

IMÓVEIS RURAIS, GEORREFERENCIAMENTO E RETIFICAÇÃO CONSENSUAL

*Ari Álvares Pires Neto**

SUMÁRIO: 1. A Lei nº 10.267/2001, que instituiu o georreferenciamento e o Cadastro Nacional de Imóveis Rurais–CNIR. 2. Imóveis rurais. 3. Retificação da matrícula do imóvel rural com a apresentação do memorial georreferenciado. 4. Lei 10.931/04. 5. Prazos de implementação do georreferenciamento. 6. Modificações da Lei 6.015/73 e a retificação extrajudicial de imóveis urbanos e rurais. 6.1 Retificação de Ofício ou mediante Requerimento do Interessado. 6.2 Retificação Consensual extrajudicial 7. Conclusões. 8. Referências bibliográficas.

RESUMO

A promulgação da Lei n. 10.276/2001 veio corrigir vícios centenários na área do registro de imóveis. Instituiu o georreferenciamento e o Cadastro Nacional de Imóveis Rurais, possibilita a regularização desse tipo de propriedade, até então confusa com as medidas utilizadas, passando das diferentes dimensões do “alqueire”, chegando à existência de diferenças regionais ou mesmo locais em termos de número de hectares.

Possibilita a retificação da matrícula do imóvel sem os empecilhos da burocracia judiciária, procedendo-se mediante requerimento do interessado ou mesmo consensual extrajudicial.

O presente artigo, de autoria de um registrador de imóveis e especialista em direito registral, constitui valiosa colaboração à Revista

* Especialista em direito registral imobiliário pela PUC-Minas. Registrador de Imóveis em Buritiz/MG.

da Faculdade, não só pelo alto valor do trabalho, como pelo fato de tratar de tema da maior relevância no dia-a-dia do advogado militante, do registrador e do consultor.

ABSTRACT

The promulgation of the law n. 10.276/2001 came to correct centenarian problems in the are of the real properties' registration. It has established a process of georeference and the National Rural Land Office permits the regularization of this type of property still puzzling due to the adopted measures, passing through the different dimensions of what is called *alqueire* and finally reaching the existence of regional differences or even places concerning to the amount of hectares.

It allows to correct the cadastre of the property without the obstacles of the judiciary bureaucracy, proceeding due to a requirement of the interested person or even an extrajudicial agreement.

The present article, which author is a property's register and an expert of Register Law, is a precious collaboration to the Law School Magazine not only because of the high value of it but since it is a theme that is becoming more and more relevant nowadays for lawyers, registers and consultants.

1. A Lei nº 10.267/2001, que instituiu o georreferenciamento e o Cadastro Nacional de Imóveis Rurais–CNIR.

Georreferenciar significa descrever um imóvel segundo informações geodésicas de seus vértices, ou seja, criou-se uma nova metodologia de descrição dos imóveis rurais a partir de pontos e poligonais geodésicos obtidos por satélite.

A Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001, instituiu o Cadastro Nacional de Imóveis Rurais -CNIR, determinou que esse Cadastro fosse realizado com base em medições geodésicas dos imóveis rurais, através de informações de todos os seus vértices georreferenciados ao Sistema Geodésico Brasileiro (SGB).

O objetivo desse cadastro é possibilitar um maior controle sobre os imóveis rurais, tendo como principal finalidade conhecer a totalidade das terras particulares e a real disponibilidade de terras públicas, além de uma interconexão deste cadastro com os títulos registrados. Assim,

temos que CNIR é um cadastro que objetiva unificar as informações dos imóveis rurais comuns às instituições federais, estaduais e municipais, bem como sua conexão com o sistema registral.

Ressalte-se que o cadastro cuida da realidade física do imóvel enquanto o registro trata de direitos e do regime de titulação. Um não substitui o outro. São como duas faces de uma mesma moeda.

Necessário, também, esclarecer, que quanto ao SGB (Sistema Geodésico Brasileiro) o mesmo foi, recentemente, alterado através do Decreto Nº 5334/2005, que deu nova redação ao artigo 21 do Decreto Nº 89.817, de 20 de junho de 1984, definindo as Instruções Reguladoras das Normas Técnicas da Cartografia Nacional. Pelo mesmo ato foi revogado o artigo 22 do referido decreto, alterando o referencial geodésico de SAD-69 para o sistema SIRGAS (Sistema de Referência Geocêntrico para as Américas).

Com a nova redação, ficou definido que os referenciais planimétricos e altimétricos para a Cartografia Brasileira são aqueles que definem o Sistema Geodésico Brasileiro - SGB, conforme estabelecido pela Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, em suas especificações e normas.

