

Georreferenciamento de Imóveis Rurais – Avanços no combate à grilagem de terras

Danilo de Lima Oliveira- danilo_pfa@yahoo.com.br
MBA em Geociências & Geotecnologias
Instituto de Pós-Graduação - IPOG
Altamira, PA, 13 de Abril de 2020

Resumo

O presente artigo analisa a importância do georreferenciamento de imóveis rurais, estabelecido pela Lei 10.267/01, na segurança jurídica e no combate à grilagem de terras no Brasil. A fragilidade da gestão eficiente do ordenamento fundiário demonstra o porquê de alguns municípios paraenses possuírem de duas a quatro vezes suas áreas registradas em cartórios, com milhares de hectares sobrepostos. As comparações de títulos de terras não certificados com os certificados demonstram a importância do georreferenciamento de imóveis rurais. Os procedimentos de pesquisa para construção do trabalho foram: revisão bibliográfica e a pesquisa documental.

Palavras-chave: *Georreferenciamento, Grilagem de Terras, Sobreposição e Ordenamento Fundiário.*

1. Introdução

A Lei nº 10.267/2001, a qual foi regulamentada pelo decreto nº 4.449/2002, demonstra algumas alterações e determina que sejam cumpridas. Estas alterações estão relacionadas ao cadastramento de imóveis rurais, tornando obrigatório o georreferenciamento, o qual deverá conter as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, com precisão posicional, nos casos de desmembramento, remembramento ou mudança de titularidade entre outras modalidades. Tais exigências representam uma mudança paradigmática nas formas de levantamento e cadastro imobiliário até então vigentes no Brasil.

A grilagem é um problema antigo e cada vez mais frequente no Brasil, e o Estado do Pará, em específico, ocupa um lugar de destaque quando o assunto é desmatamento e área grilada. Isto porque 70% do território paraense pertencem aos governos federais e estaduais, uma vez que compreendem terras de projetos de assentamentos, terras indígenas, unidades de conservação e áreas militares.

Podemos dizer que a grilagem é um problema que se arrasta desde cinco séculos até hoje, iniciando com as cartas Sesmaria, títulos de propriedade, títulos paroquiais, títulos definitivos, títulos de arrendamento, títulos de aforamentos, títulos de ocupação, títulos de doação, Contratos de Alienação de Terras públicas, etc. A maioria destes documentos não eram aptos ou estavam de acordo com a legislação vigente para serem transferidos do domínio público para o particular, mas foram levados a registros como se fossem.

Para a gestão dos imóveis rurais certificados foi criado o Sistema de Gestão Fundiária - SIGEF. O SIGEF é um banco nacional de parcelas rurais

que passaram por validação de conformidade com normativos que regem a geração do dado cartográfico e a ausência de sobreposição com outra informação cartográfica presente no banco de dados do INCRA.

Este sistema foi desenvolvido pelo INCRA com objetivo de uniformizar procedimentos, mapear e centralizar as informações sobre os imóveis rurais em um sistema eletrônico de dados, e passou a ser utilizado em 2013. Nesse sistema, são realizadas a certificação de dados referente a limites de imóveis rurais de acordo com o § 5º do art. 176 da Lei nº 6.015/73 e, recepcionados os georreferenciamento de posses em terras públicas da União e do INCRA, passível de regularização fundiária pela Lei 11.952/09.

As coordenadas determinadas para os limites da parcela seguem controle de qualidade na validação antes da submissão ao SIGEF e após a submissão. Ainda, para que os dados sejam submetidos ao SIGEF há normas técnicas e manuais de posicionamento e definição de limites e confrontações que devem, obrigatoriamente, serem seguidos pelos profissionais responsáveis pelo levantamento topográfico/geodésico.

2. Conceitos e Definições

2.1 Imóvel Rural

A doutrina apresenta dois critérios para distinção entre os prédios rurais (rústicos) e urbanos, o da localização e o da destinação econômica. Pelo primeiro critério, será rural o imóvel que estiver fora dos perímetros urbanos dos municípios; pelo segundo, será o imóvel destinado à exploração agrícola, pecuária, extrativa ou agroindustrial, qualquer que seja a sua localização. Prevalece hodiernamente o critério da destinação, previsto no art. 4º, I, do Estatuto da Terra (Lei no 4.504/1964): *“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 agroindustrial, quer através de planos públicos de valorização, quer através de iniciativa privada”*.

A Lei no 5.172/1966, Código Tributário Nacional, ao tratar do imposto territorial rural, dispõe no art. 29 que *“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”*. Verifica-se que o Código Tributário Nacional optou pelo critério da localização, e não pelo da destinação.

Quanto ao imposto sobre a propriedade territorial e predial urbana, o Código Tributário Nacional adotou, como não poderia deixar de ser, o mesmo critério da localização:

Art. 32. O imposto, de competência dos Municípios, sobre a propriedade predial e territorial urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município.

Contudo, o Decreto-Lei no 57/1966, de 18 de novembro de 1966, alterou dispositivos acerca do lançamento e da cobrança do imposto sobre a

propriedade territorial rural e dispôs, no art. 15, que “o disposto no art. 32 da Lei no 5.172, de 25 de outubro de 1966, não abrange o imóvel de que, comprovadamente, seja utilizado em exploração extrativa vegetal, agrícola, pecuária ou agroindustrial, incidindo assim, sobre o mesmo, o ITR e demais tributos com o mesmo cobrados”, ou seja, definiu que, também na legislação tributária, o critério deve ser o da destinação, e não o da localização. O Decreto-Lei no 57/1966 foi recebido pela Constituição de 1967 como legislação complementar, por versar sobre direito tributário, não podendo ser revogado por lei ordinária.

Feita a distinção entre imóveis urbanos e rurais, cabe analisar a conceituação de imóvel rural, que comporta algumas discussões. Sob o prisma do direito agrário, seria uma unidade de exploração econômica. Afirma Ridalvo Machado de Arruda:

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. Desse conceito extrai-se que, estando localizado em área urbana ou rural e constituído por uma ou mais áreas identificadas por meio de suas respectivas matrículas imobiliárias – inclusive nos casos de posse com ou sem título –, o imóvel rural a que se refere o direito agrário caracteriza-se, essencialmente, pela formação de uma unidade de exploração econômica, quer seja representada por uma única propriedade imobiliária, quer seja pelo grupamento dessas propriedades (§ 3º, do art. 46, da Lei 4.504, de 30/11/1964).

O autor prossegue para dizer que o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra) adota o mesmo conceito, considerando *“como sendo um único imóvel rural duas ou mais áreas confinantes pertencentes ao mesmo proprietário ou não, desde que seja mantida a unidade econômica, ativa ou potencial”*.

