



Eduardo Augusto
geo.irib@gmail.com

<http://eduardoaugusto-irib.blogspot.com>



DNIT

**I SEMINÁRIO NACIONAL DE
DESAPROPRIAÇÃO E REASSENTAMENTO**



REGISTRO DE IMÓVEIS

Regularização Fundiária, Reassentamento e Desapropriação



Eduardo Augusto

geo.irib@gmail.com

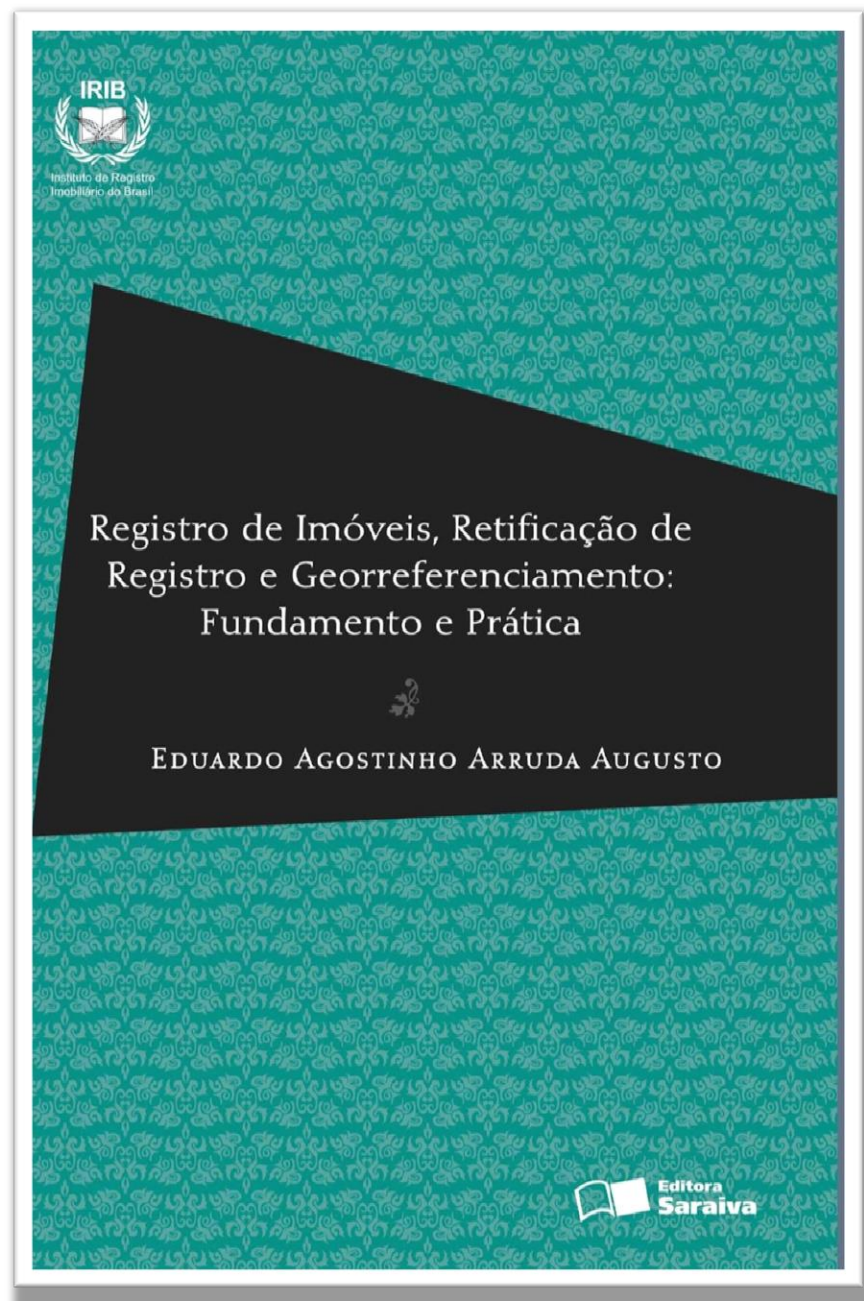
<http://eduardoaugusto-irib.blogspot.com>

O tema aqui tratado está
em meu livro

***Registro de Imóveis,
Retificação de Registro e
Georreferenciamento:
Fundamento e Prática***

E muita coisa em meu blog:

eduardoagusto-irib.blogspot.com



Nosso Diálogo de 20 Minutos

- ✓ **Regularização Fundiária**
- ✓ **Reassentamento**
- ✓ **Desapropriação**
- ✓ **Titulação em Nome do Estado**
- ✓ **Casos Práticos**

Regularização Fundiária

✓ Retificação de Registro ou Regularização?

Diferença Básica:

- ❖ **Retificação de Registro:** descompasso entre o dado registrado e a realidade jurídica
- ❖ **Regularização Fundiária:** descompasso entre a realidade jurídica e a realidade fática

✓ Situação comum:

- ❖ descompasso total entre o dado registrado, a realidade jurídica e a realidade fática

Reassentamento e Expropriação

Aplica-se a Regularização Fundiária para:

- ❖ solucionar a questão dos expropriados?
- ❖ e a questão dos invasores da faixa de domínio?

Não! trata-se de Reassentamento!



Reassentamento e Expropriação

✓ Formalização da Desapropriação

- ❖ possuidores sem título: como fazer?

- ❖ o registro em nome do Estado é essencial?

 - ✓ para fins de aquisição do direito de propriedade, não.

 - ✓ mas, para evitar falhas, fraudes e descontrole fundiário, sim!

- ❖ **Perda de controle dos imóveis públicos; Ex.:**

 - ✓ desapropriações que não resultam na imediata posse estatal
(obras não começadas ou paralisadas por longo período)

 - ✓ trechos desativados de ferrovias e estradas (realinhamento)
(quem tem o controle disso?)

Caso 1: Estação Ferroviária

- ✓ antiga estação vendida a particular em 1930
- ✓ matrícula 5430: 3 ha
- ✓ projeto de retificação: 6 ha (o dobro)
- ✓ justificativa do autor:

Erro da antiga descrição (da década de 30) apenas no tocante à dimensão do imóvel, mas a descrição do perímetro comprova a realidade.