2. Imóveis rurais.

Inicialmente, cumpre definir o que seja imóvel rural para os fins estabelecidos pela Lei 10.267/02: o Estatuto da Terra (Lei 4.504/64) define que imóvel rural é "... o prédio rústico, de área contínua, qualquer que seja a sua localização, que se destina à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agro-industrial...".

Segundo a legislação tributária, o imóvel é considerado rural de acordo com a sua localização, devendo estar fora do perímetro urbano do município (Lei nº 9.393/96).

Para os efeitos da Lei nº 10.267/2001, é considerado rural o imóvel que se enquadre no conceito previsto no Estatuto da Terra, ou seja, prédio rústico de área contínua qualquer que seja sua localização destinada à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agro-industrial.

Com a implementação do georreferenciamento, a lei criou mecanismos que possibilitarão o aperfeiçoamento das informações

registrais daqueles imóveis evitando o conhecido fenômeno de sobreposição de títulos em uma mesma área, os conhecidos imóveis em planos horizontais ou síndrome do beliche dominial!

De acordo com referida Lei, o levantamento georreferenciado deverá ser certificado pelo INCRA, quanto à formalidade dos trabalhos técnicos elaborados por profissional habilitado bem como quanto à inexistência de sobreposição de poligonal, cujos elementos repercutirão diretamente no registro imobiliário, gerando significativa mutação descritiva. A certificação não implica reconhecimento do domínio, nem exatidão dos limites indicados pelo proprietário. Significa, apenas, que não existe no cadastro do INCRA, até aquela data, nenhum imóvel cuja descrição, através de poligonais georreferenciadas, se sobreponha a outra já cadastrada.

Além disso, atribui ao Registro de Imóveis a obrigação de informar ao INCRA, mensalmente, modificações ocorridas nas matrículas decorrentes de mudança de titularidade, parcelamento, desmembramento, loteamento, remembramento, retificação de área, reserva legal e particular do patrimônio natural e restrições de caráter ambiental.

Lado outro, determina ao INCRA que proceda ao encaminhamento mensal de novos códigos (CNIR) que venham a ser atribuído aos imóveis, para que sejam averbados de ofício.

É fato que a falta de um instrumento adequado de uniformização dos dados cadastrais e registrais implicou na ocorrência de superposição de áreas em todo o Brasil, gerando incerteza dos limites físicos, em confronto com os limites documentais, até então existentes.

Até a publicação da presente lei 10.267/01, a identificação do imóvel rural era feita, em sua maioria, de forma literal e deficiente, sem nenhuma exigência de coordenadas geodésicas que possibilitassem sua localização no solo. A descrição se limitava a mencionar nomes dos confrontantes, acidentes físicos e geográficos ou características próprias do imóvel registrado. Era comum o imóvel ter como referência uma *moita de capim*, um *pé de jaca* e, até mesmo, a divisa do imóvel tendo como marco inicial o pasto da *vaca mocha*.

A grande verdade é que por diversas razões a descrição do imóvel rural, bem como a da área efetivamente ocupada não correspondia com a descrição e a área constantes do ofício registral.

Todavia, com a vigência da Lei 10.267/2001, uma nova sistemática descritiva foi estabelecida, tendo base cartográfica com suporte no georreferenciamento, autorizando-se adequar a descrição da matrícula do imóvel com a situação fática existente.

Daqui por diante, a localização, os limites e confrontações dos imóveis serão obtidos por meio de novo memorial descritivo a ser averbado no registro imobiliário, contendo as coordenadas dos vértices definidores das divisas dos imóveis georreferenciados ao Sistema Geodésico Brasileiro, com precisão posicional de 0,50 cm (ou melhor), assegurada a isenção de custos financeiros, quando a área não exceder a quatro módulos fiscais.

Em razão da averbação da descrição georreferenciada, com precisão definida no decreto regulamentador, certamente serão desfeitas as dúvidas e as incertezas quanto à real identificação e localização dos imóveis rurais. Acrescente-se que a certificação da inexistência de sobreposição de poligonal é o elemento que, somado à responsabilidade técnica dos profissionais habilitados a subscreverem as planta e memoriais, assegurará total precisão ao procedimento.

De acordo com Júlio César Weschenfelder (artigo publicado na revista do Instituto de Registro Imobiliário, nº314), “decorre que com o sistema interconectado, aumentar-se-á a garantia das transações imobiliárias, evitando-se a ampliação ou redução de fato do imóvel, identificando-se erros e limites, resolvendo-se litígios, atualizando-se as informações cadastrais, inviabilizando a grilagem de terras”.

