

RETIFICAÇÃO DE IMÓVEL RURAL E A OBRIGATORIEDADE DO GEORREFERENCIAMENTO DE ACORDO COM A LEI 10.267 DE 2001

Tiago Malheiros Brasil

Acadêmico do 4ª semestre do Curso de Direito da Universidade Salvador,
Turma B Matutino.

RESUMO: O presente artigo pretende tratar sobre a retificação de imóvel rural e as alterações na lei 6.015 de 1973 e a adoção do georreferenciamento ao sistema geodésico brasileiro.

PALAVRA- CHAVE: georreferenciamento, registro público, retificação de imóvel rural.

ABSTRACT: This article seeks to address on the rectification of rural property and the changes in the law 6015, 1973, beyond the adoption of georeferencing of Brazilian Geodetic System.

SUMÁRIO: Introdução; 1. História do registro imobiliário brasileiro; 2. Direito à Propriedade; 3. Análise da Lei 6.015 de 1973 e suas alterações; 4. Retificação de área; 5. Natureza Jurídica da ação de retificação; 6. Retificação de imóveis rural; 7. O que é georreferenciamento; Considerações finais; Referências.

INTRODUÇÃO

O registro de imóveis no Brasil desde o período colonial foi deficiente em relação à demarcação e dos limites tanto dos imóveis urbanos quanto dos imóveis rurais, e não foi diferente quanto ao quesito de retificação de área que até hoje gera problemas no que diz respeito aos limites territoriais e a garantia que aquele proprietário tem de gozar do seu bem. O principal objetivo desse artigo é mostrar o atual procedimento para a retificação de imóveis rurais que vem adotando o Georreferenciamento como meio técnico para delimitar os limites das propriedades através de coordenadas de GPS. Esse trabalho foi fundamentado por terceiros, artigos científicos publicados em revistas especializadas e reportagem de caráter informativo.

1. HISTÓRIA DO REGISTRO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO

Iniciou-se em 22 de Abril de 1500 com a chegada dos portugueses no Brasil, e em consequência todo o território passou para as mãos da coroa portuguesa, domínio público. As sesmarias foram a divisão do território brasileiro para sesmeiros com o intuito de

povoar e tornar a terra produtiva. Nesse momento há a transferência das terras brasileiras de domínio público para o domínio privado. Nesse período o registro de imóveis no Brasil era rude, os principais fatores que dificultavam o registro eram a falta de profissionais e a vasta extensão do território, além do mais, como diz o autor Alfrânio de Carvalho: “hipotecas ocultas e gerais sobre bens presentes e futuros em virtude do que não se podia saber do que estava ou não livre de ônus.”.

O sistema de sesmarias perdurou até o ano de 1822. Até meados do século XIX o registro de imóvel era daquele que detinha o título, cuja transferência se dava pela simples transferência de título. A criação da Lei nº 601, de 1850 que dispõe: “sobre as terras devolutas no Império, e a cerca das que são possuídas por título de sesmaria sem preenchimento das condições legais. Bem como por simples título de posse mansa e pacífica; e determina que, medidas e demarcadas as primeiras, sejam elas cedidas a título oneroso, assim para empresas particulares, como para o estabelecimento de colônias de nacionais e de estrangeiros autorizados o Governo a promover a colonização estrangeira na forma que se declara”. E o seu regulamento nº 1318 de 1854, cuja finalidade foi legitimar as aquisições determinadas pela posse, na qual era lavrada no livro da Paróquia Católica da localidade, ficando assim legitimada a posse que, separada do domínio público passava a ser respeitada como propriedade particular. Para Maria Helena Diniz: “O registro do vigário, na qual era lavrada a posse era somente um levantamento dos possuidores de terra, qualquer que fosse o título de sua propriedade.”.

Segundo Alfrânio de Carvalho¹:

“Nesse tempo a propriedade imóvel se transmitia, não pelo contrato, mas pela tradição que se seguia, de acordo com a teoria romana do “título” e do “modo” de adquirir”. O título consiste na causa pelo qual se dá a aquisição e o modo no fato material que a exterioriza, ou seja, a entrega do imóvel ou tradição.

