

La interconexión y unificación de la información de los catastros y del Registro Público Brasileño. Provimento 195/2025 del Consejo Nacional de Justicia (CNJ)

Jean Karlo Woiciechoski Mallmann

Notario Público y Registrador de la Propiedad Inmobiliaria de Brasil. Posdoctorado en Derecho (Universidad Viña de Mar - UVM, Chile) y Posdoctorado en Derecho (Universidad Sevilla, España). Doctor en Derecho (Instituto Brasileiro de Ensino, Desenvolvimento e Pesquisa – IDP, Brasil) y Doctor en Territorio, Medio Ambiente y Sociedad (Universidade Católica de Salvador – Ucsal, Brasil).

La gobernanza fundiaria se vale de tres pilares: los registros públicos (especialmente las notarías de Registro de Inmuebles y sus respectivos sistemas electrónicos), los *catastros públicos* (en Brasil no tenemos un catastro inmobiliario único, sino varios, a ejemplo de las siglas SIGEF, CCIR, CIB, CAR, RIP y catastros de la red municipal) y los *agentes inmobiliarios privados* (es decir, cualquier persona o grupo de personas que puedan tener un vínculo con derechos de dominio sobre inmuebles, desde *players* del mercado inmobiliario y empresarios del agronegocio, hasta pequeños productores rurales, pueblos tradicionales y otras comunidades).

Junto a la falta de una descripción precisa y de un inventario registral de los datos de los Registros de Inmuebles, la multiplicidad de catastros públicos inmobiliarios en Brasil es una de las principales dificultades para promover una administración eficiente de las tierras en el país. Los diversos catastros inmobiliarios o territoriales brasileños, aunque sirvan en general al interés público, no poseen interconexión entre sí y, por ello, terminan teniendo información contradictoria, generando exactamente lo opuesto a lo que se espera de los catastros: permitir la gestión territorial a partir de la organización de información detallada sobre los inmuebles existentes en una base espacial determinada.

Los *catastros inmobiliarios*, también llamados *catastros territoriales*, son especies del género “catastros públicos”, así como lo son el Catastro de Personas Físicas (CPF) y el Catastro Nacional de Personas Jurídicas (CNPJ), en relación con las personas naturales y jurídicas o equiparadas, respectivamente. Los catastros públicos territoriales se refieren a la información espacial y de atributos sobre tierras (objetos), personas (sujetos) y sus relaciones creadas por medio de derechos. Esta información es útil en la toma de decisiones y en la gobernanza de tierras (Alemie, 2015).

La calidad de la toma de decisiones, en este sentido, depende de la disponibilidad y de la calidad de la información utilizada (Dale; McLaughlin, 1988). De manera general, la información catastral se considera como un insumo esencial tanto para la formulación como para la implementación de políticas y leyes relacionadas con las tierras urbanas y rurales (Alemie, 2015).

Bajo el enfoque del Derecho Administrativo, podemos clasificar los catastros públicos como actos administrativos, en la categoría de *actos enunciativos*, mediante los cuales la Administración Pública declara un hecho preexistente, profiere una opinión o emite un juicio de valor, certificando o atestiguando una circunstancia fáctica (v.g., la existencia de un inmueble y de su posesión o propiedad). Por este acto, el poder público

reconoce o declara, pues, un hecho jurídico relevante para el interés público. Los inmuebles brasileños, ya sean rurales o urbanos, pueden estar inscritos en dos especies de catastros: (i) *los catastros generales, principales o primarios* y (ii) *los catastros específicos, accesorios o secundarios*.

Llamo catastros generales a aquellos que son comunes a todos los inmuebles rurales o a todos los inmuebles urbanos, es decir, los que todo inmueble, de una u otra especie, debe tener obligatoriamente ex lege, independientemente de ser objeto de posesión o propiedad. Los catastros específicos, por otro lado, los clasifico aquí como aquellos que concierne a solo una clase o tipo de inmuebles, como es el caso del certificado del Sistema de Gestión Fundiaria del INCRA (SIGEF), específico para inmuebles rurales georreferenciados y con obligatoriedad de certificación del polígono, y el Registro Inmobiliario Patrimonial (RIP), exclusivo para los inmuebles clasificados como bienes públicos de la Unión.

Brasil posee diversos catastros inmobiliarios *“generales”, “principales” o “primarios”*, organizados y mantenidos por el poder público. En relación con los inmuebles rurales, son: (a) el Código del Inmueble Rural del Certificado de Catastro de Inmueble Rural (CCIR), emitido por el INCRA⁽¹⁾; (b) el Catastro Inmobiliario Brasileño (CIB)⁽²⁾, el cual sustituyó al Número del Inmueble en la Receita Federal (NIRF)⁽³⁾, emitido por la Secretaría de la Receita Federal de Brasil (RFB); y (c) el Catastro Ambiental Rural (CAR), emitido por los órganos ambientales competentes⁽⁴⁾. En cuanto a los inmuebles urbanos: (i) el Catastro Inmobiliario Fiscal (CIF), emitido por el respectivo municipio competente⁽⁵⁾; y (ii) el antes mencionado Catastro Inmobiliario Brasileño (CIB), emitido por la Receita Federal.

Además de los catastros generales - concernientes a todos los inmuebles rurales y urbanos descritos anteriormente -, aún existen catastros inmobiliarios *“especiales”, “accesorios” o “secundarios”*. Entre ellos podemos destacar (i) la certificación del Sistema de Gestión Fundiaria del Incra (SIGEF), específico para los inmuebles rurales georreferenciados ante

la autarquía federal⁽⁶⁾; y (ii) el Registro Inmobiliario Patrimonial (RIP), que es la identificación del inmueble en el catastro de la Secretaría de Patrimonio de la Unión (SPU). Estos son catastros especiales, accesorios o secundarios, ya que no todo inmueble está vinculado a ellos, sino solo aquellos que encuadran en situaciones específicas y particulares (v.g., exigencia de certificación del polígono en el INCRA o el estatus especial de bien público federal ante la SPU)⁽⁷⁻⁸⁾.

Todos los catastros inmobiliarios que vinculen al inmueble, sean *generales/principales/primarios o especiales/accesorios/secundarios*, deben constar expresamente en el folio real, es decir, estar publicitados en la matrícula del inmueble ante la notaría de Registro de Inmuebles, en observancia a los principios de especialidad objetiva y concentración de los actos en la matrícula. Dicha anotación en la matrícula del Registro de Inmuebles tiene la capacidad de reducir la asimetría informacional y “atar” los catastros con su respectivo registro, con el fin de promover la integración a partir del Código Nacional de Matrículas⁽⁹⁾⁽¹⁰⁾, cuya finalidad principal es permitir un único número referencial nacional para los inmuebles registrados en Brasil.

Como se puede inferir del contenido normativo del Provimento CNJ N° 195/2025, el CNM será el puente de interconexión entre los registros públicos y los catastros públicos. Según una parte importante de su preámbulo, el reglamento tiene el propósito de organizar el binomio catastro-registro:

CONSIDERANDO que o cadastro imobiliário rural constante do Código do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR), emitido pelo Incra; o Número do Imóvel na Receita Federal (NIRF) ou do Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB), emitidos pela RFB; o Cadastro Ambiental Rural (CAR), emitido pelos órgãos ambientais competentes; o Cadastro Imobiliário Fiscal

(CIF), ou a inscrição imobiliária urbana equivalente, emitidos pelos municípios e pelo Distrito Federal, são cadastros obrigatórios e devem constar expressamente do fôlio real, em observância aos princípios de especialidade objetiva, de concentração dos atos na matrícula e ao disposto na legislação em vigor (art. 176, § 1.º, II, 3, da Lei n. 6.015/1973 e art. 21 da Lei n. 9.393, de 19 de dezembro de 1996 ; art. 22 da Lei n. 4.947, de 06 de abril de 1966 ; art. 29, § 3.º, da Lei n. 12.651, de 25 de maio de 2012, Código Florestal) (CNJ, 2025, p. 33)⁽¹¹⁾.

