

Cadastro e Registro multifinalitário

Ellin Mosele

UFSC – Programa de Pós Graduação em Engenharia Civil
88036-510 Florianópolis SC
eng.ellinmosele@hotmail.com

Resumo: O crescimento urbano dos municípios brasileiros atualmente é acentuado e desordenado, o que acarreta um maior aumento na demanda em planejamento e gestão territorial, assim como um maior controle no ordenamento fundiário do país. Para se ter um maior controle desse crescimento deve-se ordenar e visualizar esse crescimento, para isso existem ferramentas excepcionais, como o Cadastro Territorial Multifinalitário e o Registro de Imóveis. O Cadastro Territorial Multifinalitário deve ser entendido como um sistema de registro da propriedade imobiliária, feito de forma geométrica e descritiva de uma porção da superfície terrestre, contendo as propriedades imobiliárias corretamente georreferenciadas, possibilitando o conhecimento detalhado sobre todos os aspectos levantados, fornecendo parâmetros para modelo de planejamento, levando-se em conta a estruturação e funcionalidade, tendo em vista a Gestão Ambiental de forma racional, legal e econômica ressalta ULKOWSKI (2008). Já o Registro de Imóveis é o cadastro da propriedade, de situação jurídica, que constitui os direitos reais sobre o imóvel. É no documento nomeado como Matrícula que contém todas as informações da propriedade imóvel. Com essa união implica em um cadastro completo de cada imóvel, tanto real como jurídico, contentando a população com a eficácia da prefeitura e do registro em relação a dúvidas sobre em seus imóveis, uma economia nos cofres públicos, rápidas atualizações e cadastros de novos imóveis, uma gestão mais ativa aos problemas de planejamento, além de outros benefícios não menos importantes.

Palavras Chave: Cadastro Territorial Multifinalitário, Registro de Imóveis.

Abstract: The urban growth of the Brazilian cities today is sharp and disorderly, resulting in a greater increase in demand in planning and land management, as well as greater control of land in land país. Para to have greater control of this growth must be ordered and view that growth, so that there is exceptional tools, such as the Territorial Multipurpose Cadastre and Registration Imóveis. O Multipurpose Cadastre Territorial must be understood as a system of registration of real estate, like geometry and descriptive of a portion of the land surface, containing the real property correctly georeferenced, allowing for detailed knowledge about all issues raised by providing parameters for planning model, taking into account the structure and function, in view of environmental management in a rational, legal and economic stresses ULKOWSKI (2008). But the Real Estate Registry is the register of ownership, legal status, which is the real rights on the property. It is named in the document as Matrícula containing all information of property ownership. With this union implies a complete register of each property, both real and legal, and contented population with the effectiveness of city government and the record in relation to queries regarding their properties in an economy in public coffers, rapid updates and registrations of new properties a more active management to planning problems, in addition to other benefits not less important.

Keywords: Territorial Multipurpose Cadastre, Registry of Property

1 Introdução

O crescimento urbano dos municípios brasileiros atualmente é acentuado e desordenado, o que acarreta um maior aumento na demanda em planejamento e gestão territorial, assim como um maior controle no ordenamento fundiário do país.

Para se ter um maior controle desse crescimento deve-se ordenar e visualizar esse crescimento, para isso existe ferramentas excepcionais, como o Cadastro Territorial Multifinalitário e o Registro de Imóveis.

É fundamental que o tanto o cadastro como o registro de imóveis atenda as necessidades da sociedade de natureza legal, física e administrativa que envolve a ocupação e a forma de domínio do território. Onde a necessidade legal ou jurídica consiste na garantia da propriedade. A necessidade fiscal consiste na cobrança de impostos sobre o uso do solo, e a necessidade administrativa refere-se as demais atividades relacionadas ao planejamento e gerenciamento territorial, empreendimentos e projetos de obras, avaliações de imóveis contratos de compra e venda e de indenização, determinação de indicadores sócio econômico, ações e políticas e territoriais em geral, nos ensina Artur C. Brandão e Abel V.dos S. Filho (2008).

