



REGISTRO DE IMÓVEIS RURAIS

PROF. IZAIAS FERRO JÚNIOR

OFICIAL DE REGISTROS EM PIRAPOZINHO/SP

OBJETIVOS DA APRESENTAÇÃO

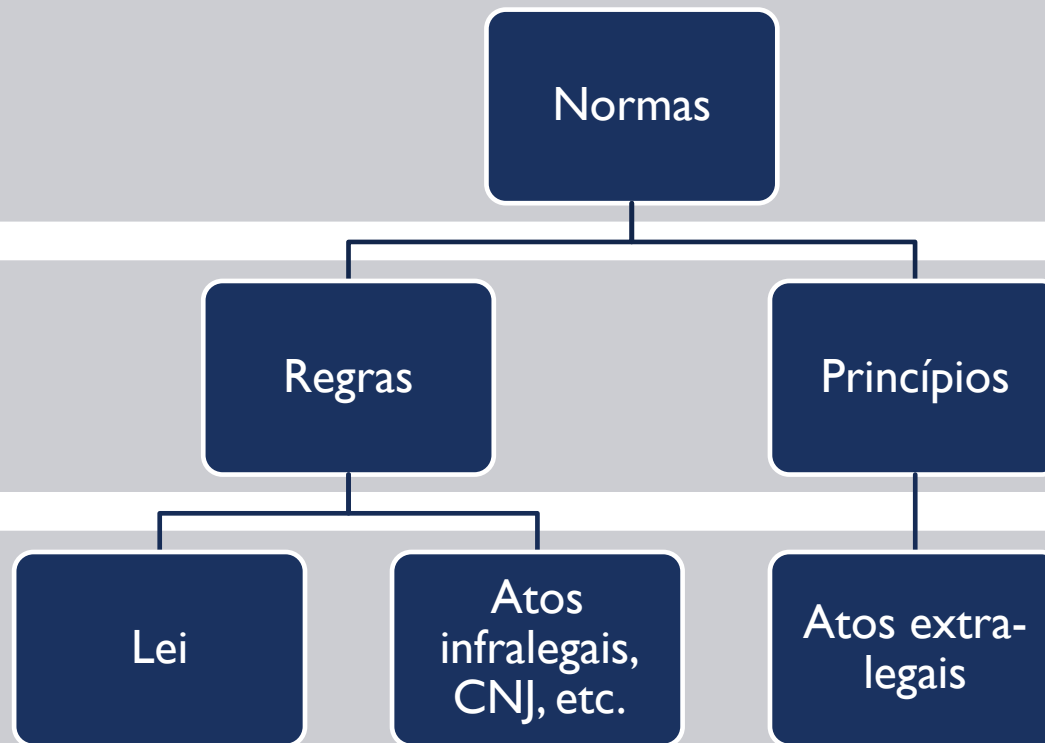
- I – Introdução ao Registro de Imóveis
- II – Principiologia
- III – Abertura de matrícula
- IV – Legitimidade e natureza jurídica dos atos registrais
- V – Legislação Registral Imobiliária
- VI - Retificação administrativa – Processo de retificação administrativa
- VII – Efeitos e importância da Retificação administrativa
- VIII – Erros registrais relacionados aos imóveis rurais

I - INTRODUÇÃO AO REGISTRO DE IMÓVEIS RURAIS

- O sistema registral brasileiro, seja ele para imóveis rurais ou urbanos, tanto faz, está baseado em normas jurídicas.
- Praticamente todo país do mundo adota normas jurídicas para regular a propriedade, seja móvel, imóvel, intelectual, etc.

ACIMA DAS NORMAS ESTÁ A CONSTITUIÇÃO FEDERAL

Normas Jurídicas
Registrais



NORMAS LEGAIS REGISTRAS



Leis

Decretos

Atos normativos

NORMAS ESTADUAIS SEGUEM OS MESMOS PRINCÍPIOS DAS
FEDERAIS, MAS ACRESCIDAS DAS NORMAS DOS TRIBUNAIS LOCAIS

Normas dos
tribunais
estaduais

Decisões
administrativas

Decisões
jurisdicionais

2. PRINCIPIOLOGIA REGISTRAL IMOBILIÁRIA

1. Unitariedade da Matrícula	13. Disponibilidade
2. Especialidade (2.1 Identidade)	14. Taxatividade (Tipicidade?)
3. Continuidade	15. Territorialidade ou não sucedaneidade dos órgãos.
4. Publicidade	16. Cindibilidade ou Parcelaridade
5. Inscrição	17. Não Saneamento ou Legitimação Registral.
6. Constitutividade	18. “Tempus regit actum”
7. Prioridade	19. Verdade real ou Retificação
8. Legalidade ou da Qualificação.	20. Obrigatoriedade
9. Presunção ou Força Probante	21. Segurança jurídica
10. Instância ou rogação	22. Princípio da Conservação. Art. 3º LNR (segurança).
11. Concentração (Efeitos da Concentração)	23. Princípio da Titularidade (doutrina). 24. Autotutela ou da supervisão ministerial.
12. FÉ PÚBLICA?	25. Princípio da Responsabilidade do Oficial.

I. PRINCÍPIO UNITARIEDADE DA MATRÍCULA

- Cada imóvel deve ser representado por uma matrícula.
- Inaugura o Fólio real.
- Base legal
- **Art. 176, § 1º, I;**
- **Arts. 227 e 228, LRP.**

2. PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE

- Regra inerente a todos os títulos (ainda que judiciais) levados a Registro de Imóveis.
- Completa individualização do bem objeto do direito e das partes envolvidas com o direito.
- Todo título levado a registro deve ter um objeto precisamente individualizado.

- **Princípio da Especialidade** – art. 176, § 1º, II e III, LRP.
Todo título levado a registro deve ter um objeto precisamente individualizado. (**Objetiva**).
- **Especialidade Subjetiva** – o titular do direito deve ser pessoa certa e individualizada ao transmitir seu direito.

- 
- 
- Título não especializado é nulo para o ato registral.
 - Se estiver parcialmente especializado, verificar se existe dispensa legal quanto a especialização (Lei 7433/83).
 - Se não for caso de dispensa oficial em lei, cabe ao registrador, verificar se os dados que faltam são ou não essenciais.
 - Cabe a ele devolver o título, informando quais as exigências a serem cumpridas.

- E se os dados faltantes não forem essenciais?
- OFICIAL EFETIVA O REGISTRO.
- Ex.: averbação de anuência de confrontante, faltando o estado civil das partes. Registra-se, pois não é essencial o estado civil para a anuência, basta que seja próprio, e no documento tenha firma reconhecida do mesmo.
(autenticidade ou semelhança, a depender das NSCGJ de cada estado).

CONTINUAÇÃO ESPECIALIDADE

- Bem imóvel – parte objetiva;
- Tanto a matrícula quanto o registro trarão essa completa individualização.
- Ex.: imóvel –
 - A) Dimensão,
 - B) Confrontação,
 - C) Descrição geo ou não, a depender da área.
 - D) Construção, se houver.
 - E) Área.
 - F) Inscrição/cadastro junto ao SNCR – INCRA, RFB, quitação do ITR, etc.
 - G) CCIR,

- **Partes – especialidade subjetiva.**
- A) nome
- B) estado civil
- C) nacionalidade
- D) profissão
- E) domicílio
- F) docs pessoais (RG, CPF ou CNPJ)
- G) nome do cônjuge. (docs do cônjuge é desejável)

3. PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE

- Arts. 195 e 237 da Lei 6.015/73.
- Princípio INERENTE ao Registro Imobiliário.
- É obrigatório.
- Determina que um ato é sequencial ao outro.
- Só pratico o posterior se for consequência do anterior.
- Não pode “pular” um ato para fazer o seguinte.
- Em cada imóvel, adequadamente individualizado, haverá uma cadeia de titularidade à vista da qual só se fará a inscrição de um direito se o outorgante dele aparecer no registro como seu titular.
- Primeiro efetivo o ato anterior para fazer o posterior.
- **Problema da usucapião.** *Animus domini* – para fazer prova, o usucapiente, transfere para o seu nome os impostos.

PRINCIPIO DA **CONTINUIDADE** – MATRÍCULA.

- Se o imóvel não estiver matriculado, por exemplo, estiver sob o regime de transcrição, o registro do ato, pressupõe a abertura de matrícula.
- Só se efetivará o registro após a abertura de matrícula.
- Matrícula será aberta em nome do TRANSMITENTE – e aí faz-se o registro 01 em nome do adquirente.

- Ex.:
- “A” recebeu por doação um imóvel em 1.960. Fez-se a transcrição da escritura.
- Falece em 2010 e deixa filho menor.
- Há uma decisão judicial transmitindo aos herdeiros.
- Abre-se matrícula em nome do ‘de cujos’ e posteriormente, a transmissão para os herdeiros.

4. PRINCÍPIO DA PUBLICIDADE

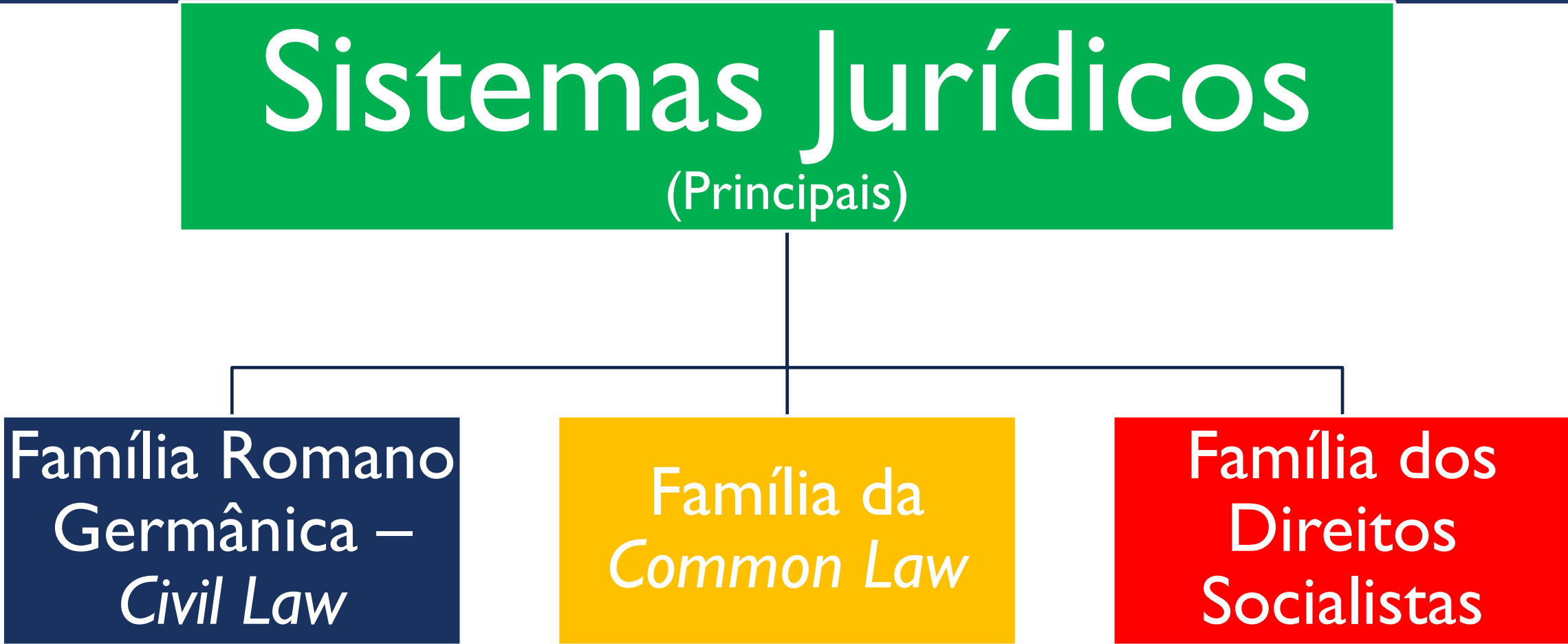
- Art. 17 LRP.
- Não sofre restrições no Registro de Imóveis.
- O Oficial deve fornecer certidões sobre os bens e direitos reais relativos registrados em nome daquela pessoa em sua serventia.