El art. 440-AW del Código Nacional de Normas, incluido por el provimento, determina incluso que todos los catastros inmobiliarios deben estar publicitados en la matrícula⁽¹²⁾. El § 3º del art. 440-AQ preceptúa, además, que los códigos identificadores de los catastros inmobiliarios obligatorios serán anotados (averbados) en las matrículas existentes al practicarse el primer acto registral solicitado por cualquier interesado⁽¹³⁾. El § 3º del art. 320-O, por su parte, establece que el ONR podrá firmar asociaciones con los órganos y entidades con el fin de integrar la información de los catastros y registros públicos (CNJ, 2025)⁽¹⁴⁾.

Los preceptos del Provimento 195, con el levantamiento del acervo notarial retroactivo realizado por el IERI-e, la institucionalización del SIG-RI y la centralización de la información catastral vinculada al CNM, dejan clara la intención del Consejo Nacional de Justicia (CNJ) de centralizar la información inmobiliaria catastral y registral a partir de una plataforma electrónica bajo la gestión de los registradores de inmuebles, representados por el Operador Nacional del Registro Electrónico de Inmuebles (ONR).

Dicho intento, por cierto, cumple un deber impuesto al registro inmobiliario brasileño, según el art. 37 de la Ley N° 11.977, que preceptúa desde 2009 la institución de un sistema de registro electrónico de inmuebles,

integrado por todos los registros de la propiedad de Brasil⁽¹⁵⁾. La misma ley, no obstante, también estableció en su art. 41 que a partir de la implementación del sistema de registro electrónico de inmuebles (tratado en el referido art. 37), “los servicios de registros públicos pondrán a disposición del Poder Judicial y del Poder Ejecutivo federal, por medio electrónico y sin costo, el acceso a las informaciones contenidas en sus bases de datos, conforme a reglamento” (Brasil, 2009).

Así, en paralelo a la creación de un sistema de registro electrónico de inmuebles, el Poder Ejecutivo federal, bajo el liderazgo de la Secretaría de la Receita Federal, reguló e instituyó formalmente una plataforma electrónica con la finalidad declarada de establecer un catastro multifinalitario de inmuebles. Esta plataforma, en teoría, debería servir para integrar a nivel nacional todos los diferentes catastros públicos de inmuebles como una base de datos catastral única: *el Sistema Nacional de Gestión de Información Territorial (SINTER)*.

El SINTER fue concebido como un plan innovador dentro de la Receita Federal, ideado en 2008 por el auditor Luiz Orlando Rotelli Resende, quien actuó como gerente nacional del proyecto (Rotelli Resende, 2016). El sistema fue desarrollado para ser el inventario oficial y sistemático del territorio nacional, utilizando tecnología de base de datos espacial y sistemas de información geográfica (SIG), con el propósito de facilitar la planificación y la gestión territorial en diversas áreas, como la fiscal, fundiaria, ambiental, de seguridad pública y de infraestructura (Arimateia Barbosa, 2018).

Desde 22/10/2008, por determinação do Poder Executivo (decreto s/n), foi criado um Grupo de Trabalho Interministerial (GTI), objetivando, dentre outras coisas, revisar a legislação atual, bem como elaborar propostas para o aperfeiçoamento e modernização dos serviços notariais e de registro. [...]

No dia 27/08/2009, o Grupo de Trabalho Interministerial su-

praticado reuniu-se com o Instituto Nacional de Tecnologia da Informação (ITI), onde destacaram a importância do acervo de banco de dados dos cartórios, além de expressar a necessidade de prover acessibilidade às ditas bases de dados de uma maneira em que as pesquisas possam ser qualificadas, e que estas garantam a inviolabilidade de dados pessoais e patrimoniais quando necessário.

Assim, por iniciativa da Receita Federal do Brasil, nos dias 7 a 9 de outubro do ano 2013, foi realizado em Brasília/DF o 1º Seminário Nacional, denominado Rede de Gestão Integrada de Informações Territoriais, propondo armazenar as informações que se constituirão no inventário oficial e sistemático do território nacional, a ser desenvolvido com tecnologia de banco de dados apropriada para Sistemas de Informações Geográficas (SIG), culminando assim com a criação de um cadastro técnico nacional, pelo qual cada imóvel urbano ou rural, identificado por uma chave alfanumérica, terá sua localização física perfeitamente definida com as coordenadas do polígono (Arimateia Barbosa, 2018, p. 103)⁽¹⁶⁾.

El SINTER fue oficialmente creado a partir del Decreto presidencial N° 8.764/2016, que estableció expresamente el objetivo de integrar en esta plataforma administrada por la Receita Federal los datos catastrales, geoespaciales, ambientales, fiscales y jurídicos relativos a inmuebles urbanos y rurales en todo el territorio nacional. Según su decreto de creación, el SINTER busca unificar información producida por órganos públicos y notarías, con el objetivo declarado de promover una gobernanza fundiaria más eficiente a partir de la creación de un catastro técnico multifinalitario⁽¹⁷⁾.

Para la mayoría de los estudiosos, la creación de un Catastro Técnico

(o Territorial) Multifinanciar, normalmente designado por la sigla CTM, se muestra como una necesidad para una planificación y una gestión fundiaria más eficientes, que atiendan las demandas del espacio urbano y rural, complejo, contradictorio y dotado de múltiples territorialidades y estrategias en conflicto (Araújo, Silva, 2014). La Federación Internacional de Agrimensores (FIG) define al “Catastro Técnico Multifinanciar”, bajo la sigla CTM, como un:

[...] sistema de información basado en la parcela, que contiene un registro de derechos, obligaciones e intereses sobre la tierra. Normalmente, incluye su descripción geométrica, unida a otros archivos que describen la naturaleza de los intereses de propiedad o dominio y, generalmente, el valor y las construcciones que existen sobre la parcela. El catastro puede establecerse con propósitos fiscales (por ejemplo, la evaluación y la imposición de contribuciones justas), con propósitos legales, o como apoyo a la gestión y uso de la tierra (para planificar el territorio), facilitando el desarrollo sostenible y la protección del medio ambiente (FIG citado en Loch, Erba, 2007).

En los países que componen el Mercosur (a excepción de Brasil) y en la mayor parte de los que forman parte del llamado “primer mundo”, el Catastro Territorial es una inscripción pública sistematizada de los bienes inmuebles de una jurisdicción contemplado en sus tres aspectos fundamentales: jurídico, geométrico y económico. La institución tiene por objeto coadyuvar a la publicidad y garantizar los derechos reales, efectuar una justa y equitativa distribución de las cargas fiscales y servir de base indispensable para la planificación del ordenamiento territorial y de la obra pública. Esto presupone una metodología para instrumentarlo, una larga y

compleja tarea para ejecutarlo, una organización administrativa para conservarlo y un aporte constante de información para mantenerlo actualizado (Erba, 2005).

El CTM comprende, por lo tanto, desde las mediciones, que representan toda la parte cartográfica, hasta la evaluación socioeconómica de la población; la legislación, que involucra verificar si las leyes vigentes son coherentes con la realidad regional y local; y la parte económica, en la que se debe considerar la forma más racional de ocupación del espacio, desde la ocupación del suelo de áreas rurales hasta la zonificación urbana (Loch, 2005).