Para Andréa Flávia Tenório Carneiro (*in* “Cadastro Imobiliário e Registro de Imóveis”, Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2003, p.149), “não há dúvida de que o resultado dessa conjugação de interesses seja o mais conveniente, uma vez que na descrição do imóvel dirigida à sua plena identificação na realidade física, coincidem a vontade do proprietário e a atividade do Estado, mediante a formação da carta cadastral, que serve de base para a matrícula registral. No entanto, mesmo que ambas as instituições coordenem seus dados de forma que se obtenha uma descrição mais precisa dos imóveis, permanecem instituições distintas”.

Assim, os trabalhos técnicos realizados pelo profissional cadastrado pelo INCRA, acrescidos do assentimento dos confrontantes, permitirão a especialização adequada dos imóveis.

O intercâmbio de informações entre o Cadastro e o Registro, a seu turno, possibilitará a troca das necessárias informações entre as instituições. Além disso, o desenvolvimento de uma base conjunta proporcionará, em última instância, a almejada segurança jurídica, com a atualização permanente da informação cadastral-registral e a prestação qualificada dos serviços.

A Lei nº 6.015/73, em seu art. 176, § 1º, II, 3, dá origem ao princípio da especialidade, cujo conteúdo reclama que toda inscrição deva recair sobre um imóvel precisamente individuado.

Desse modo, o título, para aportar no fôlio real, deveria informar as suas características, confrontações, localização, área e denominação, se rural, ou logradouro e número, se urbano, e sua designação cadastral, se houver.

Ao examinarmos o “antigo” artigo 213 da lei 6.015/73, poderíamos imaginar que seria provável a exigência de retificação judicial quando da apresentação dos memoriais descritivos, pois os novos dados de localização, em termos de coordenadas geodésicas, estariam em confronto com a descrição atual das matrículas, inviabilizando a aplicação da lei 10.267/01.

Admitir-se a necessidade de tal retificação, em sede jurisdicional, poderia levar o país a uma completa situação de ilegalidade no campo imobiliário rural, pois o proprietário preferiria não registrar o seu imóvel a enfrentar um processo, criando o mercado paralelo de documentos de gaveta tão comuns no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação.

3. Retificação da matrícula do imóvel rural com a apresentação do memorial georreferenciado.

Entretanto, a Lei nº 10.267/2001, regulamentada pelo Decreto nº 4.449/2002, prevendo o absurdo de levar-se ao judiciário toda e qualquer alteração decorrente da nova descrição cadastral georreferenciada, criou uma nova modalidade de retificação, dependente apenas da anuência dos confrontantes (potenciais interessados) e da certificação pelo INCRA da inexistência de sobreposição de alguma poligonal.

Antes mesmo da publicação do decreto nº 4.449/02, que em seu §3º art. 9º regulamentou a retificação diretamente no registro de imóveis, o registrador Sérgio Jacomino, na revista Boletim do Irib nº 308, defendia uma interpretação do art. 213 da Lei 6.015/73 mais adequada à nossa realidade.

Segundo o autor, “o caput do artigo 213 fala de correção de erro evidente pelo registrador. No próprio texto legal encontramos a possibilidade construir a exegese amigável, benfazeja, para que possamos viabilizar, com tolerância e segurança, a aplicação da nova Lei, permitindo o aperfeiçoamento dos procedimentos dos imóveis. Caso contrário, vamos potencializar o esquizoregistro, vamos acabar recepcionando o memorial descritivo e arquivando-o nos cartórios separadamente, mantendo para todos os efeitos a descrição originária o que levaria a uma situação absurda gerando insegurança”.

De acordo com referido registrador, apenas na hipótese de risco potencial aos confrontantes é que seria utilizado o caminho da retificação judicial. “Não se olvide que tal modalidade reclama uma releitura dos modelos antes relacionados, uma necessária mudança de paradigmas face à nova forma de retificação, menos burocrática”.

Tal modalidade tem seu regulamento explicitado no art. 9º, do Decreto nº 4.449/2002, verbis:

“Art. 9º. A identificação do imóvel rural, na forma do § 3o do art. 176 e do § 3o do art. 225 ambos da Lei no 6.015, de 1973, será obtida a partir de memorial descritivo elaborado, executado e assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e com precisão posicional (50cm) a ser estabelecida em ato normativo, inclusive em manual técnico, expedido pelo INCRA.

§ 1o. Caberá ao INCRA certificar que a poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhuma outra constante de seu cadastro georreferenciado e que o memorial atende às exigências técnicas, conforme ato normativo próprio.

...