IV – LEGITIMIDADE E NATUREZA JURÍDICA DOS ATOS REGISTRALIS BASEADAS NOS SISTEMAS JURÍDICOS

- Conjunto metodizado e classificado de princípios e leis que regem, uniforme e geralmente, no país, a vida em sociedade e as relações dos homens entre si.
- Principais:
 - 1. família romano-germânica (civil law);
 - 2. família da *common law* e
 - 3. família dos direitos socialistas.
- **DAVID, René** - Os Grandes Sistemas do Direito Contemporâneo, Ed Martins Fontes, 3ª edição, 1998.

Sistemas Jurídicos

(Principais)



```
graph TD; A[Sistemas Jurídicos (Principais)] --> B[Família Romano Germânica – Civil Law]; A --> C[Família da Common Law]; A --> D[Família dos Direitos Socialistas];
```

Família Romano
Germânica –
Civil Law

Família da
Common Law

Família dos
Direitos
Socialistas

EXISTEM TRÊS SISTEMAS REGISTRAIS DIFERENTES NO MUNDO

- Registro de Fatos.
- Registro de Títulos.
- Registro de Direitos.

SISTEMAS REGISTRAIS – CLASSIFICAÇÃO QUANTO A TIPOLOGIA REGISTRAL – *BRASIL*.

- Registro de Fatos – RCPN
- Registro do Título - RTD
- Registro de Direitos – Reg Imóveis

OUTRA FORMA DE CLASSIFICAÇÃO BÁSICA PARA OS SISTEMAS REGISTRALIS IMOBILIÁRIOS

- Sistemas baseados no:

- 1) CADASTRO

- 2) TÍTULO.

- (Vitor Kumpel e Carla Modina Ferrari – Tratado Notarial e Registral - Vol 5 tomo I – Editora YK. 2020. p. 171)

CADASTRO E REGISTRO. SÃO A MESMA COISA?

- Ao Cadastrar um imóvel, pressupõe-se que o mesmo já tenha sido registrado?
- Ou se ao Registrar um imóvel, pressupõe-se seu cadastro?
- Há dependência, ou relação entre os mesmos institutos?

CADASTRAMENTO DO IMÓVEL RURAL

■ CADASTRO IMOBILIÁRIO

- **Conceito de cadastro – inventário público, metodicamente inventariado, das parcelas territoriais de uma jurisdição, baseado num levantamento homogêneo dos limites de cada uma das unidade (Prof. Dr. em Geodésia Jürgen Philips)**

■ LEGISLAÇÃO

- Art. 46 da lei 4.504/64 – O INCRA promoverá levantamentos, com utilização, nos casos indicados, dos meios previstos no capítulo II, do título I, para a elaboração do cadastro dos imóveis rurais em todo o país...

REGISTRO X CADASTRO

- O registro de imóveis brasileiro consiste num “registro de direitos”, ou seja, cria titularidades reais sobre imóveis;
- Direitos devem ter sujeitos e objetos;
- Direitos reais sobre imóveis devem ter por objeto bens imóveis.

CADASTRO

- REPRESENTAÇÃO FÍSICA IMOBILIÁRIA. Trará informações como descrição física, situação tributária, representação momentânea de fatos, como passagem de tubulações de água, energia, telefonia, muros, etc.
- Dra. Andrea Carneiro (Eng): **“Enquanto o cadastro é responsável pela descrição física do imóvel, o registro firma sua situação legal”**. Professora Titular da UFPE.

- www.mundogeo.com/blog/2004/02/29/cadastro-imobiliario-e-registro-de-imoveis/

REPRESENTAÇÃO JURÍDICO FORMAL DO IMÓVEL. INTERCONEXÃO ENTRE REGISTRO E CADASTRO.

- A técnica registral demanda que o imóvel seja representado de alguma maneira
- Os cadastros podem ser um meio de se fornecer ao registro de imóveis uma representação dos imóveis;
- E o registro pode fornecer aos cadastros informações acerca da situação jurídica do bem (em especial sua titularidade).

PODEM OS REGISTROS ABSORVEREM OS CADASTROS?

- SIM, legislação já temos com relação a muitos dos cadastros obrigatórios que devem constar nas matrículas imobiliárias.
- Basta que se permitam que outras constem no fólio real.

■ Podem os cadastros absorverem os Registros?

- Sim, também, mas a tarefa seria muito mais difícil.
- Porque?
- A qualificação registral que nosso sistema utiliza é de REGISTRO DE DIREITOS. Temos os sistemas mais aperfeiçoados do mundo (Alemão, Espanhol e Brasileiro). O Cadastro não qualifica direitos. “Fotografa” situações fáticas.

REGISTRO DE FATOS

- Registra-se e reconhece-se situações meramente possessórias perante o judiciário ou outro órgão administrativo.
- Serve para regulamentar posses transformando-a em propriedade.
- Sistema arcaico e praticamente não é utilizado para o Registro Imobiliário.
- Muito utilizado no mundo todo para documentar fatos naturais, como os típicos do RCPN – nascimento e óbitos. Todos os países o utilizam para tal finalidade.

REGISTRO DE TÍTULOS

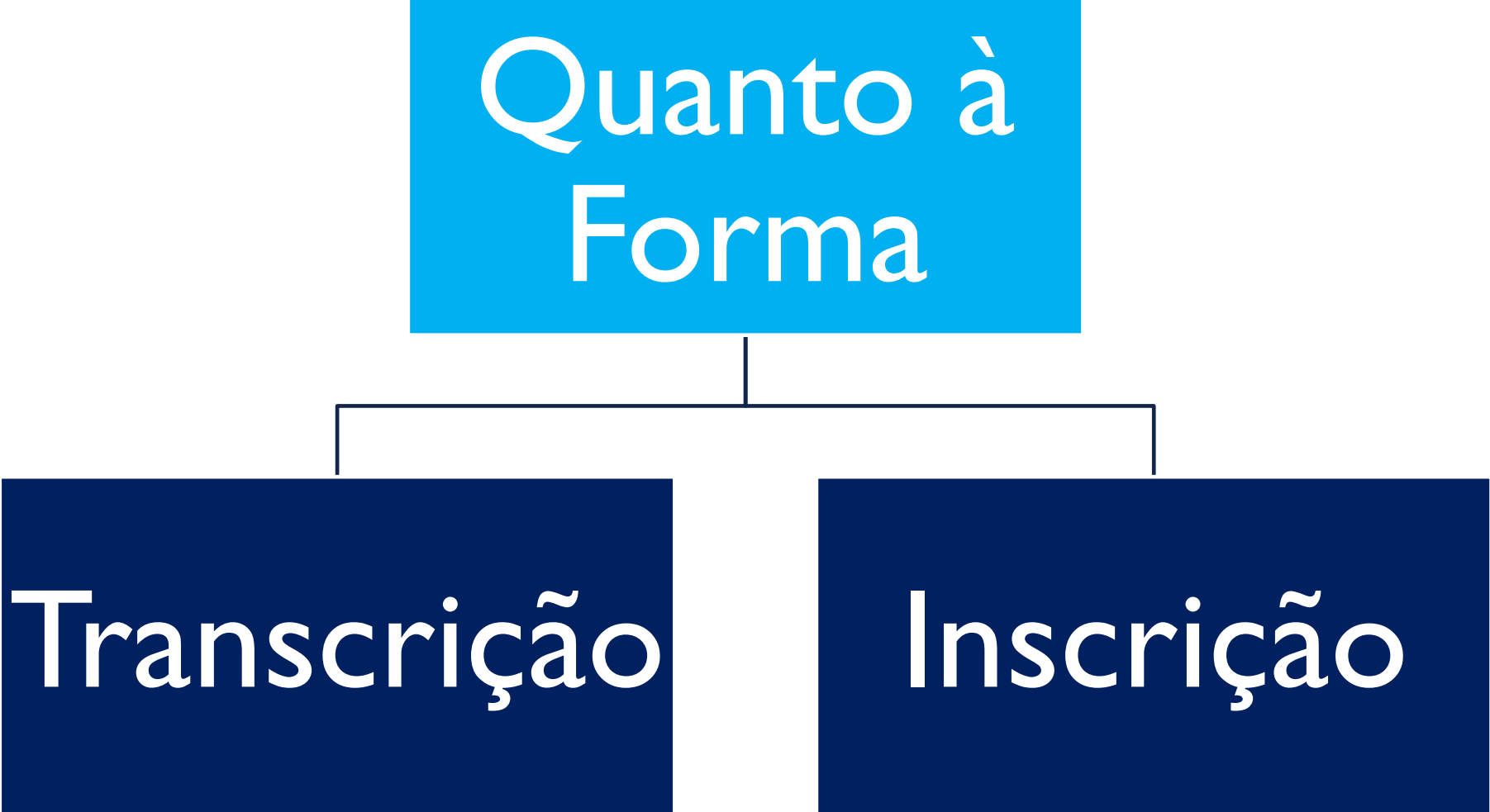
- Sistema baseado unicamente no título. Não há qualificação quanto a especialidade e continuidade.
- Sistema usado em alguns países,.
- Sistema precisa de um numero maior de leis que o assegurem.
- Exemplo: alguns estados do EUA.

