

APLICABILIDADE DO GEORREFERENCIAMENTO NO REGISTRO DE IMÓVEIS

BARBOSA, José de Arimatéia¹

BARBOSA, Ariane Silva²

NETTO, Rui Barbosa³

RESUMO

A Lei 10.267/01 alterou, dentre outros, os artigos 176 e 225 da Lei dos Registros Públicos, trazendo para o mundo jurídico a obrigatoriedade do georreferenciamento em casos de alienação, desmembramento e remembramento de imóveis rurais, oferecendo a todos os envolvidos na questão imobiliária, maior eficácia e segurança jurídica nos atos negociais levados ao Registro de Imóveis. Em síntese, a elaboração de um novo conceito de medição, exigindo maior precisão na coleta de dados, análise da origem da documentação da área, tornaram-se obrigatórios, obedecendo-se aos prazos e dimensões das respectivas unidades imobiliárias, fixados através dos Decretos 4.449/02 e 5.570/05, regulamentadores da denominada Lei do Georreferenciamento. Na região amazônica, dentre outros, acreditamos que o maior desafio para a perfeita aplicabilidade da citada lei seja: identificar as áreas públicas e privadas, bem como pacificar os sérios problemas fundiários oriundos de sobreposições e grilagem de terras. Todavia, ultrapassados esses seculares desafios, se bem executada, a lei do georreferenciamento atuará, certamente, na prevenção de litígios, poupando o Poder Judiciário das acirradas críticas por ele sofridas ao longo dos últimos anos, notadamente na solução das questões agrárias.

¹ Registrador de Imóveis da Comarca de Campo Novo do Parecis-MT, email: josearimateiabarbosa@gmail.com

² Consultora Jurídica do Cartório de Registro de Imóveis de Campo Novo do Parecis-MT, email: arianesb@hotmail.com

³ Registrador de Imóveis e anexos de São Vicente-RN, email: rbn.crb@gmail.com

Palavras-chave: Georreferenciamento de imóvel rural. Grilagem de terras. Prevenção de litígios. Segurança jurídica.

ABSTRACT

The 10.267/01 law modified, amongst others, the legal articles 176 and 225 of the law of the public registers, bringing to the legal world the necessity of the referential of land in cases of legal alienation, dismemberment and resetting of rural properties, offering to everyone involved in the real estate topic, higher efficiency and legal security in the business acts sent to the real estate record. Summarizing, the elaboration of a new concept of measurement, requiring higher precision in the data gathering, analyses of the origin of the land documentation, became obligator, obeying to the stated periods and dimensions of the respective real estate unity, fixed through decrees 4.449/02 and 5.570/05, rulers of the so called referential of land law. In the Amazonian area, amongst others, we believe that the highest challenge to the perfect applicability of the referred law would be: to identify the public and private areas as well as to pacify the critical agrarian problems originated from the land overlapping and illegal occupancy of landed properties. However, exceeded these great challenges, if well executed the law of the referential of land will act, certainly, in the litigations prevention, saving the judiciary from the criticism it have been receiving through the last years, notoriously in the solution of the agrarian topics.

Keywords: Georeferencing of rural property. illegal occupancy of landed properties, litigations prevention, legal security.

INTRODUÇÃO

Este artigo tem sua origem no Projeto de conclusão de curso de pós-graduação “lato sensu”, apresentado por seu autor, em 2005, à FACULDADE ARTHUR THOMAS – FAAT, de Londrina- PR, para obtenção do respectivo título de Especialista em Direito Notarial e Registral.

Decorridos mais de 13 anos de sua elaboração, poder-se-ia questionar: o que justifica rever um trabalho tão antigo para dele extrair o texto ora submetido à apreciação de operadores do direito geomensuros e a quem interessar possa?

Responde-se a este questionamento, entendendo que a norma jurídica quando fundamentada em princípios constitucionais, a realidade pretérita confunde-se com a atual.

Bem elaborada em sua forma e fundo, a lei 10.267/01 atente ao que dispõem a justificativa e exposição de motivos, contidos na MSC 823/2000 e PL 3.242/00, que lhe deram origem, certo de que sua finalidade limitou-se a modificar outras cinco leis, dentre elas a Lei dos Registros Públicos.

Alguns informes envelheceram e coube aos co-autores, Ariane Silva Barbosa e Rui Barbosa Netto, filhos do autor, atualizar e revisar o seu conteúdo, procurando sempre não afastar o pensamento deste pesquisador em ciências jurídicas e sociais, conciliando assim a coerência entre o que foi escrito por ele e o que se passa nos dias de hoje, concluindo que o objetivo a ser alcançado pela referida lei, em síntese, continua atualizado, qual seja: Identificar as terras devolutas, combater a superposição e/ou deslocamento de títulos expedidos pelo Poder Público e as fraudes decorrentes.- Criar um mosaico das terras brasileiras - Aproximar o Cadastro(INCRA) do Registro imobiliário.

O campo, no Brasil, serviu até hoje, para locupletar interesses políticos, e o agricultor nacional foi, e é, o eterno parvo, o eterno sacrificado de uma estrutura sempre voltada para o capital, em detrimento de quem trabalha a terra de enxada na mão.

