

PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE SÃO PAULO – PUC-SP

WANDERSON XAVIER ROCHA

RETIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL DE ÁREA NO REGISTRO DE IMÓVEIS

São Paulo

2014

PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE SÃO PAULO – PUC-SP

WANDERSON XAVIER ROCHA

RETIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL DE ÁREA NO REGISTRO DE IMÓVEIS

Monografia apresentada À PUC/COGEAE como exigência parcial para aprovação no curso de Pós-Graduação *Lato Sensu* – Especialização em Direito Notarial e Registral.

Orientador: Prof.-Dr. Vicente de Abreu Amadei

São Paulo

2014

*Dedico este trabalho a meus pais, José Trindade da Rocha e Meiry Xavier Rocha, que desde a minha infância têm dado grande incentivo a meu desenvolvimento intelectual; a minha irmã, Priscila Xavier da Rocha; e a minha noiva, Karol Lopes dos Santos. Sem vocês eu não teria compreendido a importância do **SABER**.*

AGRADECIMENTO

Primeiramente agradeço a Deus, pois sem Ele nada seria possível; a minha família, a minha noiva, que a partir do dia 11/10/2014 será minha esposa, aos professores, especialmente ao coordenador do curso e orientador desta monografia Dr. Vicente de Abreu Amadei, pela dedicação que teve no decorrer do curso de Pós-Graduação em Direito Notarial e Registral.

RESUMO

O Registro de Imóveis, embora constitua disciplina obrigatória do curso de direito em muitos países, no Brasil é facultativo, mesmo sabendo-se que exerce importante função no crescimento econômico do país, pois que abrange bem mais que a simples atividade registral de bens imóveis, alcançando as operações lastreadas por garantias reais. A segurança jurídica conferida às garantias por intermédio do Registro de Imóveis permite aumentar a circulação de riquezas, o que torna o assunto especialmente revestido de importância no âmbito econômico. Este estudo busca uma reflexão sobre o papel do registrador imobiliário e especialmente da retificação extrajudicial, diante das novas possibilidades e responsabilidades imputadas pela Lei nº 10.931/2004, que alterou os artigos 212 e 213 da Lei de Registro Público (Lei nº. 6.015, de 31 de dezembro de 1973). Com base em trabalhos de juristas e autores que discutem a atividade registral, pretende-se desenvolver uma análise das inúmeras questões que permeiam o Registro de Imóveis. Traçando-se um histórico da atividade registral passando pelos princípios norteadores, discute-se a retificação da área, a anuência dos confrontantes entre outras questões. Dentre as conclusões, verifica-se que a retificação de área extrajudicial no Registro de Imóveis traz muitos benefícios aos interessados, com celeridade do processo e custo menor, o que impõe responsabilidade ao oficial de cartório, a necessidade de elaboração de laudos por profissionais legalmente habilitados e a indispensável presença de um advogado para o correto deslindamento da ação.

Palavras-chave: Registo de Imóveis. Atividade registral. Retificação extrajudicial. Lei nº 6.1015/1973. Lei nº 10.931/2004.

ABSTRACT

Real Estate Registry, although it is a discipline required in courses of law in many countries, is in Brazil optional, even knowing that it plays an important role in economic growth, because it covers much more than the simple registral activity of real estate, reaching transactions backed by real guarantees. The legal certainty afforded to guarantees through Real Estate Registration will increase the circulation of wealth, which makes it especially important in the economic field. This study seeks a reflection on the role of the Real Estate Registration and especially of the extrajudicial rectification before the new possibilities and responsibilities assigned by the Law No. 10,931 / 2004, which amended Articles 212 and 213 of the Public Records Act (Law no. 6,015, of 31 December 1973). Based on works of jurists and authors who discuss the registral activity, this study intends to develop an analysis of the many issues that permeate the Real Estate Registry. Tracing a history of registral activity and passing through its guiding principles, we discuss the grinding area, the consent of stakeholders among other issues. Among findings, we verified that the rectification of extrajudicial area in the Real Estate Registry brings many benefits to stakeholders, to expedite the procedure and lower cost, which imposes liability to the official notary, the need for preparation of reports by legally qualified professionals and the indispensable presence of a lawyer to the correct unraveling of the action.

Keywords: Real Estate Registry. Registral activity. Extrajudicial rectification. Law No. 6.1015 / 1973. Law No. 10,931 / 2004.

SUMÁRIO

1	Introdução	8
2	Retificação extrajudicial de área no registro de imóveis	11
2.1	Breve consideração sobre o registro de imóveis	12
2.2	Princípios do sistema de registro imobiliário	15
2.2.1	Princípio da unitariedade da matrícula	16
2.2.2	Princípio da inscrição.....	17
2.2.3	Princípio da presunção	18
2.2.4	Princípio da continuidade	19
2.2.5	Princípio da disponibilidade	19
2.2.6	Princípio da instância ou solicitação.....	20
2.2.7	Princípio da prioridade.....	21
2.2.8	Princípio da especialidade.....	22
2.2.9	Princípio da publicidade	23
2.2.10	Princípio da fé pública	24
2.2.11	Princípio da legalidade.....	25
2.2.12	Princípio da segurança jurídica.....	25
3	Retificação de área.....	26
3.1	Retificação extrajudicial de área.....	29
3.2	Interpretação do artigo 213, II, da lei nº 6.015/1973	31
3.3	Retificação de ofício ou a requerimento	31
3.4	Da omissão ou erro na transposição	32
3.4.1	Indicação ou atualização de confrontação	33
3.4.2	Alteração ou atualização da denominação de logradouro público.....	34
3.4.3	Indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georreferenciadas.....	34
3.4.4	Alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático	35
3.4.5	Retificação da descrição de linha divisória de imóvel confrontante.....	35
3.4.6	Inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal	36
3.4.7	A requerimento do interessado – art. 213, II, Lei nº 6.015/1973.....	36
4	Anuência dos confrontantes.....	38
4.1	Contradição doutrinária a respeito dos confrontantes.....	39
4.2	Impugnação.....	42
4.3	Aplicação dos princípios imobiliários no procedimento de retificação extrajudicial de área	44
4.4	Procedimento da retificação.....	45
5	Conclusão.....	49
	Referências	51

1 Introdução

O curso de direito no Brasil não inseriu na sua grade curricular a matéria de Registros Públicos como disciplina obrigatória, mas como matéria facultativa, podendo o aluno cursá-la se assim o desejar. Essa determinação é preocupante, pois a matéria é de máxima importância na vida profissional dos operadores do Direito, uma vez que compreende serviços imprescindíveis utilizados pela maior parte da população, abrindo um vasto campo de trabalho.

Com a evolução da civilização, foram introduzidas legislações para regular a matéria registral, com grande repercussão na sociedade, no campo do direito civil e especialmente na seara dos registros públicos, entre os quais se encontra o Registro de Imóveis. O Registro de Imóveis exerce importante função no crescimento econômico do país, isso porque não se restringe somente ao simples registro de tráfego de imóveis, mas também às operações lastreadas por garantias reais. A segurança jurídica conferida às garantias por intermédio do Registro de Imóveis permite aumentar a circulação de riquezas.

O presente trabalho tem por escopo apresentar uma reflexão acerca do papel do registrador imobiliário em face das novas possibilidades e exigências trazidas pela Lei nº 10.931/2004, que alterou os artigos 212 e 213 da Lei de Registro Público (Lei nº. 6.015, de 31 de dezembro de 1973). Dentre as inúmeras áreas de interesse registral, tem especial significado a retificação extrajudicial de área promovida pelo proprietário de imóvel e *ex officio* pelo oficial registrador.

O procedimento de retificação extrajudicial pressupõe como hipótese de aplicação e utilização a existência de desarmonia ou desconformidade entre a descrição do imóvel (medida, rumo, ângulo de deflexão, confrontação, logradouro), erro cometido na transposição de qualquer elemento do título que gerou um ato, erro nos dados da qualificação pessoal, entre outros que ficaram constando na matrícula ou na transcrição do Registro de Imóveis.

O Oficial de Registro de Imóveis retificará o registro ou a averbação de ofício ou a requerimento da parte interessada, deixando de ser um enorme transtorno o pedido de

retificação requerido em juízo, passando a estar a retificação subordinada a regras mais céleres e simples – antes da Lei nº 10.931/04, a retificação extrajudicial de ofício somente era praticada quando ocorresse o chamado *erro evidente*, sendo a única possibilidade de ser feitas as devidas correções sem a participação do Judiciário.

Esse procedimento ficou ainda mais seguro, sendo o oficial um profissional do direito que lida no dia a dia com assuntos ligados ao direito imobiliário, tendo em tese melhores condições para analisar cada caso e decidir com maior convicção sobre a juridicidade ou não do pedido, pois reunirá condições de solucionar problemas que atravancam os negócios envolvendo imóveis, cumprindo a função social do registro, que é a garantia da segurança jurídica dos direitos reais imobiliários.

Com este trabalho, pretendem-se explorar todos os benefícios que a retificação extrajudicial, também chamada de retificação administrativa, pode trazer às partes e ao Poder Judiciário, desde que várias alterações na legislação processual civil visam à celeridade do processo, sendo o procedimento administrativo uma das alterações que atribuíram ao ilustres registradores uma precisão com sabedoria para solucionar os problemas que agravam sobre o imóvel registrado.

Foi relacionado o procedimento de retificação aos princípios do direito imobiliário registral, de modo a usá-los como guia na atuação do registrador e do magistrado.

A retificação extrajudicial de registro é oportunidade de o registrador imobiliário demonstrar à população sua competência e engajamento nos problemas sociais, pois, para que tal procedimento seja compreendido pelas pessoas que dele necessitam e permita saberem a quem procurar e o que fazer.

Se cada Oficial de Registro procurar solucionar os problemas existentes em sua circunscrição, orientando aqueles que necessitam desse serviço, logo os dados existentes nas matrículas e transcrições dos cartórios estarão mais coerentes com a realidade, e a segurança jurídica proporcionada pelos registradores será ainda mais percebida.

Com o procedimento, o sistema registral brasileiro será comparado aos melhores do mundo, proporcionado segurança aos negócios jurídicos relacionados aos bens

imóveis, tendo a Lei nº 6.015/73 artigos que proporcionam procedimento especial que cuidam de retificação de registro público de bem imóvel prescindindo do tempo do Judiciário.

2 Retificação extrajudicial de área no registro de imóveis

Neste capítulo se inicia a fundamentação teórica do estudo buscando-se uma visão geral sobre a atividade registral no país. Depois de cerca de meio século em fase de transição do antigo sistema francês para o alemão, em 1973 a Lei nº 6.015, Lei de Registro Público, disciplinou a matéria mas não foi suficiente para fugir do anacronismo, deixando de abarcar muitas questões que necessitavam posicionamento legal, segundo análise do desembargador Bruno Affonso de André.¹ A doutrina e a jurisprudência assumiram o papel de encontrar as soluções demandadas, até que, em 2004, a Lei nº 10.931 alterou os artigos 212 e 213 da Lei de Registro Público com fins de nova atualização.

