



MASTER INTERNACIONAL EN CATASTRO MULTIPROPÓSITO Y AVALÚOS  
DIPLOMA INTERNACIONAL DE ESPECIALIZACIÓN CATASTRO MULTIPROPÓSITO

TÍTULO PROPIO DE LA UNIVERSIDAD DE JAÉN

Universidad de Jaén - Paraje Las Lagunillas s/n - Jaén - 23071 - España

UNIVERSIDAD DE JAÉN

DIPLOMA INTERNACIONAL DE ESPECIALIZACIÓN EN CATASTRO MULTIPROPÓSITO



UNIVERSIDAD DE JAÉN

Trabajo Fin de Curso

# SITUACIÓN CATASTRAL DE LOS ASENTAMIENTOS FEDERALES DE BRASIL

Alumnos: **Zeni Goes Brandino**

**Leonardo Queiroz Da Silva**

**Septiembre de 2020**



**TÍTULO SITUAÇÃO CADASTRAL DO ASSENTAMENTOS FEDERAIS DO BRASIL**

**PONENTES ZENI BRANDINO GOES & LEONARDO QUEIROZ DA SILVA**

1.- Introdução

O Brasil possui 8.515.767,049 Km<sup>2</sup> e superfície continental. É o maior país da América do Sul e de toda a região da América Latina. Atualmente, o Brasil é dividido, política e administrativamente, em 27 unidades federativas, sendo 26 estados e 01 distrito federal. As 27 unidades federativas integram as cinco regiões representadas na figura 1.



Figura 1- Divisão regional do Brasil. Fonte: IBGE



**MASTER INTERNACIONAL EN CATASTRO MULTIPROPÓSITO Y AVALÚOS**  
**DIPLOMA INTERNACIONAL DE ESPECIALIZACIÓN CATASTRO MULTIPROPÓSITO**

TÍTULO PROPIO DE LA UNIVERSIDAD DE JAÉN

Universidad de Jaén - Paraje Las Lagunillas s/n – Jaén – 23071 – España

---

A estrutura fundiária brasileira é historicamente caracterizada como excludente e geradora de profundas desigualdades socioeconômicas. Nos dias atuais, o Brasil tem um altíssimo Índice de Gini de 0,627 em 2019 (FGV IBRE), sendo que quanto mais próximo de 1 maior a concentração.

A constituição Federal (CF) em vigor desde 1988 reafirmou o federalismo e definiu o conjunto dos bens da União e os bens dos Estados presentes no território brasileiro e reafirmou a importância da reforma agrária que é o conjunto de medidas conduzidas pelo Poder Público a fim de promover a distribuição de terras entre trabalhadores rurais mediante alterações no regime de posse e uso, atendendo aos princípios de justiça social e aumento da produtividade, conforme preconiza a Lei nº 4.504/64 (Estatuto da Terra Brasileiro) (INCRA, 2020).

O registro da propriedade de bens imóveis discriminados administrativamente ou possuídos pela União e o Registro Público são leis anteriores a Carta Magna atual. Datam da época do Império, do regime de sesmarias e da primeira Lei de Terras do Brasil (Lei nº 601 de 18 de setembro de 1850, mas o Sistema Nacional de Cadastro Rural (SNCR) foi estabelecido em 1972 pela lei nº 5868.

O Sistema Nacional de Cadastro Rural (SNCR) é o sistema utilizado pelo Incra para conhecer a estrutura fundiária e a ocupação do meio rural brasileiro a fim de assegurar o planejamento de políticas públicas. Por meio dos dados declarados pelos proprietários ou possuidores (posseiros) de imóveis rurais cadastrados o sistema emite o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR). É o instrumento que permite o conhecimento da estrutura fundiária do país, viabilizando a classificação dos imóveis rurais e a identificação dos imóveis rurais passíveis de desapropriação para fins da reforma agrária, e o gestor deste cadastro é o INCRA que também é o responsável pela execução da Reforma Agrária.

Da junção do SNCR com o Cadastro de Imóveis Rurais da Receita Federal surgiu recentemente o Cadastro Nacional de Imóveis Rurais (CNIR), por força da Lei nº 10267 de 2001 e implementado pela INSTRUÇÃO NORMATIVA

CONJUNTA RFB / INCRA Nº 1968, DE 22 DE JULHO DE 2020, ege é uma base comum de informações, gerenciada conjuntamente pelo Instituto Nacional de Colonização e



**MASTER INTERNACIONAL EN CATASTRO MULTIPROPÓSITO Y AVALÚOS**  
**DIPLOMA INTERNACIONAL DE ESPECIALIZACIÓN CATASTRO MULTIPROPÓSITO**

TÍTULO PROPIO DE LA UNIVERSIDAD DE JAÉN

Universidad de Jaén - Paraje Las Lagunillas s/n – Jaén – 23071 – España

---

Reforma Agrária - INCRA e pela Receita Federal do Brasil - RFB. É produzida e compartilhada por diversos órgãos públicos federais e estaduais produtores e usuários de informações sobre o meio rural brasileiro, instituiu a atualização cadastral no SNCR e no Cadastro de Imóveis Rurais da Receita Federal - CAFIR como requisito para entrada e estabelece a troca de informações entre o cadastro e registro.

A certificação do georreferenciamento de imóvel rural é um processo feito exclusivamente pelo INCRA, por meio do Sistema de Gestão Fundiária- SIGEF. A certificação no SIGEF é exigida em todas as alterações de área ou de seus titulares em cartório. O georreferenciamento de imóveis rurais consiste no levantamento de campo dos limites de um imóvel, utilizando técnicas que permitam a determinação de coordenadas de cada um dos vértices desses limites. Esse recurso possibilita a localização do imóvel em qualquer mapa.