Para se ter um entendimento mais adequado do assunto o Engenheiro Cartógrafo Fabio P. Ulkowski (2008) expressa Cadastro Territorial como uma ferramenta importantíssima e indispensável para tomadas de decisões, planejamentos estratégicos e gestão territorial, tanto urbana como rural. É importante ressaltar que deve se considerar tanto a administração pública, o setor privado e o sistema jurídico.

O Cadastro Territorial Multifinalitário deve ser entendido como um sistema de registro da propriedade imobiliária, feito de forma geométrica e descritiva de uma porção da superfície terrestre, contendo as propriedades imobiliárias corretamente georreferenciadas, possibilitando o conhecimento detalhado sobre todos os aspectos levantados, fornecendo parâmetros para modelo de planejamento, levando-se em conta a estruturação e funcionalidade, tendo em vista a Gestão Ambiental de forma racional, legal e econômica ressalta ULKOWSKI (2008).

Mas esta ferramenta não vem sendo utilizada com todas suas possibilidades, estando seu uso focado principalmente em arrecadações de impostos, visando o combate à sonegação dos mesmos, conclui ULKOWSKI (2008).

Já o Registro de Imóveis é o cadastro da propriedade, de situação jurídica, que constitui os direitos reais sobre o imóvel. É no documento nomeado como Matrícula que contem todas as informações da propriedade imóvel.

O Registro de Imóveis retrata em sua maioria das vezes com segurança, fé pública, a situação jurídica de cada imóvel. Além de estabelecer o direito de propriedade, contempla o histórico completo do imóvel, dando conhecimento a todos da titularidade e dos ônus que possam pesar sobre o mesmo.

A matrícula descreve individualmente cada imóvel, sua situação geográfica e sua perfeita descrição. Nela serão escritos os atos de registro e averbação, relatando todo o estado do imóvel.

Assim, todos os atos jurídicos relativos a imóveis devem ser anotados e trasladados para os livros do Registro e Registrados em Matrícula.

A perfeita conciliação entre as realidades do Cadastro Territorial Multifinalitário e o Registro de Imóveis não é apenas um ideal que todos os profissionais da área perseguem, mas, além disso, uma prova de qualidade das normas e da execução do sistema de registro.

Este trabalho tem por objetivo relatar a eficácia entre a junção dos Cadastros Territorial Multifinalitário elaborados pelas Prefeituras e os Registros de Imóveis exigidos por Lei e quais seus benefícios para com a população.

2 Cadastro Territorial Multifinalitário

2.1 Conceitos e Definições de Cadastro Territorial Multifinalitário

De uma forma desestruturada, o cadastro no Brasil já existia a mais de um século, pois nos primórdios da colonização brasileira já existia as medições das sesmarias e posteriormente as posses dos ocupantes ressalta LOCH (2007).

O nascimento do conceito de Cadastro Técnico Urbano de Múltipla Finalidade, que atualmente chamado de Cadastro Territorial Multifinalitário, surge da necessidade mundial de um sistema fundiário, destinado ao melhoramento das transferências de propriedade, fornecimento de bases para taxações, promoção de informações para o gerenciamento de recursos e planejamento Ambiental.

O Autor LOTH (2007) ainda descreve que a preocupação com os registros públicos da terra no Brasil começou somente em 1850 com a lei 601, conhecida atualmente por lei de terras, onde começou a discriminação de terras publicas das privadas.

O conceito de Cadastro apresenta diferentes conotações, provenientes da legislação de terras de cada nação como ensina REIS & BRANDÃO (2010). É difícil expressar o significado da palavra Cadastro, já que o termo do grego *Catastichon* significa lista, agenda, é o que mais se aproxima do atual conceito,

Para o autor JACOSKI et al(2006),o Cadastro Territorial significa um tipo de registro de terra que inclui diversas informações sobre o proprietário e a propriedade, hoje já se tem um significado mais amplo e diverso sobre o cadastro, visualizando-se então a sua importante função social, devido às diversas informações que ele pode conter, deixando de ter somente a função de taxação, podendo ser então considerado Multifinalitário.

Já para LOCH (2005) o Cadastro Territorial abrange desde tecnologias para medições do imóvel, mapeamento temático: fundiário, uso do solo, geologia, planialtimetria, solo, rede viária, rede elétrica; a legislação que rege a ocupação territorial e, finalmente, a economia que se pode extrair da terra.