El catastro multifinilarario significa “[...] que suas bases de dados podem ser utilizadas por diferentes órgãos e parceiros e para diferentes finalidades sem deixar de ter uma base única comum” [...] que sus bases de datos pueden ser utilizadas por diferentes órganos y socios y para diferentes finalidades sin dejar de tener una base única común”] (Boscatto, Araújo, França, 2018, p. 8). La Ordenanza N° 511, de 2009, del Ministerio de las Ciudades, que establece directrices para la creación del CTM en los municipios brasileños, afirma que “El Catastro Territorial Multifinilarario (CTM), cuando sea adoptado por los Municipios brasileños, será el inventario territorial oficial y sistemático del municipio y estará fundamentado en el levantamiento de los límites de cada parcela, que recibe una identificación numérica inequívoca” (Brasil, 2009).

El revocado Decreto n.º 8.764/2016 tenía un enfoque muy grande en recibir datos de los registros de inmuebles para ser remitidos e incluidos en el SINTER. Esto puede percibirse por lo dispuesto en diversos artículos de aquel reglamento ejecutivo (v.g., art. 2º, III, f, art. 5º, art. 6º, § 1º, art. 7º, art. 8º, caput, art. 11, art. 13), veamos:

Decreto nº 8.764/2016. [...]

Art. 2º. Para efeitos do disposto neste Decreto, considera-se:

[...] III - Manual Operacional - manual que conterà: [...] f) a estrutura, o formato e as regras de validação das informações enviadas pelos serviços de registros públicos; e [...]

Art. 5º. Os serviços de registros públicos disponibilizarão à administração pública federal, sem ônus, documentos nato digitais estruturados que identifiquem a situação jurídica do imóvel, do título ou do documento registrado, na forma estabelecida pelo Manual Operacional. [...]

Art. 6º. [...] § 1º. O comitê temático relacionado às informações registrais contará com representantes dos serviços de registros públicos indicados pelo Conselho Nacional de Justiça. [...]

Art. 7º. O acesso dos órgãos e das entidades da administração pública federal às centrais de serviços eletrônicos compartilhados de registradores para operações de consulta, visualização eletrônica de matrículas e de títulos, requisição e resposta será operado exclusivamente por meio de interface do Sinter, que será responsável pela habilitação, pela identificação e pelo controle de acesso de seus usuários. Parágrafo único. A Secretaria da Receita Federal do Brasil disciplinará a política de segurança e os parâmetros de solução aplicados na comunicação entre o Sinter e as centrais de serviços eletrônicos compartilhados de registradores. [...]

Art. 8º. O Sinter agregará informações registrais, cadastrais, fiscais e geoespaciais provenientes de órgãos e entidades da administração pública direta e indireta da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, dos serviços de registros públicos e de pessoas jurídicas de direito privado. [...]

Art. 11. Com base nos dados enviados pelos serviços de registros públicos, o Sinter criará uma camada temática desti-

nada ao cadastramento das aquisições e dos arrendamentos de áreas rurais por estrangeiros, na qual estarão inclusas as empresas brasileiras com participação estrangeira majoritária, e por pessoas físicas casadas ou em união estável com estrangeiro em regime de comunhão de bens, ainda que inaplicáveis as restrições estabelecidas na Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971 , e no Decreto nº 74.965, de 26 de novembro de 1974. [...]

Art. 13. As informações estatísticas, conjunturais e estruturais relativas aos mercados mobiliário e imobiliário e aquelas relativas às garantias constituídas em operações de crédito serão processadas pelo Sinter, em conformidade com os dados remetidos pelos serviços de registros públicos, de forma a possibilitar ao Banco Central do Brasil a consulta unificada, em âmbito nacional, das informações relativas ao crédito e ao acesso às informações necessárias ao desempenho de suas atribuições (Brasil, 2016, resaltado nuestro)⁽¹⁸⁾.

Ante las discusiones sobre la legalidad de la forma de envío de datos bajo la responsabilidad de los registradores de inmuebles para el órgano tributario, así como ante el posible incumplimiento a la Ley General de Protección de Datos Personales (LGPD), el CNJ, el 21/11/2020, en el Pedido de Providencia n.º 0005650-96.2016.2.00.0000, determinó la *suspensión del envío de los datos de las centrales electrónicas de los registros públicos al SINTER* hasta que hubiese un examen detallado posterior (CNJ, 2020). No hubo nueva decisión sobre el tema en el procedimiento administrativo, de modo que permanece suspendido el envío de datos de los registros públicos para la Administración Tributaria federal.

En 2022, se expidió el Decreto N° 11.208, revocando el reglamento anterior del SINTER, teniendo un enfoque mucho menor sobre los datos

guardados y producidos por los registros públicos y mucho mayor en la unificación efectiva de catastros. El nuevo decreto trató sobre la vinculación del Catastro Inmobiliario Brasileño (CIB) con la base de datos vinculada al SINTER; definió dos tipos de usuarios (generadores y consultantes de datos), detallando reglas de compartición y responsabilidades sobre la interoperabilidad de las bases de datos; además de indicar expresamente que su operacionalización debe observar la Ley General de Protección de Datos (LGPD). El reglamento mantuvo la coordinación central del SINTER con la Receita Federal, incluso con poderes regulatorios (Brasil, 2022).

La nueva regulación del SINTER es mucho más concisa. Por un lado, evita que el Poder Ejecutivo ingrese en la regulación de temas que le son ajenos, como es el caso de los registros públicos; pero, por otro lado, también proporciona menos ataduras regulatorias para que la Receita Federal haga su propia normativización. Los estudiosos señalaban que el decreto original del SINTER (Decreto N° 8.764, de 2016) padecía de un gravísimo problema: su información no era accesible a la sociedad, dado que el art. 3° de aquel reglamento reservaba su acceso solo a un número limitado de operadores (Soares, Treccani, 2023).

El nuevo decreto (Decreto N° 11.208, de 2022) parece haber evolucionado un poco en este aspecto, ya que previó la posibilidad de consulta pública, a ser limitada de acuerdo con las normas fijadas por la Receita Federal, lo cual puede mejorar la transparencia de la información catastral.

Más recientemente, la IN RFB 2.186, del 12/04/2024, reglamentó la nueva forma de envío de la Declaración de Operaciones Inmobiliarias (DOI-Web), en la que los registros son convocados a interactuar con la Receita Federal a través de plataformas de *WebService* que deberán ser concebidas por las propias notarías y/o por sus *proxies* registrales. La falta de integración entre sistemas, la redundancia de catastros y la dependencia de procesos arcaicos son obstáculos que deben superarse. Si fuera un modelo de coordinación entre dos instituciones reconocidamente singu-

lares - catastro y registro - ambas intercambiando datos, el SINTER sería una idea extraordinaria. Sin embargo, parece que la RFB construye un espejo del registro, con la llave general del sistema, con la cual se abren las puertas para los datos registrales concentrados en el órgano estatal tributario (Jacomino, 2024).

La finalidad del SINTER - al menos declarada por la legislación - es proporcionar mayor seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias, garantizar la formalización de la propiedad, reducir la evasión fiscal, combatir la corrupción y el lavado de dinero, además de apoyar la regularización fundiaria y la gestión pública integrada entre Unión, Estados y Municipios. El sistema debería ofrecer un identificador único para cada inmueble - lo cual surge ahora con la creación del CIB -, facilitando su localización y el cruce de información entre los diferentes órganos involucrados.

Sin embargo, la plataforma [aún en construcción] presenta algunas limitaciones y críticas. Entre los principales defectos está justamente la complejidad de la integración de los datos y la necesidad de adaptación de los órganos de tierras, notarías y alcaldías a los nuevos procedimientos, lo que genera dificultades operativas. El SINTER, además, depende de la calidad y actualización constante de la información suministrada, lo cual no siempre ocurre de forma eficiente, comprometiendo la confiabilidad del sistema, justamente por la falta de interconexión entre los múltiples catastros existentes y la necesidad de una depuración de los datos existentes en los registros públicos.