O Sistema Nacional de Cadastro Ambiental Rural – SICAR foi criado 2012, em decorrência da promulgação do Novo Código Florestal Brasileiro Lei 12.651 de 2012 e instituído pelo Decreto nº 7.830 de 2012 e é um sistema eletrônico destinado à integração e ao gerenciamento de informações ambientais dos imóveis rurais de todo o País. Todos os imóveis rurais são obrigados a fazer o Cadastro Ambiental Rural (CAR) que se constituiu em um importante instrumento de geração e integração de informações ambientais dos imóveis rurais de nosso País, compondo base de dados para controle, monitoramento e planejamento ambiental e econômico. Na inscrição do imóvel rural no CAR, os proprietários e possuidores identificam o imóvel por declaração dos limites de sua propriedade no SICAR, apoiando-se em ferramentas digitais que permitem ao declarante a representação espacial georreferenciada das informações a partir do uso de imagens de satélite de alta resolução.

No espaço territorial brasileiro há grandes extensões destinadas, Há unidades de conservação (171.424.191,99ha), terras destinadas a povos indígenas homologadas e dominiais (107.509.146,82ha) e para assentamentos rurais federais (75.490.341,83ha ) Além da Faixa de Fronteira Internacional (150 Km) com os países vizinhos da América do Sul com mais de 240.000.000,00 milhões de Km<sup>2</sup> ou 28% do território nacional .No seu conjunto estes espaços correspondem a 30,5% do território nacional.



**MASTER INTERNACIONAL EN CATASTRO MULTIPROPÓSITO Y AVALÚOS**  
**DIPLOMA INTERNACIONAL DE ESPECIALIZACIÓN CATASTRO MULTIPROPÓSITO**

TÍTULO PROPIO DE LA UNIVERSIDAD DE JAÉN

Universidad de Jaén - Paraje Las Lagunillas s/n - Jaén - 23071 - España

---

Basicamente, segundo o INCRA, o assentamento rural é um conjunto de unidades agrícolas independentes entre si, instaladas pelo poder público onde originalmente existia um imóvel rural que pertencia a um único proprietário.

Existem 8.786 assentamentos em todo o País, ocupando uma área de 75.490.341,83 hectares. O INCRA detém a posse de 4.079 Assentamentos os quais foram registrados no CAR. e também no SNCR. Atualmente o Sistema Nacional de Cadastro Rural (SNCR) e o Sistema de Cadastro Ambiental Rural (SICAR) estão em plataformas distintas, apesar de estarem sobre a égide do Ministério da Agricultura Pecuária e Abastecimento MAPA, pois o SICAR ficou até o ano de 2019 no âmbito do Ministério do Meio Ambiente – MMA mas com a passagem do Serviço Florestal Brasileiro – SFB para o MAPA o SICAR foi absorvido, e o restante dos sistemas ficou sob a tutela do INCRA.

Assim, consideramos cada sistema de cadastro (SNCR, SIGEF e SICAR) como um projeto, para utilizamos as ferramenta DAFO e definir as estratégias que o INCRA pode adotar para cumprir as determinações legais quanto aos assentamentos federais e melhoria da eficiência dos sistemas e sua integração entre eles, disponibilizando um cadastro realmente multifinalitário e eficiente, que será uma base mais concreta para a o desenvolvimento e consolidação das famílias assentadas.

Por outro lado comparamos os dados já cadastrados dos assentamentos e observamos que os perímetros dos assentamentos cadastrados nos diferentes sistemas não foram realizados por uma base comum, não possuem obrigadoriedades cadastrais normativas bem definidas e foram idealizados por órgãos diferentes e setores diferentes dentro do INCRA, gerando assim diversas discrepâncias cadastrais e diferentes tipos de geração de dados, o que ocasiona uma ausência ou dados incompletos e inconsistentes acerca dos assentamentos nos diferentes Estados do Brasil.



## 2- Principais sistemas Cadastrais Nacionais

### 2.1 – Definição de Cadastro

Cadastro é um inventário público de dados metodicamente organizados sobre parcelas territoriais, dentro de um determinado país ou distrito, com base no levantamento de seus limites. No Brasil não há, verdadeiramente, nenhuma lei que o define, bem como os elementos a que se refere, como a parcela, por exemplo (Carneiro, 2003).

Independentemente da lei brasileira não tratar o cadastro das propriedades em seu aspecto conceitual, de uma forma geral ele pode ser entendido como o ato que tem como finalidade a descrição física de um bem imóvel (rural ou urbano), a pessoa (ou pessoas) que se relacionam com ele, seja física ou jurídica, natural ou estrangeira, bem como a relação jurídica dessa pessoa com bens imóveis, ou seja, se uma relação de propriedade, posse ou outra e se há limites ou restrições legais e outros.

As inúmeras iniciativas de elaboração de bases cadastrais, com subsídio à gestão territorial, em suas mais variadas instâncias e características, demonstram no Brasil um cenário atual de total desarticulação ocasionando justaposição e redundância de informações, desperdício de tempo e investimentos, dificultando a existência de uma base estratégica, por um lado, criada com o intuito de facilitar a inscrição dos produtores, por outro, dificulta a validação do cadastro por falta de critérios técnicos e a criação de informações geométricas sobrepostas. (Oliveira, F.; Oliveira, L.; Ribas, R.P, 2017).