Para o Registro Imobiliário, instituição encarregada de conferir segurança jurídica, imóvel rural é a unidade imobiliária matriculada, ou seja, como cada matrícula corresponde a um imóvel (princípio da unitariedade da matrícula), mesmo se tratando de áreas contíguas, serão tantos imóveis quantas forem as matrículas. O princípio da unitariedade da matrícula impede que uma matrícula englobe mais de um imóvel ou que seja matriculada fração de imóvel.

Eduardo Agostinho Arruda Augusto afirma, diante de tais controvérsias, que:

A unidade imobiliária possui dois conceitos distintos: a) para o Incra: unidade econômica rural, englobando áreas registradas e áreas de posse; e b) para o Registro de Imóveis: a matrícula, ou seja, a “propriedade imobiliária”

juridicamente constituída. Conclui dizendo que se deve compreender a “unidade imobiliária” como sendo a “propriedade imobiliária descrita na matrícula” (ou conjunto de matrículas, se for possível a sua fusão).

Portanto, para o Registro Imobiliário, não prevalece o conceito agrário de imóvel rural, sendo de total conveniência que se alcance um conceito comum para perfeita aplicação de toda a legislação, em especial a que determina a interconexão cadastro-registro (Lei no 10.267/2001, que alterou os §§ 7º e 8º do art. 22 da Lei no 4.947/1966).

2.2 Georreferenciamento de Imóveis Rurais

O chamado Georreferenciamento consiste na obrigatoriedade da descrição do imóvel rural, em seus limites, características e confrontações, através de memorial descritivo firmado por profissional habilitado, com a devida ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional fixada pelo INCRA (art. 176, § 4º, da lei 6.015/75, com redação dada pela Lei 10.267/01).

Todos os imóveis rurais do país - assim definidos como os que não foram declarados urbanos pela autoridade municipal - sejam eles públicos ou privados devem ser georreferenciados. O Decreto 4.449/02, alterado pelo decreto 9.311/18 definiu um cronograma de enquadramento descrito a seguir:

- Vigente para imóveis acima de 100 hectares;
- 20/11/2023 para os imóveis com área de 25 a menos de 100 hectares;
- 20/11/2025 para os imóveis com área inferior a 25 hectares.

Assim, o memorial descritivo georreferenciado já é exigido pelo Registrador, de todos os imóveis com área igual ou superior a 100 hectares e passará a ser exigido de todos os imóveis com área igual ou superior a 25 ha, a partir do dia 20/11/2025, nas situações de venda, doação ou quaisquer outras formas de transferência, bem como, em desmembramentos, unificação, remembramento e procedimentos que alterem a descrição do imóvel.

Para se obter deferimento da averbação da nova descrição do imóvel, em obediência ao que traz a Lei nº 6.015/73 (alterada pela Lei nº 10.267/01 e seus Decretos regulamentadores), o proprietário do imóvel deverá apresentar requerimento dirigido ao Oficial de Registro de Imóveis competente, contendo declaração firmada sob pena de responsabilidade civil e criminal, com firma reconhecida, de que foram respeitados os direitos dos confrontantes, fazendo acompanhar:

- a) Memorial descritivo assinado por profissional habilitado, e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART/TRT -, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e com precisão posicional estabelecida em ato normativo e em manual técnico, expedido pelo INCRA; certidão do INCRA de que a poligonal objeto do memorial acima citado não se sobrepõe a nenhuma outra constante de

seu cadastro georreferenciado e que o memorial atende às exigências técnicas, conforme ato normativo próprio;

- b) Prova de cadastro do imóvel rural – CCIR, e da quitação do ITR dos últimos cinco exercícios ou Certidão Negativa ou Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos relativos ao Imposto Territorial Rural, expedida pela Receita Federal do Brasil;
- c) Declaração dos confinantes, onde afirmarão que os limites divisórios foram respeitados. Pode tal declaração ser feita por instrumento privado, exigindo-se, no caso, o reconhecimento das firmas ali lançadas. Se for usada a escritura pública para a formalização da aludida declaração, constituir-se-á ela como produção antecipada de prova, o que não acontece com o instrumento particular;

Além da exigência do georreferenciamento de imóveis rurais para o procedimento de certificação descrito acima, também o é exigido para o processo de regularização fundiária, como estabelece o decreto 9.309/2018 em seu artigo 5º, inciso II:

“Art. 5º A regularização fundiária de ocupações incidentes em terras públicas rurais atenderá aos seguintes procedimentos:

...

II - elaboração de memorial descritivo dos perímetros das ocupações, com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica, com as coordenadas dos vértices definidores dos limites do imóvel rural, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro”;

De acordo com a Legislação vigente, deve-se seguir estes passos para proceder com o credenciamento junto ao Incra para a realização do Georreferenciamento de Imóveis Rurais:

- Os profissionais devem estar registrados no sistema CONFEA/CREA e/ou CFT e estarem em dia com suas obrigações, tendo como finalidade, após o credenciamento, a emissão da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)/ Termo de Responsabilidade Técnica (TRT) dos serviços executados e ter atribuições de Georreferenciamento em sua formação.

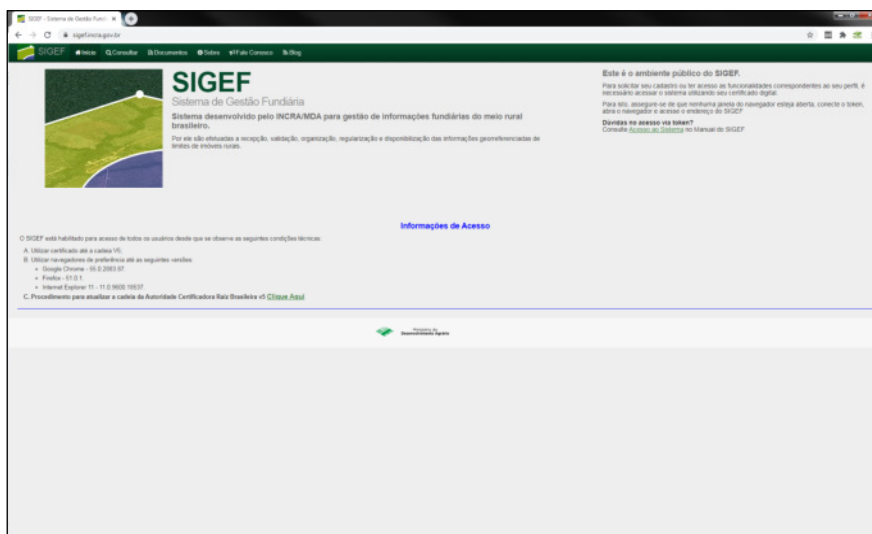
Para a realização do referido procedimento é preciso que o proprietário contrate um profissional da área de agrimensura credenciado junto ao Incra e apresente documentação necessária para a posterior certificação do imóvel via SIGEF, de forma automatizada.