O tema assume maior importância ao avaliar as implicações sociais do Cadastro e das atividades registrais, especialmente pelo viés da publicação. A Professora-Doutora regente da Disciplina de Direito Registral da Universidade de Coimbra Monica Jardim lembra a necessidade de transformar os sistemas registrais em registros de segurança jurídica, pois são:

(...) os únicos que acautelam os terceiros, não só perante direitos não publicitados mas, também, perante causas de inexistência, invalidade ou ineficácia ex tunc do título do seu causante e, ainda perante a invalidade do registro anterior ao seu. A escassa experiência ou minguada tradição na matéria não é justificativo para defender a não consagração do registro de segurança jurídica – que vale dizer, a não adoção do princípio da fé pública registral em sentido rigoroso.²

E apoia a iniciativa de transformar em disciplina obrigatória dos cursos de direito o Direito Registral e o intercâmbio de informações e conhecimento entre os países:

O Registro não é uma instituição natural, mas sim uma instituição artificial: uma pura criação humana para atingir determinados fins no tráfico jurídico. Por isto, os diversos sistemas registrais beneficiam-se, de forma especial, dos estudos de direito comparado. De fato, em matéria registral, as soluções foram e são transplantáveis: a experiência existente é abundante. O objetivo de todos os sistemas registrais é o mesmo – garantir a segurança jurídica dos direitos e a proteção do tráfico imobiliário. As normas que suponham um impulso tendente a atingir tal objetivo foram e podem continuar a ser aproveitadas por outros ordenamentos jurídicos...³

¹ ANDRÉ, Bruno Affonso de. Apresentação. In: ORLANDI NETO, Narciso. **Retificação do registro de imóveis**. São Paulo: Oliveira Mendes, 1997, p. IX.

² JACOMINO, Sérgio. Mónica Jardim – A disseminação de registros privados é franquear a porta à clandestinidade ou opacidade. Observatório do Registro. Disponível em <<http://cartorios.org/2013/04/08/monica-jardim-a-disseminacao-de-registros-privados-e-franquear-a-porta-a-clandestinidade-ou-opacidade/>>. Acesso em 15 ago. 2014.

³ Idem.

Para um adequado entendimento dessa abrangente questão, passa-se a seguir a discutir a atividade notarial do Registro de Imóveis.

2.1 Breve consideração sobre o registro de imóveis

O registro público destinado ao assentamento de bens imóveis vem não só ganhando grande relevância na seara do direito civil e mercantil, no direito público, pela estreita vinculação com a aquisição da propriedade imobiliária por ato *inter vivos* (CC, arts. 1.227, 1.245 a 1.247), pela confiança na exatidão, garantida pela fé pública, mas também merecendo, por parte de juristas e magistrados, análise mais profunda em razão dos vários problemas que suscita e dada a necessidade ou obrigatoriedade de resguardar a estabilidade do domínio, preservar a segurança jurídica e possibilitar a verificação estatal do direito de propriedade, controlando os atos praticados pelo titular no exercício dos direitos, relativamente a outros titulares.⁴

O Código Civil de 2002 consolidou a importância e o prestígio do Registro de Imóveis no ordenamento jurídico brasileiro, repetindo os Arts. 1.227, 1245 (§ 1º) e 1246, com a função essencial na transmissão e aquisição de bens imóveis:⁵

Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no cartório de Registros de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código. [...]

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade urbana mediante o registro dos títulos translativo no registro de Imóveis. (§ 1º) Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel. (§ 2º). Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.

Art. 1.246. O registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro e este o prenotar no protocolo.

⁴ DINIZ, Maria Helena. **Sistemas de Registros de Imóveis**. São Paulo: Saraiva, 2006, p. 12.

⁵ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Presidência da República. Casa Civil. Subchefia para Assuntos Jurídicos. Lei de Introdução ao Código Civil Brasileiro. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm>. Acesso em 15 jun. 2014.

O Registro de Imóveis nasceu da necessidade de tornar público fatos relacionados ao território. No direito da Babilônia, na época do Código de Hammurabi, e mesmo na Caldeia, a aquisição e a descrição dos imóveis já eram informadas publicamente:

Inscrições em pedra encerravam, ao alto, figuras de divindades tutelares (...) de terras, especificando-lhes os limites. A expressão koudourrou designava não apenas o limite das propriedades, como também denominava a pedra em que o ato fora gravado e posto na terra, de forma a ser facilmente visível. Ademais – e isto é significativo – uma cópia do original era depositada no templo, sob a proteção direta dos deuses.⁶

O Registro de Imóveis é atividade exercida em caráter privado por profissionais do direito mediante delegação do Poder Judiciário, outorgada por concurso público de provas e títulos, e sujeito ao regime jurídico e procedimentos estabelecidos na Constituição da República Federativa do Brasil (CRFB/1988), na legislação e, subsidiariamente, nos atos normativos que lhe definem a competência, atribuições, organização e funcionamento.⁷

É órgão auxiliar do direito civil destinado ao assentamento de títulos públicos e privados, outorgando-lhes oponibilidade a terceiros, com ampla publicidade e destinado ao controle, cadastro, eficácia, segurança e autenticidade das relações jurídicas envolvendo imóveis, garantindo-lhes presunção relativa da prova da propriedade para o mundo jurídico.⁸

Nicolau Balbino Filho corrobora o entendimento do registro como uma instituição pública, de caráter jurídico, cuja finalidade seria consignar os atos ou fatos que têm como objetivo afetar o domínio nas mais diversas situações ou limitações.⁹

O objetivo principal do Registro de Imóveis é a obtenção da aquisição da propriedade *inter vivos*, que somente será adquirida com o efetivo registro do título translativo do direito, como, por exemplo, uma escritura pública de venda e compra, doação, permuta, doação em pagamento, entre outras.

⁶ BATALHA, Wilson de Souza Campos. **Comentários à lei de registros públicos**: Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. v. I, 4. ed. revista e ampliada. Rio de Janeiro: Forense, 1997. 370 p.

⁷ SANTOS, Milton Evaristo dos. **Normas de serviço. Cartórios extrajudiciais**. Tomo II. Tribunal de Justiça de São Paulo, 1989. Disponível em <<http://www.tjsp.jus.br/Download/Corregedoria/NormasExtrajudiciais/NSCGJTomoII.pdf>>. Acesso em 18 jul. 2014. Cap. XX p. 316.

⁸ Idem.

⁹ BALBINO FILHO, Nicolau. Direito Imobiliário. In BELLIN, Liciane Inês Schabarum. **Retificação de Área**. São Paulo: Saraiva, 2001 p. 22.

Tríplice será a finalidade legal do registro imobiliário, pois servirá como garantia de autenticidade, segurança e eficácia dos assentos de atos jurídicos *inter vivos* ou *mortis causa*, constitutivos, declaratórios, translativos e extintivos de direitos reais sobre imóveis (Lei 6.515/73, artigo 1 e 172), preservando-lhes a confiabilidade.¹⁰

Há *autenticidade*¹¹ do registro porque cria presunção de verdade, sendo retificável por ser o serventuário mero receptor de declaração alheia, manifestada por meio de requerimento, instruído por documentos comprobatórios, examinando-se mediante critérios formais. Como se pode ver, entende-se que o registro não afirma a autenticidade dos negócios imobiliários, ante o fato de o oficial, ou preposto, efetuar um exame meramente formal dos documentos apresentados pelo requerente, e, conseqüentemente, nada impede que, eventualmente, venha a efetuar assentos imobiliários baseados em escrituras falsas.¹²

O registro imobiliário deverá dar segurança jurídica às partes que estão negociando imóveis, devendo os serventuários agir com cautela e responsabilidade na transposição do título à matrícula do imóvel.

O registro apresentará eficácia:

- a) *erga omnes*, ou seja, em relação a terceiros, tratando-se de um registro público deverá ser apresentado para aquelas pessoas interessadas através de certidão os dados constantes da matrícula;
- b) *constitutiva*, isto é, provocará a aquisição, alteração ou extinção de direitos, se dele depender a subsistência do negócio notariado, como sói acontecer, por exemplo, na aquisição de domínio por ato *inter vivos*. Daí o caráter constitutivo, vez que sem o registro aquele ato não poderá produzir efeitos de direito real. Com o registro imobiliário ter-se-á um novo direito transferido, constituído ou extintivo, visto que do negócio causal não se terá nenhum direito real sobre o imóvel, pois, enquanto o bem não for registrado, valerá apenas entre as partes no plano obrigacional;¹³
- c) *assecuratória* da autenticidade fornecida;

¹⁰ DINIZ. *Op. cit.*, 23.

¹¹ Autenticidade significa, na lição de W. Ceneviva, qualidade do que é confirmado, por ato de autoridade, de coisa, documento ou declaração verdadeira. CENEVIVA, Walter. **Lei de Registros Públicos Comentada**. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 36.

¹² DINIZ. *Op. cit.*, p. 23.

¹³ *Idem*, p. 25.

d) *conservatória* de documentos, sendo órgão público destinado ao depósito de documentos relacionados a imóveis, colocando-os a salvo de perda, extravio ou destruição;

e) *reduzida*, pois há certos atos ou negócios imobiliários que serão lavrados para reforçar a declaração de propriedade imóvel já existente. Hipótese em que o direito real preexiste ao registro e deste independe para subsistir; conseqüentemente, com o assento não haverá nenhuma alteração de situação jurídica existente.¹⁴

O direito registral imobiliário é ramo do direito real constituído de várias normas e princípios regulamentares, regularizando e organizando o funcionamento das serventias imobiliárias, sendo conferido ao Oficial Titular e prepostos a fé pública em todos os atos praticados no exercício da função, atendendo ao interesse da coletividade e à técnica dos atos registrários.

Dentre as funções do sistema de Registro de Imóveis, a segurança jurídica e a publicidade constituem o modo ótimo de alcançar os objetivos pretendidos. Segundo Álvaro Delgado Scheelje, não se pode garantir o amplo exercício dos direitos patrimoniais dos cidadãos se não houver um sistema registral eficiente que publique devidamente tais direitos ou documentos que se subscrevem no exercício destes direitos: “Dessa maneira, os agentes econômicos que efetuam transações comerciais, poderão contar como uma valiosa ferramenta que lhes permitirá conhecer a existência, os alcances e as limitações da titularidade destes direitos patrimoniais num contexto determinado”.¹⁵

2.2 Princípios do sistema de registro imobiliário

Como ocorre em todos os ramos do direito, também o direito imobiliário registral possui princípios informadores que devem os intérpretes e aplicadores, portanto, é

¹⁴ Ibidem.

¹⁵ SCHEELJE, Álvaro Delgado. Eficácia dos sistemas registrares na proteção jurídica do direito de propriedade e demais direitos patrimoniais do cidadão. Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB). XIV CONGRESSO INTERNACIONAL DE DIREITO REGISTRAL DE MOSCOU. 1-7 jun. 2003. Disponível em: <http://www.trib.org.br/biblio/Congresso_Moscou_4.doc>. Acesso em 23 set. 2011.

necessário analisar os princípios do registro imobiliário, os quais constituem o critério para elaboração e interpretação das Leis¹⁶.

Nicolau Balbino Filho Leciona que “Os princípios fundamentais do direito imobiliário registral são as diretrizes básicas destinadas a inteirar-se do seu conteúdo, tendo como objetivo primordial resolver os problemas mais concretos a ele inerentes”.¹⁷

Os princípios que regem o sistema registral têm como escopo conferir ao cidadão absoluta segurança dos atos registrários, não podendo ser desprezados, sob pena de ferir a credibilidade dos registros e segurança do serviço.

A não observância dos princípios fundamentais do Registro de Imóveis pode causar sérias consequências para o ato praticado, principalmente a nulidade, como se observa no artigo 214 da Lei de Registros Públicos: “As nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no independente de ação direta”.¹⁸ Dessa forma, uma vez constatada a violação a princípio registrário, poderá o ato maculado com vício ser cancelado administrativamente pelo juiz corregedor, independentemente de ajuizamento de ação contenciosa.

2.2.1 Princípio da unitariedade da matrícula

Para compreender o princípio da unitariedade ou unicidade matrerial, inicia-se com o entendimento do ilustre Afrânio de Carvalho sobre a natureza jurídica da matrícula, ou seja:

(...) a presença da matrícula no Registro Geral já inicia, por si só, que ela exprime um ato de movimentação de direito real e a posição eminente que aí lhe foi conferida atesta, por sua vez, que se trata do mais importante: a aquisição da propriedade. Esta resulta de um ato jurídico de formação sucessiva, a saber, de um título causal outorgante do *jus ad rem* aperfeiçoado pela inscrição tabular fixadora do *jus in re*.

