

Aspectos Legais da Lei 10.267/2001

Autores

Heitor de Mello Dias Gonzaga

Orientador

Luiz Antonio Rolim

1. Introdução

A propriedade rural passa por diversas mudanças desde os primórdios da história da nossa nação.

No princípio, com a descoberta do Brasil, todo o solo pertencia à Coroa Portuguesa e então, com a proclamação da Independência, paulatinamente a propriedade foi passando para o domínio privado.

No que se refere ao seu aspecto legal, a propriedade rural teve as atenções governamentais voltadas para si em 1964, com a promulgação da Lei nº 4.504, o Estatuto da Terra. Elaborada por uma equipe de alto nível, selecionados nas melhores universidades e institutos de pesquisa das áreas jus-agraristas, e, ainda, sob o acompanhamento pessoal do presidente Castelo Branco, nasceu uma lei muito avançada para o seu tempo.

Toda a filosofia do Estatuto da Terra está fundada nos princípios da função social da propriedade. Nesse sentido, foi prevista a área mínima de exploração de um imóvel rural e, ainda, o referido Estatuto pretendeu a implementação de um controle dos imóveis rurais através de um rigoroso cadastro rural, o qual tinha como função precípua criar uma realidade fundiária em que ficasse cristalina a função fática da terra.

Mas, todavia, não foi logrado êxito nessa tentativa, haja vista que preponderou a finalidade administrativa e fiscal, tanto das áreas tituladas (propriedade), bem como das simplesmente possuídas (posse), não alcançando o propósito idealizado.

Dentro desse quadro, o que se vê na prática é que os imóveis rurais são constantemente recadastrados, sempre com objetivos fiscais, identificando as áreas destinadas às reservas legais. Vale a pena ressaltar, ainda, que grande parte desses recadastramentos tem como condão a viabilização da polêmica Reforma Agrária.

É nesse contexto que nasce a Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001, a qual foi devidamente regulamentada pelo Decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002, que dentre tantas alterações, passa a vincular a necessidade de descrição georreferencial aos casos que especifica.

2. Objetivos

O que é o georreferenciamento? A palavra, originada da composição de geo (terra) e referenciamento (referência), significa ajustar pontos ou vértices ou lindes (divisas) a um sistema de coordenadas.

A Lei 10.267/01 criou o Cadastro Nacional de Imóveis Rurais – CNIR, determinando a obrigação de atualização do cadastro sempre que houver alteração nos imóveis rurais, o georreferenciamento de acordo com o Sistema Geodésico Brasileiro e, ainda, o intercâmbio mensal de informações entre os serviços de registro de imóveis e o INCRA (promovendo a integração cadastro-registro), entre outras disposições mais.

Para o registro do imóvel no Cadastro Nacional de Imóveis Rurais (CNIR), o proprietário precisa fazê-lo com planta georreferenciada segundo normatização criada pela Lei. Este serviço não pode ser por imagem de satélite, e obrigatoriamente deve ser efetuado no campo com equipamento de precisão (GPS topográfico, Geodésico, etc) e com fixação de marcos nos limites do imóvel. Só empresas ou profissionais credenciados pelo INCRA podem fazer o serviço.

De acordo com previsão desta lei, o georreferenciamento deverá ser feito de acordo com o Sistema Geodésico Brasileiro, que é um sistema de coordenadas associado à família de pontos descritores, proporcionando a dimensão e localização de um determinado imóvel rural com alto grau de precisão. O SGB tem no Banco de Dados Geodésicos um repositório de informações, o qual contém valores de coordenadas (latitudes, longitudes e altitudes), localização dos marcos implantados e seu estado de conservação, itinerário para facilitar sua localização em campo, dentre outros atributos.

Ao elaborar o georreferenciamento de um imóvel rural, o profissional deverá atender a orientação da Associação Brasileira de Normas Técnicas, NBR 14166, Rede de Referência Cadastral Municipal, a qual estabelece o procedimento a ser adotado. O profissional, utilizando um aparelho de GPS^[1], obterá coordenadas tridimensionais (X, Y, Z) dos pontos da rede, referenciados ao sistema geocêntrico correspondente ao adotado para a região em que o imóvel se situa, podendo estas coordenadas serem transformadas imediatamente em latitude, longitude e altura ortométrica.