Sem a respectiva certificação, o imóvel rural não poderá ser vendido, partilhado, permutado, doado, desmembrado, lembrado, alienado fiduciariamente e nem poderá ser realizada a contratação de empréstimos agrícolas (financiamentos) que permitam a execução da função social por parte do imóvel rural, podendo redundar, no caso de descumprimento da função social da propriedade, na desapropriação por interesse social para fins de reforma agrária, com o recebimento como pagamento de Títulos da Dívida Agrária.

A finalidade maior e última do georreferenciamento é ultimar as providências necessárias e cabíveis com o intuito de acabar definitivamente com a sobreposição de imóveis mediante a utilização do sistema geodésico

brasileiro, concedendo assim uma maior segurança jurídica ao sistema fundiário brasileiro.

2.2.1 – Envio da Poligonal Georreferenciada ao SIGEF



Por meio do SIGEF são realizadas a certificação de dados referentes a limites de imóveis rurais (§ 5º do art. 176 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973) e a gestão de contratos de serviços de georreferenciamento com a administração pública, compreendendo:

- a) Credenciamento de profissional apto a requerer certificação;
- b) Autenticidade de usuários do sistema com certificação digital, seguindo padrões da Infraestrutura de Chaves Públicas (ICP-Brasil) ;
- c) Recepção de dados georreferenciados padronizados, via internet;
- d) Validação rápida, impessoal, automatizada e precisa, de acordo com os parâmetros técnicos vigentes;
- e) Geração automática de peças técnicas (planta e memorial descritivo), com a possibilidade de verificação de autenticidade *online*;
- f) Gerência eletrônica de requerimentos relativos a parcelas: certificação, registro, desmembramento, remembramento, retificação e cancelamento;
- g) Possibilidade de inclusão de informações atualizadas do registro de imóveis (matrícula e proprietário) via internet, permitindo a efetiva sincronização entre os dados cadastrais e registrais;
- h) Gestão de contratos de serviços de georreferenciamento com a administração pública, com acesso para órgãos públicos, empresas, responsáveis técnicos e fiscais;
- i) Pesquisa pública de parcelas certificadas, requerimentos e credenciados.

A recepção de dados georreferenciados pelo SIGEF é feito através de planilha eletrônica contendo as informações do proprietário, localização e coordenadas geográficas da composição do perímetro do imóvel.

A planilha eletrônica de dados georreferenciados representa o produto do serviço executado pelo Responsável Técnico.

Para utilizar a planilha de dados georreferenciados é necessário atender dois pré-requisitos: instalar o LibreOffice e a extensão SIGEF. Extensão SIGEF é um complemento com a funcionalidade de validação, que permite conferir se os dados preenchidos na planilha atendem aos padrões adequados para recepção pelo SIGEF, mesmo sem estar conectado à internet.

O modelo de planilha eletrônica e a extensão SIGEF pode ser obtida no endereço de acesso ao sistema: <https://sigef.incra.gov.br>

A planilha é dividida basicamente em abas de identificação do imóvel e perímetro:

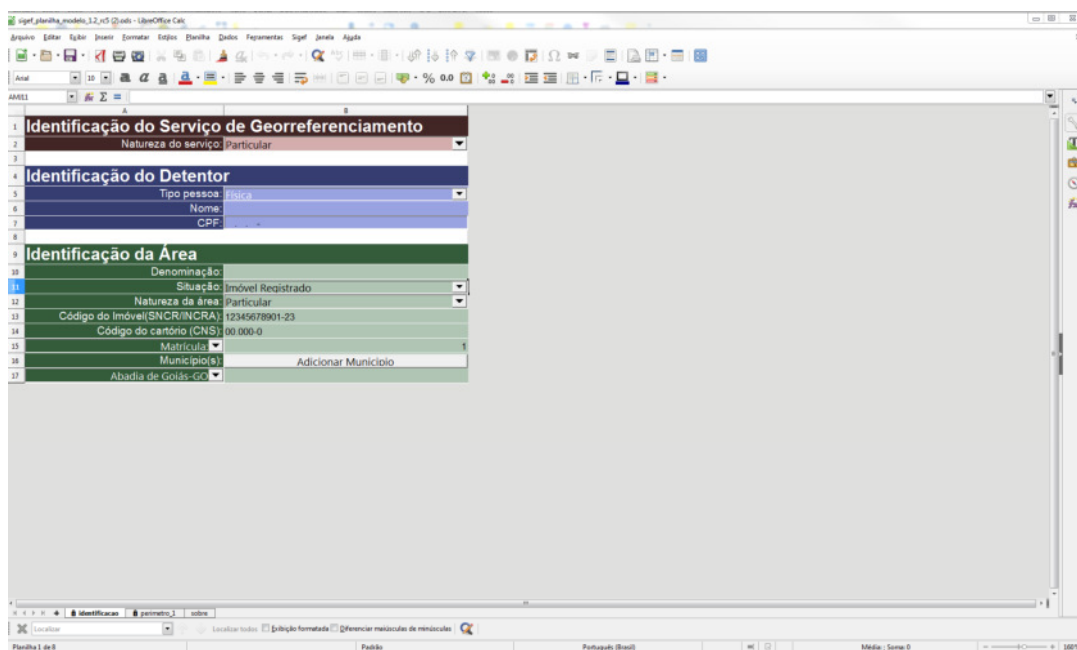


Figura 01 – Aba de identificação da Planilha Eletrônica

A aba de perímetro possui os dados geoespaciais da área georreferenciada e algumas informações do levantamento. A partir dos dados informados nessa aba torna-se possível representar em termos geométricos os vértices, os limites e área que compõe a parcela.

Vértice	E/Long	Sigma long	N/Lat	Sigma lat	h	Sigma h	Método Posicionament	Tipo Limite	CNS	Matrícula	Confrontante	Descritivo

Figura 2 – Abra de descrição do perímetro do imóvel

3. Grilagem Como Forma de Acesso à Propriedade

Embora não sejam mais utilizados, os títulos de domínios (definitivos ou precários) emitidos anterior à Lei 10.267, de 28 de agosto de 2001, não eram georreferenciados, não possuindo muitas vezes um par de coordenadas sequer para identificar sua localização. A sua fragilidade em precisar onde o imóvel rural está localizado no globo, tem sido utilizado por pessoas mal intencionadas para gerar matrículas e cadastros fraudulentos, dando aspectos de legitimidade para um imóvel que na realidade não existe.

Segundo LARANJEIRA (1984:143) "grilagem é toda ação tendente a obter a posse e/ou propriedade da terra, através de um meio ilícito". Para Juary C. da Silva (apud LARANJEIRA, 1984: 146), de um ponto de vista penal, a grilagem não é um delito tipificado pelo nosso Código: "não é redutível a uma só figura típica, mas antes traduz verdadeira constelação de ilícitos: falsidade documental, uso de documentos falsos, esbulho possessório, homicídio, lesões corporais, incêndio doloso, fraude processual, falso testemunho, corrupção ativa, quadrilha ou bando".