REGISTRO DE DIREITOS – NOSSO FOCO

- O Sistema de Registro de Direitos divide-se em:
 - FÓLIO PESSOAL
 - FÓLIO REAL
- O Registro de Direitos inicia-se na Alemanha como uma mera situação de conservação dos títulos de transmissão dos bens imóveis.
- Evolui rapidamente para todos os tipos de contratos.
- Dá origem ao chamado **Fólio Real** – ou folha da coisa.



Quanto à
Forma



```
graph TD; A[Quanto à Forma] --> B[Transcrição]; A --> C[Inscrição];
```

Transcrição

Inscrição



```
graph TD; A[Quanto à Organização – ou modo] --> B[Fólio Pessoal]; A --> C[Fólio Real];
```

Quanto à
Organização –
ou modo

Fólio Pessoal

Fólio Real

Quanto aos Efeitos

```
graph TD; A[Quanto aos Efeitos] --> B[Sistema Privatista]; A --> C[Eclético]; A --> D[Sistema Publicista];
```

**Sistema
Privatista**

Eclético

**Sistema
Publicista**

Quanto a Tipologia Registral

```
graph TD; A[Quanto a Tipologia Registral] --- B[Registro de Fatos (RCPN)]; A --- C[Registro do Título]; A --- D[Registro de Direitos];
```

Registro de
Fatos (RCPN)

Registro do
Título

Registro de
Direitos

- **Alemanha Prazo de ano e dia** – dava fé pública ao documento.

- Século XV – a inscrição tornou-se reconhecida como ato constitutivo da aquisição do direito: *Einingung* – (acordo).
- Nasce no mundo a modificação da situação jurídica com a inscrição.

KÖLN - MARCO JURÍDICO

- Outras cidades copiam o sistema seguro desenvolvido por Colônia.
- Hamburg, Danzig, Preßburg,
- Lübeck, Bremen und Hamburg machen es zum Eigentumsrecht (transformam em lei para a propriedade)
- München, Wien - Lei para a Hipoteca. (Hypothekenrecht)

FÓLIO PESSOAL - SISTEMA UTILIZADO ATÉ A VIGÊNCIA DA LEI 6.015/73

- **Folio pessoal** – ordenamento dos livros pelas pessoas dos proprietários ou por ordem de recepção dos documentos – chamado tb de cronológico-pessoal.
- Adotado no Brasil até 31 de dezembro de 1.975
- O registro imobiliário é seguro com relação a pessoa.
- Não tem a segurança imobiliário do sistema seguinte, o fólio real → introduzido com a Lei 6.015/73

FÓLIO REAL – (FOLHA DA COISA)

- Pressupõe o ordenamento por imóveis.
- Ordenamento dos títulos ou dos direitos reais
- Baseado no suporte físico imobiliário
- Essa base imobiliária confere mais segurança jurídica as modificações jurídicas.
- Há um princípio de centralização no bem.
- Decorre daí a **UNITARIEDADE DA MATRÍCULA.**

SISTEMAS

- Centro no sistema do **fólio pessoal**.
- A **pessoa**.
- Centro do sistema do **fólio real**.
- ○ **IMÓVEL**

COMO FUNCIONAM OS SISTEMAS NOTARIAIS / REGISTRALIS NO MUNDO?

- Sistemas notariais/registrais no mundo.
- Notariado tipo latino (maioria dos países)
- Sistema Francês de Aquisição de Domínio.
- Sistema Germânico de Aquisição de Domínio.
- Ou mesmo um Sistema Brasileiro de Aquisição de Domínio.

SISTEMA FRANCÊS.

- O título é suficiente para transferir a propriedade.
- O título é decisivo entre as partes nesse sistema, chamado de consensual ou **privativista**.
- Necessita do registro apenas para a publicidade chegar eficazmente perante terceiros.
- Não há necessidade da *traditio*.
- Os contratos tem efeito translativo.
- Entende-se naquele sistema, que a formalidade da tradição está implícita no contrato, como cláusula subentendida.
- A propriedade se transfere *solu consensu*.

SISTEMA ALEMÃO

- O ato jurídico pelo qual se cria a obrigação de transferir a propriedade é independente do ato pelo qual a propriedade se transfere. **Sistema publicista**
- Relação obrigacional do ato.
- Relação de direito real.
- Leva-se o “contrato” ao Registro Imobiliário.
- Será feita a qualificação registrária. Se o Oficial aceitá-la, será transferido o domínio.
- A causa é abstraída do registro.
- Uma vez registrado, não importa o título que lhe deu origem.

SISTEMA BRASILEIRO

- Há divergência entre os autores sobre nosso sistema ter adotado o romano ou o germânico.
- Consenso entre todos os autores: Não foi adotado o sistema francês.
- Maria Helena – germe no sistema **germânico**.
- Orlando Gomes – sistema **romano**.
- Silvio Venosa – sistema **germânico**.
- Silvio Rodrigues – sistema **romano**.
- Darcy Bessone – inspirado no sistema **germânico**.
- **Afrânio de Carvalho – sistema **romano**, ou mesmo um sistema brasileiro (mais aceita hoje junto aos tribunais de justiça).**

- **Sistema eclético** – combina o título com o modo de adquirir.
Forma dat esse rei.
- Substitui a tradição pela publicidade registral.
- Antes da publicidade, o ato constitui mera obrigação entre as partes.
- Levado o título ao R.I. haverá mutação jurídica-real, transferindo a propriedade, ou o direito real na pessoa do adquirente, credor, etc., e ao mesmo tempo tornando o direito oponível a terceiros.
- Dupla eficácia – desde a Lei imperial de 1.864

ATUAÇÃO DO NOTÁRIO/REGISTRADOR

- Planos Do Fato Jurídico e a Atividade Notarial-Registral.

- Art. 1º da L 8.935/94 → eficácia *lato sensu*

- **Existência – Validade – Eficácia**

- Notário atua, em regra,
- na validade. Excepcio-
- nalmente melhora efi-
- cácia probatória.

Registrador atua sempre na eficácia. Publicidade jurídica agrega algum efeito jurídico.

COMO SE ESCOLHE UM SISTEMA OU OUTRO?

- Tradição jurídica de um país.
- Adaptação para melhora sistêmica do adotado.
- Análise econômica do direito ajuda a entender o sistema adotado.
- Questionamentos:
 - A) Está bom?
 - B) Quais os defeitos?
 - C) Como pode ser melhorado?

ANÁLISE DA ESCOLHA SISTÊMICA BASEADA NAS ATUAIS TEORIAS ECONÔMICAS

- 1. “Law and Economics” ou Análise Econômica do Direito (AED). Propõe a análise do direito sob a perspectiva econômica.
- 2. “Critical Legal Studies” (CLS) ou Escola Crítica do Direito. Baseia-se na perspectiva política.
- 3. As Teorias denominadas “rights-based” que englobam todas as contribuições que derivam das teorias desenvolvidas no campo da filosofia moral e política. Objetivo é desenhar os referenciais constitutivos de uma sociedade justa. Autores principais: John Rawls (*A Theory of Justice*), Robert Nozick (*Anarchy, State, and Utopia*) e Ronald Dworkin (*Law's Empire*).

ANALISE ECONÔMICA DO DIREITO - AED

- Como pode-se definir a AED?
- É a aplicação da teoria econômica no exame da formação da estrutura, dos processos e dos impactos do Direito e das instituições legais.
- Surgimento desta teoria é atribuída a **Ronald Coase** e **Guido Calabresi**
- *Tese econômica liberal*

DIREITO – ECONOMIA – SEGURANÇA – MERCADO

- Deve-se entender as relações entre Direito, Economia, Segurança e Mercados.
- Definir as estratégias de desenvolvimento econômico que podem ser melhoradas para o ambiente de negócios, levando em consideração as características daquele país.
- O estudo deve lançar mão do ferramental econômico para discutir desenhos jurídico-institucionais. A Segurança Jurídica sempre deve ser analisada.
- Deve ser sensível à lógica interna ao sistema jurídico e sua estrutura normativa.
- Direito e Economia andam em paralelo.
- Importantíssimo identificar os ganhos mútuos em se fazer a ponte entre essas duas disciplinas para a análise dos dois últimos sistemas, o registro de títulos e o de registro de direitos.

“THE PROBLEM OF SOCIAL COST” – *JOURNAL OF LAW AND ECONOMICS*
– N° 3, 1960. – **RONALD COASE**

- Analisa o problema do custo social ou efeitos externos produzidos pelas atividades econômicas com críticas ao papel intervencionista do Estado e ênfase na inconsistência da economia do bem estar social.

“SOME THOUGHTS ON RISK DISTRIBUTION AND THE LAW OF TORTS” – *YALE LAW JOURNAL* (Nº 68, 1961) **GUIDO CALABRESI**

- Verificou a importância da análise dos impactos econômicos quando da alocação dos recursos, visando a regulação da responsabilidade civil, no âmbito legislativo ou judicial.

RONALD POSNER – PUBLICA LIVRO “ANÁLISE ECONÔMICA DO DIREITO” - 1973

- Foi um estudo ordenado no sistema jurídico norte-americano na perspectiva da análise econômica.
- Escola de Chicago – trabalhos conhecidos como *Law and Economics*.
- Sistema jurídico voltado aos paradigmas do mercado e da eficiência econômica.
- Note-se que desde a sua origem até os dias atuais, a AED não é Direito econômico nem Direito da economia.
- Estuda a forma como as normas legais influenciam o comportamento dos agentes econômicos.
- A AED analisa como o sistema jurídico afeta, altera e cria comportamentos econômicos em dada sociedade.
- Críticas da doutrina jurídica-econômica europeia a partir de 1976.

COMO ESTA ANÁLISE INTERFERE NO REGISTRO DE IMÓVEIS? COMO INTERFERE NO SISTEMA ADOTADO EM NOSSO PAIS?

- Cada país tem um sistema jurídico básico que influencia a adoção de um sistema de registro, seja de direitos ou de títulos.
- Qual o melhor?
- Qual garante mais o cidadão?
- Qual tem uma tutela mais efetiva?
- Teríamos como relacionar uma tutela forte ao registro de direitos?

FUNÇÃO DO REGISTRO IMOBILIÁRIO

- A função primordial atual do Registro Imobiliário é evitar a clandestinidade da informação – Em outras palavras, publicizar a propriedade e os direitos reais imobiliários para que todos tenham acesso a informação.
- A publicidade ampla gera Segurança social – Segurança Jurídica.
- Não é protegida pela lei geral de proteção de dados.
- Note-se que a oponibilidade “erga-omnes” depende de um pacto social onde se pressupõe que todos conhecem a real situação imobiliária de determinado imóvel ou direito real imobiliário através do registro.
- Conhecimento é publicizado ou publicizável?