Dentro desse prisma, percebe-se uma profunda alteração no que se refere aos imóveis rurais, devendo os proprietários rurais serem conscientizados de tais inovações, haja vista o impacto que essa nova lei oferece.

A introdução do ponto georreferencial esteve vinculada, desde o início, à regulamentação futura do INCRA e, nos casos de transferência de imóvel rural, à estipulação de prazos após os quais passaria a ser exigido.

O georreferenciamento de acordo com essa legislação tem duas funções básicas: a de servir de instrumento de Registro Público, possibilitando a segurança no tráfico jurídico de imóveis; e a de servir de instrumento de cadastro, com a finalidade preponderantemente fiscalizatória, como, aliás, dispõe o art. 1º e seus parágrafos da Lei nº 5.868/72, que trata do cadastramento rural, alterado também pela Lei 10.267/01.

[1] O GPS – Sistema de Posição Global é abreviatura de (Navstar GPS – Navigation System With Time and Ranging Positioning System) é um sistema de rádio navegação baseado em satélites desenvolvidos e controlados pelo Departamento de Defesa dos Estados Unidos da América, que permite a qualquer usuário saber a localização, velocidade e tempo, 24 horas por dia, sob quaisquer condições atmosféricas e em qualquer ponto do globo terrestre.

3. Desenvolvimento

O tema abordado no presente trabalho é muito recente e, conseqüente, pouco explorado, não possuindo obras específicas disponíveis para pesquisa.

Dessa forma, todo o desenvolvimento do presente trabalho se fez mediante pesquisas na internet, artigos de jornais e revistas e, ainda, com a orientação de professores.

4. Resultados

Regulamentando a lei do georreferenciamento, o Decreto 4.449/2002, em seu artigo 10, trouxe os prazos reclamados no parágrafo 4º do artigo 176 da Lei Federal 6.015/73. Alvo de incontáveis críticas, este Decreto, que foi publicado no Diário Oficial da União de 31 de outubro de 2002, deu margem a exaustivas discussões. Dentre as falhas apontadas do Decreto 4.449/02, deve-se notar que a fixação dos prazos foi indubitavelmente mal elaborada, uma vez que não se adequavam à realidade no que se refere ao seu aspecto prático, o que levou o Poder Executivo a alterá-lo através do Decreto 5.570/05. A principal razão para a nova redação do Decreto 4.449/02 foi, portanto, os prazos exíguos. Contudo, pelo Decreto 5.570/05 foram aperfeiçoados outros dispositivos da Lei 10.267/01.

No tocante aos prazos, nas hipóteses de desmembramento, parcelamento, remembramento e transferência de propriedade, será exigido o georreferenciamento após decorridos:

I- noventa dias para imóveis com cinco mil ou mais hectares;

II- um ano para imóveis com mil a menos de cinco mil hectares;

III- cinco anos para imóveis com quinhentos a menos de mil hectares;

IV- oito anos para imóveis com menos de quinhentos hectares.

Cumprе ressaltar que os incisos III e IV do Decreto 4.449/02 foram alterados pelo 5.570/05. O dia 20/11/2003 foi fixado como data para início da contagem dos prazos.

Diante de tais alterações, deve-se notar que decorridos os prazos do art. 10 do regulamento, o registrador estará **impedido** de realizar os seguintes atos registraиs sem o georreferenciamento: desmembramento, parcelamento, remembramento, transferência de propriedade (total ou parcial), e criação ou alteração da descrição do imóvel, resultante de procedimento judicial ou administrativo.

Já em relação aos atos de constituição de direitos reais, nota-se que estes não foram incluídos nas vedações, podendo o imóvel, por exemplo, ser dado em garantia hipotecária ainda que não georreferenciado. Mas, todavia, vale a pena ressaltar, nesse oportuno momento, que este entendimento não se faz pacífico no meio jurídico atual.

Desde a criação da Lei nº 10.267/01 foi instaurada uma celeuma no mundo jurídico, notorial e imobiliário no que se referia às hipóteses de exigência do georreferenciamento e seus respectivos prazos.