La ausencia de una interconexión efectiva entre el SINTER y los Registros de Inmuebles es una crítica relevante, pues dificulta la sincronización automática y segura de la información jurídica y catastral de los inmuebles (Jacomino, 2016). Además, el hecho de que la Receita Federal - cuya experticia no es la gobernanza fundiaria ni la salvaguarda de derechos de dominio - sea la responsable del catastro del SINTER genera cuestionamientos en cuanto a la centralización del control en un órgano de natu-

raleza tributaria. Esto puede limitar el alcance y la integración plena con los servicios notariales y registrales, los órganos de tierras, las entidades organizadoras de otros catastros y las alcaldías, esenciales para la seguridad jurídica y transparencia de las transacciones inmobiliarias.

La existencia actualmente de varios catastros públicos inmobiliarios es otro gran problema. Aunque el SINTER tenga el propósito de crear un único gran catastro inmobiliario, es decir, un Catastro Territorial Multifuncional (CTM), bajo la tutela de la Receita Federal, existen grandes problemas para proporcionar la interconexión de estos datos. Esto se debe a que no es raro que los catastros sean contradictorios entre sí, debido al hecho de que son, en su mayoría, autodeclaratorios y no reflejan la realidad geoespacial. Así, por ejemplo, el CAR muchas veces termina siendo georreferenciado fuera del área de las propiedades rurales, el SIGEF permanece pendiente de certificación ante el registro público competente y el CIB recién está en fase de implementación, sin mayores perspectivas de avance en la transferencia de datos por parte de las municipalidades.

El catastro debe actualizarse constantemente, un hecho que en Brasil aún no ha tenido mayor apoyo o interés por parte de los órganos encargados, ya que existen varios trabajos totalmente abandonados y sin condiciones de actualización (Loch; Erba, 2007). Por lo tanto, el desafío de la unificación catastral en Brasil permanece abierto, con proyectos iniciados, pero sin consolidación efectiva hasta el momento (Reydon, 2018).

Además, los problemas endémicos de la disposición de las propiedades inmobiliarias, como, por ejemplo, las superposiciones de áreas y la actuación contra los fraudes y el acaparamiento de tierras (*grilagens*), deben ser contextualizados dentro del amplio historial de falta de gobernanza fundiaria en los casi 500 años desde el inicio de la concentración de inmuebles en el país, iniciada con el régimen de capitanías y sesmarias. Se trata, pues, de una problemática de complejísima resolución para depender de la injerencia de entidades u órganos que no tienen por ac-

tuación institucional esa finalidad, más aún la Receita Federal, que está especializada en tributos y no en regularización fundiaria.

Según un estudio de la Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura (FAO, 2017, p. 21, resaltado nuestro), *“La administración de la tierra en un contexto más general se centra en cinco aspectos: el catastro, el derecho a la propiedad (registro), el valor de la tierra, su uso y lo que está permitido edificar en la propiedad*. Los cuatro últimos dependen del primero, un buen catastro”. La afirmación que podría parecer indiscutible en un primer momento, cobra gran relevancia en un contexto fundiario tan complejo como el brasileño, cuyos datos de los inmuebles están esparcidos por diversos catastros que actúan en un verdadero monólogo.

De manera general, Brasil aún enfrenta un cuadro de fragmentación de los catastros públicos territoriales, con múltiples bases de datos que no se comunican, dificultando el control estatal y la transparencia sobre la propiedad y el uso de la tierra. Los intentos de integración, como el Catastro Nacional de Inmuebles Rurales (CNIR) y el propio SINTER, no avanzaron plenamente debido a obstáculos técnicos, institucionales y políticos. Durante la realización de las reuniones del GT del LIODS/CNJ 16/2020, creado para la elaboración del borrador del IERI-e, fue clara la falta de acuerdo entre la Receita Federal, el Ministerio del Medio Ambiente y el INCRA. Especialmente debido a que este último, la principal entidad del Poder Ejecutivo federal responsable de la gobernanza fundiaria, no fue la institución elegida para ser la gestora de un catastro territorial multifinanciado cuya creación, en teoría, tiene la finalidad justamente de realizar la gobernanza fundiaria en el territorio nacional.

La aprobación del Provimento CNJ N° 195/2025, junto a otras normas previas del propio CNJ, parece incluir otro elemento en esta discusión, que tiende a posibilitar que el punto de partida para la coordinación de los catastros no se dé exclusivamente por medio de la actuación de órganos

o entidades del Poder Ejecutivo federal, sino también por el trabajo de los propios registros públicos, centralizados en el ONR. El hecho de que el propio Registro de Inmuebles haya creado un catastro nacional de matrículas (CNM); tenga un sistema de información geográfica propio, el SIG-RI; y, finalmente, se haya determinado al ONR la realización de cooperación técnica para la integración de los catastros multifinalitarios y de los registros públicos, mediante la recepción de los datos catastrales, geoespaciales, fiscales y jurídicos relativos a bienes inmuebles; demuestra una tendencia de evolución catastral a partir de la integración y cooperación de los órganos catastrales con los registros públicos.

El intercambio de información entre catastros y registros públicos depende de un intercambio interinstitucional, que debe ser interpretado en el sentido de reciprocidad en la entrega de la información, una vía de doble sentido. Muchos datos albergados en la Administración Pública son igualmente relevantes para perfeccionar el Registro de Inmuebles, favoreciendo la más perfecta coordinación entre el registro y el catastro (Jacomino, 2024). El ejemplo paradigmático es la ley del Georreferenciamiento de inmuebles rurales (Ley N° 10.267/01) en la que se establece el intercambio de información entre las notarías y el INCRA (Jacomino, 2024). Es decir: la integración entre catastro y registro puede dar buenos frutos, como ocurrió con la institución del SIGEF, creado a raíz de la Ley N° 10.267, del 28 de agosto de 2001. A pesar de que aún existe cierta deficiencia en la interoperabilidad con los registros y un déficit de control por parte del INCRA, el SIGEF se constituyó en un primer paso esencial para que las modificaciones de dominio y las actualizaciones de las descripciones inmobiliarias pudieran tener una fiscalización catastral y, al mismo tiempo, registral.

De todos modos, es importante destacar que no compete a los catastros públicos el análisis de la situación jurídica de los inmuebles. Por este motivo, además, todos los catastros públicos inmobiliarios (CCIR, CIB,

CAR, SIGEF, etc.) son “autodeclaratorios” y “unilaterales”, como ya se explicó en este trabajo. El *catastro inmobiliario* tiene finalidades de soporte a las políticas públicas, evaluación de precios practicados en el mercado, producción de datos estadísticos para fundamentar políticas de gestión territorial, además de las funciones tradicionales de instrumento de recaudación de impuestos, centrándose en la constitución de un inventario territorial oficial y sistemático, fundamentado en el levantamiento de los límites de cada inmueble (Benatti, 2018).

Por su parte, el *Registro de Inmuebles* tiene por finalidad la definición de los derechos sobre los bienes inmuebles, de modo que su función primordial es garantizar la titularidad de la propiedad y de los derechos reales y proporcionar información segura acerca de la situación jurídica de bienes y derechos de carácter privado, mediante el proceso técnico de publicidad registral, instituido para que la sociedad pueda intercambiar bienes y derechos con seguridad jurídica, garantía y previsibilidad (Jacomino, 2000). Por obviedad, no compete a los órganos o entidades catastrales realizar el análisis de la propiedad o de los derechos reales limitados, ni tampoco el control de la red inmobiliaria. Su información es de carácter fiscal, fundiario, ambiental, de control del patrimonio público. Es decir, le compete al Registro de Inmuebles, como guardián del dominio jurídico, hacer la debida calificación registral. Frente a la tecnología existente no se debe hablar de un mero análisis de documentos, sino también del control efectivo de la red inmobiliaria, notablemente en relación con los inmuebles georreferenciados, cuyo análisis de superposición o de otros defectos es objetivo y puede ser detectado fácilmente. “En relación con los *catastros inmobiliarios en general*, en primer lugar el Oficial de Registro debe tener en cuenta que *es el registro el que condiciona al catastro y no al revés!*” (Mallmann; Arimateia Barbosa; Gomes, 2024, p. 246, resaltado del autor).