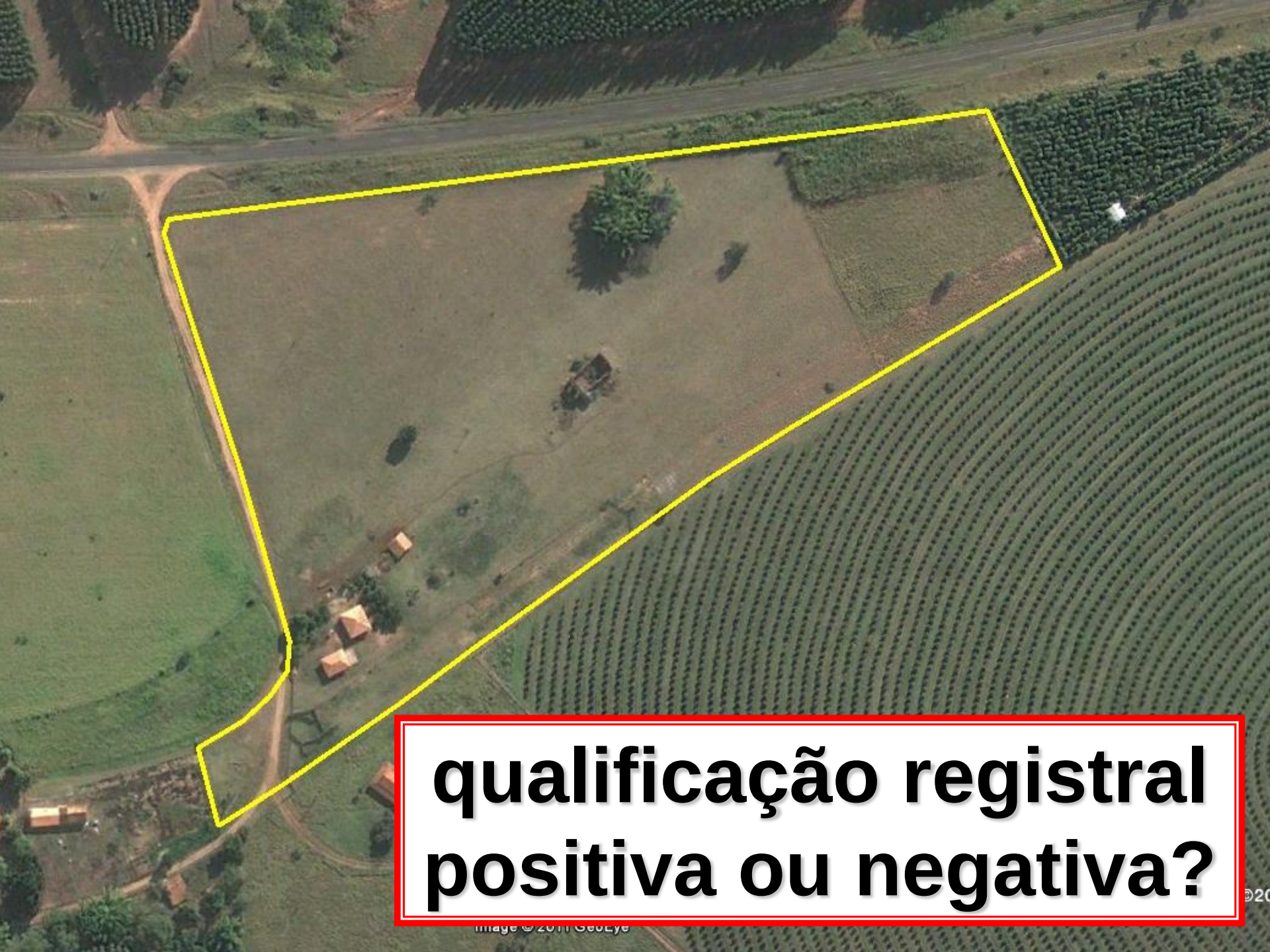
- ✓ descrição do imóvel na matrícula:

confronta com as estradas estadual e municipal, com o antigo leito da fepasa e com as famílias Moreira e dos Peres.

**DER foi notificado e
anuiu expressamente**



confronta com as estradas estadual e municipal, com o antigo leito da fepasa e com as famílias Moreira e dos Peres.

An aerial photograph showing a rural landscape. A large, irregularly shaped plot of land is outlined in yellow. The plot is mostly brown and appears to be a field or pasture. To the left of the plot is a green field. To the right is a large, green, rectangular field with a grid-like pattern, likely a sugarcane plantation. In the bottom left corner, there are several small, orange-roofed buildings. A road runs horizontally across the top of the image. The text "qualificação registral positiva ou negativa?" is overlaid in a red-bordered box at the bottom right.

**qualificação registral
positiva ou negativa?**

Decisão Interlocutória

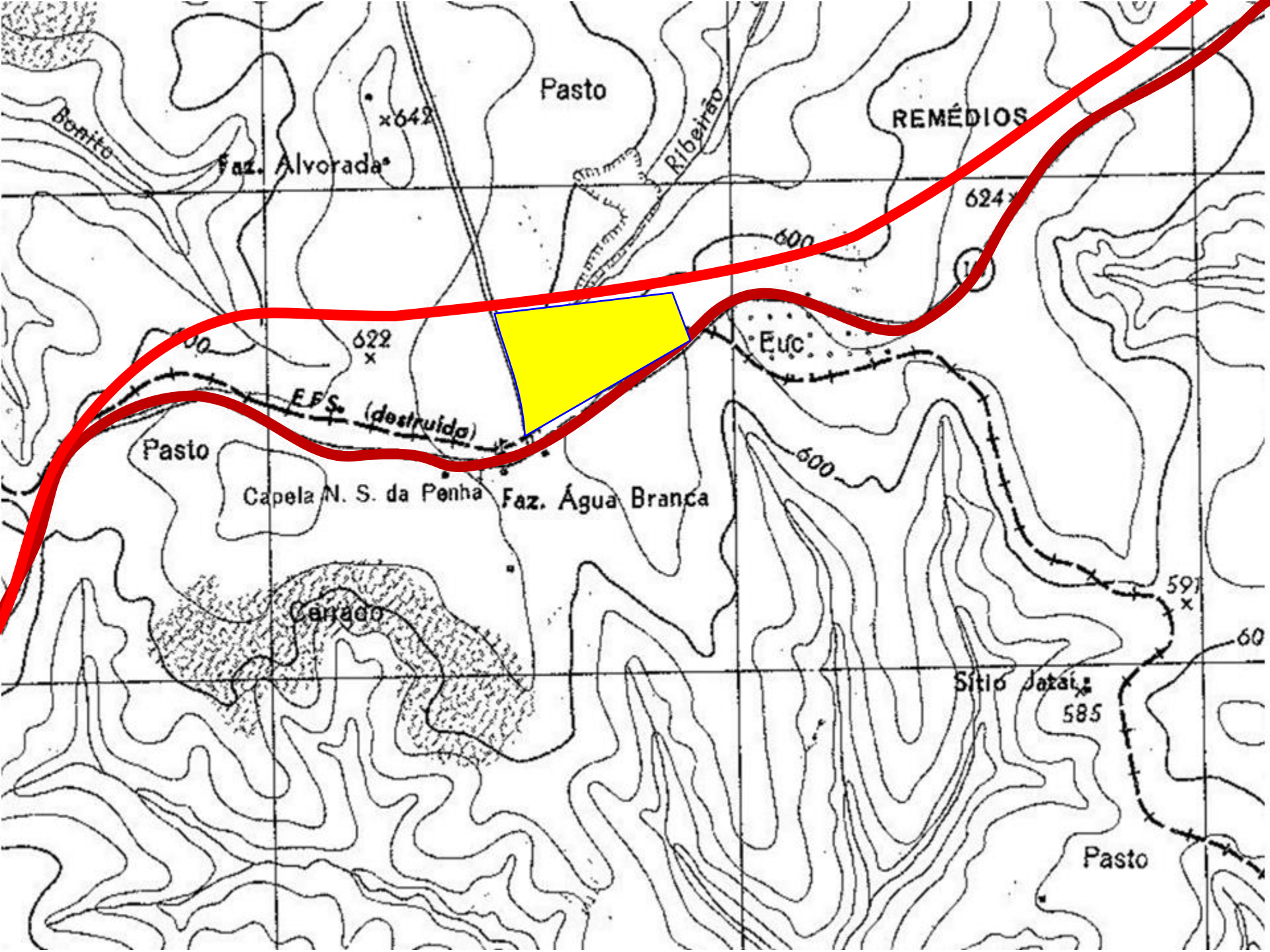
Analizado não apenas a descrição tabular do imóvel como também a de seus confrontantes, registros anteriores e cartas topográficas antigas, chegou-se às seguintes conclusões:

