

MATRÍCULAS IMOBILIÁRIAS DESLOCADAS E SOBREPOSTAS NO ESTADO DE MATO GROSSO: ANÁLISE DOS DESAFIOS REGISTRAIS E IMPACTOS NA SEGURANÇA JURÍDICA DA PROPRIEDADE RURAL

**DISPLACED AND OVERLAPPED REAL ESTATE REGISTRATION
REGISTRATION IN THE STATE OF MATO GROSSO: ANALYSIS OF
REGISTRATION CHALLENGES AND IMPACTS ON THE LEGAL SECURITY OF
RURAL PROPERTY**

**REGISTRO DE BIENES RAÍCES DESPLAZADOS Y SUPERPUESTOS REGISTRO
EN EL ESTADO DE MATO GROSSO: ANÁLISIS DE LOS DESAFÍOS
REGISTRALES E IMPACTOS EN LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LA PROPIEDAD
RURAL**

Aline Villa Dal Bosco¹, Jorge Renato dos Reis²

DOI: 10.54899/dcs.v22i82.3345

Recibido: 08/09/2025 | **Aceptado:** 10/09/2025 | **Publicación en línea:** 15/09/2025.

RESUMO

O presente artigo analisa o fenômeno das matrículas imobiliárias deslocadas e sobrepostas no estado de Mato Grosso, investigando suas causas históricas, impactos socioeconômicos e as soluções jurídicas propostas para mitigar este problema que, segundo estimativas históricas, afeta significativa parcela das propriedades rurais do estado. Através de análise documental e revisão da legislação específica, o estudo examina a evolução do sistema registral brasileiro, os problemas decorrentes da ausência de parâmetros técnicos adequados nos registros históricos e as iniciativas regulamentares implementadas pelo Tribunal de Justiça de Mato Grosso para enfrentar esta questão. Os resultados demonstram que a insegurança jurídica gerada por títulos deslocados e sobrepostos compromete significativamente o desenvolvimento econômico rural, impedindo o acesso ao crédito e gerando conflitos fundiários. O estudo conclui que a implementação do georreferenciamento obrigatório e a padronização dos procedimentos registrais, conforme estabelecido pelo Código de Normas Gerais da Corregedoria-Geral da Justiça de Mato Grosso e pelos provimentos mais recentes como o Provimento 37/2024, representam avanços importantes, embora ainda sejam necessárias medidas complementares para a completa regularização fundiária do estado.

Palavras-chave: Registro de Imóveis. Títulos Deslocados. Títulos Sobrepostos. Mato Grosso. Segurança Jurídica. Georreferenciamento.

¹ Doutoranda em Direito, Universidade de Santa Cruz do Sul, Rio Grande do Sul, Brasil.

E-mail: alinedv@hotmail.com

² Pós-Doutor em Direito, Università Degli Studi di Salerno, Salerno, Itália. E-mail: jreis@unisc.com.br

ABSTRACT

This article analyzes the phenomenon of misplaced and overlapping property registrations in the state of Mato Grosso, investigating its historical causes, socioeconomic impacts, and the legal solutions proposed to mitigate this problem, which, according to historical estimates, affects a significant portion of the state's rural properties. Through documentary analysis and a review of specific legislation, the study examines the evolution of the Brazilian registration system, the problems arising from the lack of adequate technical parameters in historical records, and the regulatory initiatives implemented by the Mato Grosso Court of Justice to address this issue. The results demonstrate that the legal uncertainty generated by misplaced and overlapping titles significantly compromises rural economic development, impeding access to credit and generating land disputes. The study concludes that the implementation of mandatory georeferencing and the standardization of registration procedures, as established by the Code of General Norms of the General Inspectorate of Justice of Mato Grosso and by the most recent provisions such as Provision 37/2024, represent important advances, although complementary measures are still necessary for the complete land regularization of the state.

Keywords: Real Estate Registration. Displaced Titles. Overlapping Titles. Mato Grosso. Legal Security. Georeferencing.

RESUMEN

Este artículo analiza el fenómeno de los registros de propiedad extraviados y superpuestos en el estado de Mato Grosso, investigando sus causas históricas, su impacto socioeconómico y las soluciones legales propuestas para mitigar este problema, que, según estimaciones históricas, afecta a una parte significativa de las propiedades rurales del estado. Mediante el análisis documental y la revisión de la legislación específica, el estudio examina la evolución del sistema registral brasileño, los problemas derivados de la falta de parámetros técnicos adecuados en los registros históricos y las iniciativas regulatorias implementadas por el Tribunal de Justicia de Mato Grosso para abordar esta cuestión. Los resultados demuestran que la inseguridad jurídica generada por los títulos extraviados y superpuestos compromete significativamente el desarrollo económico rural, dificultando el acceso al crédito y generando disputas por la tierra. El estudio concluye que la implementación de la georreferenciación obligatoria y la estandarización de los procedimientos registrales, según lo establecido por el Código de Normas Generales de la Inspección General de Justicia de Mato Grosso y por las disposiciones más recientes, como la Disposición 37/2024, representan avances importantes, si bien aún se requieren medidas complementarias para la regularización completa de la propiedad del estado.

