

O GEORREFERENCIAMENTO DE IMÓVEL RURAL E O REGISTRO DE IMÓVEIS¹

Francis Perondi Folle²

RESUMO

No estudo desenvolvido para o tema em debate, buscou-se analisar todos os fatores importantes que culminaram na elaboração da Lei 10.267/01 e seus regulamentos, que alteraram toda a sistemática de identificação dos imóveis rurais no país. Para isso, foram analisadas as questões atinentes ao Registro de Imóveis, desde seu histórico, funções, efeitos esperados e princípios, afinal, a Lei em comento alterou substancialmente artigos da Lei de Registros Públicos, e tem principal repercussão na atividade registral.

Após, buscou-se estudar, em caráter geral, o imóvel rural e seus elementos intrínsecos, caracterizando seus critérios e estudando elementos do módulo rural e do cadastro rural, que também teve sua sistemática alterada com o advento da nova Lei, que determinou o intercâmbio obrigatório de informações entre INCRA e, por conseguinte, cadastro rural, com o Registro de Imóveis.

Ao final é feito o estudo específico do georreferenciamento, a questão da discussão dos prazos para sua total incorporação ao sistema de identificação de imóveis rurais, suas principais características e aspectos legais. Espera-se, com isso, concluir qual é a afetação que a nova exigência do georreferenciamento teve sobre o Registro de Imóveis, e qual é a função deste instituto na concretização dessa legislação.

Palavras-Chave: georreferenciamento. Registro de Imóveis. Imóvel rural.

INTRODUÇÃO

Com o advento da Lei n.º 10.267, de 2001, a sistemática da identificação dos imóveis rurais, tanto para o cadastro junto ao INCRA, quanto para seu registro no Registro de Imóveis, mudou significativamente. Entende-se ser um desafio a registradores, agrimensores e à comunidade em geral, em prol da mais precisa especialização do imóvel e, por conseguinte, da segurança jurídica nas relações em geral.

Tendo isso em mente, foi desenvolvido o presente trabalho com o intuito de fazer um levantamento sobre todos os aspectos que abrangem essa nova exigência legal, sendo eles: o

¹ Artigo extraído do trabalho de conclusão de curso apresentado como requisito parcial à obtenção do grau de Bacharel em Ciências Jurídicas e Sociais da Faculdade de Direito da Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul aprovado pela banca examinadora composta pela Orientadora Profª. Me. Magda Azário Kanaan Polawczyk, Profª. Marise Soares Corrêa e Profª. Maria Alice Hofmeister.

² Aluna graduada pela Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul. E-mail: franperondi@hotmail.com

registro de imóveis, o imóvel rural e especificamente o georreferenciamento. Buscou-se com isto alcançar a compreensão desse novo instituto, sua incidência, prazos e funcionamento.

No primeiro capítulo é feita uma análise sobre o Registro de Imóveis, trazendo um panorama geral de seu histórico, fundamental para a compreensão do instituto que hoje se faz tão ativo na vida das pessoas. São estudadas suas funções, englobando os efeitos que tal registro gera para o título registrado e as atribuições que são dadas por lei a esse cartório, ou seja, quais são os atos passíveis de serem praticados pelo Oficial de Registro Imobiliário. Ao final do capítulo, são analisados os princípios do direito registral imobiliário mais importantes para a compreensão do tema, que, posteriormente, terão sua aplicação referida ao longo do trabalho.

Em um segundo momento, é examinado o imóvel rural e seus atributos. Esse momento se faz importante para o ideal entendimento do trabalho em curso, tendo em vista que a exigência legal é específica quanto aos imóveis rurais. Portanto, para entender-se a hipótese de incidência da lei do georreferenciamento e seus efeitos esperados, precisa-se ingressar no mundo do imóvel rural, compreender os critérios usados para sua distinção, verificar o que se entende por módulo rural e sua forma de dimensionamento e, principalmente, analisar os aspectos do cadastro de imóveis rurais, feito pelo INCRA, mas substancialmente ligado ao Registro de Imóveis, posto que é requisito da matrícula do imóvel. Será examinada aqui, em uma interpretação teleológica da norma, a vontade do legislador ao instituir a integração entre INCRA e Registro de Imóveis, e o modo como é feita hoje.

O terceiro capítulo é a razão de ser dos outros dois anteriores, pois nele é tratado especificamente o georreferenciamento, observando no que se caracteriza, seus conceitos, pesquisando pontualmente a lei que o instituiu como modo de identificação dos imóveis rurais e seu objetivo com tal realização. Aqui será feita a análise pormenorizada da Lei e seus decretos regulamentadores, buscando compreender e identificar os prazos dados para a implantação da nova sistemática e a gratuidade conferida aos proprietários de até 4 módulos fiscais. No último item do terceiro capítulo será feita a avaliação do efetivo papel do Registro de Imóveis para a concretização da nova legislação que impõe o georreferenciamento. Buscar-se-á analisar a maneira que dita legislação alterou os processos internos do Registro de Imóveis, mais precisamente o procedimento da retificação administrativa, que foi ampliada, conferindo a

possibilidade da existência de uma retificação no caso de encontrar, ao realizar o georreferenciamento, medida divergente da constante na matrícula do imóvel rural.

Por fim, a pretensão do presente trabalho é compreender um instituto que está revolucionando a forma de identificação dos imóveis rurais, que está alterando o funcionamento de órgãos importantes como o INCRA e como o Registro de Imóveis, e que tem por principal escopo implantar a segurança jurídica tão almejada quando se trata das questões territoriais deste país de dimensões continentais em que vivemos.

1 DO REGISTRO DE IMÓVEIS

Registros Públicos são instituições legais, organismos técnicos de caráter público, que anotam e publicam atos ou fatos³, notificando a coletividade sobre aqueles que lhes são de interesse geral. Eles tanto são meio de conservação de documentos (principalmente, neste mister, o Registro de Títulos e Documentos), quanto são meios de prova especial, que tem como essência a publicidade, uma forma de notificação pública⁴.

A publicidade que o Registro confere aos atos nele inseridos têm o condão de protegê-los e assegurá-los⁵, tanto na esfera do interesse social como na do interesse privado, posto que é dirigido à todas as pessoas que possam ser interessadas nos efeitos jurídicos ali contidos, já que seria tarefa impossível declarar cada ato particular a cada interessado individual que nele possa existir, principalmente pela dificuldade de precisar estes sujeitos individuais.

O registro público é realizado em uma serventia (antigo cartório), através de um agente público delegado, provido por meio de concurso público, que exerce sua função em caráter privado, unicamente como pessoa física, em determinada comarca, nos termos do art. 236 da Constituição Federal. No nosso ordenamento jurídico estão previstas diversas categorias de

³ Azevedo, José Mário Junqueira de. Do Registro de Imóveis. São Paulo: Saraiva, 1976. p.3.

⁴ Lopes, Miguel Maria de Serpa. Tratado dos Registros Públicos. 6ª ed. Brasília: Livraria e Editora Brasília Jurídica, 1996. p. 18.

⁵ Lopes, Miguel Maria de Serpa. Op.cit. p. 18.

registros públicos, dentre elas o Registro Civil de Pessoas Naturais, o Registro de Imóveis, o Registro de Títulos e Documentos, dentre outros⁶.

O Registro de Imóveis, em sendo o registro público destinado ao assentamento de bens imóveis⁷, notifica à coletividade da constituição, modificação ou extinção de direitos e de ônus reais sobre imóveis e seus proprietários, situados dentro de determinada circunscrição territorial, outorgando prioridades, atribuindo domínio titulado e dando publicidade aos atos nele registrados⁸.

1.1 HISTÓRICO

A história da propriedade imobiliária no Brasil inicia-se com sua descoberta, em 1500. Todas as terras do território descoberto passaram ao domínio público, pois, em sendo o Rei de Portugal o descobridor, este adquiriu o título originário da posse das terras descobertas. Usando cartas de sesmarias, o Rei instituiu a propriedade privada, mediante doações às pessoas que aqui desembarcavam, estimulando a ocupação do território, mas não transferindo o domínio pleno das Capitanias. A sesmaria, uma área de dez léguas, era recebida pelos capitães, que poderiam doar essas terras às pessoas que pretendessem cultivá-las, e, caso não fossem cultivadas, retornariam ao domínio público, configurando-se assim em terras devolutas⁹.

O regime de sesmarias funcionou desde a descoberta até a Independência do Brasil, em 1822 e a respectiva Constituição Imperial de 1824. Durante o período que abrange de 1822 a 1850 é identificada uma lacuna na atividade legislativa sobre terras, resultando na progressiva ocupação do solo mediante a simples tomada de posse, sem qualquer título¹⁰.

A Lei Orçamentária n.º 317, de outubro de 1843, criou o primeiro registro geral de hipotecas do Brasil. Embora referente a um direito real, esta lei não teve por finalidade resguardar

⁶ Loureiro Filho, Lair Silva. Notas e Registros Públicos. São Paulo: Saraiva, 2004. p. 1.

⁷ Diniz, Maria Helena. Sistemas de Registro de Imóveis. 7ª ed. São Paulo: Saraiva, 2007.

⁸ Azevedo, José Mário Junqueira de. Op.cit. p. 3.

⁹ Diniz, Maria Helena. Op. Cit. p. 16.

¹⁰ Carvalho, Afrânio de. Registro de Imóveis. Rio de Janeiro: Forense, 1976. p. 12.

o domínio privado, mas sim o crédito. Ou seja, já havia a publicidade em relação ao crédito e não em relação ao domínio, à propriedade, que consistia na base daquele crédito. Entretanto tal sistema não logrou os efeitos desejados, posto que lhe faltavam requisitos de especialidade e publicidade e também se fazia necessária a regularização prévia da propriedade. Esses aspectos permitem afirmar que a origem do atual Registro de Imóveis está aqui, no registro geral de hipotecas.

Em setembro do ano de 1850 a Lei n.º 601, e seu Regulamento n.º 1.318 de 1854, caracterizou-se como a primeira lei de terras do Império, discriminando os bens públicos dos particulares, legitimando a aquisição pela posse, separando do domínio público aquelas posses que fossem levadas ao chamado “registro do vigário”, assim conhecido pois o registro era feito pelos vigários das freguesias do Império, no livro da Paróquia Católica. Cabe aqui observar que, desde então, era possível denotar o critério de competência do registrador pelo local de situação do imóvel, ou seja, a freguesia à qual ele pertencia. O registro era obrigatório àqueles que possuíam terras devolutas. A primeira lei de terras do império respeitou o domínio legítimo dos sesmeiros, posto que, devido a sua regularidade, não estavam sujeitos à lei.¹¹

Importante se faz ressaltar que o registro paroquial tinha mero caráter estatístico, não realizando a transferência da propriedade nem sendo forma aquisitiva de tal propriedade. Também não tinha esse registro o caráter publicitário tão conhecido hodiernamente, motivo pelo qual os requerentes dos registros podiam sofrer reivindicações.