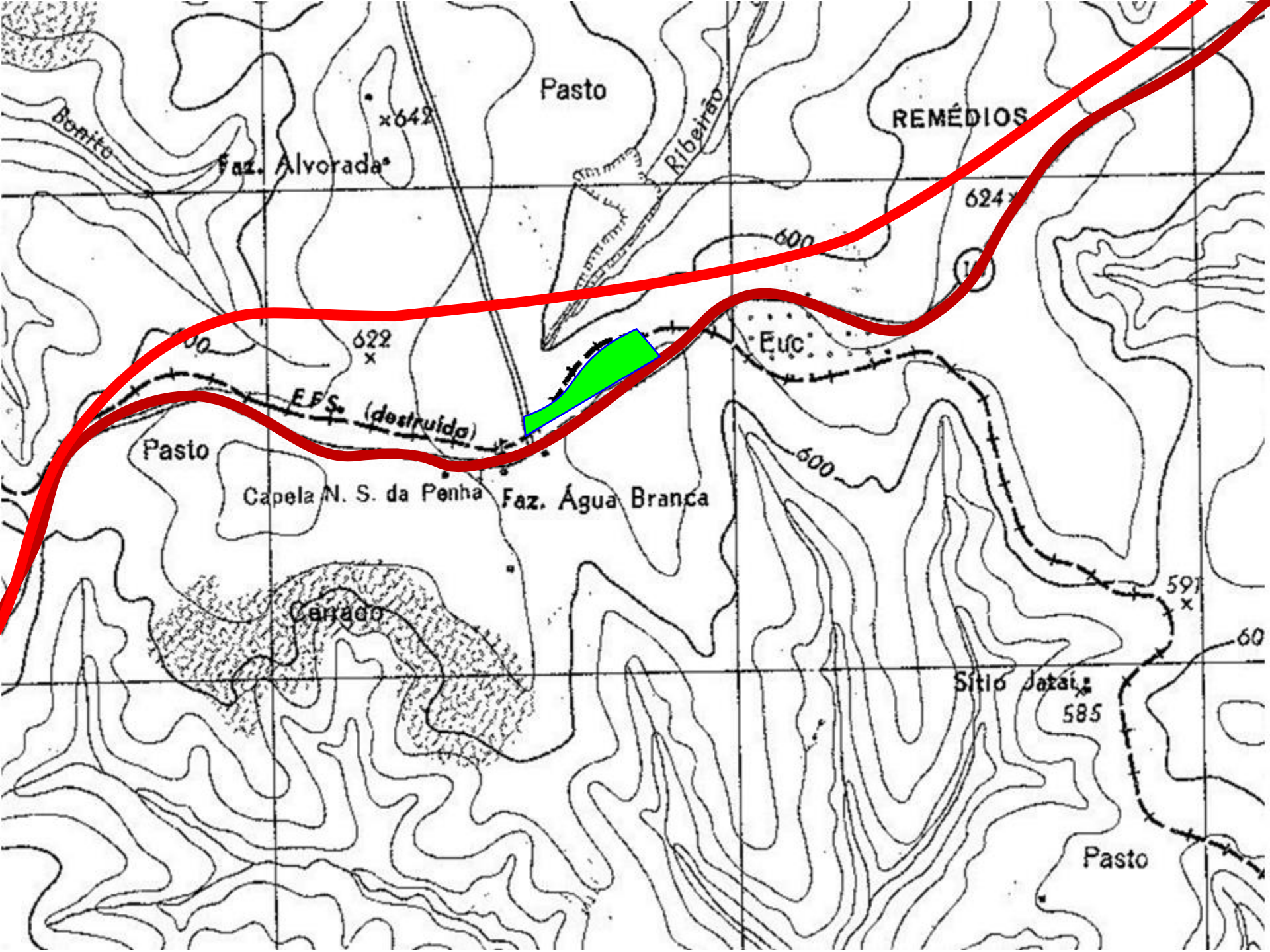
- a planta apresenta, num mesmo desenho, áreas titulada (M 5.430) e não titulada (posse);
- o imóvel está localizado entre o antigo leito da estrada de ferro e o antigo leito da rodovia que ligava Anhembi à SP-300 e **não entre a antiga ferrovia e o novo trecho da rodovia estadual;**