¹⁶ AVVAD, Pedro Elias. Direito Imobiliário. Teoria geral e negócios imobiliários de acordo com o novo Código Civil. Rio de Janeiro: Renovar, 2006, p. 262. In BELLIN. *Op. cit.*

¹⁷ BALBINO FILHO. *Op. cit.*, p. 22

¹⁸ VADE MECUM. Obra coletiva de autoria da Editora Saraiva com a Colaboração de Antonio Luiz de Toledo Pinto, Márcia Cristina Vaz dos Santos Windt e Livia Céspedes. 3ª ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

Os efeitos da aquisição da propriedade só se integram com a inscrição no livro próprio.¹⁹

O princípio da unitariedade encontra-se previsto no artigo 176, § 1.º, I, da Lei nº 6.015/73. Com a vigência desta lei, ficou estipulado que todo imóvel objeto de título hábil para registro deverá conter matrícula, não podendo existir mais de uma matrícula para cada imóvel, sendo expressamente vedada a abertura de matrícula envolvendo parte ideal de imóvel, que era possível no sistema das transcrições. Por esta regra, as áreas não contínuas de um mesmo proprietário, como ocorre com os imóveis interceptados por estradas, devem ser separadas em matrículas distintas. Tal situação deve ser corrigida mediante procedimento retificatório de registro (art. 213 da LRP).²⁰

Pode-se verificar também a exigibilidade desse princípio no item 53 X do Capítulo XX das Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.²¹

Como essas transcrições não costumavam fazer a descrição do imóvel, nem fazem referência aos demais títulos que compõem o todo, esse sistema mostrou-se por falho.

2.2.2 Princípio da inscrição

A constituição, transmissão e extinção de qualquer direito real sobre imóvel só se dará, por ato entre vivos, depois de efetuada a inscrição no Registro de Imóveis. Ou seja, não basta possuir o título negocial, pois é a inscrição que faz nascer todos os direitos reais. Isso se justifica porque os direitos reais impõem à coletividade um dever de abstenção, sendo necessário, portanto, que se tornem publicamente conhecidos.

¹⁹ DIP, Ricardo; JACOMINO, Sérgio **Registro imobiliário: dinâmica registral**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011. Coleção doutrinas essenciais: direito registral; vol. 6, p. 48.

²⁰ AUGUSTO, Eduardo Agostinho Arruda. **Registro de imóveis, retificação de registro e georreferenciamento: fundamento e prática**. São Paulo: Saraiva, 2013. Série direito registral e notarial, p. 232.

²¹ Item 53 “X”: “a cada imóvel deve corresponder uma única matrícula (ou seja, um imóvel não pode ser matriculado mais de uma vez) e a cada matrícula deve corresponder um único imóvel (isto é, não é possível que a matrícula descreva e se refira a mais de um imóvel). Caso haja mais de uma descrição para o mesmo imóvel no sistema de transcrição ou na circunscrição imobiliária anterior, antes da abertura de nova matrícula, deverá ser promovida sua unificação”. SANTOS. *Op. cit.*, 1989.

Embora a inscrição seja constitutiva do direito real, ela não tem o condão de sanar nenhum vício do título, isto é, do acordo de vontade que a gerou. Viciado este, viciada está a inscrição e demais atos dela decorrentes, mesmo se feita por terceiro de boa-fé.²²

No Brasil vigora o sistema aquisitivo de “título e modo”, também chamado de transmissão casual, derivado do direito romano e alusivo à maioria dos ordenamentos jurídicos latinos. Neste sistema, a propriedade dos bens não é transmitida por acordo de vontades, mas depende do “título” (contrato jurídico, sentença, lei etc.) que justifique a aquisição e do “modo” (ato constitutivo avalizado pela tradição – no caso de bens móveis – e pelo registro – no caso de imóveis).²³

2.2.3 Princípio da presunção

Por este princípio, presume-se que o direito real pertence àquele em cujo nome está registrado. O registro cria para o titular que ali consta a presunção relativa de que seja ele o verdadeiro titular daquele direito. A presunção abrange todos os direitos reais inscritos, cuja importância prática é processual: influencia a distribuição do ônus da prova, dispensando aquele que aparece nos assentos de ter de provar a existência do direito real que afirma.

Como a presunção é relativa, admite prova em contrário. Esta possibilidade, todavia, é ônus de quem contesta o teor do registro. Inverteu-se o ônus da prova. Competente a quem nega a presunção provar que o direito real não existe ou não pertence ao titular inscrito.²⁴

O princípio da presunção vem expressamente previsto no artigo 1.245, § 2º do Código Civil.²⁵

²² CARVALHO, Afranio de. 4ª ed. **Registro de Imóveis**. Rio de Janeiro, 1998.

²³ AUGUSTO. *Op. cit.*, p. 191 e 241.

²⁴ ORLANDI NETO. *Op. cit.*, p. 71.

²⁵ Art. 1245, §2 “Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel”.

2.2.4 Princípio da continuidade

No princípio da continuidade deve existir uma cadeia de titularidades à vista da qual só se fará o registro de um direito se o outorgante dele aparecer no registro como titular. Assim, as sucessivas transmissões, que derivam umas das outras, asseguram sempre a preexistência de imóvel no patrimônio de transmitente.

O princípio da continuidade ou do trato sucessivo tem alcance puramente formal, ou seja, visa conseguir que o histórico registral de cada imóvel seja autêntico e completo, tomando-se necessária a continuidade entre os lançamentos inerentes ao mesmo imóvel. A análise a ser realizada é subjetiva, ou seja, deve observar o encadeamento dos titulares dos respectivos direitos reais.

Foi no regulamento de 1928, que acompanhou o Decreto nº 18.542, que se introduziu no Brasil o princípio da continuidade: “Art. 206. Se o imóvel não estiver lançado em nome do outorgante, o oficial exigirá a transcrição do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro”.²⁶

A lei sobre os registros públicos manteve no artigo 195 e 237 a exigibilidade da continuidade dos atos:

Art. 195. Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro. (item 49 do Capítulo XX das Normas da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo).

Art. 237. Ainda que o imóvel esteja matriculado, não se fará registro que dependa da apresentação de título anterior, a fim de que se preserve a continuidade do registro.

2.2.5 Princípio da disponibilidade

O princípio da disponibilidade em uma primeira análise, na máxima *ninguém poderá transmitir o que não possui*. Assim sendo, na transferência de domínio deve-se sempre respeitar a exata propriedade do alienante, principalmente nos aspectos quantitativos,

²⁶ ORLANDI NETO. *Op. cit.*, p. 58.

por exemplo: figurando na matrícula determinada pessoa proprietária da parte ideal de 50% do imóvel, deverá a mesma, na transmissão, comparecer alienando essa mesma parte ideal, que corresponde ao direito a ela correspondente.

De acordo com Germano Almeida, o princípio da disponibilidade passa a valer quando o direito de dispor de um bem significa a possibilidade de transferi-lo a outrem, seja vendendo, trocando, doando, ou mediante compromisso de compra e venda via hipoteca, instituído o usufruto, ou seja, por qualquer meio permitido no direito. A disponibilidade do imóvel sustenta-se no elemento material ou físico, ou seja, na própria existência sobre a qual se projeta o direito de propriedade: “O proprietário de um imóvel, definido por meio de suas medidas e localizado espacialmente num determinado segmento do terreno, exerce o seu direito de propriedade naqueles precisos termos, podendo somente dispor daquela unidade imobiliária, constante do registro indicado”.²⁷

O princípio da disponibilidade traz segurança aos negócios imobiliários e impõe responsabilidade ao registrador, que deve examinar os títulos apresentados para registro, cotejando com os dados dos livros cartorários ou certidões apresentadas quando o imóvel, embora pertença à circunscrição local, ainda não tem registro ali.

2.2.6 Princípio da instância ou solicitação

Entende-se por este princípio que a iniciativa de requerer a prática de determinado ato registrário deve partir da parte interessada ou da autoridade, não podendo o oficial registrador praticar atos de ofício que onerem de qualquer forma a parte interessada, consoante artigo 13 da Lei de Registros Públicos.

Assim sendo, todos os títulos que forem apresentados à qualificação do oficial deverão conter expressa ou implicitamente a autorização para proceder aos atos requeridos.

²⁷ ALMEIDA, Germano. Princípios do direito imobiliário. In: ARAÚJO, Maria Darlene Braga (Org.). **Direito Imobiliário em debate**. Fortaleza: Conceito, 2010. v. I, p. 28.

Existem exceções ao referido princípio, sendo permitido ao Oficial Registrador, por exemplo, a correção de atos por ofício em erros evidentes (art. 213, § 1º da Lei 6.015/73), como averbações de alteração de denominação de logradouros públicos, abertura de matrícula para imóveis transcritos desde que contenham os elementos necessários.

2.2.7 Princípio da prioridade

Os títulos apresentados para registro são recepcionados e recebem uma numeração cronológica, após lançados no livro de protocolo, ato denominado prenotação ou protocolização.

A cada título corresponderá um número de ordem do protocolo, independentemente da quantidade de atos que gerar, conforme previsto no item 26.2 do Capítulo XX das Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

O oficial registrador tem o prazo para exame, qualificação e devolução do título, com exigências ou registro, de 10 (dez) dias, contados data em que ingressou na serventia imobiliária. No período de 30 (trinta) dias, o título apresentado recebe prioridade com relação a qualquer outro título envolvendo o mesmo imóvel, e somente perderá tal direito no caso da não satisfação das exigências e consequente término do prazo.

Caso ocorra apresentação de títulos em datas diversas, tendo por objeto, porém, o mesmo imóvel, o que foi apresentado primeiramente terá preferência sobre o segundo, ocorrendo o que se denomina de títulos contraditórios, ou seja, títulos que têm por objeto direitos que não podem coexistir ou cuja força depende da ordem de ingresso no Registro de Imóveis.

Com exceção, prorroga-se o prazo da prenotação se houver suscitação de dúvida, que é um processo administrativo destinado a levar a qualificação do título à decisão do juiz corregedor do serviço registral imobiliária.

2.2.8 Princípio da especialidade

O princípio da especialidade surgiu em função dos direitos reais de garantia. A prévia e excepcional exclusão do bem do concurso dos credores sobre o patrimônio do devedor precisa ser tornada pública com a especificação do negócio principal, da dívida garantida e do bem dado em garantia, para que o privilégio não seja, de qualquer forma, ampliado, em prejuízo da massa de credores.

Os direitos reais têm por objeto bens determinados, individualizados, inconfundíveis. Quando estes bens são dados em garantia, também a obrigação tem de ser determinada com todos os elementos que permitam sua liquidação.²⁸

De acordo com Afrânio de Carvalho, “o princípio de especialidade significa que toda inscrição deve recair sobre um objeto precisamente individuado”.²⁹ Este princípio se desdobra para abranger a especialidade em dois aspectos, quanto ao imóvel e quanto ao ônus deste.

Quanto ao imóvel, é sua descrição que deverá constar de todos os dados possíveis para a perfeita caracterização, tornando-se inconfundível em relação a outro imóvel, conforme o artigo 176 da Lei nº 6.015/73 e item 59 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, que exige a identificação do imóvel com todas as características e confrontações, localização, área e denominação (se rural) ou logradouro e número (se urbano), e a designação cadastral (se houver).

Quanto ao ônus, diz respeito às pessoas titulares de direitos ou poderes enunciados na situação jurídica, principalmente à completa identificação.

²⁸ ORLANDI NETO. *Op. cit.*, p. 65.

²⁹ CARVALHO. *Op. cit.*, p. 37.