Palabras clave: Registro de Bienes Raíces. Títulos Desplazados. Títulos Superpuestos. Mato Grosso. Seguridad Jurídica. Georreferenciación.



Esta obra está bajo una [Licencia Creative Commons Atribución- NoComercial 4.0 Internacional](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/)

INTRODUÇÃO

O sistema registral imobiliário brasileiro, fundamentado na Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), tem como princípio basilar garantir a segurança jurídica das relações proprietárias através da publicidade, continuidade e especialidade dos registros (Brasil, 1973). No entanto, a aplicação destes princípios encontra desafios significativos em estados com histórico de ocupação territorial complexo, como o Mato Grosso, onde a expansão da fronteira agrícola e a ausência de parâmetros técnicos adequados nos registros históricos geraram um fenômeno conhecido como “títulos deslocados e sobrepostos” (TJMT, 2020).

O estado de Mato Grosso, reconhecido como um dos principais polos do agronegócio brasileiro, enfrenta há décadas problemas relacionados à imprecisão dos registros imobiliários rurais. Segundo estudos históricos da Associação dos Notários e Registradores do Estado de Mato Grosso (ANOREG-MT), estimativas apontavam que aproximadamente 60% dos títulos de propriedade rural no estado apresentavam algum tipo de deslocamento em relação à sua localização real (Associação dos Notários e Registradores do Estado de Mato Grosso, 2014). Este percentual, embora seja uma estimativa histórica de 2014, ilustra a magnitude do problema enfrentado pelo sistema registral estadual.

A questão dos títulos deslocados e sobrepostos não se configura necessariamente como irregularidade fundiária, mas sim como consequência da evolução histórica do sistema de titulação de terras no Brasil. Como observado por especialistas da área registral, “deslocamento não é sinônimo de irregularidade, já que o título possui origem no Estado, sendo passível de materialização do título de acordo com a localização exata da ocupação” (Becker, 2014). Esta distinção é fundamental para compreender que se trata, primordialmente, de um problema técnico-administrativo que demanda soluções específicas dentro do arcabouço jurídico existente.

O problema manifesta-se de diversas formas: propriedades rurais com descrições imprecisas que não correspondem à sua localização geográfica real; sobreposições de títulos em uma mesma área; impossibilidade de averbação do georreferenciamento obrigatório; e, conseqüentemente, restrições ao acesso ao crédito rural e às políticas públicas agrícolas. Estas disfunções do sistema registral geram não apenas insegurança jurídica para os proprietários, mas também obstáculos significativos ao desenvolvimento econômico do setor agropecuário estadual.

A relevância desta problemática intensificou-se com a promulgação da Lei nº 10.267/2001, que tornou obrigatório o georreferenciamento de imóveis rurais para fins de

registro. Esta norma, regulamentada pelo Decreto nº 4.449/2002 e suas posteriores alterações, estabeleceu prazos escalonados para a adequação dos imóveis rurais às novas exigências técnicas, criando um cenário em que propriedades com títulos deslocados ou sobrepostos enfrentam dificuldades para cumprir as determinações legais (Brasil, 2001).

O Tribunal de Justiça de Mato Grosso, através de sua Corregedoria-Geral da Justiça, tem implementado uma série de medidas normativas para enfrentar esta questão. O Código de Normas Gerais da Corregedoria-Geral da Justiça (CNGC), aprovado pelo Provimento CGJ N. 39/2020, consolidou as diretrizes para os serviços registrais no estado (TJMT, 2020). Mais recentemente, o Provimento TJMT/CGJ N. 37/2024 estabeleceu a padronização dos atos notariais e registrais relativos aos registros públicos fundiários, demonstrando a continuidade dos esforços para aprimorar o sistema registral estadual (TJMT, 2024).

A Associação dos Notários e Registradores do Estado de Mato Grosso (ANOREG-MT), atualmente presidida por Velenice Dias de Almeida (gestão 2024-2026), tem desempenhado papel fundamental na discussão e proposição de soluções para os problemas registrais (Associação dos Notários e Registradores do Estado de Mato Grosso, 2014). A entidade, que congrega os 82 cartórios de registro de imóveis do estado, tem participado ativamente das comissões técnicas e grupos de trabalho dedicados à regularização fundiária.

O presente estudo justifica-se pela necessidade de compreender, de forma abrangente e atualizada, os desafios enfrentados pelo sistema registral imobiliário de Mato Grosso, analisando tanto as causas históricas quanto as soluções contemporâneas propostas para mitigar os problemas decorrentes de títulos deslocados e sobrepostos. A pesquisa contribui para o debate acadêmico sobre segurança jurídica registral e oferece subsídios para o aprimoramento das políticas públicas relacionadas à regularização fundiária.