§ 3o. Para os fins e efeitos do § 2o do art. 225 da Lei no 6.015, de 1973, a primeira apresentação do memorial descritivo segundo os ditames do § 3o do art. 176 e do § 3o do art. 225 da mesma Lei, e nos termos deste Decreto, respeitadas as divisas do imóvel e os direitos de terceiros confrontantes, não caracterizará irregularidade impeditiva de novo registro (exceção *ao princípio da continuidade*), devendo, no entanto, os subseqüentes estar rigorosamente de acordo com o referido § 2o, sob pena de incorrer em irregularidade sempre que a caracterização do imóvel não for coincidente com a constante do primeiro registro de memorial georreferenciado, excetuadas as hipóteses de alterações expressamente previstas em lei.

...

§ 5º. O memorial descritivo, que de qualquer modo possa alterar o registro, será averbado no serviço de registro de imóveis competente mediante requerimento do interessado, contendo declaração firmada sob pena de responsabilidade civil e criminal, com firma reconhecida, de que não houve alteração das divisas do imóvel registrado e de que foram respeitados os direitos dos confrontantes, acompanhado da certificação prevista no § 1o deste artigo, do CCIR e da prova de quitação do ITR dos últimos cinco exercícios, quando for o caso.

§ 6º. A documentação prevista no § 5o deverá ser acompanhada de declaração expressa dos confinantes de que os limites divisórios foram respeitados, com suas respectivas firmas reconhecidas.”

Observava-se aqui o prestígio a autonomia da vontade, ausente conflito. Aqueles que seriam os potenciais prejudicados com a nova descrição do imóvel - os confrontantes - desde logo manifestam sua concordância com o pleito, não havendo razão para sua citação.

Relevante o fato da presença técnica, por intermédio do profissional cadastrado para os serviços, que responderá civil e penalmente pela exatidão das informações, e, do INCRA, certificando que a poligonal não se sobrepõe a nenhuma outra.

Na retificação proposta pela Lei 10.267/01 e Decreto 4.449/2002, não há o conflito de interesses a demandar a retificação do art. 213 LRP, na medida em que, presente a anuência dos confrontantes diretamente interessados e a certificação da poligonal pelo INCRA, não há que se falar em conflito.

Havendo a falta de anuência de quaisquer confrontantes ou a falta de certificação pelo INCRA, aí sim, o rito a ser seguido deverá ser o do antigo art. 213 da Lei de Registros Públicos (lei 6.015/73), ou seja, judicial.

Percebia-se uma tendência de afrouxamento das amarras quando da retificação não decorria prejuízo a terceiros, eis que a garantia constitucional de acesso ao judiciário para a apreciação de lesão ou ameaça de direito permanecia íntegra.

Inclusive, os Estados de Mato Grosso e São Paulo já haviam autorizado, expressamente, através de provimentos, as retificações extrajudiciais.

Entretanto, permaneciam dúvidas entre juristas e operadores do Direito quanto à legalidade de um artigo de um decreto regulamentador (art.9º dec. 4.449/02) derrogar um artigo de uma lei especial (art.213 da 6.015/73).

4. Lei 10.931/04.

Entretanto, visando espancar qualquer dúvida, o Congresso Nacional alertado para as dificuldades de implementação do georreferenciamento e visando celeridade nos procedimentos retificatórios, aprovou a Lei 10.931/04, que inseriu modificações substanciais nos artigos 212 e seguintes da Lei 6.015/73, autorizando a retificação de imóveis rurais e urbanos, diretamente no registro imobiliário, desde que preenchidos alguns requisitos e condições adiante explicitados.

Releva frisar que nos autos judiciais, que versem sobre imóveis rurais, é obrigatório o georreferenciamento nos prazos do art. 10 do dec 4.449/02, garantida a isenção dos imóveis cuja somatória de área não exceda a 04 módulos fiscais.(art.225 § 3º)

5. Prazos de implementação do georreferenciamento:

Os prazos eram os estabelecidos pelo decreto 4.449/02 que dispunha que a identificação da área do imóvel rural, prevista nos § 3º e 4º do art. 176 e § 3º do art. 225, ambos da Lei nº 6.015, de 1973, aí incluídas as situações de desmembramento, fracionamento, unificação e alienação, será exigida somente após o transcurso dos seguintes prazos, contados da publicação do Decreto regulamentar:

- 90 dias, para os imóveis com área de 5.000 hectares, ou superior;
- 1 ano, para os imóveis com área de 1.000 a menos de 5.000 hectares;
- 2 anos, para os imóveis com área de 500 a menos 1.000 hectares; e,
- 3 anos, para os imóveis com área inferior a 500 hectares.

Entretanto, após uma série de críticas perpetradas pelas entidades representativas dos registradores e dos produtores rurais, destacando-se a participação do IRIB (Instituto de registro Imobiliário do Brasil) e da CNA (Confederação Nacional da Agricultura) visando à efetiva implementação do GEO, o Governo, recentemente, publicou novo decreto regulamentador de nº 5570/05, onde prorrogou alguns prazos quanto à obrigatoriedade de implementação do GEO.