La conformación de un sistema de información geográfica (SIG) completo exige la correlación entre los datos almacenados en los catastros

públicos y los asentados en los Registros de Inmuebles. Mientras los catastros territoriales trabajan sobre las cosas inmuebles de derecho, los Registros de Inmuebles lo hacen sobre las personas que tienen esos derechos y/o sobre los derechos en sí (Águila, Erba, 2007). En el caso del registro inmobiliario brasileño, el Provimento CNJ N° 195 pasa a prever que el Sistema de Registro Electrónico de Inmuebles (SREI), administrado por el ONR, instituya el SIG-RI involucrando “la superposición entre capas registrales y catastrales de dominio público relativas al inmueble” (art. 343-H, párrafo único, CNN/CN/CNJ-Extra) (CNJ, 2025, p. 39).

Dicha disposición deja en claro que tanto la información de los diversos catastros como la información dispuesta en los registros públicos deberán constar en este sistema.

Se debe buscar reducir la multiplicidad de códigos identificadores de inmuebles, lo que depende esencialmente de un acuerdo entre los órganos y entidades públicos que se constituyen en actores (players) catastrales. Idealmente, basta un único código para identificar el inmueble, sea rural o urbano. Al generar otro código se contribuye a aumentar la multiplicidad de identificadores de inmuebles en lugar de un único catastro multifinlatario. La unificación de los catastros públicos inmobiliarios no depende de la reglamentación del CNJ o de la actuación de los registros inmobiliarios, sino de la actuación interinstitucional concentrada en el Poder Ejecutivo Federal. En este punto, de hecho, la creación del CIB (Catastro Inmobiliario Brasileño), a ser organizado y mantenido por la SRF ya ocurrió, estando pendiente su implementación a nivel nacional, lo que debe ocurrir de forma paulatina y, probablemente, a largo plazo. De este modo, no se puede abandonar la realidad existente, que es, se reitera, la existencia de una multiplicidad de catastros públicos. Por ese motivo, en virtud del principio de concentración (art. 167, II, 5 y art. 246 de la LRP), se debe reconocer que los catastros inmobiliarios base - en los inmuebles rurales, CCIR, CIB y CAR; y, en los urbanos, CIF y CIB -, por reflejar las desig-

naciones catastrales esenciales, deben constar en el folio real.

La propuesta de integración de información entre registros públicos y catastros públicos es siempre saludable, notablemente porque viabiliza una mayor organización de la gobernanza de tierras nacional. No obstante, se requiere bastante cautela y el establecimiento de límites, dado que los registros públicos poseen información que debe ser resguardada legalmente por el oficial de registro. Además de esto, a diferencia de lo que ocurre con los catastros públicos, son los registros inmobiliarios los que determinan el derecho de propiedad y las cargas/gravámenes que constan sobre los inmuebles. Por este motivo, la interoperabilidad entre las entidades públicas y los registros públicos debe observar estrictamente lo que sea necesario para la aplicación de políticas públicas conjuntas entre los órganos y entidades.

El levantamiento de datos del acervo registral promovido por el IERI-e, sumado a la inserción de estos datos registrales y a la integración de datos catastrales en el SIG-RI, representa un avance significativo para la gobernanza fundiaria en Brasil. Al permitir la interconexión y reciprocidad entre registros y catastros públicos, se vuelve potencialmente posible la centralización de la información catastral y registral, promoviendo mayor seguridad, transparencia y eficiencia en la administración de los inmuebles. El Registro de Inmuebles, en este contexto, asume protagonismo en esta tarea.

Además, la sistematización e integración de los datos facilitan el combate y la prevención del acaparamiento de tierras (grilagem), ya que reducen la fragmentación de la información, dificultan los fraudes y promueven un mayor control sobre la red inmobiliaria nacional. Esta infraestructura moderna de datos, coordinada por el Registro de Inmuebles, permite identificar inconsistencias y superposiciones, posibilitando a su vez una mayor trazabilidad del historial de dominio de los inmuebles.

NOTAS

1. Entre 1950 y 1964 surgieron numerosos proyectos de ley para la creación de un Código Rural brasileño y proyectos de reforma agraria (Santos, 1999), inspirados especialmente en la legislación de Argentina y Uruguay, cuyas influencias se reflejan en la orientación hacia la función social de la propiedad, la organización agraria y la búsqueda de la justicia social en el campo. El Estatuto de la Tierra se creó en 1964, al inicio de la dictadura militar, para contener los movimientos campesinos que crecieron durante el gobierno de João Goulart y tranquilizar a los grandes propietarios rurales. Su elaboración tuvo en cuenta los debates sobre la distribución de la tierra que se remontaban a la década de 1950, pasando por la formación de las ligas campesinas y la propuesta de reforma agraria del gobierno derrocado, integrando las llamadas «reformas de base» (Silva, 2013). Así, el Estatuto estableció normas para promover la justicia social en el campo y organizar el uso de la tierra en Brasil, con la característica destacada de un fuerte intervencionismo estatal en las relaciones rurales (Silva, 1997). El artículo 46 del Estatuto de la Tierra preveía la creación de un registro que debía organizar el IBRA (Instituto Brasileño de Reforma Agraria), entidad nacional encargada de las tierras que en 1970 se convertiría en el actual INCRA. El registro del CCIR acabó siendo regulado por la Ley n.º 4.947, de 1966. El artículo 22 de dicha ley estableció su obligatoriedad a partir del 1 de enero de 1967 para todos los inmuebles rurales. El CCIR es actualmente emitido por el INCRA, en el marco del Sistema Nacional de Registro Rural (SNCR), instituido por la Ley n.º 5.868, de 1972.
2. La Instrucción Normativa SRF n.º 2030/2021 instituyó el Registro Inmobiliario Brasileño (CIB), en sustitución del anterior Número de Inmueble en la Recaudación Federal (NIRF), pasando a integrar el Sistema Nacional de Gestión de Información Territorial (Sinter). El CIB es un registro destinado tanto a inmuebles rurales como urbanos, lo que supone un cambio en cuanto al alcance con respecto al registro anterior, el NIRF, que solo tenía por objeto los inmuebles rurales y estaba vinculado exclusivamente a la fiscalización del Impuesto sobre la Propiedad Territorial Rural (ITR). Otra diferencia con respecto a la normativa anterior es la exigencia de georreferenciación de los inmuebles registrados. La normativa de la Hacienda Federal establece que las unidades inmobiliarias registradas en el CIB deben incluir la descripción de su geometría, con “a representação gráfica de um ponto, uma linha ou um polígono do território, georreferenciada ao Sistema Geodésico Brasileiro (SGB)” [“la representación gráfica de un punto, una línea o un polígono del territorio, georreferenciado al Sistema Geodésico Brasileño (SGB)”] (Brasil, 2021, p. 56). Actualmente, aún no se ha implementado el CIB para inmuebles urbanos.
3. El Número de Propiedad en la Hacienda Federal (NIRF) se creó a partir de lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley n.º 9.393/1996 (Ley del Impuesto sobre la Propiedad Territorial Rural) y se regula mediante diversas instrucciones normativas de la Hacienda Federal que tratan sobre el registro de propiedades rurales (CAFIR). El objetivo de este registro público es inscribir el número identificador de los inmuebles rurales en la Hacienda Pública, lo que permite la fiscalización del ITR y la emisión de un certificado que acredite el pago de este impuesto, correspondiente a los últimos

cinco ejercicios, exigido para la realización de cualquier acto ante el registro de la propiedad. El registro identificador del NIRF fue sustituido por el CIB (véase la nota anterior).