E O SISTEMA NORTE AMERICANO DE REGISTRO DE IMÓVEIS?

- A legislação americana é diferente para cada Estado.
- Temos, basicamente, 50 legislações sobre registro imobiliário.

Registros

Notice

Protegem o Terceiro Adquirente

Dificultam o Registro

Race-notice

Protegem o Terceiro Adquirente

Facilitam o Registro

Race

Não protegem o Terceiro Adquirente

Facilitam o Registro

V – LEGISLAÇÃO REGISTRAL IMOBILIÁRIA SOBRE IMÓVEIS RURAIS

- CF/88 - Capítulo inteiro sobre a questão agrária. Art. 5º, incisos XXII, XXIII, XXIV e XXVI, entre outros; art. 170 = o conceito de justiça social foi inserido no conteúdo da ordem econômica; artigos 184 a 191 - da Política Agrária, fundiária e reforma agrária, além de um capítulo referente à questão ambiental.

LEIS REGULANDO O TEXTO CONSTITUCIONAL.

- Lei 8.171 (17/01/1991) – Dispõe sobre a política agrícola.
- Lei 8.174 (30/01/1991) – Dispõe sobre princípios de Política Agrícola, estabelecendo atribuições ao Conselho Nacional de Política Agrícola (CNPA), tributação compensatória de produtos agrícolas, amparo ao pequeno produtor e regras de fixação e liberação dos estoques públicos.
- Lei 8.257/91 (tratando do confisco de terras que tenham plantação de psicotrópicos, regulando o art. 243 da CF).
- Lei 8.629/93 e a LC n° 76/93 — com os seus regulamentos, acréscimos e modificações posteriores (inclusive por medida provisória) disciplinam vasta matéria do Direito Agrário, ao mesmo tempo que o ET continua em vigor naqueles institutos não modificados pela CF/88 e legislação posterior.
- ITR (Imposto Territorial Rural) foi modificado pela Lei n° 9.393/96 que atualmente regulamenta a matéria.

CÓDIGO CIVIL (LEI N° 10.406/02)

- Aplicação subsidiária no Direito Agrário.
- Orientação nova.
- Supera a visão individualista do código passado.
- Insere em seu conteúdo a função social da propriedade (compatibilizando com o art 5º XXIII da CF/88)
- Função social do contrato.
- CC/02 repete a redação da CF referente à usucapião constitucional (de 5 anos, em área de terra até 50 hectares.
- Projetos = Novo ET; 2º PNRA; Perspectivas.

PROTEÇÃO CONSTITUCIONAL

ART. 5.º - DIREITOS E GARANTIAS INDIVIDUAIS

- INC. XII – **GARANTIA DO DIREITO DE PROPRIEDADE**
- INC. XXIII – **FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE**
- ART. 170 – A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:
 - I – SOBERANIA NACIONAL
 - II – **PROPRIEDADE PRIVADA**
 - III – **FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE**
 - IV – LIVRE CONCORRÊNCIA
 - V – DEFESA DO CONSUMIDOR
 - VI – **DEFESA DO MEIO AMBIENTE**
 - VII - REDUÇÃO DAS DESIGUALDADES REGIONAIS E SOCIAIS ...

DIREITO AGRÁRIO

- Sinteticamente o direito agrário é o conjunto de normas que disciplinam e regem o objeto do direito agrário
- Regimento mínimo:
 - **Constituição federal**, arts. 184 a 191
 - Estatuto da terra (lei 4.504/64)
 - Regime florestal, código florestal e legislação complementar
 - Regime das águas
 - Regime da caça e pesca
 - Trabalho rural
 - Previdência social rural

DIREITO AGRÁRIO CONSTITUCIONAL

- A CF, em seu capítulo III, do título VII, dispõe sobre a política agrária e a reforma agrária.
- A Política Agrária abrange:
 - Política agrícola
 - Política pecuária
 - Política fundiária
 - Política de desenvolvimento rural
 - Política de reforma agrária
 - **Política de regularização fundiária ?**

DIREITO AGRÁRIO CONSTITUCIONAL

- Instituições agrárias constitucionais
 - Reforma agrária (arts. 184 a 186)
 - Política de desenvolvimento agrário (arts. 187 a 191)
- A Constituição Federal incorporou institutos de direito agrário e trouxe inovações:
 - Não desapropriação das pequenas e médias propriedades rurais, bem como das propriedades produtivas
 - Prévia autorização para arrendamento de imóvel rural para estrangeiros (e o **CNJ?**)
 - Outorga de título de domínio ou de concessão de uso ao homem e à mulher, independente do estado civil, em projeto de reforma agrária
 - **Derrogou** possibilidade de usucapião **pro labore** em terras devolutas

PROTEÇÃO CONSTITUCIONAL

- Art. 186 – A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigências estabelecidas em lei, aos seguintes requisitos:
 - I – aproveitamento racional e adequado
 - II – utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e /ou preservação do meio ambiente
 - III – observância das disposições que regulam as relações de trabalho
 - IV – exploração que favoreça o bem estar dos proprietários e dos trabalhadores

CF art. 187, par 2º - Política Agrícola e de Reforma Agrária

- **Art. 187. A política agrícola será planejada e executada na forma da lei, com a participação efetiva do setor de produção, envolvendo produtores e trabalhadores rurais, bem como dos setores de comercialização, de armazenamento e de transportes, levando em conta, especialmente:**
 - I - os instrumentos creditícios e fiscais;
 - II - os preços compatíveis com os custos de produção e a garantia de comercialização;
 - III - o incentivo à pesquisa e à tecnologia;
 - IV - a assistência técnica e extensão rural;
 - V - o seguro agrícola;
 - VI - o cooperativismo;
 - VII - a eletrificação rural e irrigação;
 - VIII - a habitação para o trabalhador rural.
- § 1º Incluem-se no planejamento agrícola as atividades agro-industriais, agropecuárias, pesqueiras e florestais.
- **§ 2º Serão compatibilizadas as ações de política agrícola e de reforma agrária.**

PROTEÇÃO CONSTITUCIONAL

- Art. 188 – a destinação de terras públicas e devolutas será compatibilizada com a política agrária e com o plano nacional de reforma agrária
 - § 1.º - A alienação ou a concessão, a qualquer título, de terras públicas com área superior a 2.500 hectares a pessoa física ou jurídica, ainda que por interposta pessoa, dependerá de prévia aprovação do congresso nacional
 - § 2.º - Excetua-se do disposto no parágrafo anterior as alienações ou as concessões de terras públicas para fins de reforma agrária

FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE RURAL

- Art. 2.º Da lei 4.504/64 – é assegurada a todos a oportunidade de acesso à propriedade da terra, condicionada pela sua função social, na forma prevista nesta lei
 - § 1.º - A propriedade da terra desempenha integralmente a sua função social quando, simultaneamente
 - A) favorece o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores que nela labutam, assim como de suas famílias
 - B) mantém níveis satisfatórios de produtividade
 - C) assegura a conservação dos recursos naturais
 - D) observa as disposições legais que regulam as justas relações de trabalho entre os que a possuem e a cultivam

FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE RURAL

DECRETO 59.428, DE 27/10/1966

- Art. 2.º, § 2.º, da Lei 4.504/64 – é dever do poder público:
 - A) Promover e criar as condições de acesso do trabalhador rural à propriedade da terra economicamente útil, de preferência na região que habita, ou, quando as circunstâncias regionais o aconselhem, em zonas previamente ajustadas na forma do disposto na regulamentação desta lei
 - B) Zelar para que a propriedade da terra desempenhe sua função social, estimulando planos para a sua racional utilização, promovendo a justa remuneração e o acesso do trabalhador ao aumento de produtividade e ao bem-estar coletivo

FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE RURAL

DECRETO 59.428, DE 27/10/1966

- Art. 1.º - A política de acesso á propriedade rural, a ser desenvolvida, na forma estabelecida na lei 4.504, de 30/11/64, terá como objetivos primordiais:
 - I – promover medidas destinadas a melhorar a estrutura agrária do país
 - II – vincular à propriedade quem trabalha a terra agrícola, satisfazendo normas sócio-fundiárias que mais se ajustem à dignificação da pessoa humana

FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE RURAL

DECRETO 59.428, DE 27/10/1966

■ ART. 2.º - A obtenção dos meios de acesso à propriedade rural resultará de:

■ I – no caso do poder público:

- a) desapropriação por interesse social;
- b) compra e venda;
- c) doação;
- d) arrecadação de bens vagos;
- e) permuta;
- f) **incorporação de terras devolutas** ou ilegalmente ocupadas.

■ II – no caso de iniciativa particular:

- a) compra e venda;
- b) doação;
- c) permuta;
- d) herança ou legado;
- e) legitimação de posse

CONCEITO DE DIREITO AGRÁRIO

- O Direito Agrário traduz-se por um conjunto de normas e princípios jurídicos das relações da atividade rural, que visa primordialmente o progresso *social* e **econômico** do trabalhador rural, desenvolvendo a coletividade como um todo tendo como premissa a fixação do homem no campo, a promoção da função *social* da terra e sua **economicidade**.
- Prof. Izaías Gomes Ferro Jr.

PROF. PAULO TORMIN BORGES

- “É o conjunto de normas jurídicas que visam disciplinar as relações do homem com a terra, tendo em vista o progresso social e econômico do rural e o enriquecimento da comunidade.”

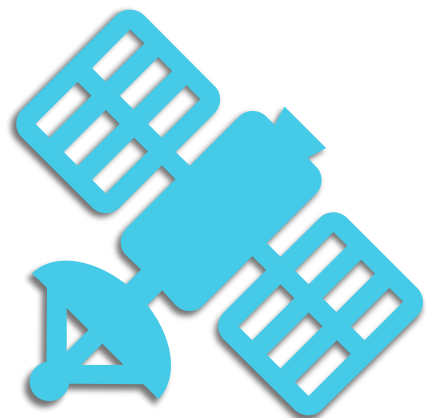
(BORGES, 1994, pág. 17).

Competência Legislativa do Dir. Agrário

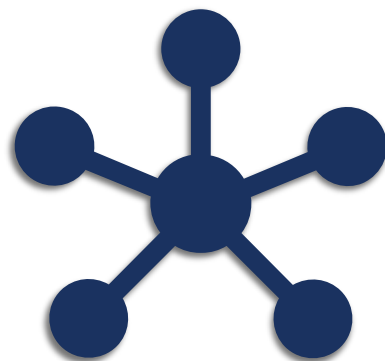
UNIÃO – Art. 22, I da CF/88

RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA DO IMÓVEL RURAL





Satélite



Rede



Transmissão e
compreensão dos dados

O QUE É NECESSÁRIO?