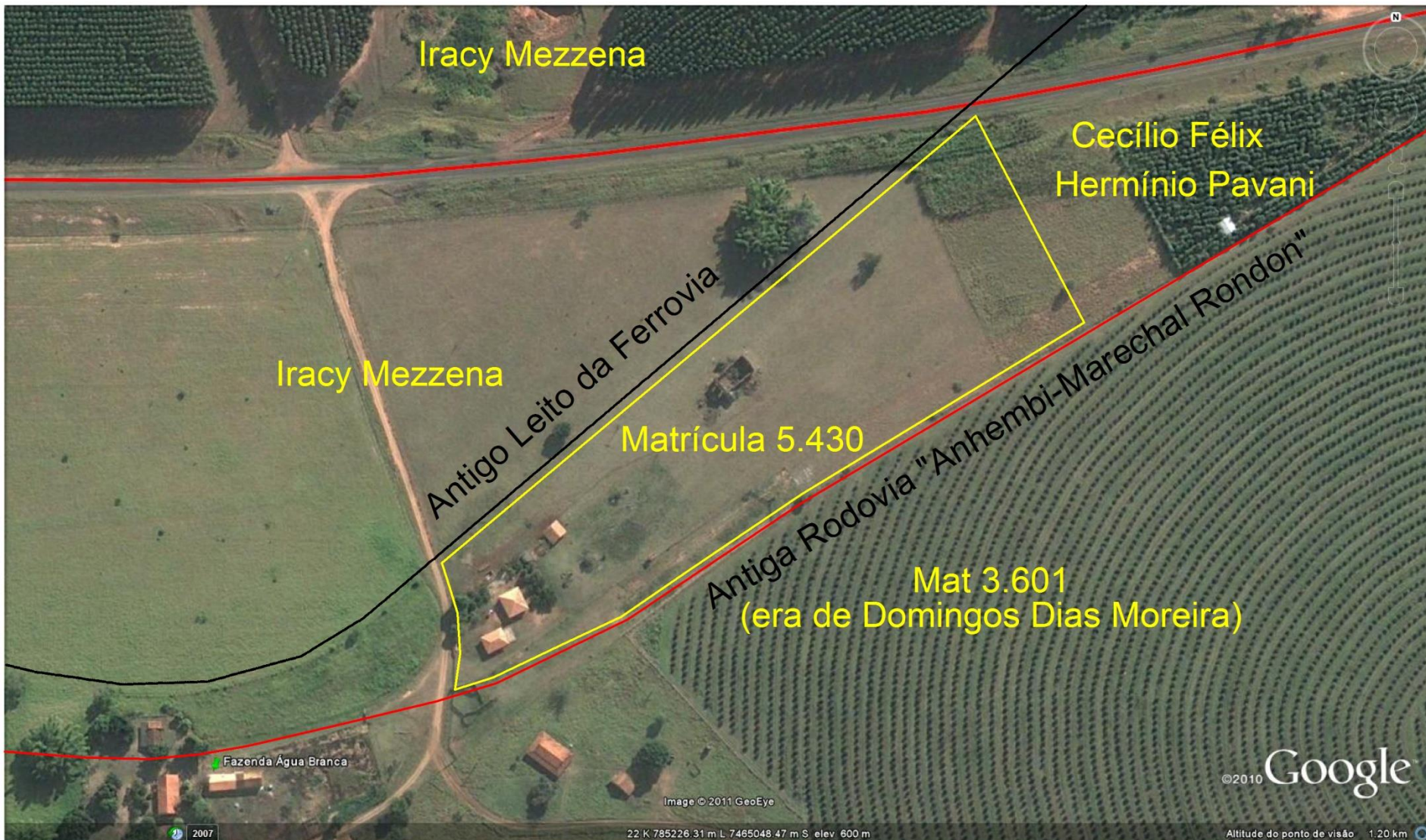
Image © 2011 GeoEye

22 K 785361.98 m L 7465218.35 m S elev 596 m





Caso 1: Estação Ferroviária



Caso 1: Estação Ferroviária

Iracy Mezzena

Cecílio Félix
Hermínio Pavani

NOVA DECISÃO INTERLOCUTÓRIA

- ✓ Notificar DER: quanto à existência ou não do imóvel público da antiga rodovia
- ✓ Notificar DNIT: quanto ao antigo leito da linha férrea

Fazenda Água Branca

Image © 2011 GeoEye

©2010 Google

2007

22 K 785226 31 m L 7465048 47 m S elev. 600 m

Altitude do ponto de visão 1:20 km

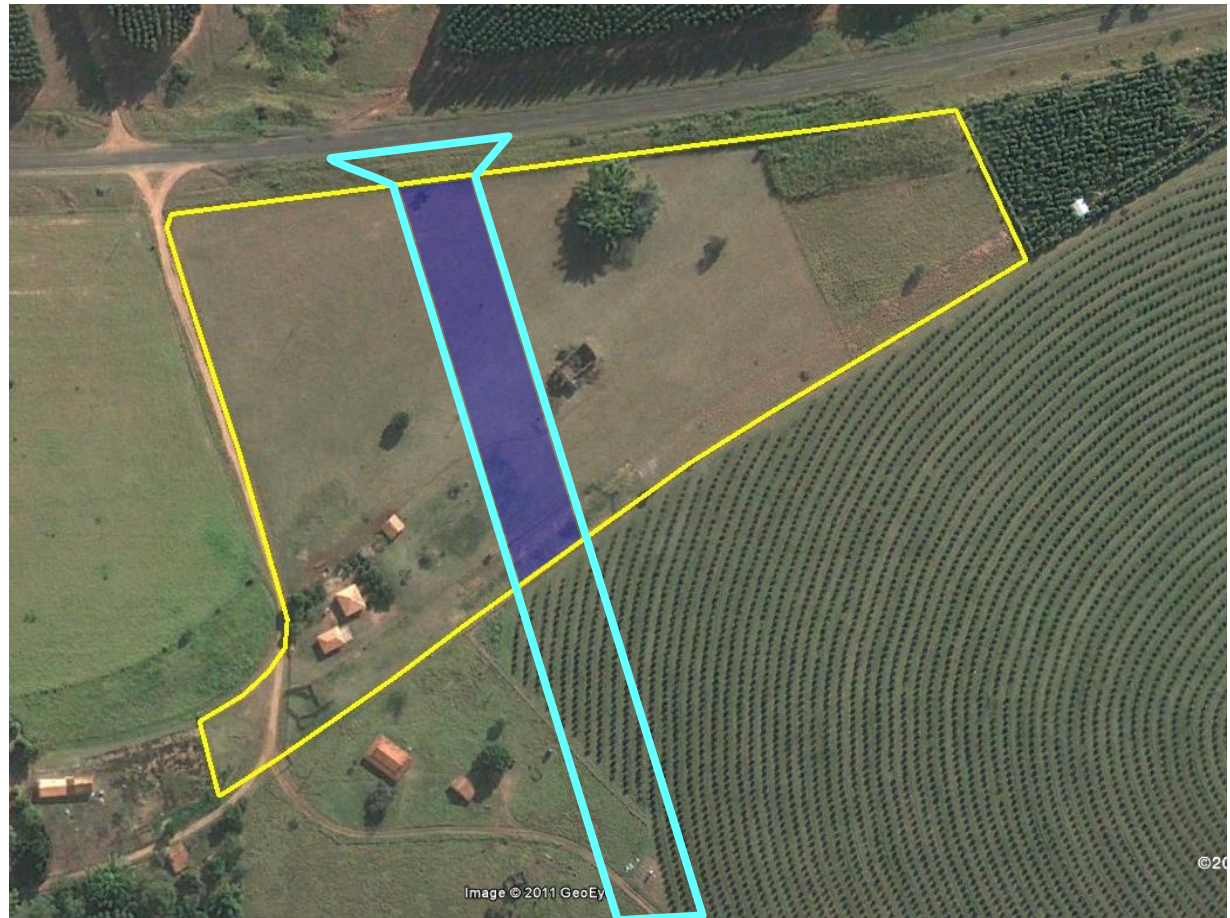
Desapropriação

**exigir isso antes
de pagar, lógico!**

- ✓ **Por escritura pública ou decisão judicial**
 - ❖ o registro somente é possível se o expropriado for **titular do imóvel** e houver segurança de que a área desapropriada **encontra-se no interior do imóvel indicado...**
 - ❖ ...isso nem sempre é possível, havendo prévia necessidade de **retificação da descrição tabular do imóvel** que está perdendo parcela de área.
 - ❖ **Mas, por que isso?**
O que fazer nesses casos de indefinição da delimitação espacial do imóvel expropriado?

