



Modelo Cadastral 2003

O estabelecimento de um modelo cadastral é um dos objetivos do grupo de trabalho número 3 “cadastro” do “Comitê Permanente para a infra-estrutura de Sistemas Geográfico de Informação – GIS para a Ásia e o Pacífico” (PCGIAP).

Os objetivos são entender a importância dos cadastros na infra-estrutura de dados espaciais a nível estadual ou nacional e comparar as melhores formas como uma base para melhorar os cadastros, que são uma componente chave do SDIs.

O Grupo de Trabalho número 3 do PCGIAP realizou um “workshop” dedicado a discussão e complementação de um modelo cadastral em julho de 2003 no Japão (<http://www.pcgiap.org/>). Um grupo de 20 países completou o questionário antes deste workshop. O workshop revisou os sistemas de cadastro nacionais baseado em um modelo único permitindo a identificação de similaridades e diferenças em assuntos como política nacional de terras, leis e regulações, questões de posse da terra, organizações institucionais, infra-estrutura de dados espaciais, tecnologia bem como recursos humanos e infra-estrutura educacional.

O trabalho do Grupo de Trabalho número 3 do PCGIAP “Cadastre” está sendo realizado em colaboração com a comissão número 7 “Cadastro e Gerenciamento de Terras” da Federação Internacional de Topógrafos (FIG) o qual tem extensiva experiência em estudos comparativos de cadastros. O FIG-Comissão número 7 concordou em participar deste projeto de modelo cadastral. Os países membros do FIG-Comissão número 7 preencheram um modelo cadastral o qual foi apresentado na reunião anual de 2003, realizada em setembro na Polônia (<http://www.fig.net/figtree/commission7/>).

O modelo cadastral foi mantido simples com o objetivo de atrair o maior número possível de participantes. Os resultados do modelo cadastral serão coletados, compilados e publicados. Todos os participantes e contribuidores irão receber o relatório completo.

País/Estado para o qual os indicadores são válidos:
Nome da pessoa a ser contactada:
Afiliação, Organização:
Função, Posição:
Endereço:
Endereço Eletrônico (E-mail):

I. Relatório do País

Na primeira parte, nos gostaríamos de solicitar uma descrição breve do Sistema Nacional de Cadastro de acordo com a seguinte estrutura. Nos gostaríamos que você se limitasse a aproximadamente uma página de texto para cada um dos 5 tópicos de A a E ou de 15 linhas por sub-tópicos.

Como nós estamos tentando coletar informações comparáveis, nós gostaríamos de solicitar que você deixe os títulos como eles se encontram e preencha os espaços vazios correspondentes. Se você julgar que outros títulos são necessários, sinta-se a vontade em adicioná-los. Nós, entretanto, gostaríamos que você mantivesse o limite original de páginas.

A. Contexto Nacional

(aproximadamente 1 - 1 1/2 página)

Contexto geográfico

Descrição das bases do contexto geográfico, tais como população, tamanho do país, uso da terra em termos urbanos, agricultura, montanhas, florestas etc, assim como outros importantes elementos geográficos.

→

Contexto Histórico

Descrição da história do país em termos de períodos relevantes, tais como colonização e desenvolvimento político.

→

Atuais Estruturas Político-Administrativas

Descrição da atual estrutura política-administrativa tais como, o sistema político, número de estados, etc.

→

Esboço Histórico Cadastral

Descrição das origens e do desenvolvimento do sistema cadastral e para quais objetivos ele foi designado.

→

B. Estrutura Institucional

(aproximadamente 1-1 1/2 páginas)

Organizações Governamentais

Nome das respectivas agências que são responsáveis pelo registro da terra e pelo cadastro topográfico, incluindo os ministérios aos quais estas agências estão ligadas e em qual nível (estadual ou nacional).

→

Participação do Setor Privado

Descrição da participação do setor privado no registro da terra e no cadastro topográfico.

→

Organização ou Associação Profissional

Descrição se existe uma organização ou associação profissional para topógrafos e afins com um número aproximado de membros.

