

**O NOVO PROCESSO DE RETIFICAÇÃO  
DO REGISTRO IMOBILIÁRIO  
RETIFICAÇÃO OU USUCAPIÃO?**

***Alterações no procedimento de retificação do registro de imóveis ditadas pela Lei nº 10.931, de 2-8-2004.***

*N.A.: Este trabalho contém comentários aos dispositivos legais atinentes à retificação, constantes na Lei dos Registros Públicos, com as modificações ditadas pela Lei nº 10.931/2004.*

*Adotei como método a glosa, ou seja, reproduzo o texto legal e faço observações sobre seu alcance e aplicabilidade.*

*Para facilitar a leitura, todas as glosas estão em caracteres em itálico.*

**Mario Pazutti Mezzari**  
Registrador de Imóveis

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

Parágrafo único. A opção pelo procedimento administrativo previsto no art. 213 não exclui a prestação jurisdicional, a requerimento da parte prejudicada.

*Nota: A partir de 2 de agosto de 2004, as genericamente chamadas RETIFICAÇÕES (omissões, imprecisões ou erros efetivamente existentes nos registros imobiliários) poderão ser feitas independentemente de procedimento judicial.*

*O procedimento judicial passa a ser alternativa oferecida ao usuário do sistema. A retificação passará a ser feita diretamente no Registro de Imóveis, ou poderá continuar a ser feita em procedimento judicial, a critério da "parte".*

*É um dos passos necessários a desafogar o Judiciário.*

*Mas, muito mais que isso, representa o reconhecimento da capacidade e seriedade com que os registradores de imóveis vêm se portando.*

*Sinto-me valorizado na minha profissão, na medida em que o legislador repassa para mim atribuições que, historicamente, destinava ao Juiz e sob o crivo do Ministério Público.*

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

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

*Nota: as averbações previstas nesse inciso I poderão ser feitas independentemente de oitiva dos lindeiros, bastando o requerimento e a comprovação, apurada essa última conforme as peculiaridades de cada caso.*

*A lei criou a possibilidade de serem feitas averbações de ofício. Essa faculdade em muito poderá ajudar o registrador no aperfeiçoamento dos registros e matrículas de sua serventia predial.*

*É claro que as averbações somente serão feitas de ofício quando estiver presente o interesse do próprio registrador, ou seja, naqueles casos em que a retificação feita de ofício poderá auxiliar na solução de outro(s) problema(s).*

*É evidente que o registrador não irá, “exponete propria”, passar a retificar todos os registros e matrículas que encontrar com alguma omissão, imprecisão ou erro. Até porque, em muitos casos, a retificação precisará ser feita a vista de documentos (provas), e a obtenção dessas provas caberá ao interessado.*

*Mas poderá haver casos em que seja do interesse do registrador efetuar a retificação, dispondo ele dos documentos (provas) necessários. É claro que o registrador agirá sempre com cautela, mas isso não é novidade, acho que existem muito poucos profissionais que agem com tanta cautela como os registradores de imóveis.*

**a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título:**

*Esse é o instituto do erro evidente, ou seja, aquele erro cometido na transposição errada de dados do título para o registro. A partir de 2.8.2004, constatado o erro evidente, o oficial poderá consertá-lo de ofício, independente do requerimento da parte que era exigido pelo artigo 213 da LRP).*

*Note-se que até mesmo o erro evidente precisava de provocação do interessado para ser sanado. Era a antiga redação do artigo 213 da LRP. Agora não, constatado o erro, com a cautela normal e inerente à atividade registral imobiliária, o erro poderá ser sanado.*

**Para essa averbação é necessário apenas reexaminar o título e, constatado o erro, corrigi-lo.**

**b) indicação ou atualização de confrontação:**

*No RS já havia a modalidade de atualização do confrontante (antes, anteriormente, que é ou foi ...). Agora se poderá, inclusive, atualizar ou até mesmo indicar confrontante (em caso*

*de omissão) mediante requerimento da parte ou, em casos especiais, de ofício pelo próprio registrador.*

**Para essa averbação é necessário apenas o documento comprobatório (que poderá ser certidão de órgão público (Prefeitura, DAER, Marinha etc.) ou memorial de profissional habilitado (acompanhado de ART).**

**c) alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial;**

*Averbar o nome dado a um logradouro público ou averbar a alteração do nome já era ato que se podia praticar de ofício (art. 167, II, 13, LRP).*

**Para essa averbação será necessária apenas a apresentação de cópia da lei ou da publicação desta, ou certidão ou, ainda, outro documento emitido pela administração pública (municipal, estadual ou federal)**

**d) retificação que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georeferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais;**