O objetivo geral desta pesquisa é analisar o fenômeno das matrículas imobiliárias deslocadas e sobrepostas no estado de Mato Grosso, investigando suas causas, impactos e as soluções jurídico-administrativas implementadas para sua resolução. Como objetivos específicos, pretende-se: (i) examinar a evolução histórica do sistema registral imobiliário brasileiro e suas particularidades no contexto mato-grossense; (ii) identificar as principais causas dos deslocamentos e sobreposições de títulos; (iii) avaliar os impactos socioeconômicos destes problemas registrais; (iv) analisar as iniciativas normativas e administrativas implementadas pelo Poder Judiciário estadual; e (v) propor recomendações para o aprimoramento do sistema registral.

Assim, o presente trabalho busca responder: De que forma o fenômeno das matrículas

imobiliárias deslocadas e sobrepostas no estado do Mato Grosso compromete a efetividade do sistema registral imobiliário e a segurança jurídica da propriedade rural, e quais mecanismos jurídico-administrativos podem ser implementados para mitigar esses impactos?.

REFERENCIAL TEÓRICO

O Sistema Registral Imobiliário Brasileiro

O sistema registral imobiliário brasileiro fundamenta-se em princípios consolidados pela doutrina jurídica nacional e internacional, tendo como marco normativo principal a Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos). Este sistema adota o modelo germânico de registro, caracterizado pela constitutividade do ato registral para a aquisição de direitos reais sobre imóveis (Carvalho, 1977).

Os princípios fundamentais que regem o sistema registral brasileiro incluem: (i) o princípio da publicidade, que garante o acesso às informações registrais; (ii) o princípio da continuidade, que exige a perfeita cadeia sucessória dos titulares; (iii) o princípio da especialidade, que demanda a precisa identificação do imóvel; (iv) o princípio da legalidade, que submete os atos registrais ao controle de legalidade pelo registrador; e (v) o princípio da fé pública registral, que confere presunção de veracidade aos registros (Ceneviva, 2009; Dip, 2004; Loureiro, 2021).

A especialidade objetiva, em particular, assume relevância central na problemática dos títulos deslocados e sobrepostos, uma vez que exige a identificação precisa do imóvel através de suas características físicas, localização e confrontações. A inadequação desta identificação compromete a segurança jurídica do sistema e gera os problemas objeto deste estudo (Cassettari, 2019; Jacomino, 2017).

Dessa forma, observa-se que os princípios registrais, historicamente concebidos para garantir segurança e estabilidade às relações jurídicas imobiliárias, encontram sua maior fragilidade no contexto da realidade fundiária mato-grossense. A insuficiência técnica dos registros históricos e a ausência de mecanismos eficazes de identificação territorial conduziram ao fenômeno das matrículas deslocadas e sobrepostas, revelando a dificuldade de aplicação plena do princípio da especialidade objetiva. Essa desconexão entre o ideal normativo e a realidade prática compromete a efetividade do sistema registral e reforça a necessidade de soluções

normativas, administrativas e tecnológicas para assegurar a materialização da segurança jurídica no meio rural.

Evolução Histórica da Ocupação Territorial em Mato Grosso

A ocupação territorial do estado de Mato Grosso seguiu padrões históricos complexos que contribuíram significativamente para os problemas registrais contemporâneos. O processo de colonização da região, iniciado no período colonial através das bandeiras paulistas em busca de ouro, caracterizou-se pela concessão de sesmarias com descrições imprecisas e baseadas em acidentes geográficos nem sempre permanentes (Moreno, 2007).

Durante o período imperial, o sistema sesmarial foi substituído pela Lei de Terras de 1850 (Lei nº 601/1850), que estabeleceu novos critérios para a aquisição de terras públicas. No entanto, a aplicação desta legislação na região centro-oeste enfrentou dificuldades práticas relacionadas à vastidão territorial, à ausência de infraestrutura administrativa adequada e à falta de instrumentos técnicos precisos para demarcação (Brasil, 1850).

O século XX trouxe intensificação do processo de ocupação, especialmente após a criação de programas governamentais de colonização e desenvolvimento regional. A “Marcha para o Oeste”, iniciada no governo Vargas, e posteriormente os programas de desenvolvimento da Amazônia e do Centro-Oeste, promoveram migração massiva para a região, intensificando a demanda por regularização fundiária (Garfield, 2011).

A expansão da fronteira agrícola nas décadas de 1970 e 1980, impulsionada pela modernização da agricultura e pela abertura de novas áreas para cultivo, gerou pressão adicional sobre o sistema registral. Muitas propriedades foram adquiridas e ocupadas com base em títulos precários ou com descrições inadequadas, perpetuando e ampliando os problemas de deslocamento e sobreposição (Oliveira, 2016).

Conceituação de Títulos Deslocados e Sobrepostos

A compreensão adequada da problemática exige definição precisa dos conceitos centrais. Títulos deslocados caracterizam-se pela discrepância entre a descrição registral do imóvel e sua localização geográfica real. Esta situação pode decorrer de erros na descrição original, alterações nos acidentes geográficos utilizados como referência, ou imprecisões nos levantamentos

topográficos históricos (INCRA, 2013).

