

Boletim do

irib

em revista

ISSN 1677- 437X

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

NOVEMBRO DE 2002 - Nº 306

Imóvel rural

IRIB promove debate da lei 10.267/2001 em Seminário Internacional

Diretoria Executiva

Presidente: Sérgio Jacomino-SP
Vice-Presidente: Helvécio Duia Castello-ES
Secretário-Geral: João Baptista Galhardo-SP
1ª Secretária: Gilma Teixeira Machado-MG
2ª Secretária: Etelvina Abreu do Valle Ribeiro-ES
Tesoureiro Geral: José Simão-SP
1ª Tesoureira: Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz-SP
2º Tesoureiro: Manoel Carlos de Oliveira-SP
Diretor Social e de Eventos: Ricardo Basto da Costa Coelho-PR
Diretor de Publicidade e Divulgação: Flauzilino Araújo dos Santos-SP
Diretor de Assistência aos Associados: Jordan Fabrício Martins-SC
Diretor Legislativo: Meirimar Barbosa Júnior - SP

Conselho Deliberativo

Sérgio Toledo de Albuquerque-AL; Nino Jesus Aranha Nunes-AP;
Stanley Queiroz Fortes-AM; Neusa Maria Arize Passos-BA; Ana Tereza
Araújo Mello Fiúza-CE; Itamar Sebastião Barreto-DF; Helvécio Duia
Castello-ES; Nilzon Periquito de Lima-GO; Jurandy de Castro Leite-MA;
Nizete Asvolinsque-MT; Renato Costa Alves-MS; Francisco José Rezende
dos Santos-MG; Cleomar Carneiro de Moura-PA; Fernando Meira
Trigueiro-PB; José Augusto Alves Pinto-PR; Guido Gayoso Castelo
Branco Barbosa-PI; Miriam de Holanda Vasconcellos-PE; Eduardo
Pacheco Ribeiro de Souza-RJ; Carlos Alberto da Silva Dantas-RN; João
Pedro Lamana Paiva-RS; Bernadete Lorena de Oliveira-RO; Gleci Palma
Ribeiro Melo-SC; Marlon Sérgio Santana de Abreu Lima-SE; Lincoln
Buono Alves-SP; Marlene Fernandes Costa-TO.

Conselho Fiscal - Ítalo Conti Júnior-PR; Pedro Jorge Guimarães
Almeida-AL; Rosa Maria Veloso de Castro-MG; Rubens Pimentel Filho-ES;
Virgíneo Pinzan-SP.

Suplentes do Conselho Fiscal: Clenon de Barros Loyola Filho-GO;
José Milton Tarallo-SP; Wolfgang Jorge Coelho-MG.

Conselho de Ética: Ademar Fioranelli-SP; Dimas Souto Pedrosa-PE;
Elvino Silva Filho-SP.

Suplentes do Conselho de Ética:

Ercília Maria Moraes Soares-TO; Inah Alvares da Silva Campos-MG;
Mauro Souza Lima-PE.

Sede: Av. Paulista, 2073 - Horsa I - 12º and. - conj. 1201/1202 - CEP 01311-300
São Paulo - SP - Telefones/Fax: (0xx11) 289-3340 / 289-3599 / 289-3321.
Secretaria do IRIB: irib@terra.com.br **Homepage:** www.irib.org.br.
Direitos de reprodução. As matérias aqui veiculadas podem ser reproduzidas
mediante expressa autorização dos editores, com a indicação da fonte.

Presidente

Sérgio Jacomino

Diretor de Publicidade e Divulgação

Flauzilino Araújo dos Santos
oficial@primeiros.com.br

Editores

Sérgio Jacomino
jacomino@regisral.com.br
Fátima Rodrigo

Jornalista Responsável

Fátima Rodrigo (Mtb 12576)

Design Gráfico

Carlos Augusto Sholl

Estagiária de Arte

Iris Jacomino

Editoração Eletrônica

Digimídia

Fotos

Carlos Petelinkar
kpetelink@uol.com.br

Impressão e Acabamento

Corprint Gráfica e Editora Ltda.



ESPECIAL

Palavra do Presidente: Sérgio Jacomino

03 IRIB, MDA e INCRA promovem Seminário Internacional de Sistema Público de Registro de Terras

PAINEL 1

10 Lei 10.267 se deve à mobilização de órgãos e entidades, diz presidente do Incra

Bastiaan Philip Reydon

12 Evolução histórica da regulação do mercado de terras no Brasil

PAINEL 2

Eduardo Henrique Freire

20 Procedimentos operacionais para aplicação da lei 10.267/2001

Marco Aurélio Pavarino

24 Atuação do Incra: SIR/SNCR, projeto cadastro de terras, regularização fundiária e esquema lógico do CNIR

PAINEL 3

Edgardo Mosqueira Medina

30 Regularização fundiária: experiências bem sucedidas na América Latina e Ásia

Ridalvo Machado de Arruda

40 Comentários à lei 10.267/2001 e ao decreto 4.449/2002

Helvécio Castello

56 Alterações e inovações da lei 10.267/2001

Sérgio Jacomino

60 Alterações e inovações da lei 10.267/2001

Benedito Aristides R. Matiel

64 Alterações e inovações da lei 10.267/2001

PAINEL 4

Marinildes Costeira de Mendonça Lima

68 A experiência do Tribunal de Justiça do Amazonas no combate à grilagem de terras

Monteiro Lobato

72 O Grilo

76 IRIB participa da regulamentação da lei 10.267/2001. Íntegra: lei 10.267/2001, decreto 4.449/2002 e atos normativos do Incra



— EDIÇÃO ESPECIAL —

SEMINÁRIO INTERNACIONAL
SISTEMA PÚBLICO DE REGISTRO DE TERRAS

Edição especial sobre o seminário realizado pelo IRIB, MDA e INCRA em São Paulo, nos dias 30 e 31 de outubro, no salão nobre da Faculdade de Direito da USP.

Em debate: lei 10.267/2001

IRIB, MDA e INCRA promovem Seminário Internacional de Sistema Público de Registro de Terras

O Ministério do Desenvolvimento Agrário, o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, Incra, e o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib, realizaram nos dias 30 e 31 de outubro, o Seminário Internacional de Sistema Público de Registro de Terras, no salão nobre da Faculdade de Direito da USP, em São Paulo, com o objetivo de divulgar e aperfeiçoar o conhecimento da lei 10.267, de 28 de agosto de 2001, e sua respectiva regulamentação.

Essa regulamentação tem suscitado amplos debates no seio da categoria profissional dos notários e registradores, razão pela qual o Irib participou do esforço conjunto para a realização desse seminário com as entidades mencionadas, visando proporcionar uma oportunidade para ampliar as discussões, comparar experiências análogas do exterior bem como conhecer a longa trajetória da lei 10.267, de 28 de agosto de 2001, e de seu decreto regulamentador.

Diretor da Faculdade de Direito da USP abre solenidade

O diretor da Faculdade de Direito da USP Eduardo César Silveira Marchi deu as boas-vindas aos participantes, cumprimentou, em especial, seu "co-

lega de turma" e secretário de Reforma Agrária, doutor Edson Vismona, "pela iniciativa de promover este importante Seminário", e lembrou a origem dos livros fundiários.

"Sendo eu professor de Direito antigo, noto que o Direito romano do Ocidente, apesar de ser a base do direito atual, não tinha como tradição apresentar por escrito seus atos processuais. Não havia livros fundiários na Roma antiga; os romanos eram avessos a esses livros fundiários. A curiosidade é que foi só com o imperador Justiniano, na última fase do Direito romano, já no Oriente, que os livros fundiários foram produzidos no



Eduardo Marchi, diretor da Faculdade de Direito da USP, abre solenidade.

Direito privado.

Portanto, os historiadores consideram que a origem dos livros fundiários é dos povos do Oriente, da região da atual Turquia, que influenciaram esse Direito romano de última fase. Por essa razão, seguimos, no Direito brasileiro, essa tradição do Direito alemão, que é a desses livros fundiários."

Secretário do MDA discursa na abertura do seminário

Edson Luiz Vismona, secretário de Reforma Agrária do Ministério do Desenvolvimento Agrário, falou aos participantes do Seminário Internacional de Sistema Público de Registro de Terras.

"Quando o presidente Fernando Henrique Cardoso, no dia 28 de agosto de 2001, sancionou a lei que estabelece um novo sistema de terras no Brasil, talvez não tenhamos percebido a importância daquele ato.

A lei 10.267/01 é revolucionária e vai alterar profundamente o sistema brasileiro de registro público de terras, trazendo para o Brasil um método moderno que utiliza tecnologia de ponta.

Ao assumir o Ministério do Desenvolvimento Agrário, em abril de 2002,



Exposição do ministro José Abrão. Presentes o Dr. Eduardo César Silveira Marchi, diretor da Faculdade de Direito da USP; Des. Sérgio Augusto Nigro Conceição, presidente do TJSP; Des. Luiz Tâmbara, corregedor-geral da Justiça/SP; Dr. Sebastião Azevedo, presidente do Incra; Dr. Edson Luiz Vismona, secretário da Secretaria da Reforma Agrária do MDA; Dr. Rogério Portugal Bacellar, presidente da Anoreg-BR e Dr. Sérgio Jacomino, Presidente do Irib, entre outras autoridades.

o ministro José Abrão comentou o alcance dessa lei e a necessidade de realizarmos um encontro de técnicos de diversas áreas, um seminário com dois braços fundamentais, o jurídico e o técnico; este mais relacionado à engenharia, ao trabalho e ao imenso esforço que deverá ser realizado pelo Incra para a viabilização dessa importantíssima lei.

Com o apoio da Secretaria de Reforma Agrária, Secretaria-executiva e a integral dedicação do presidente e dos funcionários do Incra, conseguiremos cumprir a tarefa de organizar o Seminário Internacional do Sistema Público de Registro de Terras. Serão apresentados neste evento os passos necessários à consolidação da lei.

Com esse ato do presidente da República, assumimos uma verdadei-

ra revolução na instituição do sistema público de terras. Revolução, aliás, que só se efetivará com a aplicação de seus preceitos. Para isso, registradores, advogados, juízes, operadores do Incra,



Edson Luiz Vismona, secretário do MDA discursa na abertura do Seminário.

todos deverão preparar-se para viabilizar a reformulação da estrutura fundiária brasileira”.

Ministro do Desenvolvimento Agrário destaca a importância da lei 10.267

O ministro do Desenvolvimento Agrário José Abrão prestigiou e abriu oficialmente o Seminário Internacional de Sistema Público de Registro de Terras com um discurso sobre a importância da lei 10.267/01, que possibilita organizar e dar transparência ao domínio de terras brasileiras.

“Neste momento é muito importante lembrar a finalidade que norteia o objetivo traçado na lei 10.267/01 e no decreto assinado pelo presidente da República.

Os livros de história nos mostram

guerras e revoluções que, às vezes, não provocam nenhum barulho, mas que representam transformações na história de um povo. Formam uma verdadeira carta de navegação para a sociedade. Eu considero o lançamento deste seminário e a assinatura do decreto, que regulamenta o registro público de terras no Brasil, um desses momentos que a história deverá registrar como um divisor de águas do que aconteceu antes e do que acontecerá depois.

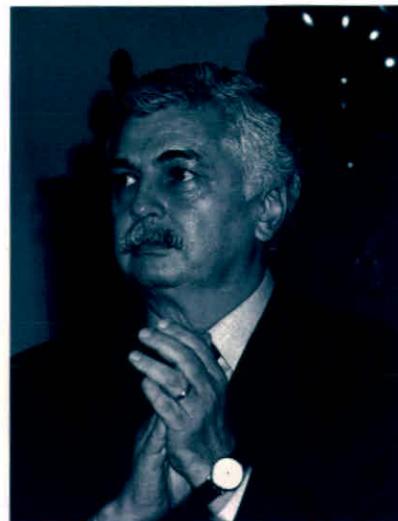
Nos últimos 150 anos, o Brasil desenvolveu um processo desorganizado no sistema de registro e transferência de terras. Em 1822, as terras brasileiras pertenciam ao patrimônio do Estado, que dava a posse para exploração. Até meses antes da Independência do Brasil, ainda em 1822, a distribuição de terras obedecia ao regime de sesmarias, em que a posse só era transferida a brancos puros de sangue e católicos. A partir

daí, deu-se o início da transferência dominial por meio do processo de alienação com pagamento em moeda corrente.

Em 1850, nasceu uma lei muito conhecida entre os estudiosos, a lei 601, Lei de Terras do Brasil, que estabelecia a posse e o domínio como instrumentos que podiam se fundir em um só detentor. O Estado brasileiro abria mão do direito de domínio e o transferia a proprietários particulares.

O primeiro cadastro de terras do Brasil, o primeiro levantamento do que havia sido transferido a particulares, ocorreu somente no final de 1853. O Estado verificava o que já havia sido alienado e o que ainda estava em seu domínio para, então, cogitar novas alienações.

Desde então, não se tem registro de nenhum levantamento do que aconteceu no país. Se somarmos as propriedades, os domínios de terras, vamos ter uma extensão maior do que



José Abrão, ministro do Desenvolvimento Agrário, destaca em seu discurso, a importância da lei 10.267/2001.

o território nacional. Isso diz respeito às críticas que o Brasil recebe muitas vezes sobre o índice de concentração de terras. Com toda terra distribuída pela reforma agrária, com as terras retomadas de grileiros e com a criação dos parques florestais, o Brasil conseguiu diminuir seu índice de concentração de terras. Temos previsão para ter a organização total do território brasileiro em nove anos. As críticas irão diminuir porque não haverá tanta concentração de terras e haverá menos proprietários fictícios."

CNIR permite mais controle sobre terras públicas e privadas

O ministro do Desenvolvimento Agrário José Abrão, explicou, também o funcionamento do cadastro nacional de imóveis rurais, CNIR.

"Da assinatura da lei 10.267/01 ao surgimento do decreto decorreu praticamente um ano e meio. Hoje, esse



Cerimônia de Abertura do Seminário Internacional – Vista do Salão Nobre da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo

decreto é o resultado das discussões entre os participantes, que vão aplicar um conjunto novo de normas, conforme estabelecido na lei. O sistema público de terras pretende agravar a penalização dos fraudadores e unificar os cadastros de imóveis.

A lei 10.267/01 estabelece que haverá um único número acompanhando a propriedade, para possibilitar maior controle de informações sobre os imóveis públicos e privados. Vai ampliar, também, as informações e especificações sobre os imóveis, permitindo que tenhamos maior rapidez nas decisões de nulidade de títulos e, ainda, colocar um fim no problema da grilagem de terras no Brasil.

O sistema público de registro de terras cria o cadastro nacional de imóveis rurais, CNIR, com base comum de informações gerenciadas pelo Incra e pela Secretaria da Receita Federal, que será compartilhada com instituições públicas, produtoras e usuárias de informações sobre o meio rural. Ele estabelece um código único para os imóveis rurais cadastrados, facilitando a identificação. A regulamentação atual determina que os cartórios façam constar, nas escrituras, os dados contidos nos certificados do cadastro de imóveis rurais, CCIR, tais como: o código, a denominação e a localização do imóvel, e o nome e a nacionalidade do detentor. Com o novo sistema, a identificação do imóvel rural será feita mediante a indicação de suas características e confrontações, localização e área, obtidas a partir da planta georreferenciada."

Georreferenciamento: o Brasil terá registro de todas as propriedades rurais

O ministro do Desenvolvimento Agrário mostrou-se otimista em relação à regularização das posses.

"A Lei 10.267/01 estabelece que o georreferenciamento será uma tarefa do Estado, quando se tratar de pequenos proprietários, que não têm meios de produzir a documentação. Os proprietários de imóveis rurais cuja área não exceder a quatro módulos fiscais estarão isentos dos custos da identificação georreferenciada. O tamanho do módulo varia conforme a região. Por exemplo, no Distrito Federal, um módulo fiscal é de cinco hectares, portanto, quatro módulos equivalem a áreas de 20 hectares. No Pantanal, o módulo fiscal é de 110 hectares, o que equivalerá a uma área de 440 hectares. Mas, em média, as áreas isentas dos custos de identificação georreferenciada serão de aproximadamente 80 ou 100 hectares.

Os registros de imóveis serão obri-



Desembargador Luiz Tâmbara, Corregedor-Geral da Justiça/SP.

gados a enviar ao Incra qualquer alteração das matrículas imobiliárias dos imóveis rurais, incluindo os destacados do patrimônio público. O Incra se obriga a encaminhar aos cartórios os códigos dos imóveis para serem averbados de ofício.

Os detentores de imóveis ficam obrigados a atualizar suas informações cadastrais sempre que houver alteração em relação à área, titularidade ou



aspectos ambientais. Inicialmente, o novo sistema, que engloba o cadastro de aproximadamente 5 milhões de imóveis rurais, vai atingir aqueles que têm área acima de 5 mil hectares. Esses terão 90 dias de prazo para providenciar o georreferenciamento de forma a poderem alienar e desmembrar áreas. Depois a escala é reduzida, dando prazo de um ano e assim, sucessivamente, até atingir aqueles para os quais vamos providenciar o georreferenciamento.

Dentre os 5 milhões de imóveis há aproximadamente 1 milhão e 300 mil imóveis que são posses. Esse sistema vai permitir regularizá-los e o Brasil vai ter, finalmente, um sistema de registro de todas as propriedades rurais brasileiras.

Percebemos a importância do georreferenciamento ao ver que ainda existem discussões no mundo todo para saber se determinado pedaço de terra pertence ou não a

determinado país. O Brasil vai entrar numa nova era em que teremos não só o georreferenciamento das delimitações do Estado, mas também, de cada cidade.

O estado do Ceará já firmou parceria conosco e está trabalhando firme nas suas delimitações georreferenciadas em relação aos outros estados limítrofes. O sistema informatizado permitirá a pesquisa dos municípios pertencentes a cada estado. Dentro da delimitação georreferenciada do município encontraremos todas as propriedades rurais. A seguir, ao clicarmos no ponto sobre a propriedade, aparecerá outra tela com todas as limitações georreferenciadas daquele imóvel. Uma área não entrará dentro de outra, ou seja, elas se comporão como um jogo de quebra-cabeça.

A pergunta é: como fazer para georreferenciar essas propriedades com até quatro módulos fiscais? Foi firmado um protocolo com o BID, por in-



Des. Nigro Conceição, presidente do Tribunal de Justiça de São Paulo.

termédio do Inbra, com o objetivo de disponibilizar R\$ 260 milhões para fazer o essencial nos primeiros cinco anos. Cinquenta por cento dessa parcela serão suportados pelo BID e os outros 50% serão divididos entre a União (40%) e os estados parceiros (10%).

Na primeira fase, que vai durar cinco anos, serão cadastrados, georreferenciados, 2 milhões e 200 mil propriedades rurais (45% do total) e vão ser regularizadas 600 mil posses (45% do total).

Na segunda fase, que completa os últimos quatro anos do projeto, será feito o georreferenciamento de 2 milhões e 600 mil imóveis rurais (55%), finalizando pela regularização das restantes 600 mil posses (55%).

Diante disso, podemos perceber a grande revolução que o novo sistema representa para a organização dos imóveis rurais no Brasil. Há enorme preocupação com os conflitos, que surgirão, mas não se pode ficar fugindo da solução desse problema por mais 150 anos.

Com a lei 10.267/01 conseguiremos



Drs. João Baptista Galhardo, Flauzilino Araújo dos Santos, Lincoln Bueno Alves, Sérgio Jacomino, ministro José Abrão, Drs. Rogério Portugal Bacellar e Helvécio Duia Castello (esq./dir.).

dar organização e transparência ao que efetivamente acontece na questão do domínio das terras brasileiras.”

O fim da grilagem de terras

Para o ministro José Abrão, o sistema de registros públicos de terras vai permitir ao Brasil conhecer e dimensionar sua verdadeira situação fundiária.

“Há uma estimativa de que cerca de 80 milhões de hectares de terras brasileiras foram griladas nos últimos 150 anos. O Estado já conseguiu retomar 20 milhões de hectares de terras, que foram transformadas em áreas de preservação ambiental. A pretensão é de se retomar, ainda este ano, mais 23 milhões de hectares.

O subsídio a esse trabalho exemplar está nessa Lei de Registros Públicos de Terras que vai permitir, também, resolver o problema de dimensionamento exagerado de propriedades ocorrido em três períodos distintos.

Houve um período em que os cartórios produziam documentos para que proprietários de pequenas áreas, ou mesmo de área nenhuma, pudessem retirar empréstimos bancários. Esses documentos ficavam em garantia nos bancos, que em alguns casos formavam alianças com instituições bancárias, depois usavam os documentos para buscar as compensações. Essa é uma grande operação que existiu no Brasil e que, felizmente, hoje está absolutamente coibida.

Houve uma segunda etapa em que proprietários de pequenas áreas de terras, sabendo que poderiam conseguir a exploração de madeira



em 20% da sua propriedade, davam nova dimensão à área para que esse índice correspondesse à metade ou 70% dela. Isso aconteceu no desmatamento da Amazônia e o caso mais recente foi o de um grileiro que montou uma ONG. Ele vendia ao mundo todo, com títulos frios, pedaços de terras de preservação ambiental no Brasil.

O sistema de registros públicos de terras vai permitir que o Brasil tenha um novo rumo, um quadro verdadeiro da sua realidade. Possibilitará também que aqueles que trabalham com seriedade tenham a oportunidade de colocar em prática o que pretendem para esse imenso e sonhado país que todos nós queremos.”

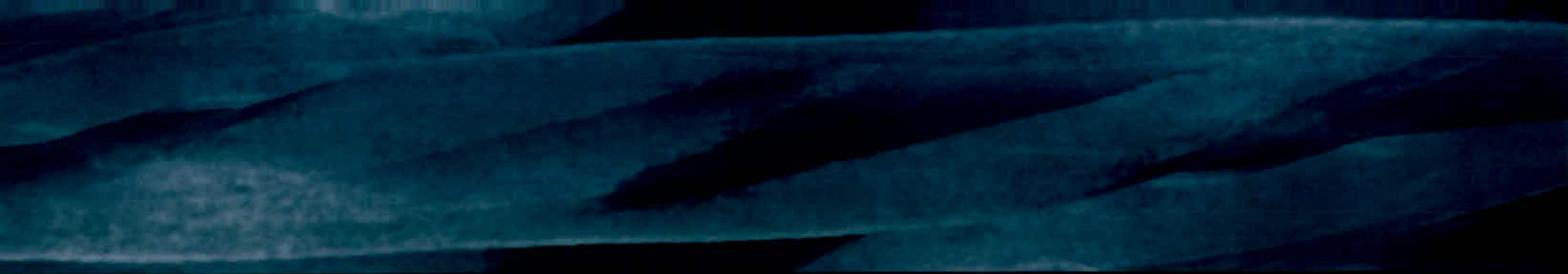
Organização da propriedade imobiliária no Brasil

A perspectiva apontada pelo ministro do Desenvolvimento Agrário José Abrão com a aplicação da nova lei foi

extremamente animadora para os registradores imobiliários. Estamos conscientes da importância do nosso trabalho e da contribuição que poderemos dar para que a lei 10.267/01 e seu decreto regulamentador possam apresentar seus frutos à sociedade.

Na abertura do Seminário Internacional de Sistema Público de Registro de Terras, comunicamos a disposição do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil para contribuir com a iniciativa e o empenho dos registradores imobiliários brasileiros a fim de que se possa consumir no país uma perfeita organização da propriedade imobiliária e de que se possa extremar a propriedade pública da propriedade privada. Esse anseio vem de longe e é perseguido por todos que militam na área e sabem dos problemas que enfrentamos.

Sérgio Jacomino
Presidente



Painel 1

Coordenação

Dr. Sebastião Azevedo

Presidente do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - Incra

Tema

**Evolução histórica da regulação do mercado
de terras no Brasil**

Dr. Bastiaan Philip Reydon

Economista e professor titular da Unicamp

Lei 10.267 se deve à mobilização de órgãos e entidades, diz presidente do Incra.

O presidente do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, Incra, doutor Sebastião Azevedo, que coordenou o primeiro painel expositivo do Seminário internacional de sistema público de registro de terras, afirmou que a lei 10.267/01 representa um avanço significativo na estrutura fundiária brasileira e que o êxito da sua edição se deve ao esforço conjunto de órgãos governamentais e entidades que apoiaram a iniciativa.

“Nos últimos cinco anos demos um passo decisivo no controle da estrutura fundiária brasileira. Do início da década de 1970 até meados de 1980, o Incra realizou o controle da estrutura fundiária brasileira por meio de diversas ações de regularização fundiária realizadas nos estados amazônicos e nos estados situados nas faixas de fronteira.

Com o advento da Nova República, realizou-se um programa de reforma agrária mais eficiente, que estabeleceu, de certa forma, prioridade para a execução do programa nacional de reforma agrária. Conseguida uma estabilidade no desenvolvimento de ações de reforma agrária, houve necessidade de retomar o trabalho para a solução dos problemas fundiários nacionais.

A idéia de editar uma nova lei, que viesse disciplinar a questão fundiária brasileira e estabelecer uma relação com os atos registrários, não é nova. A lei 10.267/01 – que resultou de esforço conjunto de órgãos de administração pública federal, estadual, representações cartoriais e registrárias, Ministério Público e OAB – é decorrente de uma constatação, na metade da década de 1990, quando o Incra iniciou um processo de fiscalização de terras pertencentes a

particulares. Detectaram-se então as diversas deformações desses títulos de domínio, do ponto de vista registrário e da própria materialização deles no espaço territorial. Isso levou o ministro de então a editar um ato, em 1999, que declarou cancelados diversos cadastros de imóveis rurais com áreas acima de 10 mil hectares. Iniciou-se, ato contínuo, um processo de verificação, tanto da origem desses títulos como da sua correta materialização no solo. Atualmente, realiza-se uma verificação nas áreas abaixo de 5 a 10 mil hectares.

Naquele momento não bastava adotar providências que resultaram até na incorporação ao patrimônio público de cerca de 60 milhões de hectares, por força de reversão, decorrente de decisões judiciais. Isso precisava ser corrigido. O esforço dirigiu-se à modificação de algumas leis fundamentais, tanto no âmbito do direito agrário como registrário.

A lei 10.267/01 modificou as leis 4.947/66, 5.868/72, 6.739/79, a Lei de Registros Públicos (lei 6.015/73) e até a recente lei sobre a ITR, de 1999. Esse esforço coroado de êxito, porque resultou em avanço significativo na estrutura fundiária brasileira, se deve a essa gigantesca mobilização feita pelos órgãos, entidades e seus respectivos servidores.

Este seminário faz parte de um processo de sistematização das ações que se adotarão doravante. A nosso ver, os debates são necessários ao aperfeiçoamento das ações em face da lei 10.267/01 e do decreto regulamentador que será publicado no Diário Oficial da União de hoje (31-10-2002). Com essas considerações preliminares de ordem técnica damos por iniciados os trabalhos. ■

Tabula hec Regionis magni brachis est. Ad partem occidentales
 similia castelle regni obtinet. Bene vero eius nigrescentis coloris.
 fere & immansissima caribus humanis uidentur. Hec eadem gens arca
 & saginis egregie untur. hic pyrati ueridiores alieq; innumere a
 nes feracq; monstruose. et Scymnarū plura genera reperiuntur plu
 rimaq; arbor nascitur que beati nūcupata uelibus purpureo colo
 re tingendis opportuna censetur.



BRASILE

CLIMA

CIRCV

CLIMA

CLIMA

CLIMA

Evolução histórica da regulação do mercado de terras no Brasil

Dr. Bastiaan Philip Reydon
Economista e professor titular da Unicamp



Nos últimos anos, a minha área específica de trabalho tem sido o estudo dos mercados de terras no Brasil, fundamentalmente, os mercados de terras agrícolas. A partir desses estudos comecei a me interessar pela regulação dos mercados de terras.

Nossos objetivos são: mostrar que a teoria econômica já indica a necessidade de se regularem todos os mercados e mostrar que um dos mercados mais importantes é o de terras. O problema agrário é grave e necessita de diferentes instrumentos de intervenção.

As soluções para os problemas agrários brasileiros passam por uma efetiva regulação e diminuição nos ganhos especulativos nesse mercado. As políticas fundiárias do final dos anos de 1990 apontaram algumas possibilidades importantes de mudança.

Sempre do ponto de vista econômico, muito se debateu sobre a interface do mercado com o Estado. Depois do consenso de Washington, hoje superado, percebemos com mais clareza que é impossível fazer

uma dicotomia clara entre regulação, Estado e mercados.

Existem vários tipos de mercados, os de consumo direto, que são autorregulados, e outros três mercados fictícios, que requerem uma regulação estatal. Esses mercados são o de trabalho, o de dinheiro e o mercado de terra. O mercado de dinheiro tem necessidade premente de regulação, como todos que vêm acompanhando a economia brasileira percebem. É necessário regular o mercado de trabalho, porque é impossível imaginar que o mercado seja aberto, livre. Por último, temos o mercado de terras, que, historicamente, sabemos ser um bem público.

À medida que o capitalismo se constituiu e nosso sistema se tornou

hegemônico, houve necessidade de regular esses mercados. Pelos meus estudos nas áreas ambientais, acredito que, gradativamente, passaremos também a ter de regular outros mercados, como o de bens ambientais e o de água. À medida que avançarmos sobre a natureza, temos, cada vez mais, de criar mecanismos para a regularização dela.

A partir dessa regulação e do conjunto de regras estabelecidas, surgirá a dinâmica dos mercados. Percebemos que a natureza dos direitos de propriedade influencia o desempenho econômico, porque determina os custos de transformação e transação. Essa é uma característica importante do mercado brasileiro de terras. O fato de ele ainda ter deficiências faz com que qualquer transação de terras seja uma atividade que necessita de informações adicionais. O vendedor e o comprador deverão se socorrer de documentos para ter certeza de que tal ativo pertence a determinado proprietário, assim como para verificar a existência de

ônus ou de quaisquer outros problemas em relação à propriedade.

Uma característica do mercado brasileiro é possuir terras com preços elevados. Assim, inegavelmente, os direitos de propriedade ganham um papel preponderante na definição das formas de coordenação econômica. A organização e regulação dos mercados são necessidades básicas para o seu pleno funcionamento. É desse ponto de vista que o mercado de terras tem muito a melhorar.

Histórico da regulação fundiária no Brasil

Temos sempre de olhar para a própria colonização brasileira. O sistema contribuiu para uma dada filosofia de ocupação do solo, que acabou prevalecendo por muito tempo, desde o Descobrimento até a Independência, em 1822, que marcou o surgimento da posse.

Com o fim das sesmarias, em 1822,

criou-se um vazio institucional. A posse acabou prevalecendo e contribuindo para essa institucionalização até hoje.

Um grande marco da regulação fundiária brasileira foi a Lei de Terras de 1850. Sua importância e seu caráter inovador para a época são inegáveis. A Lei de Terras tinha um princípio: "Toda terra sem dono pertence ao Estado." O setor privado, se quisesse a terra, teria de adquiri-la. Se essa lei tivesse sido aplicada, devidamente, o mercado brasileiro de terras seria muito diferente do que é hoje. Uma evidência das dificuldades da época é o fato de que essa lei só foi regulamentada seis anos depois, em 1856, indicando o grande conflito que havia para se aplicar a legislação. A Lei de Terras previa o registro dos imóveis no Registro Geral.

Até recentemente, o que prevaleceu foi o *Registro do Vigário*. A Igreja controlava e registrava os imóveis

e dava o aval aos seus proprietários. Na instalação de Brasília, nos anos 50, o Registro do Vigário transformou-se num problema para os casos de desapropriação. De novo a posse persiste como forma de acesso à terra, ou seja, pela Lei de Terras existe espaço para essa persistência. Esse é o mecanismo fundamental graças ao qual a estrutura fundiária brasileira é tão concentrada hoje.

A figura da posse fez com que o proprietário não tivesse interesse em registrar suas propriedades. Com o tempo, o governo passou a aceitar a posse como meio legal de acesso à terra e acabou titulando os posseiros. Do Registro do Vigário ao registro em cartório, a Lei de Terras previa um registro federal que não foi implantado.

Em 1864, registrar o imóvel em cartório passou a ser obrigatório. Foi um momento em que, de alguma forma, a aparência de legalidade era parcial e criava a possibilidade de falsificações.

O próximo momento importante é a República e a autonomia dos estados, que, a partir de então, passam a ter condições de demarcar terras devolutas. Certa vez, no Mato Grosso, fui inquirido por um técnico do Incra que me perguntou se eu era um estrangeiro à procura do meu *título voador*. Essas coisas continuam existindo no Brasil, ou seja, áreas para as quais existe mais de um título para a mesma terra. Isso ocorre em função dos processos em que a regulação não foi completada.

Em 1891, o Registro Torrens foi uma tentativa fracassada de fazer com que os proprietários, por meio de petição não contestada, obtivessem um título de propriedade. Mesmo fracassada,



essa foi uma experiência muito importante. Segundo historiadores, o fracasso dessas tentativas decorre dos interesses divergentes dos grandes proprietários ou latifundiários. Se houvesse uma delimitação das terras devolutas ou das suas próprias propriedades, eles não poderiam continuar avançando sobre terras não apropriadas, para posterior regulação. Essa é a interpretação que se tem da razão por que hoje ainda estamos nessa situação fundiária.

A tentativa do Registro Torrens tem alguns traços parecidos com as últimas medidas do governo para cancelar os registros de imóveis de mais de 10 mil hectares. Em 1895, ocorreu uma legalização de posses. Foi adotada uma regra contrária à Lei de Terras bem como à efetiva possibilidade de regular o mercado de terras. Em 1900, foi instituído o Registro Público de Terras, o que fez com que esse imbróglio se tornasse um pouco mais confuso. Essa instituição obrigou o próprio Estado a demarcar e registrar suas terras, o que fez com que até o Estado passasse a ter uma ação ilegal.

O Código Civil de 1916, a meu ver, acabou reafirmando o cartório e mantendo a possibilidade de regularização da posse. A idéia é: "Quem não registra é dono." O cartório ainda não garante, com presunção absoluta, as informações prestadas ou registradas, o que possibilitou a existência de fraudes. A usucapião das terras devolutas é possível porque o Estado também tem de provar que é sua a propriedade, o que, nessas condições, é impossível. Esse também é

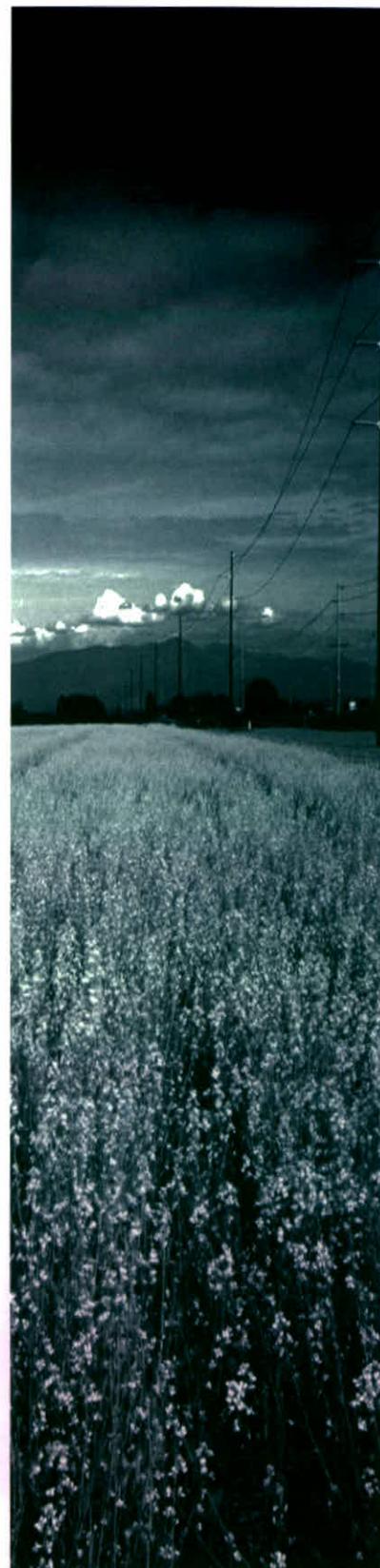
um momento em que a legislação acaba indo contra o que estava estabelecido na Lei de Terras e reafirmando a posse como forma de acesso à terra.

Questões centrais na regularização do mercado de terras

Outro marco fundamental na regulação do mercado brasileiro de terras foi o Estatuto da Terra. Seu objetivo tinha um diagnóstico adequado: transformar latifúndio em empresa agrícola. No contexto do Estatuto da Terra, foram criados os títulos da dívida agrária, instrumento fundamental da reforma agrária feita nos últimos oito anos. Criou-se também o imposto territorial rural, ITR, cuja cobrança foi insuficiente para a diminuição do uso especulativo da terra no Brasil. O ITR foi um importante cadastro dos imóveis até hoje. Ao fazer sua declaração de ITR, os proprietários acabam concedendo informações importantes para avaliação e estudo dessa realidade.

O plano nacional de reforma agrária, PNRA, em 1985, foi uma tentativa de aplicação da reforma agrária. É importante ter em mente que o Estatuto da Terra foi um marco, do ponto de vista jurídico, bem como previa criar a obrigatoriedade de registro dos imóveis. A Constituição de 1988 impõe alguns limites, mais algumas dificuldades nesse mercado.

O objetivo deste breve histórico é estabelecer as questões centrais que estão atrás da regularização do mercado de terras e da realidade agrária brasileira. No Brasil de hoje, a propri-



idade de terra é altamente concentrada. Existem muitas posses, imóveis não-titulados, litígios, vários tipos de problemas ligados à fragilidade da regulação.

Outra característica que decorre da constituição legal do mercado de terras e da própria dinâmica desse mercado é o preço elevado da terra no Brasil. Comparado ao preço praticado na Argentina e Uruguai, ele chega a ser duas ou três vezes superior. Houve momento em que o preço da terra no Brasil equivalia ao preço de terra nos Estados Unidos. A falta de transparência do mercado possibilita a elevação do preço.

Com base nos cadastros do Incra, em 1992, 34% das terras eram ocupações sem título. Apesar do esforço da reforma agrária, desapropriações e assentamentos, a concentração fundiária no país continua extremamente elevada. O preço da terra no Brasil sofre oscilações muito grandes ao longo do tempo. No período de grande modernização da agricultura brasileira, na década de 1970, o patamar era algo em torno de 800 dólares por hectare, que saltou para 2 mil dólares. Não era apenas o uso produtivo do solo que elevava os preços, mas o uso especulativo que a terra permite, associado ao crédito agrícola que existia. A não-fiscalização do crédito agrícola também contribuiu para isso.

É importante observar que, em 1986, no Plano cruzado, o preço da terra subiu assustadoramente. Naquele momento particular da realidade brasileira, uma combinação de fatores fez com que o uso especulativo

da terra, ou seja, o uso da terra para reserva de valor e para ganhos não-produtivos aumentasse muito pelo fechamento de outras opções de investimento nos mercados financeiros.

Também é importante observar que a terra é um ativo que reage rapidamente a outros movimentos da economia, haja vista o preço da terra hoje, que sobe graças à instabilidade nacional e internacional do mercado financeiro.

O contexto da política fundiária do governo FHC fez com que, de 1994 a 1996, o preço da terra caísse em média 60%, o que contribuiu para o processo



de reforma agrária. Nos últimos dois anos o preço da terra voltou a subir acima de 1 mil e 200 reais o hectare.

A reforma agrária teve resultados substanciais. A condição macroeconômica favorável, a estabilização da economia, o Plano Real, a queda da inflação fizeram com que a demanda por ativos reais, como a terra, diminuísse. Os proprietários de terras perderam quase 60% do valor do seu ativo em alguns meses ou anos. Com oferta abundante de terra, o trabalho de desapropriação e assentamento foi facilitado.

O movimento dos trabalhadores

rurais sem terra, MST, a meu ver, ao promover ocupações de terras ociosas, valeu-se da mesma regra não-regulamentada. O Ministério do Desenvolvimento Agrário e o Incra tiveram papel fundamental nesse processo, fazendo reforma agrária, assentando famílias, encontrando terras adequadas, fazendo as desapropriações de forma correta.

Ao longo do tempo, as próprias desapropriações fizeram com que caísse o preço médio da terra. Há quem ache que esse seria um mau indicador. A meu ver, não é. O que importa

é que se assentaram cerca de 550 mil famílias. Temos 18,7 milhões de hectares com alguns custos judiciais elevados. Esse é um dos problemas a serem enfrentados, isto é, frequentemente os antigos proprietários de terras conseguem obter, na Justiça, ganhos elevados depois de terem sido desapropriados. Não me refiro apenas às superindenizações, mas a outras que, às vezes, por razões

legais, acabam fazendo com que o instrumento da desapropriação talvez não seja o melhor ou o único a ser usado no processo de assentamento das famílias.