Enquanto o título traduz uma relação de direito pessoal, de interesse privado, a tradição exprime uma relação de direito real, de interesse público. “A tradição, que indicava externamente o câmbio da titularidade, era, portanto o modo de transferência da propriedade imóvel.”

• 1 -CARVALHO Alfrânio de. **Registro de Imóveis. 3. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 1982.**

Em 1864 surgiu a Lei nº 1.237 que criou o Registro Geral, denominada por muitos juristas como o embrião do Registro de Imóveis. Sendo que a lei substituiu a tradição pela transcrição como modo de transferência. Em 1890 a Lei 1.237 foi substituída pelo Decreto nº 169-A e seu Regulamento, Decreto nº 370, contudo, substancialmente, nada foi alterado. Com o advento do Código Civil de 1916, o Registro Geral foi substituído pelo Registro de Imóveis, mantendo-se a transcrição, entretanto, com uma mudança substancial, foi lhe dada nova roupagem, resultando em prova da propriedade *juris tantum*, ou seja, admitindo prova em contrário. O novo Código Civil, lei de nº 10.406 de Janeiro de 2002, faz referência a registro de imóveis nos seus artigos sobre bens móveis, direitos reais, da propriedade e da aquisição da propriedade imóvel.

Finalmente, em 1973 surge a Lei de nº 6015, a lei dos registros de imóveis no Brasil. No caso de retificação de imóvel rural vamos abordar as alterações sofridas no parágrafo 3º e 4º, do artigo 176, e o parágrafo 3º do artigo 225, da Lei nº 6.015, de 31 de Dezembro de 1973, incluídos pela Lei nº 10.267, de 28 de Agosto de 2001 e pela Lei 12.424 de 16 de Julho de 2011.

2. DIREITO À PROPRIEDADE

A Constituição Federal de 1988, no seu artigo 5º dispõe:

“Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e a propriedade nos termos seguintes: [...].

XXII - “é garantido o direito de propriedade”

A Constituição Federal garante o direito à propriedade a todos, sendo ela inviolável. Para alguns doutrinadores como Maria Helena Diniz propriedade é: o direito que a pessoa física ou jurídica tem de usar, gozar, dispor e reaver.² A propriedade que iremos analisar trata-se de bens imóveis, especificamente imóvel rural, que precisa do seu registro público junto ao cartório de Registro de Imóveis, Lei 6.015 de 1973.

-
- 2- DINIZ, Maria Helena. Código Civil Anotado. 15. Ed. São Paulo: editora Saraiva 2010. P. (848)

3. ANÁLISE DA LEI 6.015 de 1973 E SUAS ALTERAÇÕES

Sendo a propriedade privada, um direito real garantido pela Constituição Federal, o adquirente do imóvel tem que ter a garantia que aquele bem é seu e que terceiros não venha a violar o seu direito de ter a coisa. Para isso o Registro de Imóveis tem a finalidade da confirmação e de aquisição do imóvel. Para que o Registro de Imóvel garanta seus objetivos ele segue alguns princípios fundamentais como da publicidade, presunção e da fé pública, princípio da continuidade, da prioridade, da legalidade, especialidade, disponibilidade, unilateralidade, atricial, segurança jurídica, inscrição e da cindibilidade.³ A Lei 6.015 de 1973, no seu título V, trata especificamente “Do Registro de Imóveis” iniciando pelo artigo 167 a 298. Sobre a questão de retificação de imóveis rurais inicialmente a Lei de Registro público reservou os artigos 212 e 213.

Em 2 de Agosto de 2004 decreta a Lei de nº 10.931 que no seu artigo 59 altera os artigos 212 a 214, da Lei de Registro público. E com o advento da Lei de nº 12.424 de 16 de Julho de 2011, altera o artigo 213 da lei de Registro público.