Assim, segundo o novo decreto temos:

- 90 dias, para os imóveis com área de 5.000 hectares, ou superior;
- 1 ano, para os imóveis com área de 1.000 e menos de 5.000 hectares;
- 5 anos, para os imóveis com área de 500 e menos 1.000 hectares; e,
- 8 anos, para os imóveis com área inferior a 500 hectares.

Além disso, definiu-se como início da contagem dos prazos não a data de 30 de outubro de 2002, ocasião da publicação do decreto 4.449,

mas sim a data de 20 de novembro de 2003 quando se publicou as últimas instruções normativas do INCRA sobre o georreferenciamento.

No que se refere aos títulos anteriores, valem os prazos de transição acima. Exemplificando: para uma escritura que envolva a alienação da área de 1.000 ha., ainda não registrada, a sua apresentação ao registro deverá estar acompanhada do memorial georreferenciado, caso em que se procederá ao registro da escritura e após a retificação proposta pelo memorial. Para uma escritura que envolva a alienação da área de 500 ha. o prazo de transição ainda não estará esgotado, caso em que a escritura será registrada sem a apresentação do memorial citado.

Quanto à identificação dos imóveis rurais nos processos judiciais, temos que nas ações ajuizadas antes da publicação deste Decreto, em trâmite, serão observados os prazos fixados no art. 10 do Decreto no 4.449/02 modificado pelo decreto 5570/05.

Nos processos novos a serem distribuídos obrigam-se, imediatamente, ao cumprimento do GEO qualquer que seja a dimensão da área, a partir da publicação deste Decreto 5570/05.

Providências comuns aos notários e registradores para cumprimento das normas do georreferenciamento:

- a) Aos Notários incumbe mencionar nas escrituras os dados do CCIR – código do imóvel, nome do detentor, nacionalidade deste, denominação do imóvel e localização, disposição já em vigor.
- b) Para a lavratura de escrituras, os tabeliães deverão exigir o memorial georreferenciado, acompanhado de planta, ART, certificação (com validade de 30 dias) expedida pelo INCRA de que a poligonal não se sobrepõe a outra, da declaração do interessado de que não houve alteração das divisas e da declaração expressa dos confrontantes de que as divisas foram respeitadas, nos casos de desmembramento, parcelamento, unificação ou alienação, nos casos e prazos indicados supra indicados.
- c) Em caso de títulos anteriores à vigência das disposições o memorial será apresentado conforme a área e prazos citados,

realizando-se operação inversa, ou seja, registra-se o título e após averba-se a retificação.

- d) Ausentes anuência de quaisquer confrontantes ou certificação expedida pelo INCRA, deverá o expediente ser encaminhado diretamente ao Juiz Diretor do Foro, no interior do Estado, ou à Vara dos Registros Públicos, nas Capitais, para que a retificação seja processada nos termos do art. 213 LRP, caso em que o Juízo procederá as intimações e citações necessárias.
- e) No caso indicado no art. 4º da Lei nº 10.267/2001 (art. 11 do Decreto nº 4.449/2002), quando a alteração da área ou limites assentada em ato registral importar indevida transferência de terras públicas, deverá ser procedida a retificação dos imóveis quando provocados pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios, cientificando o proprietário após a prática do ato.
- f) Presente a apropriação de terras públicas, à vista da nulidade declarada, proceder-se-á ao cancelamento administrativo de matrícula e de registro, por ordem do Juízo, no caso indicado no art. 4º da Lei nº 10.267/2001(art. 11 do Decreto nº 4.449/2002).
- g) Enviar ao Superintendente Regional do INCRA, com o respectivo aviso de recebimento-AR até o trigésimo dia do mês subsequente, a relação das modificações nas matrículas decorrentes de mudança de titularidade, parcelamento, desmembramento, loteamento, remembramento, retificação de área, reserva legal e particular do patrimônio natural e restrições de caráter ambiental,
- h) Recepcionar a informação do INCRA referente a novos códigos de imóveis rurais e proceder à averbação de ofício – disposição em vigor.
- i) Manter arquivo contendo o aviso de recebimento-AR referente à relação enviada ao INCRA pelo prazo de 5 anos, uma via da planta e memorial descritivo certificados e a certificação expedida pelo INCRA – disposição em vigor.

6. Modificações da Lei 6.015 e a retificação extrajudicial de imóveis:

A retificação no registro de imóveis sempre foi admitida, pois em nosso direito o registro possui presunção *relativa* de veracidade, contrariamente ao que ocorre no direito alemão, onde a presunção de domínio do registro é *absoluta*. Com efeito, o registro de imóveis no Brasil não possui o condão de conferir eficácia de validade ao título, isso porque, conforme leciona Afrânio de Carvalho, “A validade da inscrição depende da validade do negócio jurídico e da faculdade de disposição do alienante”.