(Fernando Castro da Cruz)

Concepção do Sistema Público de Registro de Terras

As exigências da Lei nº 10.267 de 2001, que criou o Sistema Público de Registro de Terras, regulamentado por meio do Decreto nº 4.449 de 2002, seguindo pelos Decretos números 5.570/05, 7.260/11 e mais recentemente pelo Decreto de nº 9.311/18, ao estabelecerem a obrigatoriedade do georreferenciamento de imóveis rurais, instituíram um programa que objetiva conhecer a efetiva distribuição, concentração, regime, uso e posse da terra no país, com informações precisas que permitam o gerenciamento e o planejamento de políticas agrárias e agrícolas, estabelecendo uma interconexão entre o registro do imóvel mantido pelo Serviço Registral e o cadastro do imóvel, controlado pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA).

Inobstante possuírem finalidades e objetivos específicos, com áreas de interesse comuns, qual seja, a perfeita identificação e localização dos imóveis, diferem no sentido de que o Registro visa dar autenticidade, segurança, publicidade e eficácia real à aquisição do imóvel, ao passo que o Cadastro tem objetivos fiscais e dentre outros para fins de desapropriação, com o intuito de se promover a Reforma Agrária, bem como buscar a determinação física do imóvel e a identificação das áreas destinadas às reservas legal, técnica e demais espécies de limitações administrativas, dispostas nas Leis 4.771/65, 7.803/89, 9.393/96, 9.985/00 e MP. Nº 2.166-67/01, tanto para as áreas tituladas como para as não-tituladas.

A compreensão do exato sentido das mudanças na Lei de Registros Públicos, advindas da nova legislação pode ser lograda com o esclarecimento sobre Georreferenciamento de Imóveis Rurais, certificação no Incra, seu ingresso e trâmite no Registro de Imóveis, e a identificação dos principais problemas encontrados para o cumprimento da legislação em vigor e a definição do que venha a ser imóvel rural para fins de georreferenciamento, destacando-se as diferenças conceituais existentes sob os enfoques da legislação civil e da legislação agrária.

Ocupação de Terras Públicas na Região Amazônica

Estudando a colonização de nosso País é fácil concluir que esta foi iniciada pelo litoral, por razões óbvias, forçando, assim, a regularização fundiária naquelas regiões. Lá, salvo raríssimas exceções a situação está pacificada, máxime que menores são as áreas,

com predominância do minifúndio, antigas são as propriedades, reconhecidas por todos os confrontantes, muitos deles nativos.

A Amazônia, formada pelas Regiões Centro-Oeste e Norte do País, segundo Renato Gorski¹, perfazendo uma superfície de aproximadamente 5217.423 km², correspondente a cerca de 61% do território brasileiro, não teve o mesmo tratamento, eis que constituída por vastas florestas e áreas de difícil acesso, desprezadas foram pelos fidalgos, ou pelos concessionários das sesmarias, cujas cartas suspensas pela Resolução que adiante se verá, continuaram sendo emitidas, gerando, assim a ocupação de nossas terras sem qualquer titulação, ou com títulos desprovidos de amparo legal.

Merece destacar que poucos ocupantes daquelas terras, nelas residem. Vizinhos, às vezes nem sabem quem os são. Jamais conheceram ou chegaram aos marcos e confrontações do que julgam lhes pertencer. Por isso, justifica-se a edição de providências legais, a exemplo da lei do georreferenciamento e provimentos por parte dos diversos tribunais, objetivando fazer com que o imóvel, objeto da futura matrícula, corresponda, por completo, àquele transcrito na matrícula, constituindo assim uma descrição tabular capaz de afastar os riscos de sobreposição, total ou parcial, com outros imóveis, promovendo um lastro geográfico possibilitador da efetiva identificação do bem,

No dizer de Alberi Itaboraí Querubim Gonçalves, Professor de Direito Agrário no RS, 2014, p.107, não foi diferente a falta de controle e fiscalização das terras dadas em sesmarias, segundo ele “causa dos abusos, irregularidades e desordens”. Devido a falta da presença do Estado brasileiro em grande parte de seu vasto território, conclui o Mestre Alberi, evidenciava-se, assim, um choque entre as proposições idealizadas no plano abstrato com a realidade vivenciada nos casos específicos.

Tomando como referência o Estado do Amazonas, diante da ostensiva atividades de grileiros, foram também editados os Provimentos 13/2001, 14/2001 e 17/2001 no âmbito da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado, cancelando matrículas e registros de imóveis rurais identificados como vinculados a títulos inexistentes, ou até mesmo nulos de pleno direito, em várias comarcas do Estado, totalizando uma soma de 48.478.357,558 hectares de terras que foram “devolvidas” ao Patrimônio Fundiário Federal deste Estado.

Procedimento idêntico tem sido adotado pelo jovem e culto Magistrado Dr. Heliomar Rios, Juiz da Vara Agrária no interior do Estado do Piauí, que de uma só vez

¹

bloqueou mais de 5 mil matrículas com descrições precárias e ou duvidosas, defeitos que se confirmam pela ausência de seus “proprietários” objetivando regularizá-las.