As regras reunidas no princípio da especialidade impedem que sejam registrados títulos cujo objeto não seja exatamente aquele que consta do registro anterior.³⁰

Este princípio é norteador no direito registral e está presente em várias decisões da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, conforme se vê na ementa abaixo:

Parecer 195/2014-E Visualizar Inteiro Teor
 Categoria: Procedimentos Disciplinares
 Processo: 93.370/2012
 Autor(es) do Parecer: Renata Mota Maciel Madeira Dezem
 Corregedor: Hamilton Elliot Akel
 Data da Decisão: 03/07/2014
 Data do Parecer: 25/06/2014
 Ementa: Recurso administrativo. Registro de Imóveis. Dispensa de retificação bilateral e abertura de matrícula para área descrita de forma precária em transcrição. Nulidade e cancelamento de matrícula. Inobservância do princípio da especialidade objetiva. Recurso não provido.³¹

2.2.9 Princípio da publicidade

A publicidade é uma das características do Registro de Imóveis, não se pode admitir que um registro tenha eficácia *erga omnes* (contra todos) e ao mesmo tempo seja negada informação ao público em geral. No Registro de Imóveis, a publicidade dos atos praticados é garantida não somente pela própria Lei nº 6.015/73, como também por norma constitucional (artigo 5º, inciso XXXIII, CF), devendo ser fornecida certidão para qualquer parte que a solicite, independentemente de identificação.

Ressalte-se que a publicidade é corroborada pelo fato do registro do título ser obrigatório na circunscrição imobiliária da situação do imóvel, facilitando muito a pesquisa em torno deste, conforme o art. 169 da Lei nº 6.015/73.

³⁰ ORLANDI NETO. *Op. cit.*, p. 68.

³¹ TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO (TJSP). Disponível em <<http://www.tjsp.jus.br/cc0/obterArquivo.do?cdParecer=6239>>. Acesso em 10 set. 2014.

2.2.10 Princípio da fé pública

Etimologicamente, o termo *fé* provém do latim *fides, fidei*, nome que deriva do verbo *fido, fidis, fidere*, com a acepção dominante de “fiar em alguém ou em algo” (*fidere aliquo, fidem habere alicui; fidem adiungere alicui rei*), “confiar em”, “ter confiança em”; com a mesma origem e significado equivalente: *confido, confidis, confidere*; também o antônimo: *diffido, diffisis, diffidere* (desconfiar; não ter confiança em ; desesperar); o abuso da fé: *perfedida, ae*; ou a intensa fidelidade: *perfidelis, e*; a infidelidade – *infidelitas, infidelitatis* – pode ser negativa (abstenção ou ausência de fé) e contrária (resistência a fé).³²

A fé pública registral está ligada à presunção de validade do registro, o oficial registrador tem fé pública, dando credibilidade aos registros para as declarações e certidões expedidas.

É íntima a ligação do princípio da fé pública com o da publicidade, razão pela qual alguns autores entendem englobar um único princípio. Com efeito, para que a publicidade tenha o atributo necessário de gerar a segurança exigida às relações jurídicas, é preciso outorgar-lhe presunção de veracidade para garantir a eficácia.

Entende-se pelo princípio da fé pública na presunção de veracidade que têm os atos de determinados funcionários públicos (*lato sensu*) por eles realizados ou praticados em sua presença, sempre no exercício da respectiva função do serventuário.

Transportado o princípio para o Registro de Imóveis, pode-se dizer que o conteúdo da matrícula é uma verdade jurídica, devendo-lhe ser outorgada presunção de veracidade, lembrando sempre que referida presunção é relativa no direito brasileiro, cabendo prova em contrário.

Ressalte-se que, caso o registro não exprima a verdade, poderá o prejudicado proceder a retificação, conforme art. 860 do Código Civil e 212 e 213 da Lei nº 6.015/73.

³² DIP, Ricardo Henry Maques. **Prudência notarial**. São Paulo: Quinta Editorial, 2012, p. 109.

2.2.11 Princípio da legalidade

Também denominado princípio da legitimidade ou qualificação, diz respeito ao controle da legalidade dos títulos, a fim de que ingressem no álbum imobiliário somente aqueles que reúnam os requisitos legais. Para tanto, todos os títulos apresentados para registro são submetidos a exame, que na linguagem técnica é chamado de qualificação registral.

Assim, os requisitos do registro previsto no artigo 176, § 1º, III estão compreendidos na qualificação do título, que pode ser devolvido sem a prática do ato se, por exemplo, o adquirente não estiver devidamente qualificado ou se a constituição de hipoteca não traz o valor da dívida.³³

2.2.12 Princípio da segurança jurídica

Ao proceder a uma análise cuidadosa dos princípios registrários, chega-se à conclusão que todos, sem exceção, colimam trazer ao álbum imobiliário a segurança necessária que o direito espera e necessita para estabilidade das relações jurídicas, segurança esta que até justifica o emprego de formalismo moderado.

Assim sendo, ao aplicar qualquer princípio registrário específico, deve o oficial registrador ou outro profissional do direito zelar pela segurança jurídica, que pode ser considerada o alicerce do Registro de Imóveis, pois sem ela os atos praticados não serão revestidos da certeza e presunção de veracidade necessários. Os princípios registrários e a formalidade foram criados em benefício dos cidadãos e somente devem sobrepor-se ao direito de propriedade garantido pela CRFB/1988 quando a segurança jurídica estiver ameaçada.

³³ ORLANDI NETO. *Op. cit.*, p. 68.

3 Retificação de área

A palavra *retificação*, segundo o **Dicionário Eletrônico Aurélio**,³⁴ vem do verbo *retificar*, que significa corrigir, fazer emenda, correção em algum ato praticado, ou endireitar, que é a recomposição de uma coisa conforme a verdade real, com uma classificação importante que é à origem do erro.

O Registro de Imóveis deve fornecer para as pessoas que estão envolvidas em algum negócio jurídico a verdade real sobre o imóvel, ou seja, exige que a informação fornecida através de certidão seja imune de erros ou omissões, especialmente pelo fato fidedigno de informações aos interessados nos negócios imobiliários.

Em virtude da importância de que se reveste o tema na legislação pátria, o registro deverá ser fiel, exato, preciso, não podendo conter erros ou falhas que o desnaturem nem lhe diminuam o valor probante. Mas como a falibilidade humana em eventualmente má-fé são elementos que raramente deixam de se fazer presentes, há necessidade de disposição legal tendente a resguardar as situações decorrentes daqueles aspectos negativos da vida social.³⁵

Todo registro notarial é passível de erros materiais cometidos por ocasião da elaboração pelo oficial do cartório de registro da respectiva circunscrição imobiliária, portanto, sujeito a retificação, principalmente quando se trata de área de imóvel que não exprime a verdade na individualização ou caracterização, ou ainda, quanto a nome, denominações e outros defeitos oriundos de falhas ou erros humanos *in procedendo*. Portanto, não se pode alegar que não há erros cometidos pelos cartorários na transposição dos dados ou até mesmo por trabalhos técnicos elaborados por profissionais agrimensores.

A veracidade do registro imobiliário se torna necessária devido à obrigação de corresponder à fé pública inerente, podendo qualquer pessoa pedir certidão do teor do registro

³⁴ FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda. **Dicionário Eletrônico Aurélio Século XXI**. Rio de Janeiro: Nova Fronteira/Lexikon Informática, 2010. Versão 8.0 CD-ROM.

³⁵ CAMPOS, Antônio Macedo de. **Comentários à Lei de Registros Públicos**. 3º vol., 2ª ed. São Paulo: Jalovi, 1981, pp. 403-4.

imobiliário, para informação e segurança em qualquer negócio que realize sobre propriedade do imóvel.

A retificação do registro imobiliário é instituto necessário para que as falhas no sistema registral possam ter os efeitos aniquilados, de maneira a tornar o registro de um retrato da situação real, afastando, assim, dos negócios imobiliários os riscos que um registro precário pode trazer. Segundo Nicolau Balbino Filho, o registro é a “fonte cristalina em que se espelha a autenticidade dos direitos reais”; por isso, havendo desconexão entre o “estado jurídico externo com o intrínseco”, é necessário alterar o registro, a fim de aperfeiçoá-lo.³⁶

A ação de retificação é um dispositivo de segurança indispensável ao perfeito funcionamento de Registro de Imóveis, em que pese a força probante aferida, possibilitando ajustá-lo à realidade desde que comprovada a desconformidade do estado jurídico exterior, aparente, com o real.³⁷

Importa salientar, desde logo, que embora a expressão *retificação imobiliária* seja comumente usada na doutrina, o objeto de retificação não é o imóvel – como a priori poderia ser entendido, e sim o registro, que é o ato derivado da implantação do imóvel no solo.

Sobre isso, Venício Antônio de Paula Salles expõe com muita clareza:

Absolutamente fundamental é entender que a implantação do imóvel no solo representa a primeira informação que deve gerar a descrição tabular. Conquanto na prática ocorra certa inversão, com o projeto antecedente a demarcação ou estaqueamento, é certo, para os efeitos registrais, que a implantação deve ser retratada na informação tabular e não o reverso.³⁸

O Código Civil Brasileiro de 1916 previa no artigo 860 que, “se o autor do Registro de Imóveis não exprimir a verdade, poderá o prejudicado reclamar que se retifique”.³⁹

³⁶ BALBINO FILHO. *Op. cit.*, p. 78.

³⁷ LOPES, Miguel Maria Serpa. **Tratado dos registros públicos**: em comentário ao Decreto nº 4.857, de 09 de novembro de 1939. 5ª ed. Brasília: Brasília Jurídica, 1996, vol. IV, p. 314. In BELLIN. *Op. cit.*

³⁸ SALLES, Venicio Antonio de Paula. **Direito registral imobiliário**. São Paulo: Saraiva, 2006, p. 26. In BELLIN. *Op. cit.*

³⁹ PELUSO, Cesar (coord.). **Código Civil comentado**: doutrina e jurisprudência. Lei nº 10.406, de 10.01.2002. Contém o Código Civil de 1916. 4ª. ed. Barueri, SP: Manole, 2010, p. 2421.

Foi reproduzido esse mesmo artigo pelo Novo Código Civil Brasileiro, Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, no artigo 1.247, o qual assim dispõe: “Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que o retifique ou anule”.⁴⁰

A retificação de área não trata apenas de metragem quadrada, mas também de medidas lineares, cujas alterações, invariavelmente, ensejarão alteração na metragem quadrada, o que geralmente se dá quando ocorre alteração na descrição de divisas, especialmente, no que tange a metragens do perímetro, ou medidas consistentes em rumos, graus e distâncias, ou mesmo na área constante do registro imobiliário, podendo ser a maior ou a menor e que necessita de modificação nas características e confrontações (identidade física), que são a essência na individualização de qualquer imóvel, principalmente no que se refere a medidas lineares ou perimetrais.

A necessidade de retificação surge, por exemplo, sempre que há ofensa ao princípio da especialidade, que, na clássica definição de Afrânio de Carvalho, “significa que toda inscrição deve recair sobre um objeto precisamente individuado”.⁴¹

Antes do Advento da Lei nº 10.931/2004, já era admissível a retificação pela via administrativa em casos em que o erro era evidente e não havia possibilidade de causar prejuízos aos confrontantes, conforme se verifica na ementa adiante.

TJPR - Apelação Cível: AC 1008273 PR Apelação Cível - 0100827-3

Relator(a): Luiz Cezar de Oliveira

Julgamento: 26/06/2001

Órgão Julgador: 5ª Câmara Cível

Publicação: 13/08/2001 DJ: 5940

Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS - RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA - ALTERAÇÃO DA ÁREA - CONFINANTES CITADOS - AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO OU OPOSIÇÃO - ANUÊNCIA DO PODER PÚBLICO MUNICIPAL - DECISÃO QUE DEFERE O PEDIDO RETIFICATÓRIO-MANUTENÇÃO. INTELIGÊNCIA DOS ARTS. 212 E 213 DA LEI 6015/73.

1- É admissível a retificação pela via administrativa, das metragens constantes dos assentos do registro imobiliário, quando, demonstrados os erros de medição, não ocorre possibilidade de interferência nas divisas dos imóveis lindeiros, e os proprietários destes, devidamente citados, não se oponham às novas medidas que passarão a constar do registro.