Além dessas, outras políticas têm sido adotadas. Desde 1990, venho defendendo a necessidade de se usar mais de um instrumento para assentar famílias sem-terra. Entendo que a reforma agrária é importante, mas é provável que seja mais útil em algumas regiões do país do que em outras. Crédito fundiário, Cédula da terra, Banco da terra, etc. são recursos já utilizados pelo Incra e pelo governo

nos últimos anos e que deveriam continuar sendo utilizados. Os números dão conta de que 54 mil famílias foram beneficiadas sem litígio, sem o custo que haveria caso o processo tivesse ido parar na Justiça.

Existem evidências frágeis de que o Banco da terra pode ter tido algum impacto no preço da terra em algumas áreas. A parceria é outra política que, a meu ver, deveria ser implementada com mais ênfase no Brasil. Percebemos que onde o arrendamento funciona bem, o impacto no preço da terra é bastante elevado. Devemos estar sempre atentos ao impacto de uma política fundiária ou regulação fundiária sobre o mercado de terras.

Reestruturação institucional: é essencial um cadastro geral, confiável e transparente

A reestruturação institucional também é política que defendo. Deveríamos pensar em separar o lado mais regulador e fiscalizador do mercado de terras das políticas fundiárias, cujo objetivo é democratizar o acesso à terra.

Com vistas a criar mais transparência, a política mais importante para o mercado de terras seria sua efetiva regulação, que beneficiaria tanto os proprietários como as famílias sem-terra.

A portaria 558/99, que exigia a apresentação dos suspeitos de grilagem de terras em imóveis com mais de 10 mil hectares, foi o início de uma política importante. O decreto regulamentador da lei 10.267/01 é um passo decisivo, mas temos ainda muito que caminhar nessa regulação. As demais políticas fundiárias – o cré-

dito fundiário, a reforma agrária – podem ter seus impactos destruídos, se não tivermos uma efetiva regulação fundiária. Essa é uma condição para o mercado e a política funcionarem. É um passo decisivo para diminuir a especulação e o mau uso da terra.

O outro instrumento fundamental é o ITR. O alto preço da terra certamente cairia muito se tivéssemos um ITR funcionando adequadamente. A proposta de ITR era boa, a idéia de que a alíquota sobre a propriedade improdutiva corresponderia a 20% do valor da terra significa que uma propriedade ociosa teria seu valor transferido, em cinco anos, na forma de ITR. Essa proposta acabou sendo derrotada. Seria possível evitar esse tipo de fraude mediante o rastreamento, comparação da declaração do ITR com o imposto de renda. Nas duas declarações existe a indicação do valor da terra. Quase 50% desses imóveis com mais de 10 mil hectares não responderam às notificações porque não possuem títulos.

No Brasil, a legislação e atribuição de responsabilidades institucionais que regulam o acesso à terra são ambíguas ou passíveis de não-cumprimento sem ônus, beneficiando os especuladores em prejuízo da coletividade. A especulação com terras sempre existiu, mas intensifica-se na ausência de regulação.

Minha proposta institucionalista é de regular o mercado de terras. O Banco Mundial e o Banco Interamericano de Desenvolvimento, BID, têm defendido a mesma idéia. A proposta deles é de que devemos ter registro de imóveis, serviços de titulação, mapeamento dos imóveis, o que em alguns casos já está

sendo feito. A regulação fundiária deveria ser feita mediante definição e administração limpa dos direitos de propriedade. A existência de mecanismos simples para identificação e transferência desses direitos é meta traçada que contribuirá para a dinâmica do mercado e para as políticas fundiárias.

Do ponto de vista jurídico, e na prática, sabemos que é mais complicado, mas temos de tentar. É necessário ter uma compilação cuidadosa dos títulos de propriedade e livre acesso a essas informações. Ao estudar mercados de terras, meu primeiro passo em qualquer localidade é sempre procurar o cartório e tentar obter dados de negociações realizadas. É freqüente não ter acesso a esses dados, falta de transparência que no mercado de terras é extremamente prejudicial.

Regular o mercado de terras é atribuição do Estado e de parcerias, mas com poucas concessões. Precisamos de um cadastro geral, confiável e transparente, com informações completas de áreas e preços. Nos Estados Unidos, os cadastros trazem o preço e é mediante eles que os interessados estudam o valor das terras. Temos de criar esse processo também no Brasil. Um bom cadastro facilitaria, também, a tributação, o planejamento territorial rural, urbano e ambiental. É preciso, ainda, regular o mercado para objetivos ambientais. A Lei dos Mananciais de São Paulo é uma demonstração da nossa dificuldade de reestruturar o mercado de terras urbanas, de coibir a ocupação indevida do solo. Portanto, o esforço que está sendo implementado agora é de fundamental importância. ■



Painel 2

Coordenação

Dr. Artur Vidigal de Oliveira

Consultor Jurídico do Ministério do Desenvolvimento Agrário – MDA

Temas

Procedimentos operacionais para aplicação da lei 10.267/2001

Dr. Eduardo Henrique Freire

Diretor Executivo da Região Nordeste e Presidente Substituto do Incra

Atuação do Incra: SIR/SNCR, projeto cadastro de terras, regularização fundiária e esquema lógico do CNIR

Dr. Marco Aurélio Pavarino

Coordenador da Coordenação Geral Técnica do Incra

Revolução nas áreas fundiária e imobiliária

Ao apresentar as palestras do 2.º painel do Seminário Internacional de Sistema Público de Registro de Terras, o Consultor Jurídico do Ministério do Desenvolvimento Agrário – MDA, Dr. Artur Vidigal de Oliveira, disse:

“Estamos fazendo uma revolução na área fundiária e na área imobiliária.

Posso afirmar que os passos estão sendo dados para pôr fim à grilagem de terras. Tenho certeza, também, de que findarão os cartéis de que vemos e ouvimos falar com frequência nos noticiários.

Estamos diante do novo e o novo, às vezes, assusta. Mas este e outros encontros tenderão a diluir as surpresas e as dificuldades e demonstrarão soluções às questões que poderão advir com a aplicação desta nova legislação.

Vale a pena lembrar, neste momento, o saudoso poeta Carlos Drummond de Andrade, que dizia em seu poema que “no meio do caminho tinha uma pedra”. Na aplicação da lei n. 10.267/2001 encontraremos algumas

pedras, certamente, mas serão removidas com a capacidade, boa vontade e espírito empreendedor deste auditório e dos aplicadores e intérpretes da lei. Por outro lado, colocaremos muitas pedras para aqueles que tentarem impedir nosso caminho.

Sabemos que um sistema que possibilite maior clareza e celeridade vai incomodar algumas pessoas ao diminuir a facilidade de burla e falcatruas que vemos no cotidiano. Com a nova legislação, teremos um grande avanço nessa área. A jornada não é pequena, a previsão é de nove anos para as regularizações. Essa moralização fará do Brasil um país melhor e trará frutos grandiosos.

Neste painel, que tenho a honra de coordenar, teremos as palestras do Dr. Eduardo Henrique Freire, falando sobre procedimentos operacionais para aplicação da Lei n. 10.267/01 e do Dr. Marcos Pavarino, que falará sobre a atuação do Incra, projeto de cadastro de terra, regularização fundiária e o esquema do CNIR”. ■





Procedimentos operacionais para aplicação da lei 10.267/2001

Dr. Eduardo Henrique Freire

Diretor Executivo da Região Nordeste
e Presidente Substituto do Inbra



A lei tem sempre o espírito de tornar transparente a posição do governo e da sociedade civil diante das transações e das propriedades. Desde 1850 a Lei de Registros Públicos tem essa intenção. A vontade política determina, sobretudo, se aquilo que os técnicos preparam, achando que é o ideal para a sociedade, vai se concretizar.

O objetivo do sistema de registro público é tornar transparente, para a sociedade, a forma de detenção dos imóveis e garantir o direito de propriedade. A forma como interpretávamos a legislação não deixava claro para a sociedade civil brasileira como funcionava a detenção do imóvel rural. Nosso objetivo maior, quando partimos para a discussão, no início da década de 90, era colocar a regulação do Estado e, no caso específico, a posse e a propriedade da terra, de uma forma mais transparente e clara.

Imediatamente se detectou a ne-

cessidade de se ter um único cadastro de imóveis rurais no país. Hoje temos vários cadastros de imóveis rurais feitos pelo poder público. Posso citar o cadastro do Inbra, o cadastro da Receita Federal, os das unidades de conservação, feitos pelo Ibama, os cadastros das terras indígenas, feitos pela Funai, enfim, se fôssemos enumerar os cadastros de terras públicas e privadas feitos pelo governo talvez perdêssemos muito tempo. O objetivo é que o governo dê resposta à sociedade, unificando-os.

Esse embrião surgiu de uma discussão dentro do Inbra e foi aberto a

outras entidades e à sociedade civil. Em 1992, se chegou à conclusão de que era necessário implementar um cadastro único com alterações substanciais na Lei de Registros Públicos.

Levamos nove anos, de 1992 a 2001, para transformar essas idéias em lei. Depois, o projeto ficou em debate com a sociedade por oito meses até ser publicado o Projeto de Lei. E o decreto, que ontem (30/10/02) foi assinado pelo Presidente da República também ficou em discussão com a sociedade civil e vários órgãos do governo, de agosto de 2001 até a data de ontem.

Passando a ter um único cadastro público das terras rurais brasileiras poderemos fazer um planejamento de todas as ações de governo no setor rural brasileiro. Esse cadastro será um salto qualitativo em termos de planejamento e execução de atividades públicas no meio rural.

Irib no grupo de trabalho encarregado da regulamentação da lei

Após a edição da lei foi criado um grupo de trabalho do Ministério do Desenvolvimento Agrário com a incumbência de elaborar a regulamentação e implementação da lei. Esse grupo tinha representantes tanto do governo quanto das entidades registradas e foram feitas várias consultas a outras entidades da sociedade civil.

Houve uma discussão ampla e não foi simples nem fácil chegar à minuta final do decreto. Ao ser encaminhada à Casa Civil, em março, a minuta do decreto foi e voltou várias vezes, discutindo detalhes que a consultoria jurídica da Casa Civil levantava sobre o resultado do trabalho do grupo.

Não há pretensão de esgotar aqui a discussão em torno da nova Lei de Registro Público de Terras, do Código Civil, do decreto regulamentador e das portarias que serão editadas e publicadas pelo Incra e pelo Ministério do Desenvolvimento Agrário. É claro que não vou ter espaço para poder defender o espírito com o qual foram construídos esses instrumentos legais

para regular a questão do registro e do cadastro de terras.

O andamento dos trabalhos demandou a criação de um subgrupo de especialistas em engenharia, agrimensura e cartografia, para que pudéssemos colocar no decreto definições técnicas em relação a essa inovação na legislação, ou seja, a exata localização do imóvel que é chamada de georreferenciamento. Para isso temos um sistema criado, que é o Sistema de Posicionamento em relação ao Globo Terrestre, o GPS. Através de um aparelho que capta sinais de satélites, localizamos a exata coordenada geográfica do imóvel, seu ponto de localização em relação ao globo terrestre. Aquele ponto é único, com uma direção específica. Hoje, com a evolução da tecnologia, a margem de erro em cada um desses pontos é quase zero. Portanto, podemos falar na localização exata de um imóvel rural em relação ao globo. Isso faz com que possamos revolucionar todo o sistema, na medida em que é possível colocar um imóvel lado a lado, com a exata precisão de cada uma das linhas da divisa desse imóvel, sem que

haja sobreposição. Temos, então, a certeza de que usando esse sistema não teremos duplicidade de papéis em relação a uma única área, o que é muito comum em determinadas regiões do país. Essa é a grande evolução, do ponto de vista técnico. Um sistema de cadastro nacional de imóveis rurais, obrigatoriamente, tem de incorporar essa nova tecnologia, essas novas ferramentas de geoposicionamento.

O decreto determina que em noventa dias o governo dê solução para esses cadastros pelos dois órgãos que, pela lei, deverão administrar esse banco de dados: a Secretaria da Receita Federal, do Ministério da Fazenda e o Incra, do Ministério do Desenvolvimento Agrário.

Alteração na descrição dos limites dos imóveis: retificação judicial?

Levantamos alguns pontos críticos, como o artigo 2.º da lei n. 6.739 e os artigos 213 e 225 da lei n. 6.015/73, que continuarão a demandar discussão.

Não há consenso em relação às alterações das descrições dos limites dos imóveis, no que se refere à interpreta-



ção do que está escrito. Há uma corrente que defende que não se alterando os limites da propriedade, e havendo concordância dos vizinhos que confrontam com esses limites, ao se registrar o imóvel com a nova tecnologia de georreferenciamento não há necessidade de se buscar judicialmente a retificação do registro da matrícula, mesmo havendo alteração no primeiro registro. O limite permanecerá o mesmo.

O espírito da lei, em vários debates com a sociedade, não era dificultar. Na interpretação, o espírito da lei tem que prevalecer. Não houve alteração nas divisas do imóvel, não há razão para demandar judicialmente a alteração de registro no papel.

Volto a dizer que quando se trabalhou para haver maior precisão na lei não foi para se provocar tumulto nem no Judiciário e nem na sociedade civil. Foi para que pudéssemos ter transparência no serviço registral e no cadastro público brasileiro, para não haver mais aquelas situações de não se conseguir, no cartório, acesso aos dados de uma concessão pública.

Outra questão que gerou grande discussão foi a precisão posicional

definidora dos limites do imóvel. No subgrupo de trabalho essa questão foi tratada sob o aspecto técnico e ficou definido que o limite de tolerância de afastamento do ponto seria de 50 cm. Essa conclusão será publicada na portaria do Incra que diz respeito ao decreto recente.

A definição do profissional credenciado e habilitado junto ao CREA para poder fazer esse trabalho de georreferenciamento do imóvel é uma questão que suscita um grande debate entre profissionais de várias carreiras como engenheiro civil, engenheiro agrônomo, engenheiro florestal, agrimensor etc. A definição virá com a discussão entre todas as entidades que congregam essas carreiras.

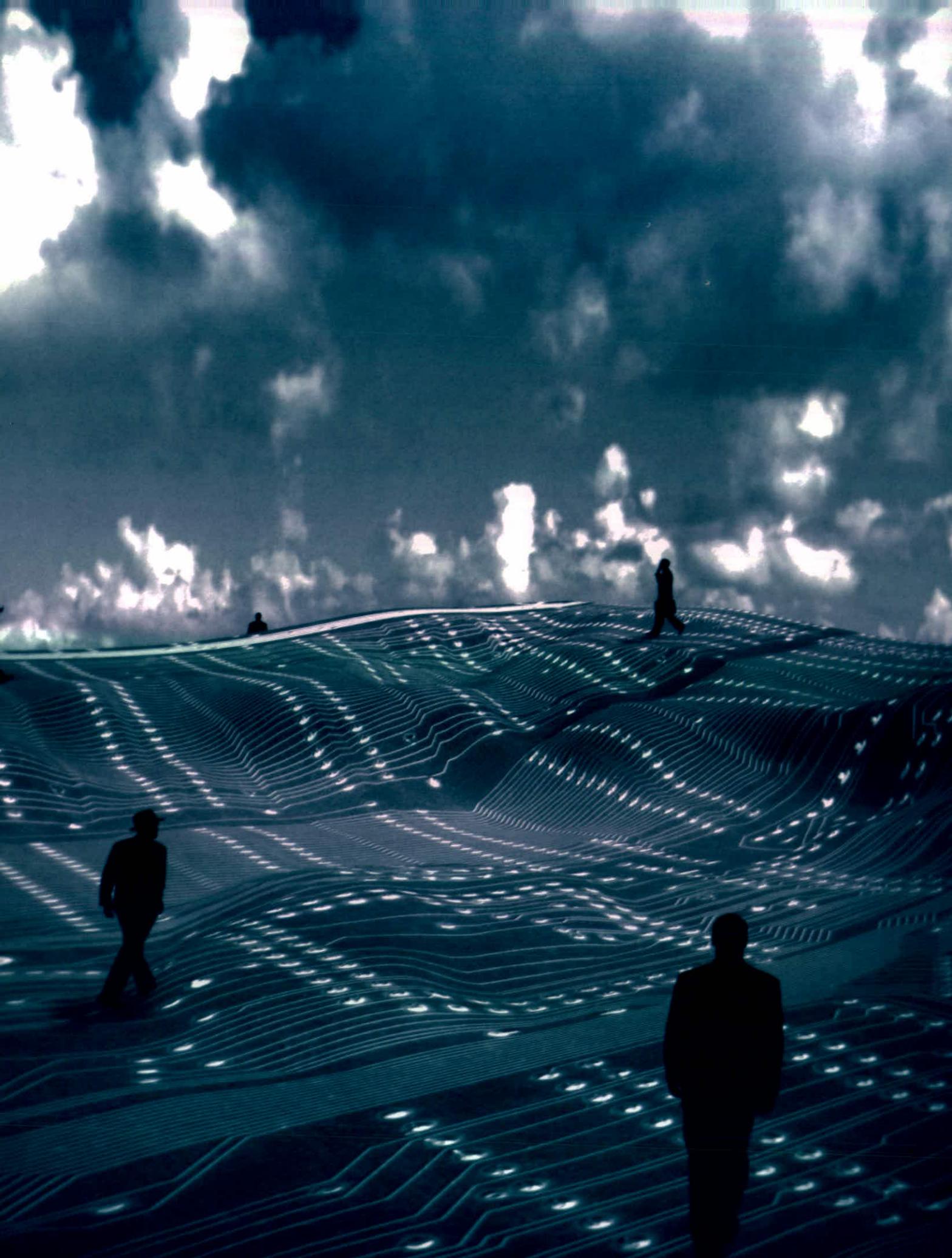
Outro ponto do decreto que pode parecer estranho à sociedade é o escalonamento, no artigo 10, para obrigar à identificação da área com o georreferenciamento. A pergunta que vem é: "Por que não obrigam todos os imóveis, de imediato, a estarem georreferenciados para poderem ser registrados?" Porque a capacidade operacional tem que ser adaptada ao novo sistema obrigatório legal, incluindo a das

próprias empresas prestadoras de serviço. O Incra, para certificar todas essas peças técnicas, também precisa se adaptar, o que não se faz de uma hora para outra. Há necessidade de contratação, de terceirizar determinadas ações, de realizar concurso e de reforçar a capacidade operacional técnica do Incra, para atender os novos ditames da lei. Daí o escalonamento, de modo que daqui a três anos todas as propriedades sejam obrigadas a apresentar o georreferenciamento.

Finalmente, há a questão de procedimentos operacionais dos fluxos de informações entre cartório e governo. A lei n. 10.267/01 impõe que haja informações nas duas vias, entre os cartórios e o cadastro do governo. Incra e governo terão obrigação de prestar informações ao Registro de Imóveis e este será obrigado a prestar informações ao sistema de cadastro do governo.

Esses foram os pontos que achamos que seriam os mais críticos. Pretendemos continuar com o nosso grupo de trabalho para que em 90 dias consigamos implantar o novo sistema de cadastro de imóvel rural. ■





Atuação do Incra: SIR/SNCR, projeto cadastro de terras regularização fundiária e esquema lógico do CNIR

Dr. Marco Aurélio Pavarino

Coordenador Geral Técnico da Superintendência Nacional do Desenvolvimento Agrário do Incra

A lei n. 10.267/01 traz modificações estruturais. A primeira delas é o estabelecimento do fluxo de roteiro de informações entre Incra e cartórios, ou seja, a junção entre um cadastro técnico e um cadastro jurídico, com o aspecto fundamental do georreferenciamento. Outro ponto essencial nas modificações trazidas pela Lei é o CNIR. O artigo 2.º da nova lei altera a lei n. 5868 e institui que:

“§2.º Fica criado o Cadastro Nacional de Imóveis Rurais – CNIR, que terá base comum de informações, gerenciada conjuntamente pelo Incra e pela Secretaria da Receita Federal, produzida e compartilhada pelas diversas instituições públicas federais e estaduais produtoras e usuárias de informa-



ções sobre o meio rural brasileiro”.

O CNIR é um cadastro que unifica os registros cadastrais dos imóveis rurais comuns às instituições federais, municipais e estaduais.

A nova lei apresenta algumas evoluções importantes, como a possibilidade de um controle maior sobre os imóveis públicos e privados. Agrega confiabilidade às informações sobre

esses imóveis, evita a dispersão de recursos humanos e financeiros, otimizando o trabalho de várias instituições, e canaliza o trabalho com o cadastro. Traz, também, maior agilidade no uso das informações, sejam elas fiscais, ambientais, de desenvolvimento rural e de reforma agrária. E, ainda, inibe a grilagem de terras no momento em que o cartório passa a ter o registro desse imóvel confrontado com a materialização, a distribuição espacial no território brasileiro, evitando sobreposição de área.

Esse projeto tem a participação do Incra, Secretaria da Receita Federal, Ibama, Funai, órgãos estaduais de terras, Irib, IBGE e outros.

Cadastro em duas bases de dados

O cadastro foi pensado com duas bases preliminares, a primeira é a *base comum* do CNIR gerenciada pelo Incra e Receita Federal. Essa base armazena os dados que são de interesse comum a todos esses órgãos participantes. Basicamente são as informações do código do imóvel, que será o código do Incra, o nome e a nacionalidade do detentor, a denominação do imóvel e sua localização. Esses itens poderão ser acrescentados, mas são informações que podemos chamar de base comum. A segunda é a *base própria* de responsabilidade de cada uma das instituições, que armazenam dados de seu interesse.

A relação dessa estrutura em duas bases está nas informações de interesse exclusivo das instituições como, por exemplo, nos cadastros de terras indígenas, algumas informações sobre estudos antropológicos de uma área indígena. Essa é uma questão que diz respeito somente à Funai. O uso da terra, por exemplo, diz respeito ao Incra. Retirando os pontos mais abrangentes de identificação desses

imóveis temos a base comum que vai compor o CNIR.

A base comum tem um código único, definido pela legislação, que é produzido pelo Incra. Essa base, necessariamente, tem uma gerência do Incra e da Receita Federal. A base comum se alimenta das relações de troca de informações entre as instituições para que o cadastro seja operacional. Por intermédio do Incra temos o Sistema Nacional de Cadastro Rural de Imóveis, que em sua versão mais modernizada traz aspectos do georreferenciamento nesse fluxo estabelecido com os cartórios por meio de atos normativos internos do Incra e com a participação do próprio Irib na definição.

Esses dois grandes gestores, Receita Federal e Incra, vão desenvolver, dentro dos 90 dias estabelecidos, os procedimentos operacionais para que tudo esteja coerente. A gerência vai recepcionar alguns órgãos que são usuários e produtores de informações como a Anoter, o Ibama, a Funai e qualquer outra instituição que venha a integrar esse grande cadastro.

O imóvel que a Funai estiver ven-

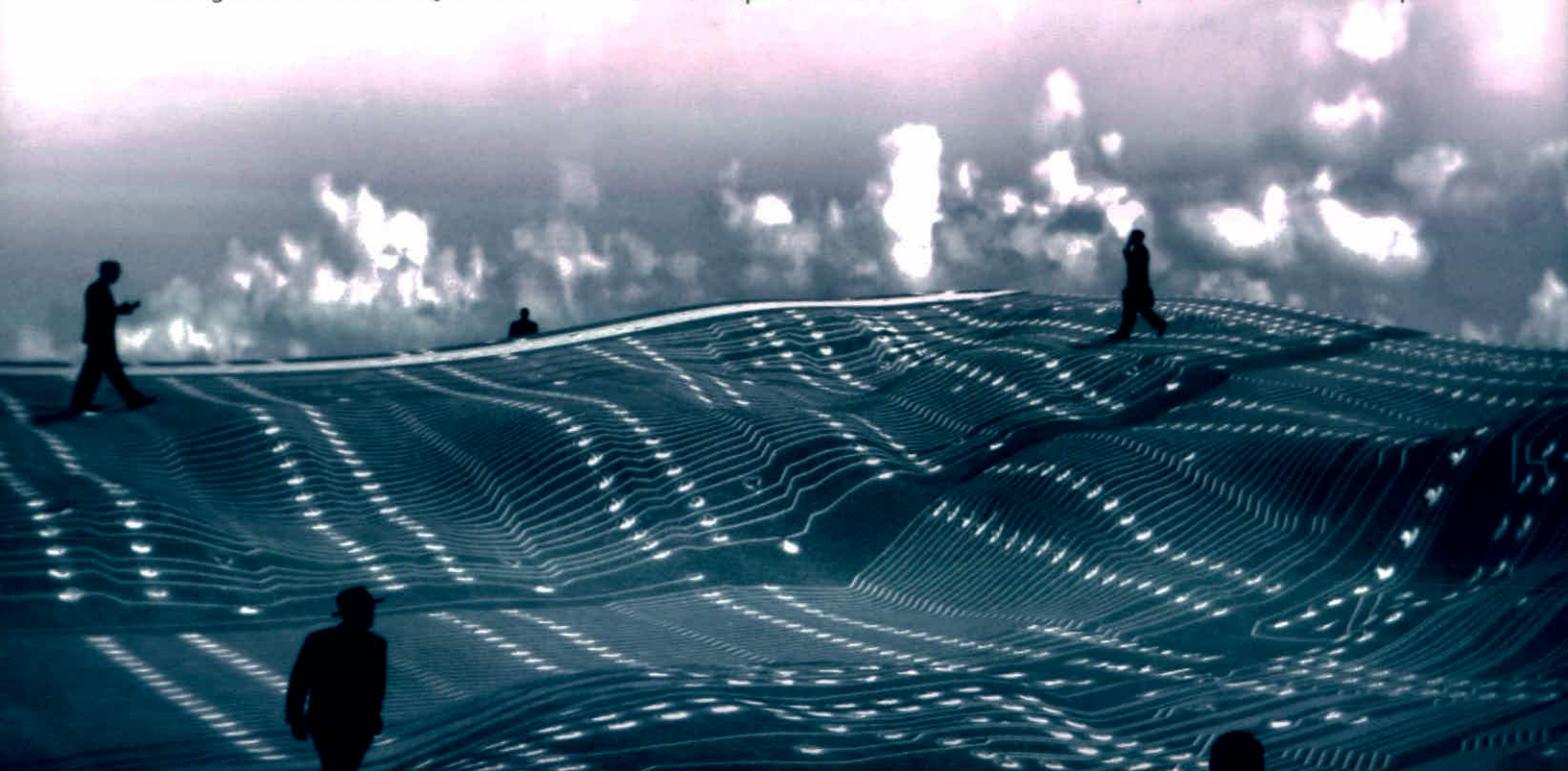
do dentro da base comum é o mesmo que o Incra, a Receita e as Instituições vão ver também, justamente para que se evite a dispersão dos vários imóveis rurais existentes.

Modernização do CNIR

O Incra vem adotando, sistematicamente, todas essas informações e esses procedimentos. Para isso está modernizando o CNIR já existente, instituído por meio de lei. O sistema modernizado do CNIR é aquela base própria das instituições que tem informações gráficas e literais sobre os imóveis e que também integrará a base comum.

O aspecto inovador do Sistema Nacional de Cadastro Rural modernizado é que ele agrega às informações literais, os elementos gráficos. Hoje nosso sistema está passando por mudança e não está acessível, tendo somente informações literais. Num segundo momento passará a ter informações gráficas como planta georreferenciada e mapa de uso da terra, por exemplo.

A operacionalização desse sistema se dará através da Internet. De qual-



quer lugar do planeta as pessoas poderão acessar o sistema, onde terão também a possibilidade de atualizar o cadastro e consultar o CNIR.

Esse banco de dados relacional permitirá o relacionamento entre os dados literais e gráficos. Uma das possibilidades é a obtenção do CCIR – Certificado de Cadastro de Imóvel Rural. O CCIR é um certificado de que aquele imóvel está cadastrado no sistema, o que, futuramente, envolve alguma coisa relativa à segurança das informações, certificação digital, uma tecnologia bastante moderna. A pretensão é de que esse sistema venha a apresentar essa possibilidade.

Atualização cadastral

Um aspecto bastante didático é o relacionamento do usuário com esse Sistema Nacional de Cadastro Rural. Temos representado graficamente o SNCR, que hoje está dentro do Inkra, onde são possíveis as atualizações cadastrais e a manutenção desse sistema. O acesso ao sistema será concedido aos próprios proprietários, cartórios, unidades municipais de cadas-

tramento, órgãos de terras, enfim, instituições federais e outras, eventualmente. Pretendemos ter, com os frutos das atualizações *on line*, a possibilidade de alguns produtos do sistema. O CCIR, por exemplo, é a comprovação cadastral que permite as transações imobiliárias, os financiamentos bancários e o recolhimento de taxas de serviços cadastrais. Essa será, basicamente, a relação estabelecida com o usuário do sistema.

Uma das possibilidades que teremos será, por exemplo, o acesso à tela de consulta do sistema, que permitirá conhecer a distribuição espacial do imóvel rural. Agregados a essa distribuição teremos outros dados, que vão permitir consultar quem é o proprietário do imóvel, qual a área do imóvel, o tipo de domínio que se estabelece, se é uma posse ou um título definitivo, como foi levantado em termos de georreferenciamento, o mapa de uso, se tem área permanente, reserva legal, enfim, todas as características possíveis do imóvel. Vamos ter algumas informações literais e uma declaração de proprietário que se

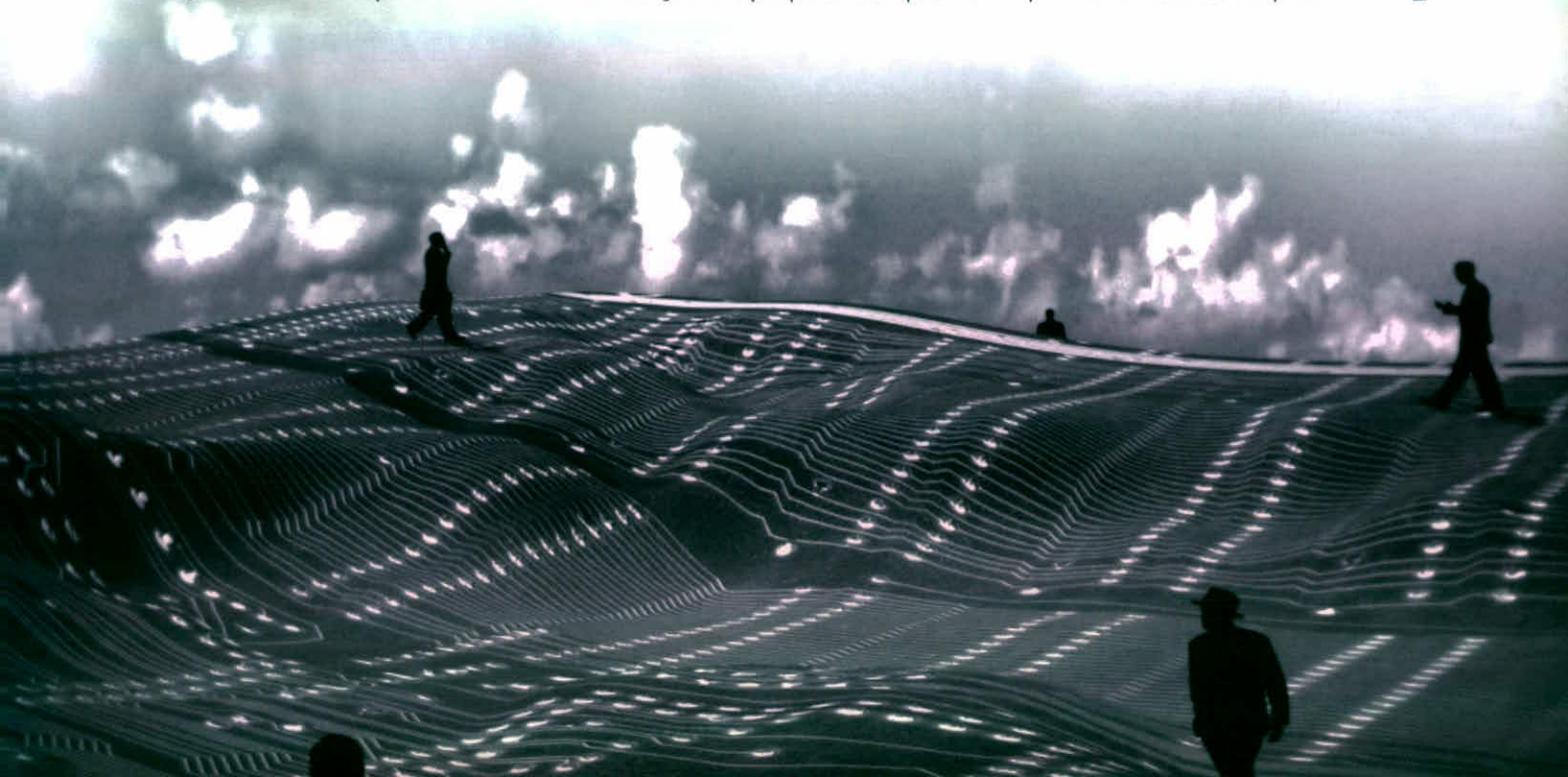
agregará ao imóvel rural dentro do Sistema Nacional de Cadastro Rural.

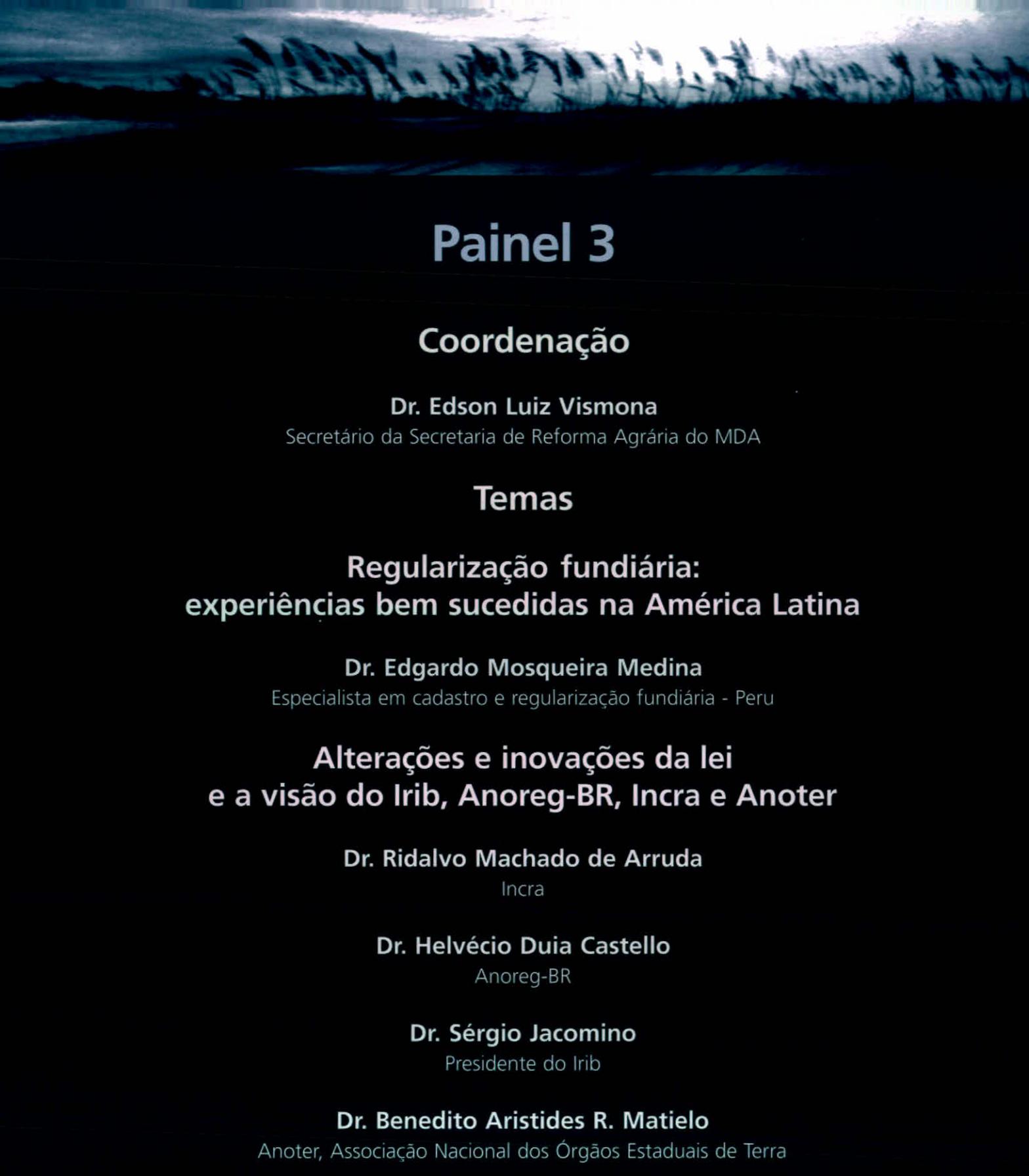
O Inkra está se estruturando tecnicamente para o sistema de base própria. Na verdade, esse grande sistema é quase um banco de dados sem dados. As instituições terão, ao longo do tempo, ações para alimentar esse banco de dados.

O objetivo geral é exatamente promover o cadastro das terras e a regularização fundiária onde for necessário.

Os objetivos específicos são subsidiar o planejamento de projetos regionais de desenvolvimento rural, dar suporte técnico aos programas de fiscalização e recuperação ambiental, subsidiar a elaboração dos zoneamentos agroecológicos regionais, subsidiar a fiscalização do ITR e a identificação de terras devolutas federais e estaduais e promover a regulação fundiária daquelas populações tradicionais, como a população ribeirinha, onde for possível.

As metas globais desse projeto são promover o cadastro georreferenciado de 4,8 milhões de imóveis rurais e, também regularizar 1,3 milhões de posses distribuídas no país. ■





Painel 3

Coordenação

Dr. Edson Luiz Vismona

Secretário da Secretaria de Reforma Agrária do MDA

Temas

**Regularização fundiária:
experiências bem sucedidas na América Latina**

Dr. Edgardo Mosqueira Medina

Especialista em cadastro e regularização fundiária - Peru

**Alterações e inovações da lei
e a visão do Irib, Anoreg-BR, Incra e Anoter**

Dr. Ridalvo Machado de Arruda

Incra

Dr. Helvécio Duia Castello

Anoreg-BR

Dr. Sérgio Jacomino

Presidente do Irib

Dr. Benedito Aristides R. Matielo

Anoter, Associação Nacional dos Órgãos Estaduais de Terra

Lei 10.267/2001 representa a definição dos marcos territoriais do Brasil

Em nome do Ministro José Abrão, quero agradecer o esforço e o empenho de todos os funcionários do Ministério do Desenvolvimento Agrário, da Secretaria de Reforma Agrária e do Incra, que, em período recorde, conseguiram organizar este seminário internacional.

Estamos terminando a fase de implementação da lei 10.267, via decreto regulamentador, ontem (30/10/01) sancionado pelo Presidente Fernando Henrique Cardoso.

Agora começamos outra fase e me permito manifestar a nossa satisfação em contar com a parceria do Irib, na pessoa do presidente Sérgio Jacomino, da Anoter, da Anoreg, e do Banco Interamericano de Desenvolvimento, BID.

Agora nossa lei precisa ser implementada. Será um esforço muito grande do Incra, dos operadores do Direito, dos nossos cartórios de registro de imóveis, do Judiciário, do Ministério Público, enfim, de todos, para a aplicação da lei.

A lei 10.267/2001 representa, depois de 500 anos, a definição dos marcos territoriais desse gigante não mais adormecido. Tenho certeza de que estamos dando um passo decisivo nesse processo histórico.

Terminamos a fase de elaboração participativa da lei e de seu decreto e avançamos agora para o futuro, para a execução dela. É nossa intenção multiplicar eventos como este, solicitando o apoio de todos os parceiros, para discutir o alcance da lei e do decreto no que diz respeito à viabilização deles.

Organizamos este evento para fechar a primeira fase e caminhar para a segunda, com a realização de seminários regionais em que poderemos levar a todos os rincões do nosso país a ampliação das discussões e o conhecimento da lei. Tenho certeza de que nos encontraremos mais vezes, na necessidade de fortalecermos o espírito de todos aqueles que estudaram Direito, que é fazer valer as nossas leis. ■





Regularização fundiária: experiências bem sucedidas na América Latina e Ásia

Dr. Edgardo Mosqueira Medina

Especialista em cadastro e regularização fundiária - Peru

Introdução

Agradeço ao Inkra o gentil convite para compartilhar algumas experiências de que tenho participado nos últimos anos sobre o tema da legalização e formalização da propriedade.

