



Terras Públicas: Gestão e Responsabilidade do Patrimônio

**IV Seminário Internacional de Governança de
Terras e Desenvolvimento Econômico:
Regularização Simplificada.**

Junho/2018

Tudo que não é Privado é Público

1. Terras particulares: são as terras pertencentes às pessoas físicas e jurídicas, que se encontram sob seus domínio.
2. Terras públicas: imóveis sobre os quais o Estado exerce domínio.

Destinação de Bens Públicos:

- Os **bens de uso comum do povo ou de Domínio Público** são os bens que se destinam à utilização geral pela coletividade (como por exemplo, praias, ruas e estradas).
- Os **bens de uso especial ou do Patrimônio Administrativo Indisponível** são aqueles bens que destinam-se à execução dos serviços administrativos e serviços públicos em geral (como por exemplo, um prédio onde esteja instalado um hospital público ou uma escola pública).
- Os **bens dominicais ou do Patrimônio Disponível** são aqueles que, apesar de constituírem o patrimônio público, não possuem uma destinação pública determinada ou um fim administrativo específico (por exemplo, prédios públicos desativados).

GEORREFERENCIAMENTO:

A averbação da Certificação do Georreferenciamento, emitida pelo INCRA, à margem das respectivas matrículas é um processo essencial à resolução de boa parte dos problemas fundiários brasileiros, pois traz maior segurança jurídica aos proprietários dos imóveis, proporcionando também a melhoria no Registro Imobiliário, maior precisão nos cadastros imobiliários e nas informações geradas para aplicação de Políticas Públicas voltadas a Gestão das Terras.

Dificuldades encontradas na Regularização Fundiária quando somos confrontantes de Terras Públicas:

DECLARAÇÕES DE RECONHECIMENTO DE LIMITES :

SPU/DNIT – Estradas Federais, Ferrovias Federais, Área de Marinha/Rio Navegáveis (vários locais faltam ainda a definição da linha de preamar)

FUNAI

INCRA – Ex. PA – Projetos de Assentamentos (Havendo sobreposição com um PA, não há uma previsão de tempo ou um procedimento claro para atendimento do fato, e)

ICMBIO (Parques Ambientais) deslocamento

ÓRGÃOS ESTADUAIS – Estradas Estaduais, Parques Estaduais (deslocamento do polígono, devido as diferenças de precisão das medições)

MUNICÍPIO– Estradas Municipais, Parques Municipais (deslocamento do polígono, devido as diferenças de precisão das medições)

CAR – Exigência do CAR Nacional para os casos de desmembramento ou remembramento, sendo que temos muitas vezes apenas a Inscrição no Cadastro Ambiental Rural-CAR

Dificuldades encontradas na Regularização Fundiária na falta do cadastro ou sua atualização:

2. CADASTROS:

INCRA = SNCR = CCIR

O Sistema Nacional de Cadastro Rural trouxe sinceramente avanços para o Cadastro no Brasil, e a cada momento se aprimora mais, porém ainda faltam melhorias para que seja possível o cadastro de 100% dos imóveis.

Exemplos:

1) Imóveis em condomínio, onde não é possível localizar os condôminos, pois não residem no imóvel ou possuem endereço desconhecido, ou ainda os condôminos se negam a repassar as informações, bem como cópia de documento pessoal. *Questão hoje impeditiva de Cadastro no SNCR*

2) CCIR sem menção do matrícula: No caso de imóvel declarado como “Posse a Justo Título”, há situações em que os Cartórios exigem que se apresente evidências para comprovar que aquele imóvel consta do CCIR apresentado, pois a matrícula dele não consta no CCIR atual... *Fato que pode dificultar a transferência da titularidade perante as Serventias cartoriais*

Dificuldades encontradas na Regularização Fundiária na falta do cadastro ou sua atualização:

CADASTROS:

ITR x CCIR

Conceitos diferentes na aceitação de documentos comprobatórios de Posse ou propriedade.

Dificuldade na vinculação do imóvel conforme exigida a IN 1581/2015

NIRF - CNIR

Imóvel com **500ha**, sendo:

1. Matrícula com 200ha
2. Escritura pública de compra e venda sem registro no RGI com 100ha
3. Declaração de posse simples com 100ha
4. Contrato de promessa particular com 100ha

SNCR - CCIR

Imóvel com **500ha**, sendo:

1. Matrícula com 200ha “área registrada”
2. Escritura pública de compra e venda sem registro no RGI com 100ha “área sob posse a justo título”
3. Declaração de posse simples com 100ha “área sob posse por simples ocupação”
4. Contrato de promessa particular com 100ha “Não pode ser cadastrado no SNCR, pois é entendido que promessa não se transfere o domínio ainda”

Dificuldades encontradas na Regularização Fundiária:

Fato que pode dificultar a transferência da titularidade perante negociações com os próprios Órgãos Públicos. Ex. INCRA/BA exige o destaque publico para aquisição de imóveis.

LEIS DE TERRAS ESTADUAIS – DOMINIO PRIVADO

Legislações Estaduais (Leis de Terras) que necessitam de emendas para promoção da Segurança Jurídica em propriedade particulares sem a comprovação do Destaque Publico.

Exemplos:

- 1) Há imóveis que o particular é detentor da posse e da propriedade há mais de 20 anos, onde é possível comprovar a função social imóvel, porem em algum momento da sua cadeia dominial houve uma ruptura sem explicação, não sendo possível chegar ao destaque publico.
- 2) Há outras situações onde o particular possui imóvel com cadeia dominial com mais de 50 anos e menciona que o imóvel foi destacado do Poder Publico, porem a cópia do Título aquisitivo emitida pelo ESTADO não foi encontrada...



Obrigada!

Angelita Brunoro
Consultora Gestão Fundiária
Fibria Celulose SA