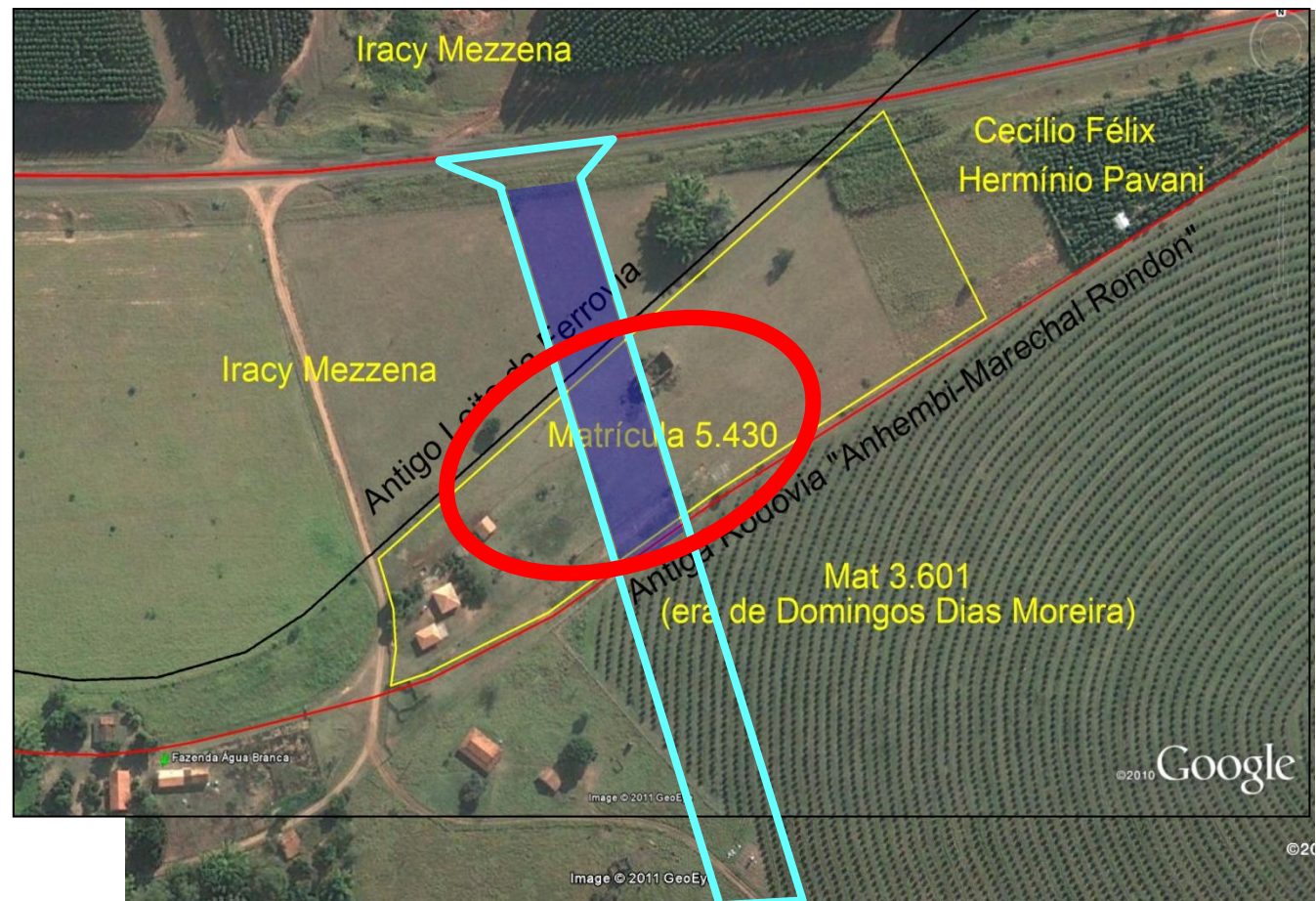
Caso 2: Imóvel Maldescrito

- ✓ Eis o Motivo de tal Exigência:



Caso 2: Imóvel Maldescrito

✓ Eis o Motivo de tal Exigência:



Caso 2: Imóvel Maldescrito

- ✓ **O que fazer nesses casos de indefinição da delimitação espacial do imóvel expropriado?**
 - ❖ **exigir do proprietário/possuidor que comprove a titularidade e, se for o caso, a prévia retificação da descrição tabular de seu imóvel**
 - ❖ **quem não comprova titularidade é mero possuidor; desapropriação de posse deve resultar em indenização menor**
 - ❖ **quem não comprova a delimitação de seu imóvel não comprova ser titular da área expropriada; portanto, equipara-se a um simples possuidor**

Registro de Imóveis

✓ Emolumentos

- ❖ desapropriação feita pelo Estado
- ❖ desapropriação feita pela Concessionária
- ❖ **cada UF possui lei específica de emolumentos**

✓ Pesquisas no Registro de Imóveis

- ❖ necessita de colaboração do expropriante
- ❖ uma das maiores dificuldades é resultado da ação do Estado (desapropriações sem registro)
- ❖ número excessivo de buscas num mesmo Registro

Delimitação Espacial do Direito de Propriedade

Comarca de Conchas, SP

COMARCA DE CONCHAS-SP

(URBANO)



Muitos desses levantamentos foram corrigidos conforme o direito real de propriedade constante do Registro

COMARCA DE CONCHAS-SP

(RURAL)