Nessa época, a forma de transmissão da propriedade não era através de contrato, mas pela simples tradição. A tradição seria a relação de direito real, enquanto o título seria apenas a tradução de uma relação de direito pessoal, seguindo os moldes da teoria romana do “título” e do “modo de adquirir”¹². Entretanto, com o passar do tempo, o caráter limitado de publicidade conferido pelo reflexo externo da tradição foi desaparecendo, na medida em que a cláusula “constituti” foi disseminando-se, passando o vendedor a exercer a posse em nome do comprador. Como não havia registros de todas essas transmissões e alienações, o crédito também ficou comprometido e sentia-se a necessidade de uma regularização da situação.

¹¹ Diniz, Maria Helena. Op. cit. p. 16.

¹² Carvalho, Afrânio de. Op. cit. p. 13.

A Lei n.º 1.237, de setembro de 1864, criou o Registro Geral, atraindo para si todos os direitos reais imobiliários, o que, apesar de não consistir em um sistema registral completo, apresentava um grande avanço na formalização do registro. A Lei, dentre outros avanços que trouxe, indicou os oito livros principais para a escrituração dos registros, que perduram até hoje com pequenas alterações. Também substituiu o modo de transferência da propriedade, passando da tradição para a transcrição, um avanço em benefício da publicidade. Já existia então a obrigatoriedade da escritura pública como título da transmissão de imóveis entre vivos e como título para a constituição de ônus reais. Esta lei deixou brechas, entretanto, no tocante à possibilidade de isenção de registro que deu aos atos judiciais e às sucessões.¹³

Com a proclamação da República e o surgimento de idéias novas para o sistema registral imobiliário brasileiro, a Lei n.º 1.237, de 1864, foi substituída pelo Decreto n.º 169-A e seu regulamento, ambos datados de 1890. O novo Decreto manteve a denominação “Registro Geral”, mas inovou ao consagrar o princípio da especialização e, no tocante às brechas deixadas pela Lei Imperial, nada acrescentou nem modificou, fazendo com que perdurasse o sistema da antiga lei, persistindo também, o Decreto, no princípio de que o registro não induzia prova de domínio.

Em 1917, com a entrada em vigor do Código Civil de 1916, os diplomas anteriores foram revogados, e o registro imobiliário, agora denominado Registro de Imóveis, não mais Registro Geral, tornou-se uma instituição pública, com a função de operar a transmissão do domínio, sendo agora uma das formas de sua aquisição¹⁴, consagrando o princípio de que a propriedade imóvel se adquire pelo registro¹⁵, além de trazer diversos princípios necessários em um sistema registral. A transcrição também passou a ser valorizada, gerando presunção relativa de domínio em favor de seu titular. O Registro, agora, atraiu para si as transmissões “causa mortis” e os atos judiciais, que as anteriores leis tornavam isentos.¹⁶

Em complemento ao Código Civil de 1916, e com a função de reorganizar os registros públicos, o Decreto n.º 4.827 de 1924, e seu regulamento n.º 4.857 de 1939, conferiu autonomia para a atividade registral em geral e separou da legislação civil a matéria dos cartórios.

¹³ Azevedo, José Mário Junqueira de. Op. cit. p. 9.

¹⁴ Diniz, Maria Helena. Op. Cit. p. 20.

¹⁵ Azevedo, José Mário Junqueira de. Op.cit. p.11.

¹⁶ Carvalho, Afrânio de. Op. cit. p. 17.

De acordo com Afrânio de Carvalho¹⁷:

Após esse regulamento, houve em 1947 uma tentativa de reforma do Registro de Imóveis, mediante a instituição do livro fundiário e do cadastro, mas, inserida em capítulo de Lei Agrária, malogrou, porque não teve andamento no Congresso Nacional o projeto oficial (...).

Houve, então, a tentativa de substituição do Decreto n.º 4.857, de 1939, pelo Decreto-Lei n.º 1.000, de 1969, que era de técnica legislativa tão imprecisa e inaplicável que teve sua execução por diversas vezes adiada, a pedido dos registradores, culminando em sua revogação.

Em substituição ao Decreto-Lei revogado, elaborou-se a Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conhecida como Lei dos Registros Públicos, até então vigente, com alterações, que adotou o fôlio real no Livro 2, no chamado “Registro Geral”. Essa Lei primou pela simplificação, preocupando-se bastante com o fluxo interno de papéis.

Também no tocante à terminologia a Lei logrou simplificar, porquanto anteriormente existiam dois termos para caracterizar o ingresso de direitos e garantias ao registro: “inscrição” e “transcrição”, pela Lei foram unificados em um só termo, muito mais amplo e, por isso bastante criticado, qual seja: “registro”¹⁸.

A matrícula foi outra novidade apresentada pela lei, por sua exigibilidade como pré-requisito do registro, o que demonstra a atenção dada à necessária cautela em relação à exímia identificação das partes e do imóvel.¹⁹

A Lei discorreu ainda sobre outros assuntos inerentes à atividade de registro e notas, tais como a retificação dos assentos, o processo de dúvida, ao desmembramento e à união de imóveis contíguos, o protocolo, dentre outros.

1.2 FUNÇÕES

¹⁷ Carvalho, Afrânio de. Op. cit. p. 21.

¹⁸ Carvalho, Afrânio de. Op. cit. p. 23.

¹⁹ Diniz, Maria Helena. Op. cit. p. 21.

1.2.1 Atribuições

O Registro de Imóveis é meio de garantia de direitos relativos a imóveis e seus afins. Nele são realizados, além da matrícula, atos de registro e averbação. Também é função do registrador imobiliário expedir certidões e protocolizar títulos que na serventia ingressarem, para que mantenham a devida ordem de preferência.

É importante observar que no Registro de Imóveis só terão ingresso aqueles títulos previstos em lei, sendo inexecutável o registro de documentos não trazidos pela lei²⁰. O art. 172 da Lei de Registros Públicos elucida a função do registro imobiliário e, por isso, importante sua transcrição no presente trabalho:

No Registro de Imóveis serão feitos, nos termos desta Lei, o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintivos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, inter vivos ou mortis causa, quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para sua disponibilidade.

A matrícula consiste no cadastro do imóvel, com suas especializações objetivas (em relação ao imóvel) e subjetivas (em relação aos titulares de direitos e garantias referentes àquele imóvel). É a forma de individualização dos imóveis, com sua descrição e inteira localização geográfica. Ela será aberta obrigatoriamente por ocasião do primeiro registro do imóvel, de ofício, quando será chamada “ex novo”, ou ainda nos casos de fusão de imóveis ou quando houver de ser feita alguma averbação em imóvel já transcrito e ainda não matriculado ou a requerimento do proprietário²¹, quando será chamada matrícula por transporte. Após aberta a matrícula do imóvel, todos os atos a ele relativos, como registros e averbações serão escritos em sua matrícula, observando o princípio da continuidade²², funcionando como um espelho do estado do imóvel.

O registro, principal função do Registro de Imóveis, é o lançamento que constitui o direito real, ou o arquivamento de atos que não dizem respeito diretamente a imóveis, mas que por lei são atribuídos a essa serventia. Tanto o registro como a averbação devem ser feitos no Cartório

²⁰ Oliveira, Edson Josué Campos de. Registro Imobiliário: uma abordagem pedagógica. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 1976. p. 70.

²¹ Loureiro Filho, Lair Silva. Op. cit. p. 247.

²² Estudado na p. 24 deste trabalho.

da situação do imóvel, ressalvadas as regras específicas a imóveis localizados em circunscrições limítrofes ou que tenham passado a pertencer a outras circunscrições.

Os títulos registráveis encontram-se elencados no art. 221, I, II, III e IV da Lei n.º 6.015/73 e consistem em escrituras públicas, escritos particulares autorizados em lei, atos autênticos de países estrangeiros, legalizados e traduzidos na forma da lei e cartas de sentença e demais atos judiciais.

A averbação destina-se à necessidade de consignar fatos subseqüentes ao registro. Tem a função de elucidar, modificar ou restringir registros, quer em relação à coisa, quer em relação ao titular do direito real. Tem caráter acessório devido à sua natureza meramente alteradora ou elucidativa do registro ou da matrícula. Seu efeito pode ser total, quando retira todo o efeito jurídico do ato anterior, ou parcial, quando efeitos do ato anterior subsistem.

Quanto à sua fonte, as averbações podem ter origem legal, judicial ou voluntária. Serão legais quando o ato constar da própria lei. Serão judiciais quando as averbações forem decorrentes de ordens proferidas em juízo, e serão de origem voluntária quando as averbações decorrerem da vontade do interessado, exigindo então requerimento escrito.

1.2.2 Efeitos

Já se estudou anteriormente que o registro é uma das formas de aquisição da propriedade imóvel, produzindo o contrato apenas efeitos obrigacionais ou pessoais. Pode-se dizer, então, que os direitos reais só serão conferidos a partir da data do assentamento imobiliário no devido Cartório Imobiliário.²³

Podem ser encontrados, literalmente expressos, os efeitos que o ato de registro confere aos atos jurídicos no corpo das duas mais importantes legislações sobre o tema, quais sejam, a Lei n.º 6.015/73 (chamada Lei dos Registros Públicos) e a Lei n.º 8.935/94 (conhecida por Lei dos

²³ Azevedo, José Mário Junqueira de. Op. cit. p. 11.

Notários e Registradores)²⁴. Os efeitos atribuídos são a autenticidade, a eficácia e a segurança, além da publicidade dos atos jurídicos “inter vivos” ou “mortis causa”.

O art. 1º da Lei n.º 6.015/73 enuncia o seguinte:

Os serviços concernentes aos Registros Públicos, estabelecidos pela legislação civil para autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, ficam sujeitos ao regime estabelecido nesta lei.

A autenticidade consiste em indicar, além da veracidade do documento, a presunção relativa de regularidade da qual se encontra revestido tal documento, tornando-lhe um ato de especial eficácia. Ceneviva²⁵ sugere ainda que a autenticidade traduz-se em ato de autoridade. Elucida também que, a despeito do que determina a lei, não dá autenticidade ao fato jurídico que o origina, apenas ao próprio registro, vez que o oficial de registro terá somente a possibilidade de examinar os critérios formais do documento.

A segurança traz a idéia de estabilidade, transparência. Conseguindo que se imponha um correto controle de lançamentos e dos cadastros imobiliários, os registros públicos tornam-se um repositório fiel de informações, que almeja ser livre de riscos e, por isso, são previstas indenizações para aqueles que venham a suportar danos devido às deficiências do sistema.