Sentença por ele prolatada, extraída dos autos número n. 0000183-28.2004.8.18.0042, da Comarca de Bom Jesus do Piauí – PI, em Ação de Reintegração de Posse, na qual em sua pag.103, o digno magistrado, gentilmente, faz referência a uma obra do autor deste artigo, vazada nos seguintes termos:

“¹Para o ilustre jurista e registrador de Campo Novo do Parecis/MT, JOSÉ DE ARIMATÉIA BARBOSA, o conceito de “matrículas voadoras” é a seguinte: “matrículas desprovidas da posse do imóvel a que ela corresponde e/ou posses desprovidas de matrículas que incidem sobre áreas de reservas indígenas e rurais tituladas pelo Estado, ou União” (in Compra e Venda de Propriedade Rural: um enfoque a partir da Amazônia. Edições Superiores: Belo Horizonte. 2016. p. 11.”

Em reconhecimento e gratidão aos seus serviços prestados ao Poder Judiciário e à sociedade à frente da unidade, notadamente no evento de instalação do Núcleo de Regularização Fundiária naquele Estado, idealizado pelo Dr. Heliomar Rios, a ele foi entregue uma placa comemorativa pelo corregedor-geral da Justiça, desembargador Ricardo Gentil, e pelo presidente da Associação dos Magistrados Piauienses, juiz Thiago Brandão (Fonte www.tjpi.jus.br, publicado em: 6 de Março de 2018).

CPI da Grilagem da Terra na Região Amazônica

Antes de prosseguir, convém definir a expressão grilagem de terras. Para Houaiss. (2006, p. 331), grilar é fazer títulos falsos de terra. O grileiro é, portanto, a pessoa que falsifica documentos para, de forma ilegal, tornar-se dono por direito, de terras devolutas ou terra de terceiros e constitui fato que se verifica com frequência no Estado do Amazonas e porque não dizer em todo o Norte, Nordeste e Centro-Oeste do Brasil e que repercute negativa e intensamente em toda a sociedade.

Na conclusão do relatório apresentado pela Comissão Parlamentar de Inquérito (CPI) da grilagem de terra apurou que nas regiões Norte, Nordeste e Centro-Oeste estão concentrados os maiores números de fraudes, sendo a principal delas a alteração do tamanho da propriedade registrada.

Diversas foram as sugestões apresentadas pela Comissão da grilagem da terra, presidida pelo saudoso Sergio Carvalho, Deputado Federal rondoniense que aponta os atos registrais relativos a imóveis rurais com profundas consequências jurídicas, de difícil

reversão. Mais do que os cadastros de propriedades, os registros de imóveis rurais têm índole pública. Não se pode, no regime privado, conceber que o registro seja feito com a cautela necessária, posto que o oficial depende de efetivação do ato registral para se manter.

Pelos mais diversos fundamentos, com a devida vênia, não assiste razão ao nobre deputado quanto à estatização dos serviços notariais/registrais, pois, lamentavelmente, conforme se vê nos noticiários diários, eivados de falcatruas estão, a banda dobre dos três poderes da República.

Reportando sobre o que já se falou alhures, o Estado brasileiro, cravado com o título de País de 3º mundo, sub desenvolvido, com uma pífia governança de terras, com certeza não oferece a almejada segurança pretendida pela comissão da CPI da grilagem da terra.

As recomendações constantes do Relatório Final da CPI, disponível na biblioteca na Câmara dos Deputados - Série Ação Parlamentar nº 187, Brasília 2002, comparadas com ações governamentais ao longo desses últimos 18 anos, demonstram que apenas duas delas, em parte, foram atendidas, senão vejamos:

*Cadastro Rural Único - PL 3.242 / 2000, transformado na Lei Nº 10.267/01, pendente de implantação pelo SINTER (INCRA/SRFB), sob a denominação de cadastro multifinalitário;

Limite para o tamanho da propriedade rural;

Criação da Agência Nacional de Gestão Territorial;

Concessão de direito real de uso - 201/67 DL - área superior a 2.500 ha;

*Lei flexível posse legitimando. (Aplicável pela lei 13.465/17);

Modelo operacional de legitimação responsável de terra devoluta.

Estatização dos Cartórios.

A obrigatoriedade de se georreferenciar todo imóvel rural no Brasil

Até a promulgação da Lei 10.267/01, a identificação do imóvel rural era feita, em sua maioria, de forma deficiente, sem nenhuma exigência de coordenadas geográficas que possibilitassem sua localização no solo. A descrição se limitava a mencionar nomes dos confrontantes, acidentes físicos e geográficos ou características próprias do imóvel registrado.

Por força do mencionado diploma legal, a localização, os limites e confrontações dos imóveis serão obtidos por meio de memorial descritivo, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis georreferenciado ao Sistema Geodésico Brasileiro, assegurado à isenção de custos financeiros, quando a área não exceder a quatro módulos fiscais.

No que tange à gratuidade mencionada na parte final do parágrafo anterior, assim como tantas outras promessas emanadas do poder público, até hoje essa não foi cumprida.

Como projeto piloto, visando atenuar o que ora é trazido ao conhecimento público, com apoio do governo holandês, da UNICAMP e dos Cartórios do 1º Ofício do Campo Novo do Parecis e Tangará da Serra, no Mato Grosso, executado foi, neste último município o projeto FIT FOR PURPOSE, cujo objetivo foi demonstrar que de maneira simples e econômica é possível regularizar, via georreferenciamento, o que antes parecia ser impossível para o pequeno produtor rural.

