

Historia, Evolução e Atualidade do Cadastro no Estado de Santa Fe, Argentina

Topo-Cart. Mario Gardiol¹
Ing. Carlos J. Tonini²

Centro de Estudos Cartográficos e Fotointerpretação (CECYF)
Faculdade de Engenharia e Ciências Hídricas (FICH-UNL)
Pasaje Suarez 2631
3000 Santa Fe - Argentina

¹ mgardiol@usa.net
² cjtonini@fich.unl.edu.ar

Conteúdo

1. Introdução
2. O Sistema Cadastral na Argentina
3. O Cadastro na Estado de Santa Fe
4. A Estruturação do Cadastro no Estado de Santa Fe
5. A Atualidade do Cadastro no Estado de Santa Fe
5. Conclusão
6. Bibliografia

Resumo : Desde a fundação da primeira cidade em 1573, no estado de Santa Fe, foram tidas em conta regulamentações cadastrais que haviam sido trazidas da Espanha para a nova colonização. Essas regulamentações estabeleciam, por exemplo, o tamanho das quadras, das parcelas, a sua materialização e era entregue um comprovante legal ao proprietário. Ao passar o tempo essa situação original se foi modificando, até que nos anos 1850 a 1860, e devido ao ingresso de imigrantes para trabalhar a terra e a maior quantidade de vendas e subdivisões de terras obrigando o governo a gerar um setor específico para o cadastro. Desde aquela época até a atualidade, este setor teve diferentes modificações, sendo que atualmente tem um sistema de informação territorial (SIT) computadorizado que é empregado pelo próprio organismo em seus trabalhos e a base cadastral também é utilizada por outros organismos governamentais e privados. Este trabalho tem como objetivo desenvolver as diferentes ações e determinações que o governo aplica para chegar ao cadastro que o próprio estado possui atualmente.

Palavras chave : historia, evolução do cadastro, sistema de informação territorial

1. Introdução

No presente trabalho se apresentam as características do sistema cadastral da província (ou estado) de Santa Fe, na Argentina, começando desde suas origens, às diferentes estruturações sofridas durante sua evolução e a atualidade do mesmo.

O estado tem uma superfície de 142.000 km² e uma população de 3.500.000 habitantes e sua capital, Santa Fe, encontra-se localizada em uma das rodovias do mercosul, sendo passo obrigatório para o intercâmbio entre Brasil e Chile.

A província de Santa Fe, a nível nacional, é uma das províncias que tem maior importância nas atividades econômicas, depois de Buenos Aires e antes de Córdoba. A região sul da província pertence à definida região pampeana úmida a qual representa os melhores solos agrícolas da República e tem a maior área leiteira na região centro-oeste compartilhando com alguns dos departamentos do leste de Córdoba.

2. O Sistema Cadastral na Argentina

O sistema cadastral argentino tem estabelecido uma serie de parâmetros a nível nacional, coincidentes com os princípios do cadastro napoleônico, e tem uma organização de características federais. Ou seja que cada estado é independente na organização, execução, estruturação, implementação e atualização do cadastro.

Na figura 1, se pode observar a localização da província de Santa Fe com respeito a suas províncias vizinhas e no território nacional.

3. O Cadastro na Estado de Santa Fe

A fundação de Santa Fe forma parte de uma etapa da conquista do Rio da Prata, onde seria como um ponto de comunicações com a saída ao Rio da Prata e com Tucumán (Argentina) e o Peru.

Ao fundar Santa Fe em 1573, a ribeira do arroio dos Quiloazas (agora San Javier), Juan de Garay cumpriu as "Instruções" das reais cédulas do 16 e 23 de maio de 1571, onde se disse que: "se escolherão sitios e lugares para povoador tendo respeito que as terras sejam sanas e férteis e abundantes de água e tenham bom pastos para o animal bovino".