SISTEMAS GEODÉSICOS NO BRASIL

Sistemas Geodésicos no Brasil

SAD-69

*Sistema Geodésico Sul-Americano
1969*

Datum Local, Topocêntrico



SIRGAS 2000

*Sistema de Referência Geocêntrico para as
Américas*

Datum Global, Geocêntrico



SIGEF – SISTEMA DE GESTÃO FUNDIÁRIA DO INCRA



SIGEF
Sistema de Gestão Fundiária

Sistema desenvolvido pelo INCRA para gestão de informações fundiárias do meio rural brasileiro.

Por ele são efetuadas a recepção, validação, organização, regularização e disponibilização das informações georreferenciadas de limites de imóveis rurais.

CENÁRIO INTEGRATIVO – REGISTRO/CADASTRO



- A propriedade rural brasileira será mais valorizada de corretamente descrita e registrada em cada comarca/circunscrição imobiliária.
- Integração REGISTRO / CADASTRO

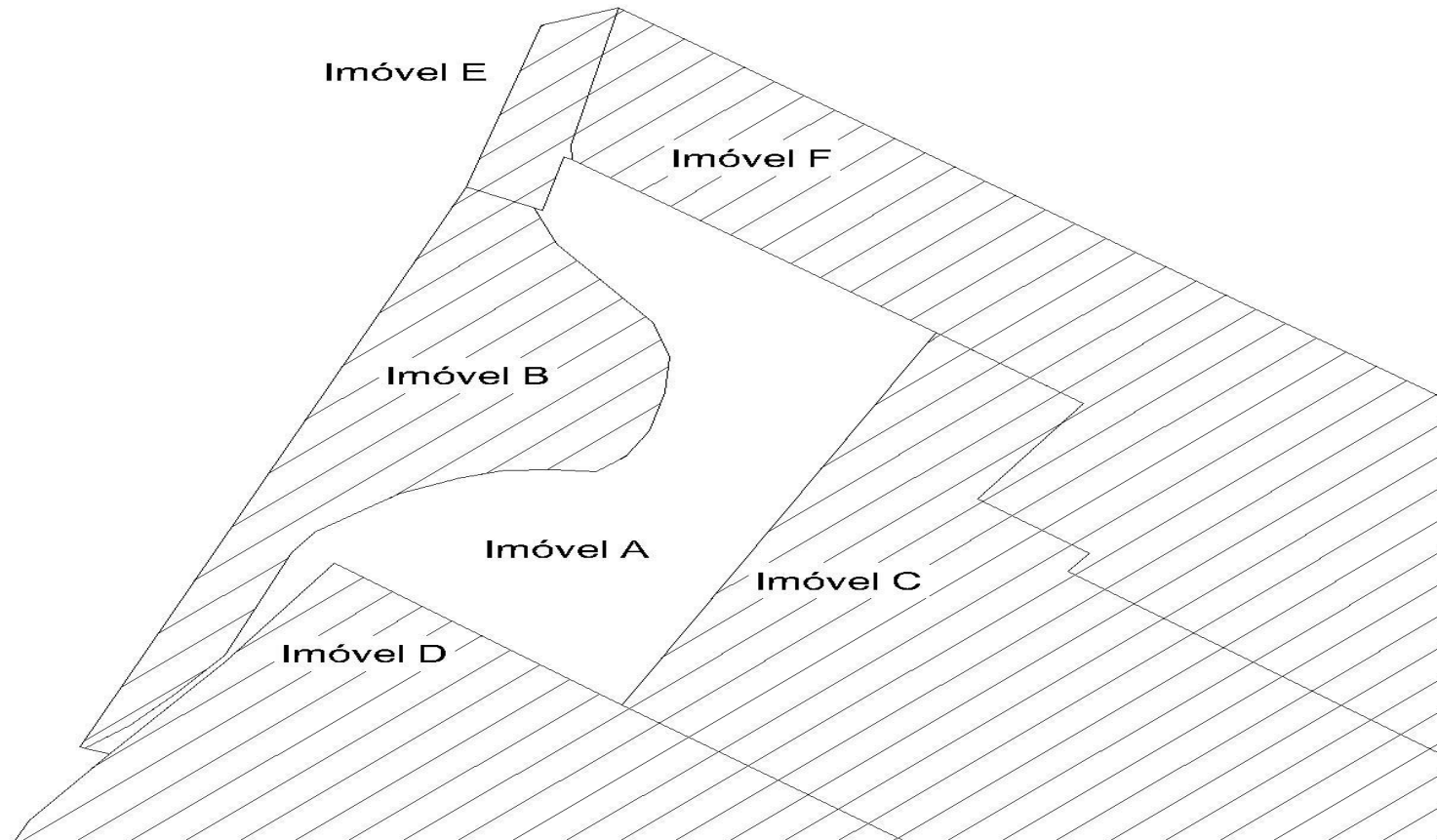
ATUALIDADE DE PONTOS GEORREFERENCIADOS E CERTIFICADOS (REGISTRADOS ??) (FONTE: HECTAREDOBRASIL.COM.BR)



VI - RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA – PROCESSO DE RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA

- **Analisaremos o caso da exigência ou não das Declarações de Reconhecimento de Limites – DRL's**
- Temos muitos engenheiros assistindo, portanto, não me atreverei a analisar o procedimento do GEO.

1. CASO – DESNECESSIDADE DAS DRL'S



NÃO EXIGÊNCIA INICIAL – IMÓVEIS LINDEIROS COM GEO

- **Não se exigiria a anuência** dos confrontantes, desde que o requerente declare que respeitou os limites como diz a lei.
- Neste caso apresentado, não resta dúvida que será desnecessária a apresentação, pois **todos os imóveis estão georreferenciados pela 3ª Norma** técnica do INCRA (**SIRGAS2000**), pois a precisão é a atualmente exigida e perfeita a descrição.

○ QUE FARÁ O OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS?

○ **Oficial Registrador qualificará quanto aos pontos**

apenas e se não houver discrepância de área e os confrontantes das áreas forem os que estão no fólio real, simplesmente será feita a adequação sistêmica e retificação da descrição perimetral.

A discrepância de área ficará a critério da prudência do registrador ao conferir os imóveis confrontantes.

2º) NÃO NECESSIDADE DA APRESENTAÇÃO DAS DRL'S.

IMÓVEL CONFRONTANTE GEORREFERENCIADO PELA 2ª OU 1ª NORMA TÉCNICA DO INCRA.

A segunda hipótese pode gerar dúvida, se o atual imóvel (no caso o **imóvel A**) está sendo georreferenciado pela 3ª Norma e algum dos confrontantes tem sua descrição pela 2º (SAD-69) ou 1ª Norma técnica do INCRA.

Se a conferência dos pontos for idêntica, poderá averbar com as cautelas do dito anteriormente.

Se não for idêntica, deverá ater-se as distâncias entre o início e o fim de cada linha confrontante e se coincidir, deverá averbar a retificação.

Entretanto **se não forem idênticas** as linhas e nem os pontos, **deverá pedir a DRL** àqueles confrontantes especificamente.

NECESSIDADE DE ANUÊNCIA

- **Necessidade de apresentação das DRL's** em casos de imóveis confrontantes parcial ou totalmente georreferenciados.
- Os Oficiais defendem ao menos quatro situações que chamaremos de correntes quanto a apresentação das DRL's.

NECESSIDADE DE APRESENTAÇÃO DA DRL.

Temos quatro correntes que veremos a seguir

PRIMEIRA CORRENTE

A **primeira corrente** entende que **em todos os casos, seria necessária** a apresentação das Declarações de Reconhecimento de Limites, não importando se o confrontante já tem seu imóvel georreferenciado ou não.

(“Corrente – **em qualquer caso**”)

SEGUNDA CORRENTE

A **segunda corrente** entende que seria **necessária** a apresentação das Declarações de Reconhecimento de Limites **de todos os confrontantes se houver aumento ou diminuição** de área, não importando se os imóveis confrontantes estão georreferenciados ou não.

(“Corrente – **aumento ou diminuição de área**”)

TERCEIRA CORRENTE

A **terceira corrente** entende que seria **necessária** a apresentação das Declarações de Reconhecimento de Limites (**não importando** se houver aumento ou diminuição de área), **apenas dos imóveis confrontantes não georreferenciados**, e desde que se os pontos demarcatórios não coincidam (caso da 2ª e 3ª Norma técnica do INCRA).

(“Corrente – **DRL apenas nos imóveis em que não haja coincidência dos pontos dos confrontantes**”)

QUARTA CORRENTE

A **quarta corrente** entende que **seria necessária** a apresentação das Declarações de Reconhecimento de Limites, **apenas se houver aumento ou diminuição de área**, e apenas dos imóveis confrontantes **não georreferenciados**, e desde que haja pontos demarcatórios coincidentes (mesmo que não haja aumento ou diminuição de área).

(“Corrente – **aumento ou diminuição de área, mas DRL apenas dos imóveis não georreferenciados**”)

IMÓVEIS CONFRONTANTES NÃO GEORREFERENCIADOS. DRL?

- Se os **pontos são identificáveis em comum** com a devida conferência na matrícula do imóvel lindeiro, ponto a ponto, mesmo sem georreferenciamento, **não seria necessária a apresentação das DRL's**.
- Este fato, na prática é de **difícilíssima ocorrência**, mas possível.
- Quando?