O expressivo número de imóveis rurais, regularizados, utilizando-se de uma nova metodologia, trazida pelos parceiros holandeses pela qual os próprios parceiros trabalham na medição de suas terras, assistidos por técnicos e geomensores foi recentemente concluída, culminando com a entrega dos respectivos títulos ao proprietários que, emocionados, os recebiam dizendo-se agradecidos porque há mais de 20 anos esperavam por este instante.

Em razão da averbação da descrição georreferenciada, certamente serão desfeitas as dúvidas e as incertezas quanto a real identificação dos imóveis rurais. Acrescente-se que a certificação da inexistência de sobreposição da poligonal é o elemento que, somado à responsabilidade técnica dos profissionais habilitados a subscreverem as plantas e memoriais, assegurará total precisão ao procedimento.

Para Carneiro (2003, p.149) "não há dúvida de que o resultado dessa conjugação de interesses seja o mais conveniente, uma vez que na descrição do imóvel dirigida à sua plena identificação na realidade física, coincidem a vontade do proprietário e a atividade do Estado, mediante a formação da carta cadastral, que serve de base para a matrícula registral. No entanto, mesmo que ambas as instituições coordenem seus dados de forma que se obtenha uma descrição mais precisa dos imóveis, permanecem instituições distintas".

O intercâmbio de informações entre o Cadastro e o Registro, a seu turno, possibilitará a troca das necessárias informações entre as instituições. Além disso, o

desenvolvimento de uma base conjunta proporcionará, em última instância, a almejada segurança jurídica, com a atualização permanente da informação cadastral registral e a prestação qualificada dos serviços. A fim de atingir esse objetivo, considera-se altamente positivo o novo procedimento da retificação previsto na Lei dos Registros Públicos, alterada pela móvel Lei nº 10.931/04.

Das citações contidas na Lei dos Registros Públicos (Lei 6.015/73) e Código Civil, devemos entender que o georreferenciamento é obrigatório, nos termos da lei, para a propriedade rural imobiliária que estiver descrita e caracterizada em uma matrícula. Georreferencia-se, pois, propriedade imobiliária, não um imóvel rural, que pode estar acoplado de posses, áreas públicas e/ou aquelas, cujos títulos acham-se pendentes de registros.

Em resposta à consulta formulada pelo INCRA, à época, sobre o conceito de Unidade Imobiliária, o nobre consultor do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB), assim preleciona:

1) O que georreferenciar, o imóvel rural, assim definido pelo Estatuto da Terra, ou a unidade imobiliária, matriculada no Registro de Imóveis?

Nosso ordenamento jurídico, na atualidade, assim define posse e propriedade:

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

2º - O Código Civil, em seu art. 1.225, trata dos Direitos Reais, dentre os quais a propriedade.

3º - Adiante, artigo 1.228 e segts. Identifica o que é o Direito de Propriedade, sua aquisição etc.

Art. 1.227 - Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (artigos 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.

2) O georreferenciamento é obrigatório em qualquer situação de transferência de “imóvel rural” (Lei 6.015/73, art. 176, § 4º).

O que é imóvel rural?

O que é imóvel rural para a Lei 6.015/73?

É imprescindível conceituar “imóvel rural”, para possibilitar a assimilação do georreferenciamento, sob a ótica do sistema imobiliário pátrio.

Imóvel rural - Estatuto da Terra.

Para os efeitos desta Lei, o artigo 4º assim dispõe: “I - “Imóvel Rural”, o prédio rústico, de área contínua qualquer que seja a sua localização que se destina à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agroindustrial, quer através de planos públicos de valorização, quer através de iniciativa privada”.

Imóvel – Código Civil

Artigo 79: “São bens imóveis o solo e tudo quanto se lhe incorporar natural ou artificialmente”.

Imóvel – Lei 6.015/73

A unidade imobiliária corresponde à *matrícula*, isto é, a propriedade juridicamente constituída. Os registros públicos cuidam essencialmente do registro dos direitos reais imobiliários, abrangendo a partir do maior deles, a propriedade, todos os demais.

A imposição do georreferenciamento encontra-se na Lei 6.015/73. Doravante, devemos considerar imóveis rurais como unidades imobiliárias, assim como o faz a Lei dos Registros Públicos.

Imóvel Rural – Unidade Imobiliária

É visível a co-existência dos distintos conceitos de imóvel rural, conforme a entidade que dele se vale e a legislação que toma por base: Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA (situação econômico-fiscal do imóvel - Estatuto da Terra); Serviço de Registro de Imóveis (situação jurídica do imóvel - matrícula). No atual CCIR, na Portaria INCRA n. 16/2006 e na Portaria Conjunta MDA/INCRA n. 10/2004, promove-se tal distinção.”

Muitas outras Portarias e Instruções normativas e aplicativos cada vez mais modernos foram editadas e ou criadas pelo INCRA, com destaque para o Sistema Integrado de Gestão Territorial (**SIGEF**) <https://sigef.incra.gov.br>, ferramenta eletrônica desenvolvida e coordenada pela SERFAL/MDA, com especificação em parceria com o INCRA, que contribuiu com o conhecimento previamente acumulado para o projeto de certificação automatizada e-Certifica.