### 2.2 – Sistema de Cadastro Ambiental Rural – SICAR

Sistema criado por meio do Decreto nº 7.830/2012 e por determinação do Novo Código Florestal Brasileiro lei nº 12651 de 2012, regulamentado pela Instrução Normativa MMA nº 2, de 5 de maio de 2014 o Cadastro Ambiental Rural – CAR é um registro público eletrônico de âmbito nacional, obrigatório para todos os imóveis rurais, com a finalidade de integrar as informações ambientais das propriedades e posses rurais referentes às Áreas de Preservação Permanente - APP, de uso restrito, de Reserva Legal, de remanescentes de florestas e demais formas de vegetação nativa, e das áreas consolidadas, referentes ao seu perímetro e localização, compondo base de dados para controle, monitoramento,



**MASTER INTERNACIONAL EN CATASTRO MULTIPROPÓSITO Y AVALÚOS**  
**DIPLOMA INTERNACIONAL DE ESPECIALIZACIÓN CATASTRO MULTIPROPÓSITO**

TÍTULO PROPIO DE LA UNIVERSIDAD DE JAÉN

Universidad de Jaén - Paraje Las Lagunillas s/n - Jaén - 23071 - España

---

planejamento ambiental e econômico e combate ao desmatamento e às queimadas estabeleceu a obrigatoriedade do CAR para todos os imóveis rurais, também a inscrição no CAR é exigência legal para acesso ao crédito rural e ao seguro agrícola, conforme dispositivo vigente, na Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012.

De acordo com a IN nº2/ 2014 que define os procedimentos gerais do Cadastro Ambiental Rural, para simplificar o processo cadastral, não há a exigência no CAR de um técnico, permitindo que o próprio produtor rural faça a planta do seu imóvel com a delimitação do perímetro e das respectivas áreas de conservação diretamente sobre a imagem de satélite disponível no sistema. Acredita-se que essa estratégia, que por um lado é criada com o intuito de facilitar a inscrição dos produtores, por outro dificulta a validação do cadastro por falta de critérios técnicos e a criação de informações geométricas sobrepostas. Especialistas informam que esse método de delimitação das áreas no SICAR é, entre todas as opções disponíveis, o menos preciso, devido a escala das imagens ser de 1:50.000, diferindo da escala de visualização no módulo de cadastro de 1:5.000.

O sistema é destinado ao gerenciamento de informações ambientais dos imóveis rurais de todo o País, e é o responsável por emitir o Recibo de Inscrição do imóvel rural no Cadastro Ambiental Rural - CAR, confirmando a efetivação do cadastramento e o envio da documentação exigida para a análise da localização da área de Reserva Legal. O responsável pela análise do cadastro dos imóveis rurais no CAR é o órgão estadual de meio ambiente competente ou instituição por ele habilitada que deverá aprovar a localização da Reserva Legal, conforme disposto na Lei 12.651/12. O Sistema é composto por uma série de módulos e sub-módulos interligados cujas informações destinam-se a subsidiar políticas, programas, projetos e atividades de controle, monitoramento, planejamento ambiental e econômico e combate às queimadas e ao desmatamento ilegal.

O SICAR dispõe de filtros automáticos para recebimento dos cadastros e finalização do preenchimento do Módulo de Cadastro, que tem como objetivo estabelecer critérios mínimos para elaboração do cadastro e inscrição no CAR, sendo eles: Tolerância de até 1 km de distância do imóvel em relação aos limites do Brasil, a inscrição deve ser feita no estado que contenha mais de 50% da área do imóvel em hectares e o município que imóvel for declarado deve conter ao menos parte do perímetro do imóvel; Caso o cadastro seja declarado e já

7



**MASTER INTERNACIONAL EN CATASTRO MULTIPROPÓSITO Y AVALÚOS**  
**DIPLOMA INTERNACIONAL DE ESPECIALIZACIÓN CATASTRO MULTIPROPÓSITO**

TÍTULO PROPIO DE LA UNIVERSIDAD DE JAÉN

Universidad de Jaén - Paraje Las Lagunillas s/n - Jaén - 23071 - España

---

exista um imóvel na base do SICAR com as mesmas pessoas físicas ou jurídicas e a sobreposição seja igual ou maior a 30%, será considerado como tentativa de cadastro do mesmo imóvel, o que não é permitido pelo SICAR; Quando há divergência de 100% entre área do imóvel rural vetorizada e declarada em documento, se o imóvel tem até 4 módulos fiscais ou de 50% nos imóveis maiores que 4 MF o cadastro não é efetivado.

O SICAR recebe, gerencia e integra os dados do Cadastro Ambiental Rural CAR de todos os entes federativos; os Estados da Bahia, Espírito Santo, Mato Grosso do Sul, São Paulo e Tocantins tem sistemas próprios, enquanto os Estados de Acre, Mato Grosso, Minas Gerais, Pará, Rio Grande do Sul e Rondônia tem um Módulo de Cadastro do SICAR receptor adaptado, contudo a maioria dos Estados utilizam Módulo de Cadastro do SICAR – receptor federal que são: Alagoas, Amapá, Amazonas, Ceará, Distrito Federal, Goiás, Maranhão, Paraíba, Paraná, Pernambuco, Piauí, Rio de Janeiro, Rio Grande do Norte, Roraima, Santa Catarina e Sergipe.

No Estado de Minas Gerais onde o Módulo de Cadastro do SICAR receptor é adaptado para os imóveis rurais acima de 4 módulos fiscais é obrigatória a confecção de PLANTA assinada por responsável técnico. Para os imóveis de até 4 módulos fiscais, poderá ser apresentado croqui ou planta., a Bahia que tem cadastro próprio CEFIR também exige que imóveis maiores que 4 módulos fiscais sejam georreferenciados, para os imóveis menores o sistema propicia uma ferramenta de desenho, análoga a do SICAR nacional. Já no Estado de São Paulo que também tem sistema próprio a solicitação é colocar o número do CIR ou do CCIR que é o Código de Cadastro do Imóvel Rural no SNCR, número de 13 emitido pelo INCRA que será tratado mais adiante.

As outras finalidades do SICAR nacional são: monitorar a manutenção, a recomposição, a regeneração, a compensação e a supressão da vegetação nativa e da cobertura vegetal nas áreas de Preservação Permanente, de Uso Restrito, e de Reserva Legal, no interior dos imóveis rurais; promover o planejamento ambiental e econômico do uso do solo e conservação ambiental no território nacional; e disponibilizar informações de natureza pública sobre a regularização ambiental dos imóveis rurais em território nacional na Internet.