Esta situação de incerteza foi severamente atenuada pela edição do Decreto nº 5.570, de 31 de Outubro de 2005, dando nova redação aos artigos 5º, 9º, 10º e 16º do Decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002. Nesse sentido a nova redação dada ao art. 10 estabeleceu de forma clara os prazos para a exigência do georreferenciamento (art. 10, incs. I, II, III e IV), as situações em que é exigível (art. 10, § 2º, incs. I, II e III) e, ainda, a data para início da contagem dos prazos (art. 10, § 3º).

Passo agora, a título de esclarecimento, a transcrever, respectivamente, as hipóteses supramencionadas da nova redação do art. 10 dada pelo Decreto nº 5.570/05:

“Art. 10 - A identificação da área do imóvel rural, prevista nos §§ 3º e 4º do art. 176 da Lei nº 6.015, de 1973, será exigida nos casos de desmembramento, parcelamento, remembramento e em qualquer situação de transferência de imóvel rural, na forma do art. 9º, somente após transcorridos os seguintes prazos:

I – noventa dias, para imóveis com área de cinco mil hectares, ou superior;

II – um ano, para imóveis com área de mil a menos de cinco mil hectares;

III – cinco anos, para os imóveis com área de quinhentos a menos de mil hectares;

IV – oito anos, para os imóveis com área inferior a quinhentos hectares.

§ 2º Após os prazos assinalados nos incisos I a IV do caput, fica defeso ao oficial do registro de imóveis a prática dos seguintes atos registrares envolvendo as áreas rurais de que tratam aqueles incisos, até que seja feita a identificação do imóvel na forma prevista neste Decreto:

I – desmembramento, parcelamento ou remembramento;

II – transferência de área total;

III – criação ou alteração de descrição do imóvel, resultante de qualquer procedimento judicial ou administrativo.

§ 3º Ter-se-á por início de contagem dos prazos fixados nos incisos do caput deste artigo a data de 20 de novembro de 2003.”

Assim, o decreto 5.570, de 31 de outubro de 2005, instituiu novo referencial dos prazos, que passam a ser

contados a partir de 20/11/2003, data da publicação dos atos normativos do INCRA. Os prazos se referem aos casos de desmembramento, parcelamento, remembramento e em qualquer situação de transferência de imóvel rural.

Nesse sentido, a título exemplificativo, o prazo final, nos casos dos incs. III e IV do artigo 10 do Decreto nº 5.570/2005 será:

- 20/11/2008: imóveis com área de 500 a menos de 1.000 hectares;
- 20/11/2011: imóveis com área inferior a 500 hectares, ou seja, todos os demais imóveis rurais.

Em que pese o fato de que restou inequívoca a necessidade do georreferenciamento nas hipóteses de mudança de titularidade/transferência/alienação e parcelamento, desmembramento ou remembramento, discute-se quanto à exigência para os casos de retificação de área, reserva legal e particular do patrimônio natural e outras limitações e restrições de caráter ambiental. De acordo com Rivaldo Machado Arruda, Procurador do INCRA, em sua exposição “Comentários à Lei 10.267/2001 e ao Decreto 4.449/2002, publicada no Boletim do IRIB em revista nº 306, p. 54, o georreferenciamento deve ser exigido para **todos** os casos.

Rivaldo Machado de Arruda se expressa da seguinte forma:

“Vale ressaltar que nem a lei, nem o decreto fixaram prazos para a identificação de imóveis rurais nos casos de unificação (remembramento), retificação de área, averbação de reserva legal e particular do patrimônio natural e de outras limitações e restrições de caráter ambiental, do que se conclui que deva ser exigida imediatamente pelo oficial do registro.”

Levando-se em conta que o entendimento do Procurador do INCRA foi exarado antes da edição do Decreto 5.570/2005, deve-se notar que a hipótese de remembramento já foi superada, mantendo-se a discussão no que se refere às demais situações.

