

Procedimento de retificação extrajudicial – Artigos 212 e 213 da Lei nº 6.015/73

Luciana Buksztejn Gomes

*Advogada do Rio Grande do Sul
Especialista em Direito Imobiliário, Notarial e Registral*

RESUMO

Este trabalho trata do procedimento de retificação extrajudicial, introduzido pela Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, que alterou os artigos 212 e 213 da Lei de Registros Públicos, permitindo ao interessado requerer a retificação diretamente ao Oficial de Registro de Imóveis, sem passar, obrigatoriamente, pelo Poder Judiciário. Os artigos mencionados permitem ao registrador, em certos casos, de ofício, alterar dados constantes da matrícula ou ligados à pessoa do interessado, no caso de inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes. Outra possibilidade trazida pela Lei foi a de alteração ou inserção de medida perimetral, mesmo se isso resultar em aumento de área, mediante requerimento do interessado e de memorial descritivo de profissional legalmente habilitado, desde que com a anuência dos confrontantes. Nessa hipótese, anuindo os confrontantes, poderá ser feita a retificação, caso contrário o assunto será encaminhado à via judicial.

Palavras-chave: Lei nº 10.931. Retificação extrajudicial. Matrícula. Registro de Imóveis.

ABSTRACT

This paper is about the proceeding of extrajudicial adjustment, introduced by Law 10.931, august the 2nd, 2004, which changed articles 212 and 213 of Public Register Law, authorizing the interested person to request the adjustment right to the Register of Deeds Officer, without making it through the Judiciary. The referred articles allow the registrar, in certain situations, to change, by himself, registration or personal data, in case of addition or modification of perimeter measure, even if it results on area increase, through request of the interested person and descriptive brief made by a legally qualified professional, since authorized by the abutter. In this case, with the abutter's consent, it will be possible to make the adustment, otherwise the matter will be sent to judicial way.

Keywords: Law nº 10.931. Extrajudicial adjustment. Registration. Register of Deeds.

Introdução

É comum que as áreas constantes em uma matrícula não estejam de acordo com a situação fática existente sobre determinado terreno. As razões para isso são inúmeras, seja porque houve recuo viário ou porque a descrição não era precisa – antigamente era comum na descrição do imóvel que o confrontante fosse “a quem de direito”–, ou ainda porque houve avanço de vizinhos. Ao elaborar o projeto, o empreendedor verifica que a área no local não confere com a da matrícula.

Da mesma forma, às vezes, alguns dados constantes na matrícula, como dados pessoais das partes, confrontações, nome de logradouros, não expressam a realidade.

Ocorre que o registrador trabalha com precisão de informações e, por isso, não pode registrar um título que esteja em discordância com as informações constantes na matrícula, salvo, é claro, se há prova de que houve alteração pelo decurso do tempo.

Pelo princípio da instância, todos os dados a serem retificados devem partir de iniciativa da parte interessada. No entanto, pode o registrador, de ofício, também retificá-los? A retificação deve ser sempre extrajudicial ou há casos em que a Lei exige que seja feita via judicial?

A retificação extrajudicial foi introduzida pela Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, e permitiu ao titular do direito real retificar alguns dados diretamente via Registro de Imóveis, sem precisar passar pelo Poder Judiciário.

Diante dessa inovação legislativa, surgem alguns questionamentos acerca da legitimidade para requerê-la: a que tempo pode ser requerida, como a Consolidação Normativa Notarial e Registral do Rio Grande do Sul disciplina a matéria e se o registrador pode, de ofício, determinar a retificação de áreas e medidas perimetrais, dependendo do caso.

A importância de um estudo focado na interpretação dos artigos legais relacionados à retificação extrajudicial é grande, uma vez que os profissionais que atuam nessa área se deparam com exigências diferentes junto a cada Registro de Imóveis. A Lei deixou a desejar quando não especificou maiores detalhes acerca das exigências para a retificação. Entender qual o embasamento teórico, principiológico do instituto ajuda na argumentação jurídica e na prática, frente a certos casos. Assim, pretendemos nesse estudo, sem a intenção de esgotar o assunto, verificar o procedimento e as hipóteses de aplicação da retificação extrajudicial. Para tanto, utilizaremos a Lei dos Registros Públicos (LRP), assim como a interpretação de alguns autores acerca dos dispositivos que tratam do tema.

O trabalho será dividido em duas seções: na primeira, abordaremos o sistema registral, através de uma breve evolução legislativa,

noções gerais acerca do Registro de Imóveis e princípios de regência; na segunda, trataremos de analisar os artigos 212 e 213 da Lei nº 6.015, seção esta também dividida em três subseções, para facilitar a compreensão do leitor.

1 Retificação extrajudicial

Com o advento da Lei nº 10.931, o procedimento referente às retificações extrajudiciais se tornou mais célere e simples. Antes, a necessidade de retificação via judicial onerava as partes e podia demorar, o que trazia, por vezes, prejuízo às mesmas. O registrador, que bem conhecia a situação específica proposta, se via impossibilitado de proceder à retificação até a manifestação jurisdicional.

Com a retificação extrajudicial e a competência transferida ao registrador, este passa a cumprir "a função social do registro, que é a garantia da segurança jurídica dos direitos reais imobiliários."¹

1.1 Evolução legislativa do sistema registral

Ensina Afrânio de Carvalho que, ao descobrir o Brasil, o rei de Portugal adquiriu sobre o território brasileiro o título originário da posse. Através das cartas de sesmarias, passou a destacar do domínio público glebas de terras, que viriam a constituir domínio privado. Esse sistema vigorou até a independência do Brasil, em 1822. O autor explica que "se abriu um hiato na atividade legislativa sobre terras que se prolongou até 1850"², ano em que entrou em vigor a Lei nº 601 e, posteriormente, em 1854, o Regulamento nº 1.318, que passaram a legitimar a aquisição pela posse, "separando assim, do domínio público, todas as posses que fossem levadas ao registro da Paróquia Católica, o chamado registro do vigário".³ No entanto, era comum a existência de hipotecas ocultas, o que gerava certa insegurança ao sistema e aos compradores, que não tinham como saber ao certo se o imóvel estava livre ou não de ônus. Nesse momento, a propriedade se transmitia pela tradição, de acordo com a teoria romana do título e do modo de adquirir.⁴

¹ AUGUSTO, Eduardo Agostinho Arruda. **Retificação de registro imobiliário e georreferenciamento**: Curso ministrado durante o II Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo, Lins, 10 jul. 2006. Disponível em: <http://www.educartorio.com.br/docs_IIseminario/CursodeRetificacaoeGeoJun06.pdf>. Acesso em: 10 set. 2009, 17:00.

² CARVALHO, Afrânio de. **Registro de Imóveis**: comentários ao sistema de registro em face da Lei nº 6015, de 1973, com as alterações da Lei nº 6216, de 1975. Rio de Janeiro: Forense, 1982, p. 1 et seq.

³ Ibidem, p. 2.

⁴ Ibidem, p. 1 et seq.

