

RETIFICAÇÃO DE ÁREA DE IMÓVEIS URBANOS E RURAIS.

Junio Wagner Prais Bueno¹

Leandro Vinicius Pereira²

Pablo Otoni de Paula Rezende³

Rafael da Cunha Lima Giulianetti⁴

Davi Francisco Faria⁵

Resumo

Nos cartórios de todo o país surge a cada dia problemas relacionados a retificação de imóveis, sejam eles urbanos ou rurais. Com isso, este estudo busca fazer uma proposta de normatização da documentação necessária ao procedimento administrativo de retificação da área de imóveis urbanos e rurais, procedimento este admitido, visto que no novo Código Civil Brasileiro, somente era permitido pelas vias judiciais. Analisar a proposta de normatização do processo de retificação de imóveis urbanos e rurais. A metodologia aqui utilizada foi a de revisão de literatura, utilizando-se de livros e artigos como finalidade de responder ao objetivo principal aqui proposto. Conclui-se que, se todas as partes envolvidas nesse difícil e necessário processo de solução das falhas dos dados registrados desempenharem de forma eficiente e eficaz seu papel, os objetivos da retificação serão prontamente alcançados, principalmente no que diz respeito a comunidade, que terá seu direito de propriedade garantido com maior eficácia pelo Registro de Imóveis em todo o país.

Palavras-chave: cartórios; normatização da documentação; retificação da área de imóveis urbanos e rurais.

¹ Aluno do curso de Engenharia de Agrimensura da Faculdade de Engenharia de Minas Gerais – FEAMIG.

² Aluno do curso de Engenharia de Agrimensura da Faculdade de Engenharia de Minas Gerais – FEAMIG.

³ Aluno do curso de Engenharia de Agrimensura da Faculdade de Engenharia de Minas Gerais – FEAMIG.

⁴ Aluno do curso de Engenharia de Agrimensura da Faculdade de Engenharia de Minas Gerais – FEAMIG.

⁵ Professor e Orientador do curso de Engenharia de Agrimensura da Faculdade de Engenharia de Minas Gerais – FEAMIG.

1 INTRODUÇÃO

Nos cartórios de todo o país surge a cada dia problemas relacionados a retificação de imóveis, sejam eles urbanos ou rurais. Com isso, este estudo busca fazer uma proposta de normatização da documentação necessária ao procedimento administrativo de retificação da área de imóveis urbanos e rurais, procedimento este admitido, visto que no novo Código Civil Brasileiro, somente era permitido pelas vias judiciais.

De acordo com Salles (2006), tal questão vem ocasionando grandes questionamentos sobre o procedimento dessa natureza no que se refere à possibilidade e/ou não do aumento de área do imóvel e da alteração de seus limites, seja esse imóvel urbano ou rural. Com isso, existindo paciência, boa vontade e dedicação entre todos os interessados envolvidos nesse processo, faz-se relevante que os mesmos busquem juntamente com a segurança jurídica um serviço registral imobiliário garantido, onde se possa regularizar de forma eficiente e sem dúvidas os processo de regularização de imóveis.

Levando em consideração as leis nº 10.267/2001 e nº 10.931/2004, que trouxeram alterações na Lei de Registros Públicos - LRP (Lei nº 6.015/73), o sistema registral imobiliário do Brasil sofreu relevantes mudanças, onde a finalidade maior foi agilizar os procedimentos de correção de supostas falhas e garantir a devida segurança jurídica que tal procedimento necessita.

Segundo Kollet (2005), a Lei nº 10.267/2001 trata do georreferenciamento de imóveis rurais, trazendo regras rigorosas sobre a sua descrição técnica, e a Lei nº 10.931/2004, entre tantos outros tópicos indiferentes ao registro público, foi “reestruturado” o procedimento e a competência para a retificação dos dados constantes do registro imobiliário.

Para Salles (2006), deve-se analisar profundamente a legislação do georreferenciamento, visto que a mesma ocasionou pesados ônus aos proprietários de imóveis rurais ao exigir o levantamento topográfico de seu imóvel com dados georreferenciados, a alteração dos artigos 212 e 213 da Lei dos Registros Públicos resultou na possibilidade de retificar os dados equivocados ou precários da matrícula do imóvel por um procedimento bastante simples e rápido.