2- Considerando que o registro público deve expressar a correta individualização do imóvel, com área e confrontações que reflitam a realidade, e se sua metragem não é

⁴⁰ PELUSO. *Op. cit.*

⁴¹ CARVALHO, Afrânio. In: ORLANDI NETO. *Op. cit.*, p. 116.

aquela que consta de suas anotações, impõe-se a retificação, especialmente quando não há prejuízo para quem quer que seja. IMPROVIMENTO DO RECURSO.⁴²

Geralmente a retificação de área na propriedade imóvel se dá por erros anteriormente cometidos na efetivação do respectivo assento notarial.

A alteração da metragem quadrada que resulte de mero cálculo matemático, considerando as medidas já constantes da matrícula, possui previsão específica no art. 213, I, “F”; enquanto a retificação extrajudicial de área está contida no inciso II do mesmo artigo da Lei de Registros Públicos.

Como visto anteriormente, a previsão legal do instituto da retificação de registro está contida no CC e na Lei de Registros Públicos, sendo estes os diplomas legais que atualmente o regulam, estando a sistemática procedimental regularizada pela Lei nº 6.015/73.

3.1 Retificação extrajudicial de área

O art. 236 da CRFB/1988 estabelece que os serviços notariais e de registro são incumbência do Poder Público, mas são exercidos em caráter privado, por meio de “delegação”, cuja outorga decorre do resultado em concurso público. Portanto, os atos praticados pelos agentes delegados no exercício de seu mister têm a natureza de “atos administrativos”. Assim, em determinados casos é possível que a retificação do registro seja feita por meio de “procedimento administrativo”, obedecidas as peculiaridades respectivas, inclusive no tocante a prazos, formas de impugnação das decisões etc. Essa qualificação, aliás, é expressamente mencionada no *caput* do art. 212: “(...) por meio de procedimento administrativo”. No entanto, como se verá a seguir, é possível que a retificação seja obtida por meio de provimento jurisdicional típico.⁴³

⁴² TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO PARANÁ. AC 1008273 PR Apelação Cível - 0100827-3. Disponível em <<http://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/4394683/apelacao-civel-ac-1008273-pr-apelacao-civel-0100827-3-tjpr>>. Acesso em 02 ago. 2014

⁴³ ALVIM NETO, José Manuel de Arruda; CLÁPIS, Alexandre Laizo; CAMBLER, Everaldo Augusto (coord.). **Lei de registros públicos comentada**. Rio de Janeiro: Forense, 2014, p. 1093.

A legislação anterior relativa ao instituto de retificação de área previa um procedimento judicial lento e oneroso, o que acabava não gerando o efeito desejado, porque, em vez de retificar o registro, adequando-o a realidade, o proprietário preferia manter a situação incorreta e promover transações imobiliárias tendo como base o registro na forma em que se encontrava, conseqüentemente gerando incertezas entre as partes envolvidas.

Com o advento da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, foi autorizada a retificação de área por meio de processo administrativo e não somente por ação judicial, tornando-se o mais célere e menos burocrático, visando a efetividade, tendo como maior inovação na referida lei o deslocamento do procedimento da via judicial para a via administrativa no próprio Registro de Imóveis – o tempo estimado para retificar um imóvel em ação judicial era de no mínimo dois anos, a partir da vigência desta lei, o tempo para retificação extrajudicial é de alguns dias ou meses.

Atualmente, a Lei de Registro Público abre a possibilidade de retificação de registro não somente para os casos em que este não exprimir a verdade, mas também em casos de omissão e imprecisão.

Na omissão, falta um elemento relevante, previsto em lei, seja porque não indicado no título, seja porque excluído ao ser feito o lançamento imobiliário. Nesta segunda alternativa cabe ao oficial, quando o título tenha sido devolvido, adotar as providencias relativas à localização da parte, dando-lhe conta da falta observada para complementação.

Na imprecisão, o lançamento contém os dados essenciais, mas parte dele não caracteriza suficientemente o negócio jurídico ou os elementos objetivos e subjetivos relacionados ao direito real exigidos em lei. A iniciativa é da pessoa em cujo nome o registro ou a averbação foram feitos.⁴⁴

A grande novidade da Lei nº 10.931/2004 não foi a ampla modificação nos artigos 212 a 214, mas sim a alteração lançada no §12 do art. 213, pelo qual o oficial de Registro de Imóveis tem a liberdade de promover diligências no imóvel com a finalidade de realizar a retificação de modo que conste na matrícula a correta descrição do imóvel.

⁴⁴ CENEVIVA. *Op. cit.*, p. 483.

3.2 Interpretação do artigo 213, II, da lei nº 6.015/1973

A doutrina assume papel de grande importância na interpretação das leis, sendo utilizada pelos aplicadores do direito, buscando nas teorias desenvolvidas pelos doutores a corroboração de juízo próprio de convicção acerca de determinada tese.

Com relação ao procedimento utilizado no Registro de Imóveis, Venancio Antonio de Paula Salles afirma que a retificação de área extrajudicial se afeiçoa ao procedimento de jurisdição voluntária porque envolve interesse privados e não somente o interesse da administração pública de ver o ato administrativo corrigido⁴⁵.

No mesmo sentido a doutrina de Maximiliano Silveira Sabóia expõe: “(...) a retificação será pela via administrativa, vez que procedimento em jurisdição voluntária que se apresenta adequado (...)”⁴⁶.

Não difere o ensinamento de Joaquim Mariano Silva Neto, quando afirma que seria dispendioso e arcaico manter somente o procedimento contencioso como meio para a retificação de área⁴⁷. Por haver interesses de terceiros envolvidos, o oficial deverá tomar todas as cautelas para que o procedimento se revista da segurança jurídica necessária,⁴⁸ que constitui o elemento imutável do instituto, devendo ser considerado sempre.

3.3 Retificação de ofício ou a requerimento

Segundo Serpa Lopes, a retificação pode ser classificada, de modo geral, em bilateral e unilateral. É bilateral quando requerida por duplo interesse: o do que pretende a

⁴⁵ SALLES. *Op. cit.*, p. 52.

⁴⁶ SABÓIA, Maximiliano Silveira. Retificação de área de acordo com a Lei 10.931/04. Campinas-SP: Syslook, 2005, p. 96. In BELLIN. *Op. cit.*

⁴⁷ SILVA NETO, Joaquim Mariano. **Retificação de área e o Novo Código Civil**: de acordo com a Lei Federal 10.931 de 02.08.2004). Divinópolis-MG: Apollo, 2005, p. 3. In: BELLIN. *Op. cit.*

⁴⁸ KOLLET, Ricardo Guimarães. **As retificações no Registro de Imobiliário** – teoria e prática. Porto Alegre: K & K, 2005, p. 60. In: BELLIN. *Op. cit.*

retificação e o daquele contra quem a retificação irá produzir efeitos. A retificação é unilateral quando apenas interessa ao próprio impetrante da medida, sem afetar interesses de terceiros.⁴⁹

As averbações previstas no inciso I dizem respeito à retificação unilateral permitida em casos enunciados pelas alíneas subsequentes, sendo feitas independentemente de oitiva dos lindeiros, não podendo causar risco de prejuízo a terceiros.

Foi criada pelo legislador a possibilidade de ser feitas averbações de ofício, tal faculdade ajuda o oficial de Registro de Imóveis no aperfeiçoamento dos registros e matrículas de serventia predial. As averbações serão feitas de ofício pelo registrador quando presentes seus interesses quando tal vier a solucionar outros problemas, ou seja, não haverá por parte do registrador uma corrida para identificar e retificar os registro e matrículas, especialmente porque em muitos casos as retificações necessitarão de provas, as quais cabem ao interessado.

A retificação a requerimento do interessado deverá ser submetida à qualificação do direito registral, do qual o título deverá ser submetido ao exame do oficial ou por seu preposto, devendo o requerimento ser instruído por documentos, que de plano comprovem os pressupostos fáticos autorizadores do pedido, ou pela indicação de documentos já em poder da serventia imobiliária para o mesmo fim.

3.4 Da omissão ou erro na transposição

Trata a hipótese da alínea “a” do conhecido “erro de transporte”, ou seja, é o erro cometido pelo oficial de Registro de Imóveis na transposição dos dados do título levado a registro, podendo ser retificada de ofício a matrícula do imóvel, não necessitando para a efetiva averbação de correção o requerimento da parte interessada. O erro se caracteriza pela não conformidade do fato anotado na matrícula com aquele declarado no título registrado.

Cabe neste momento buscar definir o termo *averbação* a fim de dirimir possíveis interpretações indesejadas. Averbação é o ato notarial que dá nova caracterização ao

⁴⁹ LOPES. *Op. cit.*, p. 315.

bem imóvel ou altera a qualificação das partes, estando relacionada no art. 167, II, da Lei nº 6.015/73. Em geral, a averbação é promovida ante apresentação de requerimento com firma reconhecida dispondo de pedido, qualificação do requerente e título de aquisição do imóvel (matrícula, transcrição ou inscrição), em que serão acrescidos os atos pleiteados, com base em documentação comprobatória, conforme art. 222 e art. 223 da Lei de Registro de Imóveis.⁵⁰

Francisco José Rezende dos Santos reúne três definições de juristas ilustres. Segundo Francisco Rezende: “Averbação é a anotação feita na matrícula ou registro para expressar alguma mutação objetiva ou subjetiva, de caráter acidental ou acessório, pressupondo sempre a anterior existência de ato substancial”. Para Serpa Lopes, a averbação se faz quando necessário subscrever ou descrever adjunto ao assento do registro fato ou ato jurídico que tenha relação com o bem objeto deste assento e que possa redundar em alteração ou mudança de substância. No entender de Maria Helena Diniz, averbação é “Declaração necessária para a ressalva de direitos que se processa na matrícula ou à margem do registro, com o escopo de informar terceiro da existência”.⁵¹

3.4.1 Indicação ou atualização de confrontação

Poderá ser atualizada a confrontação ou inserida na matrícula por meio de requerimento do interessado ou até mesmo de ofício pelo oficial registrador, sendo necessário para prática do ato documento comprobatório, que pode ser um memorial descritivo assinado por profissional habilitado, acompanhando de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), ou certidão de órgão público, tais como Prefeitura, Marinha etc.

Não se pode dizer que, em qualquer caso, a inserção da confrontação seja imune de risco de prejuízo a terceiros, devendo o oficial de Registro de Imóveis, com base no princípio norteador da autonomia, examinar e qualificar o título para acolher os pedidos de retificação de registro.

⁵⁰ SWENSSON, Walter Cruz et al. **Lei de registros públicos anotada**. Porto Alegre: Núria Fabris, 2011, p. 478.

⁵¹ SANTOS, Francisco José Rezende dos. **Direito registral imobiliário: a transmissão de imóveis nas fusões, cisões e incorporações de Sociedades Anônimas**. Belo Horizonte: Del Rey, 2008, p. 54.

3.4.2 Alteração ou atualização da denominação de logradouro público

Para a atualização ou alteração de denominação de logradouro público basta a apresentação da lei ou decreto que instituiu a mudança, ou documento oficial probatório, à serventia imobiliária, verificando que o intuito do cartório é manter as matrículas atualizadas.