4. RETIFICAÇÃO DE ÁREA

A Lei 6.015 de 1973 no seu artigo 212 diz que:

“Se o registro ou a averbação for omissa, imprecisa ou não exprimir a verdade, a retificação será feita pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, por meio do procedimento administrativo previsto no art. 213, facultado ao interessado requerer a retificação por meio de procedimento judicial.”

Ou seja, é corrigir um registro existente, válido, porém, eivado de algumas irregularidades. A maioria da população brasileira não tem o conhecimento sobre esse tema, os principais erros, segundo Cloves Huber, que dão origem a retificação podem classificar em: a) erro acidental, cometido pelo delegado do Registro de imóveis; b) erro de fato, ocorrido na área primitivamente alienada pelo estado; c) erro concreto,

• 3- Huber Cloves. Retificação de área, 2º edição, 2012, Editora BH,2012. Pag. 57-69.

constatado “ a posteriori”, no domínio privado, através do levantamento topográfico planialtimétrico, realizado no imóvel, atualmente com perfeição e certeza, face técnica hoje da medição. ⁴

Qualquer pessoa interessada ou prejudicada pode promover a necessária retificação. Os casos mais comuns ocorrem quando o vendedor do imóvel venha a falecer e o comprador não passou o título da propriedade para o seu nome, mesmo ocorre em casos de doação, quando o doador venha a falecer e no caso de transferência de título para herdeiros quando o titular do bem morre.

O Código Civil de 2002 no seu artigo 1.247 diz que:

“Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule.”

“Parágrafo único. Cancelado o registro, poderá o proprietário reivindicar o imóvel, independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente.”

Tanto o proprietário, como o herdeiro e o terceiro prejudicado poderá pedir a retificação desde que comprovado o seu interesse.

A garantia da existência do imóvel é o seu registro, e é pela a inscrição do imóvel que o adquirente é considerado proprietário e poderá gozar do seu imóvel.

Hoje, portanto, pode o registrador retificar de ofício um registro ou averbação, nas seguintes hipóteses do inciso I do artigo 213:

- *Omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título (alínea A);*
- *Indicação ou atualização de confrontação (alínea B);*
- *Alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial (alínea C); e*
- *Inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes (alínea G)*

• 4- Huber Cloves. **Retificação de área**, 2ª edição, 2012, Editora BH, 2012. Pag. 37-38.

5. NATUREZA JURÍDICA DA AÇÃO DE RETIFICAÇÃO

É uma ação de direito real, para a tutela de um direito real garantindo o seu domínio. O registro é a segurança do proprietário dando-lhe confiança da autenticidade e do poder de usufruir do seu bem.

6. RETIFICAÇÃO DE IMÓVEIS RURAL

A Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964 (Estatuto da Terra), e a Lei nº 8.629, de 25/2/1993, definem "imóvel rural" como sendo 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, quer através de planos públicos de valorização, quer através de iniciativa privada.

Para retificar um imóvel rural sendo para a finalidade de compra e venda ou doação ou transferência ou regularização do título tem que obedecer aos parágrafos 3º e 4º do artigo 176 e o parágrafo 3º do artigo 225 da Lei 60.15 de 1973 que diz:

“Art. 176 (...)

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

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

“Art. 225 (...)

- § 3º Nos autos judiciais que versem sobre imóveis rurais, a localização, os limites e as confrontações serão obtidos a partir de memorial descritivo

assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciados 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”.

Os limites dos imóveis rurais no Brasil a partir do advento da Lei de nº 10.267, de 28 de Agosto de 2001 têm que conter as coordenadas dos vértices de acordo com o georreferenciamento ao sistema geodésico Brasileiro.

O prazo começa a contar de acordo com o parágrafo terceiro do artigo 10 do Decreto-Lei 4.449 de 2002, fixa a data de 20 de novembro de 2003. O Decreto de número 7.620 de 2011 prorrogou o prazo para os proprietários regularem seu imóvel, sendo que o artigo 10 do decreto 7.620 de 2011 diz que:

“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:

IV - dez anos, para os imóveis com área de duzentos e cinquenta a menos de quinhentos hectares;

V - treze anos, para os imóveis com área de cem a menos de duzentos e cinquenta hectares;

VI - dezesseis anos, para os imóveis com área de vinte e cinco a menos de cem hectares;
e

VII - vinte anos, para os imóveis com área inferior a vinte e cinco hectares.”