Garay respeito à tradição que disponham que a praça das cidades junto à ribeira deviam localizar-se a uma quadra da margem do rio ou arroio. Outras disposições determinavam a traça da povoado, tamanho da praça principal, largura das ruas, determinação das frações para o cabildo (casa de governo), casa de conselho, aduana, templos, hospitais e demais dependências públicas.

Por tanto, começou pela desflorestação do terreno para continuar com a demarcação das quadras, as quais tinham como lado 140 varas, situadas 11 delas frente ao braço do rio Paraná e 6 no fundo separadas por ruas de 10 varas. Todas as quadras tramadas eram quadradas e iguais, e foram divididas em quatro partes, onde cada uma delas constituiu um solar completo.

Imediatamente depois da zona urbana se determinavam as "peonias", equivalente a nossas quintas; logo as "cavalarias", assimilável às pequenas chácaras, dedicadas ao cultivo de cereais e finalmente as "sorte de fazendas" ou campos de pastagem.

Executado o plano com as divisões projetadas se devia traçar a planta do lugar repartindo pelas suas praças, ruas e solares "a cordel e regra" começando da praça maior. Logo devia distribuir-se por sorteio a cada povoador um lote ou solar e uma de cada quinta, chácara e fazenda, respectivamente, cujo resultado se escreveu numa ata no livro do Cabildo. Todos os solares e frações de campo deviam ser entregues com mensura (desenho legal das medições da propriedade) e delimitação.

Também outras disposições exigiam a plantação de árvores nas linhas divisórias das propriedades para remarcar os deslindes e facilitar o acesso aos depósitos naturais de águas.

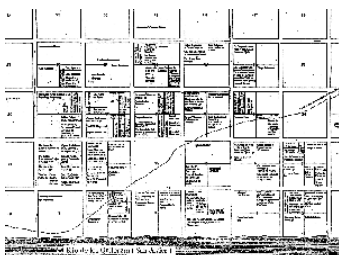


Fig. 2 : Divisões das quadras de Santa Fe em 1573-1600.
- para ampliar clicar na imagem -

Tanto na época da fundação como no período imediato, as leis e ordenanças foram cumpridas ao pé da letra e com exemplar honestidade, tendo um cadastro territorial perfeito, tanto físico como jurídico.

Ao passar o tempo em alguns casos se respeitou as leis e os requisitos de ordem formal no entanto em outros casos se comprovam violações e erros descomunais, tanto de parte de algum governante, como pela ação dos povoadores e dos agrimensores.

O cadastro iniciado em 1573 por Garay, com bases boas e sólidas, se havia desorganizado com o deslocamento do povo de Santa Fe em 1660 (onde fica atualmente). Os trabalhos cadastrais executados posteriormente nesta nova capital era circunscrito ao próprio povo e aos terrenos de pastagem imediatos; e no resto do estado a situação era que existiam poucas propriedades mensuradas e a maior parte dos títulos eram confusos ou afetados de nulidade, o que em vez de originar um saneamento, introduziu novos fatores de confusão e erros que ainda eram agravados pelo emprego de distintos tipos de varas.

Como detalhe, é curioso observar no plano cadastral reconstruído (correspondente já à época do deslocamento), a existência de uma tendência de dividir os solares com a frente às ruas que tem direção norte-sul. O fator que determinava essa preferência possível haja sido que a linha de frente da construção fora paralela ao lado maior das vivendas, orientadas quase sem exceção em norte-sul, para abrir os corredores ao leste e oeste e oferecer uma maior resistência aos ventos dominantes da região.

4. A Estruturação do Cadastro no Estado de Santa Fe

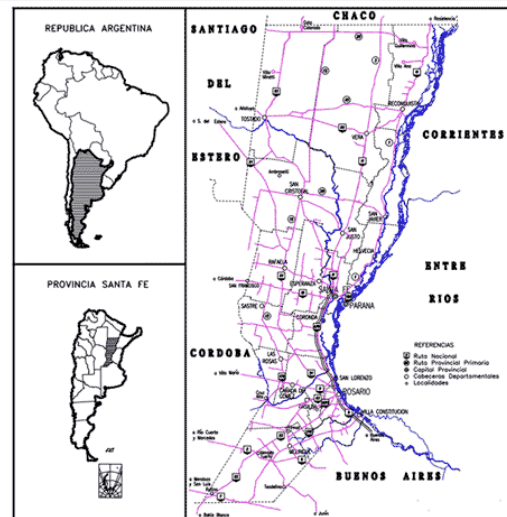


Fig. 1 : Localização da província de Santa Fe.