Segundo o Professor Marcelo Guimarães Rodrigues (Curso de *direito Notarial e de Registros Públicos-IBRJ*), “É salutar ao aperfeiçoamento do registro a possibilidade de lhe serem corrigidas inexactidões materiais que, porventura, não tenham sido detectadas no primeiro momento que antecede o ingresso do título perante o fôlio real, que é o da sua qualificação”.

O objeto da retificação compreende tanto os direitos bem como os fatos constantes do registro. Ressalte-se que, até então, pensávamos na retificação apenas em três modalidades.

A retificação prevista nos arts. 212 e seguintes da Lei nº 6.015/73, ou seja, a retificação extrajudicial ou *ex officio*, a retificação administrativo-judicial e a retificação contenciosa.

A retificação extrajudicial prevista no artigo 213 da Lei 6.015/73 limitava-se a *erro evidente* no teor do registro, significando ausência de potencial danoso para terceiros, não exigindo forma especial. Erro evidente correspondia à situação na qual constatava-se, com absoluta certeza, que a retificação não acarretaria prejuízo a quem quer que seja. Tratava-se de uma imperfeição do registro de cunho irrelevante para o direito de terceiros, salvo o do interessado, de caráter incontroverso.

A Retificação *administrativo-judicial* diz respeito aos fatos constantes do registro, destinando-se a corrigir imprecisões relativas às características do imóvel, suas descrições, ou identificação das pessoas envolvidas no registro. Assumia feição unilateral quando o motivo da retificação se limitava, exclusivamente, ao interesse do requerente da medida, sem envolver terceiros interessados; bilateral, por sua vez,

quando dependia do assentimento de terceiros para a eficácia do pleito, em razão da potencialidade lesiva.

Já a retificação *contenciosa* é aquela promovida em ação própria, com utilização de um processo adequado, em que a pretensão do prejudicado pelo erro acarreta modificação do direito de terceiro. A retificação só é contenciosa quando existem interesses antagônicos, quando há uma pretensão resistida. Esta alteração do registro pode significar prejuízo, restrição ao direito ou mesmo à perda do direito registrado.

Entretanto, o novo art. 212 da lei 6.015/73, transcrito abaixo, concebe três requisitos básicos para a retificação do ato de registro, diretamente no registro de imóveis, que são a omissão, imprecisão ou nos casos em que o ato não exprima a verdade. Vejamos:

Art. 212. Se o registro ou a averbação for omissa, imprecisa ou não exprimir a verdade, a retificação será feita pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, por meio de procedimento administrativo previsto no art. 213, facultado ao interessado requerer a retificação por meio de procedimento judicial.

Parágrafo único: A opção pelo procedimento administrativo previsto no art. 213 não exclui a prestação jurisdicional, a requerimento da parte prejudicada. Ora, dizer que é facultado ao interessado o acesso ao judiciário é pura redundância legislativa, pois o art.5º inciso XXXV da CF. dispõe que a Lei não excluirá de apreciação do poder judiciário lesão ou ameaça a direito.

6.1 Retificação de Ofício ou mediante Requerimento do Interessado:

A retificação de registro nas hipóteses enumeradas no art. 213, inciso I, da LRP (art. 59 da Lei 10.931/2004), foi autorizada ao Oficial do Registro Imobiliário, podendo ser realizada por sua direta iniciativa ou em atenção a requerimento do interessado. Assim temos:

Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação:

I - de ofício ou a requerimento do interessado nos casos de:

- a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título (hipóteses de erro evidente);
- b) indicação ou atualização de confrontação;
- c) alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial;
- d) retificação que vise à indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georreferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais;
- e) alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro;
- f) reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação;
- g) inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais, ou mediante despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas;

A retificação de ofício prevista em todas as hipóteses do inciso I, na prática deve ser realizada apenas ao configurar-se a subsunção constante da alínea “a” do referido artigo (omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título). Para os demais casos, entendemos ser de bom senso a exigência quanto ao requerimento do interessado, para evitar-se conflito com os titulares do domínio, bem como para propiciar a possibilidade de cobrança de emolumentos.

Desse modo, a retificação de ofício, deve continuar sendo apenas nos casos tipificados como *erro evidente*, imputados ao registrador ou a seus prepostos.