O autor explica que, em 1843, a Lei Orçamentária, regulamentada posteriormente pelo Decreto nº 482, de 1846, criou o registro de hipotecas, “uma vez que a necessidade que primeiro se sentiu foi a de tornar a terra base para o crédito”.⁵ Por essa razão é que se entende que o aparelho registral teve, no início, por objetivo principal a constituição de direitos hipotecários. Acrescenta que em 1864, através da Lei nº 1237, foi criado o Registro Geral, que substituiu a tradição pela transcrição como modo de transferência.

Ensinam os doutrinadores, entre eles Pontes de Miranda, que referida lei permitiu uma ordem na transmissão de imóveis entre os vivos e a constituição de ônus sobre os mesmos. Antes dela, quem tinha título podia tomar posse, exibindo o título, e os tabeliães eram autorizados a passar instrumentos públicos das posses.⁶ No mesmo ano, foi instituído o Decreto 451-B – Registro Torrens – como modalidade de registro facultativo, que após sentença, levada ao Registro Geral, tornou absoluto o direito de domínio. Esse sistema ainda vigora, atualmente, com relação aos imóveis rurais.⁷

Posteriormente, em 1890, referida lei foi substituída pelo Decreto 169-A e seu regulamento, Decreto nº 370, que “mantendo o nome de Registro Geral, consagraram a especialização das hipotecas legais”.⁸ Em 1916, o Código Civil incorporou o Registro Geral, mas com o nome de Registro de Imóveis.

O Decreto nº 4.827, de 1924, acrescentou a figura da inscrição preventiva, que tinha por objetivo informar terceiros acerca das eventuais pendências existentes sobre o imóvel. Também, naquele momento, foi introduzido o princípio da continuidade – que será abordado oportunamente.

O Decreto nº 58, de 1937 (chamado de lei do loteamento), inovou o sistema, permitindo, como título hábil para registro da promessa, a escritura particular.

O Decreto nº 4.827, de 1924, foi transformado na Lei nº 1.000, que, posteriormente, teve seu lugar tomado pela Lei nº 6.015, de 1973, vigente até os dias de hoje.⁹

Para Pontes de Miranda, o Registro de Imóveis teve sua origem no direito alemão, ligando-se ao testemunho judicial. Inicialmente, a transmissão supunha o acordo sobre a transferência da

⁵ CARVALHO, 1982, p. 3.

⁶ MIRANDA, Pontes de. **Tratado de Direito Privado**. 4. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1983. p. 213 et seq.

⁷ PIRES NETO, Ari Álvares. Registro, cancelamento e bloqueio de matrícula. In: TUTIKIAN, Cláudia Finseca; TIMM, Luciano Benetti; PAIVA, João Pedro Lamana (Coord.). **Novo Direito Imobiliário e Registral**. São Paulo: Quartier Latin, 2008, p. 456-477.

⁸ CARVALHO, op. cit., p. 6.

⁹ CARVALHO, loc. cit.

propriedade e a entrega corporal (*investidura*) no lugar do imóvel. Depois, no direito francês, a transmissão passou a ser feita junto a um tribunal. A evolução, até a fundação dos registros com fé pública, foi marcada pela instituição dos títulos justificativos da investidura judicial e pela criação dos livros especiais de registro de imóveis, em que se registravam os acordos de transmissão. O autor salienta, no entanto, que a “*traditio* ainda era exigida e que a linha evolucionar foi no sentido de vir a ter o registro a eficácia do antigo testemunho judicial e a do documento que se registrava (título justificativo)”.¹⁰

Hoje, sabe-se que a escritura é título, mas que a propriedade só é adquirida mediante o registro, ou seja, o registro tem efeito constitutivo (no usucapião, entretanto, o registro tem efeito declaratório, pois a posse é que constitui o direito da parte). Nesse sentido, o caput do artigo 1.245 do Código Civil determina: “*Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis*”.

1.2 Noções gerais acerca do registro de imóveis

Ensina Nicolau Balbino Filho que o direito antigo já adotava os termos transcrição e inscrição para os atos do registro. A Lei nº 6.015, relativamente ao registro de imóveis, englobou na designação genérica de registro os atos sujeitos à inscrição e transcrição contemplados na lei civil. O autor segue explicando:

Compete ao oficial de registro de imóveis a prática dos seguintes atos:

- a) O *registro*, compreendendo os atos que anteriormente eram inscritos ou transcritos;
- b) A *averbação*, que é o lançamento de todas as ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro;
- c) E a *matrícula*, que é a especialização do imóvel.¹¹

Sobre o tema, Walter Ceneviva leciona que “os títulos não são transpostos inteiramente para fins de matrícula e de registro. Deles são extraídos dados fundamentais, indicadores de direitos envolvidos, imóveis a que são pertinentes e pessoas com interesse no correspondente ato ou negócio jurídico”.¹² Segue, afirmando que o ordenamento brasileiro optou pelo sistema de inscrição, consistente na retirada dos elementos que a lei impõe, dos documen-

¹⁰ MIRANDA, 1983, p. 213 et seq.

¹¹ BALBINO FILHO, Nicolau. **Registro de Imóveis**: doutrina, prática e jurisprudência. 13 ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2008, p. 33, grifos do autor.

¹² CENEVIVA, Walter. **Lei dos Registros Públicos Comentada**. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 1983, p. 340.

tos apresentados para o registro. No entanto, salienta que, em alguns pontos, coincide com o sistema da transcrição, e traz como exemplo as incorporações imobiliárias, em que se faz necessário o depósito das certidões exigidas pela Lei nº 4.591, em inteiro teor.

Explica Walter Ceneniva que o sistema de registro é misto. Ao citar Lacerda de Almeida, lembra que, para o autor, o registro teria duas funções distintas: servir de cadastro à propriedade imobiliária e de “espelho e indicador dos contratos que se passam, com relação à propriedade imobiliária [...], seu mister é trazê-los à publicidade”.¹³

Afrânio de Carvalho ensina que “a publicidade dos direitos imobiliários pode ser organizada em mais de uma maneira, conforme a eficácia que a legislação queira lhe atribuir”.¹⁴ No Brasil utiliza-se o sistema eclético, que combina o título com o modo de adquirir, a tradição é substituída pela publicidade registral, à qual concede duplo efeito de constituir o direito real e de anunciá-lo a terceiros.