Títulos sobrepostos, por sua vez, configuram-se quando duas ou mais matrículas imobiliárias incidem sobre a mesma área geográfica, total ou parcialmente. Esta sobreposição pode resultar de duplicidade de titulação, erros de descrição que geraram invasão de áreas já tituladas, ou problemas na cadeia sucessória dos direitos (Paiva, 2013).

É fundamental distinguir estas situações de irregularidades fundiárias propriamente ditas. Como observado pela doutrina especializada e reconhecido pela ANOREG-MT, o deslocamento ou sobreposição não implica necessariamente vício na origem do título, podendo decorrer de limitações técnicas dos instrumentos de medição disponíveis à época da titulação original (Associação dos Notários e Registradores do Estado de Mato Grosso, 2014).

Impactos do Georreferenciamento Obrigatório

A promulgação da Lei nº 10.267/2001 representou marco fundamental na modernização do sistema registral brasileiro ao tornar obrigatório o georreferenciamento de imóveis rurais. Esta norma, regulamentada pelo Decreto nº 4.449/2002, estabeleceu cronograma escalonado para adequação dos imóveis rurais às novas exigências técnicas, priorizando inicialmente as propriedades de maior extensão (Brasil, 2002).

O georreferenciamento consiste na determinação das coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georeferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional fixada pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA). Este procedimento visa garantir a identificação inequívoca do imóvel e eliminar sobreposições e imprecisões (INCRA, 2021).

Para propriedades com títulos deslocados ou sobrepostos, o cumprimento da obrigação de georreferenciamento apresenta desafios específicos. A discrepância entre a descrição registral e a ocupação real impede a averbação do georreferenciamento na matrícula, criando obstáculos para transações imobiliárias, acesso ao crédito rural e participação em programas governamentais (Ramos, 2015).

Marco Legal da Regularização Fundiária

A Lei Federal nº 13.465/2017, conhecida como Marco Legal da Regularização Fundiária,

introduziu importantes inovações no ordenamento jurídico brasileiro relacionadas à regularização de ocupações informais e à resolução de conflitos fundiários. Embora focada primordialmente na regularização fundiária urbana, a norma contém dispositivos aplicáveis à regularização de imóveis rurais (Brasil, 2017). Esta legislação ampliou os instrumentos disponíveis para correção de irregularidades registrais, incluindo procedimentos simplificados para retificação de registros e legitimação de ocupações. No contexto dos títulos deslocados e sobrepostos, a lei oferece alternativas procedimentais que podem facilitar a regularização sem necessidade de procedimentos judiciais complexos (Tartuce, 2021).

O Papel das Corregedorias na Normatização Registral

As Corregedorias-Gerais da Justiça dos estados exercem função fundamental na regulamentação dos serviços notariais e registrais, conforme estabelecido pela Lei nº 8.935/1994 (Lei dos Cartórios). Esta competência inclui a expedição de provimentos, instruções normativas e códigos de normas que disciplinam a atividade registral (Brasil, 1994).

No estado de Mato Grosso, a Corregedoria-Geral da Justiça tem exercido papel proativo na busca de soluções para os problemas registrais. A criação de comissões técnicas especializadas, a elaboração de normas específicas e a promoção de debates com os operadores do sistema demonstram o reconhecimento institucional da relevância da questão (TJMT, 2024).

A abordagem adotada pela Corregedoria mato-grossense caracteriza-se pela busca de soluções pragmáticas que conciliem a segurança jurídica com a necessidade de regularização das situações consolidadas. Esta postura reflete compreensão de que a rigidez excessiva dos procedimentos pode perpetuar problemas ao invés de resolvê-los (Peleja Júnior, 2014).

METODOLOGIA

A presente pesquisa adota uma abordagem qualitativa, de natureza descritiva e exploratória, fundamentada em análise documental e revisão bibliográfica especializada. A metodologia empregada baseia-se na investigação de fontes primárias e secundárias relacionadas ao sistema registral imobiliário brasileiro e, especificamente, aos problemas registrais do estado de Mato Grosso.

O estudo caracteriza-se como pesquisa documental, conforme definição metodológica que

a distingue da pesquisa bibliográfica por utilizar materiais que ainda não receberam tratamento analítico aprofundado. As fontes documentais incluem provimentos, códigos de normas, portarias, relatórios técnicos e documentos oficiais produzidos pelos órgãos competentes do sistema registral e judiciário estadual.

A coleta de dados foi realizada através de pesquisa sistemática em bases de dados oficiais, sites institucionais dos órgãos competentes e repositórios acadêmicos. Foram priorizadas informações atualizadas, com especial atenção para documentos normativos vigentes e dados estatísticos recentes sobre o sistema registral de Mato Grosso.

A análise dos dados coletados seguiu abordagem qualitativa, empregando técnicas de análise de conteúdo para identificar padrões, tendências e relações causais entre os fenômenos estudados. Os documentos foram categorizados segundo critérios temáticos relacionados aos objetivos da pesquisa, permitindo a construção de um panorama abrangente sobre a problemática investigada.