*Se forem mantidas as medidas perimetrais constantes na matrícula/transcrição, é possível averbar-se a indicação de rumos, ângulos ou coordenadas.*

**Essa averbação poderá ser feita mediante a apresentação de documento oficial (p/ex.: certidão da Prefeitura Municipal) e/ou memorial de profissional habilitado, acompanhado de ART.**

*Já havendo a indicação das medidas perimetrais, será desnecessário o procedimento previsto na Lei nº 10.267/2001 para a inserção das coordenadas, rumos e ângulos georeferenciados.*

**e) alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro;**

*A retificação do registro, com relação à área superficial do imóvel, pode ser do tipo ALTERAÇÃO (quando a área contida na matrícula ou transcrição está errada) ou do tipo INSERÇÃO (quando inexistente menção à área superficial no álbum imobiliário).*

**A averbação poderá ser feita mediante apresentação de certidão da Prefeitura Municipal e/ou memorial de profissional habilitado, acompanhado de ART.**

**f) reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação;**

*Caso o imóvel lindeiro já tenha sido objeto de retificação ou de georreferenciamento, poder-se-á averbar na matrícula/transcrição os dados relativos à linha divisória entre ambos.*

***Para essa averbação basta a constatação inequívoca de que existe coincidência entre as linhas divisórias de ambos os imóveis.***

*Explica-se essa possibilidade de averbação como “economia procedimental”, ou seja, se já foi medido/averbado num imóvel, no outro basta lançar o dado já apurado*

**g) inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais, ou mediante despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas;**

*Nome, profissão, domicílio e residência, número do CPF/MF ou da Carteira de Identidade etc., poderão ser inseridos ou modificados mediante apresentação de documentos oficiais. Recomenda-se cautela nas averbações que visarem alterar nomes. Deve haver um mínimo de coerência entre o que constou*

*(erroneamente) no título e foi reproduzido no registro, com o nome verdadeiro constante do documento.*

***Para essa averbação bastará a apresentação do documento oficial, salvo o caso previsto “in fine” no dispositivo, quando então haverá ordem judicial de retificação (mandado).***

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

***Nota: as averbações previstas no inciso II dependerão de:***  
***- requerimento do interessado;***  
***- memorial e planta assinados por profissional habilitado***  
***- apresentação da ART - CREA***  
***- concordância dos confrontantes***

**A RETIFICAÇÃO SE PRESTA A TITULAR APENAS A POSSE “INTRA MUROS”.**

*O conceito “intra muros” aplica-se aqui aos casos em que, DENTRO DAS DIVISAS ORIGINAIS DO IMÓVEL, forem encontradas áreas ou outras informações sobre as quais exista divergência entre a realidade e o registro imobiliário.*

*Foram publicados artigos e até decisões judiciais que propugnam pela possibilidade de usar-se a RETIFICAÇÃO para titular posse “extra muros”, pela similitude de procedimentos com a USUCAPIÃO.*

*Pessoalmente discordo deste entendimento, e mesmo afirmo em contrário, com alguns singelos argumentos: (1) o procedimento de RETIFICAÇÃO não questiona o tempo da posse, fator que é fundamental para a concessão de USUCAPIÃO; (2) ainda não existe usucapião extrajudicial em nosso sistema legal, embora estejam chamando de usucapião administrativo ou extrajudicial o procedimento de transformação da posse legalizada em propriedade, previsto na Lei nº 11.997/2009, procedimento que, como se sabe, tem aplicação extremamente restrita aos casos de regularização fundiária procedidos pela autoridade municipal; (3) a retificação não é modo de aquisição da propriedade, não estando contida no elenco do artigo 1238 e seguintes do CC.*

#### CONFRONTANTES

*A lei não distinguiu entre confrontantes pessoas de Direito Privado e órgãos do Poder Público. E surgem, desde o início, dúvidas sobre a necessidade de serem ouvidos a Prefeitura Municipal, o Governo do Estado ou a União Federal, seus organismos e autarquias.*

#### VIAS PÚBLICAS

*Entendo que o fato de um imóvel confrontar (ou ser cortado) por via pública (estrada, rua etc.) não torna necessária a oitiva ou anuência do Município, Estado ou União (conforme seja a via municipal, estadual ou federal). No entanto, nos casos em que o traçado da via pública tenha sido alterado, a retificação deverá contar obrigatoriamente com a anuência do órgão público. Para tanto, o registrador poderá requerer que conste no memorial ou em documento anexo, firmado pelo profissional e pelo proprietário, a informação de que não houve alteração de traçado. A responsabilidade por informação falsa será de ambos, como dispõe o § 14 do artigo 213, com a redação dada pela Lei 10.931/04.*