O próprio Estado brasileiro reconhece que a grilagem de terras talvez seja o maior instrumento de domínio e concentração de terras no Brasil. O Ministério de Política Fundiária e do Desenvolvimento Agrário (1999:8) admite que:

“A grilagem é dos mais poderosos instrumentos de domínio e concentração fundiária no meio rural brasileiro. Em todo o País, o total de terras sob suspeita de serem griladas é de aproximadamente 100 milhões de hectares - quatro vezes a área do Estado de São Paulo ou a área da América Central mais México. Na região Norte, os números são preocupantes: da área total do Estado do Amazonas, de 157 milhões de hectares, suspeita-se que nada menos de 55 milhões tenham sido grilados, o que

corresponde a três vezes o território do Estado do Paraná. No PARÁ, um fantasma vendeu a dezenas de sucessores aproximadamente nove milhões de hectares em terras públicas. Parte dos Cartórios de Registros de Imóveis, não só no Amazonas, mas também no Pará, no Acre, em Goiás, no Paraná, no Amapá e em Roraima, apresenta falhas e vícios na sua escrituração. Exemplos notórios de cartórios contaminados pela fraude são os das comarcas de Altamira, São Félix do Xingu e Marabá, no Pará; de Boca do Acre e Lábrea, no Amazonas, de São Miguel do Araguaia, em Goiás, de Sena Madureira e Taracá, no Acre, de Grajaú, no Maranhão, Catanduvras, Primeiro de Maio e Adrianópolis, no Paraná."

Comissões parlamentares de inquérito realizadas pelo congresso nacional e assembleia legislativa, com intuito de combater essa prática criminosa de grilagem e analisar a atuação dos Cartórios de Registro de Imóveis, encontraram como solução efetuar o cancelamento administrativo de registros e matrículas irregulares na comarca do Estado do Pará.

Em meados de 2005 a 2006, a corregedoria de justiça das comarcas do interior do Estado do Pará, órgão do TJ/PA, responsável pela supervisão dos juízes e cartórios do interior, iniciaram várias correções especiais em dezenas de cartórios de registros de imóveis, constatando a gravidade do problema de grilagem no estado, onde em 2006, o provimento 013/2006 – CCJ determinou o bloqueio das matrículas de imóveis rurais maior de 2.500 hectares, que é o atual permitido pela constituição federal de 1988. Destacamos o que este provimento determinou:

“a averbação de bloqueio de Matrículas de áreas rurais nos Cartórios do Registro de Imóveis nas Comarcas do Interior de todos os títulos que tenham sido registradas a partir de 05/10/1988 (independente da data que constar no suposto título), com áreas superiores a 2.500 ha (dois mil e quinhentos hectares), não podendo o Oficial nelas praticar mais nenhum ato, estendendo-se os seus efeitos a eventuais matrículas que delas tenham sido desmembradas (Provimento nº 013/2006-CJCI).”

Mais tarde a Corregedoria baixou o provimento 002/2010-CJCI, no qual determinava a todos os Cartórios de Registro de Imóveis do Interior do Pará cancelassem as matrículas bloqueadas em decorrência do Provimento nº 013/2006:

“Determinar a todos os Cartórios de Registro de Imóveis do Interior do Estado do Pará que cumpram imediatamente a decisão do Corregedor nacional de justiça, CANCELANDO TODAS AS MATRÍCULAS DE IMÓVEIS RURAIS que atualmente se encontram bloqueadas em decorrência do Provimento nº 013/2006-CJCI, com as aberturas necessárias em todos os atos e

transferências subsequentes encerrando-se a matrícula respectiva.”

Tão importante quando as medidas dos provimentos do CCJ é a obrigatoriedade do georreferenciamento de imóveis rurais trazidos pelas Lei 10.267/01 regulamentada pelo decreto nº 4.449/2002 e com isso o advento do Sistema de Gestão Fundiária – SIGEF implementado pelo INCRA.

Outro principal fator que é causa da origem do caos fundiário se deu através do título de posse, criado através do Decreto Estadual nº 410 de 08/10/1891 e seu regulamento de 28/10/1891, e segundo consultas ao ITERPA a maioria destes títulos possui procedência falsa, não especificando os limites do território e a caducidade de todos os títulos de posse não legitimados, conforme Decreto Estadual nº 1.054 de 14/02/1996, conforme dispõe o provimento nº 013/2006 :

“Considerando que, por estimativa, devem ter sido expedidos cerca de cinquenta e sessenta mil Títulos de Posse, com limites imprecisos e apenas uma pequena parte deles foi legitimada, entretanto, ainda assim quase um século depois, a partir da década de setenta, milhares deles foram, indevidamente levados a registro nos Cartórios de Registro de Imóveis do Estado.”

O artigo 49 da Carta Magna, prevê no inciso XVII um total de 2,5 mil hectares, como limite para alienação de terras públicas sem autorização do senado Federal, até a presente data, o congresso só concedeu 8 autorizações para terras maiores que o estipulada na Constituição, no entanto, constavam nos cartórios mais de 6 mil títulos com mais de 1 milhão de hectares, sendo estes, bloqueados através do referido provimento.

Os fatos são irrefutáveis, a corregedoria das comarcas no interior do Tribunal de justiça do Estado do Pará, após realizarem correições especiais nos Cartórios e Registros de Imóveis para investigar e apurar, a profundidade do caos fundiário, chegaram a conclusão assustadora de que mais de 100.00 hectares incidindo sobre unidade de conservação, terras indígenas, terras devolutas estaduais ou terras públicas já devidamente matriculadas pelo Estado e pela União.

Milhares de títulos de posse não legitimados, logo, declarados caducos pelo decreto nº 1.054 de 16 de fevereiro de 1906; vários títulos de domínio da década de 60 que foram levados a registro três décadas depois; áreas que chegam até a 1.500 hectares com registro depois de 1989, ou seja, desrespeitando o art. 49 da CF e sem a devida autorização prevista nos artigos 241 e 242 da constituição estadual.