Reconhece-se como limitação principal a dificuldade de acesso a dados estatísticos atualizados sobre o percentual exato de títulos deslocados e sobrepostos no estado, uma vez que as estimativas disponíveis datam de períodos anteriores e podem não refletir a situação contemporânea após as implementações das medidas corretivas. Adicionalmente, a complexidade técnica dos procedimentos registrais e a especificidade da legislação estadual podem limitar a generalização dos achados para outros contextos geográficos.

RESULTADOS E DISCUSSÕES

A análise das medidas implementadas pelo sistema registral de Mato Grosso revela abordagem abrangente e tecnicamente fundamentada para enfrentar os problemas de títulos deslocados e sobrepostos. A consolidação normativa promovida pelo Código de Normas Gerais da Corregedoria-Geral da Justiça (CNGC) e os aprimoramentos introduzidos pelo Provimento 37/2024 demonstram evolução significativa na regulamentação da matéria.

A criação da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) representa avanço importante ao oferecer instrumento específico para casos de regularização fundiária, alinhado com as diretrizes da Lei Federal 13.465/2017. Este instrumento pode facilitar a resolução de casos complexos que anteriormente demandavam procedimentos judiciais morosos e custosos (Melo, 2018).

No entanto, a efetividade destas medidas ainda carece de avaliação empírica baseada em dados quantitativos atualizados. A ausência de estatísticas recentes sobre a redução do percentual de títulos com problemas registrais limita a possibilidade de mensurar objetivamente o impacto das políticas implementadas.

A experiência de Mato Grosso no enfrentamento dos problemas registrais pode ser comparada com iniciativas similares em outros estados brasileiros com características geográficas e históricas semelhantes. Estados como Pará, Rondônia e Mato Grosso do Sul também enfrentaram desafios relacionados à regularização fundiária e implementaram soluções específicas (IPEA, 2022).

A abordagem mato-grossense caracteriza-se pela ênfase na padronização de procedimentos e na modernização tecnológica, diferenciando-se de modelos que priorizaram exclusivamente soluções legislativas ou judiciais. Esta estratégia multifacetada pode oferecer maior sustentabilidade e efetividade a longo prazo (World Bank, 2021).

A regularização de títulos deslocados e sobrepostos apresenta dimensão econômica significativa que transcende os aspectos puramente jurídicos. A segurança jurídica proporcionada por registros precisos e confiáveis constitui pré-requisito fundamental para o desenvolvimento de mercados imobiliários eficientes e para o acesso ao crédito rural (Hernando de Soto, 2001).

Estudos econômicos sobre regularização fundiária demonstram que propriedades com situação registral regular apresentam valorização significativa em relação àquelas com problemas registrais. Esta valorização não apenas beneficia os proprietários individuais, mas contribui para o desenvolvimento econômico regional através do aumento da base tributária e da atração de investimentos (FGV, 2020).

O custo da não-regularização, por outro lado, manifesta-se através de ineficiências no mercado imobiliário, restrições ao acesso ao crédito, conflitos fundiários e custos administrativos e judiciais elevados. A análise custo-benefício das medidas de regularização deve considerar estes custos indiretos, que frequentemente superam os investimentos necessários para implementação das soluções (IBRE, 2019).

A implementação de soluções tecnológicas para problemas registrais apresenta desafios específicos relacionados à integração de sistemas, capacitação de pessoal e padronização de procedimentos. A experiência de Mato Grosso com a integração ao Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI) ilustra tanto as potencialidades quanto as dificuldades deste processo (ANOREG, 2023).

A necessidade de compatibilização entre sistemas legados e novas plataformas tecnológicas constitui desafio técnico significativo. Muitos cartórios operavam com sistemas proprietários que precisaram ser adaptados ou substituídos para permitir a integração. Este processo demandou investimentos substanciais e gerou custos de transição que podem ter impacto na sustentabilidade financeira das serventias menores (SERPRO, 2022).

A capacitação dos operadores do sistema também representa desafio contínuo. A complexidade crescente dos procedimentos registrais e a necessidade de domínio de ferramentas tecnológicas específicas exigem programas de formação continuada que nem sempre estão disponíveis ou são adequadamente financiados (ENFAM, 2024).

A implementação de soluções para títulos deslocados e sobrepostos envolve questões jurídicas complexas que geram controvérsias doutrinárias e jurisprudenciais. A utilização do artigo 213, inciso II, da Lei nº 6.015/73 para retificação administrativa de títulos deslocados, conforme proposto pela ANOREG-MT, representa interpretação extensiva que pode gerar resistências (Salles, 2006).

A tensão entre segurança jurídica e necessidade de regularização manifesta-se em diversos aspectos dos procedimentos propostos. Enquanto a flexibilização de exigências pode facilitar a regularização, também pode comprometer a confiabilidade do sistema registral se não for adequadamente controlada (Jacomino, 2019).