O objetivo desta apresentação é mostrar quais são as melhores práticas, em outros países, sobre projetos similares aos que o governo brasileiro pretende implementar.

As conclusões a que vamos chegar reúnem experiências de cerca de trinta projetos executados no mundo, nos últimos vinte anos, em matéria de cadastro, registro e titularidade, tanto nos casos de propriedade urbana como



rural. Desses trinta projetos, dois ou três grandes projetos executados no mundo, nos últimos dez anos, têm sido bastante bem sucedidos.

A informação sobre esses dois ou três projetos vem do Banco Mundial. O Banco Mundial tem fomentado muitos projetos de cadastro e registro no mundo. Dois deles, o da Tailândia e do Peru,

tiveram grande impacto não só pelo fato de titular, cadastrar e registrar a propriedade, mas também pelos melhoramentos sociais e econômicos.

O sucesso do projeto tailandês em execução há dez anos se deve ao registro e cadastro prévios, porque o custo foi muito baixo e o número de propriedades cadastradas e registradas tem sido muito grande.

O caso do projeto tailandês é de titularidade rural e o do Peru, também muito bem sucedido, nos últimos cinco ou seis anos, é de titularidade urbana.

Eu trouxe uma amostra do que foi o projeto peruano e seus resultados. Como projeto de titularidade, registro e

cadastro urbano, ele é bastante semelhante ao que se quer fazer no Brasil.

A implantação do projeto peruano de cadastro e registro

Vou explicar rapidamente os resultados do processo de cadastro no Peru, que é muito parecido com o que o Brasil pretende obter com o projeto do Incra junto ao Banco Interamericano de Desenvolvimento e com a nova lei de registro e cadastro.

No Peru, o processo de cadastro urbano foi iniciado com a elaboração de planos de diagnóstico urbano com informação sobre todos os prédios, sobre os problemas existentes na terra, problemas hidrológicos, de risco, etc. Só depois desses planos de diagnóstico, foram elaboradas as plantas perimétricas – de perímetro, de traçado, de loteamento – de cada um dos projetos de urbanização e dos assentamentos humanos. E, finalmente, foram elaborados planos relacionados a essas urbanizações.

Ayacucho é uma cidade, no centro do país, que durante anos esteve ocupada e controlada pelo movimento terrorista Sendero Luminoso. Ayacucho é um estado mais pobres do Peru. Fotos aéreas dessa e de outras regiões foram objeto de um procedimento de restituição fotogramétrica. O procedimento de restituição pretende localizar cada uma das quadras (ou quarteirões) dentro de uma cidade. Quando essas quadras da restituição são ampliadas em fotocopiadoras, vemos cada uma das quadras do centro de Ayacucho.

Sobre a planta de Ayacucho foram colocadas e digitalizadas, com refe-

rências geográficas, ou georreferenciadas, as terras das comunidades agrícolas. O objetivo era determinar quais áreas da cidade tinham superposição de áreas pertencentes a comunidades de agricultores. Se fosse detectada alguma superposição, saberíamos que existia um conflito de direitos de propriedade entre o perímetro de cada comunidade de agricultores e as zonas urbanas ocupadas.

Outra informação era a de que existia superposição em prédios de propriedade privada ou pública. Sobre a foto foram colocadas plantas georreferenciadas de grandes propriedades com o objetivo de determinar onde existia a superposição de direitos de propriedade.

As informações sobre terras de propriedade particular foram colocadas sobre a foto da cidade. Todas essas camadas de informações permitiram-nos ver se sobre algum terreno privado ou público existia ocupação, consequência das invasões ocorridas no Peru.

Uma planta indicava zonas arqueológicas em que provavelmente foram construídas moradias e um mapa nos permitia ter a referência geográfica dessas zonas em relação à cidade.

Um mapa indicava as zonas de risco da cidade, rios, que costumam produzir avalanches de terra e lodo, portanto, zonas onde não deveria haver pessoas ou moradias.

Outro mapa mostrava as plantas e perímetros georreferenciados de concessões mineiras, com a finalidade de determinar se sobre essas concessões haviam sido construídas moradias, se havia ocorrido invasão de terra ou se

existiam conflitos com essas concessões mineiras.

Numa determinada foto foram colocados os perímetros de todas as invasões realizadas ao redor da cidade de Ayacucho. As pessoas construíram suas moradias em terrenos hoje conhecidos como *assentamentos humanos*.

Algumas fotos permitiram-nos determinar se essas invasões tomaram terrenos privados, públicos, concessões mineiras, zonas de risco ou com vestígios arqueológicos, onde não deveria ter sido outorgado o direito de propriedade, nem de registro, em favor do ocupante.

Há um caso específico do assentamento humano denominado *La Rinconada del Bosque*, em Llanacot. Na planta perimétrica georreferenciada desse assentamento humano é possível ver traços e linhas e, nos extremos, números, que são coordenadas geográficas que nos permitem ter uma referência geográfica de cada um dos vértices do terreno. Existe um quadro com as coordenadas, vértices e ângulos de cada um dos vértices do perímetro.

O mesmo sistema que se pretende utilizar no Brasil foi utilizado no Peru para dar título a um milhão e meio de propriedades. O levantamento de plantas no Peru, um conjunto de plantas georreferenciadas com referências a coordenadas geográficas, foi feito em todas as principais cidades peruanas. Ele permitiu registrar um milhão e meio de prédios urbanos, entregar um milhão e meio de títulos de propriedade e incorporar aos cadastros em mãos dos governos municipais todas as informações sobre as plantas desses prédios. Não apenas foi obtida

informação de plantas georreferenciadas com relação a um milhão e meio de propriedades, mas também foi incorporada ao cadastro informação em relação aos proprietários e características de cada um dos lotes.

Na planta de um assentamento humano em Lluri Ancho, distrito de Lima, estão todos os lotes de moradias e cada uma das quadras. A linha guia que cruza a parte superior e inferior do desenho é a linha de cabos de alta tensão, com torres de energia elétrica, área na qual a lei peruana proíbe o reconhecimento de construções e invasões. Isso foi colocado no desenho e permitiu fazer um ordenamento urbano dos lotes que haviam invadido essas áreas. Mas essa planta também informa o uso dado a cada um dos lotes, identificando áreas desportivas, moradias, áreas de risco em virtude dos cabos de alta tensão, parques, etc. Outra planta mostra os lotes que conseguiram obter um título de propriedade.

As informações gráficas estão relacionadas a informações literais de registro, de forma que é possível acessar a base gráfica em que estão as plantas, lançar um lote no computador e receber todas as informações que aparecem no registro sobre esse lote. Aparece a área da quadra, o número do lote, o nome, o sobrenome paterno e o materno do proprietário, o número do documento nacional de identidade, isto é, toda a informação sobre a construção e sobre o proprietário.

O sistema peruano conseguiu relacionar a informação gráfica dos planos com a informação literal do registro, de forma a permitir o conhecimento de quem é o proprietário do



lote, quer com a informação sobre o lote, quer consultando diretamente a planta para identificar o lote.

Uma planta, que também está no cadastro, por exemplo, permite a identificação dos lotes que têm problemas, dos lotes vazios e dos lotes em que os ocupantes carecem de informação suficiente para obter o direito à propriedade.

Temos informações até a respeito dos locais onde vivem proprietários casados e proprietários solteiros dentro de uma urbanização.

Também podemos ver a situação de cada uma das construções, identificando os lotes que apresentam ônus, provavelmente hipoteca constituída a favor de um banco, e os que têm algum tipo de encargo que o proprietário deve cumprir para que a construção fique totalmente liberada. O sistema utilizado no registro do Peru dá informação sobre as plantas e informação sobre as limitações, direitos e encargos estabelecidos sobre cada uma das edificações.

O projeto brasileiro de cadastro e registro: como montar um sistema de informação que funcione?

O projeto brasileiro pretende contar com plantas georreferenciadas de todos os imóveis rurais existentes no Brasil; pretende contar com informação a respeito dos proprietários desses imóveis e, na suposição de possuidores, pretende titular esses possuidores; pretende, também, ter informações de ordem econômica no cadastro sobre a produção desses imóveis; e, finalmente, pretende ter a informação gráfica dos imóveis vinculada à informação literal do registro, de maneira a se saber quem é o proprietário da área, quais as limitações, encargos e ônus dessa propriedade.

A idéia que está por trás da lei de registro e cadastro é uma boa idéia, tem sentido e pode ser executada. No caso do Peru, foram incorporadas ao cadastro e registro um milhão e meio de propriedades.

Apesar de as dimensões urbanas do

nosso país serem menores, o trabalho de medição de imóveis rurais é exatamente o mesmo. É preciso utilizar aerofotografias, GPS, estações totais, fazer medições das construções, recolher as informações sobre os proprietários e, eventualmente, dar título àqueles posseiros que ocupam essas terras.

Mas, para chegar ao resultado que o Brasil espera em relação a esse projeto, há uma série de passos prévios a serem implementados. Meu objetivo não é mostrar-lhes simplesmente as plantas e como podem estar relacionadas à informação literal. Isso os senhores têm no cadastro do Incra que eu vi. O problema é como montar um sistema de informação sobre a propriedade que funcione eficientemente. Como resolver os problemas legais dos posseiros das terras, como obter novos territórios em favor dos sem-terra. Esses são os problemas nesse tipo de projeto.

Fazer uma planta georreferenciada hoje em dia não é problema. A tecnologia existe e tem preços muito mais acessíveis do que há dez ou vinte anos. Então, fazer planos não é o problema. O problema é institucional e legal. O problema é como resolver as situações em que os posseiros não têm títulos de propriedade, o problema é tentar reverter terras que não estão sendo exploradas adequadamente para que possam ser outorgadas a agricultores sem-terra.

Ocupação urbana: Peru e Bolívia

As experiências de projetos como os da Tailândia ou Peru e de um projeto em execução na Bolívia, foram bem sucedidas porque desenvolveram uma estrutura institucional e legal



adequadas para projetos de cadastro, títulos e registros.

Em primeiro lugar, é preciso entender o que é um sistema de informação da propriedade. Um cadastro é um sistema de informação da propriedade, e um registro da propriedade também faz parte desse sistema.

O sistema tem três grandes componentes. O primeiro é um componente essencialmente legal que supõe alocar, reconhecer, proteger e regulamentar direitos de propriedade. O que isso significa?

Quando falamos em consagrar direitos de propriedade, estamos falando de funções que certos órgãos federais e estaduais têm no Brasil ao outorgar, por exemplo, um título de propriedade em favor do possuidor de um terreno.

Quando falamos em reconhecer direitos de propriedade, falamos de funções que normalmente o poder judicial exerce, como o reconhecimento da propriedade de um possuidor

mediante a usucapião da terra.

Quando falamos em proteção do direito de propriedade, falamos de funções que estão em mãos do poder judicial, que protege a propriedade por meio de mecanismos legais, como a reivindicação ou os interditos. Ou, ainda, falamos de registro da propriedade, um sistema que também protege a propriedade e dá crédito ao proprietário.

E quando falamos na função de regular os direitos de propriedade, estamos falando, por exemplo, de funções que o Incra executa quando verifica o cumprimento ou não da função econômica e social da exploração da terra. Essa avaliação supõe o anterior estabelecimento de certas limitações e obrigações sobre o uso da terra. Isso se chama "regular os direitos de propriedade".

O segundo componente de um sistema de informação é a existência de mecanismos para facilitar o acesso a essa informação pelos mercados, como os mercados hipotecários, por exemplo.

Nos casos do Peru e da Bolívia, da mesma forma que no Brasil, houve um processo de êxodo rural. Mas também houve um processo de ocupação de terras rurais privadas ou do Estado.

No Peru, nos últimos vinte anos, nove milhões de pessoas migraram do campo para a cidade. Estamos falando de trinta por cento da população peruana. Na Bolívia, houve o mesmo processo migratório com dois milhões de pessoas migrando do campo para a cidade, o que representa vinte por cento da população boliviana atual.

O número de moradias construídas informalmente por essas pessoas no Peru, nos últimos vinte anos, foi de

um milhão e meio. As terras foram invadidas e as pessoas dividiram a terra e começaram a construir suas moradias.

No caso da Bolívia, foram construídas quatrocentas mil moradias.

No Peru, o investimento acumulado em ferro, cimento, tijolos, ruas, água, esgoto, energia elétrica, etc., para esse milhão e meio de moradias, atinge a soma de vinte bilhões de dólares. Vinte bilhões de dólares é o equivalente à dívida externa atual do Peru com os organismos financeiros internacionais.

No caso da Bolívia, o investimento e os custos de reposição dessas moradias foram de quatro bilhões de dólares, um pouco menos que a atual dívida externa boliviana.

Como vemos, esses processos migratórios do campo para a cidade implicaram um importante investimento por parte dos setores mais pobres desses países. Esse investimento carecia de títulos de propriedade, portanto, a poupança acumulada por essas famílias em suas moradias não podia ser utilizada como ferramenta para conseguir crédito.

Ocupação de terras no Peru: impactos negativos da falta de um sistema de informação da propriedade

A mesma situação que acabo de mostrar nas cidades peruanas e bolivianas e que ocorre em boa parte das cidades latino-americanas, é produzida de maneira inversa no campo.

Muitos agricultores sem-terra, que tradicionalmente trabalhavam em fundos agrícolas, começaram a ocupar terras informalmente. No Peru, um milhão e meio de glebas foram sub-

divididas de maneira informal, nos últimos trinta anos, após a reforma agrária.

Na década de 1970, o Peru iniciou uma reforma agrária e expropriou grandes latifúndios, criando cooperativas agrárias. Essas cooperativas agrárias fracassaram, paulatinamente, e os agricultores começaram a dividir suas glebas de terra, gerando um milhão e meio de pequenas propriedades. Esse processo gerou uma divisão da terra no campo bem como uma situação na qual um milhão e meio de pessoas careciam de títulos de propriedade, careciam, portanto, de mecanismos para acesso ao crédito agrícola ou para defender sua propriedade.

Quais são os impactos negativos da falta de um sistema de informação da propriedade que funcione; de um sistema de titulação, registro e cadastro que opere positivamente?

Em primeiro lugar, os ocupantes da terra carecem de título de propriedade. Não podem ter crédito e defender seu direito nem o investimento realizado nas moradias e nas lavouras; carecem de segurança jurídica; não têm incentivo para melhorar suas moradias; no caso rural, não têm maiores incentivos para investir na exploração da terra porque não sabem se ela vai permanecer em sua posse; não podem arrendar ou fazer operações comerciais com suas terras porque carecem de direitos de propriedade e não podem dar a terra em hipoteca, por exemplo.

Outro problema causado pela carência de um sistema de informação é que os registros públicos da propriedade não contam com informação sobre as edificações, que também não podem ser tomadas como garantia

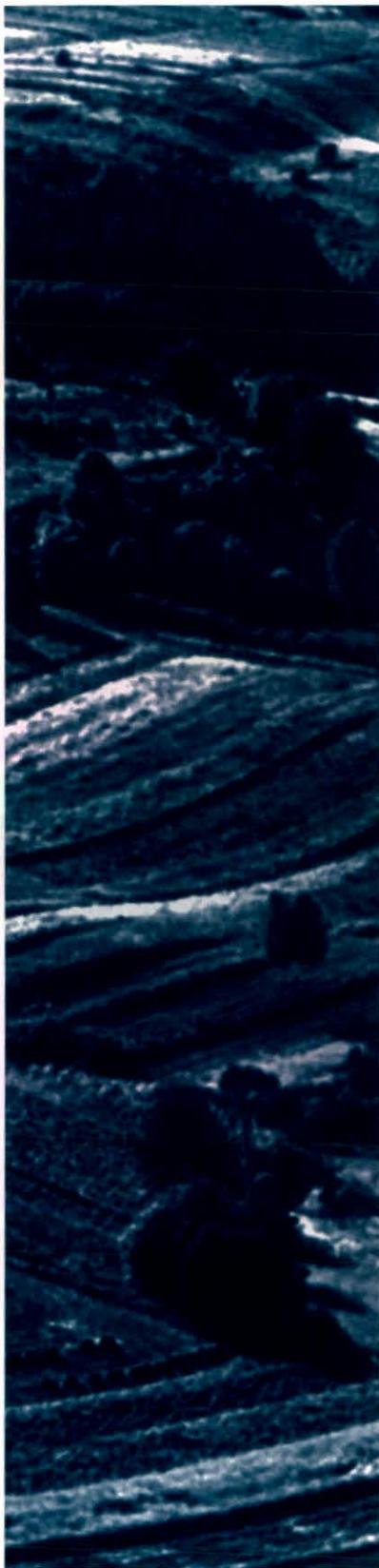
hipotecária. Os registros não podem fornecer informações para resolver conflitos de propriedade nem podem fornecer informações ao mercado imobiliário ou ao mercado de crédito rural. Qualquer tipo de mercado ou serviço carece de acesso à informação sobre quem ocupa a terra, sobre quem é o proprietário.

Causas e conseqüências da inexistência de sistemas eficientes de informação da propriedade

Quais são as causas dessa informalidade, da inexistência de sistemas de informação de registro, cadastro e titulação que funcionem eficientemente?

Basicamente são três. Em primeiro lugar, a má produção da lei; em segundo, a falta de integração entre os programas de titulação, registro e cadastro da propriedade. (Esse é um assunto que o Brasil está tentando resolver com a nova lei que obriga que cadastro e registro estejam vinculados; que obriga que a informação existente no cadastro rural do Incra seja compartilhada com os registros da propriedade. Essa é uma boa decisão e é uma boa solução porque a informação tem de ser fidedigna para não haver contradição). Finalmente, a última das causas da inexistência de um sistema eficiente de informação da propriedade é a carência de um sistema institucional de incentivos.

Por que dizemos que existe uma má produção da lei? Porque usualmente o que tem acontecido nesses países é que as normas são criadas de maneira centralizada. Ou seja, são criadas sem considerar as práticas das pessoas. Não



existem mecanismos de realimentação no processo de criação de normas, portanto, as normas freqüentemente exigem condições que as pessoas não podem cumprir. Não existe transparência na produção de normas; as pessoas não sabem se as normas vão mudar ou não, se são as mesmas, etc. E não existe prestação de contas que responsabilize os funcionários que tomam decisões em matéria de registro e cadastro.

Um exemplo de normas que não dizem respeito à realidade é a dos regulamentos de construção. Na Bolívia e no Peru, existem normas que estabelecem quais são as características que devem ter as casas no ato da construção. Os regulamentos de construção são uniformes para todo o país e versam até sobre o tamanho aproximado das janelas de um dormitório em função de sua área. Ao estabelecer um regulamento para construções uniformes em todo o país, também é estabelecido o tamanho de janelas iguais para uma casa construída na selva e outra construída nas montanhas, ou seja, em regiões quentes e em regiões frias. A realidade é que todas as janelas das casas nas montanhas são pequenas, justamente para isolar a casa do frio exterior, ao passo que as janelas das casas nas selvas ocupam boa parte de cada parede. O que mostra que o regulamento de construções foi estabelecido sem considerar a realidade das diferentes zonas geográficas do Peru e da Bolívia.

Da mesma maneira, quando os senhores estão no processo de desenho de um novo sistema legal para titulação, cadastro e registro no Brasil, devem considerar quais são, por exemplo, os mecanismos que o próprio povo

utiliza para aprovar a posse. Nas invasões de terra dos últimos vinte anos, as pessoas repartiram a terra. Para essa repartição, há de ter havido regras obedecidas pelas pessoas.

No Peru, quando as pessoas invadiam propriedades, havia um plano de invasão com o qual todos estavam de acordo. Havia regras, cada um sabia qual lote lhe correspondia e todas as pessoas respeitavam esses lotes. E os conflitos eram resolvidos pela comissão diretora do grupo invasor de um terreno. Da mesma maneira, tenho certeza de que as pesquisas sobre o processo de invasão de terras no Brasil vão mostrar que os invasores tiveram mecanismos para começar a invasão, que as pessoas sabiam exatamente qual pedaço de terra lhes correspondia nessa invasão e que sabem quem esteve nesses terrenos por mais tempo.

As regras informais, isto é, as normas que as pessoas respeitam são as que devem ser colhidas e incorporadas à legislação. Essa é a maneira de recolher as práticas que as pessoas respeitam e de fazer com que a lei funcione, efetivamente.

Normas e regras inadequadas para processar a realidade causam impactos negativos. Por exemplo, carecemos de procedimentos administrativos que respondam ao fenômeno de ocupação das terras. Hoje, o Brasil conta com uma estrutura legal que permite, mediante mecanismos administrativos e judiciais, reconhecer certos processos de invasão, expropriar terras que não estão sendo trabalhadas e estabelecer políticas de colonização. Esse é o produto da reunião de fenômenos sociais de invasão da terra que vão sendo produzidos. Paralelamente, a falta de

uma boa legislação gera procedimentos judiciais caros para defender ou obter a declaração da propriedade.

No Peru, houve muitas invasões de propriedades privadas. O único mecanismo para ocupá-las durante vinte anos, para então obter um título de propriedade, era iniciar um procedimento judicial de usucapião.

O procedimento judicial de usucapião é individual e pode durar quatro ou cinco anos. Apenas em Lima, havia cinquenta mil famílias que podiam obter um título de propriedade por meio de usucapião. Isso supunha cinquenta mil processos com duração de quatro ou cinco anos. Como o poder judiciário não poderia suportar essa carga, foram criados procedimentos administrativos de usucapião que funcionaram muito bem.

No Peru foram declarados administrativamente cerca de setenta mil proprietários sem maiores problemas ou conflitos judiciais, porque o procedimento administrativo garante o devido processo legal aos proprietários afetados pela usucapião e o direito ao proprietário expropriado de recorrer ao poder judiciário para a revisão do procedimento administrativo.

As leis ruins geram, também, sistemas obsoletos de registros, sem bases cadastrais que representem a realidade física das edificações. Antes da reforma, no Peru, o registro da propriedade era feito em livros, nos quais eram escritas à mão as informações sobre a propriedade. Obviamente, essas descrições não eram exatas e geravam problemas de superposição de propriedades e, portanto, conflitos.

Finalmente, essas leis ruins geram cadastros que não identificam a reali-

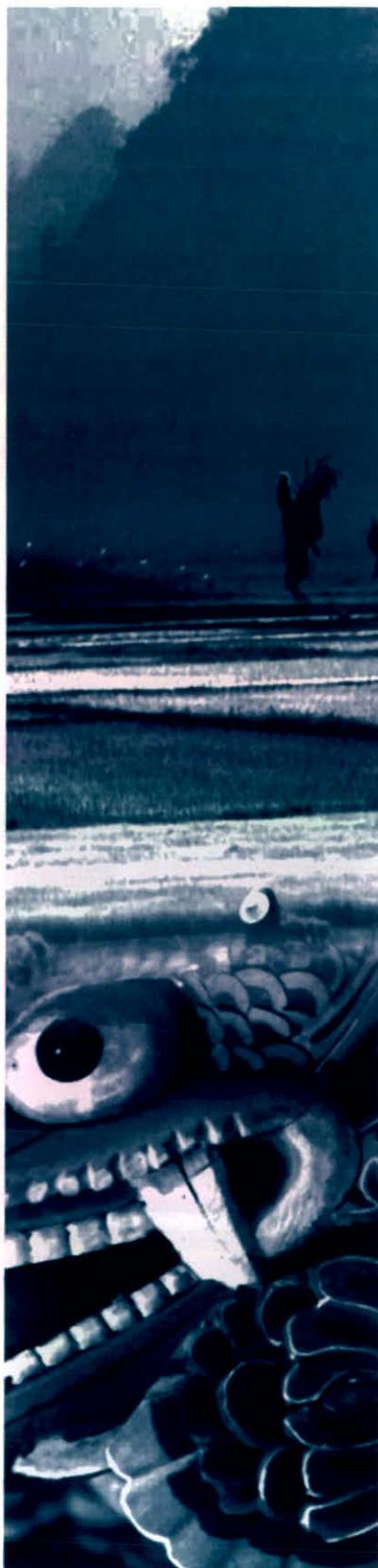
dade jurídica da edificação. O que tem acontecido no Peru durante os últimos quarenta anos? Os cadastros não estavam vinculados ao registro da propriedade. Quando alguém vendia uma propriedade, o cadastro não se inteirava de que a propriedade havia sido transferida. Dois ou três anos depois, o cadastro estava totalmente desatualizado e era preciso um grande investimento para atualizar todas as informações sobre os proprietários. Além do desestímulo que isso representa para o registro, esse é o resultado da falta de atualização entre o registro de propriedade e o cadastro.

Interconexão entre cadastro e registro é fundamental

As experiências do Peru e da Tailândia demonstraram que a maneira de realimentar os programas de cadastro e titulação é o sistema pelo qual começaram a ser produzidas as normas nesses países. O que se fez foi criar um processo de baixo para cima, ou seja, recolhiam-se as práticas das pessoas sobre a propriedade.

É necessário saber como as pessoas provam a posse entre si para saber quem é possuidor de quê. Há de se recolherem as provas de posse que as pessoas utilizam para defender sua ocupação da terra. Há de se reduzir, ademais, os custos de transação. Se o registro da propriedade tem custos altos, as pessoas não irão ao registro. Muitas vezes esses custos são excessivamente altos para os mais pobres. Na Tailândia e no Peru, foram reduzidos os custos das transações, registros e impostos, além de terem sido simplificados os requisitos a serem cumpridos, de modo que as pessoas não





encontrassem barreiras para o registro.

Outra experiência importante foi a necessidade de neutralizar a busca de privilégios particulares e a pressão dos grupos de interesse. No caso do Peru, o registro de propriedade permitiu que as divisões de terras fossem inscritas com autorização de qualquer engenheiro civil com registro no Conselho de Engenharia. Anteriormente, era necessário, no momento de divisão da terra, ir ao Conselho de Engenharia para pagar uma série de direitos e obter a aprovação de um conjunto de planos, o que encarecia muito o processo de divisão de terras.

Na prática, as pessoas dividiam as terras, mas não faziam o registro porque o custo era muito alto. Quando foi instalada a reforma, desobrigando as pessoas de ir ao Conselho de Engenharia ou à Ordem dos Advogados para obter autorização sobre a divisão de terras, as associações de advogados e engenheiros foram ao Congresso para evitar a aprovação dessa lei. Portanto, deve haver estratégias para neutralizar esses interesses de grupo. Finalmente, não de existir mecanismos para reduzir a corrupção e fazer com que as normas sejam executadas.

Outra questão importante é que a titulação, o cadastro e o registro estejam vinculados. Deve ser clara, primeiramente, a necessidade de sanear e regularizar a propriedade, o que já está contemplado nas leis brasileiras. Deve-se investir no desenvolvimento do cadastro para identificar não somente as características da edificação, mas também as dos proprietários. No caso do Brasil, é necessário que o cadastro e o registro estejam relacionados como previsto.

Então, a ordem de construção de um sistema de propriedade é o que

se vê aqui. Primeiro, deve-se fazer um programa de saneamento e titulação da propriedade e incorporar essa informação ao registro e cadastro, que, por sua vez, devem estar interconectados. Se essa fórmula for estabelecida assim, o sistema de informação da propriedade vai funcionar.

Incentivo ao cadastro e registro

Finalmente, quero falar da importância do estabelecimento de um sistema institucional de incentivos, para que as pessoas obtenham o título e façam o cadastramento e o registro de sua propriedade.

Primeiro, deve-se buscar o consenso político para esses programas. A seguir, deve-se concentrar as competências de titulação, cadastro e registro da maneira como se está tentando fazer, segundo a lei de titulação e registro aprovada no Brasil. É necessário criar novos procedimentos de saneamento; neutralizar interesses particulares; reformar o registro de propriedade, para reduzir custos; criar sistemas alternativos de solução de conflitos, de modo que os conflitos sobre a propriedade não terminem sempre no poder judiciário; e gerar mecanismos de fornecimento de informações ao mercado.

No caso dos incentivos aos usuários, deve-se levar em conta que o cadastro normalmente significa cobrança de impostos. Portanto, para manter o cadastro atualizado é importante que as pessoas tenham algum incentivo para voltar ao cadastro cada vez que vendam ou dividam a propriedade.

Em primeiro lugar, deve-se dar o título aos proprietários na medida em que sua propriedade é um ativo. Esse

ativo pode ser utilizado no mercado, mas somente poderá ser utilizado se estiver titulado e registrado. O segundo incentivo é baixar os custos de transação, do acesso ao cadastro e ao registro. E o terceiro incentivo é fazer eficiente o serviço de registro de imóveis, para que a informação contida nele possa chegar facilmente às pessoas e aos mercados.

O controle social é muito importante. É fundamental que a população participe do processo de cadastro e registro de terras, para que haja controle social dos resultados dos trabalhos realizados pelo Incra e demais instituições. Para isso, no caso do Peru, os planos aprovados eram expostos publicamente. O mesmo é feito na Bolívia, de maneira tal que as pessoas podem reclamar, se houver algum tipo de imperfeição ou problema com os planos. Se todas essas estratégias institucionais forem utilizadas, adequadamente, é possível alcançar o resultado de planos georreferenciados com registros que contem com informação real sobre o que estiver acontecendo com a propriedade no Brasil.

Mas o essencial é que o título e o registro da propriedade geram importantes impactos econômico-sociais. O acesso ao crédito, no Peru, era complicado para as pessoas que não tinham títulos de propriedade. Antes da reforma, 31% das pessoas tituladas tinham acesso a créditos informais, que custam mais caro. Depois da reforma, somente 7% dos titulados buscaram crédito informal, ao passo que 42% das pessoas com um título e registro de propriedade puderam ir a um banco e obter crédito. E 51% das pessoas

que receberam título de propriedade solicitaram crédito, o que significa que contar com um título facilita o acesso ao crédito. E, ainda, 16% das pessoas investiram em suas propriedades no ano seguinte ao do recebimento do título de propriedade.

Resultados alcançados pelo projeto fundiário no Peru

No Peru, do milhão de famílias tituladas, registradas e cadastradas no ano 2000, 160 mil receberam créditos de até cerca de 250 milhões de dólares. Essas pessoas nunca tinham obtido um crédito formal antes de obter seu título de propriedade.

A prova de que não somente conseguiram crédito, mas também investiram em sua propriedade ao receber um título, são as estatísticas que os estudos levantaram em relação às características das construções. As famílias com títulos de propriedade têm melhores condições de moradia do que as que não têm título de propriedade. Suas casas têm paredes de tijolos e teto de concreto, água encanada, etc.

Os resultados obtidos no Peru ficaram evidentes com a recessão, a partir de 1995. O PIB de todas as atividades econômicas caiu dramaticamente, chegando a todos os tipos de atividade industrial, com exceção do cimento. Apesar da recessão, a produção de cimento continuou alta no Peru, porque o universo de um milhão de proprietários recebeu crédito e investiu em suas moradias, fazendo com que a indústria da construção civil não fosse afetada pela recessão.

No Brasil, a estrutura legal estabelecida, nos últimos anos, para titulação, registro e cadastro de terras, é



um marco legal adequado que caminha na direção correta do que se deve fazer para construir um sistema de propriedade que funcione eficazmente; para formar um cadastro que possa ser atualizado e ao qual as pessoas possam ter acesso. Entretanto, essa reforma requer uma estrutura institucional que incentive as pessoas a voltar ao registro de imóveis e ao cadastro. Se os custos de acesso aos registros forem altos, o Brasil vai fazer um grande investimento para cadastrar a propriedade rural e dentro de dez anos essa informação já não servirá mais.

É necessário introduzir medidas, que, entendo, vêm sendo trabalhadas em etapa bem adiantada, de como relacionar as informações do registro e do cadastro. A informação que o registro de imóveis detêm vai ser vinculada à informação que detêm o cadastro. Essa é a medida adequada. A grande maioria de países no mundo com problemas de titulação e cadastro não adotaram essa solução. Parte do problema é o fato de não terem percebido que o registro e o cadastro têm de estar relacionados. ■



Comentários à lei 10.267/2001 e ao decreto 4.449/2002

Dr. Ridalvo Machado de Arruda

Procurador federal do Incra na Paraíba e membro do GT que elaborou a minuta do decreto regulamentador da lei 10.267

I - O registro de imóveis no Brasil

No Brasil, a história da propriedade imobiliária remonta ao seu Descobrimento, em 1500. A Coroa portuguesa, detentora do domínio de todas as terras brasileiras, transferiu, mediante doações, várias porções ao domínio privado, como forma de incentivar a ocupação do solo descoberto, tudo sob a égide das ordenações do reino. Instituiu-se, assim, a *sesmaria*, área medindo dez léguas cujos titulares eram os capitães donatários, que poderiam doá-la a quem pretendesse cultivá-la. O não-uso da terra doada implicaria sua restituição à Coroa: eram as assim chamadas *terras devolutas*. A partir de 17 de julho de 1822, por força da Resolução de Consulta da Mesa do Desembargo do Paço, foram suspensas to-



das as concessões de sesmarias até "a convocação da Assembléia Geral, Constituinte e Legislativa".

A lei 601, de 18 de setembro 1850, e seu regulamento 1.318, de 30 de janeiro de 1854, considerada a primeira lei brasileira de terras, procurou distinguir os bens de domínio público e os de domínio particular, criando o registro paroquial das terras possuídas pelo império e obrigando os proprietários rurais a declararem as suas. O *Registro do Vigário*, como ficou conhecido, tinha efeitos meramente decla-

ratórios, reconhecendo-se apenas a posse sobre o imóvel, não atribuindo ao possessor o *ius in re*. Introduziu-se, assim, ainda que parcialmente, um sistema de cadastro de imóveis rurais, que só veio a ser efetivamente implantado a partir do advento da lei 5.868, de 12 de dezembro de 1972, regulamentada pelo decreto 72.106, de 18 de abril de 1973, que criou o sistema nacional de cadastro rural, gerenciado pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, Incra, mesmo assim, de cunho ainda declaratório.

Com isso, em relação ao direito de propriedade, ocorreu uma lacuna legislativa entre os anos de 1822 a 1850. Costa Porto, citado por Maria Helena Diniz,⁽¹⁾ apresenta o quadro fundiário do Brasil naquele período:

"a) terras não distribuídas, ou que, concedidas a terceiros, haviam volta-

do ao Estado, chamadas, genericamente, devolutas, com visível impropriedade, pois devoluto, a rigor, se devia considerar o solo que, dado a particulares, fora devolvido ao poder público, tornando ao senhor primitivo;

b) terras dadas regularmente de sesmaria, e cujos beneficiários, tendo satisfeito a todas as condições e exigências legais, lhe haviam adquirido o domínio pleno, assegurado pela norma do artigo 179, XXII, da Constituição de 25 de março de 1824;

c) terras dadas de sesmaria, cujos titulares não haviam atendido às exigências da lei, perdendo assim o direito à data, figurando como 'sesmeiros não legítimos', e

d) áreas simplesmente ocupadas por pessoas sem nenhum título, situação de fato, a rigor intrusos, apenas amparados pelo princípio romano do *melior est conditio possidentis*."

Com a finalidade de inscrever hipotecas, em 21 de outubro de 1843, a Lei Orçamentária nº 317 instituiu o "Regime Hipotecário", posteriormente transformado em "Registro Geral" pela lei 1.237, de 24 de setembro de 1864, regulamentada pelo decreto 3.453, de 26 de abril de 1865. Essa lei trouxe significativos avanços para o sistema registral brasileiro, uma vez que, entre outras coisas, instituiu o registro de imóveis por ato *inter vivos* e a constituição dos ônus reais (art. 7º); declarou que a transmissão não se operava em favor de terceiros, a não ser pela transcrição, e desde sua data, sem, no entanto, que esta induzisse a prova de domínio; exigiu a escritura pública como da substância do contrato e sua inscrição no registro, para valer contra terceiros; instituiu a prenotação e enumerou, taxativamente, os ônus

reais, sujeitando-os à transcrição.

A lei nº 1.237/1864 foi substituída pelo decreto nº 169-A, de 19 de janeiro de 1890, regulamentado, por sua vez, pelo decreto nº 370, de 2 de maio de 1890. Não houve mudanças significativas, pois mantiveram-se praticamente os termos da lei anterior. Foi suprimido o livro destinado à *transcrição do penhor de escravos* (livro n. 6), com a determinação expressa de incinerá-los; e o *penhor agrícola* passou a ser reconhecido como ônus reais (art. 238, §1º).

Em 31 de maio de 1890, o decreto nº 451-B instituiu o Registro Torrens, que foi regulamentado pelo Decreto nº 955-A, de 5 de novembro de 1890. O artigo 75 do decreto nº 451-B já mencionava a *matrícula*, denominação adotada pela lei nº 6.015/73 para o assentamento do imóvel com suas características. O Registro Torrens é um sistema registrário especial da propriedade imóvel rural, originário da Austrália, criado pelo irlandês Sir Robert Richard Torrens, em 1858. Ele foi introduzido no Brasil por Rui Barbosa, que o adaptou à realidade brasileira transformando-o no decreto nº 451-B, regulamentado pelo decreto nº 955-A/1890. Embora de pouco uso atualmente, em virtude de sua quase total inaceitação, esse sistema facultativo de registro imobiliário ainda está em vigor, a teor do artigos 1.218, IV, do Código de Processo Civil, e 277 a 288 da lei nº 6.015/73, concentradamente nos estados do Rio Grande do Sul, Goiás e Minas Gerais.

Nas palavras de Wilson de Souza Campos Batalha, esse sistema de registro imobiliário "visa a tornar inexpugnáveis os títulos de propriedade

rural, isentando-os de dúvidas após a realização das diligências a que se refere à lei". (2) É dotado de presunção absoluta (*iuris et de iure*) da propriedade rural. Protege o imóvel contra a ação reivindicatória ou qualquer outra contra o domínio do proprietário. Seu procedimento está disciplinado nos artigos 277 e seguintes da lei nº 6.015/73. Transitada em julgado, a sentença que deferir o pedido de inscrição no Registro Torrens será registrada no livro 2, na matrícula do imóvel.

Apesar de ser um sistema seguro contra reivindicações, existem algumas exceções à presunção *iuris et de iuris*, relacionadas por Maria Helena Diniz, na obra mencionada: em caso de fraude comprovada (*v. g.*, título falso), permite-se a ação reivindicatória por aquele que foi lesado; quando há erro na delimitação da área do imóvel, o prejudicado poderá requerer a retificação do registro, para ter restituída a área indevidamente ocupada pelo requerente do Registro Torrens; e caso haja duplicidade de registro, prevalecerá a mais antiga.

Discorrendo sobre o decreto 451-B, de 1890, Ismael Marinho Falcão destaca as vantagens e conveniências do Registro Torrens, que "mesmo diante do erro ou omissão da matrícula, o remédio jurídico cabível será o da ação de indenização, simplesmente, nunca a reivindicatória ou a rescisória, sempre que o imóvel esteja matriculado pelo Sistema Torrens e sua área haja abrangido, como diz a lei, parte de outro imóvel, com real prejuízo ao seu titular. Mesmo assim, essa indenização somente será cabível quando o prejudicado não tiver culpa, *latu sensu*, na últimação da matrícula pelo respecti-

vo requerente". (3)

Entretanto, em corrente contrária, Afrânio de Carvalho comenta: "Nessa mesma oportunidade [elaboração do novo Código Civil], ou em outra, importará abolir expressamente o Registro Torrens, que, longe de enriquecer o nosso Direito Imobiliário, quebra a sua sistemática e gera confusão, embora haja quase desaparecido na prática. Descaracterizado, fragmentário, conflituoso, por um lado, e caro e demorado, por outro, desacreditou-se, definhou e secou, caindo em desuso, só restando agora à lei lavar o seu atestado de óbito, a declaração de estar extinto". (4)

O fato é que, em razão do alto custo financeiro que onera o procedimento de inscrição no Registro Torrens e da demora comum a todos os processos judiciais, esse sistema facultativo de registro está em desuso, mesmo porque o sistema registral obrigatório instituído pela lei 6.015/73 tem evoluído na-turalmente, mais ainda agora, com a chegada da nova lei em comento, incorporando elementos de certeza e confiabilidade quanto às anotações tabulares dos serviços registrais.

