

REGISTRO E CADASTRO DE PROPRIEDADES RURAIS

Núcleo de Avaliação de Políticas Climáticas da PUC-Rio / Climate Policy Initiative

José de Arimatéia Barbosa
Registrador de Imóveis

■ 15/06/2016



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

OBJETIVOS GERAIS

- Estudar o SNCR- Sistema Nacional de Cadastro Rural, criado pela Lei nº 10.267 / 01, gerador do Certificado de Cadastro do Imóvel Rural - CCIR, que surge da declaração unilateral, obrigatória, apresentada pelos: proprietário/posseiro junto ao INCRA
- Entender que o cadastro técnico a que as propriedades rurais estão sujeitas é previsto na Lei nº 4.504 / 64 (Estatuto da Terra) e deve ser efetuado in loco pelo INCRA



OBJETIVO ESPECÍFICO

- Revisar o marco normativo do Sistema Cadastral e Registral Imobiliário Brasileiro, apresentando as sugestões adotadas pelo SINTER, destinadas à solução dos problemas existentes, causados pela falta de coordenação entre o cadastro e o registro.



METODOLOGIA - LEGAL - DESCRITIVO

- Além do conhecimento e experiência adquiridos durante 42 anos, em MG e RO, e por 12 anos em MT, a base teórica deste estudo, foi obtida através literatura disponível, revistas, sites e outros. Teorias dominantes - doutrina de distintos Juristas, dentre eles: Mangabeira Unger, Edésio Fernandes e em especial de colegas registradores

MOTIVO DO ESTUDO

A Câmara instala CPI do Latifúndio

Um esquema milionário que envolve empresários e políticos dos estados do Amazonas, Pará e Rondônia começará 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

SCM-P 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.

Cópio « essejo para renovar a Vossa Excelência protestos de apelo:

MICHEL TEMER
Presidente

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

de atos ilegais em Cartório de Ofício, investigam trabalho escravo, exploração de mão-de-obra, exploração indiscriminada de reservas, além da ocupação de terras indígenas demarcadas pelo Poder Público.

DIÁRIO DA AMAZÔNIA



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 da Comissão Parlamentar de Inquérito

Brasília – 2002



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil



Núcleo de Avaliação de Políticas Climáticas da PUC-Rio / Climate Policy Initiative

José de Arimatéia Barbosa



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil



RELATÓRIO FINAL - CPI-2001

- Cadastro Rural Único - PL 3.242 / 2000
- Limite para o tamanho da propriedade rural

Criação da Agência Nacional de Gestão Territorial - Multiparticipación. p. 617, porque organismo responsável não pode ser controlado por qualquer um dos fornecedores e utilizadores de entidades de informação



RECOMENDAÇÕES - CPI-2001

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

Lei flexível posse legitimando;

Modelo operacional de legitimação responsável de terra devoluta;

Estatização dos Cartórios;



ALGUNS DOS PRINCIPAIS PROBLEMAS, apontados pelo SRF

- 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.
- Registros de propriedades rurais e urbanas são totalmente independentes no Brasil, e só a união tem mais de 20 bancos de dados em propriedades rurais que não se comunicam uns com os outros.



OUTROS PROBLEMAS

- Por que ainda dificuldades inexistem na promoção de um amplo levantamento das propriedades rurais brasileiras, mesmo após a implementação do sistema de georreferenciamento, que permite a demarcação e controle adequado?
- Por que em pleno século XXI, implantado o registro eletrônico, com a troca de informações instantâneas, a maioria das bases cadastrais existentes nos órgãos federais e estaduais do País , ainda não se comunicam entre si e/ou com as matrículas e registros relativos às operações de terra no Brasil?



COMISSÃO DA DESBUROCRATIZAÇÃO

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.

Alguns dos principais problemas decorrentes desse registro modelo de propriedade fragmentada, foram acima elencados.



CADASTRO E REGISTRO EM ALGUNS PAÍSES

Na Argentina, o cadastro foi criado há 164 anos através da Lei n. 14.159 /1852, que alterada várias vezes resultou o registro nacional de cadastro Lei nº 26.209 / 06.

Na Espanha, onde hoje existe o mais completo modelo de coordenação cadastro - registro, foi aperfeiçoado ao longo de 200 anos, segundo Fernando Mendez, somente foi possível com a extinção do “feudo”.



CATASTRO - FINS TRIPARTITOS

(Sebastian E. Sabene - Jurista argentino)

- Finalidad física- Conocer la composición de una demarcación territorial- correcta individualización de los elementos que componen una parcela.
- Finalidad económica-Conocer la riqueza económica de la tierra- cálculo del impuesto.
- Finalidad jurídica- en una correlación devida con el registro de la propiedad, Catastro permite conocer la titularidad dominial del inmueble gráficamente representado.