O objetivo geral deste estudo é fazer uma proposta de normatização do processo de retificação de imóveis urbanos e rurais. Já os objetivos específicos são: Normatizar o trabalho do engenheiro agrimensor no que se refere a confecção da planta, do memorial descritivo e de possíveis declarações que se mostrem necessárias ao bom cumprimento dos dispositivos legais (legislações em vigor); Demonstrar como deve ser interpretada e analisada a proposta de normatização do processo de retificação de imóveis urbanos e rurais sob a ótica do engenheiro agrimensor.

Este estudo justifica-se pela necessidade de fazer uma análise mais detalhada acerca de uma proposta para regulamentação da documentação necessária ao procedimento administrativo de retificação de área de imóveis urbanos e rurais, posto que, este é um procedimento que permite a correção do registro ou averbação quando os dados se mostrarem omissos, imprecisos ou não exprimirem a verdade. Contudo, até pouco tempo atrás, isto somente poderia ser requerido pelo interessado por meio de procedimento judicial, ou seja, abrindo um processo na justiça civil. Entretanto, por meio da Lei nº 10.931, em 02 de agosto de 2004, ocorreu uma inovação sobre o tema. Foram modificados os artigos 212 e 213 da Lei 6.015/72 -- denominada Lei dos Registros Públicos, onde atualmente permite a retificação pelo Oficial do Registro de Imóveis competente a requerimento da parte conhecida como prejudicada.

A partir de tal justificativa pode-se aqui utilizar como questão norteadora a seguinte questão: Como apresentar uma proposta de normatização do processo de retificação de imóveis urbanos e rurais?

2 REFERENCIAL TEÓRICO

2.1 O procedimento retificatório extrajudicial

De acordo com Augusto (2006), por meio das leis nº 10.267/2001 e nº 10.931/2004, que efetuaram alterações na Lei dos Registros Públicos (LRP - Lei nº

6.015/73), o sistema registral imobiliário do Brasil sofreu significativas alterações com a finalidade de agilizar os procedimentos de correção de falhas e propiciar a necessária segurança jurídica que o sistema necessita.

Com isso, a Lei nº 10.267/2001 diz respeito ao georreferenciamento de imóveis rurais, endurecendo dessa forma, as regras sobre a sua descrição técnica, e a Lei nº 10.931/2004, em meio a vários outros assuntos dispersos ao registro público, foi reconstruído o procedimento e a competência para a retificação dos dados constantes do registro imobiliário antes tão pouco analisado.

Contudo, conforme Augusto (2006), a legislação do georreferenciamento ocasiona grande ônus aos proprietários de imóveis rurais ao exigir o levantamento topográfico de seu imóvel com dados georreferenciados, a alteração dos artigos nº 212 e nº 213 da Lei dos Registros Públicos trouxe a possibilidade e viabilidade de retificar dados antes equivocados e/ou precários da matrícula do imóvel por um procedimento bastante simples e célere para todos.

Assim, segundo Kollet (2005), por terem sido inseridas na LRP, essas inovações devem ser interpretadas em conjunto, em perfeita sintonia, pois as novas regras do georreferenciamento e as da retificação se completam e demonstram que o sistema registral imobiliário brasileiro necessita buscar a verdade real, mas sempre em consonância com a realidade jurídica.

Para Augusto (2013):

A atual legislação prestigia a busca da verdade real, não apenas porque substituiu o antigo rigor processual por um procedimento simples e rápido, mas principalmente porque é bastante rigorosa quanto ao resultado que se pretende atingir. A importância do tema está no fato de esse rigor não estar expresso na legislação de forma clara, o que gera equívocos, a ponto de haver algumas teses pela obrigatoriedade do deferimento da retificação diante do simples cumprimento das exigências formais (AUGUSTO, 2013, p. 5).

Entende-se que existe uma grande dificuldade em conduzir e decidir um procedimento de retificação de imóvel, onde contém a verificação dos complicados trabalhos técnicos de agrimensura e na necessidade de uma imensa pesquisa nos arquivos visando confirmar as confrontações e a titularidade sobre a área analisada.