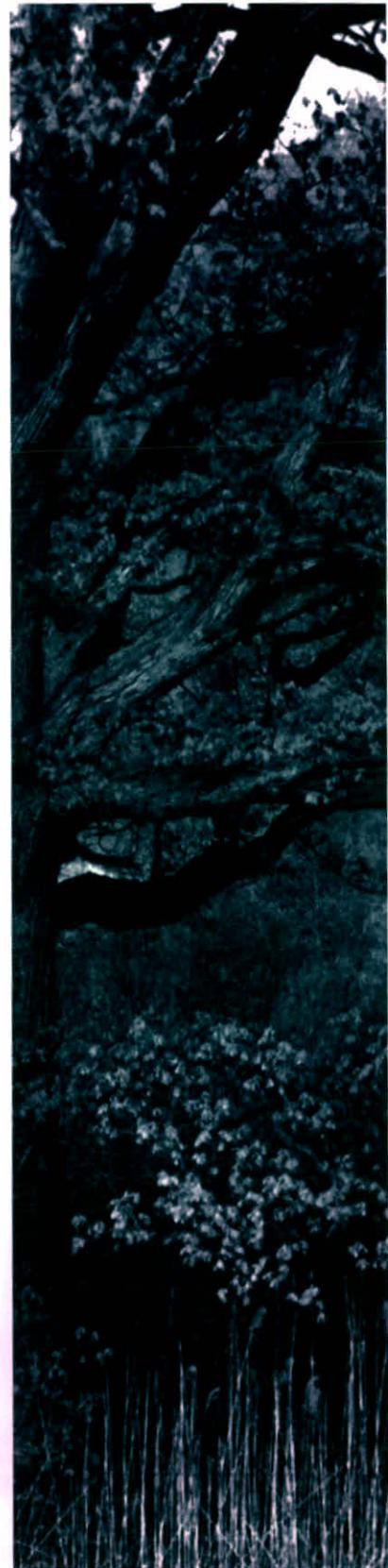
Com o advento do Código Civil Brasileiro, em 1916, o registro público transformou-se numa instituição pública com a função de operar a transmissão do domínio, por ser considerado um dos meios aquisitivos da propriedade. O Código Civil dedicou a seção VI do capítulo XI do título III do livro II – Do Direito das Coisas – ao registro de imóveis (art.856 a 862). O novo Código Civil (lei 10.406, de 10-1-2002) dedicou os artigos 1.245 a 1.247 ao tema.

Ao Código Civil seguiram o decre-

to 12.342, de 3 de janeiro de 1917, que instruía sobre a execução dos atos dos registros, a lei 4.827, de 7 de fevereiro de 1924 e o decreto 18.527, de 10 de dezembro de 1928. Em 9 de novembro de 1939 foi editado o decreto 4.857, modificado pelo decreto 5.318, de 26 de fevereiro de 1940, que dispôs sobre a execução dos serviços concernentes aos registros públicos estabelecidos pelo Código Civil, em vigor até o advento da lei 6.015/73.

É oportuno mencionar a publicação do decreto-lei 1.000, de 21 de outubro de 1969, com a finalidade de substituir o decreto 4.857/39. Entretanto, ele não chegou a vigorar em razão dos vários pedidos de adiamento de sua execução pelos oficiais de registro, em virtude de um texto com várias contradições que tornariam impraticáveis os atos registrais. Por fim foi revogado e substituído pela lei 6.015/73.

Em 31 de dezembro de 1973 foi publicada a lei 6.015, que só entrou em vigor em 1ª de janeiro de 1976, depois de republicada com as alterações das leis 6.140, de 28 de novembro de 1974, e 6.216, de 30 de junho de 1975. O título V dessa lei trata, especificamente, do registro de imóveis. Posteriormente, a lei 6.015/73 sofreu outras modificações, decorrentes das edições da lei 9.785, de 29 de janeiro de 1999, que acrescenta o item 36 ao inciso do artigo 167; da lei 9.955, de 6 de janeiro de 2000, que acrescenta o parágrafo único ao artigo 4º; da lei 10.215, de 6 de abril de 2001, que dá nova redação ao artigo 46; e da lei 10.257, de 10 de julho de 2001, que dá nova redação ao item 28 do inciso II do artigo 167, bem como acrescenta a esse mesmo inciso os itens 37 e



39 e veta o 38.

No direito brasileiro, os negócios jurídicos, por si sós, não transferem o domínio do bem imóvel, razão pela qual é imprescindível o registro do ato translativo de propriedade na circunscrição imobiliária competente. Entretanto, diferentemente do sistema registral germânico, o brasileiro tem presunção *juris tantum*, sujeito, portanto, a nulidades por provas em contrário que demonstrem a venda a *non domino* em que se baseou o registro, salvo a inscrição no Registro Torrens.

Atualmente, segundo Maria Helena Diniz, ainda na obra retro mencionada, a situação fundiária do Brasil se apresenta do seguinte modo.

“– Terras particulares, cujos títulos foram devidamente transcritos pelos seus proprietários no registro imobiliário.

– Terras devolutas, pertencentes aos Estados ou à União, nas áreas reservadas (faixas de fronteira etc.) que, ainda, não são objeto de registro.

– Terras sem dono, que não são de particular, por não terem título transcrito, nem dos Estados, nem da União, por estarem na posse de alguém em razão de título legítimo anterior ao Código Civil”.

Décio Antônio Erpen e João Pedro Lamana Paiva afirmam que, atualmente, “cerca de 40% das propriedades ocupadas, com situação jurídica consolidada, não são tituladas”. (5)

O registro dos bens imóveis e de direitos a eles relativos tem por finalidade garantir a autenticidade, segurança e eficácia dos assentos de atos jurídicos *inter vivos* ou *mortis causa*, constitutivos, declaratórios, translativos e extintivos de direitos reais, preservando-lhe a confiabilidade, bem como a simples

validade em relação a terceiros, ou a sua mera disponibilidade (art.172, lei 6.015/73). O profissional do direito, dotado de fé pública, a quem é delegado o exercício da atividade de registro, cujo ingresso no serviço registral se dá mediante concurso público de provas e títulos, denomina-se oficial de registro ou registrador. O notário ou tabelião é a pessoa que exerce as atividades notariais, que compreendem a lavratura de escrituras e procurações públicas, testamentos, reconhecimento de firmas, autenticação de cópias, etc. Para o desempenho de suas funções, tanto o notário como o registrador pode contratar *escreventes*, que os poderão auxiliar nos atos que lhes forem autorizados a praticar. De acordo com a lei 8.935, de 21 de novembro de 1994, foi abolido o uso do termo *cartório* para designar o local onde se concentram os atos próprios dos tabeliães e oficiais do registro; ele foi substituído por *serviço notarial e serviço registral*.

II- Principais diferenças entre o sistema de registro de imóveis anterior (decreto 4.857, de 9-11-1939) e o atual (lei 6.015/73)

O decreto 4.857, de 9 de novembro de 1939, que dispunha sobre a execução dos serviços concernentes aos registros públicos, sistematizou o registro imobiliário preconizado no então recente Código Civil de 1916, introduzindo os termos *transcrição*, para os atos de transmissão da propriedade imóvel, e *inscrição*, para os atos constitutivos de ônus reais.

Esse decreto determinava a manutenção de oito livros no cartório, com suas respectivas finalidades.

Livro nº 1 – Protocolo, designado como a *chave do registro geral*; pres-

tava-se para apontamento de todos os títulos apresentados diariamente para registro.

Livro nº 2 – Inscrição hipotecária, destinado à inscrição de hipotecas de qualquer espécie.

Livro nº 3 – Transcrição das transmissões, no qual eram transcritos, por extrato, os títulos transmissivos da propriedade imóvel.

Livro nº 4 – Registros diversos, no qual se registravam, além da promessa de compra e venda, todos os demais atos não atribuídos especificamente a outros livros.

Livro nº 5 – Emissão de debêntures, destinado à inscrição das emissões desses títulos.

Livro nº 6 – Indicador real, repositório de todos os imóveis que, direta ou indiretamente, figurarem nos livros nº 2, 3, 4 e 8.

Livro nº 7 – Indicador pessoal, índice nominal de todas as pessoas que, ativa ou passivamente, individual ou coletivamente, figurarem nos livros de registro.

Livro nº 8 – Registro especial, destinado à inscrição da propriedade loteada, para a venda de lotes a prazo em prestações sucessivas e periódicas.

Além desses livros, havia o livro-talão, para lançamento resumido de todos os atos do registro, e um livro auxiliar, no qual se fazia o registro dos atos expressamente previstos em lei ou a requerimento da parte, independentemente do que coubesse em outros livros.

Atualmente, de acordo com a lei 6.015/73, os livros obrigatórios no serviço registral imobiliário são os seguintes.

Livro nº 1 ou Protocolo, destinado ao apontamento de todos os títulos apresentados diariamente, salvo aqueles apresentados apenas para exame e

cálculos dos respectivos emolumentos.

Livro nº 2 ou *Registro Geral* é o livro da matrícula dos imóveis e do registro ou averbação dos atos relacionados no artigo 167 e não atribuídos ao livro nº 3.

Livro nº 3 ou *Registro Auxiliar* destina-se ao registro dos atos que, atribuídos ao registro de imóveis por disposição legal, não dizem respeito diretamente ao imóvel matriculado. O artigo 178 da lei 6.015/73 enumera, não taxativamente, os atos registráveis no livro 3, a saber: emissão de debêntures, cédulas de crédito rural e industrial, convenções de condomínio, penhor de máquinas e de aparelhos utilizados na indústria, convenções antenupciais, contrato de penhor rural e qualquer outro título que o interessado requeira sua transcrição de inteiro teor.

Livro nº 4 ou *Indicador Real* serve para relacionar todos os imóveis que figuram nos demais livros, contendo sua identificação, referência aos números de ordem dos outros livros e anotações necessárias. É uma espécie de índice geral de todos os imóveis existentes na circunscrição do cartório imobiliário.

Livro nº 5 ou *Indicador Pessoal* é o repositório dos nomes de todas as pessoas que, individual ou coletivamente, ativa ou passivamente, direta ou indiretamente, figuram nos demais livros. É um índice geral com o nome de todas as pessoas que, de algum modo, sejam partes em transações envolvendo imóveis pertencentes à circunscrição do cartório imobiliário.

E, ainda, o livro Auxiliar, para cadastro especial de imóveis adquiridos por pessoas estrangeiras físicas e jurídicas previsto no artigo 10 da lei 5.709, de 7 de outubro de 1971, e

no artigo 15 do decreto 74.965, de 26 de novembro de 1974.

É obrigatória, no serviço imobiliário, a existência dos cinco livros, previstos no artigo 173 da lei 6.015/73, e do livro Auxiliar, previsto no decreto 74.965/74, mantidos em permanente segurança, ordem e conservação sob responsabilidade do oficial. Os livros de registros só sairão do cartório mediante autorização judicial. Com exceção do livro nº 1 ou Protocolo, todos podem ser substituídos por fichas ou folhas soltas, escrituradas mecanicamente.

No sistema de *fichas*, o oficial deverá redigir nelas todos os atos previstos para os livros 2, 3, 4 ou 5, conforme o caso, em modelo previamente aprovado pela corregedoria-geral de Justiça do respectivo estado. Cada ficha receberá numeração própria, de forma seqüencial, *ad infinitum*. Depois de preenchida totalmente, abrir-se-á nova ficha, dando continuidade à numeração dos atos praticados na ficha anterior, relativa à matrícula do imóvel, anotando-se no verso da ficha preenchida a observação "*continua na ficha nº ...*". Suponhamos que a matrícula de um imóvel sob nº 345 ocupe ambos os lados da ficha nº 1; abrir-se-á uma nova ficha, a nº 2, para dar continuidade aos atos da matrícula 345, e assim por diante.

No registro de imóveis são feitos a matrícula, o registro e a averbação de atos referentes a imóveis ou a direitos a eles relacionados. A designação genérica de *registro* compreende a *transcrição* e a *inscrição* de que tratavam o Código Civil e o decreto 4.857/39. Portanto, atualmente, qualquer ato que venha a transferir domínio ou instituir ônus reais será objeto de *registro* e não mais de *transcrição* ou *inscrição*, respec-

tivamente, como feito anteriormente. O artigo 1.245 e seguintes do novo Código Civil (lei 10.406/2002) corrigiram essa distorção terminológica.

A *matrícula* é um ato registral realizado pelo serviço de registro de imóveis, que visa à identificação de um imóvel, rural ou urbano, caracterizando-o e confrontando-o, conferindo-lhe um número de ordem pelo qual será identificado, sem criar, conferir ou modificar direitos. É o certificado de ingresso do imóvel no mundo jurídico. Cada matrícula corresponde a um único imóvel e cada imóvel tem a sua própria matrícula (fólio real). No sistema registral anterior à lei 6.015/73, admitia-se a transcrição referente a mais de um imóvel sob o mesmo número de ordem.

Maria Helena Diniz entende que a sua finalidade é a constituição de um registro fundiário, mediante rigoroso controle e exatidão das indicações nele contidas, de modo que, completada a matrícula de todos os bens imóveis situados no Brasil, ter-se-á um cadastro geral da propriedade imobiliária. É um ato de registro (em sentido lato), uma vez que "matrícula" significa uma inscrição inicial, ou seja, a matrícula será efetuada por ocasião do *primeiro* registro, mediante os elementos constantes do título apresentado e do registro anterior nele mencionado.

Antes do advento da lei 10.267/2001 e do decreto 4.449/2002 em comento, os problemas atinentes à perfeita individualização do imóvel começavam justamente pela ausência da sua exata identificação, ou seja, da *especialização* do imóvel matriculado. Com efeito, como a matrícula deveria ser feita a partir dos elementos constantes do título, que é levado a regis-

tro, comparado com os que constam do registro anterior, muitas falhas descritivas poderiam passar despercebidas, até porque, estando de conformidade com essa única exigência, o registrador não estaria obrigado a questionar a situação física do imóvel, muito menos indagar se a área do imóvel poderia ser localizada geograficamente (!). Some-se a isso o fato de que a jurisprudência registral administrativa tem entendido que as exigências para a matrícula devem ser mitigadas, desde que, em virtude da descrição constante do título e do registro anterior, ainda que pobre e imprecisa, seja possível identificar o imóvel.

A situação fica ainda pior se levarmos em consideração que no sistema anterior admitia-se a transcrição de mais de um imóvel sob o mesmo número de ordem com sérios problemas para suas descrições.

Essa é uma das razões pela qual o registro de imóveis, embora seja um cadastro jurídico, ainda não pode ser considerado um cadastro fundiário do país. Não obstante, a exigência de descrição pormenorizada, tecnicamente aprimorada, dos imóveis submetidos a registro, com a elaboração de memoriais descritivos, mapas, etc., de acordo com a nova lei e seu regulamento, a partir de agora poderá instituir o cadastro físico nos serviços registrares. Essa providência, no entanto, poderá esbarrar numa certa dificuldade gerada pelo custo financeiro para os proprietários ao fazer o levantamento físico de suas áreas, notadamente as rurais, para o que serão obrigados a contratar profissionais especializados – engenheiros agrônomos, cartógrafos, geógrafos – bem como, indispensavelmente, serviços

de aerofotogrametria e recurso ao GPS, *Global Position System*.

Por essa razão, a prática registrária ainda não se harmonizou com o conceito de matrícula atribuído por Maria Helena Diniz. Antes da lei 10.267/2001 e de seu regulamento, a lei 6.015/73 exigia, para a lavratura da matrícula, apenas uma descrição literária do imóvel, com indicações pouco precisas de suas divisas, mas sem menção à necessidade de memoriais descritivos, plantas, georreferenciamento, etc., como se verá adiante.

Essa situação ensejou uma infinidade de matrículas de imóveis, notadamente rurais, sem qualquer amarração ao solo, o que dificulta a identificação e localização geográfica deles e dá margem às famosas *grilagens* de terra, com vários imóveis rurais sobrepostos em até mais de três “andares”.

Dessa forma, a constituição de um registro fundiário dos bens imóveis existentes no Brasil, tal como proposto pela renomada civilista, encontra (ou encontrava, até então) óbice na própria Lei de Registro de Imóveis. Graças à inexistência dos dados dos imóveis transpostos para a matrícula, criou-se um Brasil de área monstruosa que não corresponde à realidade fundiária.

Com o advento da nova lei, espera-se que essa situação mude, uma vez que de agora em diante todos os imóveis rurais deverão estar perfeitamente identificados, tanto no tocante ao seu tamanho real, como à sua verdadeira localização no solo.

Com a publicação da lei 10.267, de 28 de agosto de 2001, e do decreto 4.449, de 30 de outubro de 2002, a matrícula passará, paulatinamente, a constituir um cadastro fundiário

– pelo menos em relação aos imóveis rurais – e não apenas um cadastro jurídico, porquanto são requisitos da matrícula (art. 176, § 1º, I), além do número de ordem *ad infinitum* e a data da matrícula, a identificação pormenorizada do imóvel, com o memorial descritivo da área, feito por profissional habilitado, com a devida anotação de responsabilidade técnica, ART, cujas coordenadas deverão estar de acordo com o sistema geodésico brasileiro, com precisão posicional fixada pelo Incra, mais o código do imóvel no cadastro nacional de imóveis rurais, CNIR; dados do certificado de cadastro de imóvel rural, CCIR, expedido pelo Incra, características, confrontações, localização, área e denominação, se rural; ou logradouro e número, se urbano, e sua designação cadastral, se houver; nome, domicílio e nacionalidade do proprietário, estado civil (se casado, consignar o nome do cônjuge e o regime de bens), profissão, CPF e RG, se pessoa física, ou sede social e CNPJ, se pessoa jurídica.

De qualquer modo, a criação de um cadastro que atenda à realidade fundiária do Brasil é inevitável e urgente. Temos observado no Incra a grande distorção entre o que consta dos livros imobiliários e a realidade no campo. Em quase 100% dos levantamentos de área efetuados, a área registrada difere da área efetivamente medida. Essa distorção cria uma situação esdrúxula, atribuindo ao Brasil dimensões territoriais variadas, virtuais, existentes apenas nos livros e bancos de dados das várias entidades que lidam com questões imobiliárias, como os serviços registrares, o próprio Incra e os demais órgãos relacionados à exploração da terra –

Receita federal, Ibama, Funai, IBGE, órgãos estaduais de terra, etc.

O cadastro oferece muitos benefícios. Valendo-nos dos ensinamentos do saudoso Afrânio de Carvalho, podemos relacionar os seguintes: "a) dá a posição física dos imóveis, evitando questões derivadas da incerteza das linhas que os configuram; b) cria uma base para a imposição tributária sobre os imóveis; c) facilita o loteamento dos latifúndios e a união dos mini-

III- A lei 10.267, de 28-8-2001, e o decreto 4.449, de 30-10-2002

No contexto descrito acima, surge a lei 10.267, de 28 de agosto de 2001, consolidada a partir de projeto do Ministério do Desenvolvimento Agrário, por intermédio do Incra, em colaboração com a OAB, o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib, a Associação Nacional dos Órgãos Estaduais de Terras, a Associação dos Notários e Registradores do Brasil, Anoreg-BR e o

rurais, revestidos, no entanto, da aparência de legalidade.

Havia casos de áreas que originalmente não ultrapassavam os mil hectares sendo aumentadas para 400 mil hectares ou mais, mediante escrituras de re-ratificação levadas ao registro, cuja área do imóvel era alterada unilateralmente, sem conhecimento dos confinantes, nem ordem judicial. Acrescente-se que, na maioria das vezes, as ditas áreas sobrepunham-se a



fúndios; d) favorece tanto a assistência financeira, mormente o crédito hipotecário, como a assistência técnica aos imóveis rurais; e) permite o planejamento da eletrificação rural pelo conhecimento prévio dos imóveis; f) indica o melhor traçado de estradas e a melhor localização de barragens hidrelétricas; g) auxilia o levantamento da carta geral do país".

Acrescente-se a tudo isso que a propriedade inscrita no registro imobiliário, desde que organizado com base cadastral real, gozará da presunção absoluta de domínio bem como proporcionará o planejamento racional da reforma agrária a partir das áreas já referidas nos títulos de domínio e inibirá de uma vez por todas a ação dos usurpadores de terras, os famigerados *grileiros*.

Ministério Público Federal. Nas palavras do ministro do Desenvolvimento Agrário, o objetivo da lei é "assegurar a justa propriedade de terras públicas e privadas e dar mais transparência aos registros cartoriais e imobiliários".

O projeto, que inicialmente visava à criação de um cadastro único de terras rurais, foi ampliado a partir da constatação de diversas irregularidades nos serviços notariais e registrais, principalmente na Região Amazônica, quanto aos atos relativos à aquisição de imóveis rurais, em razão de atos fraudulentos dos proprietários mesmos. Valendo-se das falhas existentes no sistema de registro de imóveis, conseguiam o registro de títulos obtidos fraudulentamente, ou com imperfeição na descrição dos imóveis

terras públicas da União ou do estado, ou a terras de terceiros. Eivados de nulidades absolutas, esses títulos ensejaram vários provimentos das corregedorias estaduais determinando o cancelamento das respectivas matrículas e registros, com fundamento na lei 6.739, de 1979.

Desse modo, visando à criação de um cadastro único de terras rurais, ao aperfeiçoamento do registro de imóveis e à coibição daqueles atos, a lei 10.267/2001 trouxe significativas mudanças no sistema de registro de imóveis, notadamente no âmbito do sistema nacional de cadastro rural do Incra. Mas, pode-se dizer que a mais importante delas, para atingir o objetivo do MDA, foi a criação do cadastro nacional de imóveis rurais, CNIR,

mediante o qual serão monitorados todos os imóveis rurais existentes no Brasil, nas diferentes instâncias da administração pública.

A seguir, serão comentadas as principais modificações introduzidas pela lei 10.267/2001 nas leis 4.947/66, 5.868/72, 6.015/73 e 6.739/79.

1. Alterações introduzidas pela lei 10.267/2002 na lei 4.947, de 6 de abril de 1966.

A lei 4.947/66 estabelece normas de direito agrário e de ordenamento, disciplinamento, fiscalização e controle dos atos e fatos administrativos relativos ao planejamento e à implantação da reforma agrária, na forma do que dispõe o Estatuto da Terra (lei 4.504/64). Essa norma definiu a competência privativa do Incra, antigo Ibra, para promover a seleção e desapropriação de imóveis rurais nas áreas prioritárias fixadas em decreto do poder executivo, bem como para a administração das terras pertencentes à União, que fossem objeto de foro, arrendamento ou estivessem na posse de terceiros, bem como para promover a discriminação das terras devolutas existentes na faixa de 150 quilômetros ao longo das fronteiras do país.

1.1 Apresentação do CCIR com a prova de quitação do ITR

O artigo 22 da lei 4.947/66 dispõe que somente mediante apresentação do certificado de cadastro, expedido pelo Incra e previsto na lei 4.504, de 30 de novembro de 1964, poderá o proprietário de qualquer imóvel rural pleitear as facilidades proporcionadas pelos órgãos federais de administração centralizada ou descentralizada, ou por empresas de economia de que

a União possua a maioria das ações, bem assim, obter inscrição, aprovação e registro de projetos de colonização particular, no Ibra ou no Inda, ou aprovação de projetos de loteamento.

Pelos parágrafos 1º e 2º dessa lei, ficou vedada a realização de negócios imobiliários, como desmembramentos, arrendamento, hipotecas, vendas ou promessa de vendas de imóveis rurais, assim como a homologação de partilhas em inventários sem a apresentação do certificado de cadastro, sob pena de nulidade do respectivo ato.

A redação introduzida pela nova lei ao parágrafo 3º do artigo 22, que atrela a apresentação do certificado de cadastro de imóvel rural à comprovação do pagamento do ITR relativo aos cinco últimos exercícios, apenas reiterou o comando do artigo 21 da lei 9.393, de 19 de dezembro de 1996 (Lei do Imposto Territorial Rural), que exige a comprovação do pagamento do ITR, referente aos cinco últimos exercícios, para que possam ser praticados quaisquer atos previstos nos artigos 167 e 168 da lei 6.015, de 1973, salvo os casos em que a exigibilidade do imposto esteja suspensa ou em curso de cobrança executiva de penhora, bem como a concessão de financiamento ao amparo do Programa nacional de fortalecimento da agricultura familiar, Pronaf.

É evidente que a intenção do legislador é a de evitar a sonegação de impostos, uma vez que a simples certidão negativa de ônus fornecida pela Receita federal não é instrumento de certeza de possíveis débitos em atraso, ainda não inscritos na dívida ativa.

Não se pode esquecer, entretanto, que existirão casos em que o imóvel, embora caracterizado como rural, esteja localizado na *zona urbana*, não inci-

dindo sobre ele o imposto territorial rural. É que o fato gerador do ITR é o prédio rústico localizado *na zona urbana do município* (art.1º, *caput*, lei 9.393/96), ou *localizado fora da zona rural do município* (§2º, art.1º, lei 9.393/96). Significa dizer que a Lei do ITR adotou o critério da *localização do imóvel* para fins de tributação. Nesses casos, a nosso ver, se o imóvel localizado na zona urbana ainda apresentar *destinação agropecuária*, conforme disposto no artigo 4º da lei 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, juntamente com o CCIR, quando da lavratura de qualquer ato notarial ou registral, deve ser apresentada a quitação do imposto predial e territorial urbano, a respectiva certidão da prefeitura municipal de que o imóvel se encontra localizado no perímetro urbano do município, uma vez que o proprietário estará impossibilitado de apresentar comprovante de recolhimento do ITR.

A lei 10.267/2001 e o decreto 4.449/2002 não previram essa hipótese, ressalvando apenas os casos de inexigibilidade, dispensa, imunidades, extinção e exclusão do crédito tributário. Não obstante, a impossibilidade de se apresentar certificado de pagamento de ITR de imóvel rural localizado em zona urbana está, por óbvio, implícita nas disposições da lei 9.393/96.

1.2 O CCIR das glebas destacadas do patrimônio público

Com a nova redação, exige o parágrafo 4º do artigo 22, da lei 4.947/66, que dos títulos de domínio destacados do patrimônio público conste obrigatoriamente o número de inscrição do CCIR. Obviamente, a norma se refere a áreas localizadas na zona rural

ou com destinação agropecuária, pertencente ao patrimônio público federal, estadual ou municipal. A nova exigência se coaduna com o disposto na lei 5.868, de 12 de dezembro de 1972, que criou o sistema nacional de cadastro rural, SNCR.

Nessa lei, está expressamente previsto o cadastro de terras públicas (art.1º, IV). Entretanto, o que se constata é que as terras públicas, em maior parte, não estão cadastradas no Incra, dando ensejo, na grande maioria das vezes, a aquisições irregulares ou mesmo a usurpação de áreas do domínio público; além do mais, a ausência de cadastramento dessas terras dificulta o monitoramento de sua extensão.

Ao exigir o número de inscrição do CCIR, o texto, na verdade, deveria se referir ao *número de inscrição no SNCR*, defeito esse corrigido pelo decreto – a norma obriga o ente público a cadastrar previamente no Incra as terras de seu domínio. A forma como isso será feito ainda depende de regulamentação. Espera-se que do título conste o código do imóvel no Incra, referente a sua área total. Caso se trate de desmembramento, o adquirente, de posse de seu título de domínio, deverá providenciar o cadastramento de sua área no SNCR, no prazo de trinta dias, conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 2º do decreto 4.449, de 2002.

1.3 Cadastramento do imóvel rural objeto de usucapião mediante ciência da sentença pelo Incra

Em todas as espécies de usucapião se faz necessária a declaração judicial, mediante sentença, do domínio adquirido pela prescrição temporal. Proferida a sentença e transitada em julgado, será

expedido mandado ao serviço registral competente, contendo a perfeita descrição do imóvel (art. 226, lei 6.015/73), a transcrição da sentença e a certidão do trânsito em julgado, com a determinação de ser registrado o imóvel usucapido em nome do requerente.

Com a edição da lei 10.267/2001, passou-se a exigir que a identificação do imóvel usucapido nos autos da ação, se rural, seja feita a partir de memorial descritivo assinado por profissional habilitado e com a devida anotação de responsabilidade técnica, ART, que deve mencionar as coordenadas dos vértices definidores dos limites georreferenciados ao sistema geodésico brasileiro, cuja precisão posicional não poderá ultrapassar 0,50 m, conforme estabelecido na portaria Incra 954 (vide p.100), de 13 de novembro de 2002 (art. 225, §3º, da lei 6.015/73 – nova redação).

O parágrafo 5º do artigo 22, da lei 4.947/66, acrescentado pela lei ora comentada, determina ao juiz a intimação do Incra de todo o teor da sentença, para fins de cadastramento do imóvel rural usucapido. Tal providência proporcionará ao Incra a atualização de seu cadastro de imóveis rurais, uma vez que, na maioria dos casos, o imóvel usucapido só após muitos anos, quando o proprietário eventualmente necessita realizar algum tipo de transação imobiliária ou financeira, ingressa no SNCR. Paralelamente, uma vez que o Incra terá ciência da sentença, poderá promover, como terceiro prejudicado, as medidas judiciais cabíveis, se a terra usucapida for de interesse da União ou encaminhar cópia da sentença para os órgãos de terra estaduais ou municipais, se for o caso, para a adoção das providências cabíveis.

Tanto o mandado intimando o Incra como o destinado ao oficial do registro de imóveis para registro da sentença deverão conter a identificação do imóvel rural na forma prevista no parágrafo 3º do artigo 225 da lei 6.015/73, com a nova redação, a teor do que dispõe o artigo 226. Todavia, nesse aspecto, o decreto não foi tão preciso. No parágrafo 1º do artigo 3º, faculta-se ao juiz – pelo emprego do verbo *poderá* – fazer constar ou não a identificação do imóvel no mandado de intimação para o Incra. A omissão na descrição da área dificultará seu cadastramento no SNCR, o que torna de bom alvitre o juiz fazer constar do mandado, sempre, a identificação, a cópia do memorial descritivo e a qualificação do proprietário rural em nome do favorecido pela sentença.

1.4 A transcrição dos dados constantes do CCIR nas escrituras públicas

A lei 7.433, de 18 de dezembro de 1985, e o seu regulamento, o decreto 93.240, de 9 de setembro de 1986, estabelecem os requisitos para a lavratura de escrituras públicas. Assim, para a lavratura de atos notariais relativos a imóveis, são indispensáveis os seguintes documentos e certidões: documentos de identificação das partes e das demais pessoas que comparecerem ao ato; comprovante do pagamento do imposto de transmissão de bens imóveis e de direitos a ele relativos – ITBI; certidão negativa de tributos municipais, para imóvel urbano; CCIR acompanhado da prova de quitação do ITR relativo aos cinco últimos exercícios, quando se tratar de imóvel rural; certidões de ações reais e pessoais reipersecutórias e a de ônus

reais, expedidas pelo registro de imóveis competente; e demais documentos e certidões cuja apresentação seja exigida por lei.

Eventualmente, as informações constantes do CCIR eram transcritas nas escrituras, uma vez que não havia exigência legal para isso. Mas elas eram insuficientes para a identificação do imóvel perante o Incra, ficando a critério do tabelião a escolha de quais dados deveriam ser consignados, posto que o decreto 93.240/86 determina apenas que seja mencionada a apresentação do CCIR. Alguns notários limitavam-se a consignar a *fração mínima de parcelamento* e o *número de módulos fiscais* do imóvel. O parágrafo 6º do artigo 22, da lei 4.947/66, acrescentado pela lei 10.267/2001, pôs fim a essa situação, exigindo, expressamente, que sejam transportados para as escrituras públicas os seguintes dados do CCIR: código do imóvel; nome e a nacionalidade do detentor (proprietário); denominação e localização do imóvel.

1.5 Integração entre os serviços de registro de imóveis e o Incra

Os parágrafos 7º e 8º do artigo 22, da lei 4.947/66, estabeleceram um sistema de integração entre o Incra e os serviços de registro de imóveis. Sempre que houver alguma modificação na matrícula do imóvel rural decorrente de mudança de titularidade, parcelamento, desmembramento, loteamento, remembramento, retificação de área, instituição de reserva legal e particular do patrimônio natural e outras limitações de caráter ambiental, o oficial do registro de imóveis informará, mensalmente, ao Incra, para fins de

atualização cadastral. O Incra, por sua vez, se for o caso de inclusão de novo imóvel no cadastro, informará ao registrador o código desse imóvel, para que ele proceda, de ofício, à averbação na matrícula respectiva.

O rol de modificações na matrícula previstas nessa norma não pode ser considerado taxativo, uma vez que o objetivo dessa integração entre o cadastro do Incra e o serviço de registro de imóveis é o de gerenciar as modificações ocorridas nas matrículas dos imóveis rurais e seu reflexo no sistema nacional de cadastro rural. Assim, *quaisquer* alterações ocorridas na matrícula do imóvel, como, por exemplo, desapropriação parcial ou total por utilidade pública, acessão, abertura de estradas, mudança de denominação, etc., devem ser comunicadas ao Incra, para fins de atualização de seu cadastro rural. Obviamente, algumas inserções feitas na matrícula não interessam diretamente ao SNCR, como o registro de hipoteca, de penhora, das citações de ações reais e pessoais reipersecutórias.

De acordo com o parágrafo 2º do artigo 4º do decreto 4.449/2002, essa

comunicação deverá ser encaminhada até o trigésimo dia do mês subsequente à modificação ocorrida na matrícula, acompanhada de certidão da matrícula atualizada nas modificações ocorridas. Mediante a resolução 38 (vide p.103), de 23 de outubro de 2002, publicada no Diário Oficial de 18 de novembro de 2002, o Incra estabeleceu a forma como esse intercâmbio deve ser feito.

2. Alterações na lei 5.868, de 12 de dezembro de 1972

A lei 5.868/72 instituiu o sistema nacional de cadastro rural, SNCR, que compreende o cadastro de imóveis rurais; o cadastro de proprietários e detentores de imóveis rurais; o cadastro de arrendatários e parceiros rurais; e o cadastro de terras públicas. Definiu, também, a *fração mínima de parcelamento* e a obrigação de respeitá-la nos casos de transmissão de imóveis a qualquer título.

2.1 O cadastro nacional de imóveis rurais, CNIR

A lei 10.267, de 28 de agosto de 2001, ao introduzir os parágrafos 2º,



3º e 4º ao artigo 1º da lei 5.868/72, criou o cadastro nacional de imóveis rurais, CNIR, que ficou conhecido como o sistema público de registro de terras, com a finalidade de tornar disponível dados relativos às várias instituições públicas produtoras e usuárias de informações sobre o meio rural brasileiro. O banco de dados que integrará o CNIR será gerenciado conjuntamente pelo Incra e pela Receita federal.

O objetivo básico do CNIR é reunir o maior número possível de informações sobre imóveis rurais – área, localização georreferenciada, uso do solo, modos de proteção ambiental, tributação, etc. – em um único banco de dados. Com isso, depois de cadastrado, o imóvel receberá um código numérico que tornará possível o acesso ao sistema para que as diversas instituições afins às questões fundiárias possam obter informações sobre a situação do imóvel.

Obviamente, tal cadastro não substituirá o registro de imóveis, uma vez que ele continuará sendo o cadastro *jurídico* dos imóveis urbanos ou rurais. Indiretamente, porém, o sistema de registro será aperfeiçoado, uma vez que o CNIR concentrará informações especiais sobre as áreas rurais, quer particulares, quer públicas, atribuindo um código ao imóvel que será levado à matrícula, facilitando, com isso, sua identificação precisa.

A implantação do CNIR ainda depende de regulamentação. O decreto 4.449/2002 estabeleceu o prazo de 90 dias, contados de sua publicação, para implantação do cadastro nacional. Contrariamente ao SNCR, cujos dados são obtidos a partir da declaração dos proprietários ou detentores do imóvel, espera-se que o CNIR seja alimentado

com informações confiáveis e tecnicamente rigorosas, para impedir a manipulação indevida dos dados; que se exijam plantas e memoriais descritivos segundo padrão a ser definido na regulamentação da lei, possivelmente com as mesmas exigências para a matrícula do imóvel, conforme disposto no parágrafo 3º do artigo 176 e parágrafo 3º do artigo 225 da lei 6.015/73 (com a nova redação), bem como análise da cadeia dominial do imóvel até o momento em que houve o destaque do patrimônio público para o privado, ou que, por outro meio, esteja definitivamente consolidada ao patrimônio particular.

Caso assim seja gerenciado o cadastro, poder-se-á falar em *certificação* da propriedade rural, a qual, depois de inscrita no CNIR, gozará da presunção de expurgada de qualquer vício inerente às suas características físicas. Mas, para que isso ocorra de fato, as informações que vão alimentar o CNIR devem se harmonizar com as dos serviços registrares imobiliários, especialmente com a descrição do imóvel e a origem do seu domínio.

2.2 A fração mínima de parcelamento

Com o advento da lei 5.868, de 12 de dezembro de 1972, e da lei 6.746, de 10 de dezembro de 1979, foram criados o *módulo fiscal, MF*, e a *fração mínima de parcelamento, FMP*.

O *módulo fiscal, MF*, é uma unidade de medida expressa em hectares, fixada para cada município, que leva em consideração praticamente os mesmos fatores exigidos para o *módulo rural* – tipo de exploração a que se destina o imóvel, qualidade da terra, proximidade do centro consumidor, além de outros que o Incra julgar necessário. Além

de servir para a fixação do imposto territorial rural, ITR, é parâmetro para a classificação do imóvel rural quanto ao tamanho para fins de reforma agrária (*ex vi*, art.4º da lei 8.629/93).

A *fração mínima de parcelamento, FMP*, é a área mínima permitida por lei para desmembramento de um imóvel rural. Abaixo desse limite, somente é permitido o fracionamento nas hipóteses previstas em lei. Por essa razão, alguns doutrinadores dizem que o MF e a FMP vieram substituir, na prática, o módulo rural.

Os incisos I e II do artigo 2º, do decreto 62.504/68, apontam as hipóteses em que são permitidos desmembramentos abaixo da *fração mínima de parcelamento*. Não há proibição nos casos em que a área desmembrada for abaixo da fração mínima de parcelamento e sua alienação se destinar comprovadamente à anexação ao prédio rústico confrontante, bem como a área remanescente permanecer igual ou acima da FMP (art.8º, §4º, da lei 5.868/72).

A *instrução especial Incra 50/97* fixou o *módulo fiscal, MF*, e a *fração mínima de parcelamento, FMP*, para todos os municípios brasileiros. (6)

A nova redação do parágrafo 3º do artigo 8º da lei 5.868/72, dada pela lei 10.267/2001, apenas reforçou a norma anterior, considerando nulos e de nenhum efeito quaisquer atos transmissivos de domínio ou de desmembramento e de divisão de imóvel rural, em área inferior à do módulo calculado para o imóvel ou da fração mínima de parcelamento. Tais atos não podem ser escriturados nem os títulos, registrados, sob pena de responsabilidade administrativa, civil e criminal dos notários e registradores bem como de

seus prepostos. É oportuno lembrar que, uma vez provada, a declaração de nulidade desses atos independe de ação direta, a teor do que dispõe o artigo 214 da lei 6.015, de 1973.

3. Alterações na lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

3.1 Imóveis situados em comarcas ou circunscrições limítrofes

O registro dos atos previstos no artigo 167 da lei 6.015/73 deve ser feito no serviço de registro de imóveis da circunscrição imobiliária respectiva. Essa é a regra. Entretanto, existem situações, principalmente tratando-se de imóveis rurais, em que o ato imobiliário compreende áreas contínuas de grandes extensões, abrangendo duas ou mais comarcas ou circunscrições imobiliárias limítrofes. Nesses casos, o inciso II do artigo 167, da lei 6.015/73, prevê a efetivação do registro e da matrícula em todos os serviços de registro de imóveis aos quais o imóvel esteja circunscrito, devendo ser feita a matrícula em todos eles, com a identificação da área em sua totalidade.

Com a alteração desse inciso pela nova lei, o registrador deverá informar essa circunstância nas respectivas matrículas dos imóveis, seja no *registro* propriamente dito, seja na forma de *averbação*.

Antes dessa alteração, os negócios realizados com grandes áreas rurais eram passíveis de fraudes. Aproveitando-se do fato de que seu imóvel abrangia várias circunscrições imobiliárias, o proprietário deixava de proceder ao registro em todas elas, ficando, assim, livre para negociar seu imóvel com outrem, a partir das matrículas ainda não efetuadas, ensejando duplicidade de

matrículas e cadeias dominiais paralelas. De acordo com a nova disposição legal, a circunstância de o imóvel abranger mais de uma comarca ou circunscrição imobiliária limítrofes ficará conhecida de todos, devendo o oficial fornecer certidão desse fato sempre que alguém pedir informação sobre a situação registrária do imóvel.