Devido à desordem nos registros e saneamentos de títulos da propriedade privada, à escassez de profissionais competentes, a falta de um adequado controle de suas operações e o consequente desconhecimento ou não seguridade sobre a localização das terras fiscais, obrigou o governo a gerar algumas medidas que melhoraram esta situação. As mesmas não deram resultados, não obstante, que a venda das terras constituía naquela época praticamente o único recurso para as finanças públicas.

Sem embargo, o estado devia apressar-se a pôr em ordem o inventário das terras fiscais e privadas, determinando com precisão seus limites, já que ao iniciar as chegadas dos grupos imigrantes exigiria-se uma demanda de terras. Portanto era indispensável a existência de um organismo que tivesse a missão específica e os elementos necessários para realizar o cadastro territorial.

Então, pelo decreto de data 15 de maio de 1863, se declara instalada a oficina de Topografia e Estatística tendo como funções:

1. Censo geral do estado;
2. Todo o relativo aos limites e distribuição da terra tanto pública e privada;
3. Delimitação dos povos e seus planos, assim como os das ruas e caminhos;
4. Examinar todos os agrimensores que quiserem exercer no estado.

Posteriormente, se foram propondo uma série de medidas legais e regulamentarias, como:

1. Lei 30 do junho de 1863, ordenando o registro de títulos no Departamento Topográfico;
2. Decreto do 22 de julho, instruções para o exercício da agrimensura;
3. Decreto do 29 de julho, mandando levantar o censo geral do estado;
4. Decreto do 17 de fevereiro de 1864, estabelecia que nenhum escriba pode entregar escrituras de transferência de domínio ou de hipoteca sem a constância de seu registro no Departamento Topográfico;
5. Lei do 17 de outubro de 1865, dispõe que todo assunto judicial de mensura, deslinde, etc. resolvido deve ser informado previamente ao Departamento Topográfico;
6. Lei do 5 de julho de 1866, dispõe que todas as mensuras se ajustem ao metro como unidade de comprimento.

Outro artigo do decreto, estabelecia que todas as oficinas do estado ficavam obrigadas a subministrar à de nova criação e baixo inventario, os planos, documentos e quanto fora conveniente para o melhor e mais acertado desempenho de suas funções.

Nessa época se aprovou o Código Rural, que em seu título primeiro legislava sobre o deslinde e delimitação da propriedade rural, obrigando a todo proprietário que quisesa vender ou cercar seu campo a praticar aquelas operações, e exigia aos agrimensores a apresentar ao Departamento Topográfico: um extrato fiel dos títulos, cópias das citações dos lindeiros, ata da mensura e duplicado do plano. No título segundo, se regulamenta a construção de alambrados e limites de parcelas.

Aproximadamente em 1900, se gera o registro dos imóveis. Em 1912, o governo do estado celebra um convênio com o Instituto Geográfico Militar para a triangulação de seu território, que inclui os levantamentos regulares a prancheta e que foram de positivo beneficio para aperfeiçoar e controlar os planos cadastrais departamentais.

Em 1926 se sanciona a lei N° 2.080 que permitiu ativar a execução do cadastro. Com a lei N° 2.996 de 1948, se gera a Dirección Geral do Cadastro, dando um novo impulso ao mesmo já que ela tinha como principal função à vinculação da parcela com o título, normalização de planos e rol do profissional e valorização das terras.

Em 1968, por meio da lei provincial 6435, é criado o Registro da Propriedade, dependendo do Ministério do Governo. Também no ano 1968, é criada a lei nacional 17.801 que incorpora o Registro da Propriedade ao Código Civil, passando a ter jurisdição ao mesmo o poder judicial.