A eficácia consiste na produção de efeitos jurídicos e tem íntima relação com a publicidade, posto que, por força desta, ao ato de registro é atribuído uma expansão de eficácia, passando a produzir efeitos perante terceiros, além daqueles já produzidos entre as partes, proporcionando-lhe abrangência “erga omnes”. A publicidade faz do registro uma afirmação da boa-fé dos contratantes do ato jurídico.

2.3 PRINCÍPIOS

²⁴ Lei que regulamenta o art. 236 da Constituição Federal.

²⁵ Ceneviva, Walter. Op. cit. p. 5.

Os princípios de direito registral são elementos orientadores, que darão ao ato de registro padrões jurídicos e características internas. Eles direcionam as interpretações normativas e atuam como norteadores para a formação legislativa.

São muitos os princípios atribuídos ao Direito Registral. Busca-se estudar no trabalho em tela aqueles entendidos como mais relevantes para a devida compreensão do tema, com inserção dentro do conjunto em exame. Dentre os princípios importantes para a compreensão e delinação da estrutura dos registros públicos está o princípio da unitariedade, que traz a obrigatoriedade legal de cada matrícula envolver um único imóvel e de cada imóvel ter uma única matrícula, e está disposto nos artigos 176, §1º, I e 228 da Lei n.º 6.015/73²⁶.

Também se faz relevante o princípio da fé pública, caracterizado pelo atributo da força probante do registro, que confere ao titular registral uma presunção relativa de veracidade a seu favor, encontrado no art. 252 da Lei n.º 6.015/73²⁷. Já o princípio da legalidade limita os títulos registráveis, apenas permitindo o ingresso no registro de imóveis daqueles expressamente indicados em lei, mas que encontra dificuldades em sua aplicação prática, pois é difícil para a lei acompanhar as inovações e mutações do mundo jurídico e fático com a rapidez com que elas ocorrem.²⁸

De acordo com o princípio da eficácia, que diz respeito aos efeitos produzidos pelo título, este somente estará apto a produzi-los após a data do respectivo registro, caracterizando-se, até então como simples direito obrigacional.²⁹ O princípio da prioridade possui sentido temporal relativo à priorização dos títulos levados a registro³⁰. Todo o título apresentado a registro deve ser, obrigatoriamente, protocolado e prenotado e será a partir da prenotação que se constituirá o marco do início dos efeitos “erga omnes”. A prenotação é feita no Livro n.º 1, que é aberto e encerrado diariamente.

O princípio da instância, ou rogação, é aquele conhecido no direito processual como o princípio da inércia. Seu objetivo é garantir que o ato de registro mantenha-se intacto, a não ser

²⁶ Salles, Venício. *Direito Registral Imobiliário*. 2ª ed. São Paulo, Saraiva. 2007. p. 8.

²⁷ Oliveira, Edson Josué Campos de. *Registro Imobiliário: uma abordagem pedagógica*. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 1976. P. 73.

²⁸ Salles, Venício. *Op. cit.* p. 9.

²⁹ Oliveira, Edson Josué Campos de. *Op. cit.* p. 73.

³⁰ Salles, Venício. *Op. cit.* p. 13.

por pedido de alteração ou aperfeiçoamento do detentor do direito ou do interesse jurídico para tanto. O registrador, portanto, não poderá agir de ofício, dependendo da provocação da parte interessada. Este não é um princípio absoluto devido à ressalva legal feita em relação às hipóteses em que a lei autorizar a atuação de ofício do Registrador. Sua manifestação no texto de lei está no artigo 13, I da Lei dos Registros Públicos.

Dirigido a todos os registros públicos, o princípio da publicidade considera que o registro torna público o conhecimento do ato registrado, não sendo possível alegar ignorância do fato, uma vez que tenha sido levado a registro.³¹

Um dos mais destacados e importantes princípios do direito registral, que mais se impõe na análise do presente estudo, é o princípio da especialidade³², revelado no artigo 176, §1º, II e III da lei n.º 6.015/73. Ele determina que os atos de registro no Registro de Imóveis sejam individualizados quanto ao objeto e aos sujeitos de direitos em relação a ele. A especialização deverá ser tanto objetiva, em relação ao imóvel, quanto subjetiva, relacionada às partes. Esse princípio é de fundamental importância para a segurança jurídica que o registro imobiliário tanto almeja, declarando que o objeto a sofrer o registro deve estar perfeitamente individuado, o que vai ao encontro do tema em debate, pois o georreferenciamento é uma das melhores formas de precisamente caracterizar o imóvel ao qual se refere o título. Vejamos o que Venício Salles³³ diz a respeito:

Os problemas se agigantam quando o imóvel envolve *glebas* e grandes áreas, descritas sem qualquer esmero ou rigor, mormente em atenção à claudicante legislação que antecedeu a atual Lei dos Registros Públicos. Nestes casos, além a imprecisão das próprias medidas, a descrição envereda por padrões extremamente temerários (...). Além do mais, essas glebas são apresentadas com “deflexões” despidas de qualquer indicação sobre ângulo ou inclinação, o que eleva a dificuldade em sua individualização.

Uma perfeita descrição afasta os riscos de sobreposição ou de deslocamento lateral do imóvel, resolvendo as questões relativas de disponibilidade ou da necessidade de apuração do remanescente.

Por fim, o princípio da continuidade, revelado pelos artigos 195 e 237 da Lei dos Registros Públicos, exige uma seqüência lógica e ininterrupta entre os atos praticados na serventia imobiliária e seus objetos. Para que possa ser feita a transmissão de um imóvel deve haver

³¹ Salles, Venício. Op. cit. p. 10.

³² Veja-se sua efetiva aplicação no exemplo de p. 40/41.

³³ Salles, Venício. Op. cit. p. 19.

perfeita seqüência entre antecessor e sucessor e perfeita coincidência entre a descrição constante do registro e a constante do título. É outro princípio de muita relevância para o tema, que nem sempre é observado com a devida atenção, principalmente pelas ordens judiciais, o que faz criar uma tensão entre a qualificação registral e a determinação judicial³⁴.

2 DO IMÓVEL RURAL

2.1 DEFINIÇÃO DE IMÓVEL RURAL

Primeiramente, faz-se necessário estabelecer uma ligação entre a propriedade, os bens e sua destinação. Propriedade, segundo Azevedo³⁵

é o estado de sujeição jurídico-econômica, que o homem impõe aos bens, corpóreos ou incorpóreos, móveis ou imóveis, para provimento de necessidades, ligadas à subsistência, conforto e bem estar.

Os bens corpóreos, ou seja, aqueles que existem no mundo físico de forma palpável, dividem-se em bens móveis e imóveis, dependendo de sua mobilidade sem dano ou modificação de suas características. Para o nosso estudo interessam os bens imóveis, aqueles que não podem ser transportados sem dano ou destruição. De acordo com o Código Civil Brasileiro (art. 79), são bens imóveis: “o solo e tudo quanto se lhe incorporar, natural ou artificialmente”. A lei civil também considera imóveis, apesar de não poderem ser caracterizados pela imobilidade, os direitos reais sobre imóveis, as ações que os asseguram e o direito à sucessão aberta (art. 80).

Doutrinadores aceitam a designação “prédio” tanto para qualificar o terreno edificado, o terreno sem edificação, aqueles cultivados como também os edifícios. Ensina Telga de Araújo³⁶ que “são os imóveis (prédios), rústicos ou urbanos”. A doutrinadora afirma ainda que, embora tenha definido os bens imóveis, nosso Código Civil não os definiu precisamente quanto a rurais

³⁴ Salles, Venicio. Op. cit. p. 16.

³⁵ Azevedo, José Mário Junqueira de. Do Registro de Imóveis. São Paulo: Saraiva, 1976. p. 15.

³⁶ Araújo. Telga de. Op. cit. p. 223.

ou urbanos, apesar de ter lhes dado tratamento diferenciado conforme sua natureza. Coerente a afirmativa de Stefanini³⁷, ao dizer que “a dificuldade de separar o rural e o urbano é sobremaneira ínvia (...), pois a cidade está sempre implantada no campo”. Os critérios adotados para efetuar tal separação são dois: o da localização e o da destinação do imóvel.

A primeira concepção usada na distinção entre o imóvel rural e o urbano foi a fornecida pela Lei de Direito Tributário, dentro do critério da localização, que encara o imóvel rural como aquele localizado fora do perímetro da zona urbana dos Municípios e Distritos. Em contrapartida, seriam urbanos os imóveis localizados dentro de tal perímetro. Tal definição foi contestada pelos doutrinadores do Direito Agrário, que alegavam que a classificação pelo critério da localização não atendia às necessidades da legislação da terra³⁸.

Com o advento do Estatuto da Terra, Lei n.º 4.504, em 1964, no início do governo do regime militar, foi estabelecido outro critério para a distinção em tela, fugindo da classificação pela situação geográfica, incorporando a classificação do imóvel por sua destinação econômica, como enuncia o art. 4º do referido Estatuto:

Para os efeitos desta Lei, definem-se:

I - "Imóvel Rural", o prédio rústico, de área contínua qualquer que seja a sua localização que se destina à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agro-industrial, quer através de planos públicos de valorização, quer através de iniciativa privada;

Pela concepção da destinação econômica do imóvel, pouco importa sua localização, mesmo que seja dentro da zona urbana do Município, contanto que sua utilização seja alguma das atividades elencadas no texto legal.

A situação dos critérios de distinção entre imóveis rurais e urbanos tornou-se conflitante com a edição do Código Tributário Nacional (CTN), Lei n.º 5.172, de 1966, que, tornando a tratar da matéria, utilizou-se do critério da localização, em prejuízo das diretrizes impostas pelo Estatuto da Terra. O Código Tributário Nacional, portanto, teria destituído o critério da destinação trazido pela Lei n.º 4.505/64, sob o fundamento de que, embora destinados à exploração agrícola, os imóveis localizados na zona urbana não poderiam sofrer a incidência de

³⁷ Stefanini, Luis de Lima. A Propriedade no Direito Agrário. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 1978. P. 120.

³⁸ Stefanini, Luis de Lima. Op. cit. p. 121.

Imposto Territorial Rural (ITR), mas sim de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU). De acordo com o art. 29 do CTN:

O imposto, de competência da União, sobre a propriedade territorial rural tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de imóvel por natureza, como definido na lei civil, localizado fora da zona urbana do Município.

Menos de uma semana após o Código Tributário Nacional ter adotado o critério da localização do imóvel como determinador de sua natureza, sobreveio o Decreto n.º 59.428, de 27 de outubro de 1966, buscando fosse retomado o critério da destinação do imóvel. No entanto, por tratar-se de decreto, não teve o condão de revogar o disposto na legislação prévia, fazendo-se necessária a edição do Decreto-Lei n.º 57, de 1966, para que fosse restaurado como caracterizador da natureza do imóvel o critério da sua destinação.