→

Registro Profissional

Descrição, se existe, do sistema de registro profissional para topógrafos trabalhando no sistema cadastral e quais os requerimentos para ser registrado, por exemplo, grau universitário, experiência profissional ou exame.

→

Educação

Descrição do sistema educacional para profissionais na área de topografia, número de universidades que oferecem o curso e o número médio de estudantes graduados por estas universidades.

→

C. Sistema Cadastral

(aproximadamente 1-1 ½ páginas)

Objetivo do Sistema Cadastral

Descrição, se o sistema de cadastro tem um objetivo legal (transferência de terra, mercado de terras), fiscal (avaliação da terra, imposto da terra) ou de múltiplos objetivos (planejamento, governo local).

→

Tipos de Sistemas Cadastrais

Descrição se existe um único sistema cadastral cobrindo todo o território (cadastro compreensivo) ou se existem vários tipos de cadastros para diferentes objetivos, tais como, terra privada, terra pública, área urbana versus área rural, áreas de florestas, casas e apartamentos, áreas fronteiriças e parques nacionais. Neste contexto, também é importante indicar se existem problemas com assentamentos ilegais ou informais.

→

Conceito Cadastral

Descrição do conceito cadastral, tais como as unidades centrais do sistema cadastral que são levantados e registrados e em qual o nível (nível nacional ou estadual). Isto pode incluir a descrição de termos como a parcela do solo, posses, propriedades, títulos, prédios etc, como também a relação de um com o outro. Você pode também se referir aos três cenários da pergunta 2.3 na página 6.

→

Conteúdo do Sistema Cadastral

Descrição dos componentes básicos cadastrais ou quais tipos de registros são operados e mantidos no sistema (livro de registro da terra, registro da parcela, levantamento cadastral, etc), e qual é o conteúdo da informação e o nível de informatização. Note que o conteúdo do mapa cadastral está sendo coberto pelo tópico D abaixo.

→

D. Mapa Cadastral

(aproximadamente 1 ½ páginas incluindo o exemplo do mapa cadastral)

Mapa Cadastral

Descrição do mapa cadastral, seu conteúdo e, se aplicável, os dados do modelo (por exemplo, informações utilizadas).

→

Exemplo de Mapa Cadastral

Por favor, inclua uma cópia típica de um mapa cadastral do seu país. Esta cópia pode ser apresentada em uma folha tamanho A4 ou em um arquivo (.jpg ou .pdf).

→

A Importância do Cadastro no SDI

Descrição de como o mapa cadastral é usado por sistemas de informações de terras nacionais, estaduais, ou locais e se este sistema é usado para outros propósitos, por exemplo, mapeamento de serviços públicos e outros mapas similares. Por favor, também explique se existe e qual a extensão cadastral está sendo integrada com outros dados espaciais para propósitos tais como, governo eletrônico, participação cívica ou desenvolvimento sustentável.

→

E. Assuntos a Serem Melhorados

(aproximadamente 1/2 página)

Assuntos Cadastrais

Quais são os três maiores problemas que existem com o cadastro atual? Isto talvez inclua questões tais como disputa de fronteiras, títulos falsificados, demora nas tramitações, etc.

→

Iniciativas Atuais

Quais são as iniciativas que estão sendo aplicadas para resolver as questões acima mencionadas?

→

Referências

Referências das fontes relevantes de informação ou para futuros interesses (somente quando achar necessário a indicação de alguns).

→

II. Questionário

1. Princípios Cadastrais

Esta seção trata das características básicas do sistema cadastral. Por favor, marque a resposta apropriada nos quadrados existentes abaixo (ou substitua o por um x).

Registro de escrituras ou títulos

- 1.1 O seu sistema cadastral é baseado em registro de escrituras ou em registro de títulos?
- registro de escritura
 - registro de título
 - outros:

Registro da propriedade da terra

- 1.2 Pela lei, o registro da propriedade da terra é compulsório ou opcional?
- compulsório
 - opcional
 - outros:
- 1.3 Se achar necessário, por favor comente sobre a prática atual e suas consequências legais.