Por conseguinte, mesmo diante do levantamento destes dados, o Tribunal de Justiça do Estado do Pará, se pronunciou dizendo não ser possível o cancelamento de registro das matrículas nulas de pleno direito, conforme preceitua a lei 6.739/1979, que dispõe sobre a possibilidade de providências administrativa, com respeito ao devido processo legal e a ampla defesa, no que se refere ao cancelamento de matrículas irregular, é o exposto no Pedido de Providência nº 0001493-67.2009.2.00.0000:

“A Administração tem pautado seu procedimento no entendimento de que existem alguns casos de retificações de registro de imóvel que podem ser pleiteadas pelo interessado perante as corregedorias de Justiça ou até mesmo no próprio registrador; entretanto se daí surgirem qualquer resistência por parte dos interessados, serão os mesmos remetidos à via ordinária para solucionarem o litígio, consoante determina os artigos 212 e 213, § 4 da lei 6.015/73, portanto, não seria diferente quando em questão a própria titularidade do imóvel, pois o cancelamento de matrículas implica diretamente na perda do direito sobre o bem.”

Contudo, há de se entender que o ato de registro se enquadra no conceito de ato jurídico já estabelecido pela doutrina, uma vez que representa a declaração do Estado, regularmente manifestada por agente público, conforme estabelecido por lei complementar e pela própria constituição. Logo, considerado o ato de registro como sendo ato jurídico administrativo, a ele aderem todos os atributos e consequências jurídicas desta espécie de atos jurídicos, como a própria possibilidade de ser invalidado ou anulado pela administração pública.

De toda forma, percebe-se que mesmo identificada e caracterizada a grilagem de terras, ainda assim o procedimento para o cancelamento e punição do autor deste crime, correrá por uma série de burocracia até a reversão do imóvel ao patrimônio público, como reflete Viegas (2018:10) *“mesmo identificada a grilagem de terras, é fato que a propriedade incorporada ilicitamente ao patrimônio particular ainda continuará protegida pela fumus boni iuris (fumaça do bom direito) até que se reverta o domínio ao patrimônio público, incorrendo nisso uma longa querela judicial”*.

4. Títulos de terras não georreferenciados x títulos de terras georreferenciados

A certificação de imóveis rurais georreferenciado é feito pelo INCRA. É ele que certifica se o memorial descritivo está de acordo com as exigências técnicas, bem como se a área identificada do imóvel rural não se sobrepõe a nenhuma outra constante nos cadastros de imóveis rurais já georreferenciados. O objetivo é evitar matrículas em duplicidade.

Ressalta-se, porém, que o reconhecimento do domínio do imóvel não é feito pela certificação no Incra, mas, sim, pelo Oficial de Registro de Imóveis, além do que a exatidão dos limites e confrontações são de responsabilidade do agrimensor e do proprietário.

Percebe-se que, mais do que trazer segurança jurídica aos proprietários dos imóveis rurais, referidas exigências têm o fim de padronizar e uniformizar o procedimento de cadastro dos imóveis, medida que contribui para reduzir os problemas fundiários brasileiros.

A título de exemplo, vejamos um memorial descritivo emitido pelo INCRA em 06/05/1976. Trata-se do Lote 134 da Gleba Pública Federal Belo Monte, localizada no município de Anapu-PA. No exemplo, o imóvel foi medido utilizando-se o equipamento topográfico chamado Teodolito, utilizado para

medir ângulos (horizontais e verticais) e distâncias. Observa-se na Planta e Memorial Descritivo (anexo I) que não há referências geográficas de localização do imóvel, em virtude da tecnologia disponível à época. A fragilidade da precisão de sua localização é o que pode levar a erros pelo órgão regularizador, titulando a área duas vezes, formando andares de títulos, ou pessoas mal-intencionadas a cometer grilagem de terras, através de materialização do imóvel e registros fraudulentos.

No Anexo II temos o mesmo imóvel, com seu perímetro georreferenciado e certificado pelo INCRA, com sua localização precisa e definida com coordenadas geográficas.

A importância do georreferenciamento do imóvel rural para a gestão e ordenamento da estrutura fundiária nacional é revolucionário e progressista. É uma ferramenta que impossibilita sobreposições de imóveis, inibe materializações fraudulentas e possibilita o real conhecimento da malha fundiária.

Um exemplo de materialização fraudulenta pode ser constatado no processo administrativo 54000.052835/2020-26, protocolado junto a Unidade Avançada Especial do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária em Altamira (Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento. Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária. Superintendência Regional do Oeste do Para SR-30. Unidade Avançada Especial de Altamira). O processo, com consulta pública em (https://sei.incra.gov.br/sei/modulos/pesquisa/md_pesq_processo_pesquisar.php?acao_externa=protocolo_pesquisar&acao_origem_externa=protocolo_pesquisar&id_orgao_acesso_externo=0), trata de auditoria feita pelo Comitê Regional de Certificação da SR(30) relativo à certificação do imóvel rural denominado FAZENDA NOVO MUNDO, de domínio do Sr. JOSÉ LOPES FILHO. O imóvel mede 2.963,4167ha e está localizado na Gleba Penetecaua, município de Medicilândia, Estado do Pará e foi certificado no SIGEF sob o código 9de4e4bd-02ea-4cb3-8bfd-700434c60a43 pelo profissional NELSON PABLO DO NASCIMENTO, credenciado no INCRA com o código CB5.

Identificou-se na auditoria que a matrícula de origem do imóvel foi levada a registro inicialmente na Comarca de Prainha-PA, com destaque do patrimônio público através de Carta de data sesmaria concedida a JOSÉ LOPES DE SOUSA, confirmada em 14/06/1732, Livro 8, página 8 dos registros fundiários do ITERPA.

Observou-se que conforme a transcrição da Carta de data Sesmaria concedida a José Lopes de Souza, área medindo 3 léguas de terras de comprimento e uma légua de largura (utilizando-se parâmetros da légua terrestre antiga, 6.600m, cerca de **13.068ha**), o imóvel estaria localizado às margens do RIO IGUARÁ.

O RIO IGUARÁ é um afluente da margem esquerda do RIO MUNIM, sendo sua nascente no Município de Codó. Além do município onde está localizado sua nascente, banha os municípios de Chapadinha, Timbiras e Vargem Grande, todos do Estado do Maranhão.

Ou seja, a Fazenda NOVO MUNDO foi materializada e certificada na Gleba Pública Federal Penetecaua, Município de Medicilândia, Estado do Pará, distante cerca de 1090km da centróide do RIO IGUARÁ.

A identificação da fraude foi possível devido a obrigatoriedade da certificação, disciplinada pela Lei 10.267/01.

5. Conclusão

As técnicas de georreferimento, técnica esta moderna de agrimensura considera as coordenadas dos vértices, medidos com o auxílio de receptor GNSS e as coordenadas magnéticas, via satélite, para precisar a área, o formato e a localização de um imóvel rural. Estas características são exigidas em processo de regularização fundiária, de certificação de propriedades rurais e em ações judiciais, sendo elas possessórias, de usucapião etc.