Para o referido autor, os Registros Públicos a que se refere a Lei nº 6.015/73 destinam-se a constituir, comprovar e dar publicidade a fatos e atos jurídicos, constituindo meios de provas especiais, cuja base primordial reside na publicidade e tem no direito a função de tornar conhecidas (públicas) certas situações jurídicas, prevenindo direitos que repercutem na esfera jurídica de terceiros. Ensina que a Lei tem por objetivo o ato de registro (*lato sensu*), equivalente a lançar em livro próprio destinado à escrituração de documentos e/ou declarações. A finalidade dos registros públicos é dar publicidade, autenticidade, segurança jurídica e eficácia aos atos e fatos jurídicos registrados, averbados e/ou anotados (art. 1º da Lei nº 6.015/73), surtindo, assim, três efeitos: constitutivo, que só “nasceria” com o registro (exemplo: emancipação); comprobatório, pois o registro prova a existência e a veracidade do ato ao qual se reporta (exemplo: usucapião); e publicitário, já que o ato registral é acessível ao conhecimento de todos, salvo raras exceções (exemplo: adoção judicial).¹⁵

1.3 Conceitos e princípios de regência

Segundo Luiz Egon Richter, o Registro de Imóveis trabalha em dois planos: o da formalização (direitos), chamado verdade extra e endorregistral, e o da representação (fato). Explica que, na hipótese de omissão, imprecisão ou inverdade no plano da formalização,

¹³ CENEVIVA, 1983, p. 339.

¹⁴ CARVALHO, Afrânio de. **Registro de Imóveis**: comentários ao sistema de registro em face da Lei nº 6.015, de 1973, com as alterações da Lei nº 6.216, de 1975. Rio de Janeiro: Forense, 1982. p. 18.

¹⁵ *Ibidem*, p. 19.

a retificação atinge o direito inscrito, diferentemente se referente à representação, quando diz respeito aos fatos. A primeira ocorre em juízo ou via retificação do título, enquanto a segunda poderá ser feita em juízo ou administrativamente junto ao Registro de Imóveis. O objetivo dessa retificação é a segurança jurídica.¹⁶

O autor, explica, ainda, que “trata-se de um procedimento de jurisdição voluntária, ainda que executado por autoridade estranha ao Poder Judiciário, considerando a condição atual dos registradores públicos e notários, estabelecida pelo artigo 236 da CF e a Lei Federal 8935/94”.¹⁷

Os autores divergem quanto à classificação exata dos princípios no Registro de Imóveis e abordar a todos seria tema para trabalho próprio. No entanto, tal se faz necessário para compreensão do instituto ora proposto e da lógica registrária.

De certa forma, estão todos vinculados. O princípio da publicidade, por exemplo, é aplicável a todos os registros públicos e, como o nome já diz, objetiva trazer a publicidade do ato para conhecimento de todos. Dessa forma, o terceiro que adquirir um imóvel não poderá alegar desconhecimento de um gravame que pendia sobre este (por exemplo, uma hipoteca), se estiver registrado.

Pela continuidade, entende-se que os atos registrários devem estar em ordem cronológica, vinculados um com o outro, daí porque nenhum registro pode ser efetuado sem o prévio registro do título anterior. Deve haver uma cadeia de titularidade. Essa é a regra, mas podemos levantar uma situação em que a continuidade registral pode ser afetada: o usucapião. Isso porque, na ação de usucapião, o juiz vai declarar o direito da parte, e estando o título com todos os requisitos necessários, o registrador vai registrá-lo, dispensando a ordem cronológica dos proprietários. Não é por outra razão que se diz que o usucapião é modo originário de aquisição da propriedade.

Por sua vez, o princípio da disponibilidade permite verificar se o imóvel está disponível, em condições de ser alienado ou onerado.

Já a eficácia relaciona-se ao efeito do ato sujeito ao registro, que só produz efeito a partir do efetivo registro.

Princípio ligado a todo ordenamento jurídico, a legalidade diz que os títulos a serem registrados devem ter previsão legal. Assim, a Lei nº 6.015/73 elenca em seus artigos o que deve ser registrado e o que deve ser averbado.

¹⁶ RICHTER, Luiz Egon. Do procedimento de retificação administrativa no Registro de Imóveis. **Revista de Direito Imobiliário**. São Paulo: Revista dos Tribunais, ano 28, nº 59, p. 134-152, jul./dez. 2005, p. 139.

¹⁷ *Ibidem*, p. 140.

A presunção e a fé pública estão também vinculadas, sendo que o registro tem força probatória e existe a presunção de titularidade em nome de quem está feito o registro. Essa presunção, no entanto, não é absoluta (*jure et jure*), e sim relativa (*juris tantum*), o que permite a retificação, anulação etc, de registros já efetuados, ou seja, admite prova em contrário. Assim, o Código Civil no *caput* do artigo 1.247 estabelece: “Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule”. Nesse sentido, explica Afrânio de Carvalho, ao comentar artigo do Código Civil de 1916¹⁸, “essa disposição permissiva está redigida com tal amplitude que pode abranger tanto o erro de direito como o erro de fato, de modo que mediante a retificação, se consiga obter sempre a correta correspondência entre a realidade e o registro”.¹⁹

Pedro Elias Avvad e Rafael Augusto de Mendonça ensinam que a fé pública está intimamente ligada à presunção de validade do registro. O oficial do registro tem fé pública, ou seja, credibilidade para os registros, declarações e certidões, até prova em contrário.²⁰

Os autores lecionam que o princípio da prioridade significa que o título registrado em primeiro lugar tem preferência em relação aos outros que forem apresentados.

Já o princípio da instância, para Afrânio de Carvalho, significa que

ação do registrador deve ser solicitada pela parte ou pela autoridade. É que no direito alemão se costuma chamar de instância, expressão adequada também no direito brasileiro, por traduzir bem a necessidade de postulação do registro. Sem solicitação ou instância da parte ou da autoridade, o registrador não pratica os atos de seu ofício.²¹

Walter Ceneviva explica que o princípio da instância está consagrado na Lei dos Registros Públicos, no artigo 13, quando estabelece que a regra é que ao serventuário se veda prática de ofício dos atos de registro, salvo os obrigatórios.²²

Intimamente ligados ao instituto da retificação estão os princípios da especialidade e legitimação registral. Para Kioitsi Chicuta,

¹⁸ No Código Civil de 1916, o art. 860 assim dispunha: “Se o teor do registro de imóveis não exprimir a verdade, poderá o prejudicado reclamar que se retifique”.

¹⁹ CARVALHO, 1984, p. 29.

²⁰ AVVAD, Pedro Elias; LIMA, Rafael Augusto de Mendonça. **Direito Imobiliário**. Rio de Janeiro: Renovar, 2001, p. 156.

²¹ CARVALHO, 1983 apud AVVAD; LIMA, 2001, p. 157.

²² CENEVIVA, 1983, p. 22.

pelo primeiro, entende-se a correta descrição do imóvel e a perfeita indicação das pessoas referidas nos atos; já o segundo seria a presunção relativa de exatidão e integralidade do registro.²³

Segundo Eduardo Agostinho Arruda Augusto, por especialidade objetiva deve-se entender que “todo o imóvel deve possuir descrição suficientemente exaustiva a ponto de distingui-lo dos demais (individualizá-lo) e demonstrar com clareza sua grandeza (disponibilidade quantitativa) e formato (disponibilidade qualitativa)”.²⁴ Segue ensinando que, na maioria das vezes, a descrição constante na matrícula não obedece a esse princípio, por tratar-se de descrição antiga, elaborada numa época em que a importância da determinação física do imóvel não era tão relevante como é hoje.