**MASTER INTERNACIONAL EN CATASTRO MULTIPROPÓSITO Y AVALÚOS**  
**DIPLOMA INTERNACIONAL DE ESPECIALIZACIÓN CATASTRO MULTIPROPÓSITO**

TÍTULO PROPIO DE LA UNIVERSIDAD DE JAÉN

Universidad de Jaén - Paraje Las Lagunillas s/n – Jaén – 23071 – España

---

O SICAR dispõe de filtros automáticos que tem como objetivo verificar a existência de pendências relativas à sobreposição de imóveis rurais com unidades de conservação, constantes na base de dados do Cadastro Nacional de Unidades de Conservação (10% para Imóveis rurais até 4 módulos fiscais; 5% para Imóveis rurais maiores que 4 até 15 módulos fiscais e 3% para Imóveis rurais maiores que 15 módulos fiscais); caso esteja totalmente ou parcialmente sobreposto com Terras Indígenas homologadas constates na base de dados da FUNAI e caso esteja totalmente ou parcialmente sobreposto com áreas embargadas constantes no sistema de áreas embargadas do IBAMA. Caso o imóvel rural inscrito no CAR apresente um ou mais dos casos citados ele terá sua situação alterada para “Pendente”.

Conforme o Decreto Federal nº 7.830/2012, o proprietário ou possuidor rural, ou seu representante legal legalmente constituído, também será responsável por atualizar as informações periodicamente ou sempre que houver alteração da natureza dominial, possessória, ou ambiental do imóvel rural, incluídas as supressões de remanescentes de vegetação nativa.

O imóvel rural compreendido em programa oficial de reforma agrária caracterizado como assentamento de responsabilidade do Governo Federal, a inscrição no CAR é de responsabilidade do INCRA; Se o assentamento for de responsabilidade do Governo Estadual, o procedimento para inscrição será estabelecido em conjunto pelos órgãos gestor e fiscalizador.

Segundo Boletim Informativo SICAR Edição especial Janeiro 2020, estão cadastrados 51.150.914 hectares em assentamentos com um total de 15.431 imóveis. O número de imóveis cadastrados considera o número de beneficiários dos Assentamentos da Reforma Agrária, bem como de famílias inscritas em Territórios de Povos e Comunidades Tradicionais. O INCRA cadastrou 7988 assentamentos destes 798 estão certificados pelo Incra e todos estão cadastrados no SNCR.

## 2.2 – Sistema Nacional de Cadastro Rural – SNCR

O Cadastro de Imóveis Rurais do Incra foi criado através da Lei 4.504/64 (Estatuto da Terra), com o objetivo de caracterizar os imóveis rurais com informações do proprietário, dominial,



**MASTER INTERNACIONAL EN CATASTRO MULTIPROPÓSITO Y AVALÚOS**  
**DIPLOMA INTERNACIONAL DE ESPECIALIZACIÓN CATASTRO MULTIPROPÓSITO**

TÍTULO PROPIO DE LA UNIVERSIDAD DE JAÉN

Universidad de Jaén - Paraje Las Lagunillas s/n - Jaén - 23071 - España

---

localização, entre outros. Em 1972, por meio da Lei 5.868, foi instituído o Sistema Nacional de Cadastro Rural (SNCR), instrumento fundamental para a gestão da estrutura fundiária do Brasil. Esse instrumento permite o conhecimento da estrutura fundiária do país, viabilizando a classificação dos imóveis rurais e a identificação dos imóveis rurais passíveis de desapropriação, já que cabe exclusivamente ao SNCR a classificação do imóvel rural para fins da verificação do cumprimento da função social da terra pelo Grau de Utilização da Terra - GUT e pelo Grau de Eficiência de Exploração - GEE.

Cabe também ao SNCR o cálculo do Modulo Fiscal e da Fração Mínima de Parcelamento - FMP, bem como a emissão do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR). No SNCR, a unidade cadastral é o imóvel rural definido como prédio rústico de área contínua, qualquer que seja a sua localização, que se destine ou possa se destinar à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal ou agroindustrial.( Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993).

A Lei 5.868/72 dispôs sobre revisões gerais do cadastro da propriedade rural de forma a permitir a racionalização e modernização do sistema de tributação territorial. Não há definição na lei de com que freqüência essas aspectos devem ser verificados. Uma definição importante da lei 5.868/72 é que os documentos expedidos pelo INCRA, para multas catastróficas, não têm direitos de propriedade a ela relacionados. Isso deixa claro quanto à finalidade cadastral e sua diferenciação para o registro imobiliário.

Em 1979 o Estatuto da Terra sofreu várias alterações nos artigos que tratam do Imposto Territorial Rural, cujo cálculo passou a ser feito com base no valor da terra nua, na área da propriedade, no grau de uso, no grau de eficiência econômica e a área total do conjunto de imóveis rurais de um mesmo proprietário, com base nas informações constantes do cadastro.

Em 1990, a Lei 8.022 determinou que uma tributação dos imóveis rurais fosse para a Secretaria da Receita Federal vinculada ao Ministério da Fazenda, criando outro cadastro para fins fiscais para a Secretaria da Receita Federal, mas ao mesmo tempo mantinha o cadastro existente na Incra (SNCR) para fins agrícolas.



**MASTER INTERNACIONAL EN CATASTRO MULTIPROPÓSITO Y AVALÚOS**  
**DIPLOMA INTERNACIONAL DE ESPECIALIZACIÓN CATASTRO MULTIPROPÓSITO**

TÍTULO PROPIO DE LA UNIVERSIDAD DE JAÉN

Universidad de Jaén - Paraje Las Lagunillas s/n – Jaén – 23071 – España

---

No final de 1991, a Receita Federal elaborou a Declaração Anual de Informações para a formação do Cadastro Fiscal (tributário) do Imposto Territorial Rural administrado pela Receita Federal do Brasil (Portaria / RFB / nº 1.275 / 1991). A partir de 1992, todos os proprietários ou titulares de qualquer título de propriedade rural devem preencher os formulários do Imposto Territorial Rural.

