ar, onde é também Membro de seu Comitê Acadêmico.
- ▶ Anteriormente exerceu atividade de Tabelião de Notas, Protestos, Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais e Jurídicas nas Comarcas de Conselheiro Pena - MG, Alvorada e Colorado do Oeste - RO. Advogado e Procurador Geral Adjunto do município de Governador Valadares e presidente da Junta de Recursos Fiscais.
- ▶ Professor de Direito Constitucional na FADIVALE- Faculdade de Direito do Vale do Rio Doce - Governador Valadares - MG e de Direito Notarial e Registral na UNITAS - União das Faculdades de Tangará da Serra - MT.
- ▶ Graduado em Ciências Jurídicas e Sociais. Pós-Graduado em Direito Público, Civil, Processual Civil e Direito Notarial e Registral.
- ▶ Doutor em Ciências Jurídicas e Sociais pela Universidad del Museo Social Argentino – Buenos Aires.
- ▶ Doutorando em Direito Civil pela Universidade de Buenos Aires - Ar.
- ▶ Pós Doutor em Direito de Propriedade Latinoamericana e Européia, pela Università Degli Studi di Messina- Itália.
- ▶ Pós Doutor em Direito das Coisas; Direito Notarial e Registral Pela Universidade de Coimbra - Portugal.