CARNEIRO (2003) apresenta o Cadastro como um “registro público de valor, extensão, natureza e confrontações de bens de raiz de certa região com uma serie de extensões para o estabelecimento destes registros”. A autora ainda completa: “para se ter um cadastro completo tem que conter informações referentes a todas as parcelas territoriais, públicas e Privadas, Urbanas e Rurais”.

Ressaltando ainda que o Cadastro Territorial para ser Multifinalitário tem que compreender desde as medições, que representam toda a parte cartográfica, até a avaliação socioeconômica da população; a legislação, e a parte econômica, em que se deve considerar a forma mais racional de ocupação do espaço, desde a ocupação do solo de áreas rurais, o zoneamento urbano a situação legal do imóvel, aspectos ambientais entre outros múltiplos assuntos referentes a um planejamento adequado.

Segundo a Interpretação de CARNEIRO (2003) o Cadastro Técnico para ser Multifinalitário necessita conter quatro características especiais sendo:

“a) A utilização da parcela cadastral como unidade fundamental da organização espacial; b) A relação de uma série de registros territoriais (tais como direitos, valor e uso do solo) a essa parcela; c) o fato de ser mais completo possível como cobertura espacial; d) o fornecimento de um meio eficiente de acesso aos dados”(p.25).

A autora ainda ressalta que os principais componentes são: “uma rede de referencia espacial, um sistema de mapeamento Básico e um conjunto de arquivos relacionando vários tipos de informações a cada parcela”.

O Artigo 1º das Diretrizes Nacionais para o Cadastro Territorial Multifinalitário - CTM define Cadastro Técnico Multifinalitário como: *“o inventário territorial oficial e sistemático do município e esta baseado no levantamento dos limites de cada parcela que recebe uma identificação numérica inequívoca”.*

O Cadastro Territorial Multifinalitário Brasileiro é administrado em áreas urbanas por suas respectivas prefeituras, já as áreas rurais pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA). A

situação jurídica dos imóveis, sejam eles rurais ou urbanos, é de responsabilidade dos serviços registrais ou cartórios de registros de imóveis nos explica CARNEIRO (2001).

3 Registro de Imóveis

3.1 Definições e Conceitos de Registro de Imóveis

Historicamente o Registro de Imóveis surgiu em volta de 1850 com a necessidade de transmissão de bens, não por contrato e sim pela transmissão de posse, surgindo a Lei Orçamentária nº 317, que foi regulamentada pelo Decreto nº 482, de 1846, onde se criou o registro de Hipoteca, pois com a urgência de crédito com base na “Terra”, assim surgindo primeiro que a garantia de propriedade.

A definição de Registro de Imóveis é dada por MELO (2004) sendo:

“órgão auxiliador do Direito Civil destinado ao assentamento de títulos públicos e privados, outorgando-lhe oponibilidade a terceiros, com ampla publicidade e destinado ao controle, eficácia, segurança e autenticidade das relações jurídicas envolvendo imóveis, garantindo-lhes presunção relativa da prova da propriedade” (p.07).

O Registro de Imóveis pode ser conceituado com o cadastro de propriedade individual do imóvel e por ele se constitui se altera e se extingue os direitos reais sobre o imóvel. É o documento que contém todas as informações legais da propriedade imóvel, com fé pública e eficácia.

MELO (2004) ressalta que:

“O Registro de Imóveis [...], transformou-se em verdadeiro órgão controlador de seus aspectos formais, aplicando-se os princípios registrários sem, contudo, interferir na vontade das partes, garantindo a segurança jurídica, a confiabilidade do sistema e a ampla publicidade de seus atos” (p.11).

Sendo assim o Registro de Imóveis tem por finalidade, ainda, retratar, com segurança, a situação jurídica de cada imóvel. Além de estabelecer o direito de propriedade, arquiva o histórico completo do imóvel, dando conhecimento a todos da titularidade e dos ônus que possam pesar sobre o mesmo.

Assim, todos os atos jurídicos relativos a imóveis devem ser anotados e trasladados para os livros do Registro.

3.2 Princípios do Registro de Imóveis

Para se compreender melhor a funcionalidade do Registro de Imóveis é necessário ter uma compreensão básica de seus princípios, pois através deles podemos fixar sua importância jurídica. MELO (2004).

