**Sistema de Controle e Fiscalização Técnica nos Cartórios: Estratégia para Redução de Erros Sistematizados, Sobreposições e Conflitos Fundiários no Brasil**

**Autor:** Eng. Geólogo Weslley S. Torres

**Resumo**  
Este artigo propõe a implantação de um sistema de controle e fiscalização técnica nos cartórios de registro de imóveis, com o objetivo de mitigar erros sistemáticos, sobreposições de áreas e conflitos fundiários. A proposta se baseia na integração de ferramentas geoespaciais, normativas fundiárias e responsabilidade técnica direta de profissionais habilitados, especialmente nas análises de matrículas antigas com descrições tabulares imprecisas. Defende-se a necessidade da presença ativa de engenheiros agrimensores, geólogos, técnicos e geógrafos no processo de conferência prévia, a fim de identificar inconsistências geográficas e documentais, garantindo maior segurança jurídica e eficácia na regularização fundiária.

**Palavras-chave:**  
Regularização fundiária; georreferenciamento; sobreposição de áreas; matrícula antiga; responsabilidade técnica; cartórios.

### 1. Introdução

O Brasil enfrenta há décadas um cenário de insegurança fundiária, especialmente em áreas rurais e periféricas. Um dos principais fatores é a fragilidade das descrições tabulares constantes das matrículas mais antigas, que frequentemente não permitem a correta localização dos imóveis (SPARTEL, 2022). Além disso, a ausência de um sistema de controle técnico eficaz no ambiente cartorário favorece a ocorrência de erros sistemáticos e conflitos fundiários.

Com a promulgação da Lei nº 10.267/2001, que introduziu o georreferenciamento obrigatório dos imóveis rurais no Sistema Nacional de Cadastro Rural (SNCR), e posteriormente da Lei nº 13.465/2017, que instituiu a Regularização Fundiária Urbana (REURB), o Estado passou a exigir maior precisão técnica na delimitação dos imóveis. No entanto, na prática, os cartórios ainda carecem de instrumentos para realizar conferências técnicas eficientes, o que mantém a insegurança jurídica e limita a eficácia das políticas públicas de ordenamento territorial.

### 2. Problemática dos Registros e Matrículas Antigas

Segundo o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB, 2023), cerca de 60% das matrículas ativas ainda se referem a imóveis sem delimitação georreferenciada. A descrição imprecisa, muitas vezes baseada em elementos naturais ou subjetivos (“do pé de serra ao olho d’água”, por exemplo), dificulta a materialização em campo e a compatibilização com mapas modernos.

Essas deficiências alimentam o problema das sobreposições territoriais, onde dois ou mais registros se referem à mesma porção de terra. Isso resulta em disputas judiciais, entraves administrativos e insegurança para o mercado fundiário.

Como aponta Spartel (2022), “a ausência de delimitação técnica adequada das matrículas anteriores à modernização fundiária constitui uma das principais causas de insegurança registral e conflitos agrários”.

### 3. Proposta de Sistema de Controle e Fiscalização Técnica

Este artigo propõe um sistema composto por cinco pilares fundamentais:

**3.1 Validação Técnica Automatizada**  
Desenvolvimento de algoritmos que cruzem dados de localização, confrontações e área com bases oficiais como o SIGEF (INCRA), SINTER (Receita Federal), e bases topográficas do IBGE. O sistema deve detectar automaticamente sobreposições e inconsistências cadastrais.

**3.2 Análise Técnica por Profissional Habilitado**  
Toda nova matrícula ou retificação deve ser acompanhada de laudo técnico, emitido por profissional com registro no CREA ou CFT, com respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART). O laudo deve confrontar a descrição cartorial com a realidade geográfica do imóvel.

**3.3 Auditoria Geoespacial Cartorial**  
Uso de ortofotos, imagens de satélite de alta resolução e dados do SGB (Serviço Geológico do Brasil) para validar a coerência espacial dos registros. Os cartórios devem ser treinados e equipados para visualizar os imóveis em plataforma georreferenciada.

**3.4 Integração Interinstitucional**  
Implementação de um protocolo de comunicação obrigatória entre cartórios, INCRA, IBGE, prefeituras, e conselhos profissionais, garantindo rastreabilidade e fiscalização cruzada.

**3.5 Inclusão da Posse como Elemento Técnico-Jurídico**  
Conforme previsto no art. 15 da Lei nº 13.465/2017, deve-se integrar ao processo registral informações sobre ocupações tradicionais e posse mansa e pacífica, inclusive com base em práticas culturais e extrativistas.

### 4. Importância do Profissional Técnico na Análise de Matrículas

A análise técnica de matrículas antigas deve ser feita por profissional habilitado, capaz de interpretar descrições tabulares confusas e transpor essas informações para representações cartográficas modernas. Como enfatiza Spartel (2022), “o engenheiro ou técnico é o único capaz de identificar erros induzidos por descrições antiquadas e propor soluções geoespaciais viáveis”.

Esse trabalho exige domínio de topografia, georreferenciamento, sistemas de projeção cartográfica, além de conhecimento jurídico básico sobre o regime de propriedade e posse no Brasil. A ausência dessa análise técnica perpetua erros sistêmicos e prejudica tanto o Estado quanto os particulares.

### 5. Resultados Esperados

A implantação do sistema de controle técnico nos cartórios tende a gerar os seguintes resultados:

* Redução drástica de sobreposições e fraudes no registro de imóveis.
* Fortalecimento da segurança jurídica e da confiança nos registros públicos.
* Reconhecimento efetivo das ocupações legítimas, com base em dados objetivos.
* Valorização da atuação técnica de engenheiros, agrimensores, geólogos e técnicos.
* Maior eficiência na aplicação da REURB e de programas de regularização fundiária rural.

### 6. Considerações Finais

A crise fundiária brasileira não é apenas jurídica: ela é, sobretudo, **técnica**. O cartório não pode mais operar à margem da engenharia e da geotecnologia. Um sistema de controle e fiscalização técnica, com envolvimento direto de profissionais especializados, é o caminho mais racional para superar os gargalos históricos do sistema registral brasileiro.

Iniciativas como essa, já debatidas no âmbito do IRIB e defendidas por estudiosos como Spartel, devem ganhar corpo nas políticas públicas de desenvolvimento territorial, integrando tecnologia, direito e engenharia num mesmo eixo de transformação fundiária.

### Referências

* BRASIL. **Lei nº 6.015**, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil\_03/leis/l6015.htm. Acesso em: jul. 2025.
* BRASIL. **Lei nº 10.267**, de 28 de agosto de 2001. Altera a Lei nº 4.947/1966 e dispõe sobre o georreferenciamento de imóveis rurais.
* BRASIL. **Lei nº 13.465**, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana (REURB).
* INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL – IRIB. A importância da qualificação registral técnica. Boletim IRIB, 2023.
* SPARTEL, Lelis Marcelo Martins. **Regularização Fundiária: aspectos jurídicos e técnicos aplicáveis à REURB**. São Paulo: Juspodivm, 2022.
* IBGE. Manual Técnico de Geociências. Rio de Janeiro: IBGE, 2023.
* SGB – SERVIÇO GEOLÓGICO DO BRASIL. Cartas Geológicas e Topográficas. Brasília, 2024.