Para que um imóvel rural seja considerado georreferenciado, não basta o mero cumprimento dos requisitos técnicos de levantamento de pontos e medidas, quais sejam: (i) o levantamento técnico em campo feito por profissional habilitado com o auxílio de receptor GNSS; (ii) a elaboração do memorial descritivo; e (iii) o pagamento da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

O imóvel rural apenas será considerado georreferenciado quando seu memorial descritivo estiver certificado pelo Incra (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária) e averbado na matrícula do imóvel no Ofício de Registro de Imóveis competente. O que garante a segurança do sistema é justamente a certificação do Incra, pois compete ao órgão verificar se existe sobreposição de áreas entre o imóvel que se busca certificar e outros imóveis rurais já certificados ou em processo de certificação. O objetivo é evitar a emissão de títulos distintos para uma mesma superfície territorial (matrículas em duplicidade), materialização fraudulenta, de forma que o georreferenciamento se torna uma ferramenta poderosa contra os crimes de grilagem de terras.

A exigência do georreferenciamento foi introduzida no ordenamento jurídico brasileiro pela Lei Federal nº 10.267/2001. O objetivo foi tentar garantir maior segurança jurídica à propriedade rural, padronizando os parâmetros técnicos e objetivos para identificar, caracterizar e localizar os imóveis rurais. Esses parâmetros estão de acordo com o princípio registral da especialidade objetiva. Eles evitam descrições e caracterizações precárias, que impediam a correta verificação da localização do imóvel, e isso ajuda a reduzir os problemas fundiários brasileiros. De acordo com a legislação atualmente em vigor, todos os imóveis rurais com área igual ou superior a 100 ha, obrigatoriamente, precisam ter sido georreferenciados.

Para forçar o cumprimento dessa obrigação, a lei prevê o georreferenciamento como requisito essencial em dois momentos: (i) perante o Ofício de Registro de Imóveis nos casos de desmembramento, parcelamento, remembramento e em qualquer situação que implique a transferência voluntária de imóveis rurais, respeitados os prazos legais de exigibilidade (carência); e (ii) perante o Poder Judiciário, nos casos de ações judiciais que tenham imóveis rurais como objeto principal.

A observância obrigatória desse dispositivo legal pelo Judiciário é essencial para evitar decisões judiciais que, embora transitadas em julgado, não produzam efeitos práticos do ponto de vista registral imobiliário. Isso ocorre porque a descrição georreferenciada do imóvel rural é pressuposto objetivo

para o processo decisório. Pode-se dizer que a decisão judicial que deixa de observar a área georreferenciada não se refere, necessariamente, ao mesmo imóvel rural e, por isso, deve ser revista.

Por todo o exposto, é recomendável fazer o georreferenciamento de imóveis rurais, ainda que o prazo legal de sua exigibilidade, de acordo a área territorial, não tenha expirado, para evitar discussões muito comuns de sobreposição de áreas durante processos de georreferenciamento.

É pacífico o entendimento de que o georreferenciamento de imóveis rurais é essencial à resolução de boa parte dos problemas fundiários brasileiros. Para se alcançar esse objetivo tão almejado, porém, é necessário que todos os agentes envolvidos observem o regramento aplicável, evitando decisões judiciais que desrespeitem as regras registraes, regularização fundiária indevidas, crimes de grilagem, enfim, melhorando e tecnificando a gestão da malha fundiária nacional.

6. Referências

ARRUDA, Rivaldo. **Conceitos de Imóvel Rural: Aplicação na Certificação do Incra expedida no Memorial Descritivo Georreferenciado**, disponível em: <<http://eduardoaugusto-irib.blogspot.com.br/2011/10/conceitos-de-imovel-rural-certificacao.html>>. Acesso em: 12 julho de 2020.

AUGUSTO, Agostinho. **Georreferenciamento de Imóveis Rurais: Conceito de Unidade Imobiliária**, disponível em: <http://www.serjus.com.br/parecer_tecnico_georreferenciamento_imovel_rural_13_07_2006.html>. Acesso em: 14 julho de 2020.

LARANJEIRA, Raymundo. **Direito Agrário. Perspectivas críticas**, São Paulo: LTr.1984.

MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO. INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA. UNIDADE AVANÇADA ESPECIAL DE ALTAMIRA. **Processo Administrativo 54000.052835/2020-26**. Altamira. 2020.

MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO. INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA. UNIDADE AVANÇADA ESPECIAL DE ALTAMIRA. **Processo Administrativo 54101.000148/1979-13**. Altamira. 2020.

TORRES, M. G. **Terra privada, vida devoluta: ordenamento fundiário e destinação de terras públicas no oeste do Pará**. 2012. 879 f. Tese (Doutorado

em Geografia Humana) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo. São Paulo, 2012: [s.n.], 2012.

TRECCANI, G. D. O título de posse e a legitimação de posse como forma de aquisição da propriedade. **Revista da Procuradoria Geral do Estado do Pará**, Belém, p. 121-158, 2009.

TRECCANI, G. D. **Violência e grilagem: instrumentos de aquisição da propriedade da terra no Pará**. Pará, 2006.