O Registro de Imóveis deverá demandar cuidado especial nos casos de averbação de prolongamento de via pública, pois implica ou pode implicar em parcelamento de solo sem o devido procedimento legal, exigidos pela lei nº 6.766/1979:

Processo: 97.514/2014

Autor(es) do Parecer: Renata Mota Maciel Madeira Dezem

Corregedor: Hamilton Elliot Akel

Data da Decisão: 23/07/2014

Data do Parecer: 22/07/2014

Ementa: RECURSO ADMINISTRATIVO. REGISTRO DE IMÓVEIS. ALTERAÇÃO DE NOME DE LOGRADOURO. AVERBAÇÃO DE OFÍCIO CONFORME EXPRESSA PREVISÃO NAS NORMAS DE SERVIÇO EXTRAJUDICIAL DA CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA. ITEM 113 DO CAPÍTULO XX DAS NSCGJ, ATUALMENTE ITEM 127. COBRANÇA INDEVIDA DE EMOLUMENTOS. ERRO EVIDENTE QUE DEMONSTRA DOLO DO OFICIAL. RESTITUIÇÃO EM DÉCUPLO E CONDENAÇÃO AO PAGAMENTO DE MULTA, NA FORMA DA LEI ESTADUAL N. 11.331/02. EXTRAÇÃO DE CÓPIAS E REMESSA AO CORREGEDOR PERMANENTE PARA APURAÇÃO DA CONDUTA DO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS. RECURSO PROVIDO.⁵²

3.4.3 Indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georreferenciadas

Os imóveis têm formas que se descrevem geometricamente, às vezes regulares, às vezes irregulares. A descrição deve permitir ao interessado “reconstruir” o desenho do imóvel, bem como localizá-lo, efetivamente, em determinado lugar. Os rumos indicam a direção de determinada linha divisória do imóvel (norte, sul etc.). Os ângulos de deflexão demonstram as variações no sentido linear da descrição (p. ex. “deflete à direita perfazendo

⁵² TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO. Processo nº 2014/0009751. Disponível em <<http://www.tjsp.jus.br/cc0/obterArquivo.do?cdParecer=6347>>. Acesso em 09 set. 2014.

ângulo de 90°). A correta indicação de ângulos e rumos tem o condão de permitir que a descrição do bem atenda à finalidade retrorreferida.⁵³

Sendo mantidas as medias perimetrais quem constam da matrícula ou transcrição, é permitida a averbação de indicação de rumos, ângulos ou coordenadas, devendo apresentar memorial de profissional habilitado, acompanhado de ART, ou documento oficial.

3.4.4 Alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático

Trata-se de averbação que somente pelo puro cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro permite encontrar o tamanho real do imóvel matriculado ou transcrito.

O cálculo matemático pode ser impossível se a figura geométrica avalianda não for regular, conhecendo-se rumos e ângulos. Em outras palavras: se, por exemplo, nem todo retângulo com medidas de 5 metros de frente e de fundos, por 10 metros de cada lado terá área quadrada de 50 metros.⁵⁴

Para que se faça a averbação, exige-se a apresentação de certidão da prefeitura ou memorial acompanhado de ART, emitido por profissional habilitado.

3.4.5 Retificação da descrição de linha divisória de imóvel confrontante

Como o direito brasileiro utiliza-se do princípio da economia procedimental, em razão de um imóvel cuja linha divisória já foi retificada, o confrontante também poderá utilizar-se dessa retificação para correção da linha divisória com o imóvel retificado.

⁵³ ALVIM NETO; CLÁPIS; CAMBLER. *Op. cit.*, pp. 1.115-6.

⁵⁴ ALVIM NETO; CLÁPIS; CAMBLER. *Op. cit.*, p. 1117.

3.4.6 Inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal

Nome, domicílio, residência, profissão, RG, CPF/MF, regime de casamento, ou seja, toda qualificação mencionada na matrícula poderá ser modificada, ou até mesmo inserida, no caso de ausência, sendo comprovada por documentos oficiais ou mediante despacho judicial, quando houver necessidade de produção de outras provas

Em averbação para correção da grafia de nome, deverá aumentar a cautela do Oficial de Registro de Imóveis, devendo haver coerência mínima entre o que erroneamente constou e o verdadeiro que consta em documento, sendo utilizada para a devida averbação certidão atualizada expedida pelo Registro Civil.

3.4.7 À requerimento do interessado – art. 213, II, Lei nº 6.015/1973

É a chamada retificação bilateral (ou consensual), que, diante do risco de prejuízo para terceiros confrontantes, exige a anuência destes expressa ou tácita.

A averbação de retificação a requerimento do interessado, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, será feita dependendo de:

- requerimento do interessado;
- memorial descritivo e planta assinados por profissional habilitado;
- apresentação da anotação de responsabilidade técnica; e,
- concordância dos confrontantes.

A serventia registral é um órgão integrante do Poder Judiciário, de maneira que deve ser respeitada a determinação do Estatuto da Ordem dos Advogados, que estabelece que a postulação perante qualquer órgão do Poder Judiciário é atividade privativa do advogado.

Ademais, a própria CRFB/19887, no artigo 133, dispõe que o advogado é indispensável à administração da Justiça.⁵⁵

Mas, embora reconhecendo a importância do profissional, destaca a não existência da necessidade de sua participação no procedimento de retificação extrajudicial, demonstrando interpretação literal da lei; mas, caso o procedimento seja remetido a via judicial, o advogado poderá ser habilitado a qualquer tempo.

No processo de retificação extrajudicial de área, a parte interessada deverá apresentar a planta e o memorial descritivo, assinados pelo requerente, pelo responsável técnico e pelos confrontantes da área cujo registro se pretende retificar. As assinaturas devem vir com firma reconhecida, conforme o art. 221, II, da Lei nº 6.015/73/1973. Eventual alteração na planta e no memorial descritivo, materializada pela entrega de uma segunda planta – ou memorial – (ficando a original no procedimento), dispensa o reconhecimento de firmas dos confrontantes que não foram afetados pelas alterações realizadas, sob pena de proceder com excesso de formalismo.⁵⁶ Se 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 para o oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca de situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebe-la.

⁵⁵ SILVA NETO. *Op. cit.*, p. 56.

⁵⁶ ALVIM NETO; CLÁPIS; CAMBLER. *Op. cit.*, p. 1125.

4 Anuência dos confrontantes

Um ponto importante para a correta aplicação da lei diz respeito à anuência dos confrontantes, considerando que o parágrafo 10 do art. 213 dispõe que se entendem como confrontantes não só os proprietários dos imóveis contíguos, mas também eventuais ocupantes. Segundo Venicio Antonio de Paula Salles, devem prestar anuência, “além dos confrontantes proprietários, também os ocupantes diretos, desde que não esteja, na posse por mera detenção, ou escudados em autorização ou permissão ou em razão de contrato firmado com o titular de domínio”.⁵⁷

Entende o autor, portanto, que devam prestar a anuência os proprietários e mais os ocupantes dos imóveis contíguos. Por outro lado, Ricardo Kollet expõe que a lei, ao definir quem são os confrontantes, estaria permitindo que não somente os proprietários, mas também os eventuais ocupantes fossem aceitos para manifestar anuência, sendo necessária, portanto, a concordância de um ou outro.⁵⁸ No mesmo sentido é o entendimento de Maximiliano Silveira Sabóia: “Os confrontantes referidos no § 10 são os promitentes compradores, possuidores e usufrutuários”.⁵⁹

Em uma análise lógica, considerando a busca pela celeridade processual, a necessidade de anuência conjunta dos proprietários de fato e de direito não se mostra muito adequada, uma vez que nem sempre é fácil encontrar o proprietário de direito quando o imóvel é ocupado por um proprietário de fato, além de que é este último quem presencia a posse do requerente em relação ao imóvel que se avizinha ao seu. Já em uma análise sistemática, deve-se considerar que a Lei de Registro Público é voltada aos direitos reais, logo, proprietários de fato não estariam aptos a participar do processo. E, ainda, em uma análise teleológica, considerando que a finalidade da norma é fazer com que participem do processo aqueles que possam comprovar o consenso entre o proprietário do imóvel a ser retificando e os dos imóveis vizinhos, entendendo-se que o proprietário de fato está apto a prestar, sozinho, a anuência.

⁵⁷ SALLES. *Op. cit.*, p. 85.

⁵⁸ KOLLET. *Op. cit.*, p. 66.

⁵⁹ SABÓIA. *Op. cit.*, p. 96.

A notificação poderá ser no endereço do confrontante, no imóvel do confrontante ou em qualquer outro logradouro que o requerente venha a apontar. Não se conseguindo notificar por essas vias, utiliza-se publicação por edital, que será veiculada duas vezes em jornal de grande circulação.

Havendo contestação do pedido de retificação, esta deverá observar o prazo de quinze dias contados da publicação do segundo edital, quando a anuência será presumida do confrontante que deixa de apresentar impugnação no prazo da notificação.

Uma vez feita a notificação pessoal ou por via postal com aviso de recebimento ou mesmo por edital e permanecendo inerte o confrontante, isso resultará na presunção de anuência do pedido, entretanto, se posteriormente houver discordância quando esgotar-se o prazo, a discussão somente poderá ocorrer por via judicial.

Será presumida a anuência do confrontante que não apresentar impugnação do prazo da notificação.

4.1 Contradição doutrinária a respeito dos confrontantes

A retificação gerará uma nova descrição do imóvel, onde constarão, entre outros dados, os nomes dos proprietários dos imóveis confrontantes, que prestam anuência. Na hipótese de os anuentes ser proprietários de fato e não de direito, estar-se-á diante de uma contradição registrária. Por exemplo, para proceder à Retificação do Lote A, que faz frente ao sul para o logradouro público e confronta ao norte, leste e oeste, respectivamente, com os lotes B, C, e D, foram chamados a prestar anuência o município, os proprietários de direito dos lotes B e C e o proprietário de fato, ou ocupante do lote D. Ao proceder à averbação de retificação, o registrador mencionará que o lote A confronta no lado oeste com o lote D de propriedade de João da Silva (proprietário de fato). Ocorre que o lote D está registrado, na mesma serventia, em nome de Pedro de Souza (proprietário de direito), logo, existem duas informações diferentes com relação a um mesmo imóvel.

Diante desse problema, Ricardo Guimarães Kollet esclarece:

(...) a referência aos confrontantes na descrição dos imóveis na tem natureza real. É uma indicação que não gera efeitos reais. A simples declaração de que o imóvel X confronta-se com a pessoa Y, no ponto cardeal Z, não gera para o confrontante nominado, nem para o requerente, nenhum direito real. Os nomes dos confrontantes são meramente indicativos.⁶⁰

Certamente o oficial terá arquivado, junto ao processo de retificação, os documentos que comprovam ser aquele que consta na averbação o atual ocupante, por conseguinte, autorizado a prestar a anuência, em conformidade com a disposição legal. Todavia, a publicidade que se busca com o sistema registral não é dirigida ao oficial e sim à sociedade, a quem o serviço público estará disponibilizando informações contraditórias. Informações estas de grande importância para o mercado imobiliário.

Buscando um paralelo na legislação civil para a definição de ocupante, encontra-se o termo no Código Civil somente em relação a bens móveis, conforme art. 1.263, de maneira que em relação a bens imóveis a doutrina e jurisprudência haverão de construir o conceito apropriado e assim estabelecer quem são as pessoas cuja anuência é indispensável. Joaquim Mariano Silva Neto, leciona que, dentro de uma análise teleológica da Lei, os ocupantes seriam somente aqueles que estão no imóvel com *ánimus domini*:

De sorte, aqueles que estejam na posse do imóvel lindeiro por liberalidade do proprietário seja por meio de qualquer tipo de contrato – não têm as prerrogativas legais, nem podem ser equiparados a confrontantes, motivo pelo qual não precisam anuir na planta da retificação administrativa consensual.⁶¹

No mesmo sentido vai o entendimento de Venício Antonio de Paula Salles.⁶²

Ricardo Guimarães Kollet Afirma que:

Os confrontantes a serem notificados são aqueles indicados pelos proprietários requerentes, em conformidade com o que consta do memorial descritivo elaborado pelo profissional habilitado e, em havendo qualquer afirmação falsa sobre a circunstância, responderão as pessoas indicadas, na Lei.⁶³

⁶⁰ KOLLET. *Op. cit.*, p. 67.

⁶¹ SILVA NETO. *Op. cit.*, p. 53.

⁶² SALLES. *Op. cit.*, p. 85.

⁶³ KOLLET. *Op. cit.*, p. 67.