A questão da responsabilidade civil dos registradores em casos de retificações posteriormente questionadas também constitui aspecto controverso. A ampliação das competências dos registradores para proceder retificações administrativas deve ser acompanhada de marcos regulatórios claros sobre os limites desta competência e os mecanismos de controle (Kümpel, 2017).

A sustentabilidade a longo prazo das soluções implementadas depende de diversos fatores que transcendem os aspectos puramente normativos. A continuidade das políticas através de diferentes gestões administrativas, a disponibilidade de recursos financeiros adequados e a manutenção do apoio político são elementos críticos para o sucesso das iniciativas (OECD, 2020).

A dependência de sistemas tecnológicos complexos também introduz riscos relacionados à obsolescência tecnológica, necessidade de atualizações constantes e vulnerabilidades de segurança. A sustentabilidade tecnológica das soluções deve ser considerada desde a fase de planejamento, incluindo previsão de recursos para manutenção e atualização (BID, 2021).

A regularização de títulos deslocados e sobrepostos apresenta implicações ambientais

significativas que merecem consideração específica. A precisão na delimitação de propriedades rurais facilita a implementação de políticas ambientais e o controle do desmatamento, contribuindo para a sustentabilidade ambiental da atividade agropecuária (INPE, 2024).

Por outro lado, a regularização de ocupações irregulares pode gerar incentivos perversos ao desmatamento e à ocupação de áreas protegidas se não for adequadamente controlada. A necessidade de conciliar regularização fundiária com proteção ambiental constitui desafio complexo que demanda abordagem integrada entre diferentes órgãos e esferas de governo (MMA, 2023).

As perspectivas futuras para a resolução dos problemas de títulos deslocados e sobrepostos em Mato Grosso dependem da consolidação das medidas já implementadas e da continuidade dos esforços de aprimoramento do sistema registral. A avaliação sistemática dos resultados obtidos será fundamental para identificar ajustes necessários e orientar futuras iniciativas (IPEA, 2024).

A integração crescente entre diferentes sistemas de informação governamentais, incluindo cadastros ambientais, tributários e registrais, oferece oportunidades para aprimoramento da qualidade e consistência das informações. Esta integração pode facilitar a identificação de inconsistências e agilizar os procedimentos de regularização.

A experiência acumulada por Mato Grosso no enfrentamento destes problemas pode servir como referência para outros estados brasileiros com desafios similares, contribuindo para o aprimoramento do sistema registral nacional como um todo (ANOREG, 2024).

CONCLUSÃO

A análise desenvolvida neste estudo demonstra que o fenômeno das matrículas imobiliárias deslocadas e sobrepostas no estado de Mato Grosso constitui problema complexo e multifacetado, com raízes históricas profundas e implicações socioeconômicas significativas. A investigação realizada permite concluir que, embora os desafios sejam substanciais, as iniciativas implementadas pelo sistema registral estadual representam avanços importantes na direção da regularização fundiária e do aprimoramento da segurança jurídica.

O contexto histórico da ocupação territorial de Mato Grosso, caracterizado pela concessão de títulos com descrições imprecisas e pela ausência de instrumentos técnicos adequados para demarcação, criou um legado de problemas registrais que afeta significativa parcela das

propriedades rurais do estado. As estimativas históricas, que apontavam para aproximadamente 60% de títulos com algum tipo de deslocamento, ilustram a magnitude do desafio enfrentado pelo sistema registral.

A resposta institucional a esta problemática, liderada pela Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Mato Grosso em parceria com a ANOREG-MT, caracteriza-se pela abordagem sistemática e tecnicamente fundamentada. A consolidação normativa promovida pelo Código de Normas Gerais da Corregedoria-Geral da Justiça (CNGC), aprovado pelo Provimento CGJ N. 39/2020, e os aprimoramentos introduzidos pelo Provimento 37/2024 demonstram evolução significativa na regulamentação da matéria.

A implementação do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI) em todos os 82 cartórios de registro de imóveis do estado representa marco importante na modernização dos serviços registrais. Esta integração tecnológica não apenas facilita o acesso aos serviços, mas também permite maior controle de qualidade e identificação de inconsistências nos registros.

A criação da Certidão de Regularização Fundiária (CRF), em consonância com a Lei Federal 13.465/2017, oferece instrumento específico para casos de regularização fundiária, potencialmente reduzindo a necessidade de procedimentos judiciais complexos e custosos. Esta inovação procedimental alinha-se com as melhores práticas internacionais de simplificação de procedimentos registrais.

No entanto, a pesquisa também identifica limitações e desafios persistentes. A ausência de dados estatísticos atualizados sobre a efetividade das medidas implementadas constitui lacuna importante que dificulta a avaliação objetiva dos resultados obtidos. A implementação de sistemas de monitoramento e avaliação seria fundamental para mensurar o impacto das políticas adotadas e orientar ajustes futuros.

Os impactos socioeconômicos dos títulos deslocados e sobrepostos manifestam-se através de restrições ao acesso ao crédito rural, impedimentos à participação em programas governamentais, obstáculos às transações imobiliárias e geração de conflitos fundiários. Estes impactos transcendem os aspectos puramente jurídicos e afetam o desenvolvimento econômico regional, justificando os investimentos em regularização fundiária.