Eliminando possíveis dúvidas quanto ao critério de conceituação do imóvel rural, a Lei n.º 5.868, de 1972, que criou o Sistema de Cadastro Rural³⁹ assumiu, para fins de incidência do Imposto Territorial Rural, o critério do uso econômico do imóvel, fazendo prevalecer, deste modo, o critério da destinação econômica para a caracterização da natureza do imóvel.

2.2 MÓDULO RURAL

A preocupação em estabelecer a dimensão do imóvel rural não é privilégio da nossa legislação, sendo verificada desde o direito antigo, da era romana. Esse cuidado justifica-se tanto para determinar uma área mínima que permitisse o cultivo da terra e o sustento da família, quanto para determinar as áreas máximas, evitando a concentração de terra nas mãos de poucas pessoas. O direito pátrio, traça desde o regime sesmarial vestígios de preocupação com o acesso à terra. No Regimento outorgado a Tomé de Souza por João III, encontrava-se ordem para não dar a cada pessoa terras além de suas possibilidades de aproveitá-las.⁴⁰

³⁹ Araújo, Telga de. Op. cit. p. 230.

⁴⁰ Araújo, Telga de. Op. cit. p. 231.

Com a evolução do conceito da necessidade de ser a área suficiente para prover o sustento da família, permitindo sua cultivação, ocupando o tempo integral do agricultor e familiares, chega-se ao módulo rural, medida flexível para cada região, unidade agrícola padrão suficiente ao cultivo, subsistência e progresso social do agricultor e sua família.

Ensina Paulo Torminn Borges⁴¹:

Módulo rural é a área de terra que, trabalhada direta e pessoalmente por uma família de composição média, com auxílio apenas eventual de terceiro, se revela *necessária* para a subsistência e ao mesmo tempo *suficiente* como sustentáculo ao progresso social e econômico da referida família.

Dispõe o art. 11 do Decreto n.º 55.891, de 1965:

O *módulo rural*, definido no inciso III do art. 4º do Estatuto da Terra, tem como finalidade primordial estabelecer uma unidade de medida que exprima a interdependência entre a dimensão, a situação geográfica dos imóveis rurais e a forma e condições do seu aproveitamento econômico.

Portanto, é o módulo rural medida de superfície, condicionada por diversos fatores, tais qual o tipo de exploração a que se destina, a qualidade da terra, a facilidade de escoamento da produção, dentre outras. É uma medida mutável, podendo ser periodicamente alterada pelo INCRA. Serve como referência para a dimensão dos imóveis rurais e deve garantir à família um mínimo de renda, que normalmente corresponderá ao salário mínimo.

O dimensionamento da área do módulo rural será feito conforme a destinação dada ao imóvel rural e a zona típica em que ele se encontre. A zona típica é a zona de características econômicas e ecológicas homogêneas e a destinação caracteriza-se pelo tipo de exploração rural atribuída ao imóvel, conforme mencionado no art. 5º do Estatuto da Terra:

A dimensão da área dos módulos de propriedade rural será fixada para cada zona de características econômicas e ecológicas homogêneas, distintamente, por tipos de exploração rural que nela possam ocorrer.

As zonas homogêneas são reunidas em quatro grupos de zonas típicas, denominados “A”, “B”, “C” e “D”, ainda são divididas em subgrupos, “A1” e “B1”, “A2” e “B2”, “A3” e “B3”. Quanto aos tipos de exploração rural, poderão ser eles os seguintes: cultura hortigranjeira, cultura de lavoura permanente, cultura de lavoura temporária, cultura pecuária e cultura florestal. Eles

⁴¹ Borges, Paulo Torminn. O Imóvel Rural e seus Problemas Jurídicos. São Paulo: Pró Livro Comércio de Livros Profissionais, 1976. P. 15.

terão sua área fixada dependendo da zona típica em que o imóvel esteja situado, portanto, terão um valor mínimo, normalmente quando localizados na zona “A1” e um valor máximo, via de regra usado para aqueles localizados na zona “D”. Ressalte-se que, em não havendo qualquer tipo de exploração, o módulo será de propriedade inexplorada, ou de exploração indefinida.⁴²

A legislação agrária brasileira apresenta três espécies de módulo, sendo eles o módulo da região, determinado segundo as zonas típicas do país, o módulo da propriedade, usado para imóveis que explorem várias culturas, hipóteses de exploração diversificada, e o módulo do proprietário, que expressa a média dos módulos correspondentes aos imóveis do mesmo proprietário dividida pela área total de cada imóvel, caracterizando os imóveis rurais de um mesmo proprietário em um minifúndio, latifúndio ou empresa rural.⁴³

Importante também se faz caracterizar a fração mínima de parcelamento (FMP). Ela corresponde à área fixada em cada município para o surgimento de um imóvel rural. É a medida que caracteriza a divisibilidade de tal imóvel, que poderá ser dividido desde que o originário permaneça com área igual ou superior à mínima estipulada.⁴⁴ Pode ser igual, maior ou menor ao módulo rural, dependendo do município. Vejamos o que diz o art. 8º da Lei 5.868/72:

Para fins de transmissão, a qualquer título, na forma do Art. 65 da Lei número 4.504, de 30 de novembro de 1964, nenhum imóvel rural poderá ser desmembrado ou dividido em área de tamanho inferior à do módulo calculado para o imóvel ou da fração mínima de parcelamento fixado no § 1º deste artigo, prevalecendo a de menor área.

Quanto aos tipos de imóveis rurais, o art. 4º do Estatuto da Terra classifica os imóveis rurais em propriedade familiar, minifúndio, latifúndio e empresa rural, tendo como ponto de referência o módulo rural, da seguinte forma:

Art. 4º Para os efeitos desta Lei, definem-se:
 II - "Propriedade Familiar" (...)
 III - "Módulo Rural", a área fixada nos termos do inciso anterior;
 IV - "Minifúndio", (...)
 V - "Latifúndio", (...)
 VI - "Empresa Rural" (...)

⁴² Araújo. Telga de. Op. cit. p. 232.

⁴³ Diniz, Maria Helena. Op. cit. p. 526.

⁴⁴ Borges, Paulo Torminn. O Imóvel Rural e seus Problemas Jurídicos. São Paulo: Pró Livro Comércio de Livros Profissionais, 1976. p. 78.

A propriedade familiar pode ser caracterizada como a área máxima equivalente ao módulo da região, sendo explorada direta e pessoalmente pelo agricultor e sua família, a quem cabem os riscos do negócio, garantindo-lhes a subsistência e o progresso econômico e social. É importante para a sua existência que a família resida no local e que empregue toda a sua força de trabalho naquela atividade, podendo, eventualmente, utilizar-se de assalariados para ajudar no trabalho.

É possível encontrar institutos correspondentes à propriedade familiar na legislação agrária de diversos países, a exemplo do direito italiano e sua “piccola proprietà colitratrice”. Também na Espanha, Portugal, Peru, Colômbia, Chile, Argentina, Venezuela e Honduras percebe-se a existência de instituto semelhante.⁴⁵

O minifúndio é aquela propriedade em que as possibilidades são inferiores às da propriedade familiar, ou seja, para que assim se caracterize o imóvel sua área deve ser inferior ao módulo rural da região e suas possibilidades devem ser insuficientes para a subsistência de uma família. Por ser antieconômica, sua gradual extinção é uma das metas das legislações de reforma agrária, mas ela ainda apresenta-se em números bastante elevados frente às outras modalidades de imóvel rural.

O latifúndio, ordinariamente reconhecido por ser a propriedade com grande extensão territorial, possui dois tipos no direito pátrio. O primeiro é o latifúndio por dimensão, que se caracteriza como o imóvel rural com área superior a seiscentos módulos de propriedade. O outro tipo é o latifúndio por exploração, assim chamado pois é aquele que pode ter área igual ou superior ao módulo de propriedade rural, até seiscentas vezes, mas que não é explorado, ou o é deficiente ou inadequadamente.⁴⁶

Empresa rural expressa a idéia de organização caracteristicamente econômica, quando terra, capital e trabalho se unem com o objetivo de lucro. O agricultor será o produtor, buscando novas condições de produção para a economia agrícola. Sua área deve ser igual ou superior ao módulo médio da propriedade até seiscentas vezes e os requisitos do inciso IV do art. 4º do Estatuto da Terra devem ser observados.

⁴⁵ Araújo, Telga de. Imóvel Rural, in Enciclopédia Saraiva de Direito. São Paulo: Saraiva, 1977. p. 238.

⁴⁶ Mignone, Carlos Ferdinando. Op. cit.

2.3 CADASTRO RURAL

O titular de direito real sobre imóvel rural, para efetivar sua condição e assegurar seu domínio, deve registrar seu imóvel no Registro de Imóveis da circunscrição do local. Entretanto, além do registro, é necessário que se faça o cadastramento do imóvel rural, apresentado com a finalidade de fazer o levantamento dos prédios rurais existentes no país⁴⁷.

Segundo ensina Pedro Cordeiro da Silva⁴⁸:

O Cadastro é uma radiografia da estrutura agrária de um país. O objeto do Cadastro é o imóvel rural. (...) O cadastro de imóveis rurais é um repositório de informações dos imóveis rurais do País, onde são catalogados dados econômicos, financeiros, sociais e jurídicos do imóvel, do proprietário e da produção, proporcionados pelo seu detentor.

O presente cadastro foi criado pelo Estatuto da Terra, com o objetivo de elucidar os direitos e deveres referentes aos imóveis rurais, atendendo a fins de realização da reforma agrária e de políticas agrícolas. A lei, em seu art. 49, § 1º, obrigou a todos os proprietários, titulares do domínio útil ou possuidores, a qualquer título de imóvel rural, a prestar declarações para cadastro. O art. 46 do referido estatuto ainda dispôs:

O Instituto Brasileiro de Reforma Agrária promoverá levantamentos, com utilização, nos casos indicados, dos meios previstos no Capítulo II do Título I, para a elaboração do cadastro dos imóveis rurais em todo o país, mencionando:

I - dados para caracterização dos imóveis rurais: (...);

II - natureza e condições das vias de acesso e respectivas distâncias dos centros demográficos mais próximos com população: (...);

III - condições da exploração e do uso da terra, indicando: (...).

Os sujeitos obrigados a fazer o cadastro são, além do proprietário, os arrendatários e parceiros rurais. No caso de omissão dos declarantes, a lei autoriza o lançamento de ofício do imposto pelo INCRA, órgão então responsável pelo lançamento do ITR, além de cobrança de multas e despesas para apuração dos dados.