6.2 Retificação Consensual extrajudicial:

A retificação consensual foi a grande inovação introduzida pela Lei 10.931/2004, propiciando a correção das informações tabulares, sem a necessidade de procedimento judicial, realizada diretamente ao Oficial do Registro Imobiliário. Esta modalidade retificatória foi aberta

para todas formas de “correção de medidas perimetrais”, quer sejam para mera inserção, quer sejam para alteração destas medidas, resultando ou não em modificação da área de superfície, qualquer que seja ela.

O texto do novo art. 213 é o seguinte:

Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação:

I - ...

II - a requerimento do interessado, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, instruído com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, bem assim pelos confrontantes.

§ 1o Uma vez atendidos os requisitos de que trata o caput do art. 225(indicação dos característicos, das confrontações, da localização dos imóveis) o oficial averbará a retificação.

...

§ 10. Entendem-se como confrontantes não só os proprietários dos imóveis contíguos, mas, também, seus eventuais ocupantes; o condomínio geral, de que tratam os arts. 1.314 e seguintes do Código Civil, será representado por qualquer dos condôminos e o condomínio edilício, de que tratam os arts. 1.331 e seguintes do Código Civil, será representado, conforme o caso, pelo síndico ou pela Comissão de Representantes.”

Assim, para se cumprir os desígnios legais, devem concordar com o pedido de retificação, além dos proprietários, também os ocupantes diretos, desde que não estejam na posse por mera detenção, ou em razão de autorização, permissão ou contrato firmado como o titular do domínio. Nos casos retro descritos a anuência é dispensável.

O pedido de retificação consensual deve ser recebido pelo Oficial do Registro de Imóveis, instruído com planta e memorial descritivo subscrito por profissional credenciado, acompanhado da anuência dos confrontantes. O profissional deve estar habilitado pelo CREA.

A nova redação não mais exige o chamamento do antigo titular do domínio, independentemente do tempo decorrido da alienação.

A retificação consensual envolve duas formas básicas. A retificação destinada à *mera inserção* e a retificação que *gera alteração*.

A retificação para mera inserção, sem alteração das medidas existentes no fólio, os documentos que irão instruir a postulação não precisarão fazer incursões sobre os imóveis confrontantes, de forma que a planta pode se limitar à descrição do imóvel retificando, indicando apenas sua localização e confrontações, respeitando as exigências do art. 225, da Lei de Registros Públicos.

Entretanto, em se tratando de correção de divisas com alteração das medidas perimetrais ou da área, a planta deve conter a descrição perimetral do próprio imóvel retificando, bem como a anuência dos confrontantes no respectivo trabalho.

Ressalte-se que a completa e exata indicação dos proprietários e confrontantes dos imóveis são de *responsabilidade exclusiva* dos requerentes e dos profissionais que elaboraram o memorial, devendo o registrador ater-se a simples verificação da formalidade do documento. Assim, dispõe o § 14 do art.213:

“Verificado a qualquer tempo não serem verdadeiros os fatos constantes do memorial descritivo, responderão os requerentes e o profissional que o elaborou pelos prejuízos causados, independentemente das sanções disciplinares e penais”.

Também, o Poder Público, titular do imóvel público que serve de acesso ao imóvel, pode subscrever a Planta, na medida em que também ostenta a condição de confrontante. Entretanto, para que tal medida não represente um pré-processo no âmbito da Prefeitura local, o interessado pode optar pela Notificação da Municipalidade.

Importa dizer que a planta com memorial descritivo de imóvel cuja área não esteja obrigada a ser georreferenciada em decorrência dos prazos, retro citados, não necessitarão da apresentação de certificação do INCRA para obtenção da retificação consensual.

Não vindo o pedido de retificação consensual acompanhado da concordância de todos os confrontantes, poderá o interessado, nos

termos da Lei, requerer ao Oficial de Registro que proceda à notificação destes, diretamente ou pelo correio, ou ainda, mediante a utilização dos serviços de Registro de Títulos e Documentos. Senão vejamos:

213, § 2º.

Se a planta não contiver a assinatura de algum confrontante, este será notificado pelo Oficial de Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, para se manifestar em quinze dias, promovendo-se a notificação pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou, ainda, por solicitação do Oficial de Registro de Imóveis, pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la.

§ 3º

A notificação será dirigida ao endereço do confrontante constante do Registro de Imóveis, podendo ser dirigida ao próprio imóvel contíguo ou àquele fornecido pelo requerente; não sendo encontrado o confrontante ou estando em lugar incerto e não sabido, tal fato será certificado pelo oficial encarregado da diligência, promovendo-se a notificação do confrontante mediante edital, com o mesmo prazo fixado no § 2o, publicado por duas vezes em jornal local de grande circulação.

§ 4º

Presumir-se-á a anuência do confrontante que deixar de apresentar impugnação no prazo da notificação.