O registro tem como função: incorporar o domínio da propriedade, hipotecar, tomar medidas cautelares, realizar embargos e inibições, e determinar bens de família.

Posteriormente, o Registro da Propriedade, passou a depender do Ministério de Fazenda no ano 1976 e no ano 1981, voltou a depender do Ministério do Governo. Tem atualmente cinco (5) circunscrições a nível provincial.

Em 1992, com a lei 10.291, se gera o Serviço de Cadastro e Informação Territorial (SCIT), tendo como finalidade:

1. Estudar, projetar, dirigir, executar e supervisar relevamentos territoriais, imobiliários e/ou de parcelas com fins cadastrais e avaliatórios totais e atender a todo o relacionado com o cadastro do estado em seus aspectos físicos, econômicos e jurídicos;
2. Realizar em forma sistemática e regular os trabalhos cartográficos do território provincial e elaborar políticas sobre ordenamento territorial, exercendo poder de policia cadastral e cartográfico dentro do marco legal correspondente;
3. Proceder a atualização cadastral cartográfica periódica com incorporação total de melhoras edílicas e revalorização das existentes atualizando também os dados jurídicos e agroeconômicos;
4. Adotar todas as medidas necessárias para estabelecer um sistema integrado de informação territorial com base de parcelas e fins múltiplos;
5. Assistir a organismos provinciais, municipais e comunais e a terceiros com informação pública processada em seu banco de dados, em conformidade à regulamentação que dite o Poder Executivo.



Fig. 3 : Parte do plano de mensuras (1872).
- para ampliar clicar na imagem -

5. A Atualidade do Cadastro no Estado de Santa Fe

Atualmente, o Serviço de Cadastro e Informação Territorial (SCIT) depende do Ministério da Fazenda e Finanças e o Registro de Imóveis do Ministério de Governo.

O SCIT se encontra organizado da seguinte forma:

1. Dirección de Coordenação;
2. Dirección Topocartográfica (com um departamento Topográfico, Cartográfico e Fotogramétrico);
3. Dirección de Avaliação;
4. Dirección Jurídica;
5. Dirección Recursos Humanos.

Em 1994, se começa a fazer a atualização cadastral do estado de Santa Fe, para isso se fez uma licitação total do estado, sendo financiado pelo FMI (Fundo Monetário Internacional).

Foi estabelecido o critério de fazer uma atualização nas áreas urbanas por meio de fotografias aéreas nos povos que tinham mais de 1.000 parcelas, nos povos menores seria feito em forma manual e com imagens de satélites geo-referenciando as cartas geométricas (existentes em escalas 1:20.000 e 1:50.000) que contém as parcelas rurais.

A empresa adjudicada deveria fazer o seguinte:

1. Recopilação de antecedentes, em distintos organismos provinciais (elétrica, hidrológica, etc.);
2. Captura remota da informação;
3. Fotografias aéreas (vão 1:5.000, com uma restituição em 1:500 em área urbana e 1:2.500 em área suburbana);

4. Imagens Spot pancromática (com um tamanho de pixel de 10 m);
5. Apoio geodésico com GPS;
6. Partindo de um ponto da Rede POSGAR no Instituto Geográfico Militar (IGM) em Buenos Aires, colocar um ponto na cidade de Santa Fe e Rosário;
7. Relacionar 6 pontos da rede geodésica do IGM distribuído no estado;
8. Colocar um ponto em cada cidade a voar;
9. Restituição preliminar (quadra, parcela e superfície edificada);
10. Publicidade;
11. Censo imobiliário (qualidade interna da edificação);
12. Restituição final com a incorporação das melhoras não declaradas;
13. Avaliação da área e da parcela;
14. Equipamento informático (sistemas, softwares, bases de dados).