2.2 A propriedade imobiliária

De acordo com Augusto (2013), o registro de imóveis é o serviço público competente para inscrever os direitos relativos às propriedades imobiliárias por ele matriculadas. O objeto do registro não é simplesmente o “imóvel”, mas sim a “propriedade imobiliária”, que é um imóvel qualificado pela existência jurídica de um proprietário.

De acordo com Orlandi Neto (1999), o Código Civil afirma ser imóvel o solo e suas acessões. Com isso, cabe aqui salientar que qualquer espaço de terra pode ser considerado um imóvel, porém, não será uma propriedade imobiliária se não houver uma pessoa que tenha a qualificação jurídica de titular desse patrimônio de raiz e o competente assento no registro público competente em sua localidade.

Para Augusto (2013), a diferença entre imóvel e propriedade imobiliária apenas expôs sua importância após a efetiva vigência da legislação do georreferenciamento, visto que foi criado um novo marco no registro público imobiliário no Brasil.

Assim, conforme Orlandi Neto (1999), diversas foram as conceituações e regras jurídicas, que eram raramente utilizadas e discutidas, onde atualmente as mesmas passaram a ser fundamentais para a solução de várias situações nesse contexto.

2.3 Aumento ou diminuição de área

De acordo com Augusto (2013), a retificação não se presta a alterar a dimensão do imóvel, quer para mais ou para menos, a não ser em ocasiões muito peculiares cabidas pelo ordenamento jurídico. Não se retifica o imóvel, mas a sua descrição.

De acordo com Ferreira (2010), retificar significa corrigir falha ou inserir dado omissivo. Assim, não significa, sobretudo, adequar o registro imobiliário à realidade fática, pois muitas realidades fáticas não são juridicamente aceitas.

Conforme Augusto (2013):

A lei dos registros públicos admite que se corrijam, apenas, meros equívocos acerca dos limites constantes da escritura, pois, qualquer ampliação da área escriturada configuraria aquisição de propriedade, o que é vedado por lei. O procedimento da lei prestigia a legalidade e a regularidade dos registros públicos e não pode ir além da simples adequação dos assentos à realidade fática, não comportando a aquisição de área não titulada, o que só é possível através da ação de usucapião (AUGUSTO, 2013, p.9).

Com isso, de acordo com Augusto (2013), faz-se relevante analisar que é importante estar balizado na diferenciação ontológica dos institutos. Acréscimo de área alheia ao imóvel originalmente descrito, agregada anterior ou posteriormente à descrição que se pretende alterar: usucapião. O aumento de área originalmente integrada ao imóvel cuja descrição foi imprecisa ou omissa, ou seja, retificação.

3 METODOLOGIA

3.1 Método de pesquisa

De acordo com Kerlinger (1980), a iniciativa de elaborar uma pesquisa científica deve ter como principal orientação que este tipo de pesquisa tenha como objetivo principal o desenvolvimento da teoria, investigar e descobrir explicações válidas para fenômenos naturais e sociais ao contrário do que se pode pensar, ou seja, de que a finalidade da pesquisa seja o desenvolvimento da sociedade ou de alguma outra prática específica.

Logo em seguida, após a decisão de elaborar um estudo científico, necessita-se analisar as características do tema que será abordado, levando em consideração as suas variáveis, no que diz respeito a possibilidade de quantificá-las ou não. Com isso, as pesquisas devem ser classificadas em quantitativas e/ou qualitativas. Conforme Yin (2001), a pesquisa qualitativa identifica a presença ou a ausência de algo, enquanto a quantitativa visa medir o grau em que algo está presente.

Com isso, esta pesquisa foi uma pesquisa qualitativa, visto a natureza de tal investigação, posto o ponto em que seus objetivos, como também as questões da pesquisa propõem o entendimento de uma atuação qualificável.

3.2 Definição dos critérios de escolha dos casos

Entende-se que a escolha do tema a ser analisado, para qualquer método de estudo é de fundamental importância para a confiabilidade da pesquisa, entendimento dos leitores e, principalmente, para a aplicação dos resultados da pesquisa.

De acordo com Yin (2001), o caso a ser analisado no estudo deve levar em consideração suas razões teóricas e não estatísticas, posto que, pronunciar-se de tal forma, visa confrontar as práticas da pesquisa qualitativa, onde se deve levar em consideração a replicação dos casos.