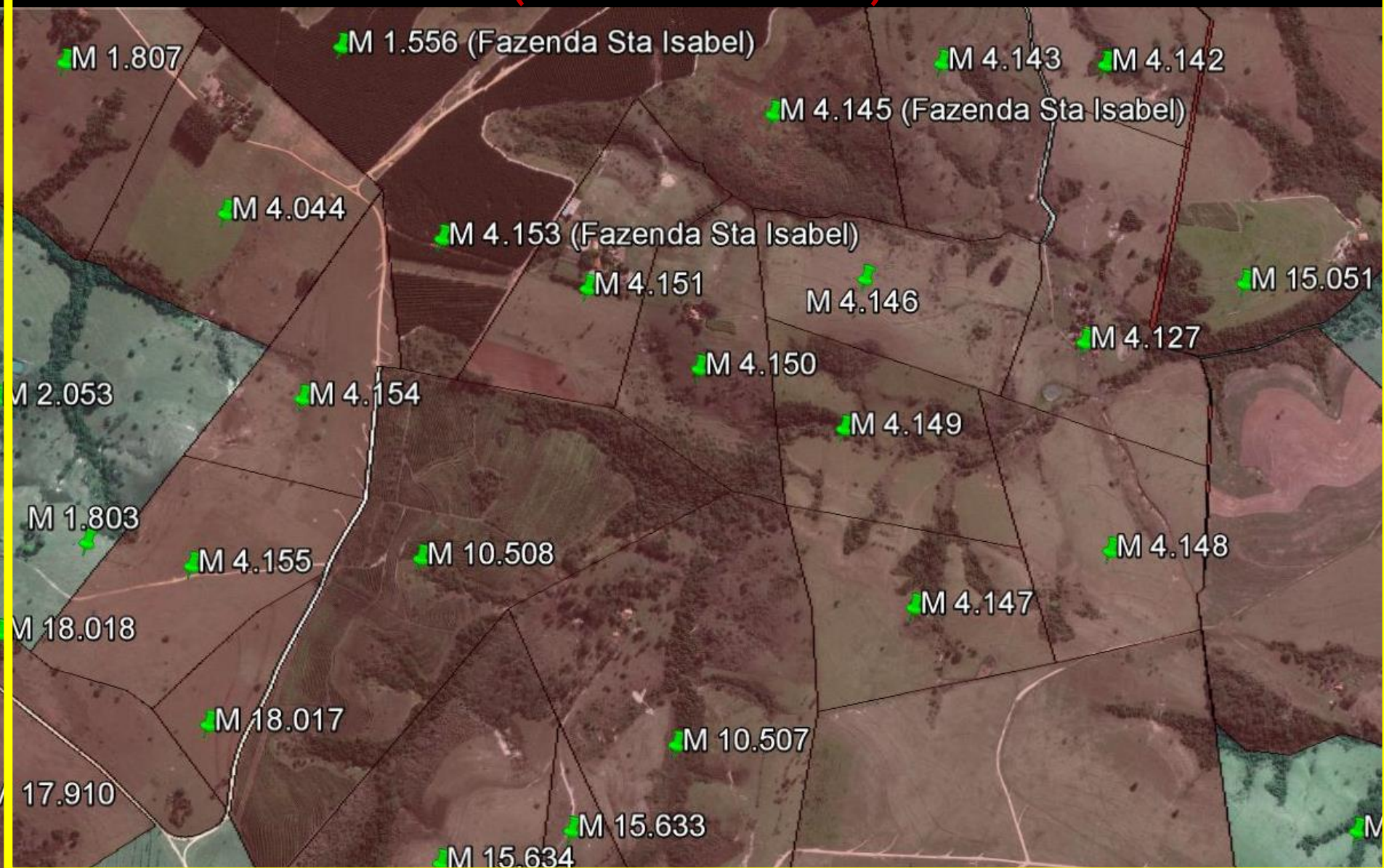
7/25/2010

Image © 2013 DigitalGlobe

G

COMARCA DE CONCHAS-SP

(MAIS DETALHES)



COMARCA DE CONCHAS-SP

(OBSERVAÇÕES ESPECÍFICAS)

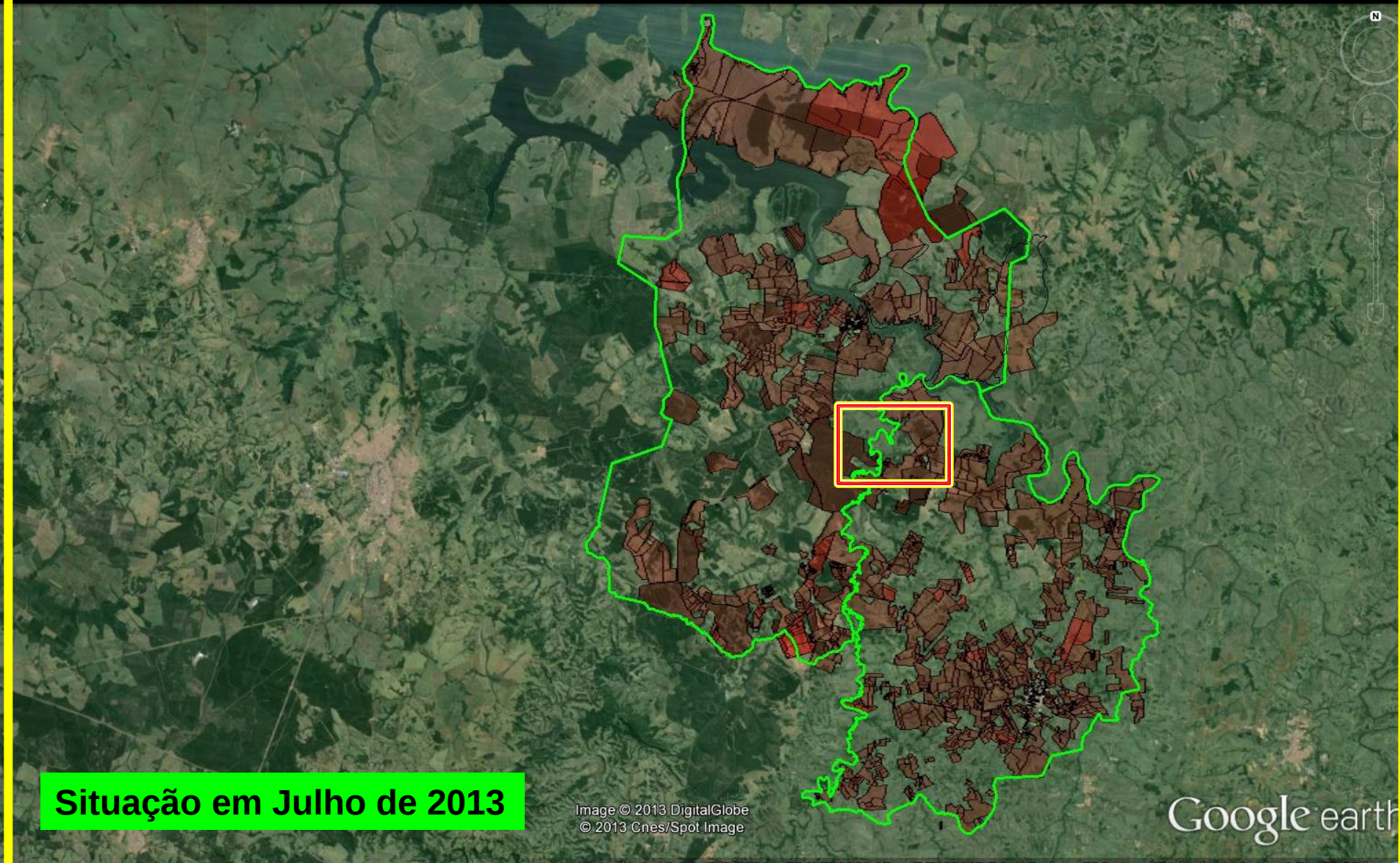
M 14.279

Observações:

- 1) existem várias áreas de RL neste imóvel;
- 2) houve alienações irregulares, pois o imóvel está gravado com as cláusulas de inalienabilidade, incomunicabilidade e impenhorabilidade.
- 3) essas alienações estão sendo "regularizadas" por usucapião.