3.2 - Identificação dos imóveis rurais – georreferenciamento:

3.2.1 - nas matrículas

A identificação do imóvel rural era feita de forma literal, sem nenhuma exigência de coordenadas geográficas que possibilitassem sua localização no solo. A descrição se limitava a mencionar os nomes dos confrontantes e, eventualmente, indicava algum relevo característico da região, como montanha, rio, ou mesmo pontos de referência imprecisos, como árvores, pedras, ou uma menção lacônica de que “o imóvel se limita com quem de direito”. Evidentemente, tal forma de identificação dava margem a erros na localização do imóvel bem como na sua área real, ensejando sobreposições e fraudes.

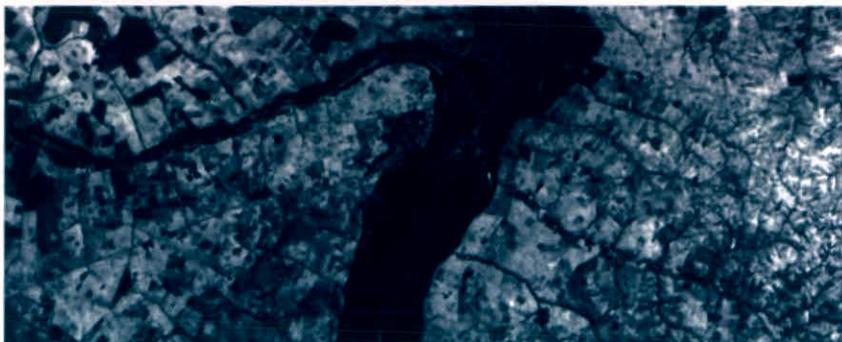
Com a nova redação dada ao artigo 176 pela lei 10.267/2001, espera-se que se desfaçam as dúvidas e incertezas quando da identificação do imóvel. A exigência de apresentação

de memoriais descritivos, especialmente com as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis, georreferenciadas ao sistema geodésico brasileiro, possibilita a precisa identificação do imóvel, conferindo eficácia ao *princípio da especialidade* que rege os atos registrais.

O sistema geodésico brasileiro se refere ao SAD69, *South American Datum de 1969*, como um padrão que define os parâmetros globais da forma elipsoidal da Terra de melhor adaptação a este subcontinente. (7)

De início, certamente, surgirão algumas dúvidas quanto ao registro do título ou à averbação da descrição do imóvel feitos com a identificação determinada pela lei, principalmente se eles divergirem dos dados já constantes da matrícula, como a área e a descrição das divisas. Todavia, tal dificuldade, a nosso ver, foi superada, se levarmos em conta a inexistência de conflito entre os confinantes do imóvel. Com efeito, o decreto 4.449/2002 autorizou a retificação do registro diretamente pelo oficial do registro, a requerimento do interessado, instruído com o memorial descritivo e planta do imóvel, assinada por profissional habilitado, com a anotação de responsabilidade técnica, ART, aprovação do Incra e anuência dos confinantes.

Note-se que o parágrafo 8º do arti-



go 9º do decreto prevê a hipótese de remessa ao Juízo, do requerimento de averbação do memorial descritivo, apenas se não houver a anuência expressa de todos os lindeiros e se faltar a certificação do memorial pelo Incra, permitindo, assim, a primeira identificação do imóvel feita na forma exigida pela lei 10.267/2001, sem autorização judicial, cabendo ao oficial do registro o exame dos aspectos formais da documentação que lhe for apresentada.

Por outro lado, ao estabelecer o novo modelo de matrícula e ordenar a identificação do imóvel rural de forma georreferenciada, a lei 10.267/2002 derogou implicitamente os artigos 213, da lei 6.015/73, e o 2º, da lei 6.739/79, permitindo a inserção dos dados cartográficos na matrícula, sem autorização judicial, desde que esse seja o primeiro requerimento perante o oficial do registro.

Eventuais divergências entre a descrição do imóvel constante do título levado a registro e a descrição da matrícula, no caso de identificação do imóvel na forma da nova lei, poderão ser resolvidas administrativamente, ressaltando os direitos de terceiros, ou seja, uma vez levantado o perímetro do imóvel, configurando sua forma geométrica e respeitada a situação *ad corpus*, o proprietário, com a anuência dos confinantes, promoverá a averbação do memorial descritivo com a identificação de seu imóvel, devidamente certificado pelo Incra, requerendo diretamente ao oficial do registro, sem ofensa ao artigo 213, da lei 6.015/73, e ao artigo 2º, da lei 6.739/79.

Caso haja recusa de um ou mais confinantes em anuir a essa identificação e, como dito no decreto (§8º, art.9º), faltando a certificação do In-

cra, o proprietário deverá buscar socorro junto ao judiciário, a fim de provar que o levantamento da área por ele efetuado está correto, caso em que o juiz determinará a citação dos confrontantes e do Incra, prosseguindo na forma prevista no artigo 213 e seus parágrafos. Significa dizer que somente nas hipóteses em que não houver concordância dos confinantes quanto à descrição das divisas, ou havendo discordância do Incra quanto ao memorial descritivo, é que o judiciário deverá ser acionado na forma do artigo 213 e parágrafos, da lei 6.015/73.

Quanto aos dados do CCIR, de agora em diante também deverão ser transcritos na matrícula. (8) Assim, deverá o oficial mencionar na matrícula o código do imóvel, a área cadastrada no Incra, a fração mínima de parcelamento, o módulo rural e demais informações constantes do CCIR. Impende observar que o *código do imóvel* referido no texto da lei refere-se também ao *código do imóvel* no cadastro nacional de imóveis rurais, CNIR, preparando com isso, o legislador, a matrícula para acolher o novo sistema de registro público de terras. De fato, o decreto 4.449/2002 determinou que o código único do CNIR seja o código que o Incra houver atribuído ao imóvel no CCIR.

Os proprietários de pequenos imóveis rurais que não ultrapassem quatro módulos fiscais foram beneficiados com a isenção de *custos financeiros* para promover a identificação de suas áreas. De acordo com o decreto 4.449/2002, tal isenção abrangerá a realização dos serviços topográficos levantados por proprietários de imóveis rurais, cujo somatório não exceda a quatro módulos fiscais. Nesses casos, o Incra tornará disponível

os meios necessários, mediante convênio firmado com órgãos de terra estaduais ou municipais, para o que deverá baixar ato conjunto com a Secretaria da Receita Federal, estabelecendo os critérios técnicos e os procedimentos necessários.

Fica evidente que a norma trata apenas dos pequenos imóveis rurais definidos pela lei 8.629/93. Nos casos de parcelas desmembradas de áreas maiores, será levada em consideração a área total do imóvel, casos em que, ultrapassados quatro módulos fiscais, seus proprietários arcarão com as despesas necessárias para a identificação do imóvel.

O artigo 10 do decreto 4.449/2002 regulamentou o parágrafo 4º do artigo 176, da lei 6.015/73 (nova redação), fixando os prazos para que o oficial do registro exija a identificação do imóvel rural na forma prevista na lei, quando de sua alienação; a lei e o decreto preferiram utilizar a expressão "*transferência*", nela incluídas as hipóteses de desmembramento, parcelamento e loteamentos. Assim, para a alienação de imóveis com área de 5.000,0 ha, a identificação começará a ser exigida 90 dias após a publicação do decreto, ou seja, a partir de fevereiro de 2003; imóveis com área de 1.000,0 ha e menos de 5.000,0 ha, um ano após a publicação do decreto; área de 500,0 ha a menos de 1.000,0 ha, após dois anos; e imóveis com área inferior a 500,0 ha, após decorridos três anos da publicação do decreto.

Vale observar que, se o proprietário não alienar seu imóvel ou não efetuar qualquer modificação na área, não será obrigado a proceder à retificação da matrícula para inserir a nova identificação do imóvel. Decorridos esses prazos, fica defeso ao registrador a

prática de quaisquer atos registrais na matrícula relativa ao imóvel ainda não identificado na forma exigida pela nova redação do artigo 176.

Vale ressaltar que nem a lei, nem o decreto fixaram prazos para a identificação de imóveis rurais nos casos de unificação (remembramento), retificação de área, averbação de reserva legal e particular do patrimônio natural e de outras limitações e restrições de caráter ambiental, do que se conclui que deva ser exigida imediatamente pelo oficial do registro.

No tocante ao memorial descritivo georreferenciado, entendemos, ainda, que nos atos notariais deva ser exigido igualmente nos mesmos prazos estabelecidos no decreto 4.449/2002, devendo o tabelião fazer constar nas escrituras tanto a descrição do imóvel tal como consta da matrícula original quanto a obtida a partir do memorial descritivo; isso quando for a primeira vez que se identifica o imóvel por força da exigência legal.

3.2.2 - nos atos judiciais

Os mesmos requisitos técnicos para identificação dos imóveis rurais foram exigidos para os casos em que o imóvel rural esteja submetido a questões judiciais – divisões, demarcações, usucapião, inventário, etc.

4. Do registro das terras indígenas

O procedimento de demarcação das terras indígenas está previsto no decreto 1.775, de 8 de janeiro de 1996. Entretanto, a lei 10.267/2001, em comentário, introduziu na lei 6.015/73 um procedimento alheio aos seus propósitos. Com efeito, os parágrafos 2º, 3º e 4º do artigo 246, da lei

6.015/73, com a nova redação, nada mais são do que a regulamentação do procedimento demarcatório de terras indígenas, que poderiam muito bem ter sido inseridos no decreto 1.775/96.

5. Alterações na lei 6.739, de 5 de dezembro de 1979

O artigo 1º da lei 6.739/79 legitima as pessoas jurídicas de direito público a requererem perante o corregedor-geral da Justiça a declaração de inexistência e cancelamento da matrícula de imóvel rural vinculada a título nulo de pleno direito, ou feitos em desacordo com o artigo 221 e seguintes da lei 6.015/73. Com a introdução dos artigos 8º-A e 8º-B pela lei 10.267/2001, as hipóteses de legitimação de entidades públicas para requerer cancelamento administrativo de atos registrais foram ampliadas. Desse modo, além dos casos previstos no artigo 1º, a pessoa jurídica de direito público poderá: a) *promover a retificação da matrícula, do registro ou da averbação, referente a imóvel rural, se não estiverem de acordo com o artigo 225 da lei 6.015/72*; e b) *requerer o cancelamento em qualquer caso em que houver apropriação indevida de terras públicas*.

O artigo 8º-A, da lei 6.739/73, permite que a União, o estado, o Distrito Federal ou o município promovam, administrativamente, a retificação da matrícula, do registro ou da averbação, feita em desacordo com o artigo 225 da lei 6.015/73, caso aqueles atos registrais refiram-se à alteração da área ou dos limites do imóvel de seu patrimônio, desde que, em consequência desses atos, haja invasão de terras públicas.

O artigo 225 da lei 6.015/73 (NR), por sua vez, obriga os tabeliães, escrivães e juizes a identificar, nos atos notariais ou judiciais, os imóveis ru-

rais com a mesma precisão exigida agora para a matrícula. Dessa forma, se, por exemplo, o ente público constatar que o título levado a registro, mesmo que se trate de sentença, alterou a área do imóvel, fazendo-a sobrepor-se a terras públicas, ele poderá requerer a retificação do ato registral diretamente ao oficial do registro, independentemente de qualquer procedimento judicial, a fim de corrigir o perímetro. Uma vez retificado o ato registral, a área (ou os limites) do imóvel retornará à configuração original, ou, se for o caso, será ajustada à identificação prevista no parágrafo 3º do artigo 176 da lei 6.015/73.

Entretanto, embora salutar a disposição contida no *caput* do artigo 8º-A, dificultando a prática de usuração de terras públicas, não podemos deixar de comentar que os seus parágrafos colidiram com princípios constitucionais inarredáveis em face do atual ordenamento jurídico.

É que o inciso LIV do artigo 5º da Constituição Federal não permite que ninguém seja privado de seus bens sem o devido processo legal. Mas, o parágrafo 1º do artigo 8º-A, contrariamente a esse princípio, determina ao oficial do registro de imóveis que proceda à retificação solicitada pelo público e, depois, dê ciência ao proprietário do imóvel. Ora, se a área do imóvel diminuir com a retificação solicitada, certamente importará perda de patrimônio, a cujo proprietário não foi dado nenhum direito de defesa prévia, violando, assim, o princípio da ampla defesa e do contraditório.

Semelhante situação foi enfrentada pelo STF (9) ao analisar a constitucionalidade do artigo 1º da lei 6.739/73. Entendeu a Suprema Corte

que não havia ofensa à Constituição, uma vez que o proprietário poderia atacar o ato do corregedor-geral da Justiça que determinou o cancelamento da matrícula de seu imóvel, pelas vias ordinárias.

Mas, não podemos esquecer que esse entendimento foi manifestado antes da vigência da atual Carta Política, que consagrou o princípio do devido processo legal e da ampla defesa, também no âmbito administrativo. Creemos que, por essa razão e para adaptar a lei 6.739/73 a esse princípio constitucional, o legislador achou por bem lhe acrescentar o parágrafo 2º ao artigo 8º-B, possibilitando a oitiva do proprietário do imóvel antes de ser exarada a decisão de cancelamento da matrícula, sanando, destarte, parcialmente, o grave defeito.

Embora a lei nada mencione, entendemos que, nessa hipótese, havendo impugnação fundamentada ao pedido, deverá o corregedor-geral da Justiça ou o juiz federal competente remeter os interessados para as vias ordinárias, para não transformar um processo de natureza administrativa em contenciosa.

Não obstante, essa lei federal 6.739/79 veio justamente para *propiciar ao poder público os meios eficientes para combater as gravíssimas conseqüências, decorrentes de sérias irregularidades e ilegalidades concernentes ao registro e à matrícula de terras pertencentes à União, a alguns estados e à reserva indígena, com a agravante de serem essas terras vendidas a terceiros, em desenfreada grilagem, causando vultoso prejuízo ao patrimônio nacional*, conforme consta da exposição de motivos.

Como se vê, a justificativa para essa

lei continua atual, o que a torna uma arma eficaz para o combate à usurpação de terras públicas – ou mesmo de particulares – por pessoas inescrupulosas, que não hesitam em infringir a lei com o fim de lograr proveito próprio.

De acordo com o disposto no parágrafo 4º do artigo 8º-A, da lei 6.739, com a nova redação, uma vez cancelada a matrícula ou o registro pelo procedimento estabelecido nessa lei, o título, mesmo subsistente, não poderá mais ser levado a registro, pois, nessas hipóteses, não se aplica a disposição contida no artigo 254 da lei 6.015 de 1973.

Outra mudança introduzida pela nova lei, mas de constitucionalidade duvidosa, é a transferência de competência para o juiz federal processar e julgar os pedidos de interesse da União e de suas autarquias (§1º, art. 8º-A, lei 6.739/79), o qual atuará com todas as prerrogativas do corregedor-geral da Justiça no tocante ao objetivo da lei 6.739/73. Tal norma ampliou a competência da Justiça federal, mediante lei ordinária, para processar e julgar matéria de natureza administrativa, pelo critério *ratione personae*.

Tais pedidos de cancelamento de matrícula ou de retificação não são causas no rigor técnico da palavra, por conseguinte não se aplicam as disposições do artigo 109, I, da Constituição Federal. Além do mais, a competência da Justiça federal não pode ser ampliada ou restringida por leis ordinárias ou complementares. A nosso ver, somente na hipótese de haver impugnação fundamentada ao pedido formulado por ente federal ao corregedor-geral da Justiça é que as partes interessadas deverão recorrer à Justiça federal para dirimir seus conflitos; ou se o órgão público federal pre-

ferir se utilizar diretamente da via contenciosa para atacar o ato tido por nulo.

O prazo para ações rescisórias contra sentenças relativas a ações que compreendam a aquisição de terras públicas passou para oito anos, quadruplicando o prazo para rescisórias em geral, previsto no Código de Processo Civil, permitindo, com isso, mais oportunidade para órgãos públicos intervirem na defesa de seu patrimônio (art.8º-C, lei 6.739/79).

Notas

(1) Maria Helena Diniz. *Sistemas de Registros de Imóveis*. São Paulo: Saraiva, 1992.

(2) Wilson de Souza Campos. *Comentários à Lei de Registros Públicos*, 4.ed. São Paulo: Forense, v.II.

(3) Ismael Marinho Falcão. *Direito Agrário Brasileiro*. São Paulo: Saraiva, 1995.

(4) Afrânio de Carvalho. Registro Torrens. *Revista de Direito Imobiliário*, n.3, p.33, 1977.

(5) Décio Antônio Erpen e João Pedro Lamana Paiva. Panorama histórico do Registro de Imóveis no Brasil. In: Sérgio Jacomino (Org.) *Estudos de Direito Registral Imobiliário: XXIV Encontro de Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil*, Belo Horizonte, MG/1997, Irib. São Paulo: Ed. Safe.

(6) BRASIL. *Índices Básicos do Incra/1997*. Decreto n.84.685/73; instrução normativa Incra n.10/2002 (vide p.90).

(7) Nesse sentido, ver comentários do professor Jürgen Philips, da UFSC, no site www.irib.org.br

(8) It.3, inc.II, art.176, da lei 6.015/73, com a nova redação. Nesse sentido, vide item 1.5 acima.

(9) Pleno: RTJ 107/28. ■



Alterações e inovações da lei 10.267/2001

Dr. Helvécio Castello

Presidente da Associação dos Notários e Registradores do Espírito Santo - Anoreg-ES
e vice-presidente nacional do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil - Irib



A lei 10.267, sancionada em agosto de 2001 e regulamentada por decreto assinado ontem (30-10-2002), pelo presidente da República, produz uma revolução. É preciso que fique bem claro, para todos aqueles que estão encarregados de fazer cumprir essa lei, que estamos diante de uma coisa absolutamente nova.

Os paradigmas têm de ser modificados e temos de esquecer aquele arraigado conceito de que nada se pode mexer na matrícula, na descrição de um imóvel, sem que haja uma determinação judicial específica. Um dos objetivos centrais dessa lei é trazer para o mundo jurídico, para o sistema de registro imobiliário brasileiro e para o novo cadastro de imóveis rurais a realidade dos

imóveis rurais brasileiros.

Como disse o doutor Eduardo Freire, existem duas correntes interpretando os dispositivos da lei e do decreto. Existe uma corrente, felizmente majoritária, que entende que a lei 10.267 produziu a derrogação dos artigos 213 e 225 da lei 6.015/73. Ou seja, a inserção dos dados geodésicos desse novo memorial será feita, independentemente de procedimento judicial, quando houver declaração formal do proprietário de

que as divisas do imóvel registrado foram respeitadas e de que todos os confrontantes assinaram uma declaração de concordância com aquela divisa. Teríamos aí uma situação de inexistência de conflito. Havendo inexistência de conflito, não há, data maxima venia, nenhuma justificativa para que se acione a máquina do judiciário. O poder judiciário foi feito para dirimir conflitos e não para dar meras autorizações formais para a inserção de dados na matrícula, sobre os quais não há discussão e nenhum tipo de conflito.

Existe, em contrapartida, uma segunda corrente minoritária que entende que não houve derrogação desses dois dispositivos da lei 6.015. Assim, a lei 10.267, ao não fazer

nenhuma menção expressa a essa novidade, na verdade estaria mantendo na íntegra aqueles dois comandos da Lei de Registros Públicos. Se essa corrente fosse a vencedora, teríamos simplesmente um caos. A lei 10.267 não poderia ser aplicada de forma eficaz e talvez não pudesse sequer vir a ser aplicada. Segundo informações que me passaram, aqui em São Paulo, uma ação de retificação de registro dura, em média, um ano e meio. Imaginem os senhores se, para cumprir uma lei que visa à modernização do sistema de controle da propriedade brasileira, tivéssemos de ir ao judiciário, desnecessariamente, entupindo-o de novas ações e levando um ano e meio para decidir uma matéria sobre a qual não há conflito. Seria um verdadeiro contra-senso.

Este momento histórico exige de todos os operadores do direito, de todas as partes interessadas no processo, a consciência de que estamos diante de uma coisa absolutamente nova e que coisas novas não podem, via de regra, ser tratadas de acordo com velhos conceitos. Temos de aplicar um conceito novo, de celeridade. Cabe ao Incra, aos topógrafos, agrimensores, engenheiros, enfim, aos profissionais habilitados para fazer os levantamentos, a responsabilidade pela correção do seu trabalho, a responsabilidade de transportar para o papel os dados geodésicos.

Outra discussão muito importante foi com relação à homologação do primeiro memorial descritivo. Quem homologa, o Incra ou o registro de

imóveis? Os cartórios de registro de imóveis trabalham de forma segmentada, cada registrador imobiliário tem uma circunscrição territorial à qual está restrito. O Incra abrange todo o território brasileiro e optou-se por ser de responsabilidade dele a homologação do memorial descritivo. Trata-se de uma homologação eminentemente técnica.

A partir de agora se está construindo um novo cadastro georreferenciado e o Incra vai certificar que o memorial foi elaborado dentro das normas técnicas baixadas pelo próprio Incra e que aquela poligonal não está se sobrepondo a nenhuma poligonal já cadastrada nesse novo sistema.

O mecanismo de defesa do sistema é simples: a primeira poligonal que chegar ao banco de dados eletrônico do Incra vai ser lançada em sistema totalmente informatizado. Depois de lançada essa poligonal, será impossível a sobreposição de área. Todos os proprietários vão levar ao Incra as suas poligonais. Vai chegar um momento em que, por má-fé ou erro involuntário, uma poligonal qualquer vai se sobrepor a outra já existente. O mecanismo de controle é simples e automático: o Incra não irá homologar a segunda poligonal e caberá ao proprietário dessa segunda poligonal defender os seus direitos. Se verificar que houve erro involuntário no seu trabalho ou má-fé, ele simplesmente mandará elaborar um novo memorial corrigindo a distorção e submeterá esse novo memorial ao Incra. Verificada a cor-

reção de dados, o Incra fará a homologação do segundo memorial. Mas se o primeiro a apresentar o memorial cometeu o erro, o segundo proprietário vai acionar a Justiça e certamente a primeira matrícula ficará bloqueada por ordem judicial, para discussão do conflito. Aí sim se justifica a intervenção do judiciário para cumprir um papel que a ele é destinado, o de dirimir conflitos.

Esse sistema irá funcionar de forma extremamente eficiente. A lei 10.267 vai dar certo porque não será o governo a fazer esse levantamento e porque o interesse de que ela se aplique é de todos os brasileiros proprietários de terras. De fato, com todas as imperfeições que a lei e o decreto possam ter, essa lei está *condenada* a ter sucesso.

Acho que todos nós, sociedade e governo, poderíamos começar a pensar seriamente em estender, rapidamente, esse critério de levantamento geodésico das propriedades rurais para todos os imóveis urbanos deste país. Isso é uma coisa que tem um custo baixíssimo. Eu sou de Vitória e há algum tempo a prefeitura de Vitória, no Espírito Santo, já está exigindo em todo levantamento de área, todo desmembramento ou remembramento de área acima de determinado tamanho, que as plantas sejam apresentadas com esse sistema georreferenciado. Não é difícil fazer, seria muito importante que esse procedimento fosse adotado e que houvesse uma integração do Incra, que vai gerenciar tecnicamente



esse sistema com os municípios.

Esse processo de cadastramento resolveria, em prazo muito curto, outro grande problema brasileiro que é a demarcação e levantamento de todas as áreas de marinha, de todas as áreas e terrenos marginais, etc. De uma só vez, poderíamos resolver problemas centenários do nosso país sem que isso implicasse despesas excessivas para a sociedade.

Foi dito por vários palestrantes que é preciso ter em mente que cadastro e registro são coisas parecidas, porém diferentes. Cadastro e registro caminham paralelamente e a cada dia que passa vão se aproximando um do outro, mas, como as paralelas, que só se encontram no infinito, eles jamais se encontrarão.

Um grande avanço do decreto 4.449 está na questão da habilitação do profissional que poderá fazer o memorial descritivo. Havia, no início, uma preocupação com que apenas profissionais credenciados pelo Incra pudessem cuidar dos memoriais. Todo profissional habilitado poderá fazer o memorial descritivo. A solução adotada pelo grupo de trabalho vai desafogar o Incra. O fluxo de informação do novo sistema é simples. As informações circularão entre o Incra e registro de imóveis, passando o memorial descritivo primeiro pelo Incra, que certifica se estão sendo atendidas as normas técnicas, homologa a poligonal por não haver sobreposição e, em seguida, envia ao registro de imóveis. Os profissionais credenciados funcionarão como um braço

avanzado do Incra. Tecnicamente, isso é possível, a formatação foi discutida no grupo de trabalho com o pessoal da área técnica.

Essa solução abre, no Brasil, um vasto mercado de trabalho para todos aqueles que operam na área de levantamento de propriedades. Temos cerca de cinco milhões de imóveis rurais cadastrados no Brasil. Se isso for estendido aos imóveis urbanos esse número passará de 30 milhões de imóveis, considerando todos os lotes, terrenos, etc. Todos esses imóveis, desde já e obrigatoriamente os rurais, terão que ser levantados por profissionais especializados.

Manifesto minha alegria com a parceria feita entre os diversos operadores do direito e do sistema de controle de terras no país. Talvez fosse interessante pensar na possibilidade de uma pequena alteração na Lei de Registros Públicos, permitindo-se uma espécie de registro provisório da posse que fizesse com que essas propriedades passassem a existir no mundo do registro imobiliário. Aí, sim, teríamos um casamento perfeito entre cadastro e registro. Isso já existe em relação aos imóveis urbanos, introduzidos na legislação brasileira mediante a Lei 6.766/79

A nova Lei de Imóveis Rurais não precisa de prorrogação de prazo, precisa apenas que todos nós tenhamos consciência absoluta de que ela veio trazer para o mundo registral e cadastral a realidade que existe no campo e, para isso, não devemos e nem podemos entupir o judiciário com ações de retificações absolutamente desnecessárias. ■



Alterações e inovações da lei 10.267/2001

Dr. Sérgio Jacomino

Presidente do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil - Irib



Agradeço a presença de todos e, especialmente, agradeço ao doutor Edgardo Mosqueira, que trouxe uma experiência importante verificada na América Latina para a solução dos graves problemas fundiários. A iniciativa, por meio de uma política sensata e racional, favoreceu a titulação de milhões de posseiros que viviam à margem do processo econômico, justamente porque não tinham o *passaporte* para ingressar no mercado formal e poder se beneficiar dos créditos.

Acho que o Brasil começa a dar claros sinais de que está atento ao problema do clandestinismo jurídico dos títulos que estão gravitando à margem de todo o sistema público oficial. Eles estão flutuando, constelando todo o sistema público de registro de terras no país, com graves prejuízos econômicos e sociais.

À parte a necessidade de se aplainar o caminho de acesso à titulação e à plena propriedade, é bastante apreciável e bem-vindo o esforço da comunidade jurídica e do próprio governo brasileiro no sentido de aperfeiçoar o sistema registral pátrio.

As iniciativas representadas pela Lei 10.267/2001 e pelo seu decreto regulamentador 4.449/2002, significaram uma verdadeira revolução. Pode-se dizer que houve propriamente uma mudança de paradigmas. Nós atravessamos incólumes

cento e cinquenta e seis anos de registro público sem qualquer mudança essencial no que diz respeito à determinação dos imóveis. Embora tenhamos adotado, a partir de 1976 o sistema de matrícula (que foi louvado, mas equivocadamente chamado de "um verdadeiro sistema cadastral"), lamentavelmente a descrição dos imóveis que acabou penetrando nas matrículas é a mesma que encontrávamos naqueles antigos livros fundiários. Ainda encontramos descrições imperfeitas, lacunosas, imprecisas, literais, sem qualquer amarração geodésica e que com o passar dos anos foram perdendo o reconhecimento social da sua configuração. Todos sabiam onde começava a fazenda do coronel Fulano, onde terminava a fazenda do coronel Sicrano, onde se achavam os acidentes geográficos que delimitavam as propriedades e que, portanto, eram elementos caracterizadores que prefiguravam especularmente o imóvel nos registros fundiários. Esses

mesmos registros, com suas precárias descrições, penetraram nas matrículas que hoje estão nos nossos cartórios. Com a atual Lei de Registros Públicos experimentamos uma importante mudança morfológica, isto é, uma transformação do suporte da informação, permanecendo intocados, contudo, os mecanismos de determinação da parcela.

Publicidade registral

Os registros são sofisticados instrumentos de publicidade. Eles existem em função da publicidade. É a partir do fenômeno publicitário que o registro justifica plenamente a sua existência. Numa sociedade de massas, formada por consumidores, progressivamente integrados e mediatizados por meios eletrônicos, os direitos sociais passam a ter uma relevância extraordinária. Seremos obrigados a ultrapassar a visão atomizada e individualista da propriedade e de seus mecanismos publicitários para alcançar o aspecto dinâmico das transações imobiliárias, protegendo o terceiro que singulariza uma massa difusa, indistinta de consumidores. O registro opera propriamente *erga omnes*. Ao deslocar o foco do aspecto estático do direito de propriedade, passamos a atrair irresistivelmente a idéia de interesses sociais incidindo so-

bre o sistema registral, conformando-o segundo exigências contemporâneas. Tão ou mais importante que a proteção do titular do direito inscrito é a tutela do terceiro, potencial adquirente que cada vez mais passa a demandar o sistema organizado de publicidade registral para alcançar a segurança de suas transações.

Bem visto o fenômeno, percebe-se um notável crescimento da demanda por informações juridicamente seguras, cidadãos consumidores que necessitam de uma publicidade registral perfeitamente organizada e rapidamente acessível para a efetivação e consagração de seus negócios e direitos.

Estamos vivendo sob o império da informação, diante do estabelecimento de uma base comum que favorece a integração e interconexão de dados pelas redes eletrônicas. Isso é um fato. Existem condições materiais para que essa integração seja hoje possível, pois já estão dis-

poníveis as bases tecnológicas para isso.

Em virtude da sociedade de informação, há tendência à constituição de um fólio real eletrônico e à consagração da matrícula digital. Esse fenômeno está avançando nos cartórios, estamos certificando nossas assinaturas pelo Serpro, órgão do governo federal, para que as transações e, especificamente, as informações registrais, possam transitar com baixo custo e o cidadão possa ter perfeito conhecimento da situação jurídica de determinado imóvel.

Por fim, a coordenação com o cadastro físico propiciará ao registro de segurança jurídica um diálogo muito proveitoso com camadas de informação que o cadastro provê. Mais do que tudo, atingir-se-á um melhor detalhamento do objeto da matrícula (especialidade objetiva plena).

O que é cadastro e o que é registro

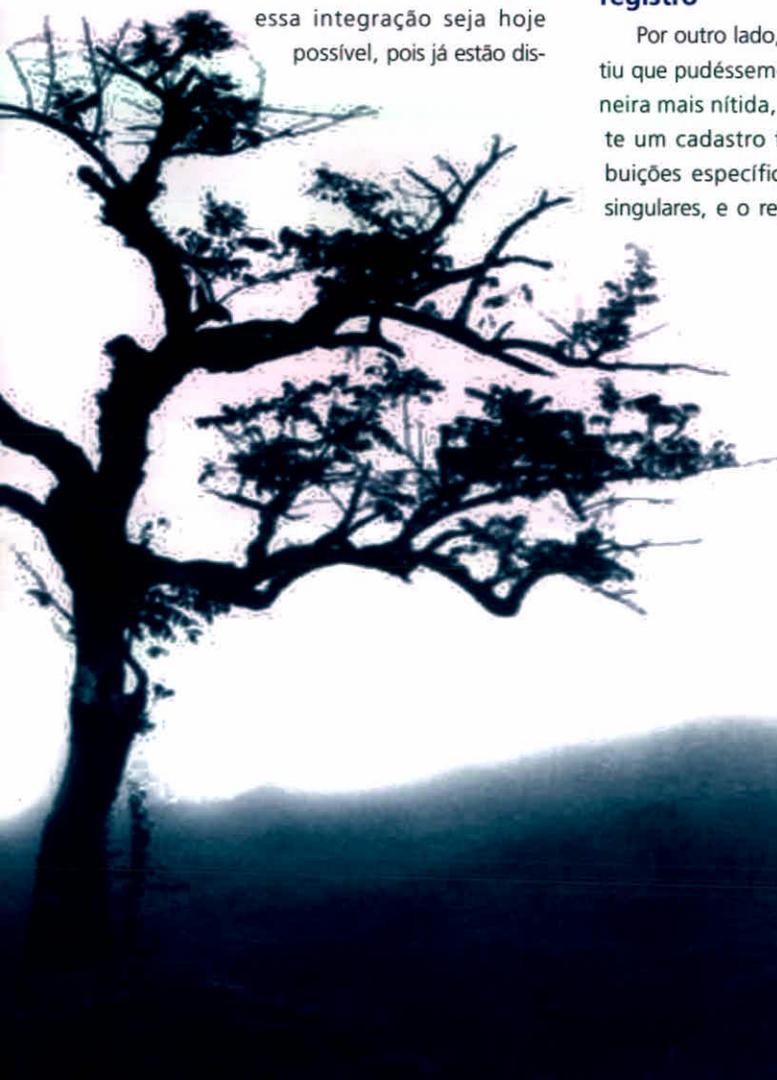
Por outro lado, essa discussão permitiu que pudéssemos distinguir, de maneira mais nítida, o que é propriamente um cadastro físico, com suas atribuições específicas e suas demandas singulares, e o registro imobiliário. Até

pouco tempo atrás, o registro imobiliário era chamado impropriamente de *cadastro imobiliário* e não poucos sustentaram que o cadastro poderia se constituir num verdadeiro registro de segurança jurídica. Ainda que se concedesse que o registro e o

cadastro pudessem estar num único órgão, suas funções ainda assim seriam nítidas e muito específicas. Não se justificaria, por irracional, que uma instituição pudesse simplesmente absorver a outra. Devemos aproveitar a estrutura de cada qual e aperfeiçoá-la para propiciar uma integração proveitosa. O Irib está envolvido diretamente nisso. A publicidade registral será favorecida com esses mecanismos de integração.

A lei e o decreto acabaram vincando com clareza o que é cadastro e o que é registro. Hoje, ninguém mais pensa que o registro de imóveis poderá ter um técnico ou um cartógrafo, ou um departamento de engenharia cartográfica à sua disposição para analisar a planta cartográfica de uma determinada área e ser o responsável direto por essa informação técnica que diz respeito à parcela. Esse aspecto de apuração e determinação física do imóvel não é exatamente a atribuição do registro. De outro lado, não se pode conceber que o cadastro pudesse ter um complexo departamento jurídico, integrado por especialistas da área, com atribuições típicas de um registrador imobiliário. As atribuições de cada instituição sempre seriam próprias e específicas e não demoraria muito tempo até que alguém pudesse sugerir, genialmente, que um registro de imóveis devesse ser criado! Ao lado de um cadastro físico organizado, por suposto.

Pela normativa aqui discutida, os registros serão provedores de informações ao cadastro e vice-versa. Habilitamo-nos, desde já, a ser os provedores da informação e inscrevemo-nos como entidade social que, prestando serviço público, se servirá das bases cadastrais agregadas no Incra.



O império dos consumidores

A chegada de novas informações aos registros de imóveis confirma a importância da instituição. No Brasil, embora nascido como registro hipotecário, mecanismo de tutela dos direitos de crédito, o registro imobiliário está hoje a serviço do cidadão e especialmente do pequeno proprietário, que necessita do seu título registrado como *passaporte* para ingressar na sociedade formal, mobilizar o crédito e promover o desenvolvimento econômico e social. O pequeno proprietário é hoje o maior consumidor dos serviços registrais.

Os princípios de concentração e informação do registro de imóveis têm atraído, ao longo do tempo, uma carga de informação de interesse dos consumidores. No estado de São Paulo, por exemplo, temos comunicados do Ministério Público – sobre ações civis públicas, indisponibilidade de bens etc. – tirados de ações, processos de improbidade administrativa ou de ações na esfera do direito civil, que ingressem no registro de imóveis para a publicidade e o perfeito conhecimento de terceiros. E mais, hoje o registro é coadjuvante essencial na questão da proteção e tutela do meio-ambiente e urbanismo, porque o cartório registra as restrições urbanísticas, ambientais, dando ampla publicidade a áreas de preservação permanente, reservas legais, restrições ambientais etc.

É necessário superar uma inadequação do arcabouço formal que o registro ainda apresenta, não tanto por sua norma, inspirada em bom modelo desde o Código Civil de 1916, mas em virtude de uma interpretação que se cristalizou de tal maneira conservadora que se torna praticamente impossível atender às transformações que a sociedade reclama.

O doutor Edgardo Mosqueira mostrou que, em determinado momento da história social, econômica e política do Peru, houve a necessidade de se romper com o tradicionalismo e formalismo, que acaba

condenando as pessoas a custosos procedimentos administrativos ou judiciais toda vez que é necessário resolver problemas na esfera patrimonial sem a existência potencial ou atual de conflito. Essa tendência de jurisdicionalização de toda e qualquer relação é perniciosa para a própria sociedade, principalmente no que diz respeito à livre disposição de bens. O cidadão deve ter o direito de regular seus interesses de maneira livre, limitado unicamente pelas normas legais.

A publicidade do registro deve irradiar as situações jurídicas, seus titulares e referir o cadastro para a identificação e determinação do bem imóvel. Vejam que estou distinguindo o cadastro do registro. Nós temos condição de dizer qual é a situação jurídica do imóvel. O registro tem uma extensa folha de serviços prestados à sociedade, mas, com relação à perfeita identificação do imóvel, o registro está padecendo de aperfeiçoamento.

O esquizoregistro e seus efeitos

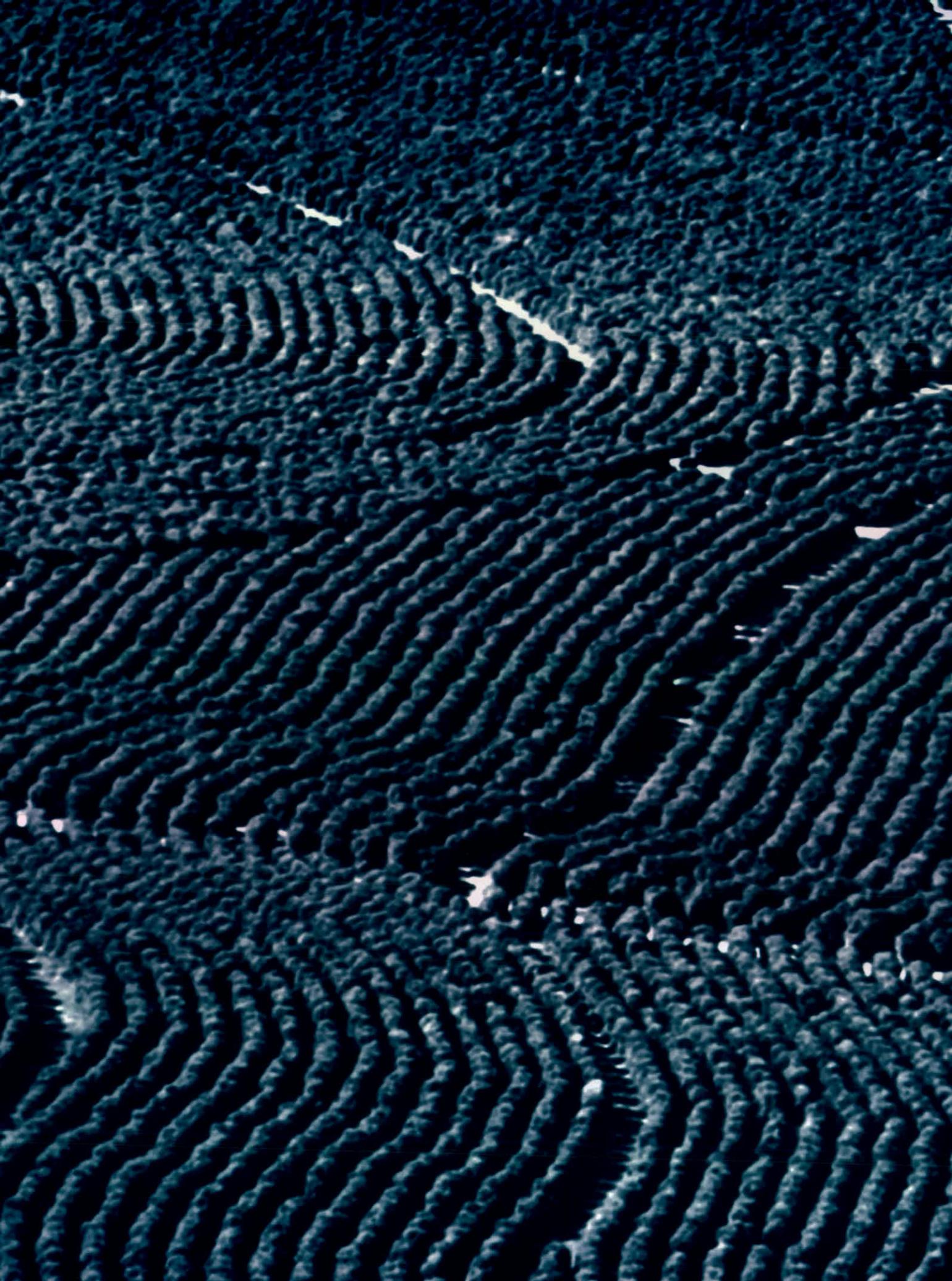
Estamos experimentando um fenômeno de esquizofrenia, se me permitem o abuso da figura. O registro, que deveria espelhar a parcela e expressar fielmente a realidade fundiária, na verdade é um espelho distorcido. Peguem cada uma das matrículas e, a partir das descrições que nelas figuram, tentem formar a malha fundiária urbana ou rural. Provavelmente não conseguirão, porque cada imóvel, com essa visão individualista e centrada única e exclusivamente na parcela, não está apontando para a sua conformação e relacionamento em face das parcelas que lhes são confinantes, que são adjacentes. Não há uma perfeita imbricação das parcelas na constituição da fundiária brasileira. Na verdade, temos um sintoma de fragmentação da informação registral, o distanciamento progressivo da realidade, a redundância e saturação de sentidos, indeterminação

pela perda histórica da carga significativa desse modelo descritivo adotado por nós desde sempre.