Ainda conforme Yin (2001), qualquer aplicação da lógica de amostragem em estudos de estaria mal direcionada. Primeiramente, os estudos, em geral, não devem ser utilizados para avaliar a incidência de fenômenos. Em segundo lugar, um estudo teria que tratar tanto do fenômeno de interesse quanto de seu contexto, produzindo assim um grande número de variáveis potencialmente relevantes. E por último, se uma lógica de amostragem tivesse que ser aplicados a todos os tipos de pesquisa, muitos poderiam não ser empiricamente investigados.

O presente estudo restringe-se apenas ao tema aqui analisado, construindo-se, portanto, em foco único de interesse de pesquisa. Portanto, trata-se de uma amostra intencional que permitirá analisar o tema aqui proposto.

3.3 Modelo teórico preliminar da pesquisa

Levando em consideração que o objetivo principal desta pesquisa foi analisar a proposta de normatização do processo de retificação de imóveis urbanos e rurais e tendo como base a teoria de diversos autores aqui abordados, foi possível elaborar

um modelo teórico preliminar descrevendo assim as etapas que foram abordadas, que pela lógica natural, são percorridas em um processo de institucionalização de tal natureza.

3.4 Estratégica de coleta e tratamento de dados

A coleta dos dados foi realizada, inicialmente, por meio de fontes secundárias, observações feitas por meio de livros e artigos de diversos autores e referências sobre o trabalho da mesma.

Após esta prévia, ao ser escolhido o tema foi feita a escolha dos descritores (palavra-chave) utilizados no processo de revisão, onde a mesma foi efetuada através da consulta ao banco de dados Scielo. Nas buscas, os seguintes descritores foram considerados: proposta de normatização; processo de retificação de imóveis urbanos e rurais. Entretanto, optou-se por utilizar o termo “proposta de normatização do processo de retificação de imóveis urbanos e rurais” incorporando-o aos descritores no decorrer da pesquisa a fim de refinar o tema proposto.

3.5 Limitações do método de pesquisa

No que diz respeito a esta pesquisa pelo fato da mesma ser baseada em um estudo de acordo com a literatura atual, pode-se entender que a mesma incorpora todas as limitações impeditivas que este método possui, visto a impossibilidade de generalização do resultado que foi aqui obtido.

4 RESULTADOS E DISCUSSÃO

4.1 Regulamentação da documentação necessária ao procedimento administrativo de retificação de área de imóveis urbanos e rurais

De acordo com os autores aqui abordados percebe-se que todos os que lidam com projeto e construção entendem a grande dificuldade em expor os documentos exigidos pelos órgãos competentes, principalmente no que diz respeito a documentos antigos envolvidos nos tramites.

Assim, entende-se a total importância de fazer a retificação de área do imóvel frente ao Registro de Imóveis local, onde tal procedimento permite a correção do registro ou averbação quando os dados se mostrarem omissos, imprecisos ou não exprimirem a total realidade do imóvel. De acordo com os autores aqui utilizados percebeu-se que até algum tempo atrás, isto apenas poderia ser requerido pelo interessado por meio de procedimento judicial.

Com a da Lei nº 10.931, em 02 de agosto de 2004, ocorreu um avanço sobre o tema, onde foram modificados os artigos 212 e 213 da Lei nº 6.015/72, intitulada Lei dos Registros Públicos, onde a mesma permite a retificação pelo Oficial do Registro de Imóveis competente a requerimento da parte prejudicada. A intenção foi ter uma medida exata para facilitar os trabalhos do Poder Judiciário, e ao mesmo tempo em facilitar a regularização dos imóveis por delegar aos registros de imóveis atribuições que até então eram exclusivas dos Juízes do Ministério Público.

A lei nº 10.931 traz um dispositivo inovador, que permite ao Oficial do Registro promover a retificação não só à pedido do interessado, mas também “de ofício”, ou seja, por iniciativa própria, independente de solicitação neste sentido. A lei descreve os casos que isto pode ser feito como, por exemplo, por omissão ou erro na transposição de elementos do documento; indicação ou atualização de algum dos confrontantes; alteração de denominação de logradouro público; indicação de rumos, ângulos ou inserção de coordenadas georeferenciadas, sem alteração das medidas perimetrais; alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático; reprodução de descrição de imóvel confrontante, que já tenha sido objeto de retificação; e inserção ou modificação de dados de qualificação pessoal das partes.