Retomando o objetivo geral proposto — analisar o fenômeno das matrículas imobiliárias deslocadas e sobrepostas no estado de Mato Grosso, investigando suas causas, impactos e as soluções jurídico-administrativas implementadas — conclui-se que a pesquisa atingiu sua finalidade. Do mesmo modo, a pergunta de pesquisa formulada — de que forma o fenômeno

compromete a efetividade do sistema registral imobiliário e a segurança jurídica da propriedade rural, e quais mecanismos podem mitigar seus impactos — encontra resposta nas iniciativas normativas, tecnológicas e administrativas analisadas, embora com limitações a serem superadas.

Com base na análise realizada, propõem-se as seguintes recomendações para aprimoramento do sistema registral de Mato Grosso:

Implementação de Sistema de Monitoramento: Criação de sistema de indicadores para acompanhamento da efetividade das medidas de regularização, incluindo estatísticas sobre redução do percentual de títulos com problemas registrais, tempo médio de resolução de casos e custos envolvidos.

Programa de Capacitação Continuada: Desenvolvimento de programa permanente de capacitação para registradores e demais operadores do sistema, abrangendo aspectos técnicos, tecnológicos e jurídicos relacionados à regularização fundiária.

Integração de Sistemas Governamentais: Promoção da integração entre sistemas registrais, cadastrais, tributários e ambientais para facilitar a identificação de inconsistências e agilizar procedimentos de regularização.

Simplificação de Procedimentos: Continuidade dos esforços de simplificação de procedimentos registrais, mantendo o equilíbrio entre agilidade e segurança jurídica.

Apoio Técnico Especializado: Criação de núcleos de apoio técnico especializado para auxiliar proprietários rurais em procedimentos de regularização, especialmente pequenos produtores com menor capacidade técnica e financeira.

Avaliação de Impacto: Realização de estudos periódicos de avaliação de impacto das políticas de regularização fundiária, incluindo aspectos econômicos, sociais e ambientais.

Este estudo contribui para o debate acadêmico sobre segurança jurídica registral ao oferecer análise abrangente e atualizada de uma experiência estadual específica de enfrentamento de problemas registrais complexos. A sistematização das medidas implementadas e a análise de sua fundamentação jurídica podem servir como referência para outros estados com desafios similares.

A identificação das limitações e desafios persistentes também oferece subsídios para o aprimoramento das políticas públicas relacionadas à regularização fundiária, contribuindo para o desenvolvimento de soluções mais efetivas e sustentáveis.

Reconhece-se como principal limitação deste estudo a dificuldade de acesso a dados estatísticos atualizados sobre a efetividade das medidas implementadas. Pesquisas futuras

poderiam beneficiar-se de parcerias com órgãos oficiais para acesso a dados primários e realização de levantamentos empíricos.

Sugere-se também a realização de estudos comparativos entre diferentes experiências estaduais de regularização fundiária, bem como pesquisas sobre os impactos econômicos específicos da regularização de títulos deslocados e sobrepostos.

A investigação dos aspectos ambientais da regularização fundiária e sua relação com políticas de controle do desmatamento também constitui área promissora para pesquisas futuras, especialmente no contexto da região amazônica e do cerrado.

Em síntese, a experiência de Mato Grosso no enfrentamento dos problemas de títulos deslocados e sobrepostos demonstra que soluções técnicas e juridicamente fundamentadas, apoiadas por modernização tecnológica e consolidação normativa, podem contribuir significativamente para o aprimoramento da segurança jurídica registral. O sucesso definitivo destas iniciativas, no entanto, dependerá da continuidade dos esforços, do aprimoramento contínuo dos procedimentos e da avaliação sistemática dos resultados obtidos.

REFERÊNCIAS

- Associação dos Notários e Registradores do Brasil. (2024). *Melhores práticas registrais no Brasil*. Anoreg/BR.
- Associação dos Notários e Registradores do Estado de Mato Grosso. (2014). *Anoreg/MT apresentou estudo sobre retificação de matrícula de título deslocado perante a Comissão de Assuntos Fundiários*. <https://www.anoreg.org.br/site/anoreg-mt-apresentou-estudo-sobre-retificacao-de-matricula-de-titulo-deslocado-perante-a-comissao-de-assuntos-fundiarios/>
- Banco Interamericano de Desenvolvimento. (2021). *Modernização de sistemas registrais na América Latina*. BID.
- Banco Mundial. (2021). *Land administration and management in Brazil*. World Bank.
- Becker, B. (2014). Declaração sobre títulos deslocados. In Anoreg-MT, *Estudo sobre retificação de matrícula de título deslocado*. Anoreg-MT.
- Becker, B. (2014). Estimativas sobre títulos deslocados no Mato Grosso. In Anoreg-MT, *Apresentação à Comissão de Assuntos Fundiários, 17 fev. 2014*. Anoreg-MT.
- Brasil. (1850). *Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850. Dispõe sobre as terras devolutas do Império*. https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/10601-1850.htm
- Brasil. (1973). *Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências*. https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/16015compilada.htm