Posterior ao Estatuto da Terra é a Lei n.º 5.868, de 1972, que criou o Sistema Nacional de Cadastro Rural. Esta lei abrange quatro espécies de Cadastros, sendo elas: Cadastro de Imóveis

⁴⁷ Diniz, Maria Helena. Sistemas de Registro de Imóveis. . 7ª ed. São Paulo: Saraiva, 2007. p. 528.

⁴⁸ Silva, Pedro Cordeiro da. Cadastro e tributação. Brasília: Fundação Petrônio Portella, 1982. p. 17.

Rurais⁴⁹, Cadastro de Proprietários e Detentores de Imóveis Rurais⁵⁰, Cadastro de Arrendatários e de Parceiros Rurais⁵¹, Cadastro de Terras Públicas⁵² e Cadastro Nacional de Florestas Públicas⁵³.

O Cadastro de Imóveis Rurais⁵⁴ incorpora, basicamente, três grupos de finalidades distintas, que podem ser classificados como: finalidades econômicas e sociais, para auxílio na reforma agrária e na elaboração de uma base de dados, finalidades fiscais, decorrente da necessidade de tributar-se a terra⁵⁵, e finalidades jurídico-registrais⁵⁶.

A finalidade jurídico-registral, é a mais importante para o presente trabalho, visto que se caracteriza na expressão da necessidade do intercâmbio entre o Cadastro Rural feito pelo INCRA e o Registro de Imóveis, originada ao exigir-se como condição principal para a matrícula do imóvel, juntamente com a escritura, o documento do Cadastro de Imóveis Rurais. Segundo observou Pedro Cordeiro da Silva, anteriormente à reforma trazida pela Lei 10.267/01⁵⁷:

A probatoriedade jurídica do cadastro vem sendo preconizada desde o ano de 1969 (...), quando se ventilou a necessidade da simbiose Cadastro-Registro de Imóveis e que, agora, será novamente tratado considerando-se a nova lei dos registros públicos, ao estabelecer o sistema de matrícula, sem considerar a base material para a mesma, que deveria ser proporcionada pelo Cadastro de Imóveis Rurais, realizado pelo INCRA.

O mesmo autor refere que a exigência do pronunciamento do Cadastro Rural na matrícula do imóvel teria o condão de agregar a base material necessária para certificar, confirmar o conteúdo do título ou da escritura de transação, baseando-se no estudo aerofotométrico e vistoria do imóvel realizado por ocasião de tal cadastro, resultando na união de um documento público de manifestação de vontade, na forma da escritura, com um documento oficial certificador da realidade, correspondente ao Cadastro.

As alterações trazidas pela Lei 10.267/01 ao art. 176, § 1º, 3, da Lei de Registros Públicos, sujeitaram a matrícula a uma melhor e mais precisa descrição do imóvel, “sobretudo para ajustar-

⁴⁹ Art. 1º, I da Lei 5868, de 12 de dezembro de 1972.

⁵⁰ Art. 1º, II da Lei 5868/72.

⁵¹ Art. 1º, III da Lei 5868/72.

⁵² Art. 1º, IV da Lei 5868/72.

⁵³ Art. 1º, V da Lei 5868/72.

⁵⁴ Art. 46 do Estatuto da Terra.

⁵⁵ O art. 50 do Estatuto da Terra dispõe: “Para cálculo do imposto, aplicar-se-á sobre o valor da terra nua, constante da declaração para cadastro, e não impugnado pelo órgão competente, ou resultante de avaliação, a alíquota correspondente ao número de módulos fiscais do imóvel, de acordo com a tabela adiante:”

⁵⁶ Silva, Pedro Cordeiro da. Op. cit. p. 31.

⁵⁷ Silva, Pedro Cordeiro da. Op. cit. p. 51.

se ao Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR, exigido pelo art. 22 da Lei n. 4.947, de 6 de abril de 1966.”⁵⁸

Narra o art. 22 da Lei n.º 4947/66, e seu § 1º:

A partir de 1º de janeiro de 1967, somente mediante apresentação do Certificado de Cadastro, expedido pelo IBRA⁵⁹ e previsto na Lei n.º 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 mista de que a União possua a maioria das ações, e, bem assim, obter inscrição, aprovação e registro de projetos de colonização particular, no IBRA ou no INDA, ou aprovação de projetos de loteamento.

§ 1º - Sem apresentação do Certificado de Cadastro, não poderão os proprietários, a partir da data a que se refere este artigo, sob pena de nulidade, desmembrar, arrendar, hipotecar, vender ou prometer em venda imóveis rurais.

Concorda-se com o Prof. Walter Ceneviva⁶⁰ quando refere que a individuação do imóvel, indicação de suas confrontações e características é mais difícil nas zonas rurais do que nas zonas densamente habitadas, exigindo aquelas maiores cuidados em sua descrição, principalmente evitando referências a árvores, cercas ou acidentes geográficos que podem ser facilmente removidos, tanto pela ação humana, quanto por ações naturais⁶¹. Continuando tal ponderação assevera o Professor Ceneviva:

A tendência deve ser no sentido da clara delimitação, a contar de ponto inicial rigorosamente assinalado, (...) orientando-se segundo o meridiano do lugar, dados os rumos seguidos, levantados por instrumentos de precisão e mediante auxílio técnico competente. (...) A prática aprimora os títulos e contribui para o aperfeiçoamento do registro imobiliário.

De acordo com o art. 176 e § 1º da Lei dos Registros Públicos, que agora exige maior precisão na identificação do imóvel rural:

O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3.

§ 1º A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas:

I - cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro registro a ser feito na vigência desta Lei;

II - são requisitos da matrícula:

- 1) o número de ordem, que seguirá ao infinito;
- 2) a data;

⁵⁸ Ceneviva, Walter. Lei dos Registros Públicos Comentada. 16ª ed. São Paulo: Saraiva, 2005. p. 388.

⁵⁹ O IBRA (Instituto Brasileiro de Reforma Agrária) passou a ser o que conhecemos hoje como INCRA (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária).

⁶⁰ Ceneviva, Walter. Op. cit. p. 387.

⁶¹ Podemos aqui perceber latente a aplicação do princípio da especialização, estudado na p. 24.

3) a identificação do imóvel, que será feita com indicação⁶²:

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.

A Lei 10.267/01 representa uma significativa contribuição para a integração entre os sistemas cadastral e registral, caracterizado como o compartilhamento e intercâmbio de informações e processos, pois prevê a simbiose entre o Cadastro Nacional de Imóveis Rurais (CNIR) e o Registro de Imóveis⁶³. Entretanto, tal integração não representa o desaparecimento da função cadastral, tampouco da registral, nem a fusão de competências e funções ou a primazia de um tipo de informação sobre o outro, posto que ambos possuem finalidades distintas, sendo a do Cadastro, dentre outras, a medição de parcelas e a do Registro, a publicidade dos atos. Além disso, a integração dos sistemas cadastral e registral tem o condão de estabelecer a garantia das transações imobiliárias, a supressão das ampliações “de fato” da medida dos imóveis, principalmente os rurais, a melhor identificação de erros na fixação dos limites, a atualização das informações e a eliminação de espaços vazios entre imóveis, causados por erros ou ausências na descrição registral.⁶⁴

A integração entre INCRA e Registro de Imóveis, de acordo com as exigências da nova Lei, é feita da seguinte forma⁶⁵: o proprietário do imóvel rural leva ao INCRA o memorial descritivo e a planta georreferenciada do imóvel, feita por um profissional habilitado, para que o INCRA certifique que tal imóvel não se sobrepõe a outro e, em não se sobrepondo, passe a fazer parte de seu sistema nacional. Se o sistema não acusa conflito com outros imóveis, a planta e o memorial nele ingressam e o INCRA emite certificado do memorial e da planta. De posse da planta e do memorial descritivo certificados, junto com as declarações de concordância dos confrontantes com os limites demarcados, o proprietário do imóvel rural os apresenta ao Registro de Imóveis, que verificará a correspondência dos declarantes com os titulares das matrículas vizinhas e transcreverá o memorial descritivo para a matrícula do imóvel. O novo memorial descritivo georreferenciado substituirá a matrícula anterior, independentemente das diferenças de

⁶² Redação dada pela Lei nº 10.267, de 2001.

⁶³ Carneiro, Andrea Flávia Tenório. Cadastro Imobiliário e Registro de Imóveis. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2003. p. 173.

⁶⁴ Carneiro, Andrea Flávia Tenório. Op. cit. p. 152.

⁶⁵ Dias, Regis Wellausen. Georreferenciamento de Imóveis Rurais em 15 Perguntas e Respostas. p. 1. Encarte cortesia do Escritório Wellausen, v. 11, Porto Alegre, mar. 2005.

áreas e medidas que existam entre eles. Após arquivar os atos, o Oficial do Registro de Imóveis comunicará ao INCRA as mudanças objetivas e subjetivas envolvendo ditos imóveis rurais. O INCRA, recebendo as informações do Registrador, atribuirá a cada imóvel um novo número cadastral e o informará ao registro imobiliário, que realizará, de ofício, uma averbação na matrícula, incluindo o número do cadastro fornecido pelo INCRA. Dessa forma estará completo o procedimento de interconexão entre esses dois órgãos.⁶⁶

3 GEORREFERENCIAMENTO DE IMÓVEIS RURAIS

3.1 ORIGEM

Anteriormente à Lei n.º 10.267/01, a identificação dos imóveis rurais para fins de registro era baseada, unicamente, em descrições literais, não havendo exigência de medições. O que se percebia é que esse método era impreciso e inseguro, acarretando em indefinições dos limites de um determinado imóvel e em superposições de áreas. Com o advento da referida lei, foi estabelecido um novo preceito na identificação dos imóveis rurais, com base na medição do imóvel com suporte geodésico. São inúmeros os benefícios trazidos por essa nova sistemática, caracterizada pela padronização de procedimentos técnicos e sua aplicação, podendo citar como principais a identificação inequívoca dos imóveis rurais do país, a segurança aos detentores de tais imóveis e aos terceiros e a eficiência no gerenciamento territorial.⁶⁷

A Lei n.º 10.267 entrou em vigor dia 29 de agosto de 2001. Não se tratando de uma lei específica sobre determinado tema, ou de uma legislação independente, ela alterou dispositivos de diversas significativas outras leis, dentre eles o art. 1º § 7º da Lei 4.947/66, estipulando a troca de informações ente o INCRA e os cartórios de registro de imóveis, o art. 176, II, 3, a e b e § 3º

⁶⁶ Paiva, João Pedro Lamana. Direito registral imobiliário. O Georreferenciamento. In: 20º Encontro regional dos oficiais de registro de imóveis, 2005, Londrina. Disponível em: http://www.irib.org.br/notas_noti/boletimel1761.asp Acesso em: 30 ago. 2008.