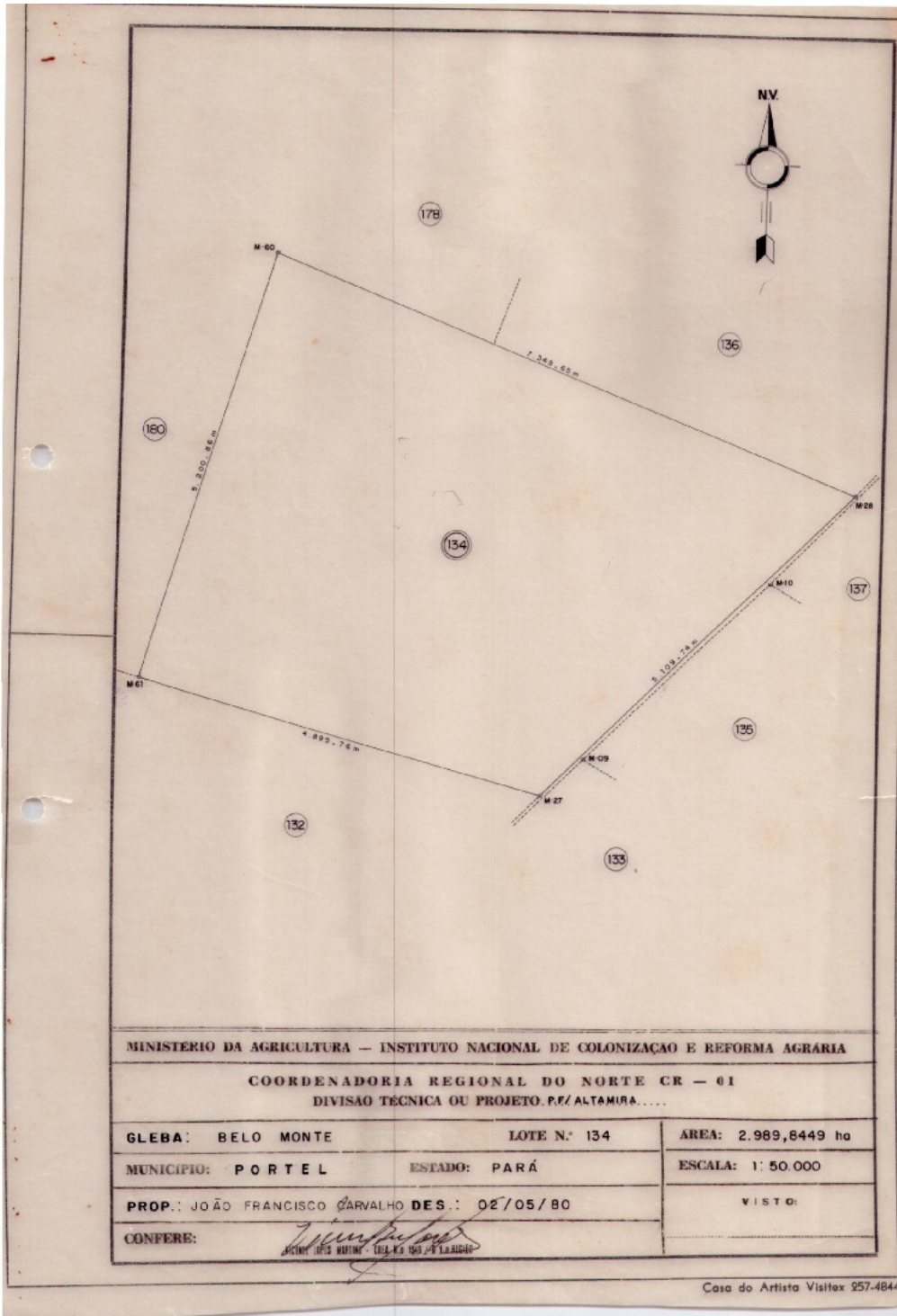
PARÁ. Conselho Nacional de Justiça. **Cancelamento administrativo de registros e matrículas irregulares em comarcas do Estado do Pará, Proc. Nº 0001943-67.2009.2.00.0000**. Requerente: Procuradoria Geral do Estado do Pará e Outros, Requerido: Tribunal de justiça do Estado do Pará. 2009

Anexos

I – Planta e Memorial descritivo não georreferenciado

II – Certificação SIGEF

ANEXO I



MINISTERIO DA AGRICULTURA — INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA		
COORDENADORIA REGIONAL DO NORTE CR — 01		
DIVISÃO TÉCNICA OU PROJETO. P.F./ALTAMIRA.....		
GLEBA: BELO MONTE	LOTE N.º 134	AREA: 2.989,8449 ha
MUNICÍPIO: PORTEL	ESTADO: PARÁ	ESCALA: 1: 50.000
PROP.: JOÃO FRANCISCO CARVALHO DES.: 02/05/80		VISTO:
CONFERE: <i>[Signature]</i>		

MINISTÉRIO DA AGRICULTURA
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA
COORDENADORIA REGIONAL DO NORTE - CR-01
PROJETO: FUNDIÁRIO DE ATAMIRA

MEMORIAL DESCRITIVO

ESTADO: PARÁ

MUNICÍPIO: PORTEL

IMÓVEL:

GLEBA BELO MONTE

ETAPA:
ou
SEÇÃO:

FOLHA:

LOTE 134

ÁREA:(ha) 2,989,8449

INSTRUMENTO: TEODOLITO REPETIDOR T-16

MÉTODO EMPREGADO: POLIGONOMÉTRICO-ESTADIMÉTRICO

LIMITES E CONFRONTAÇÕES

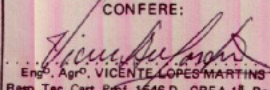
NORTE: COM OS LOTES 136 E 178 DA GLEBA BELO MONTE.

ESTE: COM OS LOTES 133, 135 E 137 DA GLEBA BELO MONTE DO QUAL
ESTÁ SEPARADO PELA VICINAL.

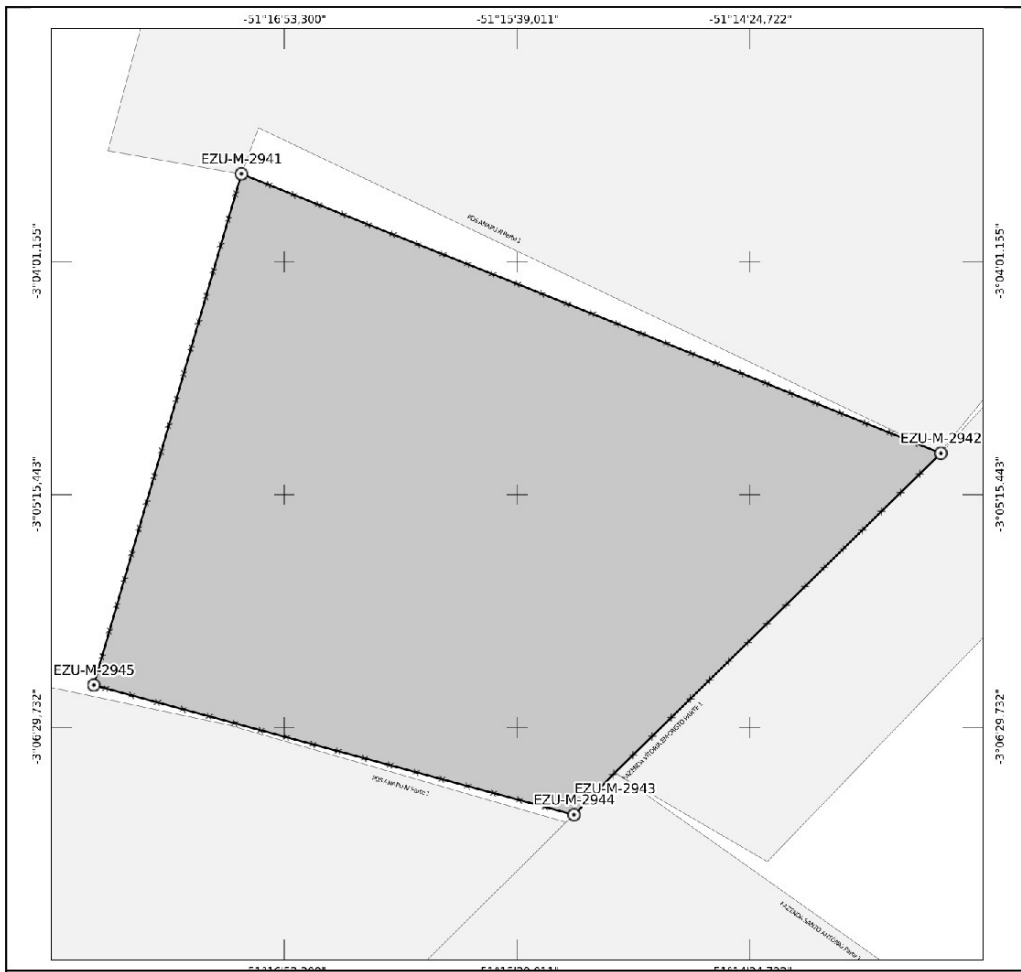
SUL: COM O LOTE 132 DA GLEBA BELO MONTE.