Além disso, com as imagens de satélite e as fotografias aéreas do ano 1972, 1973, 1974 e 1980 (em escala 1:20.000) o Instituto Nacional de Tecnologia Agropecuária (INTA) confeccionou mapas de qualidade de solo em escala 1:50.000.

Toda essa informação, se gerencia com o software Genasys, o qual permitem ter informações técnicas e específicas sobre as diferentes parcelas que integram o território do estado. Ao produzir-se novas modificações na informação, primeiramente é analisada e controlada a sua qualidade e posteriormente ingressada ao sistema de informação.

Esta informação, pode ser ingressada por outros organismos públicos por meio de convênios, como: Instituto Nacional de Tecnologia Agropecuária, Ministério de Agricultura, Gado, Indústria e Comércio, Departamento Provincial de Obras Hidráulicas, Direção Provincial de Rodovias, Instituto Provincial de Estatísticas e Censo, entre outras. Em ditos convênios, é especificado que cada organismo se responsabiliza pela atualização da informação relacionada ao mesmo.

A informação também pode ser acessada pelo público geral, podendo obter: cartografia topográfica e carta imagem na escala 1:50.000, cartografias das fazendas com a qualidade do solo, cópias dos planos das quadras, cópias em formato papel das imagens e fotografias aéreas.

Pretende-se declarar a informação cadastral "de interés público", o que permitiria ao usuário chegar a obter essa informação técnica, por exemplo: conhecer a qualidade e potencialidade dos solos de uma fazenda, a um custo mínimo de um carimbo.

6. Conclusão

Desde sua origem até a atualidade, o cadastro foi evoluindo segundo as diversas situações sofridas nas diferentes épocas, sem embargo mantendo como idéia principal que toda propriedade deve estar registrada e materializada, o que garante o direito ao proprietário.

Tendo atualmente um sistema de informação territorial (SIT) computarizado, o qual permite um gerenciamento da informação, interconexão com outras áreas do governo e instituições privadas, é dado lugar a uma base ideal para o planejamento das ações do governo.

Além disso, a incrementação da produção cartográfica provincial (básica, temática e cartas imagens) e a cobertura total da provincia na escala 1:50.000; que antes do ano 1992 não era possível.

Sem embargo, a permanência dessa potencialidade será possível, se o mesmo governo mantém atualizada dita informação.

7. Bibliografía

BELAGA, J *Organismos catastrales: aporte a la seguridad jurídica de la constitución de derechos reales sobre inmuebles – Argentina*. In: Primeras Jornadas Catastrales del Mercosur en Argentina, Santa Fe, Argentina, 1999.

CALVO, L. *Santa Fe la Vieja. 1573-1660*. Santa Fe, Argentina, 1990.

NICOLI, V. *El Departamento Topográfico de la provincia de Santa Fe en su primer centenario*. Santa Fe, Argentina: Revista de la Junta Provincial de Estudios Históricos de Santa Fe, Tomo 29, pág. 15-32, 1963.

NICOLI, V. *El catastro durante el periodo colonial*. In: XXXVII Congreso Internacional de Americanistas. Mar del Plata, Argentina, 1966.

PROVINCIA DE SANTA FE *Ley Nº 10.921/92 – Creación del Servicio de Catastro e Información Territorial de la provincia de Santa Fe*. Santa Fe, Argentina: Ministerio de hacienda y finanzas, Dirección de relaciones laborales, capacitación y desarrollo, 1995.

PROVINCIA DE SANTA FE *Actualización y reevaluación catastral transformación en un sistema de información territorial*. In: Primeras Jornadas Catastrales del Mercosur en Argentina. Santa Fe, Argentina, 1999.