Enfoque para o estabelecimento dos registros cadastrais

- 1.4 É requerido que os proprietários de terras registrem suas propriedades sistematicamente durante o processo inicial de estabelecimento do cadastro ou o registro é esporádico, tais como, iniciado somente por ações específicas (como por exemplo um venda)?
- sistemático
 - esporádico
 - os dois
 - todas as propriedades já foram registradas
 - outros:

2. Estatísticas Cadastrais

Esta seção trata de indicações básicas do sistema cadastral. Algumas dados estatísticos podem não estar disponíveis, mas nós gentilmente solicitamos que uma estimativa seja feita, e que não se deixe campos vazios. *Uma estimativa ainda é melhor do que nenhuma resposta.*

População

2.1 Qual é a população do seu país, estado ou município?

.....

2.2 Por favor, estime a distribuição populacional entre as áreas urbanas e rurais.

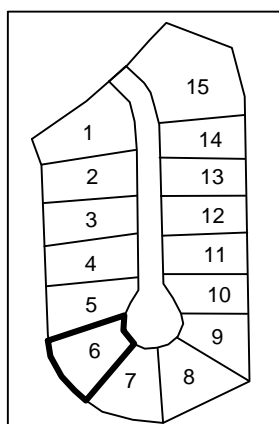
urbana:	%
rural:	%
=====		
total:	...100...	%

Número e distribuição das parcelas de terra.

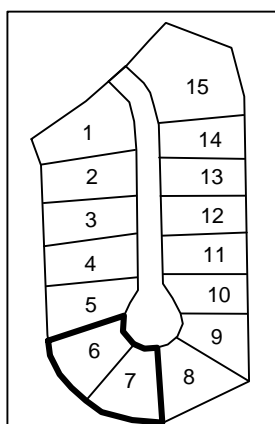
Nesta seção, nós estamos interessados no número e distribuição da menor parcela de terra identificada pelo cadastro (num contexto bidimensional). O uso e interpretação do termo "parcela de terra", entretanto, difere entre países e jurisdições, e muitas vezes confunde-se com os termos propriedade e posse. Nós entretanto gostaríamos de fazer uma explicação breve do que nós estamos procurando neste questionário.

Nós distinguimos três diferentes cenários: (i) em muitas jurisdições a menor unidade identificadora (usualmente levantado/mapeado) utilizada no registro de terras é chamada de *parcela*, (ii) em outras jurisdições, enquanto a menor unidade identificada (usualmente levantado/mapeado) é uma parcela, porém o registro de terras somente registra unidades muitas vezes chamadas *propriedades*, as quais podem incluir uma ou mais parcelas, (iii) em alguns países existem muitas propriedades ou unidades de terras que não são levantadas ou mapeadas, mas fazem parte de uma parcela legal.

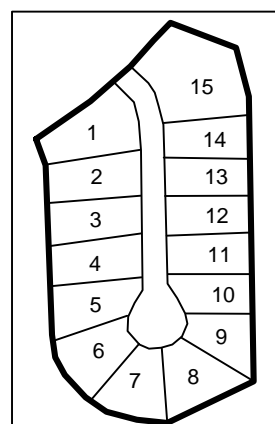
Os diagramas abaixo ilustram estes três cenários. **Enquanto as unidades registradas ou mapeadas (em linhas mais grossas) podem ser diferentes para cada cenário, o número da menor unidade identificada poderia ser de 15 para cada caso.**



Cenário (i)



Cenário (ii)



Cenário (iii)

2.3 Por favor, estime aproximadamente o número total das menores unidades de terra identificadas, muitas vezes chamadas parcelas de terra existentes no seu país, incluindo áreas urbanas e rurais.

.....

O número total poderá incluir todas as terras devolutas ou pertencentes ao estado, apesar de registradas, não registradas, ou informalmente ocupadas.