#### RIO, LAGO E MAR

*Assim, também, se o imóvel retificando confrontar com rio, lago ou mar, não parece necessária a anuência da Marinha ou do Governo do Estado. A mesma declaração sugerida para as vias públicas - do profissional e do proprietário, poderia prestar-se a consignar que não houve mudança do traçado do rio ou da lagoa, não tendo havido aterro, aluvião ou avulsão.*

#### IMÓVEIS E PRÉDIOS PÚBLICOS

*Se o imóvel confrontar com imóvel de outra natureza (que não via pública) de propriedade do Poder Público (tais como prédios públicos, escolas, próprios do Exército etc.), aí sim será indispensável a anuência desse.*

#### SANGAS E ARROIOS

*A divisa de propriedade de imóveis separados por sangas e arroios (vias não navegáveis) dá-se em função da mediatriz. Esses pequenos cursos d'água sofrem, em muitos casos,*

*mudanças em seu traçado, ocorrendo inclusive situações de álveo abandonado e constituição de novo leito. Acho fundamental que o vizinho "do outro lado do arroio" também preste sua anuência.*

### ANUÊNCIA DO PROPRIETÁRIO ANTERIOR

*O sistema atual de retificação de registro imobiliário não mais contempla a oitiva necessária do proprietário anterior.*

*Na versão original da Lei dos Registros Públicos, era obrigatória a citação do alienante ou seus sucessores (note-se que estávamos em uma época na qual as retificações somente poderiam se dar na esfera judicial).*

*Com a edição da Lei nº 9.309, de 9 de maio de 1995, a citação do alienante ou seus sucessores passou a ser dispensada, sempre que o registro remontasse a 20 anos ou mais.*

*Com a edição da Lei nº 10.931, de 4 de agosto de 2004, o procedimento de retificação passou a ser, alternativamente, judicial ou extrajudicial; em qualquer caso, não há mais a necessidade de citação (em processo judicial) ou a anuência (em procedimento extrajudicial) do alienante ou de seus sucessores.*

*No entanto, sem querer defender que isso se torne norma obrigatória, muitas vezes o juízo prudencial do registrador pode indicar a necessidade de ser ouvido o anterior proprietário, evitando que a retificação seja anulada. Entendo que o registrador, sempre que constatar haver outro(s) registro(s) em nome do anterior proprietário, ou saldo no mesmo registro do qual se originou a área sob retificação, que ouça o anterior proprietário sobre o pedido de retificação, a fim de que esta não se estenda sobre imóvel daquele.*

*Recentemente fui alertado por um advogado, de que há registrador regularizando posse pela via da retificação. Não estão, segundo este advogado, tomando as cautelas necessárias nem mesmo para verificar se a área de acréscimo tem dono.*

*Um caso concreto: houve arrematação de uma área de terras com 20 hectares. O arrematante conseguiu "incorporar" a estes 20 hectares, via retificação extrajudicial, uma outra área de terras com 10 hectares, de propriedade do mesmo devedor e que não havia sido objeto da arrematação.*

*O registrador não pesquisou para saber se não havia mais imóveis registrados em nome do devedor transmitente. Ainda que se possa defender a atuação do registrador, eis que no caso concreto era muito difícil – ou mesmo impossível – determinar que o outro registro existente em nome do anterior proprietário fosse a área que estava sendo incorporada pela retificação, mercê das imprecisões que as transcrições antigas contém, ainda assim parece-nos ter faltado cautela e labor na feitura desta retificação.*

*Recomendo aos colegas que, antes de deferirem pedido de retificação, efetuem buscas no Livro Indicador Real e no histórico do imóvel reificando. É fundamental determinar que a área acrescida pela retificação não tenha registro próprio. É*

*preciso efetuar buscas para saber se a área a ser acrescida pela retificação não está contida em outro registro ou ser remanescente de área maior, porque havendo registro em nome de terceiro, que englobe a área retificanda, o caso deverá ser tratado como usucapião.*

*A retificação não se presta a titular posse “extra muros”!*

*Sugiro também aos colegas que retomem a cautela de ouvir o transmitente, quando o imóvel retificando tiver sido adquirido há menos de 15 anos (prazo da usucapião extraordinária). Especialmente em casos pontuais como o apresentado na narrativa do advogado, ouvir o proprietário anterior poderá evitar uma série de dissabores que podem advir de uma retificação imprópria.*

*O fato de a lei não atribuir responsabilidade pelo conteúdo da retificação, ao contrário, de atribuir tal responsabilidade somente ao proprietário requerente e ao profissional técnico (§ 14 do artigo 213 da LRP), não retira do registrador a necessidade de agir com cautela, efetuar buscas e, até mesmo, fazer diligências (conforme expressamente contido no § 12 do mesmo artigo). Ora, se o legislador prevê a realização de diligências por parte do registrador, é porque atribui a este certa responsabilidade pela prática do ato, obrigando-o a fazer um juízo de valor sobre o pedido, o que somente poderá ser feito se houver cautela na prática do ato, mediante a realização de buscas, diligências e, em certos casos, até na oitiva do proprietário anterior.*

§ 1o Uma vez atendidos os requisitos de que trata o caput do art. 225, o oficial averbará a retificação.