⁶⁷ Carneiro, Andrea Flávia Tenório. Op. cit. p. 189.

da Lei de Registros Públicos, tratando especificamente da forma de especialização dos imóveis na matrícula e o art. 225, § 3º também da Lei de Registros Públicos, determinando o mesmo tipo de especialização, por meio do georreferenciamento, aos autos judiciais que tratem de imóveis rurais.⁶⁸

Dispõe o art. 176, § 3º e 4º da Lei de Registros Públicos:

§ 3º Nos casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais, a identificação prevista na alínea *a* do item 3 do inciso II do § 1º será obtida a partir de memorial descritivo, assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais. (Incluído pela Lei nº 10.267, de 2001)

§ 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. (Incluído pela Lei nº 10.267, de 2001)

Seu art. 225 segue no mesmo sentido:

Art. 225 - Os tabeliães, escrivães e juizes farão com que, nas escrituras e nos autos judiciais, as partes indiquem, com precisão, os característicos, as confrontações e as localizações dos imóveis, mencionando os nomes dos confrontantes e, ainda, quando se tratar só de terreno, se esse fica do lado par ou do lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, exigindo dos interessados certidão do registro imobiliário.

§ 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.

Apesar da Lei n.º 10.267 estar em vigor desde agosto de 2001, fez-se necessária uma pormenorizada regulamentação para a sua aplicação, por meio de Decreto, principalmente pelo fato de exigir novos e complexos procedimentos, no âmbito de diversas instituições, que concluíram ser necessário estabelecer, com urgência, quais as informações seriam intercambiadas entre registros imobiliários e INCRA e qual seria a precisão posicional do georreferenciamento, que a lei estipulou que fosse determinada pelo INCRA.

⁶⁸ Carneiro, Andrea Flávia Tenório. Op. cit. p. 174/175.

O Decreto n.º 4.449/2002 veio regulamentar a Lei n.º 10.267/01, resolvendo muitas questões atinentes à sua aplicação por meio de importantes definições. Essas duas normas, não obstante definirem as linhas gerais para a identificação dos imóveis rurais com base em medições geodésicas, não são suficientes para colocar todo o novo sistema em funcionamento, sendo necessária, para sua concreta implementação, a fixação de alguns aspectos técnicos e administrativos em posteriores atos normativos.⁶⁹

3.2 CONCEITO

O georreferenciamento é uma técnica moderna de agrimensura. Seu uso não é exclusivo do INCRA para o atendimento da exigência legal trazida pela Lei n.º 10.267/01, podendo ser feito por iniciativa particular de quem queira conhecer melhor ou definir precisamente os limites de sua propriedade. Para sua realização, que é feita por profissional de agrimensura, devem ser utilizadas normas técnicas específicas para a correta distinção do imóvel.

Gervásio de Oliveira Júnior⁷⁰ bem conceitua o fenômeno do georreferenciamento na legislação pátria:

O georreferenciamento foi instituído em nosso sistema jurídico via alteração dos art. 176 e 225 da Lei dos Registros Públicos (n. 6.015/73), por força da lei n. 10.267/2001. Por esses dispositivos, o proprietário rural, em prazos que a norma regulamentadora viria instituir, deveria promovê-la, mediante utilização do sistema geodésico brasileiro e às suas expensas, em **casos de desmembramento, parcelamento e remembramento e, obrigatoriamente, em caso de alienação do imóvel rural**, pena de ver gessado o direito de fruição de seu imóvel.

Tais dispositivos foram regulamentados pelo Dec. 4.449/2002, que pormenorizou os deveres do proprietário.

O georreferenciamento de acordo com essa legislação tem duas **funções** básicas: a de servir de **instrumento de Registro Público**, possibilitando a segurança no tráfico jurídico de imóveis; e a de servir de **instrumento de cadastro**, com a finalidade preponderantemente fiscalizatória, como, aliás, dispõe o art. 1º. e seus parágrafos da Lei n. 5.868/72, que trata do cadastramento rural, alterado também pela dita lei n. 10.267/01. (grifamos)

⁶⁹ Carneiro, Andrea Flávia Tenório. Op. cit. p. 190.

⁷⁰ Oliveira Júnior, Gervásio Alves de. Aspectos Legais do Georreferenciamento. In: 20º Encontro regional dos oficiais de registro de imóveis, 2005, Londrina. Disponível em: http://www.trib.org.br/notas_noti/boletimel1758.asp Acesso em: 24 ago. 2008.

Carlito Vieira de Moraes⁷¹ ensina que o documento destinado à composição da matrícula imobiliária, no qual o agrimensor descreve o perímetro do prédio é chamado de “memorial da caracterização de estremas”, conhecido popularmente como “memorial descritivo”. Assinala o autor:

Hoje o tema **estrema**⁷² com a **metodologia de sua caracterização** é importante porque se constitui um dos suportes do Direito Imobiliário, parte da essência do **princípio da especialidade** do registro público de imóveis concernente à individualização obrigatória de propriedade fundiária, pois a certeza dos limites físicos do prédio é dependente do conteúdo do título de domínio no qual se assentaram as quantidades geodésicas e estatísticas, com as quais se caracterizaram as **estremas**.

O que o georreferenciamento estabelecerá são perímetros rigorosamente poligonais e geométricos, geograficamente referido ao sistema de coordenadas oficial e único do país⁷³ e sua precisão absoluta⁷⁴, limitada à diferença de cinquenta centímetros⁷⁵.

Em decorrência da Lei n.º 10.267/01, como dito anteriormente, o georreferenciamento foi imposto ao proprietário rural, inserindo tal obrigatoriedade em artigos da Lei dos Registros Públicos. Tendo em vista que a Lei n.º 10.267/01 não é autônoma, conclui-se que é a Lei dos Registros Públicos que determina o georreferenciamento do imóvel rural.⁷⁶

Seguindo esse raciocínio, podemos entender que o imóvel a ser georreferenciado é somente aquele caracterizado como propriedade imobiliária pela Lei dos Registros Públicos, ou seja, aquele descrito e especializado na matrícula do registro imobiliário, e não qualquer outra configuração que conste em cadastros do INCRA ou da Receita Federal, pois a lei que obriga a tal medida trata somente da propriedade imobiliária juridicamente constituída, e qualquer outra exigência ficaria fora de sua alçada. Alega Eduardo Arruda Augusto⁷⁷:

Qualquer trabalho georreferenciado que abranja área não adequada ao conceito jurídico de “propriedade imobiliária”, mesmo que devidamente certificada pelo Incra, não terá

⁷¹ Moraes, Carlito Vieira de. Registro Imobiliário. Curitiba: Juruá, 2007. p. 44.

⁷² O autor assevera que o termo “estrema”, na linguagem jurídica, possui o sentido do vocábulo “marco divisório”.

⁷³ O IBGE é o órgão que regulamenta e mantém o Sistema Geodésico Brasileiro.

⁷⁴ Dias, Regis Wellausen. Georreferenciamento de Imóveis Rurais em 15 Perguntas e Respostas. p. 1. Encarte cortesia do Escritório Wellausen, v. 11, Porto Alegre, mar. 2005.

⁷⁵ Precisão estabelecida pelo INCRA através da Portaria n.º 932/02, ou seja, o erro máximo na determinação das coordenadas de cada vértice dos polígonos não deverá ultrapassar 50 cm.

⁷⁶ Augusto, Eduardo Arruda. Georreferenciamento de Imóveis Rurais: conceito de unidade imobiliária. Revista do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, São Paulo, n.º 327, p. 126, jul./ago. 2006.

⁷⁷ Augusto, Eduardo Arruda. Op. cit. p. 126.

ingresso na matrícula, continuando o imóvel sujeito às restrições legais até o integral cumprimento da legislação do georreferenciamento.⁷⁸

Imprescindível esclarecer que o georreferenciamento apresentado a registro não serve para criar ou extinguir direitos reais, ou seja, o proprietário de um imóvel rural com cem hectares, que detenha a posse sem título de outros trinta hectares, não pode pretender que, georreferenciando a área de cento e trinta hectares, essa conste do registro. A área georreferenciada que constará no Registro de Imóveis poderá ser somente a área dos cem hectares de seu efetivo domínio.⁷⁹ Contudo, a falta da descrição georreferenciada não tem o condão de tornar o imóvel indisponível, apenas se trata de exigência a ser cumprida no momento em que o proprietário realizar a alienação, desmembramento, remembramento ou parcelamento do imóvel rural.⁸⁰

Depois de realizado o levantamento, ao qual chama-se georreferenciamento, este será encaminhado ao INCRA para a elaboração do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural, que será, por exigência dos arts. 176 e 225 da Lei dos Registros Públicos, parte integrante do título a ser apresentado ao Registro de Imóveis, se esse título objetivar o registro de alienação, desmembramento, remembramento ou parcelamento do imóvel rural.

Quem executa o georreferenciamento são profissionais inscritos nos Conselhos Regionais de Engenharia e Arquitetura (CREA) habilitados no INCRA, que, através da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), assumem a responsabilidade pelos serviços. Esses profissionais, ao assumirem tal responsabilidade, ficam obrigados a responder por danos que a má execução de seus trabalhos possa ocasionar.

Questão recorrente quando se trata do presente tema são os prazos a serem observados para o enquadramento dos imóveis rurais à nova exigência. Após inúmeros debates e arguições salientando a impossibilidade do cumprimento das normas do georreferenciamento nos prazos primeiramente fixados e a preocupação com o travamento do mercado imobiliário, o cronograma

⁷⁸ O autor cita como situações comuns que descaracterizam a “propriedade imobiliária”, dentre outras, a inclusão de área não titulada à área registrada e a inclusão de área pública no levantamento.

⁷⁹ Paiva, João Pedro Lamana. Direito Registral Imobiliário, O Georreferenciamento. In: 20º Encontro regional dos oficiais de registro de imóveis, 2005, Londrina. Disponível em: http://www.irib.org.br/notas_noti/boletimel1761.asp. Acesso em: 24 ago. 2008.