Por meio deste decreto, foram criadas novas subdivisões e prazos, passando a vigorar as seguintes datas:

A) 20 de novembro de 2013 para imóveis com área entre 250 e 500 hectares; B) 20 de novembro de 2016 para imóveis com área entre 100 e 205 hectares; C) 20 de novembro de 2019 para imóveis com área entre 25 e 100 hectares e D) 20 de novembro de 2023 para imóveis com área inferior a 25 hectares.

Todos os proprietários de imóveis rurais no Brasil terão que regularizar seu imóvel até as datas supracitadas, sendo que é preciso contratar um profissional da área de agrimensura credenciado junto ao INCRA e ainda apresentar toda a documentação

necessária segundo os artigos mencionados, caso não ocorra o proprietário não terá uma sanção direta, mas ficará proibido de transferir, doar e vender, lembrar, permutar e nem mesmo a contratação de empréstimos agrícolas podendo assim desvirtuar da função social da propriedade, nesse caso o imóvel poderá ser incluídos na lista de imóveis passíveis de incorporação para ações de reforma agrária, de acordo com o item 1 do artigo 2º da Instrução Normativa do INCRA nº9 de 13/11/2002.

7. O QUE É GEORREFERENCIAMENTO

O georreferenciamento consiste na descrição do imóvel rural em suas características, limites e confrontações, realizando o levantamento das coordenadas dos vértices definidores dos imóveis rurais, georreferenciados ao sistema geodésico brasileiro, com precisão posicional fixada pelo INCRA.

“A adoção do georreferenciamento proporcionou benefícios e vantagens com a finalidade de limitar a propriedade, dando uma maior segurança tanto para o dono do imóvel quanto para o comprador, podemos citar: alcance de precisões a níveis muito melhores que no passado, compatibilidade de informações a nível internacional, maior confiabilidade nos resultados e, principalmente, uma maior facilidade para os usuários quando da integração de novos levantamentos ao sistema geodésico brasileiro. O SGB começou a ser implantado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE em 17 de maio de 1944, e tem sido utilizado ao longo dos anos por usuários. Necessitados de informações posicionais para diversos fins, tais como: apoio ao mapeamento, demarcação de unidades político-administrativas, obras de engenharia, regulamentação fundiária, posicionamento de plataformas de prospecção de petróleo, delimitação de regiões de pesquisas geofísicas, etc.”⁵ (Pereira & Augusto, 2004).

-
- **5- PEREIRA, K.D.; AUGUSTO, M.J.C. O Sistema Geodésico Brasileiro e a Lei de Georreferenciamento de Imóveis Rurais. Congresso Brasileiro de Cadastro Técnico Multifinalitário – UFSC Florianópolis. Outubro de 2004**

“Com o georreferenciamento se pretende criar uma base de dados de todos imóveis rurais que compõem o território nacional objetivando, aumentar a confiabilidade das informações do meio rural através da integração das diversas fontes, dar maior consistência, uniformidade e integridade aos dados de natureza fundiária e dispor para o setor público um instrumento de apoio eficaz no combate a grilagem de terras, além de potencializar as ações de caráter fiscal, ambiental, de desenvolvimento rural e de Reforma Agrária.”⁶.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Segundo Cloves Huber: “A ação de retificação é a válvula de segurança indispensável ao perfeito funcionamento do Registro Imobiliário”, facilitando o seu procedimento pela lei nº10.931 de 2004, que autoriza a retificação através de requerimento da parte interessada diretamente ao Senhor Oficial do Registro de imóveis, cabendo ao oficial analisar o pedido e proceder a retificação nos termo da lei.