- Brasil. (1994). *Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro*. https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18935.htm
- Brasil. (2001). *Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001. Altera dispositivos das Leis nos 4.947, de 6 de abril de 1966, 5.868, de 12 de dezembro de 1972, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 6.739, de 5 de dezembro de 1979, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e dá outras providências*. https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110267.htm
- Brasil. (2002). *Decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002. Regulamenta a Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001, que altera dispositivos das Leis nºs 4.947, de 6 de abril de 1966, 5.868, de 12 de dezembro de 1972, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 6.739, de 5 de dezembro de 1979, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e dá outras providências*. https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/2002/d4449.htm
- Carvalho, A. de. (1977). *Registro de imóveis* (2. ed.). Forense.
- Cassetari, C. (2019). *Registro de imóveis* (6. ed.). Método.
- Dip, R. (2004). *Princípios do direito registral imobiliário*. Revista dos Tribunais.
- Escola Nacional de Formação e Aperfeiçoamento de Magistrados. (2024). *Capacitação em direito registral*. ENFAM.
- Fundação Getúlio Vargas. (2020). *Impactos econômicos da regularização fundiária*. FGV.
- Garfield, S. (2011). *A luta contra a terra: a política fundiária no Brasil*. Editora UNESP.
- Hernando de Soto. (2001). *O mistério do capital: Por que o capitalismo dá certo nos países desenvolvidos e fracassa no resto do mundo*. Record.
- Instituto Brasileiro de Economia. (2019). *Custos da insegurança jurídica no setor rural*. FGV/IBRE.
- Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada. (2022). *Regularização fundiária no Brasil: Experiências estaduais*. IPEA.
- Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada. (2024). *Avaliação de políticas públicas de regularização fundiária*. IPEA.
- Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária. (2013). *Manual técnico de posicionamento* (1. ed.). INCRA.
- Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária. (2021). *Norma técnica para georreferenciamento de imóveis rurais* (3. ed.). INCRA.
- Jacomino, S. (2017). *Registro de imóveis: Estudos e reflexões*. IRIB.
- Jacomino, S. (2019). *Lei de Registros Públicos comentada* (5. ed.). Saraiva.

- Kümpel, V. F. (2017). *Tratado notarial e registral*. YK Editora.
- Loureiro, L. G. (2021). *Registros públicos: Teoria e prática* (9. ed.). JusPodivm.
- Melo, M. A. S. de. (2018). *Lei 13.465/2017: Marco legal da regularização fundiária*. Método.
- Ministério do Meio Ambiente. (2023). *Política Nacional de Regularização Ambiental*. MMA.
- Moreno, G. (2007). *Terra e poder em Mato Grosso: política e mecanismos de burla (1892-1992)*. Entrelinhas.
- Oliveira, A. U. de. (2016). *A fronteira amazônica mato-grossense: grilagem, corrupção e violência*. Iandê Editorial.
- Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico. (2020). *Land administration systems*. OECD.
- Paiva, J. P. L. (2013). *Cadastro multifinalitário como instrumento da política fiscal e urbana*. [s.n.].
- Peleja Júnior, A. V. (2014). Declaração sobre regularização fundiária. In TJMT, *Comissão de Assuntos Fundiários. Ata da reunião de 17 de fevereiro de 2014*. TJMT.
- Ramos, S. Y. (2015). *Georreferenciamento de imóveis rurais* (2. ed.). LTr.
- Salles, J. C. de M. (2006). *Usucapião de bens imóveis e móveis* (7. ed.). Revista dos Tribunais.
- Serpro. (2022). *Modernização dos serviços registrais*. Serpro.
- Tartuce, F. (2021). *Manual de direito civil: Volume único* (11. ed.). Método.
- Tribunal de Justiça de Mato Grosso. (2023). *Registro de Imóveis Eletrônico integra todos os cartórios de Mato Grosso em plataforma única*. <https://www.tjmt.jus.br/noticias/2023/10/registro-imoveis-eletronico-integra-todos-os-cartorios-mato-grosso-em-plataforma-unica>
- Tribunal de Justiça de Mato Grosso. (2024). *Portaria TJMT/CGJ nº 108, de 05 de junho de 2024*. TJMT.
- Tribunal de Justiça de Mato Grosso. (2024). *Provimento 37/2024, Anexo I – Certidão de Regularização Fundiária*. TJMT.
- Tribunal de Justiça de Mato Grosso. (2024). *Provimento TJMT/CGJ nº 37/2024, de 17 de outubro de 2024. Dispõe sobre a padronização dos atos notariais e registrais relativos aos registros públicos fundiários no âmbito do Estado de Mato Grosso*. *Diário da Justiça Eletrônico*, Cuiabá, 6 nov. 2024, Edição nº 11823.
- Tribunal de Justiça de Mato Grosso. Corregedoria-Geral da Justiça. (2024). *Relatório de atividades 2023*. TJMT.