COMARCA DE CONCHAS-SP

(MUNICÍPIOS DE ANHEMBI E CONCHAS)



Situação em Julho de 2013

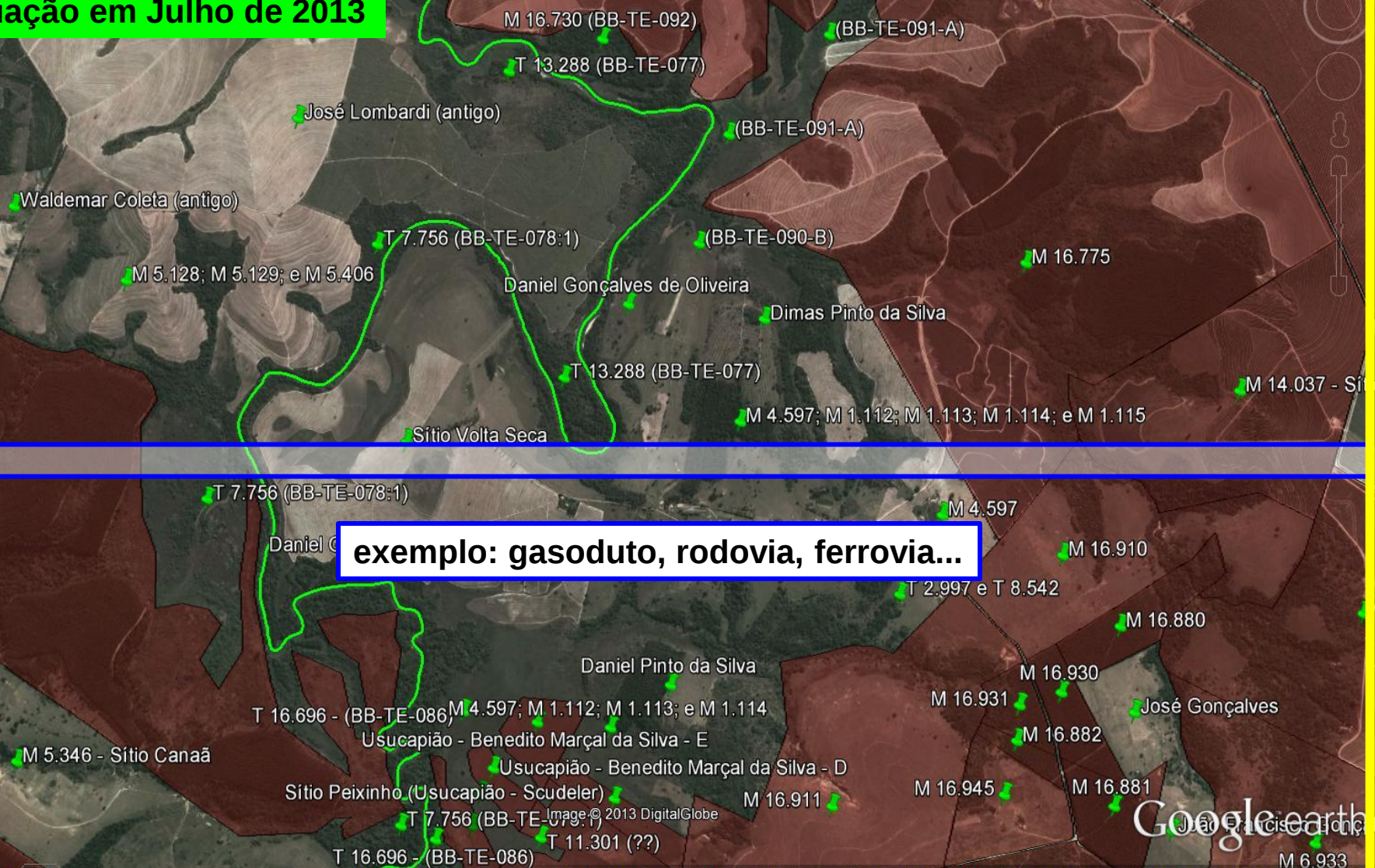
Image © 2013 DigitalGlobe
© 2013 Cnes/Spot Image

Google earth

COMARCA DE CONCHAS-SP

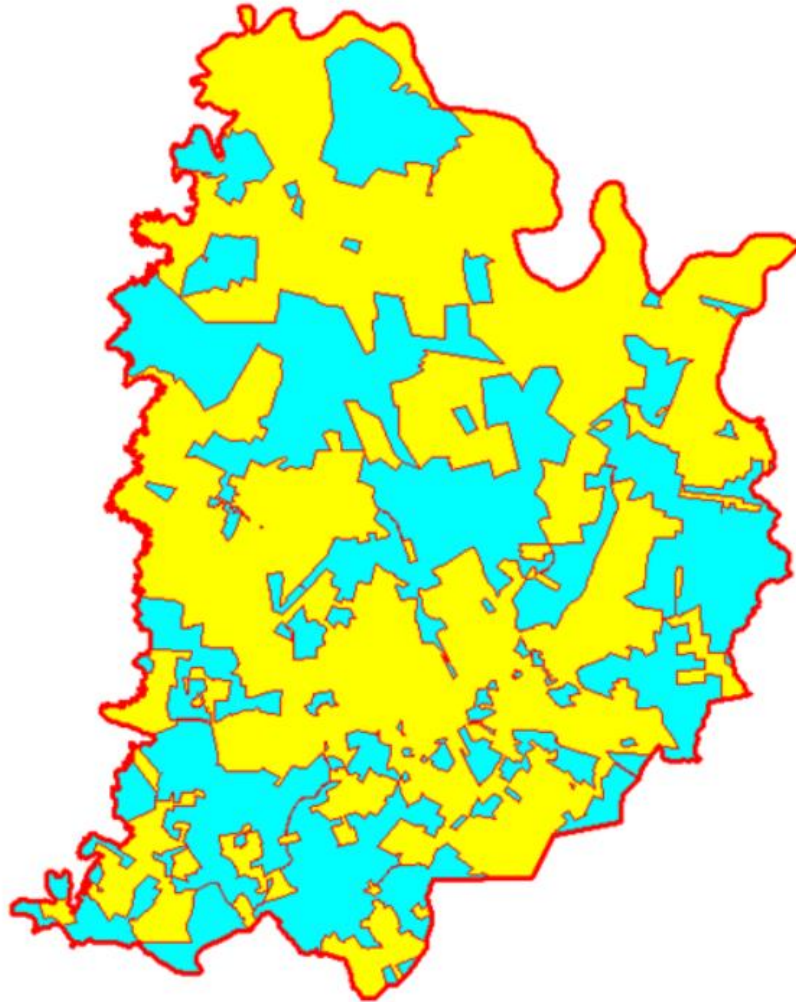
(IMÓVEIS A SEREM DELIMITADOS JÁ IDENTIFICADOS)

