Cuidados e direitos no geo-referenciamento

LUIZ AUGUSTO GERMANI

Com o objetivo de regularizar a escrituração de todos os imóveis rurais do País e de dar um fim às matrículas emitidas em duplicidade e às descrições de divisas pouco confiáveis, foi editada a Lei 10.267/2001, que exige que todos os imóveis rurais do Brasil passem a ser descritos de forma geo-referenciada em relação ao Sistema Geodésico Brasileiro, na respectiva Matrícula Imobiliária.

Deverá ser averbada na matrícula a localização do imóvel, descrita em coordenadas de vértices que definam seus limites em relação a um ponto geodésico externo ao imóvel, que também deverá ser demarcado publicamente; tudo aferido por GPS.

"No País, existem, aproximadamente, 4 milhões de imóveis rurais. Como fará o INCRA para, até 30/10/2005, aprovar tantos processos?"

O Decreto nº 4.449/2002 estabelece que os Cartórios de Registros de Imóveis são obrigados a comunicar ao INCRA qualquer modificação em matrícula de imóvel rural, e que, a partir de determinadas datas, tais alterações somente serão aceitas se, na matrícula, constar averbada a descrição geo-referenciada, referendada pelo INCRA.

Os Registros de Imóveis passaram a exigir o geo-referenciamento dos imóveis rurais em novembro de 2.003. Foi somente nessa data que o INCRA publicou as normas administrativas, tornando os prazos mais curtos para os agricultores elaborarem os procedimentos.

Após a descrição geodésica, que só terá valor quando for elaborada por profissional habilitado junto ao CREA e ao INCRA, caberá ao INCRA a certificação de que a poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe à nenhuma outra constante de seu cadastro e que o memorial atende às exigências técnicas. O proprietário, que optar pela alteração da matrícula, deverá apresentar os seguintes documentos: requerimento solicitando a certificação; Relatório Técnico; Matrícula ou transcrição do imóvel, em cópia autenticada; original da planta e memorial descritivo, em três vias, devidamente assinados pelo profissional que realizou os serviços; original da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART emitida pelo CREA da Região onde foi realizado o serviço; arquivo digital geo-referenciado em formatos estabelecidos pelo INCRA; arquivo digital contendo: 1) dados brutos (sem correção diferencial) das observações do GPS; 2) dados corrigidos das observações do GPS; 3) arquivos de campo gerados pela estação total, teodolito eletrônico ou distanciômetro; relatório resultante do processo de correção diferencial das observações por GPS; relatório de cálculo e ajustamento da poligonal de demarcação do imóvel, quando utilizada esta tecnologia; Planilhas de Cálculo com os dados do levantamento, quando for utilizado teodolito ótico mecânico; cadernetas de campo contendo os registros das observações de campo, quando for utilizado teodolito ótico mecânico; declaração dos confrontantes afirmando que os limites existentes foram respeitados. Tal documentação será recebida na Sala do Cidadão das Superintendências Regionais.

Datas-limite	Tamanho dos imóveis-ha
30.10.2003	Acima de 5.000
30.01.2004	1.000 a 5.000
30.10.2004	500 a 1.000
30.10.2005	Abaixo de 500

Sobrecarga burocrática

Para fazer a geo-descrição referenciada, o profissional terá uma boa sobrecarga burocrática. Após a análise da documentação, o Comitê Regional de Certificação do INCRA emitirá um documento denominado "Certificação". Na seqüência, uma via da planta, do memorial descritivo e demais peças técnicas deverão ser juntadas ao processo, ficando o mesmo sob a guarda da área de Cartografia do Instituto, para fins de consultas. As demais vias serão devolvidas ao proprietário da área, informando-o da obrigatoriedade de protocolá-las no Registro de Imóveis, no prazo de 30 dias, sem o qual a mesma perderá a validade. A partir deste protocolo, o proprietário poderá fazer as alterações, que necessitar e desejar, na matrícula de seu imóvel rural.

Assim, o proprietário rural, para preservar seu direito de alterar a matrícula imobiliária – por mudança de titularidade, parcelamento, desmembramento, retificação, reunião, ou por quaisquer outras averbações que se façam necessárias –, deverá ser criterioso na escolha do profissional para realizar o serviço.

A situação é complexa. No País, existem, aproximadamente, 4 milhões de imóveis rurais. Como fará o INCRA para, até 30/10/2005, aprovar tantos processos? Terá número suficiente de profissionais habilitados? Como eles cobrirão todas as regiões do País?

Tais "gargalos" administrativos não poderão atrasar nem impedir qualquer legítima alteração que um proprietário deseje, ou necessite, fazer na matrícula imobiliária de sua propriedade rural. O Judiciário deverá determinar que tais alterações sejam procedidas, mesmo sem finalizar o processo de geo-referenciamento da área. ■

LUIZ AUGUSTO GERMANI
é advogado.
E-mail: germani@germaninet.com.br