2.4 Qual é, aproximadamente, o número total de unidades condominiais ou propriedades horizontais registradas? Este número pode ser adicionado no número de parcelas de terras indicadas no item 2.3.

.....

2.5 Para áreas URBANAS, por favor, estime a distribuição para as menores áreas identificadas muitas vezes chamadas "parcelas de terra" (i) que são legalmente registradas e mapeadas, (ii) que são legalmente ocupadas mas não registradas ou mapeadas, (iii) que são informalmente ocupadas sem nenhum título legal (isto pode incluir ocupações ilegais ou invasões).

Se a estimative é muito difícil ou complexa usando parcelas de terra, você pode alternativamente basear a sua estimativa no número de pessoas ocupando estas parcelas de terra.

Legalmente registradas e mapeadas: %
Legalmente ocupadas, mas não registradas ou mapeadas: %
informalmente ocupadas, mas sem título legal: %
<hr/>	
total:	...100... %

2.6 Para áreas RURAIS, por favor, estime a distribuição para as menores áreas identificadas muitas vezes chamadas "parcelas de terra" (i) que são legalmente registradas e mapeadas, (ii) que são legalmente ocupadas mas não registradas ou mapeadas, (iii) que são informalmente ocupadas sem nenhum título legal (isto pode incluir ocupações ilegais ou invasões).

Se a estimative é muito difícil ou complexa usando parcelas de terra, você pode alternativamente basear a sua estimativa no número de pessoas ocupando estas parcelas de terra.

Legalmente registradas e mapeadas: %
Legalmente ocupadas, mas não registradas ou mapeadas: %
informalmente ocupadas, mas sem título legal: %
<hr/>	
total:	...100... %

Número de Profissionais

Por favor, estime o número total de profissionais da area acadêmica que estão ativos dentro do sistema cadastral e a proporção de tempo que eles atualmente dedicam para assuntos cadastrais (em contraste com o tempo dedicado com outros assuntos que nao o sistema cadastral)

2.7 Número total de **profissionais topógrafos ou agrimensores**, com registro ativo dentro do sistema cadastral:

.....

2.8 Proporção do tempo que este profissionais dedicam para as questões cadastrais:

.....%

2.9 Número total de **advogados ou similares** ativos dentro do sistema cadastral ou do mercado de terras:

.....

2.10 Proporção do tempo que estes advogados ou equivalentes dedicam para questões cadastrais ou para o Mercado de terras:

.....%

Comentários e observações

Por favor, identifique os melhores aspectos deste questionário:

Por favor, sugira as áreas deste questionário que poderiam ser melhoradas:

Glossário dos Termos Empregados

Mapa Cadastral: um mapa mostrando as divisas das parcelas de terras, muitas vezes as construções existentes, o identificador da parcela, algumas referências aos marcos de divisas entre as parcelas. Mapas cadastrais podem também mostrar limites topográficos característicos. (UN-FIG, 1999)

Cadastro: A Federação Internacional dos Topógrafos (FIG) define o cadastro como: "um cadastro é normalmente baseado numa parcela e em um sistema de informações de terra contendo um registro dos interesses da terra (por exemplo direitos, restrições e responsabilidades). Usualmente um cadastro inclui a descrição geométrica das parcelas de terras ligadas a outros registros descrevendo a natureza dos interesses, a posse ou o controle destes interesses e muitas vezes o valor da parcela e de suas benfeitorias. Este cadastro pode ser estabelecido para questões fiscais (por exemplo a avaliação e tributação equitativa), questões legais, assistir no gerenciamento e uso da terra (por exemplo, planejamento ou outras questões administrativas), permitindo desenvolvimento sustentável e a proteção ambiental." (FIG, 1995)

O guia de administração das terras da UNECE's destacou que diferentes países usam o termo cadastro diferentemente, o qual muitas vezes é causa de confusão. (UNECE, 1996)

Sistema Cadastral: é o sistema que inclui o cadastro, o registro do título e o processo associado a transferência da terra, subdivisão, adjudicação normalmente chamada administração de terras.