EL CATASTRO Y SU OBJETO

- Sebastián Sabene informa em su obra que el régimen inmobiliario argentino repousa sobre la coexistência y necesaria coordinación de tres tipos del registro:
- Registro Notarial;
- Registro de la propiedad y Registro Catastral



INTERLIGAÇÃO ENTRE REGISTRO E CADASTRO

- No Brasil a matrícula surgiu em primeiro lugar, ela é que deverá estar pronta a complementar a elaboração do futuro cadastro.
- Ao reverso, na Austrália, Alemanha e/ou em outros Países europeus, formados por pequenas áreas geográficas, 1º surgiu o cadastro.
- Na Holanda, a agência Kadaster interliga o registro de terras, cadastro e mapeamento , que opera um sistema sofisticado que remonta ao governo de Napoleão Bonaparte.



GEORREFERENCIAMENTO DOS IMÓVEIS RURAIS NO BRASIL

- Lei nº 10.267 / 01- Início de uma correção do que nasceu com defeitos.
- Bem ou mal o georreferenciamento venceu o obstáculo, qual seja:
- Determinação física do imóvel (Lei técnica Cadastral nº 4.504 / 64), inaplicada , por razões várias, quanto a esse item.



SEGURANÇA JURÍDICA

Don Fernando Mendez – Registrador espanhol

- La atracción de capitales para el desarrollo de la agricultura, de la industria y del comercio que constituyen el núcleo esencial de la política del siglo XIX requiere generar las instituciones que lo posibiliten: el Estado debe generar las instituciones que hagan posible el mercado y que ese funcione eficientemente.



Conclusões do XX Congresso Internacional de Direito Registral- Dubai/Fevereiro/2016

- A coordenação dos dados do Registro Cadastral deve ser tal forma que não suponha nenhuma interrupção ou abrandamento do tráfego legal.
- O registro é público e essencial para garantir a segurança para a condição de direitos, o que não significa que ele deva ser aberto para fins diferentes.



CADASTRO - REGISTRO

- O que escreveu a professora Andrea Carneiro no final do século passado, ainda permanece inalterado.
- “O desenvolvimento de uma base conjunta fornece, em última instância, a segurança jurídica desejada, com a atualização constante da informação cadastral-registo e prestação qualificada de serviços.
- Hoje o SIGEF pretende responder o que escreveu a renomada Professora : "terra deve fornecer registro de registro e substância física inscrição, substância legal."



CADASTRO NACIONAL DE IMÓVEIS RURAIS (CNIR)

INC - SRF/INCRA- 1.581/2015

Prazos - Integração de seus cadastros-SNCR/CAFIR

- Cadastro de Imóveis Rurais;
- Proprietários e detentores de imóveis rurais;
- Arrendatários e Parceiros;
- Terras Públicas;
- Nacional de florestas públicas(Lei 11.284/06)

PROPOSTA

- 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

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)

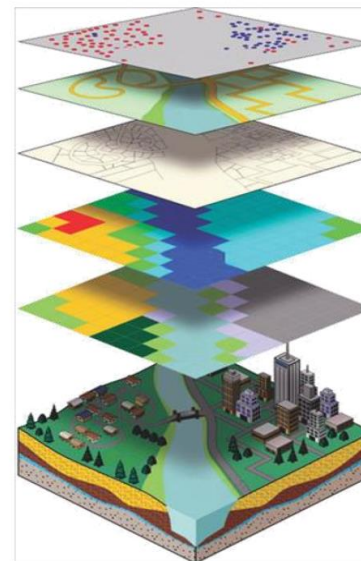


CADASTRO – REGISTRO – TRANSFORMAÇÃO - SRI

- 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

GOVERNANÇA DA TERRA - PROGRESSOS

(Bastiaan Reydon – Pesquisador - UNICAMP)

- Cadastro – Lei 10.267/2001 SNCI, SIGEF, CNIR e SINTER;
- Grupo Interministerial de Governança Fundiária;
- Comissão de regularização fundiária e de Registros Públicos, criada pela CGJ há 5 anos e a 2 anos em todas as Comarcas de MT.



AÇÕES – IRIB / ANOREG-MT

- Defendem maior participação dos registradores de imóveis da Amazônia Brasileira nas diversas comissões e expedições designadas pelo Poder Público - MDA/INCRA e em especial pelo CNJ.
- Resultado: Oficina de trabalho em Cuiabá – junho/13- MDA/IRIB/ANOREG/INCRA/INTERMAT- produziram carta de intenções visando uniformizar entendimento sobre o registro e a averbação de terras públicas Federais na Amazônia, acolhidas pelo CNJ que ato continuo editou o Provimento n. 33.



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.



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.