O Autor ainda nos ensina que os princípios que regem o sistema registral têm como prioridade dar ao cidadão absoluta segurança dos atos registrários, não podendo ser desprezados, sem ter a credibilidade dos registros e segurança do serviço. Sendo os princípios:

- ◆ Princípio da Unitariedade Matricial;
- ◆ Princípio da Continuidade;
- ◆ Princípio da Disponibilidade;
- ◆ Princípio da Instância ou Solicitação;
- ◆ Princípio da Prioridade;
- ◆ Princípio da Especialidade;
- ◆ Princípio da Publicidade;
- ◆ Princípio da Fé Pública;
- ◆ Princípio da Legalidade;
- ◆ Princípio da Cindibilidade;
- ◆ Princípio da Segurança Jurídica.

4 Integração do Cadastro Territorial Multifinalitário e o Registro de Imóveis

É fundamental que o tanto o cadastro como o registro de imóveis atenda as necessidades da sociedade de natureza legal, física e administrativa que envolve a ocupação e a forma de domínio do território. Onde a necessidade legal ou jurídica consiste na garantia da propriedade. A necessidade fiscal consiste na cobrança de impostos sobre o uso do solo, e a necessidade administrativa refere-se as demais atividades relacionadas ao planejamento e gerenciamento territorial, empreendimentos e projetos de obras, avaliações de imóveis, contratos de compra e venda e de indenização, determinação de indicadores sócio econômico, ações e políticas e territoriais em geral, nos ensina Artur C. Brandão e Abel V. dos S. Filho (2008).

O Brasil e a maioria dos países, de uma maneira geral, não há uma ligação entre o cadastro municipal (cadastro territorial), o registro de imóveis (jurídico) e a tributação sobre o uso do solo (imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana - IPTU), pois são normalmente gerenciados por diferentes instituições, ou até mesmo quando o cadastro tributário e o cadastro técnico são gerenciados pela mesma instituição não contam um suporte de sistema compatível entre os setores/secretarias.

Em geral o cadastro físico, que por definição das Diretrizes é chamado de cadastro territorial, não existe, ou é confundido com o cadastro para fins fiscais, e o registro legal é elaborado sem informações reais do cadastro físico enfatiza BRANDÃO & FILHO (2008).

O Cadastro Territorial Multifinalitário deve ser entendido como um sistema de registro da propriedade imobiliária, feito de forma geométrica e descritiva de uma porção da superfície terrestre, contendo as propriedades imobiliárias corretamente georeferenciadas, possibilitando o conhecimento detalhado sobre todos os aspectos levantados, fornecendo parâmetros para modelo de planejamento, levando-se em conta a estruturação e funcionalidade, tendo em vista a Gestão Ambiental de forma racional, legal e econômica, ULKOWSKI (2008).

CARNEIRO (2010) afirma que existência de um Cadastro sólido nos Municípios contribui fundamentalmente para:

- ◆ Aumento da eficiência dos serviços públicos;
- ◆ Aumento da transparência nos processos decisivos;
- ◆ Informação de base de outro tipo de dados e estruturas de informação;
- ◆ Permite o estabelecimento de políticas integradas de desenvolvimento, como planejamento, tributação, saúde, agricultura, controle ambiental entre outros

E o sistema cadastral multifinalitário tem como funções principais: a integração dos conteúdos cadastrais, a otimização dos processos de gestão, promover a interoperabilidade e multifinalidade, o aperfeiçoamento do registro territorial, o aumento da eficiência dos serviços prestados, o aumento da segurança dos dados, possuir um sistema dirigido ao cidadão, permitir o acesso de informações pelos proprietários, entre outros, CARNEIRO (2010).

E o Registro de Imóveis tem por finalidade, retratar, com segurança, a situação jurídica de cada imóvel. Além de estabelecer o direito de propriedade, arquiva o histórico completo do imóvel, dando conhecimento a todos da titularidade e dos ônus que possam pesar sobre o mesmo.

Para que um registro de imóveis seja Multifinalitário ele tem que conter o detalhamento completo do Imóvel.