No parágrafo 14 do art. 213 da Lei nº 6.015/73,⁶⁴ responsabilizam-se os requerentes e o profissional que elaborou o memorial descritivo. Tal entendimento merece análise especial, vez que ao requerente e ao profissional (engenheiro ou agrimensor), este último com habilitação técnica para realizar o levantamento do imóvel *in loco*, não pode ser exigido o conhecimento da verdade acerca da situação jurídica dos imóveis confrontantes.

A lei ao aferir responsabilidades a estes profissionais o fez em relação às informações apresentadas sobre o imóvel a ser retificado e não sobre os imóveis confrontantes. Assim, poderia ser responsabilizado o requerente se declarasse falsamente que a retificação se opera *intramuros*; e o profissional agrimensor se indicasse medida incorreta.

Ainda utilizando o mesmo exemplo, imagine-se que o lote A tenha sido vendido para uma incorporadora, a qual, visando à construção de um grande empreendimento, resolve adquirir o Lote D para completar a extensão de área necessária. De posse de matrícula do imóvel que já é de sua propriedade (retificada), verifica que o confrontante é João da Silva, com quem contrata a compra traves de contrato de promessa de compra e venda e dá início à obra. Verifica, posteriormente, que João da Silva não detinha posse mansa e pacífica do Lote D, capaz de concretizar a usucapião, e João da Silva é compelido, por meio de sentença em processo de reintegração de posse, a devolver o imóvel ao legítimo proprietário. Levada a juízo a questão, como poderia o magistrado resolver o problema senão pelo critério da diferenciação entre direito real e direito pessoal?⁶⁵

Os direitos de propriedade envolvem questões infinitas, por isso o registro imobiliário precisa espelhar a realidade fielmente, o que somente é possível se se ativer às informações de caráter real.

Por outro lado, ainda considerando como núcleo central da retificação de área extrajudicial o consenso, o que é pacífico na doutrina, pode-se afirmar que, por vezes, a anuência do proprietário de fato pode revestir maior certeza do que a anuência do proprietário de direito. Isso ocorre porque existem casos em que a propriedade é transferida sem, no entanto, ocorrer o registro do ato translativo. No sistema brasileiro, salvo casos de

⁶⁴ “§ 14. 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.”

⁶⁵ BELLIN, Liciane Inês Schabarum. Retificação de Área no Registro de Imóveis, de acordo com a Lei 10.931/04.

parcelamento do solo urbano, a obrigatoriedade não é acompanhada de pena pelo descumprimento, como atenta Walter Ceneviva,⁶⁶ de maneira que por vezes o registro é relegado a segundo plano.

Nesta hipótese, o vendedor, que ainda consta como proprietário de direito, posto que o título translativo não foi registrado, não possui mais interesse direto no imóvel e, vindo a ser notificado, não apresentará impugnação, mesmo que o imóvel venha a sofrer prejuízo, porque tal bem não pertence mais a sua esfera patrimonial. Diante dessa situação, deflagra-se a necessidade da anuência do proprietário de fato.

De acordo com o parágrafo 10º do art. 213, II, da Lei de Registros Públicos, quando o imóvel a ser retificado fizer confrontação com um condomínio geral, a anuência poderá ser prestada por qualquer dos condôminos. É importante ter em mente o conceito de condomínio, que é definido por Caio Mário da Silva Pereira, nos seguintes termos: “Dá-se o condomínio quando a mesma coisa pertence a mais de uma pessoa, cabendo a cada uma delas igual direito, idealmente, sobre o todo e cada uma de suas partes”.⁶⁷

No art. 1.314 do CC, encontram-se os direitos e deveres dos condôminos, tendo todos os coproprietários os mesmos direitos na titularidade do conjunto.

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.

4.2 Impugnação

Se houver impugnação, o oficial do registro imobiliário intimará o requerente a respondê-la e encaminhará os autos do processo ao juiz corregedor permanente. Este, por sua vez, atuando na esfera administrativa, decidirá de plano ou após instrução sumária, desde que

⁶⁶ CENEVIVA. *Op. cit.*, p. 370.

⁶⁷ PEREIRA, Caio Mario da Silva. **Instituições de direito civil**, 18ª ed. Rio de Janeiro, Forense, 2002, v. IV, p. 175. In PELUSO. *Op. cit.*, p. 1319.

não verse a impugnação fundamentada, como fazia, “sobre direito de propriedade”. Não se fala mais em impugnação fundamentada, como dado na redação original do art. 213, que dizia respeito não à natureza do direito invocado, mas à complexidade da prova produzida.

As impugnações fundadas em questões possessórias, de inexistência de posse do requerente o de existência de posse do impugnante, podem ser rejeitadas de plano, porque a retificação de registro visa apenas corrigir o domínio e não verificar alterações possessórias.⁶⁸

Embora não caiba ao oficial registrador entrar no mérito sobre os fundamentos da impugnação, o comparecimento do confrontante para apenas objetar ao pedido, sem indicar as razões do inconformismo (impugnação desprovida de fundamentação), não implica impedimento para acolhimento do pedido inaugural se presentes os demais requisitos.⁶⁹

Pode-se verificar na ementa a seguir que o procedimento inicial administrativo, foi remetido às vias judiciais ordinárias:

Parecer 168/2014-E Visualizar Inteiro Teor
 Categoria: Organização de Serviço
 Processo: 9.856/2014
 Autor(es) do Parecer: Ana Luiza Villa Nova
 Corregedor: Hamilton Elliot Akel
 Data da Decisão: 30/05/2014
 Data do Parecer: 27/05/2014
 Ementa: REGISTRO DE IMÓVEL - Retificação de área - Impugnações apresentadas que se referem ao direito de propriedade das partes e interessados - Questões a serem dirimidas na via jurisdicional - Remessa às vias ordinárias - Inteligência do §6º do art. 213 da Lei de Registros Públicos - Recurso não provido.⁷⁰

⁶⁸ PELUSO. *Op. cit.*, p. 1245.

⁶⁹ ALVIM NETO; CLÁPIS; CAMBLER. *Op. cit.*, p. 1133.

⁷⁰ TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO. **Registro de imóvel**. Processo CG nº 2014/9856 (168/2014-E). Corregedoria Geral da Justiça. Disponível em <<http://www.tjsp.jus.br/cc0/obterArquivo.do?cdParecer=6266>>, Acesso em 10 set. 2014.

4.3 Aplicação dos princípios imobiliários no procedimento de retificação extrajudicial de área

Estes princípios do direito imobiliário registral guiam o procedimento de retificação, cabendo especial destaque para o princípio da instância, especialidade, legitimidade e presunção.

O art. 212 prevê o princípio da instância, ao afirmar que a retificação é feita pelo registrador, mas depende de provocação do interessado. Este é absoluto quando há inserção ou alteração de medida perimetral, haja ou não alteração de área (art. 213, II).

Exceções à instância por parte do interessado, são as sete hipóteses previstas no art. 213, I. Trata-se de imprecisões, erros ou omissões mais simples de ser verificados.

Walter Ceneviva entende que a possibilidade de o oficial agir *ex officio*, dispensando requerimento do interessado é limitada, mesmo no art. 213, I, sobretudo nos itens “a”, “b”, “f” e “g”. Segundo o jurista:

(...) a evidência da omissão ou erro na transcrição de elementos do título deve ser direta, literal, de palavras ou números, na atualização da confrontação, na reprodução ajustada ao sentido das confrontações do imóvel confrontante e na aferição dos dados pessoais constantes de documentos oficiais.

Mesmo que o oficial conheça de erro grave, não tem autorização legal para corrigi-lo por iniciativa própria. Pode, todavia, no cumprimento do dever funcional, denunciar a falha, mediante promoção ao juiz corregedor, ao qual incumbirá determinar ciência ao interessado.⁷¹

Já o princípio da especialidade se relaciona diretamente à retificação de área, vez que esta é meio de individuar com precisão os imóveis e os negócios jurídicos a eles referentes. A retificação supre falhas nos dados dos titulares e dos bens, garantindo a correta individualização dos mesmos.

⁷¹ CENEVIVA. *Op. cit.*, pp. 482-3.

A garantia de retificação também se relaciona ao princípio da legalidade, pois garante a coincidência entre os assentos e a realidade, vez que toda inscrição tem de apoiar-se em declaração válida de vontade e na faculdade de disposição. Como ensina Afrânio de Carvalho: “Se se faz inscrição de um título destituído de legitimidade, é natural que caiba ao prejudicado a faculdade de reclamar contra a inscrição. A ação de retificação nada mais é, portanto, que um corolário do princípio da legitimidade”.⁷²

O princípio da presunção se relaciona à retificação, sendo prova prática da relatividade da presunção de verdade firmada pelos assentos registraes. A presunção apoia aquele em cujo nome está o assento. Por outro lado, a lei não exclui o direito do prejudicado de retificar a matrícula, o registro ou a averbação que conflitam com a realidade, produzindo prova contrária ao conteúdo das tábuas registraes.⁷³

O princípio da presunção está previsto no art. 1.247 do CC, o qual demonstra a possibilidade de retificação do registro, portanto, pode-se afirmar que a presunção da veracidade do ato registrário não é absoluta, como o ilustre Prof.-Dr. Narciso Orlandi Neto entende: “(...)o proprietário inscrito não precisa provar que é proprietário, incumbindo a prova a quem contesta, mas a presunção é relativa. Prevalece o direito sobre o registro do título”.⁷⁴

4.4 Procedimento da retificação

Com relação ao procedimento, a lei é bastante didática, estabelecendo o procedimento desde a apresentação dos documentos necessários, a forma de notificação dos confrontantes cuja anuência ainda não conste na planta apresentada e a via pela qual serão dirimidas as impugnações apresentadas. Todavia, algumas questões devem ser observadas.

A lei não diz o que deve constar no requerimento, mas os doutrinadores apresentam considerações. Para Ricardo Guimarães Kollet, o requerimento deverá conter: a) qualificação do requerente ou requerentes, fazendo alusão ao procedimento requerido; b) a

⁷² CARVALHO. *Op. cit.*, p. 165.

⁷³ *Idem*, p. 163.

⁷⁴ ORLANDI NETO. *Op. cit.*, p. 127.

descrição do imóvel, apresentando primeiramente a situação jurídica existente, conforme a respectiva matrícula, e, a seguir, a situação que se pretende inserir no álbum imobiliário.⁷⁵ Já Venício de Paula Salles apresenta um rol mais detalhado, explicando que, na descrição do imóvel, deverá constar: a exata localização do bem; 2) a perimetria, com a precisa indicação do polígono que o imóvel forma; 3) os ângulos internos de deflexão; 4) a área de superfície em metros quadrados; 5) o ponto de referência ou de amarração, que corresponde à distância do imóvel ao mais próximo do ponto de intersecção de vias oficiais.⁷⁶

Além dos requisitos apresentados pelos doutrinadores, no próprio §1º, inciso II do art. 213, consta a exigência do cumprimento, na descrição do imóvel, ao artigo 225 da Lei de Registros Públicos.⁷⁷

Com relação ao caráter vinculado ou discricionário da retificação de área, considerando que a lei utiliza as expressões “o oficial retificará o registro ou averbação” (art. 213, *caput*) e “averbará a retificação” (§1º do inciso II do art. 213), entende-se, por meio de uma análise gramatical, que impõe ao oficial a retificação desde que atendidos os requisitos, tratando-se, portanto, de ato vinculado.

Walter Ceneviva, ao tecer comentário sobre a hipótese de concordância dos confrontantes, afirma que, uma vez transcorrido o prazo para impugnação sem que esta tenha sido apresentada, ao oficial não cabe apreciar outro tema: “Neste caso, o oficial (§5º) averbará a retificação, conforme requerida”, deixando transparecer também o caráter imperativo da disposição”.⁷⁸

No tocante ao campo teleológico da lei, da finalidade a que se propõe a inovação legal, o posicionamento doutrinário é convergente, de maneira que se pode afirmar

⁷⁵ KOLLET. *Op. cit.*, p. 61.