Segundo seus técnicos, o projeto objetiva subsidiar a governança fundiária do território nacional. Por ele são efetuadas a recepção, validação, organização, regularização e disponibilização das informações georreferenciadas de limites de imóveis rurais, públicos e privados, compreendendo:

- 1) Credenciamento de profissional apto a requerer certificação;
- 2) Autenticidade de usuários do sistema com certificação digital, seguindo padrões da Infraestrutura de Chaves Públicas (ICP-Brasil);
- 3) Recepção de dados georreferenciados padronizados, via internet;
- 4) Validação rápida, impessoal, automatizada e precisa, de acordo com os parâmetros técnicos vigentes;
- 5) Geração automática de peças técnicas (planta e memorial descritivo), com a possibilidade de verificação de autenticidade *online*;
- 6) Gerência eletrônica de requerimentos relativos a parcelas: certificação, registro, desmembramento, remembramento, retificação e cancelamento;
- 7) Possibilidade de inclusão de informações atualizadas do registro de imóveis (matrícula e proprietário) via internet, permitindo a efetiva sincronização entre os dados cadastrais e registrais;
- 8) Gestão de contratos de serviços de georreferenciamento com a administração pública, com acesso para órgãos públicos, empresas, responsáveis técnicos e fiscais;
- 9) Pesquisa pública de parcelas certificadas, requerimentos e credenciados.

Neste diapasão, vigente desde 23 maio de 2018, a Instrução Normativa Conjunta n. 1807, alterando a INC RFB/Incra nº 1.581/15, estabelece novos prazos e

procedimentos para atualização cadastral no Sistema Nacional de Cadastro Rural (SNCR) e no Cadastro de Imóveis Rurais (Cafir).

Posto isso, fácil é concluir que a interconexão INCRA e Secretaria da Receita Federal do Brasil é mais um passo rumo ao aperfeiçoamento do SINTER - Sistema Integrado Territorial, que dentre outras atribuições, visa criar o cadastro multifinalitário no Brasil, a fim de que todas os órgãos e instituições tenham nele, sua base cadastral disponíveis nas mais distintas camadas.

Legislação Aplicável ao Georreferenciamento

O georreferenciamento ingressou no ordenamento jurídico com a Lei 10.267/01, que existiu tão somente para modificar os artigos 176 e 225, da Lei 6.015/73, única impositiva para o georreferenciamento dos imóveis rurais.

Art. 176: § 3º Nos casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais, a identificação prevista na alínea *a* do item 3 do inciso II do § 1º será obtida a partir de memorial descritivo, assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais.

§ 4º A identificação de que trata o § 3º tornar-se-á obrigatória para efetivação de registro, em qualquer situação de transferência de imóvel rural, nos prazos fixados por ato do Poder Executivo.

Art. 225: § 3º Nos autos judiciais que versem sobre imóveis rurais, a localização, os limites e as confrontações serão obtidos a partir de memorial descritivo assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais.

Após várias discussões em congressos realizados pelo IRIB, com a participação, geomensores, tabeliães, registradores, advogados e outros operadores do direito, em outubro de 2005, pacificou-se a regulamentação dos mencionados artigos, introduzidos no mundo imobiliário através da denominada lei do “geo”.

Promulgada em agosto de 2001, sua primeira regulamentação se deu em 30 de novembro de 2002, através do Decreto Presidencial n. 4.449/02, modificado, de forma atípica, pela portaria n° 1.032/03, expedida pelo INCRA.

Durante o período de quatro anos, contados a partir da vigência da Lei 10.267/01, persistiram, muitas dúvidas e discrepâncias a respeito da observância dos prazos, dimensões e procedências das áreas, objetos de aplicabilidade daquela lei; essas sanadas foram quando da edição do Decreto n° 5.570/05.

Merece destacar, que nesse ínterim, após as alterações dos artigos 212 a 214 da Lei dos Registros Públicos, introduzidas pelo artigo 59 da Lei 10.931/04, criou-se a possibilidade da retificação extrajudicial de registro imobiliário, cristalizando-se, dessa forma, uma modalidade especial do procedimento retificatório imobiliário, antes privativo do poder judiciário.

Questionamentos comuns quanto ao georreferenciamento

1 - Que benefícios o georreferenciamento trouxe para os notariais de Mato Grosso? Podendo citá-los?

Em nosso Estado, onde as questões envolvendo muitas posses como forma de aquisição da propriedade, sobreposições e deslocamentos de títulos, provocaram maior reflexão dos órgãos responsáveis, obrigando todos a buscarem instrumentos legais, a garantir a perfeita aplicação da lei. A PORTARIA 21, de 28/03/2005, editada pela Superintendência Regional do INCRA/MT e o ofício circular n° 06/2006 expedido pelo Ministério do Desenvolvimento Agrário são exemplos do que lhe falou alhures.

2 - Que mudanças o georreferenciamento trouxe para o registro de imóveis?

O georreferenciamento, trouxe maior precisão e segurança jurídica ao sistema o que implica em garantia pelos investidores contra terceiros. Trata-se de uma busca da verdade verdadeira do ato registrado, aproximando o cadastro (situação física do imóvel) da situação jurídica do mesmo, através da respectiva matrícula, fundamental para o fortalecimento dos direitos reais em nosso país, haja vista que acolhe necessidades sociais, proporcionando transparência e segurança para a livre circulação de bens e riquezas, bem como, crédito lastreado em garantias seguras, proporcionadas por um

cadastro técnico imobiliário e um registro jurídico de imóveis confiáveis, disponíveis a quem interessar possa.