Ulysses da Silva leciona que a especialidade subjetiva tem por objetivo dar a certeza sobre quem são as partes envolvidas em determinado ato, por isso devem ser bem qualificadas e identificadas. Nesse sentido, o art. 176 da Lei nº 6.015 coloca, como requisitos da matrícula, o nome, domicílio e nacionalidade do proprietário, transmitente ou devedor e do adquirente ou credor, estado civil, profissão, RG ou CPF etc. Alerta o autor que, quando o registro anterior, por ser antigo, não contiver CPF ou RG, mas apenas o nome da parte, tendo certeza o oficial de tratar-se da mesma pessoa, poderá inserir os dados faltantes por meio de averbação. Também deverá haver cautela com relação à alteração do nome da mulher, em virtude de casamento, separação ou divórcio, pois uma coisa é a averbação dessa alteração e outra a retificação de nome em razão de erro, sendo que essa vai exigir procedimento próprio e mandado judicial.²⁵

Para Eduardo Agostinho Arruda Augusto, são três os princípios basilares da matrícula: o da especialidade (tanto objetiva como subjetiva), o da unitariedade da matrícula e o da disponibilidade (tanto quantitativa como qualitativa). A unitariedade significa que, para cada imóvel, há apenas uma matrícula (e salienta que é com base nesse princípio que não se pode abrir matrícula para fração ideal ou para servidões). Os demais foram abordados anteriormente.²⁶

²³ CHICUTA, Kioitsi. Anotações sobre as recentes alterações no procedimento de retificação de registro. **Revista de Direito Imobiliário**. São Paulo: Revista dos Tribunais, ano 28, nº 58, p. 74-100, jan./jun. 2005, p. 76.

²⁴ AUGUSTO, Eduardo Agostinho Arruda. Especialidade Objetiva e Georreferenciamento. **Boletim Eletrônico do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – IRIB**, nº 1.811, 17/06/2005. Disponível em <http://www.ibr.org.br/notas_noti/boletimel1811.asp>. Acesso em 8 out. 2009, 20:58.

²⁵ SILVA, Ulysses da. **O registro de imóveis e suas atribuições**: a nova caminhada. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris, 2008, p. 171.

²⁶ AUGUSTO, op. cit.

O presente estudo pretende analisar as retificações de terrenos urbanos e demais hipóteses trazidas nos arts. 212 e 213. No entanto, a título de complemento, citaremos dispositivo legal que trata dos imóveis rurais. A Lei nº 6.015 determina, como requisito da matrícula, a “identificação do imóvel”, que, conforme visto, atende ao princípio da especialidade objetiva (art. 176, § 1º, II, 3). No entanto, quando o imóvel for rural, existem algumas exigências inseridas pela Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001.

O art. 176, caput e parágrafos a seguir disciplinam assim a matéria:

Art. 176. O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3. [...]

§ 3º Nos casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais, a identificação prevista na alínea a do item 3 do inciso II do § 1º será obtida a partir de memorial descritivo, assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georeferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais.

§ 4º A identificação de que trata o § 3º tornar-se-á obrigatória para efetivação de registro, em qualquer situação de transferência de imóvel rural, nos prazos fixados por ato do Poder Executivo.

§ 5º Nas hipóteses do § 3º, 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.

§ 6º A certificação do memorial descritivo de glebas públicas será referente apenas ao seu perímetro originário.

§ 7º Não se exigirá, por ocasião da efetivação do registro do imóvel destacado de glebas públicas, a retificação do memorial descritivo da área remanescente, que somente ocorrerá a cada 3 (três) anos, contados a partir do primeiro destaque, englobando todos os destaques realizados no período.

2 Análise de artigos - Lei nº 6.015/73

Quando ocorre uma inovação legislativa, a doutrina se manifesta acerca da interpretação mais adequada a ser implementada. A jurisprudência, com o passar do tempo, também direciona o entendimento dominante referente a determinado assunto. Por essa

razão, entendemos necessário tecer algumas considerações sobre os artigos da Lei nº 6.015 que foram alterados pela Lei nº 10.931 no tocante a retificação extrajudicial.

Nessa esteira, as exigências dos Registros de Imóveis não são uniformes, isto é, cada um exige certos documentos para que seja feito o registro ou averbação pleiteados pelas partes. No entanto, apesar das peculiaridades, existem documentos que são essenciais a todos os cartórios, os quais pretendemos comentar nesta seção. Salienta-se que as razões da diversidade das exigências são compreendidas, já que o registrador deve se convencer e, para tanto, exigir o que entender necessário. Mas, se por um lado temos a necessidade da certeza do registrador, por outro temos a dúvida da parte sobre quais documentos apresentar.

2.1 Artigo 212

Determina o art. 212 da LRP:

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 do 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.

Pelo dispositivo acima, percebe-se que há três casos em que a retificação poderá ser feita: se o registro ou a averbação for omissa, imprecisa ou não exprimir a verdade. A averbação ou registro é omisso se está incompleto, “se nele faltou alguma informação a respeito do ato ou do fato jurídico que lhe deu origem, ou das partes ou pessoa (s) envolvidas em tal ato ou negócio jurídico”. Haverá imprecisão quando for vago, impreciso, “aquele que não é determinado, é incerto”²⁷. E por último, como o próprio artigo explica, quando não exprimir a verdade, isto é, estiver em desconformidade com a realidade.²⁸

Walter Swensson, Renato Swensson Neto e Alessandra Swensson colocam situações em que é comum haver omissões, imprecisões e incorreções. Exemplificam três hipóteses: 1) transcrições antigas em

²⁷ SWENSSON, Walter Cruz; SWENSSON NETO, Renato; SWENSSON, Alessandra Seino Gtanja. **Lei de Registros Públicos Anotada**. 4. ed. rev. atual. e aum. São Paulo: Juarez de Oliveira, 2006, p. 499.

²⁸ Ibidem, p. 500.

que a descrição do imóvel tinha por confrontantes “a quem de direito”, ou indicações de medidas perimetrais (“vai de uma vala até uma pedra”); 2) omissões, imprecisões ou incorreções existentes no título ou instrumento levado a registro. Nesse caso, desde que não haja influência na substância do ato, é possível a retificação; 3) por vezes, tentava da parte de usar do instituto da retificação para agregar área cuja incorporação deveria ser feita via ação de usucapião. E justificam: “Não pode o proprietário de um imóvel adicionar ao seu, outro, do qual tem apenas a posse. Terá de valer-se da ação própria para adquirir o domínio desse outro imóvel, e essa ação é a de usucapião”.²⁹

Frisa Ulysses da Silva que a parte fará requerimento ao registrador, dispensada a correção do título; este requerimento seguirá o procedimento administrativo, sendo autuado com a data da prenotação do pedido.³⁰ Lembra que os erros evidentes serão corrigidos de ofício, como, por exemplo, o cometido na transposição de dados dos títulos para o registro, como previsto na alínea a do inciso I do artigo 213.