Atualmente, todo proprietário de imóvel cujas áreas necessitem de correção poderá se dirigir ao respectivo Cartório de Registro de Imóveis, apresentar seu requerimento de inserção ou alteração de medida perimetral, ainda que não resulte em alteração de área, devidamente acompanhado de planta e memorial descritivo. Tais últimos devem estar elaborados por profissionais legalmente habilitados, com

registro no respectivo CREA e com emissão de Art. Anotação de Responsabilidade Técnica. Também deve acompanhar documentos assinados pelos confrontantes do imóvel mostrando sua concordância com o pedido.

Com isso, a retificação será averbada pelo oficial após verificar o atendimento ao Art. 225 da Lei dos Registros Públicos, referente à indicação precisa das características, confrontação e localização dos imóveis submetidos a registro. No caso da planta de retificação não contiver a assinatura de algum confrontante, o mesmo será notificado pessoalmente ou pelo correio para se manifestar em 15 dias, presumindo-se sua concordância se não apresentar sua impugnação. Uma eventual discordância posterior ao transcurso do prazo somente poderá ser discutida em juízo.

Contudo, se houver a impugnação, se os interessados não formalizarem transação amigável para resolvê-la, caberá ao registrador encaminhar o caso ao juiz competente que decidirá imediatamente ou remeterá a questão a um processo judicial ordinário.

Assim, se forem verificados a qualquer tempo que os fatos constantes no memorial não são verdadeiros, os requerentes e o profissional que elaborou o memorial responderão pelos prejuízos, além do que, as nulidades do registro vão torná-lo inválido, independente de ação direta.

5 CONCLUSÃO

No que diz respeito a decisão de um procedimento retificatório de registro de imóveis, seja ele rural ou urbano, que tenha por objeto a descrição da propriedade imobiliária, é bastante dificultosa e necessita muita atenção e grande conhecimento jurídico por parte do registrador imobiliário. Assim, diversos são os autores que afirmam que, quer pela técnica do georreferenciamento ou não, deverá abranger tão somente a área protegida pelo direito real devidamente inscrito em toda a documentação pertinente. Não estando toda a extensão do imóvel alcançado pelo direito registrado, a ação de usucapião é a única medida que tem o condão de regularizar tal situação.

Conclui-se que, se todas as partes envolvidas nesse difícil e necessário processo de solução das falhas dos dados registrados desempenharem de forma eficiente e eficaz seu papel, os objetivos da retificação serão prontamente alcançados, principalmente no que diz respeito a comunidade, que terá seu direito de propriedade garantido com maior eficácia pelo Registro de Imóveis em todo o país.

REFERÊNCIAS

AUGUSTO, Eduardo Agostinho Arruda. Georreferenciamento de imóveis rurais; conceito de unidade imobiliária. **Revista de Direito Imobiliário** nº 60, Ano 29, São Paulo: Revista dos Tribunais, p. 288-306, Jan-Jun 2006.

AUGUSTO, Eduardo Agostinho Arruda. **Registro de imóveis**: a questão do aumento de área na retificação da descrição tabular do imóvel. 2013. Disponível em: http://www.portalibest.com.br/img_sis/download/9e882687304eb2dcc5df4910d3f8a340.pdf. Acesso em: fevereiro de 2016.

FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda. **Dicionário Aurélio ilustrado**. CURITIBA: Positivo, 2010.

KERLINGER, F. N. **Metodologia da pesquisa em ciências sociais**: Um tratamento conceitual. Trad. Helena Mendes Rotundo. São Paulo: EPU/EDUSP, 1980.

KOLLET, Ricardo Guimarães. **As retificações no registro imobiliário**: teoria e prática. Porto Alegre: K&K, 2005.

ORLANDI NETO, Narciso. **Retificação do registro de imóveis**. São Paulo: Juarez de Oliveira, 1999.

SALLES, Venício Antonio de Paula. **Direito registral imobiliário**. São Paulo: Saraiva, 2006.

YIN, Robert K. **Estudo de Caso, planejamento e métodos**. 2.ed. São Paulo: Bookman, 2001.