Registro de Escrituras: Em um sistema oficial de registro de escrituras, uma cópia da escritura, por exemplo uma transferência de escritura, é deixada no registro de escrituras. Um registro apropriado é então realizado para se registrar o dia, a data, as partes e a transação, dados que podem ser exigidos pela jurisdição competente. Os documentos geralmente necessitam serem checados por um escrivão ou uma autoridade legal para se assegurar a validade da transação e do registro. A referência da transação juntamente com a escritura é uma evidência dos direitos do proprietário de vender a propriedade. O sistema de registro de escrituras é limitado e não provém a garantia do título. A escritura não provém a clareza, certeza ou garantia necessarias para um sistema ideal. Tudo o que uma escritura normalmente fornece é o acesso dentro da cadeia de transações que podem ser usadas para se provar o título da terra. O sistema de registros de escrituras podem ser melhorados por um sistema de seguros de títulos. Esta é uma prática comum em alguns estados dos Estados Unidos onde companhias de seguros desenvolveram registros de escrituras privadas e irão assegurar os compradores contra perdas resultants de títulos defeituosos. (UNECE, 1996)

Registro da Terra: A Federação Internacional de Topógrafos (FIG) define o registro da terra como: "O registro da terra é um registro oficial de reconhecido interesse legal da terra e usualmente é parte de um sistema cadastral. De uma perspectiva legal uma distinção pode ser feita entre registro de escrituras, onde os documentos utilizados no registro são a evidência do título e o registro do título, no qual o próprio registro serve como uma evidência primária. O registro de título é usualmente considerado um sistema mais avançado de registros, o qual requer maior investimento para a introdução, mas fornece em principio maior segurança da posse e com informações mais confiáveis. O registro de títulos usualmente resulta em menores custos do que o sistema de registro de escrituras resultando em um mercado de terras mais eficiente." (FIG, 2000).

Registro esporádico: O registro esporádico é normalmente baseado sobre uma ação específica ou ações do proprietário trazendo a questão para dentro do sistema de registro. A ação mais comum usada para se iniciar o registro esporádico é a venda da propriedade. Este processo foi utilizado para desencadear o registro compulsório em áreas definidas na Inglaterra e País de Gales depois de 1925. O registro esporádico tem a vantagem de ser mais barato do que o registro sistemático. O registro esporádico tende a ser dirigido para as propriedades mais economicamente ativas. Esta prática tem a desvantagem de demorar um tempo maior para completar a cobertura de todos os títulos existentes dentro de uma jurisdição. (FIG, 1995)

Registro sistemático: O registro sistemático é uma aproximação sistemática, adjudicando, mapeando e registrando parcelas área por área. O registro sistemático é relativamente caro devido ao grande número de parcelas que estão sendo trabalhadas, apesar do custo unitário de registro de cada parcela possa ser significativamente menor quando comparado com o sistema de registro esporádico devido a economias de escala e esforço. O registro sistemático tem a vantagem de fornecer maiores informações da terra dentro de marco de tempo pré-determinado. Este sistema também fornece melhoras mais rápidas nos direitos sobre as parcelas, gerando um impacto positivo no desenvolvimento geral devido ao melhoramento na segurança da propriedade e a redução nos custos das transações. (FIG, 1995)

Registro de títulos: Em um sistema de registros de títulos existem duas partes do registro. A primeira parte é um mapa sobre o qual cada parcela é demarcada e identificada por um único identificador de parcelas. O segundo é um no qual registram-se detalhes sobre o título, o proprietário e quaisquer direitos ou restrições associadas com a propriedade da parcela, tais como hipotecas. Uma transferência da propriedade resulta na troca do nome registrado. A divisão da terra ou alteração das divisas desta necessitam correções no plano e a expedição de novos documentos ou certificados. O registro oficial do título é definitivo. (UNECE, 1996)