Essas medidas resultaram na estruturação de dois cadastros de imóveis rurais no governo federal (Incra e RFB), contendo o mesmo tipo de dados básicos / estruturais das propriedades rurais e se diferenciando apenas nas informações específicas necessárias ao desempenho de cada instituição. Em comum embora ambos estivessem incompletos porque não contemplavam a cartografia cadastral.

De 1972 a 1992, o cadastro foi operado analogicamente por meio de registros cadastrais. Em 1992, o INCRA implantou a versão informatizada do SNCR. Todas as informações das propriedades rurais cadastradas desde 1992 estão atualmente no SNCR e podem ser consultadas no histórico completo da propriedade que mantém as informações de todas as atualizações realizadas.

Em agosto de 2001 foi instituída a Lei nº 10.267, que criou o Cadastro Nacional de Imóveis Rurais – CNIR administrado em conjunto pelo Incra e pela Receita Federal, integrando os dados do cadastro fundiário do Incra e do cadastro fiscal da Receita Federal, criando assim um banco de dados único de dados cadastrais de propriedades rurais para uso da administração pública, também determinando o georreferenciamento obrigatório dos Imóveis Rurais no SIGEF. A Lei propõe a integração de informações entre os órgãos envolvidos na gestão territorial rural, como o INCRA, a Secretaria Receita Federal e outros órgãos que necessitam de dados sobre o meio rural brasileiro, por exemplo, os Registros de Imóveis, e até 2023 serão exigidos o georreferenciamento de todos imóveis rurais nos casos de alterações de seus limites (desmembramento, parcelamento ou remembramento).

O CNIR é o sistema integrador com as demais instituições e pode fornecer dados estruturais e gráficos das propriedades rurais, bem como receber outras fontes de dados de cadastros temáticos.

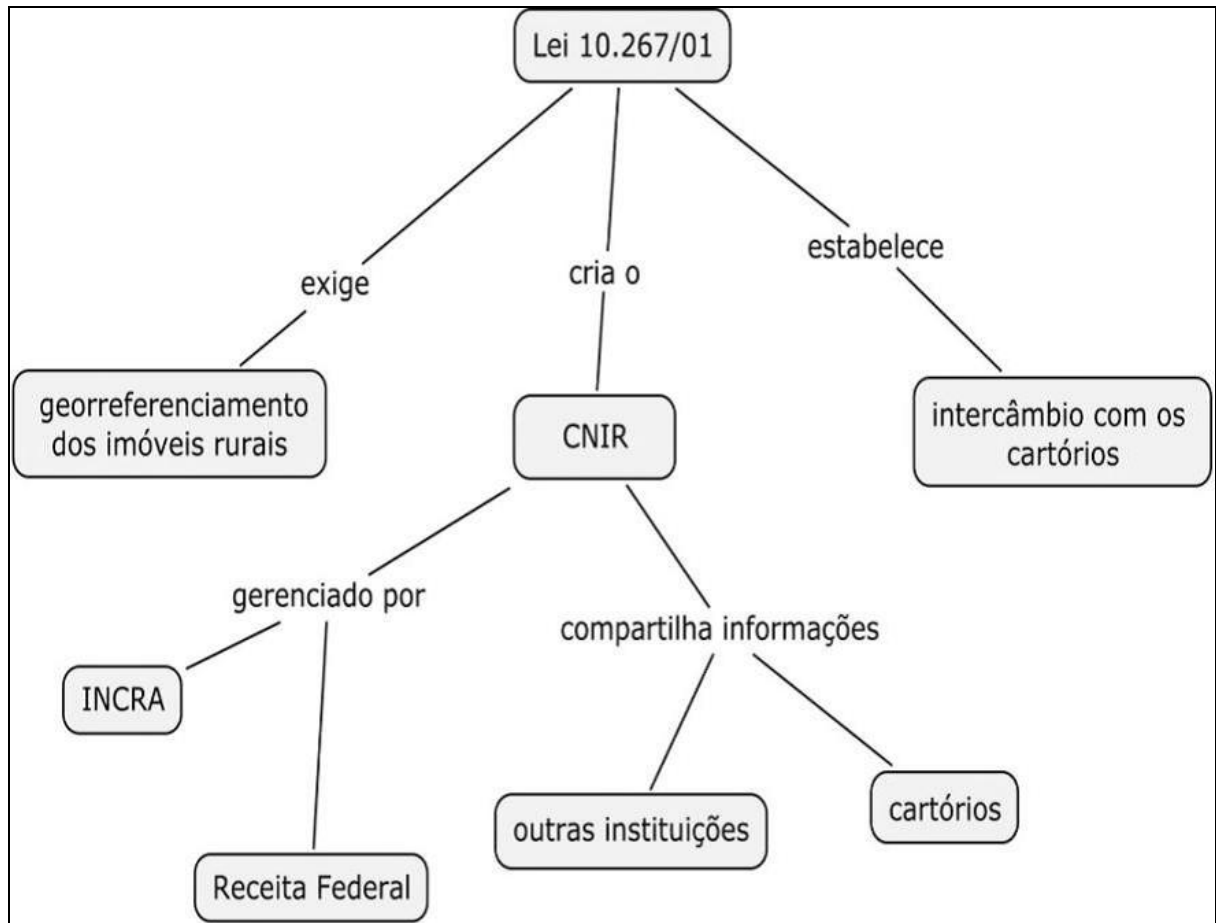


Figura 2 – Pontos fundamentais da Lei 10.267/2001. Fonte: (CARNEIRO, 2008).

