Interconexão INCRA e Registro de Imóveis

Quêidimar Cristina Guzzo Rodrigues

São Paulo, 15 de Junho de 2011

Cadastro do INCRA - SNCR

- SNCR instituído em novembro de 2002;
- Possui natureza declaratória;
- Utilizado, principalmente, para estabelecer políticas públicas para o desenvolvimento no meio rural.

Registro Imobiliário

- Obrigatório;
- Efetuado mediante documentos comprobatórios de transmissão do domínio;
- Dá fé pública e garante o direito de propriedade do imóvel.

TEMAS DE INTERESSE COMUM ENTRE INCRA E CARTÓRIOS

1. Aquisição de Imóveis Rurais por Estrangeiros (Lei. 5.709/71)

- <u>Competências do INCRA:</u>
  - autorizar aquisição pelo estrangeiro de imóveis rurais quando for segunda aquisição ou quando o tamanho for superior a 3 MEI's e nas situações específicas previstas na lei;
  - Manter banco de dados nacional para o controle das aquisições.
- <u>Competências do Cartório:</u>
  - Controlar a quantidade de área já adquirida por estrangeiros dentro do percentual máximo permitido para o município;
  - Comunicar trimestralmente a relação de aquisições por estrangeiros, para que o INCRA possa manter o controle das aquisições.

2. Parcelamento de imóvel rural abaixo FMP para fins urbanos (Dec. 62.504/68)

- Competências do INCRA:
  - Autorizar a descaracterização de rural para urbano de uma parcela do imóvel, emitindo documento de autorização de desmembramento com finalidade específica.

- Competências do Cartório:
  - Averbar na matrícula do imóvel, na íntegra, a autorização emitida pelo INCRA.

3. Descaracterização de Imóveis Rurais (Lei 6.766/79)

- Competências do INCRA:
  - Promover, a descaracterização do uso do imóvel rural para urbano de parte ou todo o imóvel, atualizando-o no SNCR.

- Competências do Cartório:
  - Exigir do proprietário anuência prévia do INCRA para desmembramento dos imóveis rurais localizados em perímetro urbano ou zona de expansão urbana;
  - Averbar a descaracterização do imóvel na matrícula.

4. Certificação de Imóveis Rurais (Lei 10.267/01)

- Competências do INCRA:
  - Certificar a não sobreposição do imóvel a outro de sua base de dados georreferenciada;
  - Certificar que as peças técnicas foram feitas de acordo com a Norma Técnica.
- Competências do Cartório:
  - Exigir a certificação (quando necessária) e averbá-la à margem da matrícula.

Distinções entre INCRA e Cartórios

- A principal distinção entre as duas instituições é o conceito de imóvel rural.
  - INCRA: trabalha com o conceito definido pelo Estatuto da Terra que é "o prédio rústico, de área contínua qualquer que seja a sua localização e que se destina à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agroindustrial"
  - Cartório: princípio da "unitariedade da matrícula", em que cada matrícula corresponde a um único imóvel e vice-versa.

Consequências:

- Entrave burocrático para os proprietários rurais;
- Impasse no tocante ao parcelamento de imóvel rural, principalmente quanto à exigência de certificação, pois o registro considera desmembramento apenas a divisão da matrícula em duas ou mais parcelas, enquanto que o Incra engloba no conceito de parcelamento a venda de uma matrícula integral nos casos em que o imóvel rural é composto por uma multiplicidade de matrículas ;
- Aumento do Custo-Brasil.

Exemplo Prático:

Para o Cartório, a venda do imóvel de matrícula 1080 é possível, porque o "imóvel"

QUEM PERDE COM ISSO ???

vista que o "imóvel rural" possui área superior a 500 ha.

Deficiências das Instituições:

- INCRA: principalmente a falta de recursos humanos e tecnológicos na maioria das Superintendências Regionais;
- Cartórios: atraso tecnológico que cobre um grande percentual dos serviços (falta de sistemas informatizados e acesso à internet) além da desatualização de muitos registradores sobre a legislação vigente.

As Inovações

A Lei n.º 11.977/2009, traz o seguinte:

- Art. 37. Os serviços de registros instituirão sistema de registro eletrônico.
- Art. 39. Os atos registrais serão inseridos no sistema de registro eletrônico, no prazo de até 5 (cinco) anos a contar da publicação desta Lei.

Lei publicada em 8/7/2009, portanto o prazo se esgota em 8/7/2014

O problema é que não foi regulamentado como se dará essa informatização nem quem arcará com os custos, haja vista a situação deficitária em que se encontram a maioria dos cartórios.

Ainda assim, essa lei é um marco regulatório para que se comece a buscar soluções a respeito, dada a importância do tema.

Solução Para a Verdadeira Interconexão

- Criação de um sistema informatizado com compartilhamento "on line“ de informações entre as instituições;
- Informatização dos cartórios;
- Investimento em Recursos Humanos (Incra e Cartórios);
- Integração entre Instituições.

Ações em Andamento

- O sistema de Certificação Eletrônica que está sendo desenvolvido pelo INCRA – prevê acesso on-line dos registradores para homologação da certificação emitida;
- Termo de Cooperação entre o INCRA e o Conselho Nacional de Justiça, visando à modernização dos cartórios da Amazônia Legal e à digitalização de todos os seus documentos.

Objetivos a Serem Alcançados

- Reconhecimento da malha fundiária nacional;
- Segurança jurídica nas informações imobiliárias.

Benefícios a Serem Conseguidos:

- acabar com a grilagem de terras;
- conhecer a realidade agrícola e agropecuária do país;
- instituir políticas públicas que realmente tragam benefícios ao campo;
- estabelecer diretrizes para reforma agrária;

Além de tantos outros benefícios que somente um cadastro imobiliário eficiente pode trazer.

ÚLTIMO RECADO

- Desenvolvimento Nacional depende de:
  - instituições fortes
  - confiabilidade

- Solução: efetiva parceria entre
  - cadastro (INCRA)
  - registro imobiliário
  - profissionais
  - proprietário rural

- Questão Fundiária: problema nacional
  - todos nós devemos agir para solucionar a questão

- E essa questão só será resolvida quando todos nós falarmos a mesma linguagem...

OBRIGADA!!!!

queidimar.guzzo@vta.incra.gov.br