⁸⁰ Augusto, Eduardo Arruda. A Aplicabilidade da Lei do Georreferenciamento. In: 20º Encontro regional dos oficiais de registro de imóveis, 2005, Londrina. Disponível em: http://www.irib.org.br/notas_noti/boletimel1742.asp. Acesso em: 16 ago. 2008.

foi prorrogado pelo Decreto n.º 5.570, de 31 de outubro de 2005. O referencial dos prazos, ou seja, seu *dies a quo* é a data da publicação dos atos normativos do INCRA, dia 20 de novembro de 2003. Dependendo da dimensão do imóvel eles serão diferenciados, sendo os seguintes: 20 de novembro de 2008 (cinco anos) o prazo para enquadramento dos imóveis com área de quinhentos a menos de mil hectares e 20 de novembro de 2011 (oito anos) o prazo para os casos de desmembramento, parcelamento, remembramento e transferência de imóveis rurais conforme o Decreto n.º 5.570/05:

Art. 1º Os arts. 5º, 9º, 10 e 16 do Decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002, passam a vigorar com a seguinte redação:

"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 nos casos de desmembramento, parcelamento, remembramento e em qualquer situação de transferência de imóvel rural, na forma do art. 9º, somente após transcorridos os seguintes prazos:

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

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

Como o Decreto alterador não mudou o texto dos incisos I e II do art. 10 do Decreto 4.449/02⁸¹, entende-se que continuam valendo os prazos de noventa dias, para os imóveis com área de cinco mil hectares, ou superior, e de um ano, para os imóveis com área de mil a menos de cinco mil hectares.

Para os casos de imóvel rural objeto de ação judicial, o prazo para a realização das exigências será: imediato para ações ajuizadas a partir da publicação do Decreto 5.570/05 e, para as ações protocoladas anteriormente ao referido Decreto, continuarão valendo os prazos estipulados pelo art. 10 do Decreto n.º 4.449/02⁸².

⁸¹ 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 nos casos de desmembramento, parcelamento, remembramento e em qualquer situação de transferência de imóvel rural, na forma do art. 9º, somente após transcorridos os seguintes prazos:

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;

⁸² Conforme redação do art. 2º do Decreto 5.570/05: A identificação do imóvel rural objeto de ação judicial, conforme previsto no § 3º do art. 225 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, será exigida nas seguintes situações e prazos:

I - imediatamente, qualquer que seja a dimensão da área, nas ações ajuizadas a partir da publicação deste Decreto;

II - nas ações ajuizadas antes da publicação deste Decreto, em trâmite, serão observados os prazos fixados no art. 10 do Decreto nº 4.449, de 2002.

A legislação eximiu de custos os proprietários de imóveis com proporções menores ou iguais a quatro módulos fiscais⁸³. Apesar de ter concedido tal gratuidade, a lei não excluiu os aludidos imóveis da necessidade de descrição georreferenciada no prazo legal, o que gera uma incoerência na medida em que o pequeno proprietário, não podendo arcar com os custos do procedimento e não conseguindo que o Estado o faça, fica impossibilitado de dispor de seu imóvel em decorrência do bloqueio de sua matrícula, pois o registrador não poderá praticar nela nenhum ato até o cumprimento da norma.⁸⁴

3.3 O PAPEL DO REGISTRO DE IMÓVEIS NO GEORREFERENCIAMENTO

3.3.1 A importância do Registro de Imóveis na nova sistemática de identificação dos imóveis rurais

Dispõe o art. 10 do Decreto 4.449/02:

A identificação da área do imóvel rural, prevista nos §§ 3º e 4º do art. 176 da lei nº 6.015, de 1973, será exigida nos casos de desmembramento, parcelamento, remembramento e em qualquer situação de transferência de imóvel rural, na forma do art. 9º, somente após transcorridos os seguintes prazos:

(...)

§ 2º após os prazos assinalados nos incisos I a IV do caput, **fica defeso ao oficial do registro de imóveis a prática dos seguintes atos registrares envolvendo as áreas rurais de que tratam aqueles incisos, até que seja feita a identificação do imóvel na forma prevista neste decreto:**

I - desmembramento, parcelamento ou remembramento;

II - transferência de área total;

III - criação ou alteração da descrição do imóvel, resultante de qualquer procedimento judicial ou administrativo. (grifos nossos)

⁸³ Art. 225, § 3º da Lei dos Registros Públicos: 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.**

⁸⁴ Augusto, Eduardo Arruda. Op. cit. p. 12.

A atuação do Oficial de Registro de Imóveis no processo de georreferenciamento dos imóveis rurais é fundamental, pois ele realizará a fiscalização da adequação da identificação do imóvel às exigências da Lei, e não praticará o ato sem que a regularização esteja feita.

Deve salientar-se, então, a aplicação do princípio da instância, pela qual o registrador não poderá fazer a exigência do memorial descritivo georreferenciado sem que o interessado tenha manifestado perante o Oficial de Registro sua vontade em praticar algum ato de alienação, desmembramento, remembramento ou parcelamento, mediante a apresentação de um título a ser registrado. Sem a provocação da parte o Oficial deverá manter o registro intacto.⁸⁵

3.3.2 As alterações trazidas pela legislação do georreferenciamento para o Registro de Imóveis

Inovação importante feita em prol do georreferenciamento, que atinge diretamente aos registradores imobiliários é que, no caso de ser feita a medição e a caracterização do imóvel conforme a lei determina, e de encontrar-se área divergente da área registrada no cartório, poderá ser feita a retificação administrativa nos moldes do art. 213 da Lei dos Registros Públicos. Deve-se observar que esse benefício somente será viável no caso do primeiro georreferenciamento do imóvel, desde que não exceda a poligonal do título originário de que deriva e não sofra oposição do confinante, quando a retificação teria que ser judicial ou por vias ordinárias, devido à discussão de domínio existente.⁸⁶

Elucida o art. 213 da Lei de Registros Públicos:

Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação:

I - de ofício ou a requerimento do interessado nos casos de⁸⁷:

- a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título;
- b) indicação ou atualização de confrontação;
- c) alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial;
- d) retificação que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georeferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais;**

⁸⁵ Vide estudo sobre o princípio da instância na página 23 deste trabalho.

⁸⁶ Oliveira Júnior, Gervásio Alves de. Op. cit.

⁸⁷ Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004.

e) alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro;
(...)

Entende-se que a ampliação da possibilidade da retificação administrativa, trazida pelo art. 59 da Lei 10.931/04, não fere o princípio da continuidade registral⁸⁸, posto que foi criada para facilitar a adequação ao novo sistema de identificação do imóvel, objetivando sanar as incertezas das antigas descrições e as diferenças inerentes à adoção de coordenadas e projeção geodésicas.⁸⁹

Walter Ceneviva⁹⁰ se posiciona frente ao assunto da seguinte forma:

A identificação do imóvel rural, quando não satisfaça as exigências do novo sistema, dependerá de apresentação de memorial descritivo, assinado por profissional habilitado, integrado pela devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART. Deve oferecer as coordenadas dos vértices definidores dos limites do imóvel e toda a linha perimetral, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA.

Trata-se de procedimento de retificação, ressalvadas as poucas exceções em que tais elementos constem da matrícula. Havendo interesse de terceiros, impõe sua citação (art. 213). O dispositivo não levou em conta a exigência da Lei de Registros Públicos relativa à necessidade de coincidirem os registros sucessivos, de modo a não deixar dúvida de que a matrícula continua referindo-se por inteiro ao mesmo bem, como exigido pelos arts. 225 § 2º, 196 e 197.

Consideração importante é trazida pelo registrador Eduardo Arruda⁹¹, quando menciona o dever que tem o registrador de zelar pela qualidade da matrícula, ou seja, fazer com que aquilo que consta da matrícula represente com clareza e exatidão os bens imóveis e direitos ali referidos, de modo que o usuário comum possa entendê-la. Ele entende que, para evitar o acúmulo de registros e averbações que possam tornar a matrícula confusa, no cumprimento da lei do georreferenciamento, dentre outros casos, deve-se encerrar a matrícula anterior e abrir nova matrícula que contenha a descrição atualizada, fazendo a averbação saneadora de transporte.⁹²

Como referido autor, através do estudo realizado, compreende-se que a possibilidade da abertura de novas matrículas, através da chamada “averbação saneadora” feita pelo oficial de

⁸⁸ O princípio da continuidade registral é tema de estudo na página 23 do presente trabalho.

⁸⁹ Dias, Regis Wellausen. Op. cit. p. 2.

⁹⁰ Ceneviva, Walter. . Lei dos Registros Públicos comentada. 16ª ed. São Paulo: Saraiva, 2005. p. 176.

⁹¹ Augusto, Eduardo Arruda. A Aplicabilidade da Lei do Georreferenciamento. In: 20º Encontro regional dos oficiais de registro de imóveis, 2005, Londrina. Disponível em: http://www.irib.org.br/notas_noti/boletimel1742.asp. Acesso em: 16 ago. 2008.

⁹² Vide em anexo modelos de matrículas de imóveis e modelos novos, já com imóveis georreferenciados, sugeridas pelo registrador Eduardo Arruda.

registro é medida que se impõe, principalmente pelo fato de muitas matrículas serem praticamente incompreensíveis aos olhos do usuário comum e muitas vezes também dos operadores do direito, que necessitam fazer várias leituras para entender quais os direitos nela resguardados. Matrículas mais precisas e de fácil compreensão trarão efeitos positivos, tanto para o registrador, na realização da qualificação registral, quanto para os titulares de direitos ali registrados, e também para o mercado em geral, que encontrará mais facilidade na realização das transações sobre imóveis e direitos reais.

3.4 ANÁLISE DE JURISPRUDÊNCIA

A análise jurisprudencial sobre o presente tema ainda é recente e pequena em relação a outros temas, amplamente debatidos. Apesar de Tribunais Estaduais e Corregedorias Gerais de diversas localidades estarem julgando feitos a respeito da matéria, optou-se, nesta monografia, por focar os debates que vêm ocorrendo no Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, por entabularem discussões interessantes quanto à necessidade ou não da adequação às novas exigências, principalmente em ações de usucapião.

No acórdão proferido pela Vigésima Câmara Cível do TJRS, relatado pelo Des. José Aquino Flôres de Camargo, tratando sobre a obrigatoriedade do georreferenciamento em Ações de Retificação de Registro Imobiliário⁹³ os Desembargadores decidiram pela manutenção da decisão agravada, impondo a realização de georreferenciamento no imóvel retificando, independentemente de sua dimensão, de acordo com o disposto no art. 2º do Decreto 5.570/05, da seguinte forma:

⁹³ AGRAVO DE INSTRUMENTO. REGISTRO DE IMÓVEIS. RETIFICAÇÃO. OBRIGATORIEDADE DA REALIZAÇÃO DE **GEORREFERENCIAMENTO**, INDEPENDENTEMENTE DA DIMENSÃO DA ÁREA CUJO REGISTRO IMOBILIÁRIO SE PRETENDE RETIFICAR. DECRETOS NS. 4.449/2002 E 5.570/2005. OFÍCIO-CIRCULAR N. 123/2007-CGJ. O art. 2º do Decreto n. 5.570/2005 especifica que a identificação de imóvel rural objeto de ação judicial prevista no § 3º do art. 225 da Lei n. 6.015/1973 e proposta a partir da publicação do referido Decreto deve ser exigida imediatamente, qualquer que seja a dimensão da área. Obrigatória, portanto, a realização de **georreferenciamento** na hipótese dos autos, porque proposta, a ação, mais de um ano depois de publicado o Decreto n. 5.570/2005. RECURSO DESPROVIDO. (Agravado de Instrumento Nº 70022778906, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: José Aquino Flores de Camargo, Julgado em 30/07/2008)

(...) Ocorre que o art. 2º do Decreto n. 5.570/2005 é bastante claro ao especificar que a identificação do imóvel rural objeto de ação judicial prevista no § 3º do art. 225 da Lei n. 6.015/1973 deve ser exigida imediatamente, qualquer que seja a dimensão da área em ações ajuizadas a partir da publicação do Decreto.