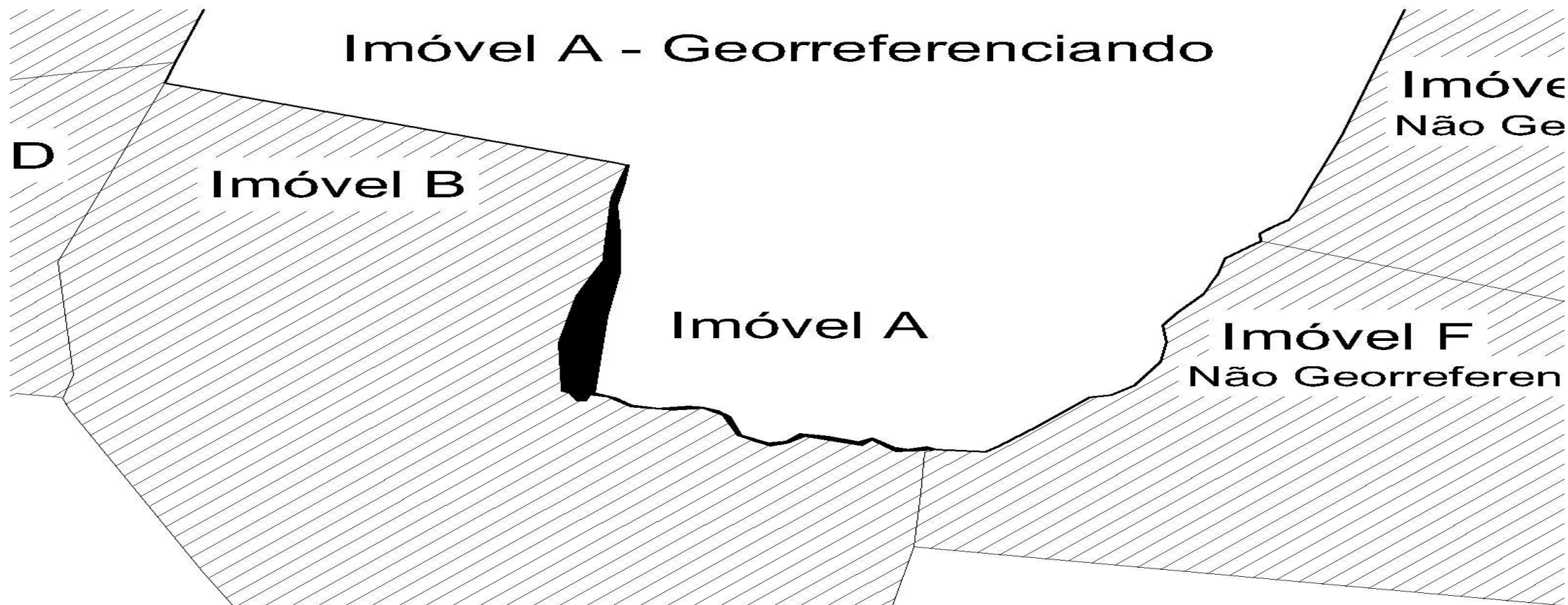
PONTOS DOS CONFRONTANTES NÃO IDENTIFICÁVEIS. DRL?

- Se os pontos não são identificáveis, será **necessária** proceder a devida anuência de todos os confrontantes.

ANÁLISE DE CASO.

- Alagamento pelo assoreamento de um rio não navegável

- 
- O proprietário da área alagada, trouxe sua cerca para antes do alagamento, de forma a proteger sua criação de gado.
 - Lógico que não perdeu área, apenas tomou cuidado com sua criação de gado.



OBSERVAR O PONTO ESCURO NA IMAGEM

- A linha divisória dos imóveis é exatamente no meio do polígono

PERDA/AQUISIÇÃO DE ÁREA?

Note a área do polígono negro entre as duas áreas “A” e “B”.

Ver-se-á que é o ponto de conflito entre os confrontantes.

Um proprietário aumenta sua área até o limite físico e não jurídico do outro.

Lógico que a medição georreferenciada não será idêntica ao jurídico e o proprietário “A” não concordará quando for medir seu imóvel e judicializará a questão.

RECOMENDAÇÃO Nº 41 DO CNJ.

- Art. 1º RECOMENDAR aos registradores de Imóveis que nas retificações previstas no artigo 213 da Lei 6.015 de 1973, provenientes de georreferenciamento de que trata a Lei Federal nº 10.267/2001, dispensem a anuência dos confrontantes nos casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais, bastando para tanto a declaração do requerente de que respeitou os limites e as confrontações, nos termos no (*sic*) art. 176, §§3º e 4º c/c §13º da Lei 6.015/73, alterada pela Lei n. 13.838 de 4 de junho de 2019.”

Parágrafo Único. Nas retificações em que **houver inserção** ou **alteração** de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração da área até então constante na matrícula, recomenda-se que os oficiais de registro **continuem exigindo a anuência dos confrontantes**, nos exatos termos do que preceitua o art. 213, II, da Lei 6.015/73.

Mas.....

PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS - 0004541-42.2019.2.00.0000

CNJ versus Corregedoria Nacional de Justiça.

Retorna a posição da interpretação pela desnecessidade das DRL's.

Recomendação n. 41, de 2 de julho de 2019 (original)

Reformada pela decisão de **27 de Agosto de 2019.**

Considerandos:

A necessidade de uniformizar a interpretação e a aplicação da Lei 6.015/1973 (LRP), em especial da regra constante do art. 176, § 13, introduzido pela Lei 13.838, de 4 de junho de 2019, que dispõe: “Para a identificação de que tratam os §§ 3º e 4º deste artigo, é dispensada a anuência dos confrontantes, bastando para tanto a declaração do requerente de que respeitou os limites e as confrontações”



CONSIDERANDO que o mencionado § 3º do art. 176 cuida exclusivamente dos casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais e que o subsequente § 4º impõe a obrigatoriedade de georreferenciamento para fins de registro em qualquer situação de transferência de imóvel rural;

CONSIDERANDO que o art. 213, § 1º, II, da LRP dispõe que independe de retificação a adequação da descrição de imóvel rural às exigências dos arts. 176, §§ 3º e 4º, daquela lei;

CONSIDERANDO que a alínea “d” do inciso I do artigo 213 da LRP autoriza “a inserção de coordenadas georreferenciadas” sem anuência dos confrontantes nas hipóteses em que “não haja alteração das medidas perimetrais

MEDIDA PROVISÓRIA 881 DE 2019

- A antiga redação da Medida Provisória 881 de 2019 à página 63 novamente pretendia alterar a questão, desta vez, alteraria exatamente o artigo 213 da Lei 6.015/73, e acrescentando o parágrafo 17 a mesma, com a seguinte redação:
- “Art. 213.
- § 17. **São dispensadas** as assinaturas dos confrontantes na planta e no memorial descritivo, previstas no inciso II do caput, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral, **de que resulte, ou não, alteração de área**, decorrente da informação das coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional fixada pelo INCRA.” (NR)
- <https://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=7979613&ts=1563569145748&disposition=inline>

TAL ACRÉSCIMO NÃO FOI ACEITO DURANTE O TRÂMITE LEGISLATIVO

Legislador Federal não concordou com o Poder Judiciário – (CNJ),

Foi frontalmente contra o que o CNJ já recomendou.

O legislador à época da Lei 10.931/04, já pensou em desjudicializar com o beneplácito do próprio poder judiciário, pois entendeu que nos casos onde não houvesse qualquer contraposição à retificação, a própria serventia registral imobiliária seria competente e mais ágil aos procedimentos de jurisdição voluntária, além dos custos mais baratos.

LEI Nº 13.874, DE 20 DE SETEMBRO DE 2019

- REJEITADA A PROPOSTA DE INSERÇÃO DO PAR 17 DO ARTIGO 213 DA LEI 6.015/73.

REVIRAVOLTA MP 910 - ACRÉSCIMO DO PARÁGRAFO 17º AO ARTIGO 213 DA LRP

- § 17. São dispensadas as assinaturas dos confrontantes, previstas no inciso II do **caput**, quando da indicação das coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional fixada pelo Incra, bastando a apresentação de declaração do requerente interessado de que respeitou os limites e as confrontações. (Incluído pela Medida Provisória nº 910, de 2019)
- NÃO CONVERTIDA EM LEI....

SUGERIMOS NOVA REDAÇÃO A PRETENDIDA ALTERAÇÃO LEGISLATIVA COM A INSERÇÃO DO §17 DO ART 213 DA LRP:

- § 17. São dispensadas as assinaturas dos confrontantes na planta e no memorial descritivo, previstas no inciso II do caput, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral, de que ***não resulte alteração de área ou de pontos previamente geo-referenciados***, decorrente da informação das coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional fixada pelo INCRA.” (**grifos nossos com a alteração pró segurança jurídica**)

COMPARAÇÃO ENTRE O PARÁGRAFO 17 DO ARTIGO 213 DA LRP E SUGESTÃO LEGISLATIVA POR ESTE PROFESSOR

§ 17. São dispensadas as assinaturas dos confrontantes, previstas no inciso II do caput, quando da indicação das coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional fixada pelo Incra, bastando a apresentação de declaração do requerente interessado de que respeitou os limites e as confrontações.

§ 17. São dispensadas as assinaturas dos confrontantes, previstas no inciso II do caput, quando da indicação das coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional fixada pelo Incra, **de que não resulte alteração de área ou de pontos previamente georreferenciados**, bastando a apresentação de declaração do requerente interessado de que respeitou os limites e as confrontações.
(em destaque sugestão pró alteração com segurança jurídica – anti-judicialização dos procedimentos)

QUAIS AS CONSEQUÊNCIAS PRÁTICAS DESTA ALTERAÇÃO?

- 
- JUDICIALIZAÇÃO DE DIVERSOS PROCEDIMENTOS QUE SERIAM EVITADOS COM A ANUÊNCIA DOS CONFRONTANTES. É o caminho inverso da desjudicialização.