4. Según el texto del Código Forestal (Ley n.º 12.651/2012), el CAR es un “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, compondo base de dados para controle, monitoramento, planejamento ambiental e econômico e combate ao desmatamento” [“registro público electrónico de ámbito nacional, obligatorio para todas las propiedades rurales, con el fin de integrar la información ambiental de las propiedades y posesiones rurales, constituyendo una base de datos para el control, la supervisión, la planificación ambiental y económica y la lucha contra la deforestación”] (art. 29, caput) (Brasil, 2012). § 3º, del (Código Forestal). Cabe destacar que, aunque la legislación mencione que el CAR es un “registro público”, en realidad se trata de un “censo público”. Esto se debe a que “O CAR não estabelece direito dominial sobre o imóvel, o que é atividade exclusiva do registro imobiliário, praticado e controlado pelos cartórios de Registro de Imóveis. A finalidade do CAR é de coleta informacional, censitária e estratégica na seara ambiental, cumprindo, pois, papel de cadastro imobiliário” [“el CAR no establece derechos de propiedad sobre el inmueble, lo cual es una actividad exclusiva del registro de la propiedad, practicada y controlada por las oficinas del Registro de la Propiedad. La finalidad del CAR es la recopilación de información, censal y estratégica en el ámbito medioambiental, cumpliendo, por tanto, la función de registro de la propiedad”] (Mallmann, Arimatéia Barbosa, Gomes, 2023, p. 238).
5. No existe una nomenclatura única y unívoca para el registro inmobiliario emitido por los ayuntamientos municipales. En los municipios brasileños existen varias denominaciones habituales: inscripción municipal, código inmobiliario, registro de primera inscripción del IPTU, registro urbano, etc. La Ley n.º 6.015/1973 (Ley de Registros Públicos), en su art. 176, § 1, inc. II, punto 3, estipula expresamente que la identificación de los inmuebles urbanos del registro debe indicar su «designación catastral, si la hubiera» (Brasil, 1973). La Provisión CNJ n.º 195/2025 optó por la nomenclatura «Registro Fiscal Inmobiliario (CIF)», dejando claro que se refiere al registro urbanístico emitido por los ayuntamientos, correspondiendo a «cualquier otra denominación de registro o inscripción inmobiliaria urbana, cuando exista una designación catastral establecida por el municipio» (art. 440-AQ, inc. IV, CNN/CN/CNJ-Extra) (CNJ, 2025, p. 41). El uso de la sigla «CIF» se inspira en la legislación del Distrito Federal, que utiliza el término para su registro urbano, de conformidad con los artículos 5 a 10 del Decreto n.º 16.100/1994 (Reglamento del Impuesto Predial y Territorial Urbano del DF). El CIF, aunque tiene fines similares en casi todos los municipios brasileños, además de no tener un nombre único, tampoco tiene un formato estandarizado, estando compuesto, en general, por números que indican la calle y el número del inmueble, normalmente formados a partir del sistema métrico y diferenciando el lado par e impar de la calle.
6. Los inmuebles rurales deben contener las coordenadas de los vértices que definen los límites, georreferenciadas al Sistema Geodésico Brasileño y con precisión posicional fijada por el INCRA, en la forma y en los plazos establecidos en el reglamento, en cuyo caso deberán registrarse obligatoriamente en el SIGEF, certificando

que la poligonal de la propiedad no se superpone a ninguna otra constante en su registro georreferenciado (art. 176, §§ 3º a 5º, y art. 225, § 3º, de la LRP y Decreto n.º 4.449/2002). Salvo una posible nueva prórroga por decreto presidencial, a partir del 20/11/2025 todos los inmuebles rurales, independientemente de su extensión, deberán estar georreferenciados y certificados ante el INCRA (art. 10, VI, Decreto n.º 4.449/2002, con la redacción dada por el Decreto n.º 9.311/2018), de modo que dicho registro se convertirá potencialmente en un registro obligatorio y aplicable a todas las propiedades rurales, sin excepción. En este caso, el SIGEF pasará a ser un registro «general», «principal» o «primario», de acuerdo con los criterios formulados en este trabajo.

7. El Decreto presidencial n.º 99.672, de 1990, dispone sobre el Registro Nacional de Bienes Inmuebles de la Unión, estableciendo que “A cada imóvel incluído no Cadastro será atribuído um registro cadastral numérico, denominado Registro Imobiliário Patrimonial (RIP)” [“A cada inmueble incluido en el Registro se le asignará un registro numérico, denominado Registro Inmobiliario Patrimonial (RIP)”] (art. 1, § 1). (Brasil, 1990).
8. De conformidad con la legislación federal, en los registros relativos a los derechos reales de propiedad de la Unión, realizados en el Registro de la Propiedad, se deberá utilizar el número de inscripción en el Registro Nacional de Personas Jurídicas (CNPJ) del órgano central de la Secretaría de Coordinación y Gobernanza del Patrimonio de la Unión – CNPJ n.º 00.489. 828/0009-02 - y el nombre “UNIÃO” [“UNIÓN”], independientemente del órgano gestor del inmueble, debiendo rectificarse a tal efecto los registros anteriores que contengan información diferente (art. 2, § 2, de la Ley n.º 9.636/1998, incluida por la Ley n.º 14.474, de 2022). Esta rectificación podrá ser realizada de oficio por el Oficial del Registro de la Propiedad, o mediante solicitud presentada por la SPU o la PGFN, con la colaboración, siempre que sea necesario, de la CEF (art. 3º, de la Ley n.º 9.636/1998).
9. El Código Nacional de Matrículas (CNM), previsto en el artículo 235-A de la LRP, corresponde a una numeración única para las matrículas del Registro de la Propiedad, a nivel nacional. Consta de dieciséis (16) dígitos, en cuatro campos obligatorios, siguiendo la estructura CCCCCC.LNNNNNNN-DD. El CNM informa la Oficina de Registro de la Propiedad donde está inscrito el inmueble mediante el Código Nacional de la Oficina (CNS, por sus siglas en portugués) (CCCCCC); el tipo de libro inmobiliario, es decir, Libro n.º 2 - Registro General o Libro 3 - Registro Auxiliar (L); el número de orden de la inscripción (NNNNNNN) y dos dígitos de verificación de seguridad (DD). La normativa del CNM figura en los artículos 330 a 343 del Código Nacional de Normas de la Corregiduría Nacional de Justicia del Consejo Nacional de Justicia - Foro Extrajudicial - CNN/CN/CNJ-Extra.
10. El CNM está disponible para consulta integrada en el Sistema de Registro Electrónico de Bienes Inmuebles (SREI), a través del sitio web institucional <https://registradores.onr.org.br/>. Asimismo, la estructuración de esta información directamente por los Registros de Bienes Inmuebles de Brasil, institución que tiene competencia para determinar los derechos reales inmobiliarios en nuestro país, es una de las directrices del SREI. En este sentido, cabe añadir que será necesario armonizar la organización del SREI con el Sistema Nacional de Gestión de Información Territorial (SINTER), creado para establecer un registro multifuncional de bienes inmuebles

por parte del Poder Ejecutivo Federal, según lo regulado originalmente por el Decreto n.º 8.764/2016, derogado y sustituido por el Decreto n.º 11.208/2022.