Por fim em julho de 2020 por meio da INSTRUÇÃO NORMATIVA CONJUNTA Nº 1.968 do INCRA e RFB são estabelecidos procedimentos obrigatórios para todos os proprietários e possuidores a fim de estruturar do Cadastro Nacional de Imóveis Rurais (CNIR), estabelecendo que os imóveis maiores de 50 hectares tem até o dia 30 de dezembro de 2021 para atender ao normativo; e os imóveis rurais com área menor ou igual a 50 ha, até o dia 30 de dezembro de 2022. O descumprimento do disposto sujeita o imóvel rural à situação de pendência cadastral perante a RFB e no INCRA e será inibido no SNCR para fins de emissão do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR). O código de identificação do imóvel rural no CNIR é o Código do INCRA, conforme Decreto nº 4.449/02. Todas as atualizações



cadastrais cadastradas no SNCR / Inca serão automaticamente migradas para o CNIR. No CNIR, cada valor registrado no SNCR deve estar vinculado a um único valor registrado no CAFIR.

O fluxo inicial de informações do CNIR entre o Inca e a Receita Federal é demonstrado na figura a seguir (Gilmar e Sávio):

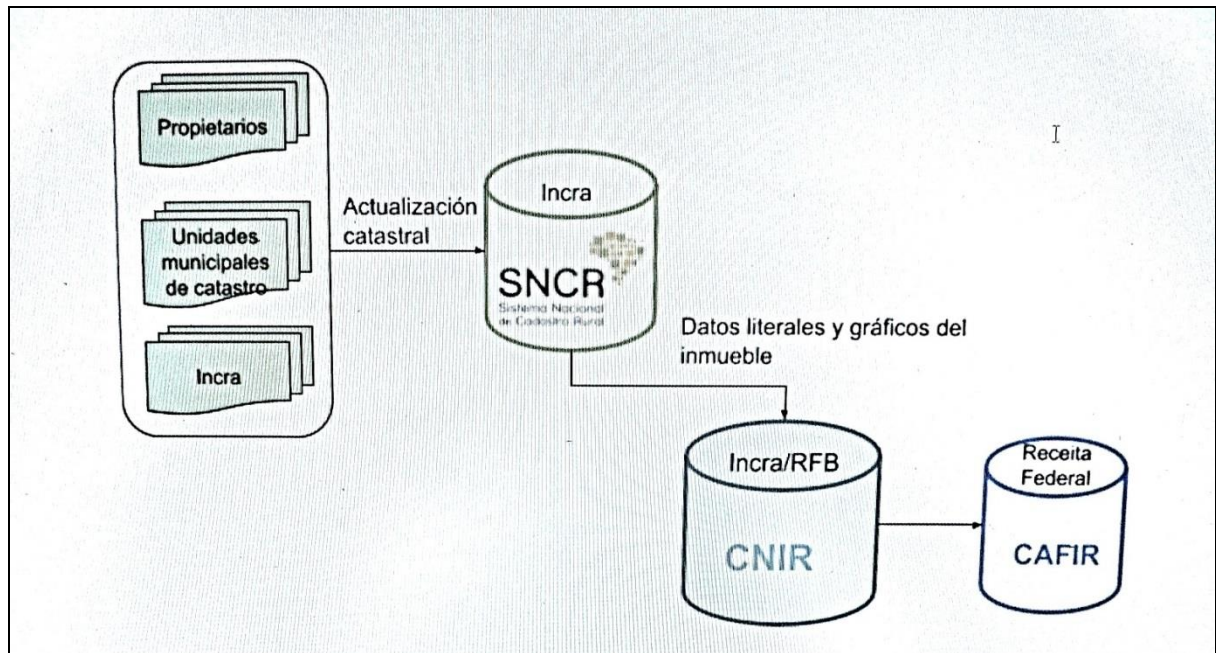


Figura : Como funciona o novo Cadastro Nacional de Imóveis Rurais - CNIR

REGIOES	ASSENTAMENTOS NÃO CERTIFICADOS		ASSENTAMENTOS CERTIFICADOS		IMOVEIS INIBIDOS	
	Nº	ÁREA	Nº	ÁREA	Nº	ÁREA



MASTER INTERNACIONAL EN CATASTRO MULTIPROPÓSITO Y AVALÚOS  
DIPLOMA INTERNACIONAL DE ESPECIALIZACIÓN CATASTRO MULTIPROPÓSITO

TÍTULO PROPIO DE LA UNIVERSIDAD DE JAÉN

Universidad de Jaén - Paraje Las Lagunillas s/n - Jaén - 23071 - España

CENTRO OESTE	643	4.397.618,649	267	<u>1.414.826,279</u>		
NORDESTE	3.569	8.993.287,338	142	<u>374.259,0826</u>		
NORTE	1796	55.839.944,622	223	<u>2.514.224,995</u>		
SUDESTE	552	1.003.638,307	102	<u>235.657,8</u>		
SUL	630	602.018,26	64	<u>114.863,5</u>		
TOTAL	7988	75.490.341,833	798	<u>4.653.431,657</u>		

Tabela 1 – Número total de assentamentos certificados e não certificados no Brasil.

Os proprietários ou possuidores de imóveis rurais vinculam ao Número do Imóvel na Receita Federal - NIRF que é usado para fins fiscais. As informações completas de todas as matrículas constam no cadastro do imóvel no SNCR, e desta forma no CNIR. Ao vincular os códigos no CNIR os dados atualizados que estão no SNCR, são automaticamente enviados para a Receita Federal do Brasil atualizando sua base CAFIR. A vinculação é realizada uma única vez, assim não haverá dados divergentes, na vinculação o imóvel passa a ser um dado único SNCR igual ao CAFIR. Hoje coexistem dois cadastros, mas no futuro o cadastro será só no Incra e a RFB recepcionará a informação e a usará para fins fiscais, pois o Imposto territorial Rural ITR tem por base o CAFIR. No CNIR ao tentar vincular mais de um NIRF ao mesmo código SNCR (ou vice-versa) o sistema não permite e remete para análise pelo Incra, que orienta o cidadão para as correções necessárias.

