

## **As Tragédias Naturais e suas Possíveis Conseqüências no Registro Imobiliário e no Cadastro Físico.**

As tragédias naturais por si só, podem trazer uma série de conseqüências a população atingida, causando muito sofrimento, danos materiais e ainda o pior, a perda de vidas humanas.

A pouco tempo, locais como: São Luis do Paraitinga-SP, Moro do Bumba em Niterói-RJ e a Região Serrana do estado do Rio de Janeiro, foram atingidos por tragédias naturais de grande proporção, isto sem contar outras de proporções ainda maiores, por exemplo a que atingiu o Japão.

Particularmente no Brasil, além dos danos diretos e imediatos destes desastres, em um momento posterior a população atingida terá que lidar com os efeitos decorrentes. Especificamente no que tange o Registro Imobiliário, quais seriam os efeitos decorrentes destes desastres?

A análise pode ser feita considerando os efeitos internos e externos. Os externos relacionados aos que atingem diretamente os imóveis, e os efeitos internos, quando o imóvel atingido é o próprio cartório de registro de imóveis.

No caso de São Luis do Paraitinga, os três cartórios foram atingidos, e apesar de terem parte de seus livros já em meio digital, tiveram seus computadores inutilizados e ainda pior, não havia backups dos arquivos em outro local.

Em uma ação posterior ao ocorrido, o Presidente do TJ propôs a criação de arquivos de segurança “ O desembargador Antônio Carlos Viana Santos quer se reunir com as entidades dos notários e registradores para discutir a digitalização de todos os livros dos cartórios do estado de São Paulo, visando à constituição de um arquivo de segurança centralizado. O objetivo é que os dados fiquem a salvo de acidentes, sinistros e catástrofes de causas naturais como a ocorrida em São Luiz do Paraitinga “.

Com base em acidentes semelhantes ocorridos em outros cartórios, já haviam sido criados mecanismos legais (legislação), que reconhece os cartórios afetados por desastres ou calamidades, minimizando os inconvenientes para os proprietários que desejam transferir seu imóvel cuja inscrição foi destruída, mesmo assim, independente dos mecanismos mitigadores, a transmissão do imóvel ainda acaba gerando desconfiança registral.

Quanto aos efeitos externos (demais imóveis atingidos), independente de terem seus registros destruídos, existem imóveis que são afetados fisicamente de forma violenta, tornando praticamente impossível reconhecer ou reconstituir em campo seus limites originais.

Tecnicamente isto não seria um problema, se nos registros houvesse uma descrição detalhada de seus limites (Princípio de Especialidade – Lei dos Registros Públicos), o que não ocorre na prática ou na maioria dos imóveis, mostrando a “fragilidade” técnica dos RGI(s). Esta situação ainda se mostra mais crítica em áreas rurais se comparadas com as urbanas, onde nesta última a existência de outros elementos físicos próximos, ou ainda a existência de cartografia urbana ou plantas de loteamento, que possam auxiliar na reconstituição dos limites físicos do imóvel.

Na região Serrana do estado do Rio de Janeiro, os imóveis que tiveram suas construções totalmente destruídas, mesmo se mantidos seus limites físicos em campo, necessitarão ter seus RGI(s) devidamente averbados, para que o mesmo continue a retratar a realidade existente em campo. Esta coerência entre o registro e a realidade, não é só importante para possíveis terceiros que necessitem de informações sobre a situação jurídica do imóvel, mas também para os detentores, uma vez que a destruição da acessão (construção) ou a inexistência desta, terá conseqüência na tributação sobre o imóvel.

Ainda na mesma região ocorreram fatos mais graves, por exemplo, a mudança de cursos d'água, fato que altera as divisas e confrontações de imóveis, já que parte destes tem seus limites definido por um limite natural. Houve casos onde os lotes foram totalmente tomados por um curso d'água, alterando de forma completa o direito de propriedade.

Outro locais que sofrem quase de maneira rotineira os efeitos das tragédias naturais, é o estado de Santa Catarina, mais precisamente a região da bacia do rio Itajaí, onde as constantes enchentes alteram o curso dos rios, e conseqüentemente os limites físicos dos imóveis.

Por último, se imagina que estes aspectos afetariam apenas Países como o Brasil, desprovidos de uma política cartográfica mais atuante e um Sistema Registral mais consolidado, no entanto, não é o que ocorre.

No Japão, mais da metade dos mapas mantido e utilizado nos serviços de cadastro, datam do século 19. Tendo como componente básico cadastral: proprietário, número de lote, tipo de fronteira terrestre, e a dimensão de cada parcela de terra. Como se pode perceber, sem vinculação de coordenadas, no entanto, devido a cartografia de grande escala existente e das constantes atualizações, estes efeitos podem ser consideravelmente minimizados.

OBS:

Acessão

Princípio segundo o qual o direito de propriedade tem a virtualidade de absorver tudo o que se vier a incorporar no seu objetivo. A coisa que acede a outra se torna parte componente ou integrante desta.

Princípio geral: pertencerá ao dono da coisa tudo o que a esta crescer por efeito da natureza.

Princípio da Especialidade - "O princípio da especialidade significa que toda a inscrição deve recair sobre um objeto precisamente individualizado. Esses requisitos são dados geográficos que se exigem para individualizar o imóvel, isto é, determinar o espaço por ele ocupado. Os dados devem encadear-se em menção descendente, de modo que, em gradativa aproximação, acabam por localizar o imóvel."

RGI – Registro Geral de Imóveis

Para saber mais:

<http://www.cadastraltemplate.org/>

<http://www.irib.org.br>

Lei 6.015 – Lei dos Registros Públicos

Lei 11.977/09, de 7 de julho de 2009, determina o registro eletrônico

---

José Alexandre Ferreira da Silva – Engenheiro Cartógrafo e de Segurança do Trabalho, responsável pelo Departamento de Levantamentos Aéreos e Terrestres da empresa Esteio Engenharia e Aerolevantamentos SA.

# ESTEIO