3 - Quais as dificuldades e divergências entre a lei de georreferenciamento com o sistema atual de registro?

Separar o público do privado, a posse da propriedade. Essa dificuldade acha-se explícita na Portaria 21, bem como no ofício expedido pelo Ministério do Desenvolvimento Agrário. Soma-se a isso a falta de maior intercâmbio entre os diversos órgãos e pessoas envolvidas na perfeita aplicabilidade da Lei, que em se vê regulamentada reiteradas vezes pelo Poder Executivo, que, diga-se de passagem, muito tem se esforçado para adequá-la à sua real disponibilidade técnica.

A base cadastral do órgão de terras Estadual do Estado de Mato Grosso - INTERMAT, não condiz com a base utilizada pelo INCRA, sem contar com a insegurança jurídica que assola os imóveis titulados por essa unidade federativa, pois, conforme revelam estudos relativos à questão fundiária, há um elevado número de títulos de propriedades sobrepostos, originados da sua expedição para proprietários diferentes, sobre a mesma porção de terras. Com isso, os primeiros que agilizarem o georreferenciamento de seus imóveis e que primeiro apresentarem seus memoriais no INCRA poderão ficar isentos, num primeiro momento, de problemas maiores, suportados por aqueles que apresentarem um memorial que descreva área ou parte dela já integrante da base cadastral georreferenciada do INCRA, evidenciando possível grilagem, ou seja, a sobreposição de título sobre título.

A pretexto de adequar os imóveis rurais à Lei nº 10.267/01, alguns proprietários, inclusive os técnicos do INCRA, entendiam que o georreferenciamento serviria para criar o direito real de propriedade, fazendo incluir no memorial descritivo áreas não tituladas e/ou áreas que dependeriam de processos judiciais para regularização, haja vista que vários técnicos credenciados pelo Inca para os serviços, assim exerciam suas atividades aumentando a complexidade da análise a ser dirimida pelo registrador imobiliário, o qual, em tese, em assim acatando o mesmo entendimento dos citados técnicos, poderia vir a responder civil e criminalmente pela prática do ato de averbação lançado na matrícula.

Merece destacar que o Inca sempre tem se resguardado pela própria legislação, que a certificação não confere domínio sobre o imóvel georreferenciado.

4 - Qual entendimento que o Oficial Registrador de Imóveis tem quando há quantitativo encontrado em área medida e demarcada através do georreferenciamento ultrapassando limite de 1/20, considerando estarem estas certificadas e cadastradas no CNIR pelo INCRA?

Por força das modificações introduzidas na Lei dos Registros Públicos (art. 212 e seguintes, esse quantitativo de 1/20 não é mais considerado para os fins da Lei do georreferenciamento já que se permite sua retificação extra ou judicial, quando o teor do registro não exprimir a verdade, não importando qual é o aumento ou diminuição da área, se observados os limites intramuros, contidos na matrícula, ou seja na unidade imobiliária/propriedade, assim excluídas às áreas de posse; mesmo se essas estiverem constando do cadastro e/ou como sendo áreas certificadas pelo INCRA.

Anteriormente, quanto à citada divergência, era aplicado o revogado provimento 19/04da CGJMT, observando-se o princípio da especialidade e por analogia o art. 500 do Código Civil.

Críticas e Sugestões

Comentando sobre o Ordenamento Jurídico Brasileiro, regras disciplinadas pela LC nº. 95/98, o Min. Ives Gandra da Silva Martins Filho, em face das inúmeras leis, decretos, portarias, normas editadas pelos três poderes e por seus mais diversos órgãos, assim preleciona:

A principal dificuldade encontrada no mapeamento de nosso ordenamento jurídico, no âmbito federal, tem sido a identificação precisa dos diplomas legais que efetivamente estão em vigor. Isso porque a fórmula tradicional de terminar o texto das leis com a disposição genérica de revogam-se as disposições em contrário, sem que tenha havido um levantamento específico das normas afetadas pela nova lei, dá azo às controvérsias sobre o que, efetivamente, foi mantido e o que foi revogado.

Especificamente sobre a lei em evidencia, Walter Ceneviva, seguido por outros doutrinadores, entende que, dado o elevado custo e a sistemática difícil do georreferenciamento, a Lei nº 10.267/01, está entre as que cairão em desuso.

Outros prelecionam que a legislação em vigor é muito ambiciosa, pois quer, em curto espaço de tempo e às custas dos proprietários rurais, resolver o sério e complicado problema fundiário do Brasil, demonstrado em linhas volvidas.

Mesmo reconhecendo o esforço e a forma profissional com que a UNIÃO, representada pelo INCRA, vem tratando o tema em evidência, dificilmente chegar-se-á a um bom termo, se não houver a interconexão entre o cartório de registros de imóveis e as instituições públicas federais, estaduais, municipais, produtores e usuários de informações sobre o meio rural brasileiro.

Segundo o procurador do INCRA, Mario da Silva, os grileiros, ao registrar terras que não existem, estão vendendo também a mesma área para várias pessoas, o que significa que além de grilagem, tem-se, para apurar também, o crime de estelionato.