Para Marcelo Martins Berthe, o parágrafo único trouxe uma inversão de raciocínio. Antes, fazia-se a retificação para corrigir erros, uma vez que o erro é o pressuposto da retificação, mas o novo procedimento permitiu que a retificação possa ser feita apenas com a apresentação de um memorial assinado por profissional com responsabilidade técnica e a concordância dos confrontantes. Agora, segundo o autor, se houver prejuízo, se o memorial não refletir a verdade, os responsáveis responderão perante os prejudicados, ou seja, a prestação jurisdicional fica reservada aos prejudicados.³¹

É de se observar que o legislador não excluiu a possibilidade de a parte recorrer ao judiciário, ou seja, a Lei facultou à parte a via extrajudicial, mas não a impôs. Na realidade, esse novo procedimento veio com o objetivo de tornar mais célere o processo.

2.2 Artigo 213, I

Dispõe referido artigo:

Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação:
I - de ofício ou a requerimento do interessado nos casos de:

²⁹ SWENSSON; SWENSSON NETO; SWENSSON, 2006, p. 501.

³⁰ SILVA, Ulysses da. Retificação de Registro. *Revista de Direito Imobiliário*. São Paulo: Revista dos Tribunais, ano 28, n. 58, p. 101-112, jul./dez. 2005, p. 101.

³¹ BERTHE, Marcelo Martins. *Retificação judicial de registro*. Palestra proferida no XII Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo, Barueri, 2 jun. 2007. Disponível em: <http://www.irib.org.br/EducartorioAlphaville_MarceloBerthe.asp>. Acesso em: 12 out. 2009, 19:50.

a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título; b) indicação ou atualização de confrontação;

[...]

c) alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial; d) retificação que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georeferenciadas, 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.

Ricardo Kollet apresenta uma classificação quanto às retificações imobiliárias: objetivas unilaterais, objetivas bilaterais ou ainda subjetivas unilaterais³². A grosso modo, as retificações objetivas unilaterais compreenderiam as hipóteses mencionadas no inciso I do art. 213 – hipóteses em que não há envolvimento dos confrontantes. Já as retificações objetivas bilaterais compreenderiam as hipóteses mencionadas no inciso II do art. 213 – hipóteses em que há envolvimento dos confrontantes e que serão tratadas no próximo item deste estudo.

Diríamos que o objeto da retificação no inciso I é, basicamente, a inserção ou alteração de medidas perimetrais, com ou sem aumento de área superficial, havendo a possibilidade de retificações que poderão ser feitas a requerimento ou de ofício, por tratar-se de erro ou omissão ocorridos na transposição do título, como indicação ou atualização de confrontação, alteração de denominação de logradouro público, indicação de rumos, ângulos (se não houver alteração de medidas perimetrais), entre outros.

Primeiramente se deve definir quem é a parte interessada. Segundo Walter Swensson, Renato Swensson Neto e Alessandra Swensson, “vê-se, portanto, que a legislação registrária não restringe a legitimidade para pleitear a retificação de registro apenas ao titular do domínio do imóvel, mas admite que tal pedido possa ser formulado por quem demonstre interesse em tal correção, por aquele que comprove estar sendo prejudicado pela incorreção ou omissão”.³³ E segue: “na verdade, na maioria dos casos, é o próprio titular do

³² KOLLET, Ricardo. **As retificações no registro imobiliário: teoria e prática**: com alterações da Lei 10931, de 2.8.2004. Porto Alegre: K & K, 2005. p. 30 et seq.

³³ SWENSSON; SWENSSON NETO; SWENSSON, 2006, p. 505.

domínio ou do direito real imobiliário o interessado na retificação de erro ou suprimento de omissão contida na matrícula, registro ou averbação”.³⁴ Nesse sentido, traz-se à colação o julgado abaixo:

EMENTA: RETIFICAÇÃO DO REGISTRO DE IMÓVEL. O promitente comprador tem legitimidade para requerer a retificação ou atualização do registro do imóvel, no caso, porque estabelecido no próprio contrato de compra e venda, com alvará judicial de outorga de escritura definitiva. Circunstância que legitima os compradores a requererem a retificação do Registro diretamente ao Sr. Oficial do Registro de Imóveis ou por meio judicial. AGRAVO PROVIDO. UNÂNIME.³⁵

No caso da alínea a, para Walter Swensson, Renato Swensson Neto e Alessandra Swensson, é necessária a apresentação do traslado, certidão ou cópia reprográfica autenticada do respectivo título.³⁶

Luciano Lopes Passarelli entende que é erro evidente aquele que decorre do erro do registrador na tomada de dados do título. Exemplifica: título que instrumentalizava uma alienação fiduciária e, por equívoco, no registro, constou como uma hipoteca. Levanta outro exemplo muito interessante: por alguma razão, existe duplicidade de matrículas (sabemos que isso é vedado, mas pode acontecer por alguma falha), ambas referentes ao mesmo imóvel. A solução seria o cancelamento da matrícula aberta em último lugar. Pede para imaginarmos que, em novo erro, não é feito referido cancelamento, mesmo que constando tal determinação em mandado judicial. Ambas as matrículas seguem de forma autônoma, inclusive com atos de transferência, até que um dia surge um conflito. Poderia o registrador, à vista daquele mandado judicial que à época determinara o cancelamento da segunda matrícula, proceder a uma averbação dessa circunstância por erro evidente? Responde o autor: “Parece-nos, em conclusão, que se já houver direitos de terceiros envolvidos na situação, tais averbações corretivas não podem ser feitas, ou, noutro dizer, os direitos de terceiros criam uma barreira, um limite, à lavratura de averbações de erros evidentes”.³⁷

³⁴ SWENSSON; SWENSSON NETO; SWENSSON, 2006, p. 505.

³⁵ BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul. Agravo de Instrumento nº 70023841752. Agravante: Ilca Aguirra Rodrigues. Agravado: Espólio de João Paulimercio Vieira e Eloha Anna Binfare. Relator: Desembargador Rubem Duarte. Porto Alegre, 25 de março de 2009. DJ 6/5/2009. Disponível em: <http://www3.tjrs.jus.br/site_php/consulta/download/exibe_documento.php?codigo=343460&ano=2009>. Acesso em: 20 fev. 2010 às 22:15.

³⁶ SWENSSON; SWENSSON NETO; SWENSSON, op. cit., p. 504.

³⁷ PASSARELLI, Luciano Lopes. **As retificações no registro de imóveis**. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris, 2008. p. 84.