Historia, Evolução e Atualidade do Cadastro no Estado de Santa Fe, Argentina

Mario Gardiol - Carlos J. Tonini

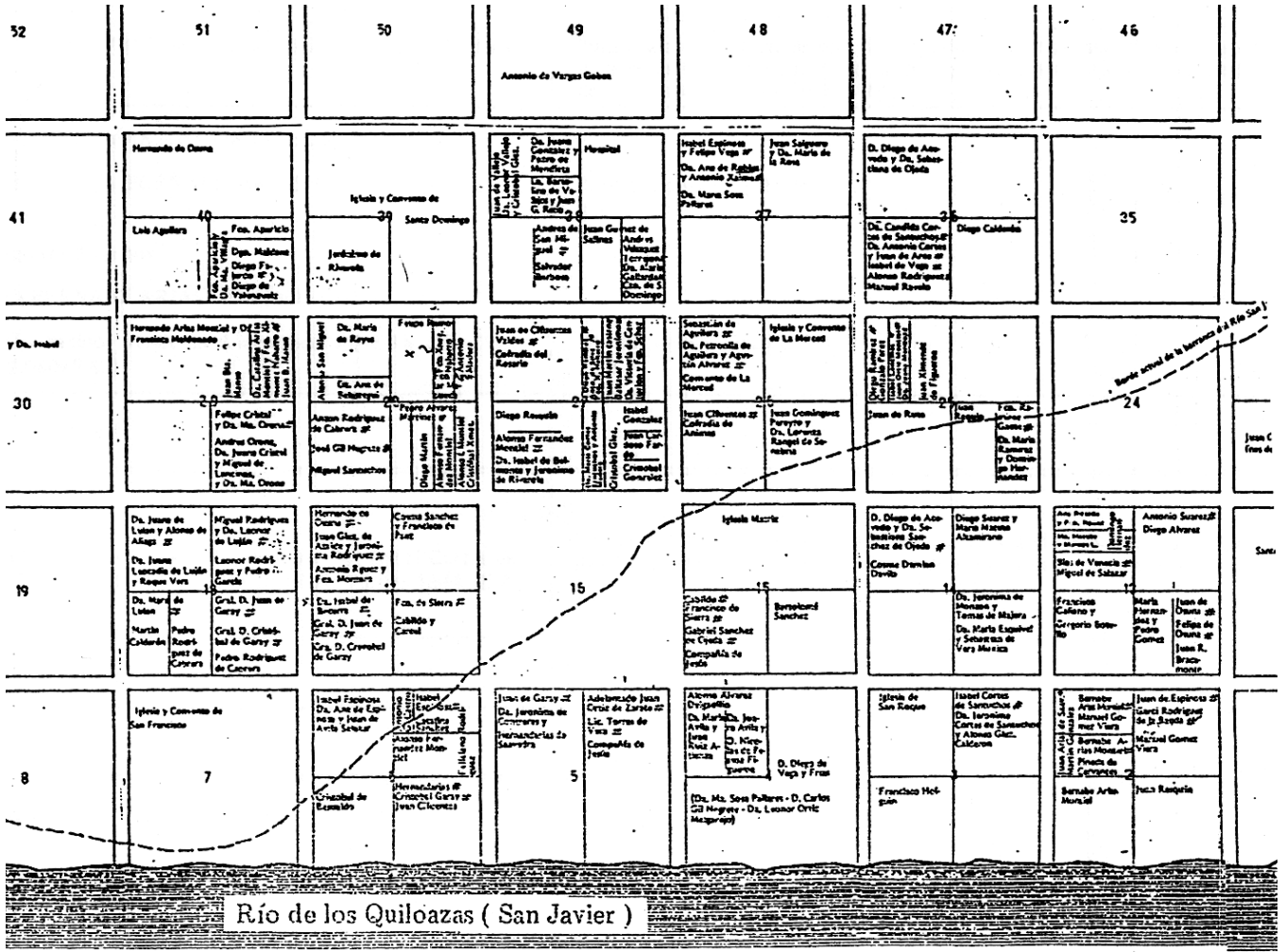


Fig. 2 - Divisões das quadras de Santa Fe em 1573-1600.

Historia, Evolução e Atualidade do Cadastro no Estado de Santa Fe, Argentina

Mario Gardiol - Carlos J. Tonini



Fig. 3 : Parte do plano de mensuras (1872).