⁷⁶ SALLES. *Op. cit.*, p. 84.

⁷⁷ Artigo 225 – Os tabeliães, escrivães e juízes 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.

§ 1º As mesmas minúcias, com relação à caracterização do imóvel, devem constar dos instrumentos particulares apresentados em cartório para registro.

⁷⁸ CENEVIVA. *Op. cit.*, p. 462.

que a intenção do legislador foi tornar o processo mais célere e econômico, ou seja, torná-lo mais eficiente.

Venício Antonio de Paula Salles leciona:

A ação de retificação foi moldada para cumprir sua tarefa de maneira rápida e ágil, marcada sob a forma de procedimento não contencioso, cumprindo tarefa única entre os mecanismos de ajuste dominial, concebida sob um perfil mais racional, por tramitar pela via técnica administrativa.⁷⁹

Na mesma linha de pensamento, Ricardo Guimarães Kollet afirma que o propósito de reforma legislativa foi a busca pelo aperfeiçoamento do sistema registral em razão de situações fáticas consolidadas,⁸⁰ visando, portanto, ao princípio de presunção por meio do qual o proprietário goza do direito de propriedade plenamente, razão por que o registro deve sempre espelhar a realidade.

O instituto da retificação passou a ter como princípio basilar o consenso, sendo este e não a decisão judicial ou administrativa que impõe a retificação: “(...) a retificação se efetiva não pelo interesse no resgate de sua realidade, mas em atenção às vontades subjetivas dos titulares de direito”.⁸¹

No entendimento de Joaquim Mariano Silva Neto, houve modificação na fundamentação do procedimento de retificação de área, de modo a torná-lo mais simples, sem contudo afastar o princípio de que não pode causar lesão a terceiros,⁸² demonstrando, assim, o prestígio atribuído ao consenso entre as partes envolvidas.

Com o advento da Lei nº 10.931/04, adequaram-se o art. 212 e art. 213 ao padrão geral adotado pela Lei dos Registros Públicos, que pormenoriza todos os atos possíveis de registro ou averbação, como se percebe no art. 167. A Lei conta agora com uma relação das hipóteses em que é possível a retificação de registro. Todavia, o deslocamento da competência para o Registro de Imóveis adotado pelo legislador ordinário não está em sintonia com os padrões constitucionais, posto que distanciado das necessidades de controle

⁷⁹ SALLES. *Op. cit.*, p. 84.

⁸⁰ KOLLET. *Op. cit.*, p. 61.

⁸¹ SALLES. *Op. cit.*, p. 82.

⁸² SILVA NETO. *Op. cit.*, p. 36.

interórgãos, permitido ao oficial a autotutela, já que lhe é facultado corrigir o ato administrativo que praticou.⁸³

⁸³ SALLES. *Op. cit.*, p. 84.

5 Conclusão

Os assentos dos registros devem refletir com precisão a realidade dos fatos e negócios a que se referem. Nesse sentido, tem-se a importância do procedimento de retificação. Todavia, esse procedimento não pode ser usado como mecanismo para a grilagem de terras ou para camuflar negócios jurídicos referentes a imóveis, como doações ou novas alienações.

Levando-se isso em conta, tem-se a importância das reflexões sobre os limites de atuação do oficial e do magistrado no procedimento de retificação. Além dos dispositivos da lei, a interpretação desta por meio do viés dos princípios do direito imobiliário registral torna-se de grande importância.

Os princípios imobiliários norteiam os procedimentos do registro imobiliário, devendo ser verificados em todos os atos praticados inclusive na retificação extrajudicial de área.

A retificação de registro já estava prevista no Código Civil de 1916, todavia foi a Lei nº 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos) que veio regularizar os procedimentos.

Com a edição da Lei nº 10.931, em 02 de agosto de 2004, ocorreu uma inovação sobre o tema de retificação de área, com a modificação do art. 212 e art. 213 desta lei, que permite a retificação pelo oficial do Registro de Imóveis competente a localização do imóvel, a requerimento da parte interessada, trazendo grande facilidade na correção da matrícula ou transcrição que erroneamente menciona a descrição do terreno.

Outro dispositivo inovador permite ao oficial do registro promover a retificação não só a pedido do interessado, mas também *de ofício*, ou seja, por iniciativa própria, independentemente de solicitação nesse sentido.

A retificação de área extrajudicial no Registro de Imóveis traz enormes benefícios aos interessados, pois, com esse procedimento, o processo de retificação ficou mais célere e menos oneroso. Nos casos de ação de retificação a demora pela efetiva correção é incalculável, verificando o acúmulo de serviço que atualmente possui o Judiciário, a ação de

retificação de área era feita então somente pelo Judiciário pelo motivo de envolver possíveis danos a terceiros.

De maneira menos burocrática e menos onerosa, o proprietário do imóvel cuja área necessita de correção poderá dirigir-se ao respectivo cartório de Registro de Imóveis, apresentar requerimento de inserção ou alteração perimetral, ainda que não resulte em alteração de área, com assinatura reconhecida pelo Registro Civil das Pessoas Naturais, acompanhado de planta e memorial descrito.

Assim, a retificação de área, possuindo grande potencial de lesão a direito dos proprietários confrontantes, necessitava, sempre, de processo judicial. A possibilidade de prejuízo a direito dos lindeiros reside no fato de que a alteração de área resulta, salvo quando erro de cálculo, do aumento de medidas do imóvel; e, havendo aumento em um imóvel, possivelmente outro sofra diminuição, porque não se pode admitir sobreposição.

Os documentos apresentados para averbar na matrícula do imóvel a retificação de área devem ser elaborados por profissionais legalmente habilitados, com registro no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (Crea), acompanhados da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), observando que todas as informações fornecidas por esses profissionais deverão ser verdadeiras, pois responderão por prejuízos causados pela não veracidade do projeto.

Na hipótese de a planta de retificação não conter assinatura de algum confrontante, este será notificado pessoalmente ou por via postal com o aviso de recebimento (A.R.), para se manifestar em 15 dias. Presumindo-se a concordância se não apresentar impugnação, o assunto de notificação é esclarecido perfeitamente no art. 213, inciso II, § 2º, ficando claramente explícito qual é o procedimento utilizado para a retificação administrativa de área.

A participação de um advogado no procedimento de retificação extrajudicial de área não é exigível, porém, para dar maior segurança e afastar a possibilidade de lides, é importante seu assessoramento acerca das implicações jurídicas.

REFERÊNCIAS

- ALMEIDA, Germano. Princípios do direito imobiliário. In: ARAÚJO, Maria Darlene Braga (Org.). **Direito Imobiliário em debate**. Fortaleza: Conceito, 2010. v. I, p. 28.
- ALVIM NETO, José Manuel de Arruda; CLÁPIS, Alexandre Laizo; CAMBLER, Everaldo Augusto (coord.). **Lei de registros públicos comentada**. Rio de Janeiro: Forense, 2014, p. 1093.
- AUGUSTO, Eduardo Agostinho Arruda. **Registro de imóveis, retificação de registro e georreferenciamento: fundamento e prática**. São Paulo: Saraiva, 2013. Série direito registral e notarial, p. 232.
- BATALHA, Wilson de Souza Campos. **Comentários à lei de registros públicos: Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. v. I, 4ª. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997, p. 12.
- BELLIN, Liciane Inês Schabarum. Retificação de Área no Registro de Imóveis, de acordo com a Lei 10.931/04.
- BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Presidência da República. Casa Civil. Subchefia para Assuntos Jurídicos. Lei de Introdução ao Código Civil Brasileiro. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm>. Acesso em 15 jun. 2014.
- CAMPOS, Antônio Macedo de. **Comentários à Lei de Registros Públicos**. 3º vol., 2ª ed. São Paulo: Jalovi, 1981, pp. 403-4.
- CARVALHO, Afrânio de. 4ª ed. **Registro de Imóveis**. Rio de Janeiro, 1998.
- DINIZ, Maria Helena. **Sistemas de Registros de Imóveis**. São Paulo: Saraiva, 2006, p. 12.
- DIP, Ricardo Henry Maques. **Prudência notarial**. São Paulo: Quinta Editorial, 2012, p. 109.
- DIP, Ricardo; JACOMINO, Sérgio **Registro imobiliário: dinâmica registral**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011. Coleção doutrinas essenciais: direito registral; vol. 6, p. 48.
- FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda. **Dicionário Eletrônico Aurélio Século XXI**. Rio de Janeiro: Nova Fronteira/Lexikon Informática, 2010. Versão 8.0 CD-ROM.
- JACOMINO, Sérgio. Mônica Jardim – A disseminação de registros privados é franquear a porta à clandestinidade ou opacidade. Observatório do Registro. Disponível em <<http://cartorios.org/2013/04/08/monica-jardim-a-disseminacao-de-registros-privados-e-franquear-a-porta-a-clandestinidade-ou-opacidade/>>. Acesso em 15 ago. 2014.
- ORLANDI NETO, Narciso. **Retificação do registro de imóveis**. São Paulo: Oliveira Mendes, 1997, p. IX.

PELUSO, Cesar (coord.). **Código Civil comentado**: doutrina e jurisprudência. Lei nº 10.406, de 10.01.2002. Contém o Código Civil de 1916. 4ª. ed. Barueri, SP: Manole, 2010, p. 2421.

PEREIRA, Caio Mario da Silva. **Instituições de direito civil**, 18ª ed. Rio de Janeiro, Forense, 2002, v. IV, p. 175. In PELUSO. *Op. cit.*, p. 1319.

SANTOS, Francisco José Rezende dos. **Direito registral imobiliário**: a transmissão de imóveis nas fusões, cisões e incorporações de Sociedades Anônimas. Belo Horizonte: Del Rey, 2008, p. 54

SANTOS, Milton Evaristo dos. Normas de serviço. Cartórios extrajudiciais. Tomo II. Tribunal de Justiça de São Paulo. 1989. Disponível em <<http://www.tjsp.jus.br/Download/Corregedoria/NormasExtrajudiciais/NSCGJTomoII.pdf>>. Acesso em 12 jul. 2014. Cap. XX, p. 316.

SCHEELJE, Álvaro Delgado. Eficácia dos sistemas registrais na proteção jurídica do direito de propriedade e demais direitos patrimoniais do cidadão. Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (Irib). XIV CONGRESSO INTERNACIONAL DE DIREITO REGISTRAL DE MOSCOU. 1-7 jun. 2003. Disponível em:<http://www.trib.org.br/biblio/Congresso_Moscou_4.doc>. Acesso em 23 set. 2011.

SWENSSON, Walter Cruz et al. **Lei de registros públicos anotada**. Porto Alegre: Núria Fabris, 2011, p. 478.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO (TJSP). Disponível em <<http://www.tjsp.jus.br/ccco/obterArquivo.do?cdParecer=6239>>. Acesso em 10 set. 2014.

_____. Processo nº 2014/0009751. Disponível em <<http://www.tjsp.jus.br/ccco/obterArquivo.do?cdParecer=6347>>. Acesso em 09 set. 2014.

_____. **Registro de imóvel**. Processo CG nº 2014/9856 (168/2014-E). Corregedoria Geral da Justiça. Disponível em <<http://www.tjsp.jus.br/ccco/obterArquivo.do?cdParecer=6266>>, Acesso em 10 set. 2014.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO PARANÁ. AC 1008273 PR Apelação Cível - 0100827-3. Disponível em <<http://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/4394683/apelacao-civel-ac-1008273-pr-apelacao-civel-0100827-3-tjpr>>. Acesso em 02 ago. 2014

VADE MECUM. Obra coletiva de autoria da Editora Saraiva com a Colaboração de Antonio Luiz de Toledo Pinto, Márcia Cristina Vaz dos Santos Windt e Livia Céspedes. 3ª ed. São Paulo: Saraiva, 2010.