Nesse sentido, o julgado abaixo:

EMENTA: REGISTRO DE IMÓVEIS. DÚVIDA. RETIFICAÇÃO. Princípio da unitariedade da matrícula. Art. 176, §1º, I, Lei nº 6.015/73. Impossibilidade de haver duas matrículas para um lote. Interesse de terceiros. Inviabilidade de retificação na via administrativa. Negaram provimento.³⁸

Entende Ulysses da Silva que também a atualização de confrontantes e a alteração do nome de logradouro público, referidas nas alíneas b e c do inciso I do artigo 213, independem de procedimento administrativo, podendo ser levadas a cabo por meio de simples averbação, comprovada por certidão municipal ou outro documento hábil.³⁹

Ricardo Kollet, ao comentar a alínea b, entende que a hipótese pode dar-se em virtude de omissão, ou em função de mutações subjetivas que ocorreram nos imóveis confinantes. No Rio Grande do Sul, segue o autor, o Ofício Circular 126/00 e o art. 348 da Consolidação Normativa Notarial e Registral⁴⁰, ambos da Corregedoria-Geral de Justiça, não consideram imperfeitos os títulos apresentados a registro em que houver correções de omissões ou atualizações de nomes de confrontantes – estas últimas entendidas, nesse caso, como sendo a referência expressa aos confrontantes anteriores e aos que os substituíram. No Rio Grande do Sul, são exigidos requerimento e certidão cadastral da Prefeitura Municipal, o que, para o autor, é uma medida descabida, uma vez que não existe exigência legal e, na maioria das vezes, o cadastro municipal não está atualizado.⁴¹

³⁸ BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul. Apelação Cível nº 70018625087 Apelado: Juvencio Jose Farias da Silveira. Apelante: Armindo Luiz Salvador. Relator: Desembargador Carlos Rafael dos Santos Júnior. Porto Alegre, 22 de maio de 2007. DJ 4/6/2007. Disponível em: <http://www3.tjrs.jus.br/site_php/consulta/download/exibe_documento.php?codigo=591337&ano=2007>. Acesso em: 20 fev. 2010 às 22:00.

³⁹ SILVA, 2008, p. 175.

⁴⁰ Dispõe referido art.: “Não reputar-se-ão imperfeitos os títulos a corrigirem omissões ou atualizarem nomes de confrontantes mencionados em títulos presentes, respeitado o princípio da continuidade. § 1º– Entender-se-á como atualização dos confrontantes a referência expressa aos anteriores e aos que os substituíram. § 2º– Sendo possível, mencionar-se-ão como confrontantes os prédios, e não os seus proprietários, observado o disposto no parágrafo antecedente. § 3º– Não constando, por qualquer motivo do título, da certidão ou do registro anterior, os elementos indispensáveis à matrícula, poderão os interessados completá-los exclusivamente com documentos oficiais (ex.: certidão da Prefeitura Municipal). § 4º– Poderão ser registrados, independente de devolução ao apresentante, para complementação ou retificação, os papéis levados a registro com eventuais omissões de elementos determinados pela Lei nº 6.015/73, se a lei não os exigia à época do negócio jurídico e da sua produção”.

⁴¹ KOLLET, 2005, p. 35 e 36.

Na alínea c, normalmente é suficiente a apresentação da lei municipal que alterou a denominação do logradouro público. Aqui é comum uma confusão entre esse dispositivo e o previsto no art. 167, II, 13, que assim dispõe: “No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos: [...] II- a averbação: [...] 13) “ex officio”, dos nomes dos logradouros, decretados pelo poder público”.

Ricardo Kollet bem distingue uma hipótese da outra: o art. 213 trata das alterações de nome de logradouro já consignado na descrição do imóvel, ao passo que o art. 167 compreende as de casos em que se averba originariamente o nome de um logradouro.⁴²

Ulysses da Silva recomenda cautela na hipótese da alínea d e diz que a descrição deve ser extraída de planta assinada por profissional responsável. Cita parte de parecer que menciona decisão normativa baixada pelo Dr. Kioitsi Chicuta, que ora se transcreve:

a) matrículas ou transcrições que descrevem o imóvel com determinada metragem na frente e na lateral, omitindo as medidas dos fundos e de um dos lados podem e devem ser retificadas EX OFFICIO, pelo próprio registrador, desde que tenha elementos tabulares ou oficiais denunciadores da ocorrência de erro evidente (plantas de loteamento, mapa da Emplasa, transcrições e registros de imóveis contíguos, títulos que deram origem ao registro retificando, planta cadastral da Prefeitura, etc.

Deverá haver evidências de que as medidas faltantes são as mesmas já enunciadas no registro, assim como da regularidade do formato geométrico.

b) a inserção de área de superfície em imóvel que contenha medidas perimetrais é possível, desde que possa ser ela inferida por singelo cálculo aritmético.

Mais uma vez deve o registrador valer-se de elementos tabulares, ou daqueles acima mencionados, para obter a evidência das medidas omissas e de ângulos de deflexão entre elas, chegando, assim, à área de superfície.⁴³

Os autores na sua maioria concordam que esse dispositivo estaria deslocado, por estar no inciso I do artigo, e não no inciso II. Isso porque as hipóteses trazidas pelo inciso I, em tese, não causam prejuízos a terceiros, enquanto as do inciso II podem trazer. Assim, há entendimento no sentido da necessidade da anuência dos confrontantes, já que com as mesmas medidas podem ser formadas diversas figuras. Explica Carlos Alberto Cordeiro dos Santos que “uma medida de 20mx20m pode formar um losango, um quadrado ou um paralelogramo. Diante disto não se pode ter nenhuma

⁴² KOLLET, 2005, p. 41.

⁴³ CHICUTA apud SILVA, 2008, p. 104.

segurança de que não se invadiu terrenos lindeiros ao fazer estas inserções, ainda que se mantenha as mesmas medidas perimetrais”.⁴⁴

Com relação à alínea e, já houve casos em que o Registro de Imóveis solicitou a inserção da distância até a esquina de determinado lote, o que foi feito pelo engenheiro responsável pelo projeto na própria planta a ser arquivada no Ofício Imobiliário.

Ricardo Kollet frisa a expressão “meros cálculos matemáticos” e questiona qual o critério para se definir o que é “mero” em cada caso. Entende que a relatividade do conceito impede a adoção de um sistema padrão, razão pela qual o cálculo matemático, ainda que “mero”, deve ser feito pelos profissionais habilitados (arquitetos ou engenheiros) e mediante a apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica do Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (ART/CREA) e laudo.⁴⁵

Walter Swensson, Renato Swensson Neto e Alessandra Swensson explicam que, se já foi retificada a linha divisória, nos termos da alínea f, entre dois imóveis, por iniciativa do proprietário de um deles, não pode a mesma linha divisória ter duas descrições, cada uma constante em um registro. Por isso é que se uniformiza a descrição da divisa de cada um.⁴⁶

Para Carlos Alberto Cordeiro dos Santos, a alínea 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) “traz expressão que deve ser analisada com cuidado: ‘comprovada por documentos oficiais’”.⁴⁷ Entende que não é qualquer documento oficial que servirá como suporte para uma alteração no registro. Servirão os documentos oficiais primários, como certidão de nascimento ou casamento e documento emitido pela Secretaria da Receita Federal (em sendo o caso de averbar o CPF, por exemplo).