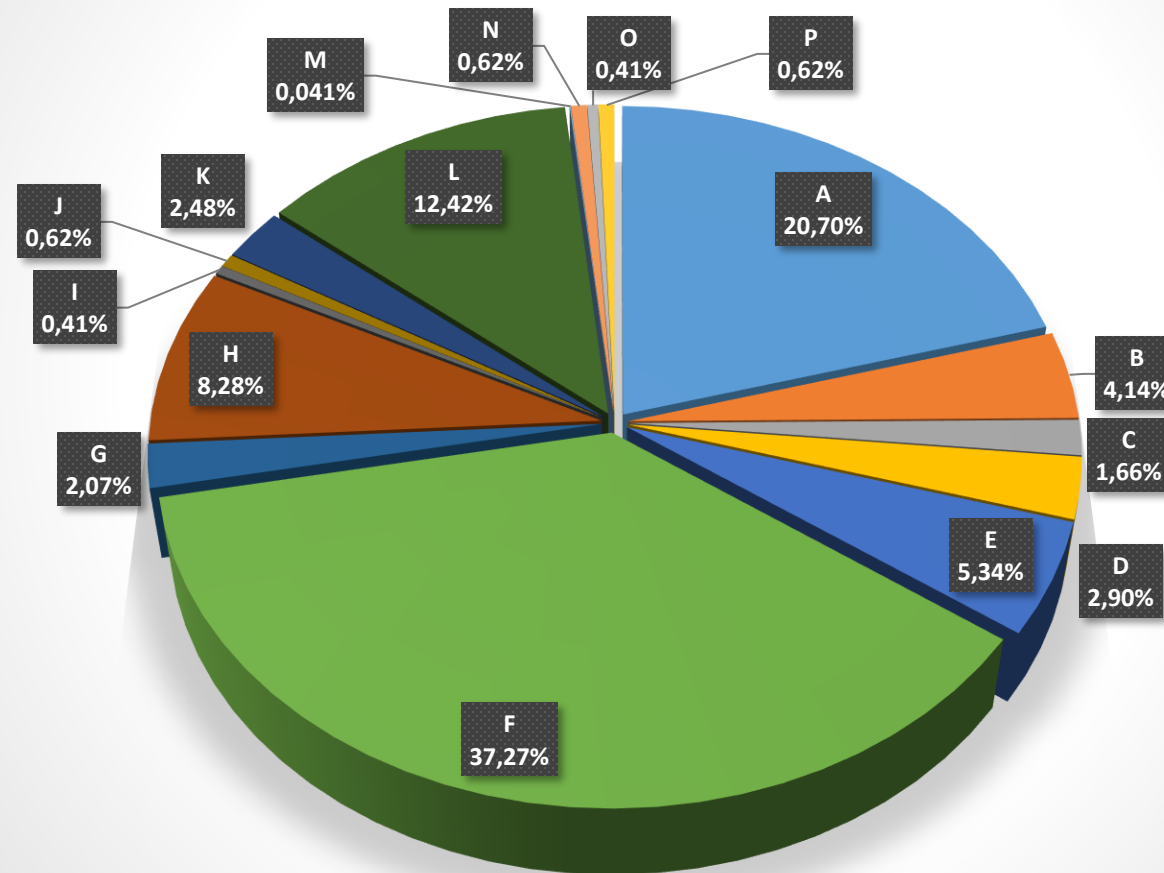


Qual a percepção dos profissionais aptos a
realizarem o Georreferenciamento?

Engº, Arquitetos, Técnicos?

1. Georreferenciamentos já realizados em Pirapozinho e comarcas vizinhas

TOTAL : 2415

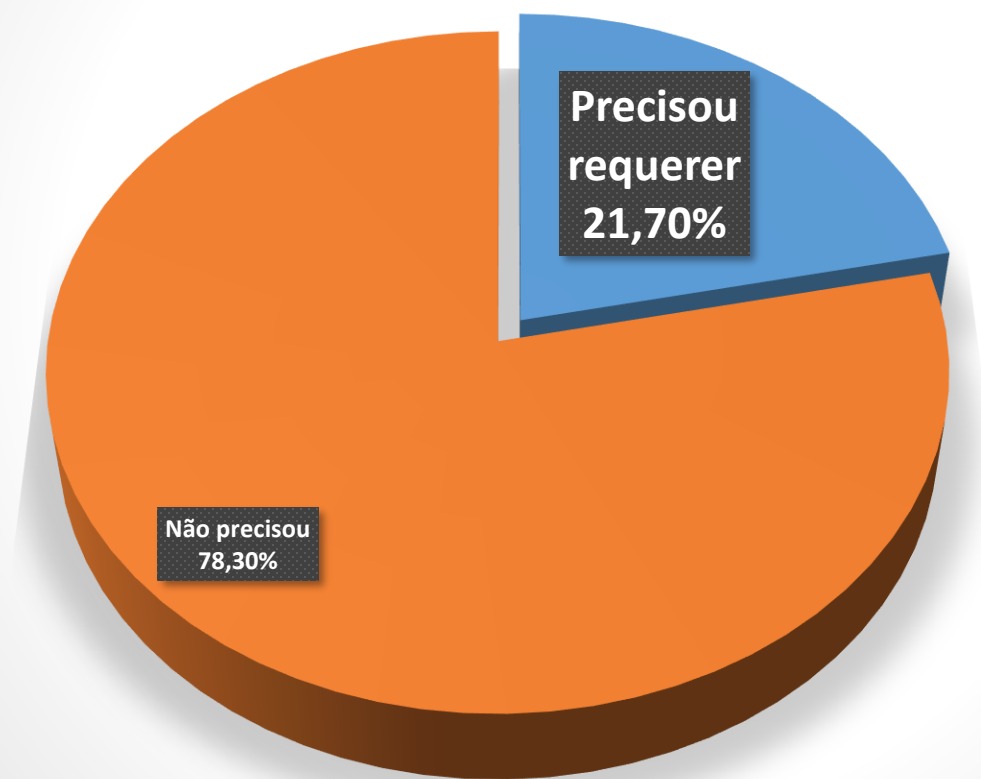


QUESTÕES AOS ENGENHEIROS AGRIMENSORES, TÉCNICOS, ETC.

Destes realizados, quantas pessoas não assinaram as anuências de imediato?

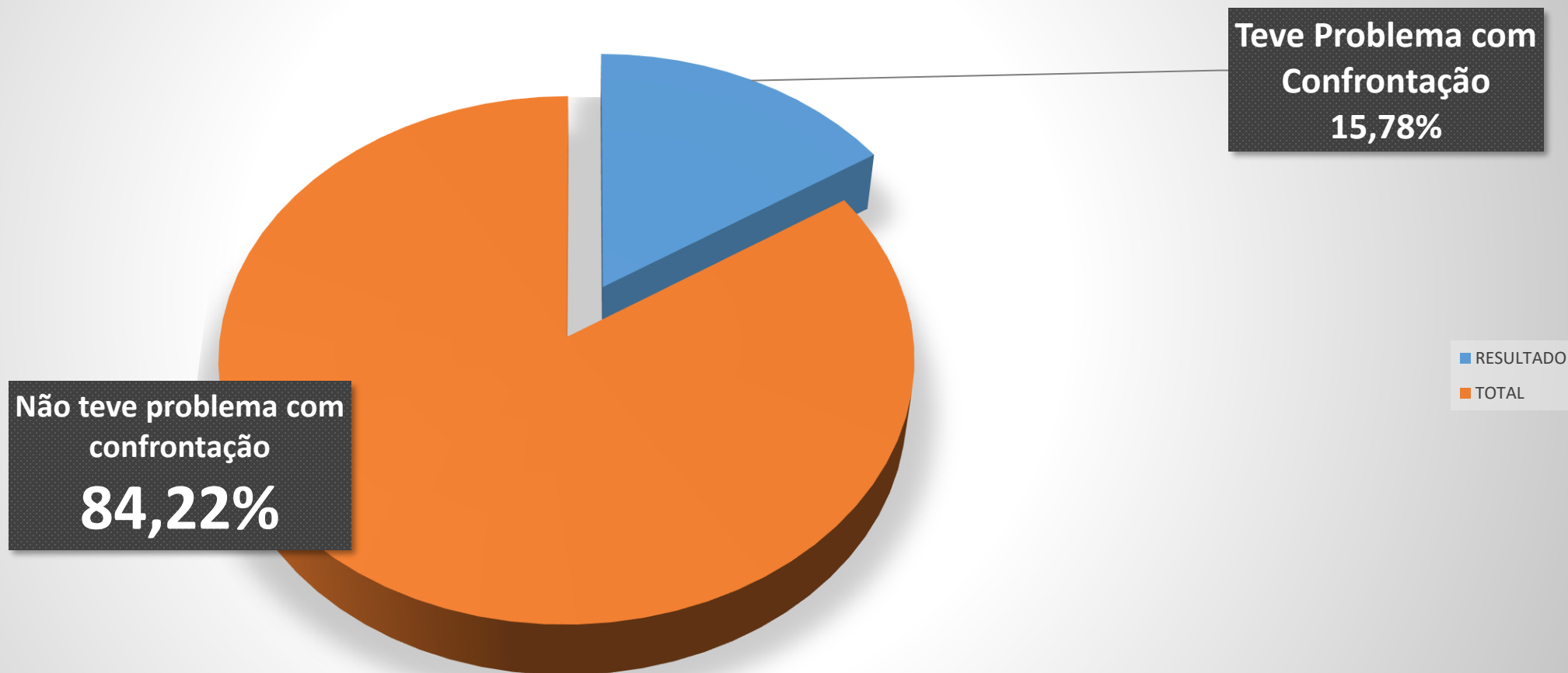


Quantas retificações precisaram requerer a anuência por notificação?