CRITICAS e SUGESTÕES-

(Em debate com Bruno Becker e outros: Anoreg/MT)

- Aprimorar e interligar o SINTER aos futuros sistemas:
- SIGEG - GEO (acervo fundiário)
- SIGEG DESTINAÇÃO, em desenvolvimento pelo INCRA, disponibilizado à União -UFs e Municípios , valorizando assim esses últimos, ate então,marginalizados pelos demais entes



CRITICAS e SUGESTÕES

- Inserir na base do SIGEF/CNJ campo destinado ao cadastro e registro de imóveis e das quotas pertencentes aos Fundos de Investimentos Imobiliários-Lei nº 8.668/93-usado smj para ocultação de patrimônio (Dep.Presidente afastado da CD)
- Obrigar ao sistema bancário emitir DOI, referente às aquisições e transferências de quotas dos aludidos fundos imobiliários

SISTEMA REGISTRAL

ORIGEM E EVOLUÇÃO

- Fins estatísticos - Registro Geral de Imóveis, no ano de 1864, por força da Lei nº 1.237, regulamentada pelo Decreto nº 3.453/1865.
- 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.
- É de conhecimento comum que nos últimos séculos não havia controle das terras brasileiras.



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 de setembro de 1864, seguido pelo Código Civil de 1916, arts. 856 a 262, atuais arts. 1234 a 1247.
- Somente em 09 de novembro de 1939 foi editado o Decreto 4.857, modificado pelo Decreto 5.318/40, dispondo quanto a execução dos serviços concernentes aos registros públicos. Sobre o tema está em vigor a Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que só entrou em vigor em 1º de janeiro de 1976.



SISTEMAS REGISTRARIS - REFERENCIAS GENERALES

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.

SISTEMA ECLÉTICO (Brasil)

- **Constitutivo e Declarativo** - Conjuga os dois outros, com o título causal e sua publicidade. Exceto nas aquisições por sucessão *causa mortis*, na qual a herança transmite-se desde logo aos herdeiros, e nos casos, *inter vivos*, a constituição do Direito Real só ocorre através do Registro de Imóveis (Art. 1.245 - Código Civil)



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.

REGISTRO DE IMÓVEIS OBRIGATÓRIO

SEGURANÇA JURÍDICA DO SISTEMA

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. 252 da Lei 6.015/73 e art. 1.245 e ss. do Código Civil).



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.



APRESENTAÇÕES SINTER: IRIB e RFB - 25/05/16-BE 4550

<http://irib.org.br/be/app/webroot/files/editor/files/Apresenta%C3%A7%C3%A3o-Receita-Federal-Luis-Orlando.pdf>

<http://irib.org.br/be/app/webroot/files/editor/files/apresentacao-receita-federal.pdf>



REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ASENJO, Oscar. Coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad – Editora Tirant lo Blanch – Valencia – 2013;
- BARBOSA, José de Arimatéia Barbosa. Compra y venta de propiedad de inmueble rural- Um enfoque a partir de la Amazonia. Editorial UMSA. Buenos Ayres- 2014
- BORGES, Antonino Moura. Estatuto da Terras, comentado e Legislação adesiva, Edijur-SP-2007
- Constituições da República Federativa do Brasil; legislações específicas, com destaque para a Lei 6.015/73
- Decreto nº 8.764/16- Instituído 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, 10ª. Ed. São Paulo-Saraiva-2012
- GRANDIN, Greg, Fordlândia: Ascensão e queda da cidade esquecida de Henry Ford na Selva, tradução de Nivaldo Montingelli Jr, Ed. Rocco. RJ,2010
- Instrução Normativa Conjunta nº 1.581/15



REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- GONZÁLES, Fernando P. Mendez. De la propiedad Contratual a la Titulación Registral. Editorial Aranzandi. Madrid- Espanha. 2008
- RIBEIRO, Nelson de Figueiredo. Edições do Senado Federal. Vol. 64-Brasília – 2005
- SABENE, Sebastián E. Registro catastral - 1ª Ed. – Buenos Aires: Zavalia, 2013
- SILVA, José Antônio Muraro. Legislações Agrárias do Estado de Mato Grosso. Ed. Jurídica Mato-Grossense. 1ª. Ed. 2001;
- SILVA, Ligia Osorio. Terras devolutas e Latifundio. Editora da Unicamp. Campinas-SP- 2006.
- Outras Fontes:
- Boletins do IRIB em revista-site : www.irib.org.br
- Ordenações do Reino (Afonsinas, Manoelinas e Filipinas)
- Sites diversos, nacionais e estrangeiros, dentre eles o seguintes: <https://pt.scribd.com/doc/33421741/Relatorio-Final-CPI-Terras-Amazonas-grilagem>
- <http://unesdoc.unesco.org/images/0013/001373/137363POR.pdf>