OESTE: COM O LOTE 180 DA GLEBA BELO MONTE.



ELEMENTOS DO PERÍMETRO

LADOS	COMPRIMENTOS	AZIMUTES	OBSERVAÇÕES
M - 61 - M - 60	5.200,86 m	162°31'39"	
M - 60 - M - 28	7.349,65 m	111°04'58"	
M - 28 - M - 27	5.109,74 m	224°57'06"	VICINAL
M - 27 - M - 61	4.895,76 m	285°04'59"	
<p>CONFERE:</p>  <p>Eng. Agr. VICENTE LOPES MARTINS Resp. Tec. Cart. ProL 1546-D - CREA 1º. Reg.</p>			<p>VISTO:</p> <p>.....</p>
<p>DATA: 30/04/80</p>			

ANEXO II



Certificada - Com Registro em Cartório Confirmado
 Parcela certificada pelo SIGEF de acordo com a Lei 6.015/73 e com informação de registro em cartório confirmada através de requerimento de registro


MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA


Denominação: FAZENDA SAPUCAIA Proprietário: GABRIELA CORTES Matrícula do imóvel: 910 Código INCRA/SNCR: 0450710093933	CPF: 513.967.772-53 Cartório de Registro de Imóveis: (06.705-8) Pacajá - PA Município: Anapu-PA	Natureza da Área: Particular Responsável Técnico: RODRIGO ROCHA Formação: Cód. Credenciado: EZU A.R.T.: 1000040617 - PA	CREA: 10.749TD/PA
--	--	--	--------------------------

Área (Sistema Geodésico Local): 2987,7574 ha	Perímetro: 22.582,71 m	Sistema Geodésico: SIRGAS 2000	Sistema de Coordenadas: Lat./Long. - não projetado	Escala: 1:52961	Formato: A4
---	-------------------------------	---------------------------------------	---	------------------------	--------------------

<ul style="list-style-type: none"> ○ Vértice tipo M ● Vértice tipo P • Vértice tipo V ○ Vértice tipo O — Muro — Estrada — Valsa — Canal — Linha Ideal — Limite artificial não tipificado — Corpo d'água ou curso d'água — Linha de cumeeada — Grotta — Crista de encosta — Pé de encosta — Limite natural não tipificado — Cerca — Imóvel em estudo — Imóveis confrontantes 	<p>CERTIFICAÇÃO: e70c9869-71a9-4cbc-9f11-19bcb270ef4</p> <p>Em atendimento ao § 5º do art. 176 da Lei 6.015/73, certificamos que a poligonal objeto deste memorial descritivo não se sobrepõe, nesta data, a nenhuma outra poligonal constante do cadastro georreferenciado do INCRA.</p> <p>Data Certificação: 23/07/2014 20:43 Data da Geração: 30/07/2020 16:34</p> 
--	--

Esta planta foi gerada automaticamente pelo Sigef com base nas informações transmitidas e assinadas digitalmente pelo Responsável Técnico (Credenciado).
 A autenticidade deste documento pode ser verificada pelo endereço eletrônico <http://sigef.incra.gov.br/autenticidade/e70c9869-71a9-4cbc-9f11-19bcb270ef4/>



MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA



MEMORIAL DESCRITIVO

Denominação: FAZENDA SAPUCAIA
Proprietário: GABRIELA CÔRTEZ

Matrícula do imóvel: 910
Município/UF: Anapu-PA

Responsável Técnico: RODRIGO ROCHA

Formação:

Código de credenciamento: EZU

Sistema Geodésico de referência: SIRGAS 2000

Área (Sistema Geodésico Local): 2987,7574 ha

Natureza da Área: Particular

CPF: 513.967.772-53

Código INCRA/SNCR: 0450710093933

Cartório (CNS): (06.705-8) Pacajá - PA

CREA: 10.749TD/PA

A.R.T.: 1000040617 - PA

Coordenadas: Latitude, longitude e altitude geodésicas

Perímetro (m): 22.582,71 m Azimutes: Azimutes geodésicos

VÉRTICE				DESCRIÇÃO DA PARCELA			
Código	Longitude	Latitude	Altitude (m)	Código	Azimute	Dist. (m)	Confrontações
EZU-M-2941	-51°17'06.984"	-3°03'33.231"	2,76	EZU-M-2942	111°39'	7410,35	PUS-VITORIA-JATUBA
EZU-M-2942	-51°13'23.941"	-3°05'02.276"	-2,57	EZU-M-2943	225°42'	4484,64	FAZENDA ANAPU
EZU-M-2943	-51°15'07.910"	-3°06'44.224"	14,43	EZU-M-2944	224°18'	576,61	FAZENDA SANTO ANTÔNIO
EZU-M-2944	-51°15'20.956"	-3°06'57.656"	15,06	EZU-M-2945	285°02'	4895,82	PDS-ANAPU III E IV
EZU-M-2945	-51°17'54.082"	-3°06'16.287"	6,35	EZU-M-2941	16°11'	5215,3	FAZENDA PALMEIRA

Este Memorial Descritivo foi gerado automaticamente pelo Sigef com base nas informações transmitidas e assinadas digitalmente pelo Responsável Técnico (Credenciado).

Página 1/2

CERTIFICAÇÃO: e70c9869-71a9-4cbc-9f11-19bcbb270ef4

Em atendimento ao § 5º do art. 176 da Lei 6.015/73, certificamos que a poligonal objeto deste memorial descritivo não se sobrepõe, nesta data, a nenhuma outra poligonal constante do cadastro georreferenciado do INCRA.

Data Certificação: 23/07/2014 20:43

Data da Geração: 30/07/2020 16:34

Certificada - Com Registro em Cartório Confirmado

Parcela certificada pelo SIGEF de acordo com a Lei 6.015/73 e com informação de registro em cartório confirmada através de requerimento de registro. A autenticidade deste documento pode ser verificada pelo endereço eletrônico <http://sigef.incra.gov.br/autenticidade/e70c9869-71a9-4cbc-9f11-19bcbb270ef4/>.

Este Memorial Descritivo foi gerado automaticamente pelo Sigef com base nas informações transmitidas e assinadas digitalmente pelo Responsável Técnico (Credenciado).

Página 2/2