§ 2o **Se a planta não contiver a assinatura de algum confrontante**, este será notificado pelo Oficial de Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, para se manifestar em quinze dias, promovendo-se a notificação pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou, ainda, por solicitação do Oficial de Registro de Imóveis, pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la.

*A concordância do confrontante, exigida para as averbações previstas no inciso II desse artigo, deverá vir consignada na própria planta.*

*Caso contrário, a pedido do interessado, o registrador de imóveis notificará o confrontante para que se manifeste no prazo de 15 dias.*

*A intimação será feita pessoalmente ou pela via postal (A.R.);*

*O registrador de imóveis poderá solicitar ao registrador de RTD que faça a notificação pessoal.*

§ 3o A notificação será dirigida ao endereço do confrontante constante do Registro de Imóveis, podendo ser dirigida ao próprio imóvel contíguo ou àquele

fornecido pelo requerente; não sendo encontrado o confrontante ou estando em lugar incerto e não sabido, tal fato será certificado pelo oficial encarregado da diligência, promovendo-se a notificação do confrontante mediante edital, com o mesmo prazo fixado no § 2o, publicado por duas vezes em jornal local de grande circulação.

*A lei prevê que a intimação poderá ser feita no endereço do confrontante, no próprio imóvel confrontante ou, ainda, em outro endereço fornecido pelo requerente.*

*Caso não se consiga fazer a notificação, deverá ser publicado edital.*

*O edital deverá ser publicado 2 vezes em jornal local de grande circulação (o mesmo que se utiliza para edital de loteamento, p/ex.).*

*O prazo para contestar o pedido de retificação é de 15 dias após a publicação do segundo edital.*

§ 4o Presumir-se-á a anuência do confrontante que deixar de apresentar impugnação no prazo da notificação.

*A lei adotou a máxima de “quem cala consente”.*

*Notificado pessoalmente, por via postal com A.R. ou por edital, o silêncio do confrontante gerará a presunção de anuência com o pedido.*

*Eventual discordância posterior ao transcurso do prazo somente poderá ser discutida em juízo.*

§ 5o Findo o prazo sem impugnação, o oficial averbará a retificação requerida; se houver impugnação fundamentada por parte de algum confrontante, o oficial intimará o requerente e o profissional que houver assinado a planta e o memorial a fim de que, no prazo de cinco dias, se manifestem sobre a impugnação.

*Em havendo impugnação dentro do prazo legal, deve o registrador intimar o requerente e o profissional autor das plantas e memoriais. Esses terão 5 dias para se manifestar a respeito.*

*As impugnações podem vir em documentos bem elaborados, acompanhada de provas, como poderá acontecer de serem elaboradas de modo simplista, sem mais fundamentações que não seja a do mede de haver possibilidade de ameaça ao direito próprio.*

*Entendo que ao registrador não cabe emitir juízo sobre a validade e conveniência da impugnação, independentemente do modo como ela venha a ser formalizada.*

*Recomendo que o registrador sempre repasse ao Juiz a decisão sobre o mérito da impugnação.*

*Particularmente, entendo que às impugnações bem ou mal fundamentadas, deve ser dado imediato cumprimento à lei, ou seja, intimar o requerente e o profissional responsável pelos trabalhos técnicos. Reitero que é de grave risco o registrador assumir para si o julgamento do mérito da impugnação.*

*Cabe ao requerente adequar seu pedido ou compor com o autor*

*da impugnação. Não havendo adequação ou composição, poderá o requerente retirar seu pedido. Se o mantiver, o expediente deve ser enviado a juízo – Juiz de Direito Diretor do Foro nas comarcas do Interior; Juiz da Vara dos Registros Públicos na Capital.*

§ 6o Havendo impugnação e se as partes não tiverem formalizado transação amigável para solucioná-la, o oficial remeterá o processo ao juiz competente, que decidirá de plano ou após instrução sumária, salvo se a controvérsia versar sobre o direito de propriedade de alguma das partes, hipótese em que remeterá o interessado para as vias ordinárias.