Unindo o Registro de Imóveis com o Cadastro Territorial Multifinalitário e tornando o Registro de Imóveis Multifinalitário, ter-se-á um cadastro completo de cada imóvel possibilitando a prefeitura uma atualização mais eficaz de cada imóvel, um aperfeiçoamento na gestão administrativa e fiscal, minimização de tempo de mão de obra e burocracias.

5 Conclusão

Sendo um assunto de amplas dificuldades e com poucas pesquisas realmente aprofundadas, podemos dizer que é realmente possível a junção entre os cadastros.

Sabemos também que existem vários motivos para que não ocorra essa união, sendo de caráter político, econômico e social, mesmo assim essa união implica em um cadastro completo de cada imóvel, tanto real como jurídico, contentando a população com a eficácia da prefeitura e do registro em relação a dúvidas sobre em seus imóveis, uma economia nos cofres públicos, rápidas atualizações e cadastros de novos imóveis, uma gestão mais ativa aos problemas de planejamento, além de outros benefícios não menos importantes.

Para que essa união tão benéfica a população ocorra tem de ser de interesse de nossos governantes, pois com leis e decretos poderemos ter maior chance de se ter um cadastro Territorial Multifinalitário e Registro Multifinalitário de acordo com as necessidades de cada município.

6 Referencias

_____. *Registro de Imóveis*. Disponível em: <www.classificadoscarioca.com.br/2010/06/registro-de-imoveis/> – Acesso em 30/06/2010.

_____. *Diretrizes Nacionais para o Cadastro Territorial Multifinalitário - CTM*. Ministério das Cidades – Programa de Nacional de Capacitação das Cidades. Disponível em: <<http://www.topografia.ufsc.br/Diretrizes%20do%20Cadastro.pdf>> Acesso em: 01/06/2010.

BRANDÃO Artur C. & FILHO Abel V. de S. *Sistema de Cadastro Territorial Georreferenciado em Áreas Urbanas*. Revista VeraCidade, nº 3, maio 2008.

CARNEIRO, Andrea F. T.. *Cadastro e Registro de Imóveis em Áreas Rurais e Urbanas: A Lei 10.267/2001 e experiências nos Municípios de São Paulo e Santo André*. Revista Brasileira de Cartografia, nº 53, p. 73-81, dezembro 2001.

CARNEIRO, Andrea F. T.. *Cadastro e Registro de Imóveis em Áreas Rurais e Urbanas: A Lei 10.267/2001 Decreto 4.449/2002 e Atos Normativos do INCRA*. Editora IRIB, Porto Alegre, p.271 2003.

CARNEIRO, Andrea F. T.. *Cartografia cadastral e o caráter multifinalitário do CTM*. Seminário Regional Nordeste “Diretrizes Nacionais para o cadastro Territorial multifinalitário”, Natal, abril 2010.

JACOSKI Claudio A.; FRITSCH Luciana Y. e MÉDICO Lucimery D. *Projeto de Cadastro Técnico Multifinalitário para aplicação no Projeto SIG Chapecó*. Anais Congresso Brasileiro de Cadastro Técnico Multifinalitário, Florianópolis, Outubro 2006.

LOCH, Carlos. *Cadastro A Realidade do Cadastro Técnico Multifinalitário no Brasil*. Anais: XIII Simpósio Brasileiro de Sensoriamento Remoto, Florianópolis, p. 1281-1288, Abril 2007.

LOCH, Carlos. *Cadastro Técnico Multifinalitário: Instrumento de Política Fiscal e Urbana*. Livro Curso Cadastro Multifinalitário como Instrumento de Política Fiscal e Urbana, Ministério da Cidade, Rio de Janeiro, p.75, 2005.

MELO, Marcelo A. S. de. *Breves anotações sobre o Registro de Imóveis*. Disponível em: <<http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=5669>> - Acesso em 01/07/2010.

ULKOWSKI, Fábio P. *Cadastro Técnico Multifinalitário*. Disponível em: <www.concidades.pr.gov.br/.../CADASTRO_TECNICO_MULTIFINALITARIO_final.ppt> - Acesso em 30/06/2010.

REIS, Ernesto S. D. & BRANDÃO Artur C.. *Cadastro Territorial como Instrumento de Sustentabilidade*. Anais: XXIV Congresso Brasileiro de Cartografia, Aracaju, p. 992-998, Maio 2010.