Essa problemática, que se faz palco de incansáveis debates, refere-se à exigência ou não do georreferenciamento para os casos de averbação de reserva legal e de outras limitações de caráter ambiental e, ainda, nas hipóteses de oneração (hipoteca, alienação fiduciária, penhora etc.). A presente questão é polêmica, gerando entendimentos diversos sobre o assunto, especialmente no que se refere à hipoteca, haja vista o grau de importância que carrega consigo.

5. Considerações Finais

Diante dos fatos ora corroborados, a discussão instaurada reside em saber se o georreferenciamento é exigível somente nos casos em que a lei especifica ou se é estendido às demais situações, como a da hipoteca, aos atos judiciais que versam sobre o imóvel, a da transmissão, a da alienação fiduciária, a das transformações societárias e conferência de bens e a da reserva legal.

Temos, portanto, um embate sobre os casos em que o georreferenciamento seria efetivamente exigível, sob pena de engessar uma série de negócios envolvendo imóveis rurais, o que significaria um estrondoso prejuízo para todas as cadeias e ramos da produção.

Tal perplexidade foi abafada pela nova redação dada pelo Decreto 5.570/2005 ao § 2º do art. 10 do Decreto nº 4.449/2002, que enumerou as situações em que a vedação deve imperar, impedindo que as situações ora ventiladas ficassem ao crivo dos registradores que poderiam ter entendimentos conflitantes, conforme a opinião particular de cada um.

Nesse sentido, analisemos a nova redação do § 2º do art. 10 do Decreto 4.449/2002:

§2º Após os prazos assinalados nos incisos de I a IV do caput, fica defeso ao oficial do registro de imóveis a prática dos seguintes atos registrares envolvendo as áreas rurais de que tratam aqueles incisos, até que seja feita a identificação do imóvel na forma prevista neste Decreto: (Redação dada pelo Decreto nº 5.570, de 2005)

I – desmembramento, parcelamento ou remembramento; (incluído pelo Decreto nº 5.570, de 2005)

II – transferência de área total; (incluído pelo Decreto nº 5.570, de 2005)

III – criação ou alteração da descrição do imóvel, resultante de qualquer procedimento judicial ou administrativo; (incluído pelo Decreto nº 5.570, de 2005)

Em que pese o fato de que o inciso I do § 2º do artigo supracitado seja plenamente satisfativo em suas disposições, não dando margem a qualquer tipo de dúvida, cumpre destacar que tal sorte não acompanha os demais incisos.

Os registradores, os quais estão sendo os primeiros a ter que decidir sobre tais disposições, estão dando uma interpretação, no meu entender benéfica, acerca disso.

Eles entendem que o proprietário rural só terá obrigatoriedade de georreferenciar seu imóvel e, ainda, que os registradores somente estarão impedidos de praticar os atos da certificação do INCRA, nas hipóteses de **transferência voluntária e decisões judiciais que versem sobre imóveis rurais**. É este o entendimento de Eduardo Agostinho Arruda Augusto, oficial de registro de imóveis, títulos e documentos e civil de pessoas jurídicas de Conchas – SP e diretor de assuntos agrários do IRIB.

- Boletim Eletrônico Irib – São Paulo, 13/05/2005 – n. 1.742 – A aplicabilidade da lei do georreferenciamento – Eduardo Agostinho Arruda Augusto

- Boletim Eletrônico Irib – São Paulo, 18/05/2006 – n. 1758 – Aspectos legais do georreferenciamento – Gervásio Alves de Oliveira Júnior

- Boletim Eletrônico Irib – São Paulo, 15/02/2006 – n. 2307 – Georreferenciamento e o procedimento de retificação extrajudicial. Limites de municípios no Estado de São Paulo – Lília Lúcia Pellegrini Venosa e Celso Marini

- PAIVA, João Pedro Lamana. O georreferenciamento: um paradigma para o desenvolvimento da propriedade rural. Disponível em www.lamanapaiva.com.br/novidade1.htm-31k. Acesso em 23 de maio de 2006.

C.F.B. BRAUM, A.P. MOREIRA. Rede municipal de pontos GPS para referência cadastral do Município de Santiago – RS. Disponível em www.urisantiago.br/nadri/artigos/REDE%20MUNICIPAL%20DE%20PONTOS%20GPS.pdf. Acesso em 20 de maio de 2006.