Com essas considerações, nota-se que mesmo com o advento da Lei do Georreferenciamento, muitas questões ainda são controversas, exigindo que o mesmo Grupo de Trabalho que há muitos anos assessora os Ministérios da Justiça e Ministério de Estado de Desenvolvimento Agrário e outros a eles adligados criem mecanismos para, além de alimentar a base de dados do INCRA, busquem também novos procedimentos técnicos e jurídicos para senão eliminar, o que nos parece utópico, pelo menos diminua as constantes fraudes nesse tão antigo e rentável negócio.

É de se reconhecer, a bem da verdade, que todos são verdadeiras ilhas. Logo, fácil é concluir que a execução do programa do "georreferenciamento" e da regularização fundiária prescindem de muita vontade política.

Em face de todo o exposto, a prática demonstra que na rotina dos Serviços Notarias e de Registros as questões mais tormentosas, a impedir seja averbado no fôlio registral o novo memorial descritivo, mesmo que devidamente certificado pelo INCRA, dentre outras, são as seguintes:

- a) Distinção entre o que são os bens públicos e privados;
- b) Anexação de área registrada àquela não titulada, e/ou titulada, porém pendente de registro;
- c) Inclusão de imóvel rural de posse.

O registro de Imóveis no Código Civil Brasileiro

Em 1917, entrou em vigor o Código Civil Brasileiro, revogando as Ordenações, Alvarás, Decretos, Resoluções, usos e costumes concernentes às matérias reguladas naquele Código, levando para o Registro Imobiliário a obrigatoriedade de transmissões *causa mortis* e atos judiciais, acrescentando a presunção de domínio do titular da propriedade registrada, tratando da publicidade. Trouxe, para o sistema registral

brasileiro, princípios básicos como o da inscrição (artigos 530, 676, e 860, parágrafo único), o da prioridade (art. 833, parágrafo único), o da legalidade (art. 834), o da especialidade (art. 846), o da publicidade (art. 856) e o de presunção (art. 859).

Pelo Decreto nº. 4.827 de 1924, foram reorganizados os registros públicos no país, previstos pelo Código Civil. O Decreto nº. 18.542 de 1928, que se uniu ao Decreto nº. 4.827, introduziu no sistema brasileiro o princípio da continuidade, que determinava cadeias completas de titularidade nos imóveis.

Dizem os artigos 206 e 234 do referido Decreto:

Art. 206 - Se o imóvel não estiver lançado em nome do outorgante o oficial exigirá a transcrição do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro,"

Art. 234 - Em qualquer caso não se poderá fazer transcrição ou inscrição sem prévio registro do título anterior salvo se este não estivesse obrigado a registro, segundo o direito então vigente de modo a assegurar a continuidade do registro de cada prédio, entendendo-se por disponibilidade a faculdade de registrar alienações ou onerações dependentes assim, da transcrição anterior.

O Decreto nº. 4.857 de 09.11.1939, que determinou, em seu art. 1º, o registro com finalidade de autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos sujeitos ao regime da lei, deu mais sistemática, definindo os atos sujeitos à transcrição e os atos sujeitos à inscrição. As transcrições se destinariam a atos de transmissão da propriedade, e as inscrições seriam destinadas aos demais atos constitutivos de direitos reais.

O breve relato histórico alusivo ao sistema registral brasileiro iniciado a partir da metade do século XIX, assim como em vários outros países, começou-se como sistema da publicidade hipotecária.

Notório é que o desenvolvimento do sistema registral somente ganhou sustentabilidade após a vigência do código civil brasileiro em 1917.

A título de ilustração vale destacar a modernidade trazida pelo Sistema de Registro Eletrônico (SREI), cujo Portal de Integração do Registradores de Imóveis Brasileiros foi lançado no CNJ em 9 de agosto de 2016 pela Ministra Nancy Andrighi, então corregedora do CNJ. ([www.cnj.jus.br>notícias>CNJ](http://www.cnj.jus.br/noticias/CNJ)), tendo como fundamento o Provimento nº 47/2015, que foi editado com objetivo de facilitar o intercâmbio de informações, de forma eletrônica, entre os ofícios de registro de imóveis, o Poder Judiciário, a administração pública em geral.

O SREI oferece diversos serviços on-line como pedido de certidões, visualização eletrônica da matrícula do imóvel, pesquisa de bens que permite busca pelo CPF ou

CNPJ para detectar bens imóveis registrados, entre outros. O sistema deve ser implantado e integrado por todos os oficiais de registro de imóveis de cada estado e do Distrito Federal. O intercâmbio de documentos e informações está a cargo de centrais de serviços compartilhados em cada uma das unidades da federação, gerenciado pela Coordenação Nacional das Centrais Estaduais de Serviços Eletrônicos Compartilhados, vinculado ao Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB). <http://iregistradores.org.br/>

Por derradeiro e corroborando com o exposto, apresenta-se à colação, parte final do artigo publicado em 28-05-2018, no Estadão, veículo de comunicação do Estado de São Paulo, sob o título O processo de modernização das serventias extrajudiciais, de autoria de Naurican Lodovico Lacerda, Advogado e Mestre em Direito Constitucional. Presidente do Instituto Cartórios por um Brasil melhor, nos seguintes termos: “as unidades de atendimento extrajudicial têm buscado melhorar e aperfeiçoar a prestação dos serviços pois estão conscientes da importância do seu papel em uma sociedade que necessita de serviços públicos cada vez mais eficientes.”