Muito embora o conceito de imóvel rural seja o mesmo para ambas as instituições, que é o definido na lei 4.504/64 (Estatuto da Terra) um dos principais problemas enfrentados para unificação do cadastro, na vinculação pelo NIRF é que os proprietários ou possuidores fazem,



**MASTER INTERNACIONAL EN CATASTRO MULTIPROPÓSITO Y AVALÚOS**  
**DIPLOMA INTERNACIONAL DE ESPECIALIZACIÓN CATASTRO MULTIPROPÓSITO**

TÍTULO PROPIO DE LA UNIVERSIDAD DE JAÉN

Universidad de Jaén - Paraje Las Lagunillas s/n - Jaén - 23071 - España

---

ou já tinham um NIRF por matrícula e um SNCR para um imóvel real que tem mais de uma matrícula por exemplo, ou é formado por matrícula e posse. É conveniente a um mesmo proprietário manter várias matrículas de uma mesma área, pois ele pode dar como garantia em um financiamento, por exemplo, somente uma parte da área, e não a área como um todo.

No caso dos assentamentos rurais eles são isentos do Imposto Territorial Rural - ITR quando, cumulativamente: a titulação do imóvel rural for em nome coletivo; a exploração for realizada por associação ou cooperativa de produção; a fração ideal por família assentada não ultrapassar os limites da pequena gleba; nenhum dos assentados possuir, individual ou coletivamente, qualquer outro imóvel rural ou urbano; e não houver arrendamento, comodato ou parceria. No entanto, os assentados titulados não estão isentos, devendo recolher o imposto devido. (Lei nº 9.393, de 1996, art. 3º, I; RITR/2002, art. 4º, I; IN SRF nº 256, de 2002, art. 3º, I)

Neste trabalho estamos tratando dos assentamentos como um imóvel coletivo, muito embora haja uma política do governo de realizar a titulação nos assentamentos, sendo que para alcançar este objetivo, uma das etapas é certificar/ georreferenciar perímetro do assentamento de reforma agrária, por meio do SIGEF.

### 2.3 – Sistema de Gestão Fundiária Brasileiro - SIGEF

Buscando regularizar os imóveis rurais do país, o estado tem apossado de diversos métodos, especialmente o uso de imagem de satélites que contribui massivamente para solucionar os problemas fundiários. Um desses métodos é Georreferenciamento, um sistema de medidas agrárias que utiliza-se de coordenadas geográficas vinculado ao sistema geodésico brasileiro, na qual garante um alto grau de confiabilidade e precisão, fazendo com que esse sistema seja utilizado pelos órgãos oficiais do governo (Prates, 2014).

O georreferenciamento para ser feito utiliza-se de informações diversas, dentre algumas delas estão: análise de recursos naturais e geográficos, transportes, comunicações, ferramentas computacionais e entre esses o principal que é a topografia. É uma preocupação humana desde tempos remotos, situar-se geograficamente. Têm sido encontradas amostras de trabalhos cartográficos primitivos notados em pedra, papiro, metais e peles representando o



**MASTER INTERNACIONAL EN CATASTRO MULTIPROPÓSITO Y AVALÚOS**  
**DIPLOMA INTERNACIONAL DE ESPECIALIZACIÓN CATASTRO MULTIPROPÓSITO**

TÍTULO PROPIO DE LA UNIVERSIDAD DE JAÉN

Universidad de Jaén - Paraje Las Lagunillas s/n - Jaén - 23071 - España

---

meio ambiente e a situação das terras através de figuras e símbolos. Usavam-se também varas de bambu, madeira, tecido de algodão ou cânhamo, fibras de palmeira e conchas (PINAZZA,1999).

A circunscrição do imóvel rural, em seus limites, características e confrontações são propostas pela certificação. Através do memorial descritivo consolidado por profissional credenciado ao INCRA, esclarecendo as coordenadas dos vértices ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional fixada pelo INCRA (art. 176, § 4º, da lei 6.015/75, com redação dada pela Lei 10.267/01) (SILVEIRA, 2006).

Em 23 de novembro de 2013 entrou em vigor o Sistema de Gestão Fundiária (SIGEF), no qual o credenciado adquire um certificado digital e tem acesso as funcionalidades correspondentes ao seu perfil, podendo certificar a propriedade eletronicamente, após realizar todo o procedimento de campo e processamento dos dados em programas específicos a aparelhos geodésico utilizados. (INCRA, 2013).

Inserir mapa do Brasil com as parcelas certificadas.

O georreferenciamento de acordo com essa legislação tem duas funções básicas: a de servir de instrumento de Registro Público, possibilitando a segurança no tráfico jurídico de imóveis; e a de servir de instrumento de cadastro, com a finalidade preponderantemente fiscalizatória, como, aliás, dispõe o art. 1º e seus parágrafos da Lei nº 5.868/72, que trata do cadastramento rural, alterado também pela Lei 10.267/01.