O artigo 213 da lei 6.015/73 fala de correção de erro evidente, que pode ser demandada *ex officio* pelo registrador. No próprio texto legal encontramos a possibilidade de construir uma exegese amigável, benfazeja, para que possamos viabilizar, com tolerância e segurança, a aplicação da nova lei, permitindo o aperfeiçoamento dos procedimentos de determinação dos imóveis. Caso contrário, vamos acabar recepcionando o memorial descritivo e arquivando-o nos cartórios, separadamente, mantendo para todos os efeitos a descrição originária. Essa é uma tendência que se verifica nas discussões preliminares que antecederam até o próprio decreto. Ou seja, uma vez feito o levantamento nos termos da lei 10.267/2001, uma vez ultimado o orreferenciamento e apresentado o memorial descritivo, plantas etc., esses documentos figurariam em arquivos paralelos nos cartórios, o que levaria à situação absurda da convivência de duas linguagens contraditórias que acabariam por representar uma publicidade defeituosa. No limite, isso significaria insegurança.

Agradecimentos

Quero parabenizar todos os envolvidos no grupo de trabalho que elaborou a minuta de regulamentação da lei 10.267/2001, porque tiveram a coragem de colocar o dedo na ferida e terão coragem para enfrentar os problemas que ainda advirão da aplicação da lei. Os registradores não se acovardarão. A nossa visão deve mudar porque a sociedade mudou. Procurem imprimir, na atividade que desempenham, essa visão de valor social que o registro inspira, para que possamos caminhar juntamente com outros órgãos e instituições que estão perseguindo o mesmo interesse comum. ■



Alterações e inovações da lei 10.267/2001

Dr. Benedito Aristides R. Matiel

Primeiro vice-presidente da Associação Nacional dos Órgãos Estaduais de Terra - Anoter



Este seminário discute um tema dos mais importantes. A atuação na área agrária e fundiária me fez ser muito pragmático e entendo que temos sempre de avançar. A Anoter agrega todos os órgãos que labutam diariamente nos estados com a questão agrária e fundiária.

Desde 1990, a Anoter vem promovendo e participando de debates e grupos de trabalho voltados para a implantação do cadastro único, que pela lei 10.267/01 é o cadastro nacional de imóveis rurais, CNIR. Isso porque a principal missão dos órgãos nacionais de terras sempre foi a regularização fundiária.

Quando as terras devolutas passaram para os estados, houve necessidade de regularização. O que se notou ao longo dos anos é que as regiões que apresentaram desenvolvimento agrícola rápido tiveram uma regularização mais efetiva e as regiões onde a agricultura não se implantou, se desenvolveram menos ou quase não se desenvolveram. As

populações rurais que não migraram para as cidades acabaram indo para essas regiões. Atualmente, essas regiões têm um grande número de posses aguardando a atuação do Estado e, principalmente, dos órgãos estaduais de terras, visando separar terras particulares de devolutas. A partir da homologação das demarcações das terras declaradas devolutas, foram realizadas as legitimações de posse, que é uma forma excepcional de transmissão de propriedade do Estado para o posseiro, atendendo os requisitos da lei.

Uma antiga aspiração dos órgãos de terra é a efetivação do cadastro. Ainda

hoje não temos nenhum tipo de estudo do parcelamento na área rural. Na verdade, o que temos é uma idéia da grave distorção fundiária que inibe todo tipo de ação, ou seja, temos uma dificuldade de grande em avançar na formulação de políticas propositivas, etc. É de suma importância, para os órgãos estaduais de terra, o cadastro único compartilhado entre os setores públicos e privados que integram essa série de conhecimentos.

A lei 10.267/01 é polêmica porque altera cinco outras leis, mas trouxe grandes inovações. A lei também vem premiada pelos avanços tecnológicos na área da informática e do georreferenciamento. Era impossível conviver com tantos avanços tecnológicos e com tanto atraso na

questão do trato da terra no Brasil. Essa lei teve o aspecto da coragem e da pressão exercida por esses avanços e pela disponibilidade de informações dos sistemas de leitura das coordenadas terrestres.

Outro aspecto que fez com que as discussões se prolongassem é que ela traz, misturada à questão jurídica, questões técnicas específicas dessas áreas. É uma lei de difícil assimilação, que exigiu e vai exigir ainda uma forte atuação conjunta de todos os setores técnicos e jurídicos para que se chegue a um resultado positivo.

Basicamente, para os institutos de terras, é importante que se faça luz na área rural brasileira para que

tenhamos elementos que permitam planejar com clareza as formas de arrecadação de terras, as instruções dos processos e procedimentos discriminatórios. É preciso ter clareza, também, em relação às regiões e malhas fundiárias com posse para que os estados agilizem os procedimentos de legitimação dessas terras.

Eu reafirmo esse desejo e vontade de avançarmos em relação à lei 10.267/2001. Temos de ser pragmáticos, enfrentando esses desafios, assimilando e discutindo com as entidades interessadas, enfim, congregando esforços, porque realmente estamos vivendo um momento histórico e os avanços técnicos não permitem mais recuos. ■





Painel 4

Coordenação

Dr. Orlando da Costa Muniz

Secretário-geral do Ministério do Desenvolvimento Agrário, MDA

Tema

**A experiência do Tribunal de Justiça do Amazonas
no combate à grilagem de terras**

Desembargadora Marinildes Costeira de Mendonça Lima

Presidente do Tribunal de Justiça do Amazonas



A experiência do Tribunal de Justiça do Amazonas no combate à grilagem de terras

Desembargadora Marinildes Costeira de Mendonça Lima

Presidente do Tribunal de Justiça do Amazonas

O tema proposto remete à origem da palavra grilagem. Segundo o Aurélio, grilagem é o sistema, organização ou procedimento dos grileiros. O mesmo dicionário define grileiro como sendo o indivíduo que procura apossar-se de terras alheias mediante falsas escrituras de propriedade.

Monteiro Lobato, evocando o tema, buscou explicar o fenômeno em sua obra *A onda verde e o presidente negro*. Primeiro, o fazendeiro falsificava a escritura de uma determinada área. Em seguida, para dar aparência antiga aos documentos, colocava a papelada em uma gaveta cheia de grilos. Corroída e amarelada por substâncias liberadas pelos insetos, após cinco semanas as escrituras pareciam autênticas. Desde aí, já praticavam, por meio de ato simulado, a grilagem.

O início dos trabalhos correicionais



deu-se em 10 de janeiro de 2001, quando tivemos a oportunidade de receber no Tribunal de Justiça do Amazonas a visita do ministro do Desenvolvimento Agrário, Raul Julgman, que na época exercia a presidência daquele ministério. Foram apontadas por ele e sua comitiva irregularidades em relação a terras rurais pertencentes ao estado do Amazonas. Naquela oportunidade, e de posse de um relatório já previamente elaborado pelo Incra, provou que haviam sido alterados os títulos, as matrículas e os registros de terras rurais pertencentes à União.

Na qualidade de corregedora-geral de Justiça tomei, de imediato, providências que se tornaram objetivas por meio de provimentos. Em seguida, solicitamos ao ministro Julgman que formasse a representação perante a corregedoria, o que foi feito. Tratava-se de matéria controversa que mereceu estudo aprofundado, suscitando debates entre os assessores da corregedoria. Por fim, achamos por bem tomar providência inédita nos estados brasileiros. Determinamos correições nas dezessete comarcas do Amazonas. A primeira comarca visitada foi Canutama e logo percebemos que precisaríamos de uma metodologia de trabalho. Naquele mesmo município decidimos arrecadar os livros de registros das dezessete comarcas. Foi o que fizemos. Visitamos todas as comarcas em que ha-



via indícios de irregularidades. Trouxemos os livros para Manaus e entregamos aos procuradores do Incra.

De posse dos relatórios, começamos a manusear página por página dos livros até atingir a décima sétima comarca. Encontramos nessa comarca os possíveis objetivos das fraudes: levantar recursos em instituições oficiais, causando vultoso prejuízo ao patrimônio público nacional, com a agravante de que os registros imobiliários feitos de forma ilegal e fraudulenta geravam insegurança nos negócios jurídicos, dificultavam a transação legítima e impediam investimentos na área rural, o que acabou prejudicando o desenvolvimento socioeconômico de importantes regiões do país. Detectamos, também, a venda fraudulenta de imóveis rurais no exterior, inclusive pela Internet.

As irregularidades que mais causaram impacto foram os imóveis com registro já cancelado por decisão judicial transitada em julgado. Em 1960 ou 1970, juízes de algumas comarcas acharam por bem acolher ações de usucapião. Uma das irregularidades foi a ausência de citação da União para integrar a lide. O processo tramitou com a decisão final do juiz concedendo usucapião de terras que pertenciam à União. Mais tarde, a União, parte interessada, recorreu de tal decisão, ainda na época do antigo Tribunal Federal de Recursos, TFR. Essas decisões tomadas em várias comarcas foram, anos depois, anuladas pelo TFR. A decisão não foi cumprida porque deveria ter sido averbada à margem da matrícula da área que se tornou irregular, a fim de que produzisse o seu

efeito legal. Felizmente, em 2001 cumprimos essas decisões. Sabemos que, de acordo com o artigo 252 da lei 6.015/73, o registro, enquanto não cancelado, produz todos os seus efeitos legais, ainda que por outra maneira se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido. Enquanto não cumpríssemos a decisão do Supremo com o cancelamento da matrícula, aparentemente o registro produzia efeito jurídico.

Outra irregularidade que saltou aos olhos foi o registro de posses. Mediante conluio com escrivães da comarca, o interessado fazia o registro de determinado imóvel rural com base em simples declaração de posse, já que não dispunha de título legítimo de propriedade do imóvel, comprovado por meio da cadeia dominial regular, indicado com o título originário outorgado por pessoa jurídica de direito público interno, titular do domínio de terras devolutas. O fundamento legal para que pudéssemos cancelar essa matrícula foi o fato de que o escrivão não observou os requisitos legais referentes à abertura de matrícula, expostos no artigo 176, parágrafo 1º, II, combinado com o artigo 222 da lei 6.015/73, que impõem ao registrador a alusão ao número do registro anterior. Essa posse não configurou título registrável segundo o disposto no artigo 221 da lei 6.015/73, que numera os títulos que podem ser levados a registro.

Uma espécie de fraude é o registro de aumento irregular de área. Embora existindo título originário legítimo de propriedade, a área original do imóvel rural ia sendo significativamente ampliada por meio de simulações e artifícios

fraudulentos. E por descaso, ingenuidade ou má-fé do escrivão, novos registros eram feitos, ficando o imóvel com área maior, se comparada com a área do registro anterior e, principalmente, em relação à área indicada no título originário de propriedade. Empresas vendiam terras para seus próprios diretores e toda vez que se fazia uma venda se aumentava a área do imóvel. Em seguida, a área maior era desmembrada e aumentada em diversos lotes menores que, por sua vez, eram revendidos e aumentados pela mesma forma. Essas transações eram normalmente efetuadas na mesma data. Nesse caso, preservamos a escritura mais antiga e cancelamos as novas.

Outras duas fraudes: 1. a área registrada era maior que a área total do estado do Amazonas; 2. a área era simplesmente maior que o território brasileiro, acreditam nisso? Essas foram as hipóteses que deram causa a mais de 193 provimentos. Uma das nossas medidas foi afastar de suas funções os escrivães que estavam cometendo tais ilicitudes. No decorrer do nosso trabalho, percebemos que não se tratava somente de má-fé, também houve casos de total desconhecimento da lei.

A colaboração dos notários e registradores

A essa altura, achei por bem fazer um seminário como este em Manaus e recorri à então presidente da Anoreg do Brasil, doutora Léa Portugal, que atendeu ao convite formulado para mostrar aos escrivães o absurdo da ilegalidade que estavam cometendo. Hoje esta situação está praticamente resolvida, não ouvimos mais falar em



escritura falsa no estado do Amazonas.

Esse trabalho foi cansativo porque tivemos de adequar cada comarca. Um exemplo disso eram os livros da década de 1960 e 70 que algumas comarcas possuíam. Todos eles amarelados e corroídos pelo tempo, de difícil manuseio das páginas para permitir a detecção das irregularidades. Sofremos muita pressão da mídia, mas hoje posso afirmar que o trabalho foi muito gratificante. Não houve uma ação de anulação. Foram impetrados cinco mandados de segurança, que o Tribunal do Amazonas julgou improcedentes. Agora estamos num ambiente saudável e conscientes de que no estado do Amazonas tão cedo não vão aparecer grileiros.

A correção foi polêmica porque, em decorrência da lei 6.739/79, havia dúvida em relação à competência das corregedorias dos estados para, administrativamente, cancelar área rural da forma como fizemos. Felizmente, depois de muitos estudos, resolvemos tomar tal providência porque a nossa

Lei Complementar de Organização Judiciária nº 17 permitia isso. Essa lei dispõe: "são atribuições da Corregedoria-Geral de Justiça, além da inspeção e correição permanente dos serviços judiciários, verificar e determinar a providências que julgar convenientes para a imediata cessação das irregularidades que encontrar".

Sabemos que os atos normativos podem ser revistos a qualquer hora, eles não transitam em julgado. Esse ato praticado pela corregedoria foi administrativo e sanou um vício jurídico praticado por escrivães das comarcas. Hoje estamos conscientes do dever cumprido e felizes com a nova lei 10.267/01, que determina a competência dos corregedores para tomar qualquer providência alusiva a irregularidades de terras, mormente da União. Houve muito empenho e interesse do Ministério do Desenvolvimento Agrário, do Incra, do Irib e da Anoreg. Todos nós unidos procuramos combater a grilagem no estado do Amazonas. ■



A grilagem e os grilos

Ao relatar o combate à grilagem de terras no seu estado, a desembargadora Marinildes Costeira de Mendonça Lima, presidente do Tribunal de Justiça do Amazonas, fez referência a Monteiro Lobato, que escreveu sobre a grilagem de terras no livro *A onda verde e o presidente negro*. Veja o excelente texto *O grilo* daquele que é um dos maiores nomes da literatura brasileira.

O grilo

Monteiro Lobato



Insistente nas palestras como certas moscas em dia de calor, é, nas regiões do Noroeste, a palavra "grilo". "Grilo" e seus derivados, "grileiro", "engrilar", em acepção muito diversa da que devem ter entre os nipônicos, onde grileiros engrilam grilos de verdade em gaiolinhas, como fazemos aqui com o sabiá, o canário, o pintasilgo e mais passarinhos tolos que morrem pela garganta.

Em certas zonas chega a ser obsessão. Todo mundo fala em terras griladas e comenta feitos de grileiros famosos.

E agora que o grilo penetrou na arte, e vai perpetuar-se em mármore e bronze no monumento da Independência, (1) vem a talho de foice um apanhado geral sobre a conspícua instituição - viveiro onde se fermenta a aristocracia dinheirosa de amanhã.

As velhas fidalguias da Europa entroncam no banditismo dos cruzados. Ter na linhagem um facínora encoscado de ferro, que saqueou, queimou, violou, matou à larga no Oriente, é o maior padrão de glória de um marquês

de França. Ter entre os avós um grileiro de hoje vai ser o orgulho supremo dos nossos milionários futuros. Matarás, rou-barás, são os mandamentos de alto bordo do decálogo humano, eternos e irredutíveis, que a ingênua lei de Moisés tentou inverter, antepondo-lhes um inócuo "não".

Grilo é uma propriedade territorial legalizada por meio de um título falso; grileiro é o advogado ou "águia" qualquer manipulador de grilos; terras "grilentas" ou "engriladas", as que têm maromba de alquimia forense no título.

Como o grilo proliferou na Noroeste mais do que o permite o coeficiente tolerável da patota humana, as conversas ressentem-se ali de muita insistência no assunto.

- Vou comprar terras do grilo do

doutor Honestino dos Anjos.

- Não caia nessa! O Honestino é um grileiro sujo. Qualquer dia escangalham-lhe com a patota. Grilo de primeira, que dá gosto, é o do Pizarro! Esse, sim...

Porque há grilos geniais, obra de verdadeiros Cagliostros encarnados nos bacharéis do "venerando mosteiro"; e os há ineptos, mancos, fabricados aí por meros "curiosos" da trampolinagem, sem dedo para a coisa. Aqueles gozam de toda a consideração social devida aos mestres de vistas largas, ao passo que estes o povo os cobre de irrisão.

- Ali vai o senador Pizarro, um grileiro macota!

- E que me diz do Dr. Cunha?

- Um sujo. Borrou-se com aquele grilinho indecente da Pedra Azul e anda agora a tentar outro mais inepto ainda. É um crime deixar a polícia soltos pelas ruas tipos dessa ordem...

- Não tem a pinta! . . .

- É isso.

O grileiro é um alquimista. Envelhece papéis, ressuscita selos do Império, inventa guias de impostos, promove

genealogias, dá como sabendo escrever velhos urumbecas que morreram analfabetos, embaça juizes, suborna escritôes - e, novo Jeová, tira a terra do nada. Seu laboratório lembra as espeluncas dos Faustos medievais; mais prático, porém, não procura ali a pedra filosofal ou o elixir da longa vida. Fausto virou rábula: manipula a propriedade.

Envelhecer um título falso, "enverdadeirá-lo", é toda uma ciência. Mas conseguem-no. Dão-lhe a cor, o tom, o cheiro da velhice, fazem-no muitas vezes mais autêntico do que os reais. Expõem-no ao fumeiro, a tal distância da fumaça conforme o grau de ancianidade requerido, e conseguem assim a gama dos amarelidos, segredo até aqui do Tempo.

a destamar a marosca, pudesse levantar a perdiz. Por mais que virasse e revirasse o papel, e analisasse a letra, e co-tejasse os dizeres, e cheirasse, e apal-passe, não atinava com o calcanhar de Aquiles. Já com dor de cabeça ia pôr de parte o grilo, quando Apolo intervêm. Um raio de sol entra pela janela e dá de chapa contra o título. Àquela súbita e intensa iluminação o perito pôde vislumbrar as letras d'água com que a fábrica marcara o papel. Lá estava a estrela da República naquele documento do século dezessete...

Ao trabalhinho de laboratório aliam-se ao ar livre os atos anexos e complementares - violências, suborno, incêndio de cartórios, sumiço de autos, etc.

Porque o grilo é proteiforme e para completar-se sobe até a ótica,

gráficas se fazem mister à patota.

Um grileiro está na posse do nome de um rio que a natureza esqueceu de criar; se ele consegue localizar esse rio no mapa, o grilo sairá de primeiríssima. E lá vai ele, com o rio às costas, em procura de colocação...

A outro fazia grande conta uma cachoeira em certo ponto das divisas. O homem não pestaneja: constrói a cachoeira. Os contrários protestam.

Há intervenção judiciária. Na vistoria chamam para perito o morador mais antigo das redondezas. O caboclo chega, defronta-se com a cachoeira fantástica e abre a boca. Há cinqüenta anos que vive ali, conhece a zona como a palma de sua mão - como é que nunca viu aquele "poder d'água", barulhento e atravancador? Mas desconfia - e entrando na água desfaz



Enquanto o papel se defuma, fazem-lhe aspersiones sábias, que lhes dêem a rugosidade peculiar às celulosos d'antanho.

Finalmente, para impregná-lo do cheirinho, do bouquet dos decênios, passeiam-no a cavalo, metido entre o baixeiro e a carona...

E mais coisas fazem que os leigos não pescam e constituem o segredo do "ponto de bala".

Mas tudo isso às vezes é pouco. Veste o lobo a pele da velhice e fica com o rabo da mocidade de fora...

Conta-se de um grilo superiormente engenhado que faliu por artes de um raio de sol. O documento engrilado era perfeito, sem o mínimo cochilo por onde o advogado contrário, preposto

subornando até os teodolitos dos engenheiros.

Que prodígios não opera neste campo! O primeiro é substituir a corrente, o podômetro, o teodolito, a trigonometria e o mais por um instrumento só, de alta engenhosidade: o olhómetro.

Só o olhómetro merece fé aos grileiros, esse aparelho maravilhoso, de criação nossa, e já muito usado pelos governos em estudos estatísticos.

Por intermédio do olhómetro mudam-se os cursos dos rios, passa-se um afluente da margem esquerda para a direita, criam-se cachoeiras em sítios onde o nível é manso, e operam-se quantas mais revoluções geo-

com dois pontapés a cachoeira de mentira, que lá rola, rio abaixo, transformada em tranqueira de galhaça e cipós... Era uma cachoeira grilo...

O grilo come nas terras apossadas pelos caboclos mal apetrechados contra os percevejos da lei, tanto quanto nas terras devolutas, as quais, engriladas a Norte, Sul, Leste e Oeste, estão se derretendo como torrão de açúcar n' água.

Calcula uma autoridade no assunto em três milhões de alqueires a área das terras griladas na Noroeste. E esses milhões caminham para quatro, visto como agora a indústria do grilo passou a interessar os altos paredros da política, verdadeiras piranhas em matéria de voracidade.

Não há exagero no cálculo de três milhões, sabendo-se que há grilos de 200, 300 e 400 mil alqueires – territórios equivalentes à metade da Bélgica, quase à Saxônia, e tamanhos como antigos ducados principados alemães!...

Verdade seja que estes grilos são os grilos-mães, os canhões 420 da espécie.

Um existe de 480 mil alqueires - o rei dos grilos - notável não só pelo tamanho como pela perfeição da sua gênese.

É o grilo recorde, e merece publicidade para lição dos que querem enriquecer depressa mas andam por aí a malbaratar o engenho com patotinhas vagabundas.

Na posse de um título autêntico que lhe dava domínio sobre três mil alqueires, um dos nossos águias resolve tomá-lo como base para um grilo.

sa nenhuma, de acordo com a mais louvável das praxes, porque é preciso ter confiança no escrivão, que diabo! E destarte o grileiro entrou na posse duns autos tão autênticos perante a lei quanto os originais.

Intervalo de quinze minutos.

Um advogado surge no cartório e pede vista dos autos originais. Obtem-na, passa recibo e leva para casa o calhamaço.

Terceiro quadro: dias depois o grileiro denuncia esse advogado como tendo perdido o papelório. O juiz se assanha e intima o advogado a entregá-lo sob as penas da lei: prisão ou reconstrução dos autos perdidos. O advogado, consternadíssimo, alega que de fato os perdeu, - e segue para o xadrez como um verdadeiro mártir

de terra em vez dos miseráveis três mil primitivos.

É ou não um rasgo yankee, merecedor dum filme? Não se conhecem os nossos progressos lá fora. Não imaginam o galope do nosso cavalo.

Galope tão grande que já se reflete na língua. Todos os dias o povo surge com palavras novas que dão medida à evolução da esperteza. Para batismo destes “looping-the-loop” da aviação forense só entre os bichos que voam encontra o povo analogias competentes: águias, grilo, aguismo.

Mas não basta. Há necessidade de formas novas, combinações estapafúrdias, conúbios de rapinagem de alta envergadura com ruminantes de pé ultra-ligeiro. Só estas cabriolas vocabulares têm força expressiva no caso.



Estuda bem o caso e um dia requer cópia dos autos onde vinha a partilha da gleba em questão, delimitada de um lado nestes termos “... e daí em linha reta de duas léguas, até encontrar o rio tal”.

Ao chegar neste ponto, o escrevente do cartório, que tirava a cópia, sofre uma alucinação ótica e escreve “vinte e duas léguas” onde estavam “duas”. Mesmo fora das bebedeiras é comum esta visão dupla das coisas, que há de ter em medicina um nome grego. Concluída a cópia, vai ela ao juiz para os sacramentos. Juiz, promotor e coletor subscrevem-na, depois de lançados o “conferido e concertado” do estilo. Mas nenhum deles realmente conferiu nem concertou coi-

da urucubaca. E lá, entre grades, antes de meditar Silvío Pelico e Dostoi-evsky, sente na cabeça o famoso estalo de Arquimedes:

- Eureka!...

Lembra-se que em mãos de um amigo existe cópia conferida e concertada, e compromete-se a dá-la em troca do original que o saci (evidentemente o saci! . . .) lhe furtara da gaveta.

Quarto ato: deferimento do juiz, soltura do advogado preso e solene entrada em cartório do grilo triunfante, com as 22 léguas em vez de apenas 2. Cai o pano. Reacendem-se as luzes e o grileiro de gênio entra na posse de 400 e tantos mil alqueires

Ouvimos uma vez, em roda onde se comentavam estes tremendos malabarismos, cair em crise de entusiasmo um dos ouvintes; piscou, fiscou os olhos e improvisou este soberbo jato de impressionismo zoológico, única forma capaz de dizer toda a imensidade da sua admiração:

- Que cabras águias! ■

(1) Alusão ao projeto do escultor Ximenes, que venceu no concurso para o monumento e que Monteiro Lobato muito combateu em “Idéias de Jéca Tatú.”

(Monteiro Lobato: A onda verde. In: Obras completas de Monteiro Lobato, Vol. 5, Editora Brasiliense, 1948.)

IRIB participa da regulamentação da lei 10.267/2001

Acompanhe aqui o resultado das últimas reuniões do grupo de trabalho, GT-CNIR, com a participação do Irib e do Incra, sobre a lei 10.267/2001 e o decreto 4.449/2002. Conheça os atos normativos do Incra e as propostas do Irib.

Em reunião realizada no dia 26 de novembro de 2002, na sede do Incra, em Brasília, o Irib foi oficialmente informado da publicação dos atos normativos que regulamentam a lei 10.267/2001 e o decreto federal 4.449, de 30 de outubro de 2002 (veja o quadro).

Por sugestão do Irib, alguns ajustes serão feitos para aplicação da lei e de seu decreto regulamentador.

O Irib apontou pequena incorreção na redação do artigo 10 do decreto 4.449/2002, cuja exegese estrita permitiria uma interpretação limitativa do alcance do escalonamento dos prazos, não alcançando os casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais, previstos no parágrafo 3º do artigo 176 da lei 6.015/73. Pela redação defeituosa, os prazos se contariam unicamente "em qualquer situação de transferência", na forma do artigo 9º.

Na verdade, o disposto no §4º do artigo 176 da lei 6.015/73 trazia, sabiamente, a previsão de prazo para cumprimento da própria lei. Daí a figurar no decreto regulamentador foi um passo. Unicamente se trasladou a oração explicativa, que acabou por limitar o escalonamento,

apanhando exclusivamente as hipóteses em que se dê "qualquer situação de transferência de imóvel rural", ficando de fora, indevidamente, as de desmembramento, parcelamento ou remembramento.

Mas o conjunto normativo sinaliza uma possibilidade de regulamentação, pelo próprio Incra, de escalonamento para os casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento. Em primeiro lugar, o §3º do art. 176 da lei 6.015, de 1973 faz referência à precisão posicional a ser fixada pelo Incra. Outros aspectos técnicos são dependentes dessa definição. A completa regulamentação cabe exclusivamente ao Incra. O próprio artigo 9º do decreto prevê um *manual técnico* para a realização dos levantamentos georreferenciados. Além disso, o §1º do citado artigo 9º prevê a atuação direta do Incra na certificação de que a poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhuma outra constante de seu cadastro georreferenciado e que o memorial atende às exigências técnicas, "conforme ato normativo próprio". Logicamente que o disposto se aplica às hipóteses de desmembramento, etc., dependendo, como não poderia deixar

de ser, de "ato normativo próprio".

Desse modo, ainda que o artigo 10 tenha deixado escapar os casos de desmembramento, etc., pela inteligência sistemática do decreto e da própria lei, chega-se à conclusão de que os prazos concedidos pelo decreto 4.449/2002 se estendem a todas as hipóteses versadas no decreto, especialmente porque se trata de adequar a infra-estrutura necessária para a mudança profunda que a lei e seu decreto sinalizam.

Em síntese, os prazos previstos no artigo 10 do decreto 4.449/2002 abrangem todas as hipóteses previstas na lei 10.227/2002, isto é, em qualquer situação de transferência de imóvel rural, bem como de desmembramento, parcelamento ou remembramento.

De qualquer maneira, o Irib incumbiu-se de realizar um estudo completo dos atos normativos, oferecendo o resultado ao grupo de trabalho, GT-CNIR, para acompanhamento das complexas transformações que a lei e seu decreto regulamentador promoverão na questão fundiária.

Participaram da reunião: o presidente e o vice-presidente do Irib, Sérgio Jacomino e Helvécio Duia Castello; Eduardo Henrique Freire, Coordenador do GT; membros da Secretaria da Fa-

zenda e da Procuradoria do Incra.

Recebimento de críticas e sugestões

Os boletins eletrônicos (BE573, e BE574, de 26-11-2002) convidaram os registradores e notários a analisar os temas tratados e a sugerir alterações, para serem encaminhadas ao GT-CNIR do Incra, do qual o Irib e Anoreg-BR fazem parte.

O BE579, de 30 de novembro, mais uma vez convidou registradores e notários ao debate sobre os atos normativos baixados pelo Incra. As sugestões deveriam buscar: a harmonia desses atos com a lei 10.267/2001, o decreto 4.449/2002 e o sistema notarial e registral brasileiro; o aperfeiçoamento do roteiro para intercâmbio de informações entre o Incra e os serviços de registro de imóveis; matéria eventualmente não disciplinada; problemas concretos enfrentados pelos registradores e notários para cumprimento dos atos normativos.

A contribuição dos registradores

Reproduzimos, em síntese, algumas contribuições recebidas.

Retificação de registro. Esse é o ponto frágil da lei 10.267/2001 e de seu decreto regulamentador. Estamos aguardando a definição dos tribunais dos estados. Em São Paulo haverá, seguramente, disciplina normativa.

Planta. Entende o registrador paulista que ela é indispensável para o esclarecimento da situação e configuração do imóvel. Sugere que a planta acompanhe os documentos apresentados a registro, além do memorial e levantamento georreferenciado.

Não mudou muita coisa em relação à portaria 21, de 08/02/2002

(www.trib.org.br/notas_noti/boletimel438a.asp). O registrador predial e o notário não estariam habilitados para assumir as atribuições e responsabilidades ali elencadas.

Com a informatização deve-se pensar em um sistema mais prático de troca de informações. Um bom exemplo, embora não exclusivamente para troca de informações, é o programa de emissão da DOI, criado pela Receita Federal.

A cópia da matrícula já é uma certidão de inteiro teor, onde constam todos os atos ocorridos com relação ao imóvel.

Propostas do Irib

Conheça algumas propostas do Irib ao Incra.

1. Baixar portaria (Incra) para definir que as hipóteses de desmembramento, parcelamento e remembramento (§3º, art. 176, lei 6.015/73) se enquadram no cronograma do artigo 10 do decreto 4.449/2002.

2. Baixar portaria (Incra) para definir que as informações, que deverão ser encaminhadas pelos serviços registrares (portaria 955, de 13 de novembro de 2002), deverão ser enviadas no prazo delimitado no artigo 10 do decreto 4.449/2002.

3. Esclarecer aparente discrepância verificada entre o artigo 5º da instrução normativa nº 8, de 13 de novembro de 2002, e o roteiro instituído pela portaria 955, de 13 de novembro, no que concerne ao local de entrega das declarações.

4. Recomendar que se baixe portaria do Incra para estabelecer a forma procedimental para a certificação prevista no artigo 9º, §1º (caberá ao Incra certificar que a poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhuma outra constante de seu ca-

dstro georreferenciado e que o memorial atende às exigências técnicas, conforme ato normativo próprio).

5. Retificar a portaria 955/2002, para contemplar a atuação do notário (item 3.2) na recepção do memorial georreferenciado e na consolidação da nova descrição na lavratura do ato.

6. Precisar, com linguagem técnica adequada, a expressão "retificação de área" prevista no item da portaria 955/2002, substituindo-a por "retificação de registro", já que aquela se hierarquiza nesta.

7. Precisar, com linguagem técnica adequada, a expressão "modificação nas respectivas matrículas imobiliárias" (item 3) por "modificação nos respectivos registros", uma vez que algumas averbações poderão ser feitas em antigos livros do registro (art. 295 da LRP).

8. Deverá ser melhorada a redação do item 3.4 da portaria 955/2002, para que seja encaminhada unicamente a certidão expedida na forma do artigo 19, §1º, da LRP (certidão expedida por meio reprográfico).

9. Verificar a republicação da instrução normativa 9/2002 e portaria 954, por terem sido publicadas com erros evidentes.

10. Os memoriais deverão ser acompanhados de plantas.

11. Será proposta a alteração das regras do preenchimento da DOI, conjugando informações para ambas instituições, em ato normativo conjunto.

12. O Irib deverá elaborar roteiro para cumprimento desse conjunto normativo, portanto é necessário que o Incra disponibilize informações, especialmente a respeito de suas agências autorizadas ao recebimento das informações. ■

Lei nº 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.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º O art. 22 da Lei nº 4.947, de 6 de abril de 1966, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 22.

.....

§ 3º A apresentação do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR, exigida no *caput* deste artigo e nos §§ 1º e 2º, far-se-á, sempre, acompanhada da prova de quitação do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR, correspondente aos últimos cinco exercícios, ressalvados os casos de inexigibilidade e dispensa previstos no art. 20 da Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996.

§ 4º Dos títulos de domínio destacados do patrimônio público constará obrigatoriamente o número de inscrição do CCIR, nos termos da regulamentação desta Lei.

§ 5º Nos casos de usucapião, o juiz intimará o Incra do teor da sentença, para fins de cadastramento do imóvel rural.

§ 6º Além dos requisitos previstos no art. 134 do Código Civil e na Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985, os serviços notariais são obrigados a mencionar nas escrituras os seguintes dados do CCIR:

I – código do imóvel;

II – nome do detentor;

III – nacionalidade do detentor;

IV – denominação do imóvel;

V – localização do imóvel.

§ 7º Os serviços de registro de imóveis ficam obrigados a encaminhar ao Incra, mensalmente, as modificações ocorridas nas matrículas imobiliárias decorrentes de mudanças de titularidade, parcelamento, desmembramento, loteamento, remembramento, retificação de área, reserva legal e particular do patrimônio natural e outras limitações e restrições de caráter ambiental, envolvendo os imóveis rurais, inclusive os destacados do patrimônio público.

§ 8º O Incra encaminhará, mensalmente, aos serviços de registro de imóveis, os códigos dos imóveis rurais de que trata o § 7º, para serem averbados de ofício, nas respectivas matrículas.”(NR)

Art. 2º Os arts. 1º, 2º e 8º da Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, passam a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 1º

§ 1º As revisões gerais de cadastros de imóveis a que se refere o § 4º do art. 46 da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, serão realizadas em todo o País nos prazos fixados em ato do Poder Executivo, para fins de recadastramento e de aprimoramento do Sistema de Tributação da Terra –

STT e do Sistema Nacional de Cadastro Rural – SNCR.

§ 2º Fica criado o Cadastro Nacional de Imóveis Rurais - CNIR, que terá base comum de informações, gerenciada conjuntamente pelo Incra e pela Secretaria da Receita Federal, produzida e compartilhada pelas diversas instituições públicas federais e estaduais produtoras e usuárias de informações sobre o meio rural brasileiro.

§ 3º A base comum do CNIR adotará código único, a ser estabelecido em ato conjunto do Incra e da Secretaria da Receita Federal, para os imóveis rurais cadastrados de forma a permitir sua identificação e o compartilhamento das informações entre as instituições participantes.

§ 4º Integrarão o CNIR as bases próprias de informações produzidas e gerenciadas pelas instituições participantes, constituídas por dados específicos de seus interesses, que poderão por elas ser compartilhados, respeitadas as normas regulamentadoras de cada entidade.”(NR)

“Art. 2º

.....

§ 3º Ficam também obrigados todos os proprietários, os titulares de domínio útil ou os possuidores a qualquer título a atualizar a declaração de cadastro sempre que houver alteração nos imóveis rurais, em relação à área

ou à titularidade, bem como nos casos de preservação, conservação e proteção de recursos naturais.”

“Art. 8º

.....

§ 3º São considerados nulos e de nenhum efeito quaisquer atos que infrinjam o disposto neste artigo não podendo os serviços notariais lavrar escrituras dessas áreas, nem ser tais atos registrados nos Registros de Imóveis, sob pena de responsabilidade administrativa, civil e criminal de seus titulares ou prepostos.

.....”(NR)

Art. 3º Os arts. 169, 176, 225 e 246 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passam a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 169.

.....

II – os registros relativos a imóveis situados em comarcas ou circunscrições limítrofes, que serão feitos em todas elas, devendo os Registros de Imóveis fazer constar dos registros tal ocorrência.

.....”(NR)

“Art. 176.

§ 1º

.....

II -

.....

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

a - se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área;

b - se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver.

.....

§ 3º Nos casos de desmembramento, parcelamento ou remembramen-

to 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.”(NR)

“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.”(NR)

“Art. 246.

§ 1º As averbações a que se referem os itens 4 e 5 do inciso II do art. 167 serão as feitas a requerimento dos interessados, com firma reconhecida, instruído com documento dos interessados, com firma reconhecida, instruído com documento comprobatório for-

necido pela autoridade competente. A alteração do nome só poderá ser averbada quando devidamente comprovada por certidão do Registro Civil.

§ 2º Tratando-se de terra indígena com demarcação homologada, a União promoverá o registro da área em seu nome.

§ 3º Constatada, durante o processo demarcatório, a existência de domínio privado nos limites da terra indígena, a União requererá ao Oficial de Registro a averbação, na respectiva matrícula, dessa circunstância.

§ 4º As providências a que se referem os §§ 2º e 3º deste artigo deverão ser efetivadas pelo cartório, no prazo de trinta dias, contado a partir do recebimento da solicitação de registro e averbação, sob pena de aplicação de multa diária no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais), sem prejuízo da responsabilidade civil e penal do Oficial de Registro.”(NR)

Art. 4º A Lei nº 6.739, de 5 de dezembro de 1979, passa a vigorar acrescida dos seguintes arts. 8ºA, 8ºB e 8ºC:

“Art. 8º-A A União, o Estado, o Distrito Federal ou o Município prejudicado poderá promover, via administrativa, a retificação da matrícula, do registro ou da averbação feita em desacordo com o art. 225 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, quando a alteração da área ou dos limites do imóvel importar em transferência de terras públicas.

§ 1º O Oficial do Registro de Imóveis, no prazo de cinco dias úteis, contado da prenotação do requerimento, procederá à retificação requerida e dela dará ciência ao proprietário, nos cinco dias seguintes à retificação.

§ 2º Recusando-se a efetuar a retificação requerida, o Oficial Registra-

dor suscitará dúvida, obedecidos os procedimentos estabelecidos em lei.

§ 3º Nos processos de interesse da União e de suas autarquias e fundações, a apelação de que trata o art. 202 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, será julgada pelo Tribunal Regional Federal respectivo.

§ 4º A apelação referida no § 3º poderá ser interposta, também, pelo Ministério Público da União.”