2.3 Artigo 213, II

Dispõem o inciso II e parágrafo primeiro:

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 téc-

⁴⁴ SANTOS, Carlos Alberto Cordeiro dos. **A retificação de registro e sua nova sistemática de execução**. Pitangui: [s.n.], 2004, p. 11. Disponível em: <<http://www.registroimoveispitangui.com.br/diversos.php>>. Acesso em: 8 out. 2009, 21:50.

⁴⁵ KOLLET, 2005, p. 56.

⁴⁶ SWENSSON; SWENSSON NETO; SWENSSON, 2006, p. 505.

⁴⁷ SANTOS, loc. cit.

nica 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, o oficial averbará a retificação.

Conforme mencionado anteriormente, as retificações objetivas bilaterais compreenderiam as hipóteses mencionadas nesse inciso, em que há o envolvimento dos confrontantes.

O interessado deverá apresentar requerimento, com firma reconhecida (com base no art. 221, II, da LRP), acompanhado de planta e memorial, ambos assinados por profissional habilitado e ART/CREA, bem como, na planta, a assinatura de todos os confrontantes.

Surge questionamento se o reconhecimento de firma deve ser por autenticidade ou semelhança, variando o entendimento de Oficial para Oficial. Ricardo Kollet explica que, de acordo com o art. 369 do Código de Processo Civil, se presume a veracidade das assinaturas apostas na presença do Tabelião. Entende, por essa razão, que o reconhecimento de firma deve ser por autenticidade.⁴⁸

Se algum dos confrontantes⁴⁹ não anuir, a parte que requereu a retificação deverá encaminhar ao Registro de Imóveis o processo e este notificará o confrontante que não anuiu, nos termos do § 2º do art. 213. O registrador pode optar entre quatro modalidades para tanto: a) pessoalmente, através de um funcionário seu; b) pelo correio, com carta de aviso de recebimento; c) via Cartório de Títulos e Documentos; ou d) por edital. No caso de notificação via edital, será aberto o prazo de 15 dias, contados da segunda publicação do edital em jornal de grande circulação.

O confrontante tem 15 dias para se manifestar, devendo essa manifestação ser fundamentada. O silêncio é tido como anuência. Em caso de manifestação, o oficial intimará o requerente e o profissional que assinou a planta, sendo aberto o prazo de cinco dias para manifestação. Vale ressaltar que, “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”, nos termos do § 14º do inc. II do art. 213.

⁴⁸ KOLLET, 2005, p. 73.

⁴⁹ O § 10 estabelece: “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”. Passarelli (2008, p. 85) ensina que esse parágrafo distingue bem os proprietários de eventuais ocupantes – que podem ser confrontantes tabulares (têm seus títulos aquisitivos regularmente registrados), ou confrontantes ocupantes.

Luciano Lopes Passarelli questiona sobre os critérios que se deve utilizar para saber se a manifestação é ou não desarrazoada e responde que não é atribuição do registrador fazer esse julgamento; este deve verificar se há alguma fundamentação, qualquer que seja, e deixar ao juiz a decisão.⁵⁰

Ensina o referido autor que, aberto prazo para o requerente e o profissional que assinou a planta, não havendo transação, o oficial remeterá ao juiz, que poderá realizar uma instrução sumária⁵¹ ou decidir de plano sobre a razoabilidade da fundamentação. Depois, julgará pela procedência ou não do pedido retificatório.

Acrescentam Walter Swensson, Renato Swensson Neto e Alessandra Swensson que a Lei nº 6.015 dispensa a retificação prévia de matrícula ou registro nas hipóteses dos incisos I e II do § 11 do art. 213.⁵² O inciso I prevê: “a regularização fundiária de interesse social realizada em Zonas Especiais de Interesse Social, nos termos da Lei 10.257, de 10 de julho de 2001, promovida por Município ou pelo Distrito Federal, quando os lotes já estiverem cadastrados individualmente ou com lançamento fiscal há mais de vinte anos”. Já o inciso II determina: “a adequação da descrição de imóvel rural às exigências dos arts. 176, §§ 3º e 4º, e 225⁵³, § 3º, desta Lei”. Pela leitura dos artigos mencionados, a indicação do imóvel rural será feita com indicação do código do imóvel, dos dados constantes do Certificado do Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) e demais documentos elencados.

Como já referido, pelo princípio da especialidade objetiva, o imóvel deve estar individualizado através de uma descrição técnica. De acordo com o art. 176 da Lei nº 6.015, o proprietário de imóvel rural tem a obrigação de adaptar a descrição de seu imóvel

⁵⁰ PASSARELLI, 2008, p. 115.

⁵¹ Entende-se por instrução sumária a oitiva das partes, parecer do registrador, juntada de algum documento complementar etc.

⁵² SWENSSON; SWENSSON NETO; SWENSSON, 2006, p. 515.

⁵³ “Art. 225 - Os tabeliães, escrivães e juizes farão com que, nas escrituras e nos autos judiciais, as partes indiquem, com precisão, os característicos, as confrontações e as localizações dos imóveis, mencionando os nomes dos confrontantes e, ainda, quando se tratar só de terreno, se esse fica do lado par ou do lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, exigindo dos interessados certidão do registro imobiliário. [...] § 3º. Nos autos judiciais que versem sobre imóveis rurais, a localização, os limites e as confrontações serão obtidos a partir de memorial descritivo assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais.”

ao modelo georreferenciado. A Lei não diz que, se não o fizer, o imóvel estará irregular, indisponível. No entanto, dispõe como exigência a ser cumprida quando for o caso de alienar, desmembrar, parcelar ou lembrar o imóvel rural.

Eduardo Agostinho Arruda Augusto afirma que, nos casos de hipoteca, arresto, penhora e sequestro, esses atos teriam acesso à matrícula sem a nova descrição georreferenciada, mas, se o proprietário do imóvel não cumprir suas obrigações e o imóvel for alienado judicialmente, como fica a situação do arrematante? Entende que o § 4º do art. 176 deveria ter mencionado “transferência voluntária”, e não toda e qualquer transferência. Nesse sentido, para o autor, também não seria justo exigir o georreferenciamento para o registro de uma transmissão *causa mortis*.⁵⁴

A Consolidação Normativa Notarial e Registral do Rio Grande do Sul, no art. 543, §§ 1º e 2º, determina:

Art. 543 – Incumbirá ao Oficial o exame de correspondência entre as medidas do terreno constantes no registro e as configuradas nas plantas de situação e de localização.

§ 1º – Havendo divergência, deverá ser intentada a correspondente retificação, se qualquer medida do projeto for maior do que a constante no registro ou importar em aumento de área.

§ 2º – No caso contrário, importando em diminuição de área, bastará o requerimento do proprietário ao Ofício, descrevendo o terreno titulado e o realmente existente in loco coincidente com o do projeto.