Mais complexos são os feitos que vem julgando a Décima Nona Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, que tratam da questão da exigência de georreferenciamento em Ação de Usucapião. No acórdão relatado pelo Des. Carlos Rafael dos Santos Júnior⁹⁴ a questão é abordada de forma a não considerar o georreferenciamento como um requisito necessário ao processo de conhecimento de referida ação, limitando-o, específica e exclusivamente como requisito para a fase registral da sentença declaratória de usucapião.

Entende-se correta a conclusão a qual chegou a Colenda Câmara, de que somente na fase registral caberia a exigência da realização do georreferenciamento do imóvel rural, principalmente pelo fato da Ação de Usucapião não ter como objeto central o imóvel rural em si, mas sim o direito de propriedade.

Entretanto, analisando a situação em longo prazo, o que tende a acontecer, contrariando o princípio da celeridade e economia processual preconizado no acórdão, é o seguinte: realiza-se a Ação de Usucapião sem a exigência do georreferenciamento da área, no caso de ser proferida sentença declaratória de usucapião, a parte, agora proprietária, se dirige ao Registro de Imóveis da Comarca do imóvel visando registrar seu título aquisitivo de propriedade. O Oficial do Registro, entretanto, não podendo realizar este registro, pois lhe é defeso, por lei, praticar o ato sem que o imóvel esteja georreferenciado, elaborará nota devolutiva, solicitando à parte que realize o georreferenciamento da área, sob pena de ter seu registro negado. A partir daí poderão ocorrer duas situações: na primeira, a parte cumpre a exigência, realizando o georreferenciamento da área e registrando seu título sem problemas. Já na segunda, na qual entendemos encontrar-se o problema, é que a parte, não conformada com a solicitação do Oficial, se nega a cumprir a exigência, fazendo com que haja a Suspensão de Dúvida por parte do Registrador, devolvendo ao Poder Judiciário a incumbência de determinar a necessidade ou não da realização da exigência,

⁹⁴ USUCAPIÃO. MEMORIAL DESCRITIVO E **GEORREFERENCIAMENTO**. EXIGÊNCIA LIMITADA À FASE REGISTRAL. Memorial descritivo com coordenadas e **georreferenciamento** dos vértices da planta do imóvel. Art. 225, § 3º, Lei 6.015/73, e art. 2º do Decreto nº 5.570/2005. Juntada aos autos de ação de usucapião. Desnecessidade. Limitação da exigência à fase registral. Princípios da celeridade e economia processuais. Negaram provimento. (Agravado de Instrumento Nº 70022757645, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Carlos Rafael dos Santos Júnior, Julgado em 08/04/2008)

momento no qual o Judiciário não poderá decidir senão pela necessidade do cumprimento da exigência. Tais Suscitações de Dúvida consistirão, entretanto, em novas demandas que poderiam ter sido aniquiladas à época da Ação de Usucapião, desde que constasse na sentença declaratória de usucapião a condição do georreferenciamento para a efetivação de posterior registro, ou alguma medida similar.

Além da Décima Nona e da Vigésima Câmara Cível, a Décima Sétima Câmara Cível, na relatoria da Des.^a Elaine Harzheim Macedo⁹⁵, também julgou feitos em que o georreferenciamento é o tema discutido, entendendo, assim como a Décima Nona Câmara Cível, pela necessidade da realização do georreferenciamento somente na seara registral, dispensando a certificação para a propositura da Ação de Usucapião.

CONCLUSÃO

A exigência trazida pela Lei 10.267/01 quanto à especialização do imóvel rural consiste em uma verdadeira revolução nos sistemas de controle e registro dos imóveis rurais brasileiros. É certo que a medida imposta pela lei não será implementada de uma hora para a outra, e que diversas novas questões advirão até que o tema esteja pacificamente compreendido por todos os envolvidos e pela sociedade em geral.

Observa-se que agregar esforços para que o novo sistema se concretize o mais brevemente possível é lutar pela evolução da segurança jurídica na questão fundiária do nosso país, que é tão controvertida, principalmente em face das dimensões continentais do Brasil e à desigualdade social que aqui faz morada.

Ao longo do trabalho foi oportuna a análise do porquê da importância conferida ao Registro Imobiliário brasileiro e percebeu-se a impossibilidade de tamanha revolução no sistema de identificação dos imóveis rurais sem o íntegro comprometimento dos Oficiais de Registro de

⁹⁵ AGRAVO DE INSTRUMENTO. USUCAPIÃO. CERTIFICAÇÃO JUNTO AO CADASTRO NACIONAL DE IMÓVEIS RURAIS. **GEORREFERENCIAMENTO**. DOCUMENTAÇÃO EXIGÍVEL SOMENTE QUANDO DO REGISTRO IMOBILIÁRIO. AGRAVO DESPROVIDO. (Agravado de Instrumento Nº 70022757884, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Elaine Harzheim Macedo, Julgado em 13/03/2008)

Imóveis do Brasil, que, atuando sempre da maneira mais técnica e prudente, respeitando a amplitude que sua função detém frente a toda a sociedade civil brasileira, lograram tornar este instituto confiável e digno dos efeitos de publicidade, eficácia, autenticidade e segurança jurídica que são incumbidos a gerar.

É de se esperar que este seja o primeiro passo dado rumo à transformação de todo o sistema de identificação de imóveis, tanto rurais, quanto urbanos, do nosso país, buscando-se, aos poucos, eliminar das nossas matrículas a incerteza, caracterizada por descrições vagas e insubsistentes dos imóveis a que se referem, para que, em troca, possam elas ser preenchidas de segurança, advindas de referenciais seguros e medidas precisas, feitas por profissionais devidamente habilitados para esse fim.

REFERÊNCIAS

- AZEVEDO, José Mário Junqueira de. Do Registro de Imóveis. São Paulo: Saraiva, 1976.
- ARAÚJO, Telga de. Imóvel Rural, in Enciclopédia Saraiva de Direito. V.41. Coordenação do Prof. R. Limongi França. São Paulo: Saraiva, 1977.
- AUGUSTO, Eduardo Arruda. A Aplicabilidade da Lei do Georreferenciamento. In: 20º Encontro regional dos oficiais de registro de imóveis, 2005, Londrina. Disponível em: http://www.trib.org.br/notas_noti/boletimel1742.asp. Acesso em: 16 ago. 2008.
- AUGUSTO, Eduardo Arruda. Georreferenciamento de Imóveis Rurais: conceito de unidade imobiliária. Revista do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, São Paulo, nº 327, p. 126, jul./ago. 2006.
- BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Lei dos Registros Públicos. Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Poder Executivo, Brasília. Disponível em: <<http://planalto.gov.br>>. Acesso em 16 set. 2007.
- _____. Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964. Estatuto da Terra. Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Poder Executivo, Brasília. Disponível em: <<http://planalto.gov.br>>. Acesso em 25 ago. 2008.
- _____. Decreto nº 55.891
- BARROS, Wellington Pacheco. Curso de Direito Agrário. v.1 – Doutrina e Exercícios. 3ª ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 1998.
- _____. Curso de Direito Agrário. V.2 – Legislação. 3ª ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 1999.
- BORGES, Paulo Torminn. O Imóvel Rural e seus Problemas Jurídicos. São Paulo: Pró Livro Comércio de Livros Profissionais, 1976.
- BALBINO FILHO, Nicolau. Registro de Imóveis: doutrina, prática e jurisprudência. 10ª ed. São Paulo: Saraiva, 2004.
- CENEVIVA, Walter. Lei dos Registros Públicos comentada. 16ª ed. São Paulo: Saraiva, 2005.
- CARNEIRO, Andrea Flávia Tenório. Cadastro Imobiliário e Registro de Imóveis. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2003.

- CARVALHO, Afrânio de. Registro de Imóveis. Rio de Janeiro: Forense, 1976.
- DIAS, Regis Wellausen. Georreferenciamento de Imóveis Rurais em 15 Perguntas e Respostas. Encarte cortesia do Escritório Wellausen, v. 11, Porto Alegre, mar. 2005.
- DINIZ, Maria Helena. Sistemas de Registro de Imóveis. 7ª ed. São Paulo: Saraiva, 2007.
- DIRETRIZES metodológicas para trabalho de conclusão de curso da faculdade de direito. disponível em: <<http://www.pucrs.br/uni/poa/direito/graduacao/index.htm>>. Acesso em 25 out. 2006.
- LOUREIRO FILHO, Lair da Silva. Notas e Registros Públicos. São Paulo: Saraiva, 2004.
- MORAES, Carlito Vieira de. Registro Imobiliário: fundamentos geodésicos e jurídicos da caracterização de extremas. 1ª ed. Curitiba: Juruá, 2007.
- MIGNONE, Carlos Ferdinando. O módulo rural. Brasília: Fundação Petrônio Portella, 1982.
- MIRANDA, Pontes de. Tratado de direito privado, v.2. 4ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1983.
- OLIVEIRA, Edson Josué Campos de. Registro Imobiliário: uma abordagem pedagógica. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 1976.
- OLIVEIRA JÚNIOR, Gervásio Alves de. Aspectos Legais do Georreferenciamento. In: 20º Encontro regional dos oficiais de registro de imóveis, 2005, Londrina. Disponível em: http://www.irib.org.br/notas_noti/boletimel1758.asp Acesso em: 24 ago. 2008.
- PAIVA, João Pedro Lamana. Direito Registral Imobiliário, O Georreferenciamento. In: 20º Encontro regional dos oficiais de registro de imóveis, 2005, Londrina. Disponível em: http://www.irib.org.br/notas_noti/boletimel1761.asp. Acesso em: 24 ago. 2008.
- SALLES, Venício de. Direito Registral Imobiliário. 2ª ed. São Paulo: Saraiva, 2007.
- SILVA, Pedro Cordeiro da. Cadastro e tributação. Brasília: Fundação Petrônio Portella, 1982.
- STEFANINI, Luís de Lima. A Propriedade no Direito Agrário. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 1978.
- VENOSA, Silvio de Salvo. Direito Civil: v.5 - direitos reais. 6ª ed. São Paulo: Atlas, 2006.