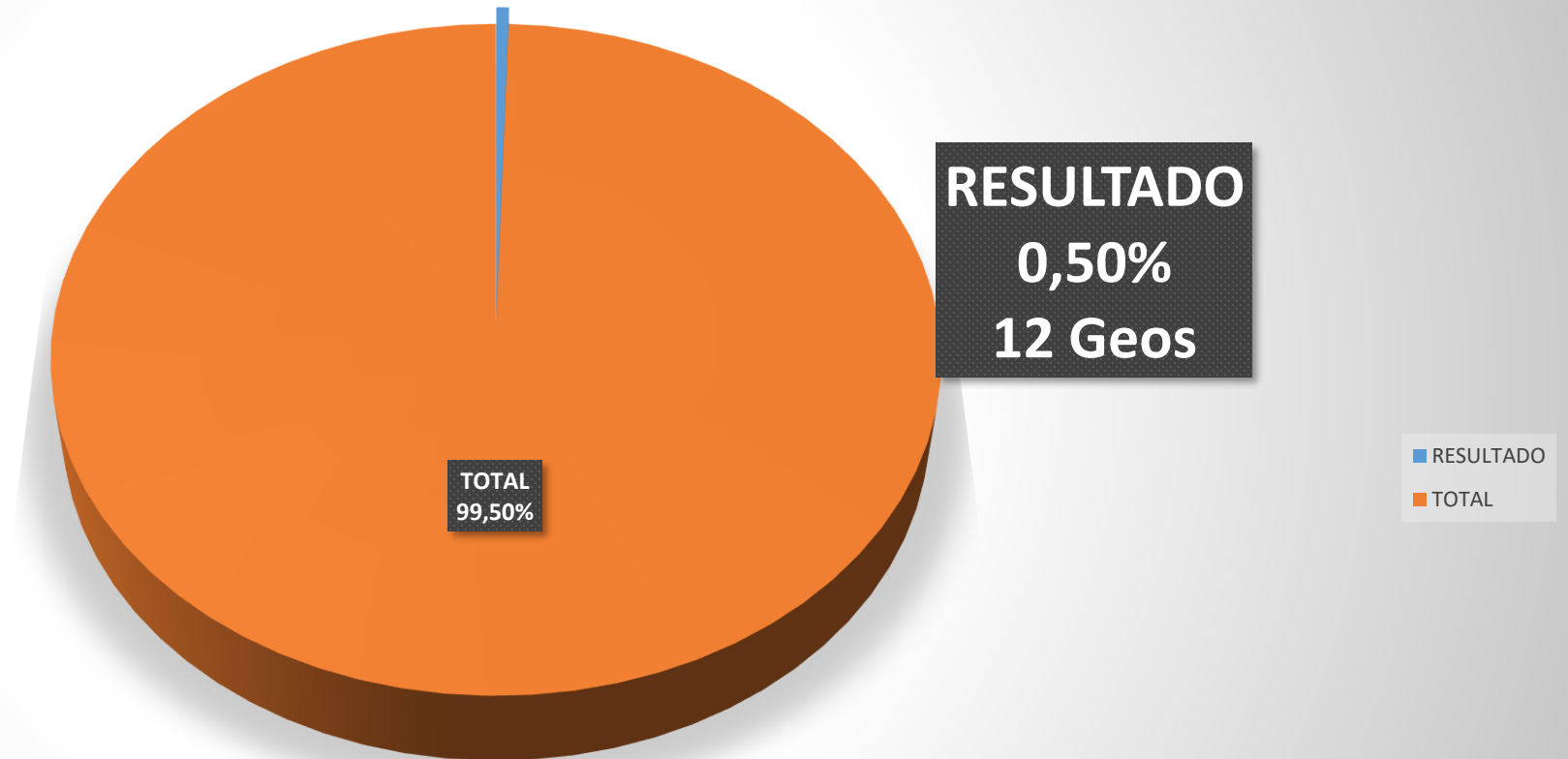


■ RESULTADO
■ TOTAL

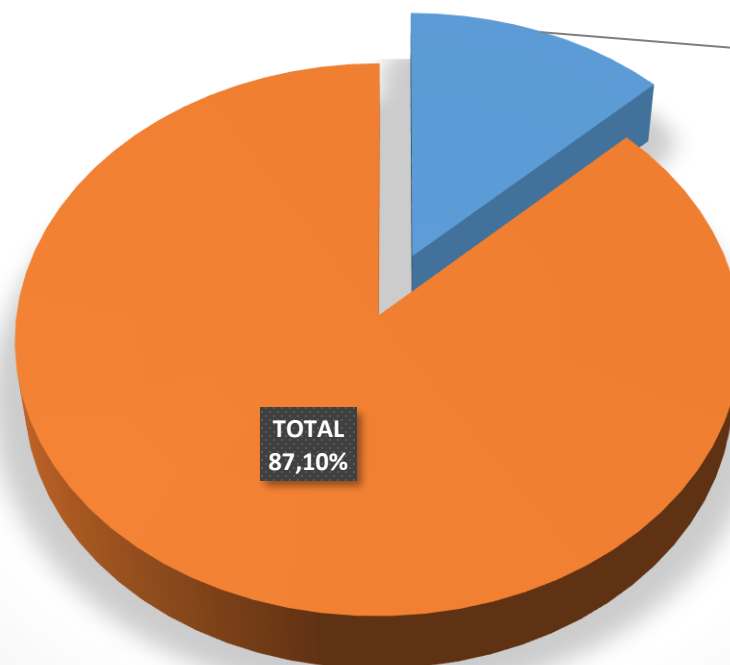
Quantos dos georreferenciamentos que fez teve problemas com confrontação?



Quantas retificações efetivamente foram impugnadas, após a notificação?



Se não tivesse anuência do confrontante, quantos acredita que poderia dar problema?



RESULTADO
12,90%

TOTAL
87,10%

■ RESULTADO
■ TOTAL

QUESTIONARIO GEORREFERENCIAMENTO																			RESULT ADOS	% TOTAL
1.	Quantos georreferenciamentos já realizou?	500	100	40	70	129	900	50	200	10	15	60	300	1	15	10	15		2415	100,0
2.	Destes realizados, quantas pessoas não assinaram as anuências de imediato?	50	10	28	2	70	360	0	160	1	8	0	270	0	0	7	7		973	40,29
3.	Quantos precisou requerer a anuência por notificação?	6	3	12	2	25	90	0	160	0	0	6	210	0	0	0	10		524	21,70
4.	Quantos dos georreferenciamentos que fez teve problema confrontação?	5	0	4	0	12	270	0	20	2	1	4	60	0	0	0	3		381	15,78
5.	Quantos efetivamente foram impugnados?	0	0	2	0	1	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		12	0,50
6.	Se não tivesse anuência de confrontante, quantos acredita que poderia dar problema?	50	0	10	1	1	225	0	0	2	11	0	0	0	6	5	1		312	12,90

VII – EFEITOS E IMPORTÂNCIA DA RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA

- **SEGURANÇA JURÍDICA – PRINCIPAL EFEITO**

VIII – ERROS REGISTRAIS RELACIONADOS AOS IMÓVEIS RURAIS

- Alguns erros:
- Descumprimento de qualquer das normas jurídicas, quer regras ou princípios registraes.

EXEMPLOS

- A) Sem descrição exigível legalmente, como abertura de matrícula de imóvel que deveria ter a descrição georreferenciada e não o fez.
- B) Sem certificação pelo SIGEF.
- C) Sem especialidade subjetiva
- D) Objeto não está precisamente individualizado.
- E) O titular do direito real não transmitiu e outra pessoa o fez por ele. A transmissão deve ser feita pela pessoa que está no fólio real; somente pessoa certa e individualizada pode transmitir seu direito.

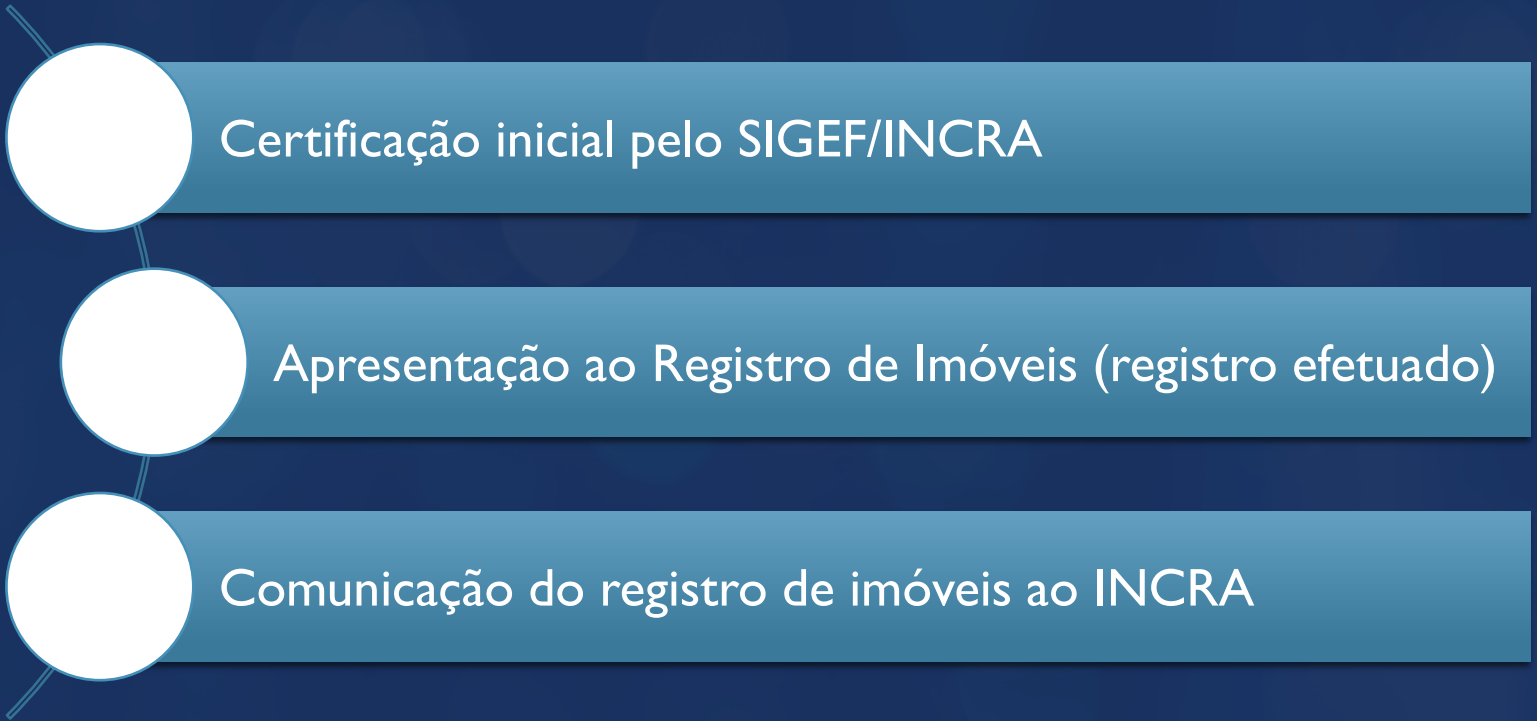
ERROS – CONTINUAÇÃO

- F) Título não especializado, isto é, não corretamente descrito, ou sem certeza de localização, titularidade, etc. São nulos para o ato registral.
- G) Pular ato registral. Um ato necessariamente deve ser sequencial ao outro.
- H) Título administrativo sem origem no fólio real, pois deve necessariamente obedecer a continuidade.
- I) Erro da população: achar que será proprietário com o GEO

TIPOS DE VÍCIOS RELATIVOS AOS NEGÓCIOS JURÍDICOS EM GERAL

- A) **Sanáveis.**
 - Geram a anulabilidade do negócio jurídico.
- B) **Insanáveis.**
 - Geram a nulidade absoluta do negócio jurídico.
 - Deve verificar e declarar, uma vez que estão presentes.
- Problema da usucapião – quebra da continuidade.

COMUNICAÇÕES INTER ORGÃOS



Certificação inicial pelo SIGEF/INCRA

Apresentação ao Registro de Imóveis (registro efetuado)

Comunicação do registro de imóveis ao INCRA

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O que se percebe é que este estudo fascina, pois o embate entre a dualidade sistêmica é opção legislativa, digna de nota na singela apresentação.

O desprezo pela ontologia registral levará a um registro virtualizado, imaginário, caminho nunca antes trilhado na construção de aproximadamente 170 anos do registro imobiliário neste país.

Correntes podem digladiar-se, sem romper com sólidos institutos jurídicos, mas rupturas sistêmicas começam com pequenos sinais de enfraquecimento de determinados institutos.

É para se pensar.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

**Um especialista em
direito registral imobiliário
a serviço da Sociedade**



OBRIGADO

IZAIA FERRO JUNIOR

OFICIAL REGISTRADOR EM
PIRAPOZINHO/SP.

MESTRE PELA ESCOLA PAULISTA
DE DIREITO.

DOUTORANDO PELA
FACULDADE AUTONOMA DE
DIREITO DE SÃO PAULO-
FADISP.

PROFESSOR DE DIVERSAS
INSTITUIÇÕES DE ENSINO NO
BRASIL.