Situação em Julho de 2013



MUNICÍPIO DE CONCHAS-SP

(situação em 19 de março de 2014)



Nova Estatística: Março de 2014



Situação em 19/Março/2014:

■ imóveis delimitados: 27.474 ha = 59,1%

■ áreas em aberto: 19.026 ha = 40,9%

Governança Fundiária do País

- ✓ o Brasil finalmente acordou para tal assunto
- ✓ CNIR: cadastro territorial rural multifinalitário
- ✓ Grupo de Trabalho Interministerial sobre Governança Fundiária
- ✓ Regularização Fundiária é uma das metas e, para atingi-la, todos devem colaborar, principalmente o próprio Governo.

Regularização Fundiária



Responsabilidade Social de
todos os profissionais que
podem colaborar nessa
difícil missão



uso de crianças como escudo



uso de crianças como escudo



uso eleitoreiro de famílias carentes



uso eleitoreiro de famílias carentes



uso eleitoreiro de famílias carentes

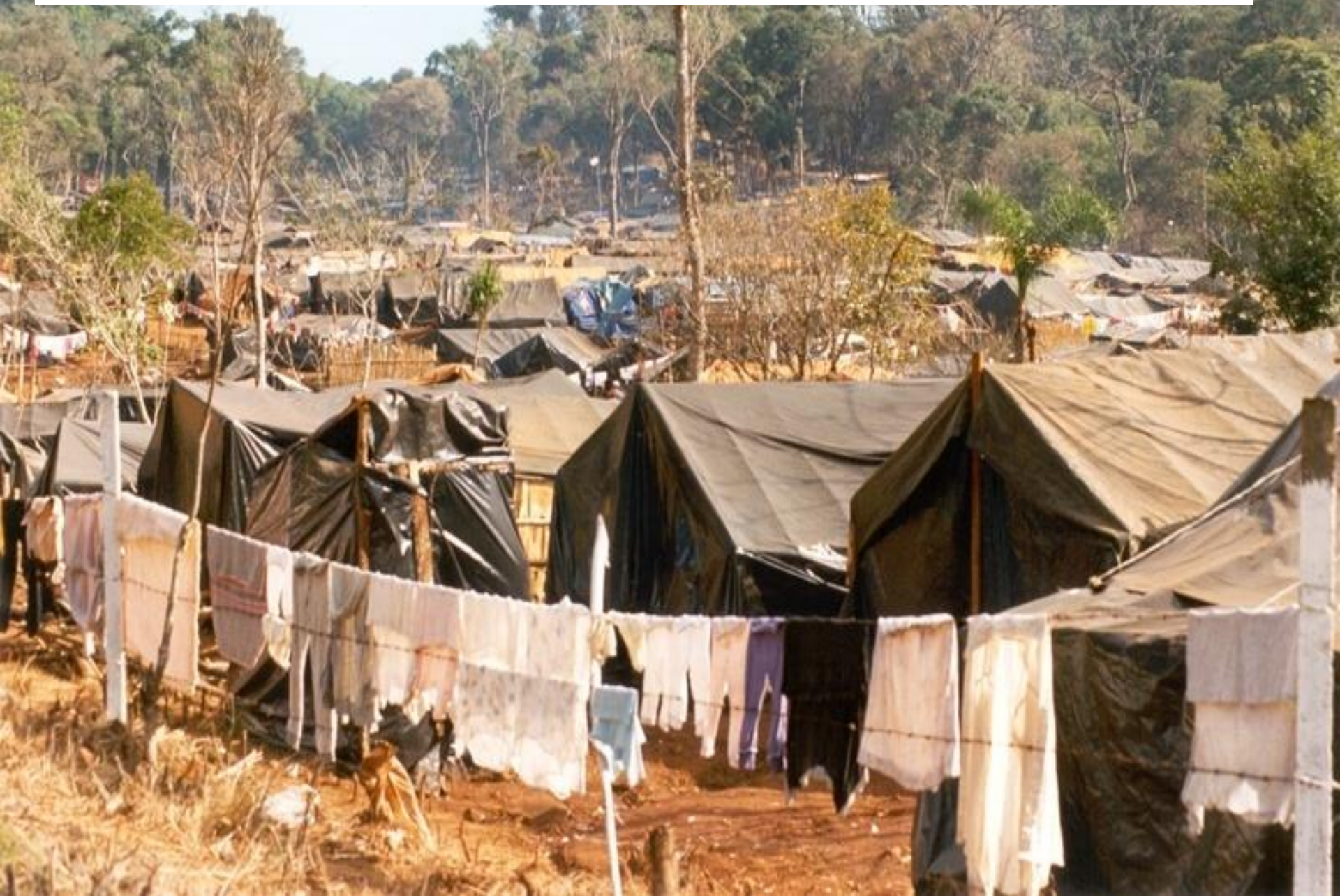


uso eleitoreiro de famílias carentes

invasões irresponsáveis - dano ambiental



invasões irresponsáveis - dano ambiental



invasões irresponsáveis - dano ambiental





ocupações clandestinas em locais de risco



ocupações clandestinas em locais de risco



ocupações clandestinas em locais de risco



ocupações clandestinas em locais de risco

conflito agrário - não visa à solução



conflito agrário - não visa à solução



conflito agrário - não visa à solução





e a população carente continua pobre...



e a população carente continua pobre...

Na regularização fundiária, todos cumprimos uma função de caráter social. Devemos, portanto, nos engajar totalmente na busca do desenvolvimento econômico e social de nossa comunidade.

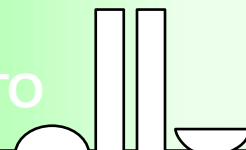
VAMOS AJUDAR O NOSSO PAÍS!

A photograph of a group of children sitting on the ground in a rural setting. The children are of various ages and are looking towards the camera. They are sitting on a dirt ground with some dry leaves and twigs. In the background, there are some thatched-roof huts and a cloudy sky. The overall scene suggests a rural, possibly impoverished, community.

e a população carente continua pobre...



DNIT
**I SEMINÁRIO NACIONAL DE
DESAPROPRIAÇÃO E REASSENTAMENTO**



OBIGADO

EDUARDO AUGUSTO

geo.irib@gmail.com

<http://eduardoaugusto-irib.blogspot.com.br>