Verifica-se que, no parágrafo primeiro, há a previsão da retificação, sendo necessários todos os documentos já arrolados e a anuência dos confrontantes. A novidade está no parágrafo segundo, que permite que a retificação de área, quando para menor, seja feita no próprio requerimento firmado pelo proprietário, bastando um projeto que demonstre tal realidade e anotação de responsabilidade técnica (ART) pelo responsável técnico. Na prática, temos nos utilizado muito desse permissivo legal quando elaboramos requerimento de incorporação imobiliária, ao descrevermos o terreno conforme a matrícula e depois: “considerando as medidas realmente existentes no local, o terreno possui a seguinte descrição, a saber [...]”.

Ricardo Kollet ensina ainda que as retificações podem ser subjetivas unilaterais, quando disserem respeito ao elemento subjetivo do registro, compreendidas aí duas hipóteses: a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento subjetivo do título (erro evidente) e b) inserção ou modificação dos dados de

⁵⁴ AUGUSTO, 2006.

qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais – ambas hipóteses já tratadas anteriormente.

Conclusão

Com o advento da Lei nº 10.931/04, as retificações de registro imobiliário sofreram algumas modificações, dando ao requerente a opção de procedimento administrativo, e não mais obrigatoriamente judicial, como até então. Independentemente da via escolhida pelo interessado – administrativa ou contenciosa – a retificação tem efeito declaratório, retroagindo à data da prenotação do título que deu causa ao registro.

As retificações administrativas podem ser objetivas unilaterais, que compreendem as hipóteses mencionadas no inciso I do art. 213, em que não há envolvimento dos confrontantes; objetivas bilaterais, que compreendem as hipóteses mencionadas no inciso II do art. 213; ou, ainda, subjetivas unilaterais, quando disserem respeito ao elemento subjetivo do registro.

Assim, as retificações ditas objetivas do art. 213 podem ou não envolver os confrontantes, que compreendem não apenas “os proprietários dos imóveis contíguos, mas, também, seus eventuais ocupantes”, nos termos do § 10.

O art. 212 permite que determinadas retificações sejam feitas através de simples requerimento do interessado, diretamente ao Oficial do Registro, sendo essa uma faculdade, já que o interessado poderá requerer a retificação via judicial. O artigo menciona que essa retificação poderá ser feita nos casos em que “o registro ou a averbação for omissa, imprecisa ou não exprimir a verdade”.

A hipótese trazida pelo art. 212 é diferente do que a Lei dos Registros Públicos chama de erro evidente, previsto na alínea a do inciso I do art. 213, que estabelece que a “omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título” poderá ser retificado de ofício ou a requerimento do interessado.

Cabe salientar que o requerente e o profissional que participar da retificação têm responsabilidade sobre as informações prestadas, sendo punidos pela eventual falsidade prestada no memorial descritivo que instrui o pedido de retificação do registro.

A retificação extrajudicial tornou mais célere e menos oneroso o procedimento retificatório. O instituto, como já antes da Lei 10.931/04, tem por objetivo a busca da verdade real, para que os dados constantes no Ofício Imobiliário estejam de acordo com a realidade.

Referências

AUGUSTO, Eduardo Agostinho Arruda. Especialidade Objetiva e Georreferenciamento. **Boletim Eletrônico do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – IRIB**, nº 1.811, 17/06/2005. Disponível em <http://www.irib.org.br/notas_noti_boletim1811.asp>. Acesso em 8 out. 2009, 20:58.

_____. **Retificação de registro imobiliário e georreferenciamento**. Curso ministrado durante o II Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo, Lins, 10 jul. 2006. Disponível em: <<http://www.educartorio.com.br/docs/Ilseminario/CursodeRetificacaoeGeoJun06.pdf>>. Acesso em: 10 set. 2009, 17:00.

AVVAD, Pedro Elias; LIMA, Rafael Augusto de Mendonça. **Direito Imobiliário**. Rio de Janeiro: Renovar, 2001.

BALBINO FILHO, Nicolau. **Registro de Imóveis: doutrina, prática e jurisprudência**. 13 ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2008.

BERTHE, Marcelo Martins. **Retificação judicial de registro**. Palestra proferida no XII Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo, Barueri, 2 jun. 2007. Disponível em: <http://www.irib.org.br/EducartorioAlphaville_MarceloBerthe.asp>. Acesso em: 12 out. 2009, 19:50.

BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6015.htm>. Acesso em: 20 fev. 2010 às 20:19.

_____. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406.htm>. Acesso em: 20 fev. 2010, 19:20.

CARVALHO, Afrânio de. **Registro de Imóveis**: comentários ao sistema de registro em face da Lei nº 6015, de 1973, com as alterações da Lei nº 6216, de 1975. Rio de Janeiro: Forense, 1982.

_____. Retificação de erros do registro. **Revista Forense**. Rio de Janeiro, v. 285, a. 80, p. 29-35, 1984.

CENEVIVA, Walter. **Lei dos Registros Públicos Comentada**. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 1983.

CHICUTA, Kioitsi. Anotações sobre as recentes alterações no procedimento de retificação de registro. **Revista de Direito Imobiliário**. São Paulo: Revista dos Tribunais, ano 28, nº 58, p. 74-100, jan./jun. 2005.

CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL. Consolidação Normativa Notarial e Registral, 2004. Disponível em: <<http://www.colegioregistrals.org.br/anexos/consolidacao.pdf>>. Acesso em 20 fev. 2010, 19:41.

KOLLET, Ricardo. **As retificações no registro imobiliário**: teoria e prática: com alterações da Lei 10931, de 2.8.2004. Porto Alegre: K & K, 2005.

MIRANDA, Pontes de. **Tratado de Direito Privado**. 4. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1983.

PASSARELLI, Luciano Lopes. **As retificações no registro de imóveis**. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris, 2008.

PIRES NETO, Ari Álvares. Registro, cancelamento e bloqueio de matrícula. In: TUTIKIAN, Cláudia Finseca; TIMM, Luciano Benetti; PAIVA, João Pedro Lamana (Coord.). **Novo Direito Imobiliário e Registral**. São Paulo: Quartier Latin, 2008. p. 456-477.

RICHTER, Luiz Egon. Do procedimento de retificação administrativa no Registro de Imóveis. **Revista de Direito Imobiliário**. São Paulo: Revista dos Tribunais, ano 28, nº 59, p. 134-152, jul./dez. 2005.

SANTOS, Carlos Alberto Cordeiro dos. **A retificação de registro e sua nova sistemática de execução**. Pitangui: [s.n.], 2004. Disponível em: <<http://www.registroimoveispitangui.com.br>> Acesso em: 8 out. 2009, 21:50.

SILVA, Ulysses da. Retificação de Registro. **Revista de Direito Imobiliário**. São Paulo: Revista dos Tribunais, ano 28, nº 59, p. 101-112, jul./dez. 2005.

_____. **O registro de imóveis e suas atribuições: a nova caminhada**. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris, 2008.

SWENSSON, Walter Cruz; SWENSSON NETO, Renato; SWENSSON, Alessandra Seino Gtanja. **Lei de Registros Públicos Anotada**. 4. ed. rev. atual. e aum. São Paulo: Juarez de Oliveira, 2006.