A retificação de imóvel rural, com o advento da lei de nº 12.424 de 16 de Junho de 2011, introduziu o georreferenciamento para demarcar os limites de todos os imóveis rurais do Brasil. Os títulos e registros antigos em razão de suas precariedades de suas divisas, como por exemplo: até o riacho tal, ou até o pé de jatobá, como expressões “mais ou menos” terão que ser examinados com cautela para que essas divisas sejam retificadas de acordos com coordenadas dos vértices que estão de acordo com o sistema geodésico brasileiro.

O objetivo do governo brasileiro de georreferenciar todo o perímetro rural do território brasileiro é acabar com a “grilagem” de terras, evitar a superposição e além do mais, todos os limites serão perfeitamente registrados e “encaixados” trazendo assim uma maior segurança à sociedade e aos proprietários e ainda um banco de dados de coordenadas de todo perímetro rural brasileiro.

- **6- VIEIRA, Francisco Pedro. Importância do Georreferenciamento. 2007. Artigo (trabalho de conclusão de curso) que será apresentado ao curso de Pós-Graduação em Georreferenciamento, da Faculdade de Rolim de Moura – Farol em Cacoal/RO**

Segundo o INCRA(Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária) são 5.498.505 de imóveis rurais cadastrados, realizada em 26 de Abril de 2012 fonte SNRC sendo que até o dia 26 de Novembro de 2013 são 65.306 imóveis certificados. Com base nos dados supracitados percebemos a alta demanda nacional para a certificação de imóveis rurais, a falta de profissionais credenciados pelo INCRA para a efetivação desse credenciamento até o prazo estipulado e ainda a falta de explanação sobre o tema nos meios de comunicação.

É recomendável fazer o georreferenciamento dos imóveis rurais o quanto antes para evitar prejuízos e maiores transtornos aos proprietários e detentores da posse.

REFERÊNCIAS

- Artigo sobre georreferenciamento- Revista de Ciências Agro-Ambientais, Alta Floresta, v.4, n.1, p.87-102, 2006.
- BRASIL- Constituição da Republica Federativa do Brasil, promulgado em 05 de Outubro de 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm acesso em 06 de Outubro de 2013
- BRASIL- Lei 6015 de 31 de dezembro de 1973, disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015.htm acesso em 06 de Outubro de 2013.
- BRASIL- LEI 10.267 de 28 de Agosto de 2001, disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10267.htm, acesso em 06 de Outubro de 2013
- Brasil- Decreto de número 7620 de 2011, disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2011-2014/2011/Decreto/D7620.htm acesso em 18 de Novembro de 2013.
- CARVALHO, Alfrânio de. Registro de Imóveis. 3. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 1982.
- Dados sobre georreferenciamento no Brasil, disponível no site: <http://certificacao.incra.gov.br/Certifica/#>, acesso em 06 de Outubro de 2013.
- DINIZ, Maria Helena. Código Civil Anotado. 15. Ed. São Paulo: editora Saraiva 2010. P. (848).
- *Huber Cloves. Retificação de área, 2º edição, 2012, editora BH.*
- PEREIRA, K.D.; AUGUSTO, M.J.C. O Sistema Geodésico Brasileiro e a Lei de Georreferenciamento de Imóveis Rurais. Congresso Brasileiro de Cadastro Técnico Multifinalitário – UFSC Florianópolis. Outubro de 2004.
- VIEIRA, Francisco Pedro. Importância do Georreferenciamento. 2007. Artigo (trabalho de conclusão de curso) que será apresentado ao curso de Pós-Graduação em Georreferenciamento, da Faculdade de Rolim de Moura – Farol em Cacoal/RO
- 3ª Edição da Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais, disponível no site: <http://www.incra.gov.br/index.php/estrutura-fundiaria/regularizacao-fundiaria/certificacao-de-imoveis-rurais>, acesso em dia 06 de Outubro de 2013.

- <http://www.conjur.com.br/2013-ago-21/proprietarios-imoveis-rurais-desconhecem-lei-georreferenciamento> acessado em 09 de Dezembro de 2013
- <http://geomensoresdobrasil.blogspot.com.br/> acessado em 10 de Dezembro de 2013