*As partes (o requerente e o profissional de um lado, e o confrontante e seu eventual perito e/ou advogados respectivos) poderão transacionar amigavelmente, a fim de solucionar o impasse.*

*Havendo composição amigável (reforma do pedido e/ou concordância do confrontante), a retificação poderá ser averbada.*

*Não havendo composição amigável, cabe ao registrador encaminhar o caso ao Juiz competente. Esse decidirá de plano ou após instrução sumária ou, ainda, se o caso assim o exigir, determinará a remessa das partes às vias ordinárias.*

§ 7o Pelo mesmo procedimento previsto neste artigo poderão ser apurados os remanescentes de áreas parcialmente alienadas, caso em que serão considerados como confrontantes tão-somente os confinantes das áreas remanescentes.

*É bastante comum o caso de terras rurais (o que não exclui também as urbanas) que, sendo objeto de desapropriação parcial, ficaram com o remanescente impossível de ser determinado pelo simples cotejo do registro anterior e o da desapropriação.*

*Nesses casos, aplica-se também o disposto no inciso II desse artigo, ou seja, a retificação para determinar-se o remanescente será feita com:*

- requerimento do interessado;*
- memorial e planta assinados por profissional habilitado*
- apresentação da ART - CREA*
- concordância dos confrontantes*

*Serão confrontantes apenas aqueles que efetivamente forem lindeiros da área remanescente. Os lindeiros da área expropriada não precisarão ser ouvidos.*

*Esse procedimento poderá ser utilizado nos casos em que a desapropriação destina-se a abertura de via pública e que fiquem dois imóveis remanescente, em ambos os lados da via.*

*Igualmente, nos casos em que a expropriação para abertura da via pública não foi levada a registro, poderá o proprietários valer-se do mesmo processo, sendo que a caracterização da parte expropriada (ocupada pela estrada) ficará a cargo do profissional que elaborar o memorial e a planta.*

§ 8o As áreas públicas poderão ser demarcadas ou ter seus registros retificados pelo mesmo procedimento previsto neste artigo, desde que constem do registro ou sejam logradouros devidamente averbados.

*Os imóveis públicos que constem de matrícula/transcrição, podem ser retificados ou demarcados mediante os mesmos procedimentos previstos para os imóveis de particulares.*

*Quando a lei refere-se aos imóveis que “constem do registro ou sejam logradouros devidamente averbados” quer dizer, s.m.j., aqueles que já estejam, de alguma maneira, no álbum imobiliário.*

*O disposto nesse parágrafo não se aplica aos logradouros que simplesmente sejam citados como frente ou lateral de imóveis públicos ou particulares.*

*É necessário que tais logradouros públicos sejam objeto de registro ou averbação próprios.*

*Infelizmente, continua sem previsão legal a discriminação de imóveis pertencentes ao Distrito Federal e aos Municípios. Somente aos imóveis da União e dos Estados aplicam-se as regras do processo discriminatório.*

§ 9o. Independentemente de retificação, dois ou mais confrontantes poderão, por meio de escritura pública, alterar ou estabelecer as divisas entre si e, se houver transferência de área, com o recolhimento do devido imposto de transmissão e desde que preservadas, se rural o imóvel, a fração mínima de parcelamento e, quando urbano, a legislação urbanística.

*É possível a composição amigável, entre lindeiros, para estabelecer ou alterar as divisas comuns.*

*Exige a lei que tal acordo seja perpetrado em escritura pública, não se lhe aplicando a exceção contida no artigo 108 do CC (imóveis de até 30 vezes o SM).*

*Se dessa composição resultar transferência de área, deverão recolher o imposto respectivo.*

*Aqui temos mais um caso de “transmissão inominada”, ou seja, transmissão de propriedade de imóvel sem que advenha de um dos títulos nominados no CC (compra e venda, doação, permuta etc.). O título será, até que outro melhor seja encontrado, de simples “transmissão de imóvel”.*

*No caso de imóvel rural, para que se apure que o negócio imobiliário não infringe a legislação respectiva, bastará verificar se os imóveis objeto da escritura permanecerão com áreas iguais ou superiores às da fração mínima de parcelamento.*

*No caso de imóvel urbano, tal verificação será feita diretamente pela Prefeitura Municipal, cabendo ao registrador exigir a apresentação da certidão respectiva, aplicando-se a norma contida no art. 167, II, 4, da LRP).*

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

*Para a lei, confrontante é não só o proprietário mas, também, os eventuais ocupantes (tais como promitentes compradores, possuidores, usufrutuários).*

*O disposto neste parágrafo 10 isenta o registrador de conferir se a pessoa indicada como confrontante tem, ou não, registro do imóvel em seu nome. Não só pelo disposto nesse parágrafo, como, também, pelo contido no § 14 do mesmo artigo, que diz:*

§ 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.