O endereço para a postagem ou para o cumprimento da Notificação é o endereço constante do registro imobiliário ou no endereço do próprio imóvel.

Sendo declarado pelo oficial encarregado da diligência que o confrontante proprietário, se encontra em lugar incerto e não sabido, a notificação deve ser feita por edital, que deve ser publicado por duas vezes em jornal local.

Em todos os casos, será conferido o prazo de 15 dias para a impugnação do confrontante, sendo confrontante o Poder Público (Município, Estado e União) será conferido o mesmo prazo, pois o procedimento não configura um processo.

A ausência de impugnação ou a impugnação despida de fundamentação gera presunção de anuência com o pedido e permite a conclusão da retificação.

§ 5º

Findo o prazo sem impugnação, o oficial averbará a retificação requerida; se houver impugnação fundamentada por parte de algum confrontante, o Oficial intimará o requerente e o profissional que houver assinado a planta e o memorial a fim de que, no prazo de cinco dias, se manifestem sobre a impugnação.

Mantida a impugnação, o processo somente pode ser solucionado junto ao Registro Imobiliário, se houver acordo com a desistência da impugnação ou aditamento do pedido vestibular.

§ 6º

Havendo impugnação e se as partes não tiverem formalizado transação amigável para solucioná-la, o oficial remeterá o processo ao juiz competente, que decidirá de plano ou após instrução sumária, salvo se a controvérsia versar sobre o direito de propriedade de alguma das partes, hipótese em que remeterá o interessado para as vias ordinárias.

Não se materializando o acordo ou consenso entre as partes, o processo deve ser remetido ao “juiz competente”, que processará o pedido como retificação judicial.

Formado o litígio em relação a uma das divisas do imóvel, este procedimento, mesmo de cunho contencioso, se desenrolará como procedimento administrativo, de forma que não implica na necessidade do patrocínio por advogado ou o cumprimento das formas do processo civil.

7. Conclusões:

georreferenciamento é uma técnica aprimorada de descrição dos imóveis rurais e, portanto, uma iniciativa que merece o apoio de todos, pois colaborará para o controle tanto do cadastro dos imóveis rurais como dos direitos reais a eles relativos e sua interconexão com o registro imobiliário.

Visa identificar as terras devolutas Federais e Estaduais, combatendo à superposição de áreas e as fraudes decorrentes; entretanto, sua implantação deve ser gradual, de forma a viabilizar o cumprimento da lei sem causar prejuízos ao País e em especial aos produtores rurais.

Deve ser ressaltado que o que nós registradores retificamos é a descrição tabular do imóvel quanto as suas divisas ou quanto à área. Nós não titulamos áreas de posse que somente podem ser regularizadas através de competente processo judicial. Portanto, o que a lei 10.267/01 e 10.931/04 nos autorizou é a retificação consensual da descrição tabular, ou seja, a adequação fática real existente *in locu* com a tabular registrada.

Desse modo, qualquer alteração do imóvel extracercas, ou seja, fora da área reconhecida como de propriedade do requerente, deverá ser levada ao judiciário, através de processo competente, ainda que exista anuência dos confrontantes.

Importa dizer que nos procedimentos de retificação consensual, a planta com memorial descritivo do imóvel retificando, cuja área esteja inserida nos prazos de isenção do decreto 5570/05, retro referidos, NÃO necessitam da apresentação de certificação do INCRA no memorial descritivo para obtenção da retificação consensual.

8. Referências Bibliográficas.

- AUGUSTO, Eduardo. Palestra sobre georreferenciamento proferida no encontro do IRIB, em Araraquara, 2004.
- CARNEIRO, Andréa Flávia Tenório. Cadastro Imobiliário e Registro de Imóveis. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2003.
- CARVALHO, Afrânio de. Registro de Imóveis. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1998.

- CENEVIVA, Walter. Lei dos Registros Públicos Comentada, 15ª ed., São Paulo: Saraiva, 2003.
- JACOMINO, Sérgio. Boletim do Irib em revista, nº 318, pág.63, 2004.
- PIRES NETO, Ari Álvares. Georreferenciamento de imóveis rurais, Revista de Direito Imobiliário nº 58, Editora revista dos Tribunais, 2005.
- RODRIGUES, Marcelo Guimarães. Curso de Direito Notarial e Registros Públicos-IBEJ, 2000.
- SANTOS, Moacyr Amaral. Primeiras Linhas de Direito Processual Civil, 2º vol., 12ª ed., São Paulo: Saraiva, 1989-1990.
- SALLES, Venício Antônio de Paula. Boletim Eletrônico do IRIB, nº 1.347, 2004.
- WESCHENFELDER, Júlio César. Opinião-Revista do Irib nº 318, 2004.