“Art. 8º-B Verificado que terras públicas foram objeto de apropriação indevida por quaisquer meios, inclusive decisões judiciais, a União, o Estado, o Distrito Federal ou o Município prejudicado, bem como seus respectivos órgãos ou entidades competentes, poderão, à vista de prova da nulidade identificada, requerer o cancelamento da matrícula e do registro na forma prevista nesta Lei, caso não aplicável o procedimento estabelecido no art. 8º-A.

§ 1º Nos casos de interesse da União e de suas autarquias e fundações, o requerimento será dirigido ao Juiz Federal da Seção Judiciária competente, ao qual incumbirão os atos e procedimentos come-

tidos ao Corregedor-Geral de Justiça.

§ 2º Caso o Corregedor-Geral de Justiça ou o Juiz Federal não considere suficientes os elementos apresentados com o requerimento, poderá, antes de exarar a decisão, promover as notificações previstas nos parágrafos do art. 1º desta Lei, observados os procedimentos neles estabelecidos, dos quais dará ciência ao requerente e ao Ministério Público competente.

§ 3º Caberá apelação da decisão proferida:

I – pelo Corregedor-Geral, ao Tribunal de Justiça;

II – pelo Juiz Federal, ao respectivo Tribunal Regional Federal.

§ 4º Não se aplica o disposto no art. 254 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, a títulos que tiverem matrícula ou registro cancelados na forma deste artigo.”

“Art. 8º-C É de oito anos, contados do trânsito em julgado da decisão, o prazo para ajuizamento de ação rescisória relativa a processos que digam respeito a transferência de terras públicas rurais.”

Art. 5º O art. 16 da Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 16.

§ 3º A Secretaria da Receita Federal, com o apoio do Incra, administrará o CAFIR e colocará as informações nele contidas à disposição daquela Autarquia, para fins de levantamento e pesquisa de dados e de proposição de ações administrativas e judiciais.

§ 4º Às informações a que se refere o § 3º aplica-se o disposto no art. 198 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966.”(NR)

Art. 6º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Brasília, 28 de agosto de 2001; 180ª da Independência e 113ª da República.

FERNANDO HENRIQUE CARDOSO
Raul Belens Jungmann Pinto

Este texto não substitui o publicado no D.O.U. de 29-8-2001

(Texto disponível no site www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/LEIS_2001/L10267.htm (NE))

Decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002.

Regulamenta a Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001, que 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; e 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, no uso da atribuição que lhe confere o art. 84, inciso IV, da Constituição, e tendo em vista o disposto na Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001,

DECRETA:

Art. 1º A apresentação do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR, exigida no art. 22 e nos seus §§ 1º e 2º da Lei nº 4.947, de 6 de abril de 1966, far-se-á sempre acompanhada da prova de quitação

do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR, correspondente aos últimos cinco exercícios, ressalvados os casos de inexigibilidade e dispensa de sua comprovação, previstos no art. 20 da Lei nº

9.393, de 19 de dezembro de 1996, bem como os casos de imunidades, extinção e exclusão do crédito tributário.

Art. 2º Dos títulos de domínio destacados do patrimônio público constará obrigatoriamente o código do imóvel rural constante do CCIR, expedido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - Incra, relativo à área do patrimônio público cadastrada no Sistema Nacional de Cadastro Rural - SNCR.

§ 1º Quando for o caso de área pública rural destacada de outra maior, o beneficiário do título, no prazo de trinta dias, procederá à atualização cadastral do imóvel perante o Incra.

§ 2º Incumbe ao Incra normatizar os critérios e procedimentos referentes à abertura de cadastros das áreas destacadas a qualquer título do patrimônio público fundiário, ficando obrigado a abrir de ofício cadastros individualizados para as áreas que por sua iniciativa fizer destacar, incumbindo aos demais órgãos públicos promoverem perante o Incra os cadastros individualizados das áreas destacadas de terras sob sua administração.

Art. 3º Nos casos de usucapião de imóvel rural, após o trânsito em julgado da sentença declaratória, o juiz intimarà o Incra de seu teor, para fins de cadastramento.

§ 1º Para dar maior celeridade ao cadastramento do imóvel rural, poderá constar no mandado de intimação a identificação do imóvel na forma do § 3º do art. 225 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e o endereço completo do usucapiente.

§ 2º Recebendo a intimação, o Incra convocará o usucapiente para pro-

ceder às atualizações cadastrais necessárias.

Art. 4º Os serviços de registros de imóveis ficam obrigados a comunicar mensalmente ao Incra as modificações ocorridas nas matrículas, decorrentes de mudanças de titularidade, parcelamento, desmembramento, loteamento, unificação de imóveis, retificação de área, reserva legal e particular do patrimônio natural, bem como outras limitações e restrições de caráter dominial e ambiental, para fins de atualização cadastral.

§ 1º O informe das alterações de que trata o caput deste artigo deverá ser encaminhado ao Incra, até o trigésimo dia do mês subsequente à modificação ocorrida, pela forma que vier a ser estabelecida em ato normativo por ele expedido.

§ 2º Acompanhará o informe de que trata o § 1º certidão da matrícula atualizada, abrangendo as modificações mencionadas neste artigo.

Art. 5º O Incra comunicará, mensalmente, por escrito, aos serviços de registros de imóveis os códigos dos imóveis rurais decorrentes de mudança de titularidade, parcelamento, desmembramento, loteamento e unificação, na forma prevista no § 1º do art. 4º.

Parágrafo único. Os serviços de registro de imóveis efetuarão na matrícula respectiva, de ofício, a averbação do novo código do imóvel fornecido pelo Incra.

Art. 6º As obrigações constantes dos arts. 4º e 5º deste Decreto aplicam-se, inclusive, aos imóveis rurais destacados do patrimônio público.

Art. 7º Os critérios técnicos para implementação, gerenciamento e ali-

mentação do Cadastro Nacional de Imóveis Rurais - CNIR serão fixados em ato normativo conjunto do Incra e da Secretaria da Receita Federal.

§ 1º A base mínima de dados comum do CNIR contemplará as informações de natureza estrutural que vierem a ser fixadas no ato normativo referido no caput e as de interesse substancial das instituições dele gerenciadoras, bem como os dados informativos do § 6º do art. 22 da Lei nº 4.947, de 1966.

§ 2º São informações de natureza estrutural obrigatórias as relativas aos dados sobre identificação, localização, dimensão, titularidade e situação jurídica do imóvel, independentemente de estarem ou não acompanhadas de associações gráficas.

§ 3º Além do Incra e da Secretaria da Receita Federal, todos os demais órgãos da Administração Pública Federal serão obrigatoriamente produtores, alimentadores e usuários da base de informações do CNIR.

§ 4º As instituições gerenciadoras do CNIR poderão firmar convênios específicos para o estabelecimento de interatividade dele com as bases de dados das Administrações Públicas dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios.

§ 5º As instituições gerenciadoras do CNIR deverão convidar e incentivar a participação de entidades da sociedade civil detentoras de bases de dados cadastrais correlatos, para interagirem com o esforço de alimentação e gerenciamento do CNIR.

§ 6º O código único do CNIR será o código que o Incra houver atribuído ao imóvel no CCIR, e deverá ser mencionado nos atos notariais e registra-

de que tratam os §§ 6º e 7º do art. 22 da Lei nº 4.947, de 1966, e a alínea "a" do item 3 do art. 176 da Lei nº 6.015, de 1973.

§ 7º O ato normativo conjunto previsto no *caput* estabelecerá as normas para compartilhamento e sistema de senhas e níveis de acesso às informações constantes do CNIR, de modo a não restringir o acesso das entidades componentes da rede de interação desse Cadastro aos informes de natureza pública irrestrita, sem, contudo, permitir acesso indiscriminado a dados de natureza sigilosa, privilegiada, de divulgação expressa ou implicitamente vedada em lei, ou potencialmente vulneradores do direito à privacidade.

Art. 8º Os custos financeiros de que tratam o § 3º do art. 176 e o § 3º do art. 225 da Lei nº 6.015, de 1973, compreendem os serviços técnicos necessários à identificação do imóvel, garantida a isenção ao proprietário de imóvel rural cujo somatório das áreas não exceda a quatro módulos fiscais.

§ 1º A isenção de que trata este artigo abrange a identificação do imóvel rural, nos casos de transmissão de domínio da área total cujo somatório não exceda a quatro módulos fiscais, na forma e nos prazos previstos no art. 10.

§ 2º O Incra proporcionará os meios necessários para a identificação do imóvel rural, devendo o ato normativo conjunto de que trata o art. 7º deste Decreto estabelecer os critérios técnicos e procedimentos para a execução da medição dos imóveis para fim de registro imobiliário, podendo, inclusive, firmar convênio com os Estados e o Distrito Federal, propiciando

a interveniência dos respectivos órgãos de terra.

§ 3º Para beneficiar-se da isenção prevista neste artigo, o proprietário declarará ao órgão responsável pelo levantamento que preenche os requisitos do *caput* deste artigo, de acordo com as regras a serem estabelecidas em ato normativo do Incra.

§ 4º A isenção prevista neste Decreto não obsta que o interessado promova, a suas expensas, a medição de sua propriedade, desde que atenda aos requisitos técnicos fixados no art. 9º.

Art. 9º A identificação do imóvel rural, na forma do § 3º do art. 176 e do § 3º do art. 225 da Lei nº 6.015, de 1973, será obtida a partir de memorial descritivo elaborado, executado e assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geo-désico Brasileiro, e com precisão posicional a ser estabelecida em ato normativo, inclusive em manual técnico, expedido pelo Incra.

§ 1º Caberá ao Incra certificar que a poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhuma outra constante de seu cadastro georreferenciado e que o memorial atende às exigências técnicas, conforme ato normativo próprio.

§ 2º A certificação do memorial descritivo pelo Incra não implicará reconhecimento do domínio ou a exatidão dos limites e confrontações indicados pelo proprietário.

§ 3º Para os fins e efeitos do § 2º do art. 225 da Lei nº 6.015, de 1973, a primeira apresentação do memorial descritivo segundo os ditames do § 3º do art. 176 e do § 3º do art. 225 da mesma Lei, e nos termos deste Decreto, respeitadas as divisas do imóvel e os direitos de terceiros confrontantes, não caracterizará irregularidade impeditiva de novo registro, devendo, no entanto, os subseqüentes estar rigorosamente de acordo com o referido § 2º, sob pena de incorrer em irregularidade sempre que a caracterização do imóvel não for coincidente com a constante do primeiro registro de memorial georreferenciado, excetuadas as hipóteses de alterações expressamente previstas em lei.

§ 4º Visando a finalidade do § 3º, e desde que mantida a descrição das divisas do imóvel e os direitos de terceiros confrontantes, não serão opostas ao memorial georreferenciado as discrepâncias de área que não excederem os limites preceituados na legislação vigente.

§ 5º O memorial descritivo, que de qualquer modo possa alterar o registro, será averbado no serviço de registro de imóveis competente mediante requerimento do interessado, contendo declaração firmada sob pena de responsabilidade civil e criminal, com firma reconhecida, de que não houve alteração das divisas do imóvel registrado e de que foram respeitados os direitos dos confrontantes, acompanhado da certificação prevista no § 1º deste artigo, do CCIR e da prova de quitação do ITR dos últimos cinco

exercícios, quando for o caso.

§ 6º A documentação prevista no § 5º deverá ser acompanhada de declaração expressa dos confinantes de que os limites divisórios foram respeitados, com suas respectivas firmas reconhecidas.

§ 7º Quando a declaração for manifestada mediante escritura pública, constituir-se-á produção antecipada de prova.

§ 8º Não sendo apresentadas as declarações constantes no § 6º e a certidão prevista no § 1º, o oficial encaminhará a documentação ao juiz de direito competente, para que a retificação seja processada nos termos do art. 213 da Lei nº 6.015, de 1973.

Art. 10. A identificação da área do imóvel rural, prevista nos §§ 3º e 4º do art. 176 da Lei nº 6.015, de 1973, será exigida, em qualquer situação de transferência, na forma do art. 9º, somente após transcorridos os seguintes prazos, contados a partir da publicação deste Decreto:

I - noventa dias, para os imóveis com área de cinco mil hectares, ou superior;

II - um ano, para os imóveis com área de mil a menos de cinco mil hectares;

III - dois anos, para os imóveis com área de quinhentos a menos de mil hectares; e

IV - três anos, para os imóveis com área inferior a quinhentos hectares.

§ 1º Quando se tratar da primeira apresentação do memorial descritivo, aplicar-se-ão as disposições contidas no § 4º do art. 9º.

§ 2º Após os prazos assinalados nos incisos I a IV, fica defeso ao oficial

do registro de imóveis a prática de quaisquer atos registrais envolvendo as áreas rurais de que tratam aqueles incisos, até que seja feita a identificação do imóvel na forma prevista neste Decreto.

Art. 11. A retificação administrativa de matrícula, registro ou averbação, prevista no art. 8º-A da Lei nº 6.739, de 5 de dezembro de 1979, será adotada para as hipóteses em que a alteração de área ou limites promovida pelo ato registral venha a instrumentalizar indevida transferência de terras públicas, e objetivará apenas a reversão do registro aos limites ou área anteriores, seguindo-se preferencialmente o procedimento previsto nos parágrafos do art. 8º-A, mediante requerimento direto ao oficial do serviço registral da comarca de localização do imóvel, mas não suprime as competências de ofício e por provocação, que os arts. 1º e 5º da Lei nº 6.739, de 1979, fixam para o Corregedor-Geral da Justiça do Estado de localização do imóvel.

Art. 12. O pedido de cancelamento administrativo da matrícula e do registro, previsto no art. 8º-B da Lei nº 6.739, de 1979, não suprime as competências de ofício e por provocação que os arts 1º e 5º da mesma Lei fixam para o Corregedor-Geral da Justiça do Estado de localização do imóvel, e será adotado para as hipóteses em que não seja possível o requerimento de que cuida o art. 8º-A da mesma Lei.

Art. 13. Nos casos de interesse da União e de suas autarquias e fundações, será competente para examinar

o pedido de cancelamento de que cuida a Lei nº 6.739, de 1979, o juiz federal da seção judiciária a que as leis processuais incumbirem o processamento e julgamento da causa.

Art. 14. O registro retificado ou cancelado na forma dos arts 8º-A, 8º-B e 8º-C da Lei nº 6.739, de 1979, não poderá ser realizado novamente, exceto se houver expressa autorização do ente público titular do domínio.

Art. 15. O Incra e a Secretaria da Receita Federal baixarão, conjuntamente, atos administrativos, visando à implantação do CNIR, no prazo de noventa dias a contar da publicação deste Decreto.

Art. 16. Os títulos públicos, particulares e judiciais, relativos a imóveis rurais, lavrados, outorgados ou homologados anteriormente à promulgação da Lei nº 10.267, de 2001, que importem em transferência de domínio, desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais, e que exijam a identificação da área, poderão ser objeto de registro, acompanhados de memorial descritivo elaborado nos termos deste Decreto.

Art. 17. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Brasília, 30 de outubro de 2002; 181ª da Independência e 114ª da República.

FERNANDO HENRIQUE CARDOSO
Pedro Malan

José Abrão

Este texto não substitui o publicado no D.O.U. de 31-10-2002
(Texto disponível no site
www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/2002/D4449.htm (NE)) ■

Instrução Normativa nº 8 de 13 de novembro de 2002

Aprova os procedimentos para atualização cadastral e os novos formulários de coleta do Sistema Nacional de Cadastro Rural.

Aprova os procedimentos para atualização cadastral e os novos formulários de coleta do Sistema Nacional de Cadastro Rural, instituído pela Lei 5.868, de 12 de dezembro de 1972, regulamentada pelo Decreto 72.106, de 18 de abril de 1973 e alterada pela Lei 10.267, de 28 de agosto de 2001 e em conformidade com o art. 46 da Lei 4.504, de 30 de novembro de 1964.

O presidente do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, no uso das atribuições que lhe confere o art. 18 do Decreto nº 3.509, de 14 de junho de 2000, e art. 22 do Regimento Interno, aprovado pela Portaria/MDA nº 164, de 14 de julho de 2000, resolve:

Capítulo I

Da aprovação dos formulários

Art. 1º Aprovar os formulários de coleta de dados do Sistema Nacional de Cadastro Rural, instituído pela Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, alterada pela Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001, com o objetivo de atualizar os registros cadastrais existentes e aperfeiçoar os métodos e instrumentos de pesquisas, coleta e tratamento de dados e informações rurais.

Capítulo II

Da coleta de dados e dos formulários

Art. 2º A coleta das informações

far-se-á através de formulários, quais sejam: "Declaração para Cadastro de Imóveis Rurais - Dados sobre Estrutura", "Declaração para Cadastro de Imóveis Rurais - Dados sobre Uso e Declaração para Cadastro de Imóveis Rurais - Dados Pessoais e de Relacionamentos", na forma dos modelos anexos I, II e III, que devem ser preenchidos de acordo com as instruções contidas no respectivo Manual de Orientação, bem como integrará também a coleta, a entrega de planta e memorial descritivo, a ser apresentada em conformidade com as normas e padrões técnicos estabelecidos pelo Incra.

Art. 3º A inclusão e a atualização

de dados serão efetuadas por meio dos elementos destinados especificamente para o imóvel rural e às pessoas a ele vinculadas, na forma a seguir descrita:

I - Declaração para Cadastro de Imóveis Rurais - Dados Sobre Estrutura: Utiliza-se para coleta de dados referentes a área, situação jurídica, localização do imóvel rural, entre outros;

II - Declaração para Cadastro de Imóveis Rurais - Dados Sobre Uso: utiliza-se para coleta de dados referentes a situação do uso e a exploração do imóvel rural;

III - Declaração para Cadastro de Imóveis Rurais - Dados Pessoais e de Relacionamentos: utiliza-se para coleta de dados sobre as pessoas físicas ou jurídicas e informações referentes ao relacionamento, por detenção ou uso temporário, das pessoas com o imóvel rural; e

IV - Planta e Memorial Descritivo: utiliza-se para coleta de dados de localização geográfica dos imóveis rurais.

Capítulo III

Da distribuição dos formulários

Art. 4º A coordenação da produção, reprodução e distribuição dos formulários e manuais de orientação caberá à Superintendência Nacional do Desenvolvimento Agrário do Incra, a qual manterá estoque de formulários e manuais de orientação à disposição dos declarantes, no órgão central do Incra, nas Superintendências Regionais e ainda em todas as Prefeituras Municipais por intermédio das Unidades Municipais de Cadastramento - UMC.

Capítulo IV

Dos locais de recepção

Art. 5º A Declaração para Cadastro de Imóveis Rurais - Dados Sobre Estrutura, Declaração para Cadastro de Imóveis Rurais - Dados Sobre Uso e Declaração para Cadastro de Imóveis Rurais - Dados Pessoais e de Relacionamentos, bem como a Planta e Memorial Descritivo, deverão ser apresentadas nas Superintendências Regionais, localizadas nas capitais dos Estados, nas Unidades Avançadas do Incra, ou ainda nas Unidades Municipais de Cadastramento - UMC, localizadas nas Prefeituras Municipais.

Capítulo V

Da comprovação da entrega

Art. 6º A comprovação de entrega far-se-á por meio do formulário Comprovante de Entrega de Declaração para Cadastro de Imóveis Rurais - CE, na forma do modelo anexo IV, a ser preenchido pelo declarante de modo individualizado para cada volume entregue.

Capítulo VI

Disposições gerais

Art. 7º Para efeitos cadastrais é considerado imóvel rural o prédio rústico de área contínua, qualquer que seja a sua localização, que se destine ou possa se destinar à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal ou agroindustrial, na forma do inciso I, art. 4º da Lei 8.629, de 25 de fevereiro de 1993 e suas alterações.

Art. 8º De acordo com a legislação vigente, estão obrigados a prestar

Declaração para Cadastro de Imóveis Rurais - Dados sobre Estrutura, Declaração para Cadastro de Imóveis Rurais - Dados Sobre Uso e Declaração para Cadastro de Imóveis Rurais - Dados Pessoais e de Relacionamentos, todos os proprietários, titulares do domínio útil ou possuidores a qualquer título de imóveis rurais.

Art. 9º Os proprietários, titulares do domínio útil ou possuidores a qualquer título de imóveis rurais com área total igual ou superior a 15 (quinze) Módulos Fiscais, deverão apresentar junto com as respectivas declarações, as plantas e memoriais descritivos das respectivas áreas assinados por profissional habilitado e registrado no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - Crea, acompanhado da devida Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites do imóvel, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, com precisão posicional e demais padrões técnicos estabelecidos pelo Incra.

Art. 10 Ao Superintendente Nacional do Desenvolvimento Agrário, caberá elaborar e assinar os atos administrativos de sua competência, visando atingir os objetivos aqui propostos, bem como dirimir dúvidas e emanar orientações regulamentadoras desta Instrução Especial.

Art. 11 Revogam-se as disposições em contrário, especialmente as Instruções Especiais nº 45/92 e 46/92 e Instrução Normativa nº 15/94.

Sebastião Azevedo

(Diário Oficial nº 222;

Seção 1; 18 de novembro de 2002) ■

Instrução Normativa nº 9 de 13 de novembro de 2002

Define diretrizes básicas da atividade
de fiscalização cadastral de imóveis rurais.

O presidente do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, no uso das atribuições que lhe confere o art. 18 do Decreto nº 3.509, de 14 de junho de 2000, e art. 22 do Regimento Interno, aprovado pela Portaria/MDA nº 164, de 14 de julho de 2000, resolve:

Capítulo I

Da fundamentação legal

Art. 1.º Normatizar a atividade de fiscalização cadastral dos imóveis rurais, no âmbito de atuação de cada Superintendência Regional, tendo como fundamento legal:

I - arts. 43 ao 46 da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964 (Estatuto da Terra);

II - a Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, que cria o Sistema Nacional de Cadastro Rural - SNCR, regulamentada pelos arts. 2º e 5º do Decreto nº 72.106, de 18 de abril de 1973;

III - arts. 1º ao 15 e art. 168 ao 299 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que dispõe sobre os registros públicos;

IV - arts. 1º ao 13 da Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993 e alterações, que regulamenta os dispositivos constitucionais relativos à reforma agrária;

V - art. 23 da Lei nº 8.847, de 28 de janeiro de 1994, que dispõe sobre administração, apuração e cobrança da taxa de serviços cadastrais;

VI - art. 16 da Lei nº 9.393, de 9 de dezembro de 1996, que dispõe sobre a celebração de convênios de cooperação entre a Secretaria da Receita Federal e o Incra;

VII - Lei nº 9.784, de 29 de janeiro de 1999, que regulamenta o processo administrativo no âmbito da Administração Pública Federal;

VIII - Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001, que altera o art. 22 da Lei nº 4.947, de 6 de abril e os arts. 1º, 2º e 8º da Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972;

IX - Decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002, que regulamenta a Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001;

X - art. 15, inciso XI, da Estrutura Regimental do Incra, aprovada pelo Decreto nº 3.509, de 14 de junho de 2000, que dispõe sobre a promoção de fiscalização de imóveis rurais, quanto ao seu uso e exploração agropecuária.

§ 1.º Na forma da Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, conceitua-se imóvel rural o prédio rústico, de área contínua, qualquer que seja a sua

localização, que se destine ou possa se destinar à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal ou agroindustrial.

§ 2º Para os efeitos desta Instrução, considera-se como um único imóvel duas ou mais áreas confinantes, pertencentes à mesma pessoa ou ao mesmo condomínio ou com posse, mesmo na ocorrência das hipóteses abaixo:

I - estar situado total ou parcialmente em um ou mais municípios;

II - estar situado total ou parcialmente em zona rural ou urbana;

III - ter interrupções físicas por cursos d'água, estradas ou outro acidente geográfico, desde que seja mantida a unidade econômica, ativa ou potencial.

Capítulo II

Dos objetivos

Art. 2º. São objetivos da fiscalização cadastral:

I - verificar o cumprimento da função social da propriedade, visando a gerar um estoque de terras passíveis de incorporação às ações de reforma agrária;

II - promover a atualização dos dados cadastrais de imóveis rurais, buscando a fidedignidade das informações declaradas;

III - fornecer dados de orientação para programação dos instrumentos de Política Agrícola e Agrária Governamental;

IV - examinar a legitimidade do domínio e posse dos imóveis rurais.

Capítulo III

Das ações da fiscalização cadastral

Art. 3º. As ações de fiscalização cadastral serão compatibilizadas à legislação agrária, ambiental e de recursos naturais, trabalhista e articuladas às demais políticas públicas pertinentes.

Art. 4º. As ações de fiscalização cadastral também dirão respeito às operações de monitoramento, abrangendo um conjunto de imóveis rurais, segundo critérios próprios estabelecidos por ato do Presidente do Incra.

Parágrafo único: O Superintendente Regional poderá delimitar um conjunto de imóveis rurais dentro de sua área de atuação para monitoramento, sendo necessária a aprovação do ato pelo Presidente do Incra.

Art. 5º. Ressalvadas situações especiais que justifiquem a abertura do processo, não serão considerados prioritários para fiscalização cadastral os imóveis rurais:

I - que tenham sido objeto de levantamento de dados e informações in loco nos últimos dois anos;

II - que tenham sido objeto de levantamento de dados e informações in loco inviabilizados para Projetos de Reforma Agrária;

III - aqueles localizados em regiões que tenham sido atingidas por intempéries ou calamidades que resultaram em frustração de safras ou destruição de pastos nos últimos doze meses,

desde que reconhecida pelo Poder Público;

IV - oficialmente destinados à execução de atividades de pesquisa e experimentação que objetivam o avanço tecnológico da agricultura.

Capítulo IV

Das comunicações processuais

Art. 6º. Nos termos do art. 26 da Lei nº 9.784, de 29 de janeiro de 1999, as comunicações processuais serão feitas por intimação ao proprietário, titular do domínio útil ou possuidor, a qualquer título, para ciência dos atos ou termos do processo, ou para que faça ou deixe de fazer alguma coisa.

Parágrafo único - A intimação poderá ser efetuada:

I - pessoalmente, por ciência no processo;

II - por via postal, com aviso de recebimento - AR;

III - excepcionalmente, por edital.

Art. 7º. Far-se-á a intimação por edital quando ignorado, incerto ou inacessível o lugar em que se encontrar o proprietário, o titular do domínio útil ou o possuidor, a qualquer título.

§ 1º O edital deverá ser afixado em local franqueado ao público nas dependências do Incra da unidade da federação de localização do imóvel.

§ 2º A contagem do prazo será iniciada a partir da data de afixação do edital nas dependências do Incra.

§ 3º Poderá ainda ser solicitada a afixação do edital na Unidade Municipal de Cadastramento -UMC, em sindicatos, associações, prefeitura, entidades de assistência técnica, cooperativas, estabelecimentos comerciais e na página do Incra na Internet.

§ 4º Todas as tentativas promovi-

das no sentido de localizar o proprietário, titulares do domínio útil ou possuidores, a qualquer título, deverão constar de parecer circunstanciado.

§ 5º Após esgotadas todas as tentativas de localização do proprietário, do titular do domínio útil ou do possuidor, a qualquer título, far-se-á a publicação do edital, em jornal de grande circulação no Estado de localização do imóvel rural, por três vezes consecutivas.

Capítulo V

Da documentação comprobatória

Art. 8º. O proprietário, titular do domínio útil ou possuidor, a qualquer título, será comunicado da abertura do processo administrativo de fiscalização cadastral e intimado a fornecer, no prazo de trinta dias, as informações atualizadas por meio de Declaração para Cadastro de Imóveis Rurais, devidamente assinada, exigindo-se a comprovação mediante a apresentação da seguinte documentação:

I - certidão imobiliária original atualizada emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis, contendo todos os dados constantes no Livro das Transcrições das Transmissões - Livro 3, ou no Registro Geral - Livro 2, ou em fichas, quando estas substituírem o Livro 2, informando:

a) as averbações de reserva legal e outras áreas assemelhadas;

b) o domínio do imóvel;

c) a cadeia regular que indique o destaque do patrimônio público para o privado.

II - documentos comprobatórios de posse, ressaltando-se que será exigível também certidão imobiliária que alcance o destaque do patrimônio

publico para o privado, na hipótese de imóvel adquirido por meio de documento passível de registro;

III - documentos comprobatórios da produção;

IV - contratos agrários;

V - documentos que comprovem a utilização de mão-de-obra assalariada - permanente e temporária;

VI - Laudo Técnico elaborado por profissional habilitado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura - CREA, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, que permita aferir o Grau de Utilização da Terra - GUT, e o Grau de Eficiência na Exploração - GEE;

VII - Planta e memorial descritivo, discriminando as áreas de domínio e posse; assinados por profissional habilitado e devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - Crea, acompanhado da devida Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites do imóvel, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, com precisão posicional e demais padrões técnicos estabelecidos no Manual de Orientação para Elaboração da Planta, expedido pelo Incra. A planta do imóvel deverá discriminar, ainda, as áreas de domínio e posse;

VIII - mapa de uso do terra, discriminando as áreas das diversas feições que compõem o imóvel, tais como: reserva legal, preservação permanente, pastagens, culturas temporárias, culturas permanentes e vegetação nativa, cujo somatório será igual a área total do imóvel;

IX - documento de quitação do Imposto sobre a Propriedade Territo-

rial Rural - ITR, acompanhado da respectiva declaração referente ao último exercício ou da declaração do Poder Público que o imóvel está situado em perímetro urbano, informando a lei que define o perímetro urbano do município ou do Distrito Federal;

X - Ato Declaratório Ambiental - ADA, acompanhado do respectivo comprovante de entrega;

XI - projeto de lavra, acompanhado de autorização junto aos órgãos de mineração e do meio ambiente;

XII - demais documentos hábeis e necessários à comprovação das informações prestadas.

§ 1º As comprovações exigidas nos incisos III, IV, V, VI e VIII terão como período de referência os doze meses anteriores ao recebimento da intimação.

§ 2º Somente serão consideradas as produções provenientes de áreas exploradas pelo proprietário, posseiro, parceiros, arrendatários, comodatários ou detentor a qualquer título.

§ 3º O prazo previsto no caput deste artigo poderá ser prorrogado, uma única vez, por quinze dias, mediante requerimento fundamentado, que será acrescido aos trinta dias concedidos anteriormente.

§ 4º No preenchimento da Declaração para Cadastro de Imóveis Rurais - Dados sobre Uso, deverá ser observado os seguintes requisitos:

I - As informações relativas ao uso deverão estar de acordo com o Laudo Técnico;

II - As informações relativas à produção agrícola e pecuária deverão estar de acordo com a documentação comprobatória de produção, obedido o período de referência, ou seja, os doze meses anteriores ao re-

cebimento da intimação.

§ 5º Não serão aceitas as informações declaradas para as quais não haja a apresentação da documentação comprobatória solicitada ou em desacordo com as instruções para comprovação de dados.

Art. 9º. Quando for necessária a complementação de informações ou de documentação comprobatória, deverá o Incra intimar o proprietário, o titular do domínio útil ou possuidor, a qualquer título, para atendimento no prazo de quinze dias.

Parágrafo único - Esgotado o prazo, previsto neste artigo, sem atendimento, deverá o Incra verificar a necessidade e a relevância de suprir de ofício a omissão ou decidir por desconsiderar as informações declaradas referentes ao uso e à produção do imóvel.

Art. 10. Quando não comprovadas as informações relativas ao domínio, o Incra deverá levantar, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis, as certidões imobiliárias visando proceder análise conclusiva da regularidade e legitimidade do domínio do imóvel rural.

Art. 11. Quando constatado pelo Incra que não houve alteração no domínio do imóvel rural, ainda que a intimação não tenha sido atendida nos prazos fixados nesta Instrução, adotar-se-ão os seguintes procedimentos:

I - as informações relativas ao uso, constantes do Sistema Nacional de Cadastro Rural - SNCR, serão desconsideradas de ofício;

II - permanecerá suspensa a emissão do Certificado de Cadastro de Imóveis Rurais - CCIR e mantido o controle da atualização cadastral, caso o detentor não atenda a notificação para apresentação

e comprovação de dados, nos prazos previstos nesta Instrução, as informações concernentes à exploração do imóvel rural; serão glosadas a revelia, suspendendo-se a emissão do Certificado de Cadastro de Imóveis Rurais - CCIR.

Capítulo VI

Da conclusão processual e do recurso administrativo

Art. 12. O proprietário, o titular do domínio útil ou o possuidor, a qualquer título, será notificado do resultado da conclusão do processo administrativo de fiscalização cadastral, sendo-lhe encaminhado, quando for o caso, cópia da Declaração de Cadastro de Imóveis Rurais *ex officio*.

Parágrafo único - Do resultado da conclusão processual, o Na esfera administrativa, proprietário, o titular do domínio útil ou o possuidor, a qualquer título, poderá interpor recurso administrativo de impugnação, detentor terá o prazo de 15 (no prazo de quinze dias, contados a partir do recebimento da comunicação, em primeira instância, à autoridade que proferiu a decisão e, em última instância, ao Conselho de Decisão Intermediária.

Art. 13. Encerrado o processo, dependendo da classificação obtida após a atualização cadastral, observar-se-á as seguintes condições:

I - serão aceitas novas atualizações cadastrais e será liberado o CCIR para os imóveis rurais classificados como produtivo, ressalvados os casos em que o Incra identifique a necessidade de promover atualizações *ex officio*;

II - o CCIR será liberado, mas não serão aceitas atualizações cadastrais por seis meses, sem a devida comprovação, para os imóveis rurais que não

atingirem os índices previstos nos parágrafos 1º e 2º do art. 6º da Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, que o classificaria como produtivo.

Capítulo VII

Das disposições finais

Art. 14. O Incra poderá proceder a qualquer tempo, nos termos da Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, diligências para verificar a fidedignidade das informações prestadas e dos documentos comprobatórios, bem como proceder fiscalização *in loco*, a partir da intimação mencionada nesta Instrução.

Art. 15. A data da intimação, prevista no caput do art. 9º desta Instrução, será também o referencial para aceitação do projeto técnico de exploração de imóvel rural, que poderá torná-lo não passível de desapropriação, nos termos do inciso IV do artigo 7º da Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993.

Art. 16. Os indícios de irregularidades detectados referentes à legislação ambiental, trabalhista, fiscal, de registro público e outros serão comunicados aos órgãos fiscalizados competentes.

Art. 17. O declarante responderá civil, penal e administrativamente por omissão ou falsidade de informação na declaração cadastral.

Parágrafo único - Caracterizada a falsidade de informação, o fato será comunicado à Procuradoria Regional para a adoção das medidas administrativas e judiciais.

Art. 18. As Instruções para Comprovação de Dados e para Elaboração do Laudo Técnico serão aprovadas por Portaria do Presidente do Incra.

Art. 19. Caracterizada a não veracidade das informações constantes do

Laudo Técnico, o Incra comunicará o fato ao respectivo Conselho Regional a que estiver vinculado o profissional responsável por sua elaboração.

Art. 20. Compete ao Superintendente Nacional do Desenvolvimento Agrário expedir atos administrativos dentro de sua competência regimental e editar o Manual de Fiscalização Cadastral, aprovado por ato específico do Conselho Diretor do Incra, visando atingir os objetivos propostos nesta Instrução Normativa.

Parágrafo único - Compete ao Superintendente Regional editar os atos administrativos dentro de sua competência regimental, de forma complementar e em consonância com esta Instrução, objetivando orientar e adequar a fiscalização cadastral às peculiaridades regionais, ouvida a Superintendência Nacional do Desenvolvimento Agrário.

Art. 21. Para efeito desta Instrução, computam-se os prazos, excluindo-se o dia do recebimento da notificação, iniciando-se no primeiro dia útil seguinte e incluindo-se o do vencimento, que será transferido para o primeiro dia útil subsequente, caso coincida com dias em que não haja expediente normal na autarquia.

Art. 22. Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 23. Revogam-se as disposições em contrário, especialmente a Instrução Normativa/ Incra nº 13, de 29 de julho de 1994.

Sebastião Azevedo
Presidente do Conselho
(Diário Oficial nº 222;
Seção 1; 18 de novembro de 2002). ■

Instrução Normativa nº 10 de 18 de novembro de 2002

Estabelece diretrizes para fixação do módulo fiscal de cada município.

Estabelece diretrizes para fixação do Módulo Fiscal de cada Município de que trata o Decreto nº 84.685, de 6 de maio de 1980, bem como os procedimentos para cálculo dos Graus de Utilização da Terra - GUT e de Eficiência na Exploração GEE, observadas as disposições constantes da Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993.

O presidente do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, no uso das atribuições que lhe confere o art. 18 do Decreto nº 3.509, de 14 de junho de 2000, e art. 22 do Regimento Interno, aprovado pela Portaria/MDA nº 164, de 14 de julho de 2000, resolve:

Do módulo fiscal

Art. 1º O Módulo Fiscal expresso em hectares será fixado para cada município de conformidade com os fatores constantes do art. 4º do Decreto nº 84.685, de 06 de maio de 1980.

§ 1º Será considerado predominante o tipo de exploração especificado na alínea "a" do art. 4º do Decreto nº 84.685 de 6 de maio de 1980, que

ocorrer no maior número de imóveis.

§ 2º Para atender ao disposto nas alíneas "b", "c" e "d" do art. 4º do referido Decreto, será utilizado o módulo médio por tipo de exploração constante da Tabela III - Dimensão do Módulo por Categoria e Tipo de Exploração, da Instrução Especial Incri nº 5-A de 6 de junho de 1973, calculado para cada imóvel.

§ 3º A fixação do Módulo Fiscal de cada município levará em conta, ainda, a existência de condições geográficas específicas que limitem o uso permanente e racional da terra, em regiões com:

- a) terras periodicamente alagáveis;
- b) fortes limitações físicas ambientais; e
- c) cobertura de vegetação natural de interesse para a preservação, conservação e proteção ambiental.

Quebra Art. 2º O número de Módulos Fiscais do imóvel rural de que trata o art. 4º da Lei nº 8.629/93, será calculado dividindo-se sua área total pelo módulo fiscal do município de

sua localização, com precisão de centésimos.

Parágrafo Único - No caso de imóvel rural situado em mais de um município, o número de módulos fiscais será calculado com base no Módulo Fiscal estabelecido para o município no qual estiver cadastrado, observados os critérios inerentes ao procedimento cadastral.

Do imóvel rural

Art. 3º Para efeito do disposto no art. 4º da Lei nº 8.629/93, considera-se:

I - Imóvel Rural - o prédio rústico de área contínua qualquer que seja a sua localização, que se destine ou possa destinar à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal ou agro-industrial;

II - Pequena Propriedade - o imóvel rural de área compreendida entre 1 (um) e 4 (quatro) Módulos Fiscais;

III - Média Propriedade - o imóvel rural de área superior a 4 (quatro) e até 15 (quinze) Módulos Fiscais;

IV - Grande Propriedade - o imóvel

rural de área superior a 15 (quinze) Módulos Fiscais.

Da Produtividade

Art. 4º Considera-se propriedade produtiva para fins do disposto no art. 6º da Lei nº 8.629/93, aquela que explorada econômica e racionalmente, atinge, simultaneamente, Grau de Utilização da Terra - GUT igual ou superior a 80% (oitenta por cento) e Grau de Eficiência na Exploração - GEE igual ou superior a 100% (cem por cento).

Do grau de utilização da Terra

Art. 5º O Grau de Utilização da Terra - GUT, de que trata o art. 6º da referida lei será fixado mediante divisão da área efetivamente utilizada pela área aproveitável do imóvel, multiplicando-se o resultado por cem para obtenção do valor em percentuais.

§ 1º Considera-se área efetivamente utilizada para fins do disposto no § 3º do art. 6º da Lei nº 8.629/93:

I - as áreas plantadas com produtos vegetais;

II - as áreas de pastagens nativas e plantadas, observado o índice de lotação por zona de pecuária, constante da Tabela n.º 5 em anexo;

III - as áreas de exploração extrativa vegetal ou florestal, observados os índices de rendimento constantes da Tabela n.º 3 em anexo, respeitada a legislação ambiental;

IV - as áreas de exploração florestal nativa, observadas as condições estabelecidas no plano de exploração devidamente aprovado pelo órgão federal competente; e

V - as áreas sob processo técnico

de formação e ou recuperação de pastagens e de culturas permanentes, tecnicamente conduzidas e devidamente comprovadas mediante apresentação da documentação pertinente e do respectivo termo de Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, desde que satisfeitas as seguintes condições:

a) no caso de processo técnico de formação de pastagens que as áreas tenham sido submetidas a tratos culturais adequados, com o plantio ou semeadura de forrageiras;

b) no caso de processo técnico de formação de culturas permanentes que as áreas tenham sido submetidas a tratos culturais adequados, com o plantio ou semeadura de culturas consideradas permanentes, ou seja, aquelas com ciclo vegetativo superior a 12 (doze) meses;

c) no caso de processo técnico de recuperação de pastagens que as áreas tenham sido submetidas a tratos culturais adequados, visando restaurar a capacidade de suporte do pasto ou a produção de massa verde;

d) no caso de processo técnico de recuperação de culturas permanentes que as áreas tenham sido submetidas a tratos culturais adequados, que possibilitem restabelecer os níveis de rendimentos econômicos aceitáveis.