*A lei confere a qualquer condômino a representação do grupo condominial, quando se tratar de condomínio tradicional.*

*No caso de tratar-se de condomínio edilício, a lei confere poderes de representação do grupo condominial ao síndico ou à*

*Comissão de Representantes (caso o empreendimento esteja ainda na fase de incorporação imobiliária).*

*Examinemos alguns casos:*

*Condomínio edilício: a representação pelo síndico ou pela Comissão de Representantes será acompanhada da prova de investidura no cargo (cópia da ata de assembléia geral).*

*Condomínio comum: qualquer dos condôminos poderá dar sua anuência à retificação, sendo desnecessário o comparecimento de todos. Evidentemente que, mesmo com a anuência de um dos condôminos, se algum dos outros for contra a retificação, deverá apresentar suas razões e, nesse caso, proceder-se-á conforme previsto nos §§ 5º e 6º do artigo 213 da LRP.*

*Casal: qualquer um dos cônjuges poderá prestar a anuência, desnecessária a presença de ambos.*

*Espólio: se o inventário já estiver sendo processado, a representação será feita pelo(a) inventariante (com anexação de cópia do termo de nomeação). Caso o inventário ainda não tenha sido iniciado, (1) se um dos cônjuges ainda for vivo, a anuência deste será suficiente; (2) tendo falecido o casal, seus filhos ou legítimos sucessores farão a anuência.*

*Ocupantes sem título registrado: muito embora a responsabilidade pela indicação dos lindeiros seja atribuída ao profissional e ao proprietário, entendo que o registrador (ou seu preposto) deverá fazer uma diligência no local, a fim de conhecer o fato "in loco" e conversar pessoalmente com o ocupante.*

## § 11. **Independência de retificação**:

I - a **regularização fundiária** de interesse social realizada em Zonas Especiais de Interesse Social, nos termos da Lei no 10.257, de 10 de julho de 2001, promovida por Município ou pelo Distrito Federal, quando os lotes já estiverem cadastrados individualmente ou com lançamento fiscal há mais de vinte anos;

*A regularização fundiária prevista na citada Lei nº 10.257/2001, não estará condicionada à prévia retificação do registro da gleba. Para a nova lei, entende-se que o procedimento de regularização fundiária promovido pelo Município ou pelo DF já contém, em si, a **retificação tácita** do registro imobiliário.*

*Isso não quer dizer que fique o registrador isento de averbar a nova configuração do imóvel; apenas quer dizer que não precisa ser feito procedimento próprio de retificação para só então, depois de retificado o imóvel, poder ser objeto de regularização fundiária. Essa dispensa aquela.*

II - a **adequação da descrição de imóvel rural** às exigências dos arts. 176, §§ 3º e 4º, e 225, § 3º, desta Lei.

*Caso a matrícula ou a transcrição sejam omissas quanto às exigências dos dispositivos legais elencados nesse inciso (falta quarteirão, distância métrica da esquina mais próxima etc.), a*

*averbação ou inclusão de tais dados far-se-á pelo rito previsto no artigo 213, I, ou seja:*

- de ofício ou a requerimento do interessado*
- comprovação mediante documento oficial ou planta, memorial, e ART.*

§ 12. **Poderá o oficial realizar diligências no imóvel** para a constatação de sua situação em face dos confrontantes e localização na quadra.

*A realização de diligências vêm a dar novos contornos à atividade registral. O registrador deixa de ser um mero analista de documentos e passa a ser um analista de fatos. A real compreensão do alcance dessa nova atribuição mostrará a enorme valorização da atividade registral imobiliária e a confiança nele depositada pelo legislador.*

§ 13. Não havendo dúvida quanto à identificação do imóvel, o título anterior à retificação poderá ser levado a registro desde que requerido pelo adquirente, promovendo-se o registro em conformidade com a nova descrição.

*Esse dispositivo é de grande alcance, na medida em que o título anterior à retificação não precisará ser, também ele, retificado. O caso é simples: um título (escritura ou formal de partilha etc.) foi constituído e, por motivos que não interessam e que são muito comuns, não foi levado a registro.*

*Se o registro do imóvel - a matrícula - vier a ser retificada ANTES do ingresso desse título, ele não precisará ser retificado, se a descrição nele constante for coincidente com a situação anterior.*

*Bastará o interessado requerer que se registre o título já em conformidade com a nova descrição.*

*Tomemos um outro exemplo: um credor hipotecário não registra a hipoteca. O proprietário retifica o imóvel mediante averbação.*

*Ao ser apresentado o título da hipoteca, ele já estará incoincidente com a matrícula, porque no título constará a descrição “antiga” e na matrícula já estará averbada a descrição “nova”.*

*Nesse caso, aplicar-se-ia o disposto no § 2º do artigo 225 da LRP, que diz:*

*“Consideram-se irregulares, para efeito de matrícula, os títulos nos quais a caracterização do imóvel não coincida com a que consta do registro anterior”.*

*Ou seja, devolver-se-ia a escritura de hipoteca, para ser retificada.*

*Agora não mais: pelo disposto neste § 13, bastará não haver dúvida quanto à identificação do imóvel.*

§ 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.