CONCLUSÃO

Aplicando aqui os ensinamentos transmitidos pelo registrador de imóveis do 1º de Porto Alegre- RS, professor João Pedro Lamana Paiva, ainda no início da vigência da denominada Lei do georreferenciamento, é de se reconhecer que o tema em evidência consagra um avanço de nossa sociedade; todavia, adverte o preclaro Mestre: espera-se que a união, através do INCRA esteja devidamente estruturada para alcançar o propósito da lei e que os Registradores estejam adequadamente instruídos sobre sua correta aplicação.

Em que pese seu otimismo, o Insigne Mestre, Lama Paiva, é realista ao sentenciar que: “Espera-se que fatores políticos, os quais diretamente afetam o controle, a implantação e a modernização dos sistemas referentes aos bens imóveis, não sejam obstáculos para a aplicação efetiva da lei.”

Também, recomenda-se que todos os agentes envolvidos na formalização de atos concernentes a imóveis rurais (Magistrados, Registradores, Notários, Advogados e Engenheiros Credenciados pelo INCRA) tenham pleno conhecimento da aplicação da lei nº 10.267/01 e de seus decretos regulamentadores, com o intuito de facilitar as relações entre todos relacionados ao georreferenciamento, que não é assunto singelo de tratar, enfocando principalmente a atenção dispensada aos títulos judiciais previstos, que envolvam imóveis rurais, previstos no Decreto 5.570/2005, regulamentador da Lei 10.267/01.

Ora de tudo isso que se falou é sempre bom lembrar que graças à coragem e determinação de Humberto Castelo Branco, então presidente do Brasil é que foi dado o primeiro passo no sentido de tocar nos latifúndios improdutivos, implantando, em consequência, a reforma agrária em nosso País, modelo que pode ser observado no progressista Estado de Rondônia, único, com todos as áreas bem discriminadas e destinadas aos parceiros; trabalho modelo desenvolvido pelo INCRA naquela Unidade Federativa, pouco conhecido pelas demais Unidades Federativas de nosso País.

REFERÊNCIAS

ARIMATÉIA, J. R. **O direito de propriedade: Limitações e Restrições Públicas**. São Paulo: Lemos e Cruz, 2003, 180 p.

BARBOSA, Jose de Arimateia. **A aquisição da propriedade rural: um enfoque a partir da Amazônia**. Edições Superiores. Belo Horizonte, MG, pag. 103

BARROSO, L. A., Miranda, A. G. de, Soares, M. L. Q. (Org. e Colab.) **O direito agrário na Constituição**. Rio de Janeiro, 2005, 384 p.

BRASIL. Congresso. Câmara dos Deputados. Comissão Parlamentar de Inquérito Destinada a Investigar a Ocupação de Terras Públicas na Região Amazônica. **Ocupação de terras públicas na região amazônica**: relatório final da Comissão Parlamentar de Inquérito. Brasília: Câmara dos Deputados, Coordenação de Publicações, 2002, 640 p.

_____. **Estatuto da Terra**. 16. ed. São Paulo: Saraiva, 2001, 577 p.

_____. **Lei 10.267 de 28 de agosto de 2001**. Altera dispositivos das Leis nºs 4.947, de 6 de abril de 1966, 5.868, de 12 de dezembro de 1972, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 6.739, de 5 de dezembro de 1979, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e dá outras providências. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/LEIS_2001/L10267.htm> Acesso em 27 de maio de 2018.

_____. **Lei 6.015 de 28 de agosto de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em <<http://www.planalto.gov.br/CCIVIL/leis/L6015.htm>>. Acesso em 27 de maio de 2018.

_____. **Lei 8.935 de 18 de novembro de 1994**. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Disponível em <<http://www.planalto.gov.br/ccivil/leis/L8935.htm>>. Acesso em 27 de maio de 2018.

BORGES, A. M. **Curso completo de direito agrário**. Leme, SP: CL EDIJUR, 2005, 798 p.

CARNEIRO, Andréa Flávia Tenório. **Cadastro Imobiliário e Registro de Imóveis**. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2003, P. 162.

FARIAS, M. F. C. **Terras públicas: alienação e uso**. Brasília: Brasília Jurídica, 2005, 239 p.

CRUZ, Fernando Castro. **Contratos Agrários**. 1º ed. São Paulo, 1984.

FOSTER, G. R. de. **A privatização das terras rurais**. Barueri, SP: Manole, 2003, 160 p.

GONÇALVES, Albenir Itaborai Querubim. **O Regramento Jurídico das Sesmarias**. LEUD, 1ª. ed. São Paulo- 2014, 130 P.

GONÇALVES, I. **Trabalhos técnicos de geodésia – Teoria e Prática**. Belo Horizonte: Copyright 2001 by Itamar Gonçalves, 2002, 240 p

GONZÁLEZ, Fernando P. Mendez. **In revista de Direito Imobiliário**. Ed 43, jul/dez 2002

PRESIDENCIA DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL. Decreto 4.447 de 30 de outubro de 2002. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br/ccivil/decreto/2002/D4449.htm>>. Acesso em 27 de maio de 2018.

PRESIDENCIA DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL. Decreto 5.570 de 31 de outubro de 2005. Dá nova redação a dispositivos do Decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002, e dá outras providências. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/CCIVIL_03/_Ato2004-2006/2005/Decreto/D5570.htm>. Acesso em 27 de maio de 2018.