11. "CONSIDERANDO que el catastro inmobiliario rural que consta en el Código del Certificado de Catastro de Inmueble Rural (CCIR), emitido por el Incra; el Número del Inmueble en la Receita Federal (NIRF) o del Catastro Inmobiliario Brasileño (CIB), emitidos por la RFB; el Catastro Ambiental Rural (CAR), emitido por los órganos ambientales competentes; el Catastro Inmobiliario Fiscal (CIF), o la inscripción inmobiliaria urbana equivalente, emitidos por los municipios y por el Distrito Federal, son catastros obligatorios y deben constar expresamente en el folio real, en observancia a los principios de especialidad objetiva, de concentración de los actos en la matrícula y a lo dispuesto en la legislación en vigor (art. 176, § 1.º, II, 3, de la Ley n. 6.015/1973 y art. 21 de la Ley n. 9.393, de 19 de diciembre de 1996; art. 22 de la Ley n. 4.947, de 06 de abril de 1966; art. 29, § 3.º, de la Ley n. 12.651, de 25 de mayo de 2012, Código Forestal)" (traducción libre)
12. Art. 440-AW, CNN/CN/CNJ-Extra. Quando existente mais de um cadastro imobiliário vinculado a um imóvel e solicitada averbação de seus números no mesmo protocolo, essa será considerada como ato único para fins de realização do ato registral. Parágrafo único. Os cadastros imobiliários poderão abranger mais de um imóvel, na forma de seus regulamentos, e não constituem ônus real ou pessoal reipersecutório para fins de emissão de certidão [Cuando exista más de un registro inmobiliario vinculado a un inmueble y se solicite la inscripción de sus números en el mismo protocolo, esto se considerará como un acto único a efectos de la realización del acto registral. Párrafo único. Los registros inmobiliarios podrán abarcar más de un inmueble, según lo dispuesto en sus reglamentos, y no constituirán una carga real o personal reipersecutoria a efectos de la emisión de certificados] (CNJ, 2025, p. 43).
13. Art. 440-AQ, CNN/CN/CNJ-Extra. [...] § 3º. As informações relativas aos cadastros imobiliários obrigatórios serão averbadas nas matrículas existentes, quando da prática do primeiro ato de registro voluntário após a vigência do Provimento n. 195, de 3 de junho de 2025, e serão inseridas em campo próprio destinado a esses cadastros no caso de abertura de novas matrículas [La información relativa a los registros inmobiliarios obligatorios se anotará en los registros existentes, cuando se realice el primer acto de registro voluntario tras la entrada en vigor de la Disposición n.º 195, de 3 de junio de 2025, y se introducirá en el campo específico destinado a dichos registros en caso de apertura de nuevos registros] (CNJ, 2025, p. 42).
14. Art. 320-O, CNN/CN/CNJ-Extra. [...] § 2.º. O ONR poderá celebrar convênios e acordos de cooperação técnica para a integração dos cadastros multifinalitários e dos registros públicos, mediante recebimento dos dados cadastrais, geoespaciais, fiscais e jurídicos relativos a bens imóveis (por natureza, por acessão ou por determinação legal), para o controle de disponibilidade e publicação de informações sobre terras públicas e privadas, bem assim para a concretização de quaisquer das finalidades deste Código [La ONR podrá celebrar convenios y acuerdos de cooperación técnica para la integración de los registros multifuncionales y los registros públicos, mediante la recepción de datos catastrales, geoespaciales, fiscales y jurídicos relativos a bienes inmuebles (por naturaleza, por accesión o por determinación legal),

para el control de la disponibilidad y publicación de información sobre terrenos públicos y privados, así como para la consecución de cualquiera de los fines del presente Código] (CNU, 2025, p. 36).

15. La redacción original del artículo 37 de la Ley n.º 11.977/2009 ya preveía que “Os serviços de registros públicos de que trata a Lei no 6.015, de 31 de dezembro de 1973, observados os prazos e condições previstas em regulamento, instituirão sistema de registro eletrônico” [Los servicios de registros públicos a los que se refiere la Ley n.º 6.015, de 31 de diciembre de 1973, observando los plazos y condiciones previstos en el reglamento, establecerán un sistema de registro electrónico] (Brasil, 2009, grifo nosso). La redacción actual de esta disposición, modificada por la Ley n.º 14.382/2022 (Ley del Serp), establece lo siguiente: “Os serviços de registros públicos de que trata a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos) promoverão a implantação e o funcionamento adequado do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp)” [Los servicios de registros públicos a los que se refiere la Ley n.º 6.015, de 31 de diciembre de 1973 (Ley de Registros Públicos), promoverán la implantación y el funcionamiento adecuado del Sistema Electrónico de Registros Públicos (Serp)] (Brasil, 2022, grifo nosso).
16. Desde el 22/10/2008, por determinación del Poder Ejecutivo (decreto s/n), fue creado un Grupo de Trabajo Interministerial (GTI), con el objetivo de, entre otras cosas, revisar la legislación actual, así como elaborar propuestas para el perfeccionamiento y modernización de los servicios notariales y de registro. [...] El día 27/08/2009, el mencionado Grupo de Trabajo Interministerial se reunió con el Instituto Nacional de Tecnología de la Información (ITI), donde destacaron la importancia del acervo de las bases de datos de las notarías. Además, expresaron la necesidad de proveer accesibilidad a dichas bases de datos de manera que las búsquedas puedan ser calificadas, y que estas garanticen la inviolabilidad de datos personales y patrimoniales cuando sea necesario. Así, por iniciativa de la Receita Federal de Brasil, del 7 al 9 de octubre del año 2013, se realizó en Brasília/DF el 1º Seminario Nacional, denominado Red de Gestión Integrada de Información Territorial. Allí se propuso almacenar la información que constituirá el inventario oficial y sistemático del territorio nacional, a ser desarrollado con tecnología de base de datos apropiada para Sistemas de Información Geográfica (SIG). Esto culminó con la creación de un catastro técnico nacional, mediante el cual cada inmueble urbano o rural, identificado por una clave alfanumérica, tendrá su localización física perfectamente definida con las coordenadas del polígono (Traducción libre).
17. Conforme alerta Yse Vinhaes Dantas (2017, p. 28), proliferam-se no Brasil nomenclaturas para os cadastros como “Técnico, Territorial, de Terras, de Imóveis, Imobiliário, de Florestas, Ambiental, Rural, Urbano, Multifinalitário, entre outros, como também uma diversidade de propósitos e de unidades cadastrais adotadas por cada instituição, com distintos entendimentos”.
18. Decreto n.º 8.764/2016. [...] Art. 2º. Para efectos de lo dispuesto en este Decreto, se considera: [...] III - Manual Operacional - manual que contendrá: [...] f) la estructura, el formato y las reglas de validación de la información enviada por los servicios de registros públicos; y [...] Art. 5º. Los servicios de registros públicos pondrán a disposición de la administración pública federal, sin costo, documentos nacidos digitales estructurados que identifiquen la situación jurídica del inmueble, del título o

del documento registrado, en la forma establecida por el Manual Operacional. [...]. Art. 6º. [...] § 1º. El comité temático relacionado con la información registral contará con representantes de los servicios de registros públicos indicados por el Consejo Nacional de Justicia. [...]. Art. 7º. El acceso de los órganos y entidades de la administración pública federal a las centrales de servicios electrónicos compartidos de registradores para operaciones de consulta, visualización electrónica de matrículas y de títulos, solicitud y respuesta será operado exclusivamente por medio de la interfaz del Sinter, que será responsable de la habilitación, la identificación y el control de acceso de sus usuarios. Párrafo único. La Secretaría de la Receita Federal de Brasil disciplinará la política de seguridad y los parámetros de solución aplicados en la comunicación entre el Sinter y las centrales de servicios electrónicos compartidos de registradores. [...]. Art. 8º. El Sinter agregará información registral, catastral, fiscal y geoespacial proveniente de órganos y entidades de la administración pública directa e indirecta de la Unión, de los Estados, del Distrito Federal y de los Municipios, de los servicios de registros públicos y de personas jurídicas de derecho privado. [...]. Art. 11. Con base en los datos enviados por los servicios de registros públicos, el Sinter creará una capa temática destinada al registro de las adquisiciones y de los arrendamientos de áreas rurales por extranjeros, en la cual estarán incluidas las empresas brasileñas con participación extranjera mayoritaria, y por personas físicas casadas o en unión estable con extranjero en régimen de comunión de bienes, aunque resulten inaplicables las restricciones establecidas en la Ley N° 5.709, de 7 de octubre de 1971, y en el Decreto N° 74.965, de 26 de noviembre de 1974. [...]. Art. 13. La información estadística, coyuntural y estructural relativa a los mercados mobiliario e inmobiliario y aquella relativa a las garantías constituidas en operaciones de crédito serán procesadas por el Sinter, en conformidad con los datos remitidos por los servicios de registros públicos. Esto de forma que se posibilite al Banco Central de Brasil la consulta unificada, a nivel nacional, de la información relativa al crédito y el acceso a la información necesaria para el desempeño de sus atribuciones.

