

ALÉM DA LEI 10.267/2001

José Alexandre Ferreira da Silva

Muito já se falou sobre os benefícios que poderão advir da lei 10.267, assim como os percalços ou até ajustes para que esta venha a funcionar em sua capacidade plena e assim possamos vir a colher os frutos desta nova ordenação (por assim dizer) do nosso País.

Mas será que sozinha ela terá a capacidade de resolver os problemas que se acumularam ao longo de todos estes anos? Mais precisamente desde 1846 (criação do Registro de Hipotecas – considerado por alguns estudiosos como a origem do registro de imóveis no Brasil). Com certeza, atribuir esta tarefa árdua para uma única ação é realmente relevar os demais fatores que interagem no sistema de Registro de Imóveis e Cadastro Imobiliário.

Se atualmente a lei 10.267/2001, pode ser considerada um marco no cadastro imobiliário, na área jurídica, um grande passo foi dado pela Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registro Públicos), que trouxe como grande inovação à criação da matrícula do imóvel, que passou a tratar o imóvel por unidade predial aproximando-se assim do cadastro físico.

Cada um destes sistemas possui funções e atividades distintas, enquanto o Registro Imobiliário tem por objetivo uma atividade jurídica, o Cadastro Imobiliário tem uma atividade fundamentalmente técnica de medição de parcelas.

De uma maneira mais específica, se pode relacionar o que cada um destes sistemas deve basicamente fornecer ou garantir entre outros:

Registro de Imóveis:

- Características do imóvel (Princípio da Especialidade);
- Cadeia de titularidade (Princípio da Continuidade);
- Publicidade das informações e acesso a todos (caráter público);
- Garantia de fé pública;
- Segurança jurídica;
- Salvaguarda e conservação dos documentos.

Cadastro Imobiliário:

- Medição e georreferenciamento;
- Situação física do imóvel;
- Determinação de limites;
- Etc.

Observa-se que cada um dos sistemas (Registro de Imóveis e Cadastro Imobiliário), apesar de estarem muito bem definidos em suas atribuições, os mesmos se tornam inócuos quando operados de forma isolada, pois somente se pode conceber um cadastro perfeito quando ele é ao mesmo tempo físico e jurídico, capaz de oferecer ao registro as condições indispensáveis para uma matrícula exata. Para tanto não se pode ter uma visão dispersa das parcelas

sem nenhuma amarração com o todo, pelo contrário, este grande mosaico é necessário a integração dos sistemas.

As vantagens da integração viriam para toda a comunidade de usuários, operadores do sistema e para o País como um todo.

A título de ilustração, relatamos a seguir a situação jurídica de imóveis rurais, obtidas com base em um levantamento cadastral (físico e jurídico) ao longo de uma faixa de 98 km de extensão localizada entre os Estados de Minas Gerais e Rio de Janeiro, imóveis estes atingidos por uma servidão de passagem de 20 metros de largura, onde foram identificados juridicamente 147 imóveis (excluído rodovias e corpos d'água), durante o segundo semestre de 2006. Constatou-se que apenas 90 imóveis possuíam a situação jurídica regular no que diz respeito o ocupante ser também o proprietário, o restante dos 57 imóveis já possuíam uma nova situação jurídica (de fato) em campo passando a totalizar 98 ocupações (não consolidadas juridicamente), pois contem algum tipo de pendência, seja em razão de: formais de partilha não concluídos (há anos) ou não registrados, imóveis com escrituras não registradas (ainda em nome do vendedor), compra de cessão de direitos hereditários, venda de direito de posse entre outros com menor percentual.

Tão importante quanto relacionar cada uma das pendências jurídicas que impedem a efetivação do registro de cada um dos imóveis é também buscar os reais motivos geradores destes. Dentre os prováveis motivos, convidamos ao leitor a refletir, seriam estes provenientes:

- Ao custo referente a serviços notariais?
- Aos custos processuais (espólio)?
- A desinformação de quem adquire, acreditando que apenas a escritura garante o direito ao imóvel?
- As não conformidades ou falta de completeza de informações dos documentos para a lavratura das escrituras ou registro?
- A legislação que permite “alternativa” ou “caminho” na elaboração de documentos que possuem amparo legal para a compra, mas que não permitem o registro de imóveis?
- De compradores que aceitam, seja pelo desconhecimento ou por vantagens financeiras a compra de imóveis com situação jurídica irregular?

Com certeza podemos dizer que se um grande passo foi dado com introdução e implementação das leis 10.267/2001 e 6.015/1973, estas somente não bastam, pois ainda nos resta um longo caminho a percorrer na busca por um sistema cadastral: confiável, ágil, preciso e também acessível financeiramente a todos.

Como informação complementar vale ressaltar que durante todo o trabalho de cadastro até seu término em campo, nenhuma das propriedades atingidas havia sido georreferenciada com base nos requisitos da lei 10.267/2001, sendo que 01 propriedade possui área maior que 1.000 ha, 04 propriedades entre 500 e 1000 ha e as demais inferiores a 500 ha.

Por último a título de curiosidade, não esquecendo de se levar em conta as características, dimensões, idade e cultura cartográfica de cada País, a Alemanha foi o primeiro país a introduzir o registro imobiliário baseado em levantamentos cadastrais, tendo concluído o levantamento do país em 1900.

Para saber mais:

Lei 10.267/2001

<http://www.esteio.com.br/newsletters/paginas/007/coordenadas.htm>

Lei 6.015/1973

<http://www.planalto.gov.br/CCIVIL/leis/L6015compilada.htm>

UFSC

<http://geodesia.ufsc.br/Geodesia-online/arquivo/AREAS.HTM#12>

José Alexandre Ferreira da Silva (alexandre@esteio.com.br) – Engenheiro Cartógrafo e Engenheiro de Segurança do Trabalho, responsável pelo Departamento de Levantamentos Aéreos e Terrestres da empresa Esteio Engenharia e Aerolevantamentos SA.