No Brasil, a disponibilidade das mais modernas técnicas de levantamento, processamento, tratamento e análise de dados espaciais não se traduz na implantação de sistemas de informações territoriais eficientes no âmbito cadastral. Como consequência, as atividades de gestão territorial não têm sido capazes de evitar graves danos para o país, como se observa nos casos de prejuízos causados por desastres naturais nos últimos anos, por exemplo. Analisando-se a atual estrutura do cadastro brasileiro, pode-se concluir que a razão para esse descompasso entre o domínio tecnológico e a eficiência da sua aplicação no âmbito cadastral está no campo conceitual. A aplicação de tecnologias sofisticadas deve ser apoiada em conceitos sólidos e perenes, para garantir o retorno do investimento em termos de benefícios





**MASTER INTERNACIONAL EN CATASTRO MULTIPROPÓSITO Y AVALÚOS**  
**DIPLOMA INTERNACIONAL DE ESPECIALIZACIÓN CATASTRO MULTIPROPÓSITO**

TÍTULO PROPIO DE LA UNIVERSIDAD DE JAÉN

Universidad de Jaén - Paraje Las Lagunillas s/n - Jaén - 23071 - España

---

para a sociedade. A aproximação com os princípios e conceitos internacionais de cadastro deu se somente a partir da Lei 10.267/01, com a exigência do intercâmbio entre cadastro e registro e do georreferenciamento de imóveis rurais (SANTOS et al, 2013)

No SIGEF, é definido como imóvel rural a área contínua, formada de uma ou mais parcelas de terras localizadas na zona rural do município; já parcela é a área de uma matrícula ou transcrição no Cartório de Registro de Imóveis (CRI), ou, na ausência de registro, a área contínua sob posse do titular.

O perímetro do imóvel rural, em seus limites, características e confrontações são propostas pela certificação. Através do memorial descritivo consolidado por profissional credenciado ao INCRA, com formação técnica especializada, esclarecendo as coordenadas dos vértices ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional fixada pelo INCRA (art. 176, § 4º, da lei 6.015/75, com redação dada pela Lei 10.267/01) (SILVEIRA, 2006).

O profissional credenciado adquire um certificado digital e tem acesso as funcionalidades correspondentes ao seu perfil, podendo certificar a propriedade eletronicamente, após realizar todo o procedimento de campo e processamento dos dados em programas específicos a aparelhos geodésico utilizados. (INCRA, 2013).

O objetivo principal da utilização do sistema é a automatização da certificação de imóveis rurais, dar suporte a outras atividades ligadas à gestão de terras e assegurar a transparência e impessoalidade. O publico pode investigar no sistema as parcelas certificadas, os requerimentos de certificação pendentes e os profissionais credenciados pelo INCRA.

Através dele é realizada a certificação de dados referentes a limites de imóveis rurais e a gestão de contratos de serviços de georreferenciamento com a administração pública. A certificação é emitida automaticamente através de planta e memorial descritivo. Se houver alguma pendência, o sistema transmite imediatamente uma mensagem ao interessado. Desta forma, ele poderá saná-las e inserir novamente os dados no SIGEF, ou enviar um requerimento para análise ao Comitê Regional de Certificação, no caso de sobreposição. As sobreposições podem ocorrer por sobreposições com área indígena, área de interesse do



**MASTER INTERNACIONAL EN CATASTRO MULTIPROPÓSITO Y AVALÚOS**  
**DIPLOMA INTERNACIONAL DE ESPECIALIZACIÓN CATASTRO MULTIPROPÓSITO**

TÍTULO PROPIO DE LA UNIVERSIDAD DE JAÉN

Universidad de Jaén - Paraje Las Lagunillas s/n - Jaén - 23071 - España

---

INCRA, área de interesse ambiental federal, área de interesse ambiental estadual, imóveis previamente certificados.

As informações centralizadas no banco de dados SIGEF servem tanto os cidadãos, quanto os órgãos públicos e registros imobiliários, oferecendo informações de maneira rápida, fácil e objetiva.

<b>Estatísticas do Sistema SIGEF</b>
<b>3083192</b> Total De Envios
<b>602965</b> Total Certificações
<b>204946636,923</b> Total HA Certificados

Como será tratado mais adiante, apesar de os assentamentos federais ocuparem uma boa parte do território brasileiro, muitos deles ainda não estão certificados, e existem muitas discrepâncias entre os sistemas cadastrais (SICAR, SIGEF e SNCR) de forma que não existem atualmente dados cadastrais confiáveis acerca da situação dos assentamentos no Brasil.

## **1.1.- LA VALORACIÓN Y LA TASACIÓN**

### **1.1.1.- Concepto de Tasación**

#### **1.1.1.1.- Tasación hipotecaria**

## **BIBLIOGRAFÍA Y REFERENCIAS**



**Piol, R.**, (2008) "El valor de los inmuebles". Ed. La Teja. Caracas, Venezuela.

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística- IBGE

FGV IBRE

(incra.gov.br).

(cadastrorural.gov.br)

[https://www.icmbio.gov.br/portal/images/stories/servicos/geoprocessamento/DCOL/dados\\_vetoriais/MapaUCS\\_junho\\_2019\\_web.pdf](https://www.icmbio.gov.br/portal/images/stories/servicos/geoprocessamento/DCOL/dados_vetoriais/MapaUCS_junho_2019_web.pdf)

<http://www.funai.gov.br/index.php/shape>

<https://mundogeo.com/2014/09/10/o-sistema-de-gestao-fundiaria-sigef-como-facilitador-no-georreferenciamento-de-imoveis-rurais/>

PINAZZA, L. Reestruturação no Agrobusiness Brasileiro. Rio de Janeiro: Associação Brasileira de Agribusiness, 1999.

SILVEIRA, C. A. Georreferenciamento. São Paulo, 2006. Disponível:

<[http://www.unemat.br/revistas/rcaa/docs/vol4/10\\_artigo\\_v4\\_.pdf](http://www.unemat.br/revistas/rcaa/docs/vol4/10_artigo_v4_.pdf)> Acesso em:

16 de Agosto de 2014.

MINISTÉRIO DE DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO (MDA) – Manual SIGEF. Brasília, 2013. Disponível:

[http://www.mda.gov.br/sitemda/sites/sitemda/files/user\\_arquivos\\_20/Manual\\_do\\_Sigef.pdf](http://www.mda.gov.br/sitemda/sites/sitemda/files/user_arquivos_20/Manual_do_Sigef.pdf) Acesso: 28 de Agosto de 2014.