*É do requerente e do profissional a responsabilidade pela veracidade dos fatos constantes do memorial descritivo e plantas.*

*Assim como já ocorre hoje com os Juizes e Promotores de Justiça, a partir de agora os registradores aceitarão como verdadeiros os fatos trazidos para averbação da retificação. Parte-se a presunção de veracidade, sob pena de responsabilidade dos autores das alegações.*

*Dessa maneira, ficou isentado o registrador de apurar a veracidade das alegações. Evidentemente, as inverdades ou erronias que se possam constatar no exame formal devem ser apontadas pelo registrador. Mas aqueles erros não detectáveis senão por perícia profissional não serão imputados aos registradores.*

*Tenho ouvido e lido, de pessoas de notável saber jurídico, a afirmação de que o profissional que elaborar planta e memorial deverá firmar, também, uma declaração dizendo saber da responsabilidade do que está fazendo, especialmente, quanto a aplicação de sanções civis, disciplinares e penais previstas no § 14 que ora comento.*

*Por todos vários motivos entendo que tal declaração não deve ser exigida.*

*Em primeiro lugar, porque não está prevista na lei e "ninguém é obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em função da lei". Em segundo lugar, ao assim agirmos estaríamos afastando a máxima jurídica que diz que "a ninguém é dado defeder-se alegando desconhecimento da lei", muito especialmente se essa alegação vier de um profissional de nível superior como o é o profissional habilitado a tais mistéres. Em terceiro lugar, acho que nenhum trabalho profissional precisa estar acompanhado de "declaração de seriedade", porque essa é, ou não é, inerente ao caráter do profissional. Não será uma réles declaração que inibirá a ação do mau profissional. Por derradeiro, parece-me que exigir tal declaração seria impor um ônus vexatório aos bons profissionais (sabemos, são a esmagadora maioria), o de declararem, por escrito, que são "pessoas sérias" e que "conhecem o que fazem".*

§ 15. Não são devidos custas ou emolumentos notariais ou de registro decorrentes de regularização fundiária de interesse social a cargo da administração pública.

*A regularização fundiária de interesse social promovida por Município ou pelo Distrito Federal, nos termos da legislação de parcelamento do solo urbano (Lei 6.766/79, Lei 9.785/99 e Lei 10.257/2001, foram isentadas de emolumentos.*

*Considerando-se o alcance social dessas regularizações e considerando-se a ampliação da "carteira de imóveis" da serventia predial, essa isenção não deve ser considerada ofensiva aos interesses dos registradores de imóveis.*

Art. 214. As nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta (n.: esse o texto original, no qual não existiam parágrafos).

§ 1o A nulidade será decretada depois de ouvidos os atingidos.

§ 2o Da decisão tomada no caso do § 1o caberá apelação ou agravo conforme o caso.

§ 3o Se o juiz entender que a superveniência de novos registros poderá causar danos de difícil reparação poderá determinar de ofício, a qualquer momento, ainda que sem oitiva das partes, o bloqueio da matrícula do imóvel.

§ 4o Bloqueada a matrícula, o oficial não poderá mais nela praticar qualquer ato, salvo com autorização judicial, permitindo-se, todavia, aos interessados a prenotação de seus títulos, que ficarão com o prazo prorrogado até a solução do bloqueio.

§ 5o A nulidade não será decretada se atingir terceiro de boa-fé que já tiver preenchido as condições de usucapião do imóvel." (NR)

*A inserção dos parágrafos 1º a 5º no artigo 214 da LRP veio a normatizar o que gerava aplicações diuergentes. Agora, mesmo que se prove a nulidade de pleno direito, ela não gerará o imediato cancelamento do registro, eis que devem ser ouvidos, obrigatoriamente, os atingidos. A esses a lei assegura direito de apelação ou agravo, conforme o caso.*

*Por outro lado, o bloqueio da matrícula surge como substitutivo à declaração judicial de indisponibilidade, cujo lançamento registral (averbação) é aceito no Rio Grande do Sul (artigo 387, XVII, Consolidação Normativa Notarial e Registral) mas que é negado em outros estados da Federação (São Paulo, por exemplo).*