§ 2º No caso de consórcio ou intercalação de culturas, considera-se efetivamente utilizada a área total do consórcio ou de intercalação.

§ 3º A área efetivamente utilizada com pecuária será a menor entre a área declarada e a obtida pelo quociente entre o número total de

Unidades Animais - UA do rebanho e o índice de lotação mínimo constante da Tabela nº 5, observada a Zona de Pecuária - ZP do município de localização do imóvel.

§ 4º O número total de Unidades Animais - UA do rebanho, será obtido multiplicando-se o número de cabeças de cada categoria existentes no imóvel pelo correspondente fator de conversão constante da Tabela nº 6 em anexo, encontrando-se o número de Unidades Animais de cada categoria. A soma dos resultados então obtidos corresponderá ao número total de Unidades Animais - UA.

§ 5º A área efetivamente utilizada com exploração extrativa vegetal ou florestal, será a menor entre a área declarada e a obtida pelo quociente entre a quantidade colhida e o índice de rendimento mínimo por hectare para cada produto, constante da Tabela nº 3 em anexo.

§ 6º Será considerada efetivamente utilizada independentemente do índice de rendimento mínimo por hectare, a área coberta com floresta nativa desde que explorada de conformidade com as condições estabelecidas no Plano de Manejo Florestal Sustentado de Uso Múltiplo, devidamente aprovado pelo órgão federal competente, ou por órgãos afins, que estejam credenciados por força de convênio ou de qualquer outro instrumento similar.

Art. 6º Consideram-se áreas não aproveitáveis para fins do disposto na Lei nº 8.629/93:

Quebra I - ocupadas com constru-

ções e instalações, excetuadas aquelas destinadas a fins produtivos, tais como estufas, viveiros, sementeiros, tanques de reprodução e criação de peixes e outros similares.

II - comprovadamente imprestáveis para qualquer tipo de exploração agrícola, pecuária, florestal ou extrativa vegetal;

III - sob efetiva exploração mineral;

IV - protegidas por legislação ambiental e as de efetiva preservação permanente nos termos da lei;

Art. 7º A área aproveitável do imóvel será aquela correspondente à diferença entre sua área total e sua área não aproveitável.

Art. 8º Para os efeitos desta Instrução Normativa não poderão ser consideradas como áreas efetivamente utilizadas e nem como áreas não aproveitáveis:

I - as áreas protegidas por legislação ambiental que estejam sendo utilizadas em desacordo com as disposições legais a que estiverem submetidas; e

II - as áreas com projeto de lavra mineral não exploradas efetivamente com atividades minerais e que não estejam sendo utilizadas para fins agropecuários, desde que não haja impedimento de natureza legal ou técnica.

Parágrafo Único As áreas caracterizadas de conformidade com as disposições constantes deste artigo, não poderão ser utilizadas para fins de cálculo do Grau de Utilização da Terra - GUT previsto no art. 5º, tampouco como subtraendo do cálculo da área aproveitável total do imóvel, definido no art. 7º

Do grau de eficiência na exploração

Art. 9º O Grau de Eficiência na Exploração - GEE de que trata o art. 6º da Lei nº 8.629/93, será obtido de acordo com a seguinte sistemática:

I - para os produtos vegetais, divide-se a quantidade colhida de cada produto pelos respectivos índices de rendimento, constantes da Tabela nº 1 em anexo; e

II - para os produtos extrativos vegetais e florestais, divide-se a quantidade colhida de cada produto pelos respectivos índices de rendimento, constantes da Tabela nº 2 em anexo;

III - para apuração do rebanho, divide-se o número total de Unidades Animais - UA do imóvel, pelo índice de lotação constante da Tabela nº 4 em anexo, observada a Zona de Pecuária - ZP do município de localização do imóvel;

IV - para as áreas sob processo técnico de formação, recuperação ou de renovação de pastagens tecnicamente conduzidas e devidamente comprovadas mediante apresentação da documentação pertinente e do respectivo termo de Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, adotar-se-ão essas áreas como resultado do cálculo previsto no inciso III deste artigo;

V - para as áreas sob processos técnicos de formação ou recuperação de culturas permanentes tecnicamente conduzidas e devidamente comprovadas mediante apresentação da documentação pertinente e do respectivo termo de Anotação de Responsabilidade Técnica - ART,

adotar-se-ão essas áreas como resultado do cálculo previsto no inciso I deste artigo;

VI - para os produtos que não tenham índices de rendimento prefixados, adotar-se-á a área plantada com tais produtos como resultado do cálculo previsto no inciso I deste artigo; e

VII - o somatório das áreas calculadas na forma dos incisos I, II, III, IV, V e VI deste artigo, dividido pela área efetivamente utilizada de cada imóvel e multiplicada por 100 (cem), determina o Grau de Eficiência na Exploração - GEE.

§ 1º - A quantidade colhida dos produtos vegetais e dos produtos extrativos vegetais ou florestais, proveniente da utilização indevida de áreas protegidas pela legislação ambiental, observado o disposto no art. 8º inciso I desta Instrução, não será considerada para efeito de cálculo do GEE previsto nos incisos I e II deste artigo;

§ 2º - Existindo área de pastagem plantada ou de pastagem nativa indevidamente utilizada pelo efetivo pecuário do imóvel inserida em área protegida por legislação ambiental, observado o disposto no art. 8º, inciso I desta Instrução, o número total de Unidades Animais - UA a ser considerado para efeito de cálculo do GEE previsto no inciso III deste artigo, será o menor entre:

a) o calculado na forma do § 4º do art. 5º desta Instrução; e

b) o resultado da multiplicação da área efetivamente utilizada com pecuária, calculada na forma do § 3º

do art. 5.º desta Instrução por 3 (três) vezes o Índice de Lotação em UA constante na Tabela nº 4 em anexo, observada a Zona de Pecuária - ZP do município de localização do imóvel.

Art. 10 Não perderá a qualificação de propriedade produtiva o imóvel rural que por razões de força maior, caso fortuito, ou de renovação de pastagens tecnicamente conduzida e desde que devidamente comprovado pelo órgão competente, deixar de apresentar no ano respectivo os Graus de Eficiência na Exploração, exigidos para a espécie.

§ 1º Considera-se caso fortuito ou de força maior, a ocorrência de intempéries ou de calamidades que resultem na frustração de safras ou na destruição de pastos, desde que tais fatos sejam devidamente comprovados pelo Incra.

§ 2º Considera-se renovação de pastagens tecnicamente conduzida a eliminação de pastagens degradadas mediante emprego de tratamentos culturais adequados, procedendo-se nova semeadura ou plantio de forrageiras.

Das disposições gerais

Art. 11 Não será passível de desapropriação para fins de reforma agrária, o imóvel que comprovadamente esteja sendo objeto de implementação de projeto técnico de exploração, que atenda aos seguintes requisitos:

I - seja elaborado por profissional legalmente habilitado e identificado;

Quebra II - esteja cumprindo o cronograma físico-financeiro originalmente previsto, não admitidas prorrogações dos prazos;

III - preveja que, no mínimo, 80% (oitenta por cento) da área total aproveitável do imóvel esteja efetivamente utilizada em, no máximo, 3 (três) anos para as culturas anuais e 5 (cinco) anos para as culturas permanentes;

IV - Os prazos de que trata o inciso III deste artigo poderão ser prorrogados em até 50% (cinquenta por cento) desde que o projeto seja anualmente reexaminado e aprovado pelo órgão competente para fiscalização e, ainda, que tenha sua implantação iniciada no prazo de 6 (seis) meses contado de sua aprovação; e

Quebra V - tenha sido aprovado pelo órgão federal competente na forma estabelecida em regulamento, no mínimo seis meses antes da comunicação de que tratam os §§ 2º e 3º do art. 2º da Lei nº 8.629/93;

§ 1º Nos casos em que pela natureza do projeto não haja obrigatoriedade de sua aprovação pelo órgão federal competente, considerar-se-á

para efeito de data de aprovação aquela em que o projeto de exploração tenha sido registrado junto ao Conselho Regional da categoria a que o profissional estiver vinculado, juntando-se o respectivo termo de Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, para fins de prova.

Quebra § 2º O Incra poderá realizar, a qualquer tempo, vistoria nos imóveis rurais submetidos a projeto técnico de exploração, para fins de verificação do regular cumprimento das condições estabelecidas nos incisos II e III deste artigo.

Art. 12 Esta Instrução entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 13 Revogam-se as disposições em contrário, especialmente a Instrução Especial Incra nº 19, de 28 de maio de 1980.

Sebastião Azevedo

(Diário Oficial nº 224;

Seção 1; 20 de novembro de 2002) ■



Anexo

Tabela nº 1
Índices de rendimentos para produtos agrícolas

Produtos	Região	Unidade	Rendimentos por hectare
Abacate (frutos)	Todo o país	Cento Frutos	300
Abacaxi (frutos)	Todo o país	Cento Frutos	120
Agave ou Sisal (fibras)	Todo o país	Ton.	0,70
Alfafa	Todo o país	Ton.	6,00
Algodão Arbóreo (em caroço)	Norte / Nordeste. Restante do país	Ton. Ton.	0,20 0,60
Algodão Herbáceo (em caroço)	Norte / Nordeste/ Sudeste (exceto SP). Restante do país	Ton. Ton. Ton.	0,30 0,60 1,20
Alho	Todo o país	Ton.	3,00
Amendoim (em casca)	Norte / Nordeste. Restante do País	Ton. Ton.	1,00 1,50
Arroz de Sequeiro (em casca)	Sul. Restante do país	Ton. Ton.	1,30 0,90
Arroz de Várzea (em casca)	Rio Grande do Sul Santa Catarina Restante do país	Ton. Ton. Ton.	3,40 2,50 1,40
Banana	Todo o país	Cachos	700
Batata Doce	Todo o país	Ton.	6,00
Batata Inglesa	São Paulo/ Minas Gerais/Paraná. Restante do país	Ton. Ton. Ton.	12,00 9,00 5,00
Cacau (em caroço)	Todo o país	Ton.	0,70
Café (em côco)	Sul / Sudeste. Restante do País	Ton. Ton.	1,50 1,00

Caju (frutos)	Todo o país	Cento Frutos	500
Cana de Açúcar	São Paulo/Paraná Restante do País	Ton. Ton.	70,00 50,00
Cebola	Todo o país	Ton.	7,00
Chá (em folha verde)	Todo o país	Ton.	5,00
Côco da Bahia	Todo o país	Cento Frutos	20
Fava	Todo o país	Ton.	0,30
Feijão Sul.	Restante do país	Ton. Ton.	0,60 0,30
Fumo (em folha seca) Sul.	Restante do país	Ton. Ton.	1,40 0,80
Juta (fibras)	Todo o país	Ton.	1,30
Juta (fibras)	Todo o país	Ton.	1,30
Laranja	Todo o país	Cento Frutos	800
Limão	Todo o país	Cento Frutos	1.000
Linho Fibras	Todo o país	Ton.	0,60
Mamona (sementes) Nordeste.	Restante do país	Ton. Ton.	0,60 1,20
Mandioca	Norte / Nordeste. Restante do país	Ton. Ton.	7,00 12,00
Manga	Todo o país	Cento Frutos	500
Milho (em grão)	Sul / São Paulo Norte / Nordeste. Restante do país	Ton. Ton. Ton.	1,90 0,60 1,30

Pêssego	Todo o país	Cento Frutos	600
Pimenta do Reino	Norte. Restante do país	Ton. Ton.	3,20 1,20
Soja (sementes)	Paraná / São Paulo / Sul (exceto PR). Restante do país	Ton. Ton. Ton.	1,90 1,40 1,20
Tangerina	Todo o país	Cento Frutos	700
Tomate	Sul / Sudeste. Restante do país	Ton. Ton.	30,00 20,00
Trigo (em grão)	Rio Grande do Sul. Restante do país	Ton. Ton.	0,80 1,00
Uva	Sul / São Paulo. Restante do país	Ton. Ton.	12,00 8,00

Tabela nº 2

Índices de rendimentos para produtos
extrativos vegetais e florestais

Produtos	Região	Unidade	Rendimentos por hectare
Acácia negra	Todo o país	Ton.	8,00
Babaçu	Todo o país	Ton.	0,10
Borracha natural	Todo o país	Quilo	2,00
Carnaúba (cera)	Todo o país	Ton.	0,05
Castanha do Pará	Todo o país	Quilo	20,00
Guaraná (sementes)	Todo o país	Ton.	0,10
Madeira	Todo o país	M3	50,00

Tabela nº 3
Índices de rendimentos mínimos para produtos
extrativos vegetais e florestais

Produtos	Região	Unidade	Rendimentos mínimos por hectare
Acácia negra	Todo o país	Ton.	3,00
Babaçu	Todo o país	Ton.	0,03
Borracha natural	Todo o país	Quilo	1,00
Carnaúba (cera)	Todo o país	Ton.	0,01
Castanha do Pará	Todo o país	Quilo	5,00
Guaraná (sementes)	Todo o país	Ton.	0,03
Madeira	Todo o país	M3	10,00

Tabela nº 4
Índices de rendimento para pecuária

Zona de pecuária	Índice de Lotação (Unidades Animais/ha)
1	1,20
2	0,80
3	0,46
4	0,23
5	0,13

Tabela nº 5
Índices de rendimentos mínimos para pecuária

Zona de pecuária	Índice de Lotação (Unidades Animais/ha)
1	0,60
2	0,46
3	0,33
4	0,16
5	0,10

Tabela nº 6
Fatores de Conversão de Cabeças do Rebanho para Unidades Animais - UA, segundo a Categoria Animal.

Categoria Animal	Número de cabeças	Fator de Conversão Sul, Sudeste, Centro-Oeste	Fator de Conversão Norte	Fator de Conversão Nordeste	Número de Unidades Animais
Bovinos					
Touros (Reprodutor)		1,39	1,32	1,24	
Vacas 3 anos e mais		1,00	0,92	0,83	
Bois 3 anos e mais		1,00	0,92	0,83	
Bois de 2 a menos de 3 anos		0,75	0,69	0,63	
Novilhas de 2 a menos de 3 anos		0,75	0,69	0,63	
Bovinos de 1 a menos de 2 anos		0,50	0,47	0,42	

Bovinos menores de 1 ano		0,31	0,28	0,26	
Novilhos Precoces					
Novilhos precoces de 2 anos e mais		1,00	0,92	0,83	
Novilhas precoces de 2 anos e mais		1,00	0,92	0,83	
Novilhos precoces de 1a menos de 2anos		0,87	0,80	0,72	
Novilhas precoces de 1a menos de 2anos		0,87	0,80	0,72	
Bubalinos					
Bubalinos		1,25	1,15	1,05	
Outros					
Eqüinos		1,00	0,92	0,83	
Asininos		1,00	0,92	0,83	
Muare		1,00	0,92	0,83	
Ovinos		0,25	0,22	0,19	
Caprinos		0,25	0,22	0,19	

* Exceto regiões do Vale do Jequitinhonha e Pantanal do Mato Grosso e do Mato Grosso do Sul, cujos fatores de conversão devem ser iguais aos do Nordeste.

** Exceto para a região da Zona da Mata, cujos fatores devem ser iguais aos do Norte.

Portaria nº 954, de 13 de novembro de 2002

Estabelece o indicador da precisão posicional a ser atingido na determinação de cada par de coordenadas.

O presidente do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - Incra, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo inciso VII do art. 18, da Estrutura Regimental, aprovada pelo Decreto nº 3.509, de 14 de junho de 2000, combinado com o inciso VIII do art. 22, do Regimento Interno do Incra, aprovado pela Portaria/MDA nº 164 de 14 de julho de 2000, alterado pela

Portaria nº 224, de 28 de setembro de 2001, e

Considerando a decisão adotada na Resolução/CD nº 34, do Egrégio Conselho Diretor da Autarquia, em sua 526ª Reunião, realizada em 23 de outubro de 2002, que aprovou a proposta de edição do Novo Manual de Cartografia Fundiária; resolve:

Art. 1º Estabelecer que o indicador da precisão posicional a ser atingido na determinação de cada par

de coordenadas, relativas a cada vértice definidor do limite do imóvel, não deverá ultrapassar o valor de 0,50m, conforme o estabelecido nas Normas Técnicas para Levantamentos Topográficos.

Art. 2º Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

Sebastião Azevedo
(Diário Oficial nº 222; Seção 1; 18 de novembro de 2002).

Portaria nº 955, de 13 de novembro de 2002

Institui roteiro para o intercâmbio de informações entre o Incra e os Serviços de Registro de Imóveis.

O presidente do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - Incra, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo inciso VII, do artigo 18, da Estrutura Regimental aprovada pelo Decreto nº 3.509, de 14 de junho de 2000, combinado com o art. 22 do Regimento Interno da Autarquia, aprovado pela Portaria MDA nº 164, de 14 de julho de 2000, Considerando a decisão adotada

na Resolução/CD nº 38, do Egrégio Conselho Diretor da Autarquia, em sua 526ª Reunião, realizada em 23 de outubro de 2002, que aprovou a proposta do Grupo de Trabalho instituído pela Portaria/MDA nº 223, de 27 de setembro de 2001, resolve:

Art. 1º - Instituir Roteiro para o Intercâmbio de Informações entre o Incra e os Serviços de Registro de Imóveis, nos termos da Lei nº 4.947/66, com as mo-

dificações introduzidas pela Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001.

Art. 2º - Revogar a Instrução Especial Incra nº 02, de 08 de fevereiro de 2002.

Art. 3º - Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

Sebastião Azevedo
Presidente do Conselho
(Diário Oficial nº 222; Seção 1; 18 de novembro de 2002).

Resolução nº 34, de 23 de outubro de 2002

Autoriza o presidente do Incra a baixar portaria visando estabelecer o indicador de precisão posicional. Autoriza o Superintendente Nacional do Desenvolvimento Agrário a adotar as providências necessárias à edição do Manual de Cartografia Fundiária.

O Conselho Diretor do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - Incra, autarquia federal criada pelo decreto-lei nº 1.110, de 09 de julho de 1970, alterado pela lei nº 7.231, de 23 de outubro de 1984, por seu presidente, no uso das atribuições que são conferidas pelo Art. 8º, inciso VI, da Estrutura Regimental aprovada, aprovada pelo Decreto nº 3.509, de 14 de junho de 2000, e tendo em vista a decisão adotada em sua 526ª reunião, realizada em 23 de outubro de 2002, e

Considerando os Relatórios/ Incra / SD nº 40/2002 e 34/2002, que tratam de propostas de edição do Novo Manual de Cartografia Fundiária e fixa a

precisão posicional, respectivamente;

Considerando as disposições dos artigos 176 e 225 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1.973, alterados pelo artigo 3º da Lei 10.267, de 28 de agosto de 2001;

Considerando, ainda, a necessidade de se estabelecer o valor da precisão posicional a ser atingida na determinação das coordenadas definidoras do limite dos imóveis rurais; resolve:

Art. 1º - Autorizar o Presidente do Incra a baixar Portaria visando estabelecer o indicador de precisão posicional a ser atingido na determinação de cada par de coordenadas, relativas a cada vértice definidor do limite do imóvel, em

conformidade com o estabelecido nas Normas Técnicas para Levantamentos Topográficos.

Art. 2º Autorizar o Superintendente Nacional do Desenvolvimento Agrário a adotar as providências necessárias à edição do Manual de Cartografia Fundiária, conforme constante no Processo nº 54000.001971/2002-76.

Art. 3º - Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação.

Sebastião Azevedo
Presidente do Conselho
(Diário Oficial nº 222; Seção 1;
18 de novembro de 2002).

Resolução nº 35, de 23 de outubro de 2002

Autoriza a Superintendência Nacional de Desenvolvimento Agrário a adotar as devidas providências, visando à edição dos atos necessários à instituição e aprovação do Manual de Cadastro Rural.

O Conselho Diretor do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - Incra, autarquia federal criada pelo decreto-lei nº 1.110, de 09 de julho de 1970, alterado pela lei nº 7.231, de 23 de outubro de 1984, por seu presidente, no uso das atribuições que são conferidas pelo Art. 8º, inciso VI, da Estrutura Regimental aprovada pelo Decreto nº 3.509, de 14 de julho de 2000 e tendo em vista a decisão adotada em sua 526ª Reunião, reali-

zada em 23 de outubro de 2002, e,

Considerando o Relatório/ Incra / SD nº 35/2002, da Superintendência Nacional do Desenvolvimento Agrário - SD, que trata de proposta de aprovação do Manual de Cadastro de Imóveis Rurais, resolve:

Art. 1º - Autorizar a Superintendência Nacional de Desenvolvimento Agrário - SD a adotar as devidas providências visando à edição dos atos necessários à instituição e aprovação

do Manual de Cadastro Rural, conforme consta do Processo nº 54000.002033/2002-93.

Art. 2º - Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 3º - Revogam-se as disposições em contrário.

Sebastião Azevedo
Presidente do Conselho
(Diário Oficial nº 222; Seção 1; 18 de novembro de 2002).

Resolução nº 36, de 23 de outubro de 2002

Autoriza a Superintendência Nacional de Desenvolvimento Agrário a baixar os atos necessários à instituição do Manual de Orientações para Preenchimento da Declaração para Cadastro de Imóveis Rurais.

O Conselho Diretor do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - Incra, autarquia federal criada pelo Decreto-Lei nº 1.110, de 09 de julho de 1970, alterado pela lei nº 7.231, de 23 de outubro de 1984, por seu presidente, no uso das atribuições que são conferidas pelo Art. 8º, inciso VI, da Estrutura Regimental aprovada pelo Decreto nº 3.509, de 14 de julho de 2000 e tendo em vista a decisão adotada em sua 526ª Reunião, realizada em 23 de outubro de 2002, e,

Considerando o Relatório/Incra/SD nº 36/2002, da Superintendência Nacional do Desenvolvimento Agrário -

SD, que trata de proposta de edição de Instrução Normativa que aprova os procedimentos para atualização cadastral e os novos formulários de coleta de dados do Sistema Nacional de Cadastro Rural - SNCR, resolve:

Art. 1º Aprovar a Instrução Normativa que disciplina os procedimentos para atualização cadastral e institui os novos formulários de coleta do Sistema Nacional de Cadastro Rural - SNCR instituído pela Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, com as alterações introduzidas pela Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001.

Art. 2º Autorizar a Superintendên-

cia Nacional de Desenvolvimento Agrário a baixar os atos necessários à instituição do Manual de Orientações para Preenchimento da Declaração para Cadastro de Imóveis Rurais, conforme constante no Processo nº 54.000.002725/2001-51.

Art. 3º Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 4º - Revogam-se as disposições em contrário.

Sebastião Azevedo

Presidente do Conselho

(Diário Oficial nº 222; Seção 1; 18 de novembro de 2002).

Resolução nº 37, de 23 de outubro de 2002

Aprova a Instrução Normativa que define as diretrizes básicas para atividade de fiscalização cadastral de imóveis rurais. Autoriza a Superintendência Nacional do Desenvolvimento Agrário a editar os atos necessários à instituição do Manual de Fiscalização Cadastral.

O Conselho Diretor do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - Incra, autarquia federal criada pelo decreto-lei nº 1.110, de 09 de julho de 1970, alterado pela lei nº 7.231, de 23 de outubro de 1984, por seu presidente, no uso das atribuições que são conferidas pelo Art. 8º, inciso VI, da Estrutura Regimental aprovada pelo Decreto nº 3.509, de 14 de julho de 2000 e tendo em vista a decisão adotada em sua 526ª Reunião,

realizada em 23 de outubro de 2002, e,

Considerando a necessidade de adequação dos atos normativos à atual estrutura regimental do Incra, bem como ao disposto na Instrução Normativa/Incra nº 44, de 14 de novembro de 2000;

Considerando a necessidade de comprovar a legitimidade do domínio e a posse dos imóveis rurais, por meio da análise da cadeia dominial, que deverá alcançar a origem em que ocor-

reu o destaque do patrimônio público para o privado; e

Considerando a necessidade de esclarecer e orientar o titular do domínio útil, ou possuidor a qualquer título de imóveis rurais; resolve:

Art. 1º Aprovar a Instrução Normativa que define as diretrizes básicas para atividade de fiscalização cadastral de imóveis rurais, conforme consta nos autos do Processo nº 54000.000628/2002-12.

Art. 2º Autorizar a Superintendência Nacional do Desenvolvimento Agrário a editar os atos necessários à instituição do Manual de Fiscalização Cadastral, bem como o estabelecimento de instruções referentes aos procedimentos necessários

à comprovação de dados e elaboração de laudo técnico por parte dos proprietários.

Art. 3º Revogam-se as disposições em contrário, especialmente a Ordem de Serviço Incra / DC nº 02, de 1º de agosto de 1994.

Art. 4º Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação.

Sebastião Azevedo
Presidente do Conselho
(Diário Oficial nº 222; Seção 1;
18 de novembro de 2002).

Resolução nº 38, de 23 de outubro de 2002

Aprova roteiro para intercâmbio de informações entre o Incra e os Serviços de Registro de Imóveis.

O Conselho Diretor do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - Incra, autarquia federal criada pelo Decreto-Lei nº 1.110, de 09 de julho de 1970, alterado pela lei nº 7.231, de 23 de outubro de 1984, por seu presidente, no uso das atribuições que são conferidas pelo Art. 8º, inciso VI, da Estrutura Regimental aprovada pelo Decreto n.º 3.509, de 14 de julho de 2000 e tendo em vista a decisão adotada em sua 526ª Reunião, realizada em 23 de outubro de 2002, e,

Considerando a necessidade de normatizar a troca de informações

entre o Incra e os Serviços de Registro de Imóveis, determinada pela Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001;

Considerando a necessidade de se estabelecer procedimentos relativos à atualização cadastral referida no § 7º, do artigo 22, da Lei nº 4.947/66, com a nova redação dada pelo artigo 1º da Lei 10.267/2001;

Considerando, ainda, a determinação contida no § 8º, do artigo 22, da Lei nº 4.947/66, com a nova redação dada pelo artigo 1º, da Lei 10.267/2001, resolve:

Art. 1º - Aprovar roteiro para inter-

câmbio de informações entre o Incra e os Serviços de Registro de Imóveis, de conformidade com o que consta do Processo nº 54000.001975/2002-54, que deverá ser instituído mediante Portaria do Presidente da Autarquia.

Art. 2º - Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 3º - Revogam-se as disposições em contrário.

Sebastião Azevedo
Presidente do Conselho
(Diário Oficial nº 222; Seção 1; 18
de novembro de 2002).

Anexo

Roteiro para a troca de informações entre o Incra e os Serviços de Registro de Imóveis, nos termos da Lei nº 10.267/2001, regulamentada pelo Decreto nº 4.449/2002, utilizando os formulários de coleta do SIR/SNCR.

1 - Introdução

O presente roteiro tem por objetivo estabelecer os procedimentos relativos à troca mensal de informações entre o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - Incra e os Serviços de Registro de Imóveis, nos

termos da Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001.

2 - Órgãos diretamente envolvidos no processo

- Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - Incra;

- Serviços de Registro Imobiliário.

3 - Procedimentos

A troca mensal de informações prevista nos art. 4º e 5º do Decreto nº 4.449, de 30.10.2002, que regulamenta os § 7º e § 8º, do artigo 22, da Lei

nº 4.947/66, com a nova redação dada pelo artigo 1º da Lei 10.267/2001; decorre das seguintes situações:

- mudanças de titularidade;
- parcelamento;
- desmembramento;
- loteamento;
- remembramento;
- retificação de área;
- reserva legal e particular do patrimônio natural;
- outras limitações e restrições de caráter ambiental.

3.1 - Entrega dos formulários aos interessados

Os interessados deverão comparecer a algum dos órgãos da rede nacional de cadastro do Incra objetivando a obtenção dos formulários necessários à realização de pelo menos uma das situações relacionadas no item 3 deste roteiro, cabendo posteriormente aos serviços registrares imobiliários sua recepção, bem como o preenchimento do Comprovante de Entrega - CE, também obtido junto aos órgãos da rede nacional de cadastro, para devolução ao interessado.

Nesta etapa, além dos formulários, o interessado receberá as informações necessárias para a realização dos atos relacionados no item 3 deste roteiro, os quais implicam em modificações nas respectivas matrículas imobiliárias, e ainda o Manual de Orientação.

3.1.1 - Formulários de coleta integrantes do SIR/SNCR

- Declaração para Cadastro de Imóveis Rurais - dados sobre estrutura;
- Declaração para Cadastro de Imóveis Rurais - dados sobre uso;

- Declaração para Cadastro de Imóveis Rurais - dados pessoais e de relacionamentos.

3.1.2 - Órgãos da rede nacional

- Órgãos de Cadastro das Superintendências Regionais - SR do Incra, localizados nas Capitais dos Estados, no Distrito Federal, Marabá/PA e Petrolina/PE;
- Unidades Municipais de Cadastro - UMC, localizadas nas Prefeituras Municipais;
- Unidades Avançadas do Incra - UA, localizadas em determinados municípios.

3.2 - Da lavratura da escritura

Com a finalidade de lavrar a escritura na forma prevista no § 6º do artigo 22, da Lei nº 4.947/66, com a nova redação dada pela Lei nº 10.267/2001, os interessados deverão comparecer ao serviço notarial munidos do último Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR, em nome do outorgante, da Taxa de Serviços Cadastrais referente ao imóvel de origem devidamente quitada, do memorial Descritivo da área objeto da transação, da prova da quitação do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR relativa aos últimos 5 (cinco) exercícios e, quando existir, do Ato Declaratório Ambiental - ADA, expedido pelo Ibama.

3.2.1 - O Memorial Descritivo deverá estar assinado por profissional habilitado, devidamente registrado junto ao Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - Crea, acompanhado da devida Anotação de Responsabilidade Técnica - ART e atender às normas técnicas pertinentes

definidas pelo Incra.

3.3 - Do registro

O interessado na prática de algum dos atos enumerados no § 7º, do artigo 22, da Lei nº 4.947/66, com a nova redação dada pela Lei nº 10.267/2001, constantes no item 3 deste roteiro, junto ao serviço de registro de imóveis, deverá apresentar o título, lavrado na forma do item 3.2, acompanhado de Memorial Descritivo, dos formulários necessários à realização do ato desejado devidamente preenchidos e assinados pelo declarante ou por seu representante legal, bem como a documentação comprobatória exigida.

Caberá ao registrador a verificação do preenchimento dos seguintes quadros nos Formulários Declaração para Cadastro de Imóveis Rurais, a seguir relacionados:

Dados sobre estrutura

Quadro 05 - Identificação e Localização do Imóvel Rural;

Quadro 11 - Situação Jurídica do Imóvel Rural;

Quadro 15 - Local e Data, verificando a assinatura do declarante ou seu representante legal.

Dados sobre uso

Quadro 05 - Município de Localização e Indicadores de Término de Período;

Pelo menos um dos quadros abaixo:

Quadro 06 - Áreas com Produtos Vegetais Isolados, ou

Quadro 07 - Áreas com Produtos Vegetais em Consórcio ou Rotação, ou

Quadro 08 - Área de Exploração

Granjeira ou Aquícola, ou

Quadro 09 - Áreas com Outros Usos, ou

Quadro 10 - Áreas com Restrição, ou

Quadro 11 - Áreas de Pastagem, ou

Quadro 12 - Informações sobre Pecuária, ou

Quadro 13 - Área sem Restrição e Sem Uso;

Quadro 14 - Local e Data, verificando a assinatura do declarante ou seu representante legal.

Dados pessoais e de relacionamentos

Quadro 05 - Informações de Identificação e de Localização da Pessoa Física ou Jurídica. Atentar para o preenchimento dos itens deste Quadro, pois possibilitam a identificação e localização do Declarante para eventuais diligências.

Quadro 06 - Informações da Pessoa Física ou Quadro 07 Informações da Pessoa Jurídica;

Quadro 08 a 16 - Vinculação com o Imóvel Rural - pelo menos um preenchido;

Quadro 17 - Local e Data, verificando a assinatura do declarante ou seu representante legal.

3.4 - Da transferência de dados entre os Serviços de Registro de Imóveis e o Incra

Cumpridas as etapas anteriores o serviço de registro de imóveis providenciará o encaminhamento à Superintendência Regional do Incra da Unidade da Federação de sua localização de certidão, noticiando a modificação ocorrida na matrícula,

acompanhada dos formulários utilizados e preenchidos.

A referida certidão deverá estar acompanhada de cópia da matrícula que sofreu a modificação e, quando for o caso, da cópia da nova matrícula e de seus respectivos memoriais descritivos.

Quando a supramencionada documentação for relativa a imóveis rurais de área igual ou inferior a 4 (quatro) Módulos Fiscais esta deverá ser remetida à UMC de localização do imóvel rural, desde que a mesma tenha acesso ao SIR/SNCR. Caberá ao Incra, através de suas Superintendências Regionais, informar aos serviços de registro de imóveis quais UMC apresentam tal condição.

3.4.1 - O encaminhamento, com emissão de Aviso de Recebimento - AR, por parte dos serviços de registro de imóveis, se dará mensalmente através de ofício, no qual deverão estar relacionadas as matrículas que tenham sido objeto de modificação;

3.4.2 - Os serviços de registro de imóveis, para a comprovação do envio das informações ao Incra, deverão manter arquivados os Avisos de Recebimento - AR pelo período de 5 (cinco) anos.

3.5 - Da recepção da documentação pelo Incra

Nos procedimentos previstos nos itens 3.3 e 3.4 deste roteiro, a recepção da documentação encaminhada pelos serviços registraes será efetuada pelo Setor de Atendimento ao Público das Superintendências Regionais do Incra ou pela UMC de localização do imóvel rural. Em

ambos os casos os itens seguintes deverão ser observados:

3.5.1 - Verificar o preenchimento dos formulários, especialmente no tocante aos quadros relacionados no item 3.3 deste roteiro, bem como os campos obrigatórios previstos no Manual de Cadastro do Incra;

3.5.2 - Quando se tratar de atualização cadastral do tipo inclusão ou alteração relacionar os formulários utilizados no Mapa de Controle de Atualização Cadastral, atentando para o número do volume.

Observação: caberá à Superintendência Regional do Incra, para a qual o serviço de registro de imóveis enviou a documentação, verificar a necessidade ou não de sua distribuição para outra Superintendência Regional. Quando a área objeto da transação for igual ou superior a 1.000,0 (mil) hectares a documentação será obrigatoriamente, remetida à Superintendência Regional sob a qual o imóvel encontra-se circunscrito.

3.6 - Da análise cadastral

Caberá a área de cadastro das Superintendências Regionais do Incra, a análise da documentação encaminhada pelos serviços de registro de imóveis - formulários, peças técnicas e documentação comprobatória, em consonância com a legislação cadastral e Manual de Cadastro vigentes.

Observação: antes de dar prosseguimento a mencionada análise deverá ser verificado junto ao Sistema Nacional de Cadastro Rural - SIR/SNCR se o imóvel rural que estiver sendo objeto de atualização cadastral não se encontra inibido. Em caso afirmativo,

12

adotar os procedimentos de rotina previstos para cada situação de acordo com a origem da inibição.

3.6.1 - Cópias da certidão da matrícula e do memorial descritivo deverão ser encaminhadas ao setor de cartografia para que sejam realizados os procedimentos pertinentes àquela área. O memorial descritivo deverá estar de acordo com o item 3.2.1 deste roteiro;

3.6.2 - Em caso de necessidade de diligência, decorrente da constatação de inconsistências em qualquer dos formulários utilizados ou das peças técnicas entregues, deverá ser dirigido expediente ao declarante, descre-

vendo tanto o motivo como o prazo para seu atendimento. Todas as comunicações deverão ser efetuadas com a utilização dos modelos padronizados, constantes no Manual de Cadastro, acompanhadas do respectivo AR.

3.7 - Da atualização cadastral e do encaminhamento do código ao Serviço de Registro Imobiliário

Após a realização dos procedimentos descritos no presente roteiro, as Superintendências Regionais providenciarão a atualização cadastral junto ao Sistema Nacional de Cadastro Rural - SIR/SNCR, e efetuar a emissão

do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural, para encaminhamento ao proprietário. Tratando-se de inclusão cadastral, o código gerado para o novo imóvel rural deverá ser encaminhado ao serviço de registro de imóveis para ser averbado de ofício na respectiva matrícula, conforme preceitua o § 8º, do artigo 22, da Lei nº 4.947/66, introduzido pela Lei nº 10.267/2001.

3.7.1 - No caso das matrículas que já foram encaminhadas a esta Autarquia pelos serviços imobiliários registra-rais, as Superintendências Regionais deverão intimar os proprietários, para comparecerem aos órgãos de cadastro de cadastro do Incra a fim de proceder à devida atualização cadastral.

Resolução nº 39, de 23 de outubro de 2002 (*)

Aprova a Instrução Normativa que estabelece diretrizes para fixação do Módulo Fiscal de cada Município.

O Conselho Diretor do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - Incra, autarquia federal criada pelo decreto-lei nº 1.110, de 09 de julho de 1970, alterado pela lei nº 7.231, de 23 de outubro de 1984, por seu presidente, no uso das atribuições que são conferidas pelo Art. 8.º, inciso VI, da Estrutura Regimental aprovada pelo Decreto nº 3.509, de 14 de julho de 2000 e tendo em vista a decisão adotada em sua 526ª Reunião, realizada em 23 de outubro de 2002, e, Considerando o Relatório/ Incra /SD nº 38/2002, que trata de proposta de

Instrução Normativa que estabelece diretrizes para fixação do Módulo Fiscal de cada Município, bem como os procedimentos para cálculo dos Graus de Utilização da Terra - GUT e de Eficiência na Exploração GEE, em substituição a Instrução Especial Incra nº 19, de 28 de maio de 1980, resolve:

Art. 1º Aprovar a Instrução Normativa que estabelece diretrizes para fixação do Módulo Fiscal de cada Município de que trata o Decreto nº 84.685, de 6 de maio de 1980, bem como os procedimentos para cálculo dos Graus de Utilização da Terra e de Eficiência

na Exploração, observadas as disposições constantes da Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, de conformidade com o que consta do Processo nº 54000.002824/2001-32.

Art. 2º Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação.

Sebastião Azevedo
Presidente do Conselho
(Diário Oficial nº 224; Seção 1; 20 de novembro de 2002).

(*) Republicada por ter saído com incorreção no Diário Oficial nº 223, de 19 de novembro de 2002, Seção 1, p.122.



Mais do que inteligentes, os sistemas da Siplan são ajustáveis ao tamanho e às necessidades do seu Cartório.

A Siplan é especializada em arquitetura de sistemas flexíveis e inteligentes que - sem hiperdimensionar ou subdimensionar as necessidades cartoriais - possibilitam o total compartilhamento de informações, adequando-se ao tamanho e ao perfil do Cartório em questão.

Conheça os softwares da SIPLAN que aumentam a produtividade do seu Cartório e a rapidez do atendimento ao público:

- Registro de Imóveis;
- Protesto de Títulos;
- Distribuição de Títulos para Protesto;
- Tabelionatos de Notas:
 - Firmas;
 - Central de Impressão de Escrituras e Procurações;
 - Notas;
- Registro de Títulos e Documentos / Pessoas Jurídicas;
- Livro Caixa;
- Comunicados da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo;
- Imagion - Gerenciador de Imagens Digitalizadas;
- Livro Protocolo para RI e TD/PJ, sem substituição de páginas;
- e o último lançamento WebTN, o mais inovador software para gerenciamento de Tabelionatos de Notas.

Além dos softwares acima, com mais de 600 cópias instaladas e em pleno funcionamento, a Siplan disponibiliza o GSS - Gestão de Serviços Siplan - um completo portfólio de serviços técnicos especializados em todas as etapas da informatização, que garante o gerenciamento e a estabilidade do dia-a-dia pós-implantação, dentro da melhor relação custo x benefício.



Fone (11) 5081 8800 - www.siplan.com.br

Siplan: tecnologia e softwares feitos sob medida para o seu sucesso.



Notário Público em Manhattan, New York, EUA. Foto de Alexander Alland.