BIBLIOGRAFÍA

- Águila, M., & Erba, D. A. (2007). El rol del Catastro en el Registro del Territorio. In D. A. Erba (Ed.), *Catastro multifinalitario aplicado a la definición de políticas de suelo urbano* (pp. 13–26). Lincoln Institute of Land Policy. <https://shre.ink/xo8z>.
- Alemie, B. K. (2015). *Urban cadastres for urban land governance: A social-technical analysis* [Tese de doutorado n.º 273, ITC]. University of Twente. <https://shre.ink/xo8a>.
- Araújo, F. A. de, & Silva, C. N. da. (2014). O Cadastro Territorial Multifinalitário (CTM): (Multi)finalidades e perspectivas para o ordenamento territorial urbano. *Revista Formação*, 21(2), 23–48. <https://shre.ink/8G6l>.
- Arimatéia Barbosa, J. de. (2018). *Distinção entre cadastro de terras e registro de imóveis*. In J. H. Benatti (Ed.), *Cadastro territorial no Brasil: Perspectivas e o seu futuro* [E-book]. Universidade Federal do Pará. <https://shre.ink/xt51>.
- eccani, G. D., Mansos, F., Conduruneto, J. M., Sodré, W. M., & Fischer, L. R. da C.

(2007). A regularização fundiária como instrumento de ordenar o espaço e democratizar o acesso à terra. Instituto de Terras do Pará. <https://shre.ink/xtAO>.

- Boscato, F., Araújo, A. L. de, & França, R. M. de. (2018). Cadastro territorial e georreferenciamento de imóveis (Série Topografia e Agrimensura para Cursos Técnicos) [E-book]. Instituto Federal de Educação, Ciências e Tecnologia de Santa Catarina (IFSC).
- Brasil. Presidência da República. (1973). Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Lei de Registros Públicos. http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015consolidado.htm. Recuperado em 3 janeiro 2024.
- Brasil. Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil. (2021). Instrução Normativa RFB n.º 2.030, de 24 de junho de 2021. Institui o Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB). Diário Oficial da União, (118), 56. <https://shre.ink/cib2030>. Recuperado em 17 julho 2025.
- Brasil. Presidência da República. (2009). Lei n.º 11.977, de 7 de julho de 2009. http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm
- Brasil. (2016). Presidência da República. Decreto n.º 8.764, de 10 de maio de 2016. Diário Oficial da União. <https://shre.ink/d8764>.
- Brasil. (2022). Presidência da República. Decreto n.º 11.208, de 26 de setembro de 2022. Diário Oficial da União. <https://shre.ink/d11208>.
- Brasil. Conselho Nacional de Justiça. (2019). Pedido de Providências n.º 0007396-96.2016.2.00.0000. Revista CNJ, Jurisprudência: Temas relevantes, 3(2), 142–174. <https://shre.ink/qMeL>.
- Brasil. Conselho Nacional de Justiça. (2025). Provimento n.º 195, de 3 de junho de 2025. Diário da Justiça Eletrônico, (121), 33–48. <https://shre.ink/xekZ>.
- Dale, P. F., & McLaughlin, J. D. (1988). Land information management: An introduction with special reference to cadastral problems in Third World countries. Oxford University Press.
- Erba, D. A. (2005). O cadastro territorial: Passado, presente e futuro. In D. A. Erba, F. L. de Oliveira, & P. de N. Lima Junior (Eds.), Cadastro multifinalitário como instrumento da política fiscal e urbana (pp. 13–40). <https://shre.ink/xx4H>.
- FAO; Reydon, B. P., Fernandes, V. B., Bueno, A. P. da S., & Siqueira, G. P. (Eds.). (2017). Governança de terras: Da teoria à realidade brasileira. Organização das Nações Unidas para a Alimentação e a Agricultura & Secretaria Especial de Agricultura Familiar e do Desenvolvimento Agrário. <https://shre.ink/x5Ek>.
- Jacomino, S. (2000). Matrícula e cadastro: Rápidas distinções. In S. Jacomino & A. Carneiro (Eds.), Registro de imóveis: Estudos de direito registral imobiliário. Sergio Antonio Fabris Editor.
- Jacomino, S. (2016). O Sinter e os irmãos siameses da gestão territorial: Decretos federais 8.764 e 8.777 de 2016 em debate. Revista de Direito Imobiliário, (81). <https://shre.ink/sinter-rdi>.
- Jacomino, S. (2024, 13 de setembro). SINTER 2.0: A ressurreição de um fantasma. Migalhas. <https://shre.ink/xWk2>.
- Loch, C. (2005). Cadastro Técnico Multifinalitário: Instrumento de política fiscal e urbana. In D. A. Erba, F. L. de Oliveira, & P. de N. Lima Junior (Eds.), Cadastro multifinalitário como instrumento da política fiscal e urbana (pp. 71–102). <https://shre.ink/xe1O>.

- Loch, C., & Erba, D. A. (2007). Cadastro técnico multifinalitário: Rural e urbano [E-book]. Lincoln Institute of Land Policy. <https://shre.ink/xqou>.
- Mallmann, J., Arimatéia Barbosa, J. de, & Uille Gomes, M. T. (2024). Registro de imóveis e tutela do meio ambiente: Da averbação do Cadastro Ambiental Rural (CAR). *Revista de Direito Imobiliário*, 47(96), 229–262.
- Reydon, B. P. (2018). A governança de terras no Brasil: Avanços e gargalos para a obtenção de segurança jurídica na terra. In J. H. Benatti (Ed.), *Cadastro territorial no Brasil: Perspectivas e o seu futuro* [E-book]. Universidade Federal do Pará. <https://shre.ink/xt51>.
- Rotelli Resende, L. O. (2016, 27 de setembro). Registro eletrônico de imóveis e o Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais – Sinter [Palestra]. XLIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, Salvador, BA, Brasil. <https://shre.ink/sinter-pal>.
- Santos, A. M. dos. (1999). Desenvolvimento, trabalho e reforma agrária no Brasil, 1950-1964. *Tempo*, 4(7), 29-46. <https://shre.ink/xBBF>. Recuperado em 17 julho 2025.
- Silva, J. M. M. da. (2013). Estatuto da Terra: A tramitação da primeira lei de reforma agrária brasileira no Congresso Nacional [Trabalho de Conclusão de Curso, Graduação em Sociologia]. Universidade de Brasília. <https://shre.ink/xBB2>. Recuperado em 17 julho 2025.
- Silva, L. O. (1997). As leis agrárias e o latifúndio improdutivo. *Revista São Paulo em Perspectiva*, 11(2), 15-25. <https://shre.ink/xBpg>. Recuperado em 17 julho 2025.
- Soares, L. N. B., & Treccani, G. D. (2023). O Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais como instrumento de combate à grilagem de terras públicas na Amazônia. *Revista Foco*, 16(5), Article e1840. <https://shre.ink/xqbg>.