### **RETIFICAÇÃO OU USUCAPIÃO?**

*Certamente que o registrador será confrontado com casos em que ficara difícil saber se está tratando de RETIFICAÇÃO ou se é caso para USUCAPIÃO.*

*Afirmo que não existe parâmetro objetivo no direito brasileiro, que possa auxiliar no deslinde dessa questão.*

*A diferença de 5% (ou de 1/20) que chegou a ser utilizada (parece que ainda o é) em decisões judiciais de primeira instância, é mera criação pretoriana, jamais tendo se traduzido em jurisprudência. Lembro de alguns magistrados de primeiro grau que adotaram, em certa época, o parâmetro constante no Código Civil de 1916, que dizia, no parágrafo único do artigo 1.136, que na compra e venda "ad mensuram", diferenças de até 5% (ou 1/20) não ensejariam indenização ou complementação de preço. Aquele dispositivo veio a ser reproduzido no atual Código Civil, no § 1º do artigo 500.*

*Mas, "concessa maxima venia", esses dispositivos têm aplicação restrita ao âmbito da compra e venda "ad mensuram", dizendo que pequenas diferenças quantitativas do bem (de até 1/20 - ou 5%, é a mesma coisa) não ensejam direito de o vendedor querer mais preço, nem ao comprador querer devolução do preço pago.*

*Mas no que tange à retificação de registro imobiliário, repito que não há um parâmetro objetivo que possa ser utilizado. Cada caso precisa ser analisado pelo*

registrador do mesmo modo que seria analisado pelo magistrado.

Vejamos alguns exemplos:

Um imóvel registrado como tendo 200 metros de frente para a Estrada Geral, e fundos de 10.000 metros até o Arroio das Pedras, em cuja matrícula (e em toda sua toda a história registral do imóvel) refiram sempre essas medidas e a correspondente área superficial de 2.000.000 de metros quadrados.

Se esse imóvel for medido por profissional e se constatar que existem, na verdade, 15.000 metros de frente a fundos (e, portanto, que sua área é de 3.000.000 de metros quadrados), o caso será de retificação.

Não importa que a diferença, o “aumento” de área que decorrerá da retificação, seja da ordem de 50%. Se da estrada até o arroio tem 15.000 metros, não precisa requerer usucapião só porque a diferença entre o que consta no registro e a realidade ultrapassa em muito o 1/20 (ou 5%) aplicável ao preço da compra e venda. O imóvel é e sempre foi da estrada até o arroio. O proprietário e seus antecessores não se apossaram de imóvel de terceiro. Apenas o registro está (e sempre esteve) errado e precisa ser corrigido e tudo isso é caso de retificação.

Outro exemplo: imaginemos (o exemplo a seguir deriva de um caso real, apreciado por mim) um determinado imóvel, retangular, que tem registradas as dimensões de 10 metros de frente por 60 metros de frente a fundos (600 metros quadrados, portanto). O proprietário desse terreno constatou que, lá nos fundos, existe um “terreninho abandonado”, “coisa de ninguém”, com 2 metros de largura e 10 metros de comprimento (20 metros quadrados, portanto), terreninho esse que “se encaixa perfeitamente na continuação do terreno original”. O proprietário estendeu sua posse sobre esse terreninho.

A diferença entre a área original (600m<sup>2</sup>) e a área que o proprietário quer ter regularizada (620m<sup>2</sup>) é de apenas 3%. Ou seja, é muito menor do que 1/20.

Pergunto: alguém pode, de sã consciência, dizer que se trata de retificação só porque a diferença é menor do que 1/20?

É claro que não, o caso é de usucapião, a ser deferido se e quando o proprietário tiver tempo e qualidade de posse suficiente para requerer a homologação judicial da aquisição desse tal terreninho.

Esses são apenas dois exemplos que demonstram que cada caso terá de ser analisado individualmente. Será o “feelling” do registrador que o posicionará ante o pedido. Será na conversa com o requerente, será no conhecimento que os documentos possam proporcionar, será na diligência “in loco”, que o registrador terá a definição, de foro íntimo, de estar tratando de um caso de retificação ou de um caso de usucapião.

A lei nos concedeu mais autonomia e, ao mesmo tempo, exige mais participação.

Não permitamos, como bem lembrou o Dr. Ricardo Kollet, que, por nossa inação ou temor, daqui há alguns anos essas retificações precisem retornar ao judiciário.

Sejamos dignos da confiança que em nós foi depositada!

Mario Pazutti Mezzari  
Texto revisado em maio de 2010