



27º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

**RETIFICAÇÕES
DA MATRÍCULA E DE REGISTRO**
(Art. 59 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004,
que alterou os arts. 212 e 213 da Lei nº 6.015/73)

De 24 a 26/março/2011

BONITO – MS

João Pedro Lamana Paiva
Registrador e Tabelião de Protestos
www.lamanapaiva.com.br

RETIFICAÇÕES DA MATRÍCULA E DE REGISTRO
(Art. 59 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004,
que alterou os arts. 212 e 213 da Lei nº 6.015/73)

Retificação Imobiliária

DIREITO MATERIAL: Art. 1.247 do Código Civil => Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule (**PRESUNÇÃO RELATIVA**).

OBS.: Essa presunção estava prevista no artigo 860 do Código Civil de 1916, no capítulo da Hipoteca, embora devesse ser tratado com um capítulo específico.

CONCEITO RETIFICAÇÕES CONSENSUAIS

Trata-se de procedimento administrativo, onde o Oficial do Registro de Imóveis competente, age a requerimento da parte interessada, quando houver consenso (ou seja, o procedimento se dá "*intramuros*", ou "*ex officio*"), para corrigir matrículas, registros ou averbações em caso de omissão, imprecisão ou quando estes não exprimam a verdade, facultado-se, ainda, aos interessados requerer a retificação por meio de procedimento judicial.

Espécies de Retificação ANTES da Lei nº 10.931/04

- Retificação de "**erro evidente**": Informal;
- Retificação da "**área**": Formalíssima;
- Retificação de "**registro**" (*latu sensu*): Formal.

RETIFICAÇÃO DE ERRO EVIDENTE (ANTES da Lei nº 10.931/04)

Esta espécie de retificação podia ser procedida *ex officio* pelo Registrador ou por provocação do interessado (art. 13, II, da LRP). Servia para a correção de equívocos nos assentos quando da transposição das informações do título (documento que dá suporte ao registro).

Ex.: Na cópia autenticada do cartão do CIC consta o número 010.020.030-40 e no registro constou, equivocadamente, 010.020.030-50. Reapresenta-se o documento arquivado e procede-se a averbação de retificação.

Ex.: Na Escritura Pública de Compra e Venda constou que o objeto da alienação foi de 50%, enquanto no registro constou, erroneamente, 55%. Para corrigir o engano, a parte interessada reapresenta o título (Escritura Pública), juntamente com um requerimento solicitando a correção.

RETIFICAÇÃO DE ÁREA (ANTES da Lei nº 10.931/04)

Era um procedimento criterioso, complexo, moroso, de jurisdição voluntária, que exigia a manifestação volitiva do interessado e a ciência dos confrontantes (citação). Neste caso, o equívoco não advinha da transposição de dados do título, mas do próprio ato de registro. Via de regra, adotava-se este procedimento (sempre judicial) para a alteração da área ou das medidas perimetrais, bem como nos casos em que houvesse deslocamento parcial da base física do imóvel.

Ex.: No registro constava a área de 1.000,00m², mas o correto era 1.010,00m².

Ex.: Para alterar a confrontação com uma rua de **norte** para **leste**.

Ex.: Para alterar a distância da esquina de 50,00m para 55,00m.

RETIFICAÇÃO DE REGISTRO (ANTES da Lei nº 10.931/04)

Servia para retificar o registro (*latu sensu*) realizado com base em um título que apresentava algum equívoco. Necessitava a prévia re-ratificação do título.

Ex.: O nome do adquirente no título constou por equívoco **Inácio** Pereira quando o nome correto era **Ignácio** Pereira.

Neste caso, o registro somente poderia ser alterado após a correção do título causal ou por determinação judicial.

Lei nº 6.015/1973, alterada pela Lei nº 10.931/04.

FINALIDADES: Alcançar maior **CELERIDADE E EFICIÊNCIA** nos procedimentos de retificação registral imobiliária em virtude do deslocamento do seu campo de tramitação da esfera judicial para a extrajudicial, cabendo tal atribuição, agora, ao Oficial do Registro de Imóveis.

Trata-se da consagração do **Princípio da Autonomia** do Registrador Imobiliário, pois esta alteração ressalta a importância da atividade, a confiabilidade no critério prudente e técnico do Registrador, bem como a sua autonomia funcional.

Novo Procedimento de Retificação Imobiliária

Art. 212. Se o registro ou a averbação for **omissa, imprecisa** ou **não exprimir a verdade**, a retificação será feita pelo **Oficial do Registro** de Imóveis competente, a requerimento do interessado, por meio de procedimentos 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**.

Três (3) hipóteses que ensejam a retificação imobiliária (**art. 212 da LRP**):

(i) a **omissão** de informação necessária do assento (**Ex.:** ausência de medida perimetral do imóvel urbano ou da área superficial);

(ii) a **imprecisão** do ato registral (**Ex.:** as medidas perimetrais aparecem invertidas ou em virtude de indicação errada de confrontante); e,

(iii) os casos em que **o ato não exprime a verdade** (**Ex.:** ausência de simetria entre a implantação real e a descrição tabular).

Formas de Retificação Imobiliária

São três as formas de retificação:

1ª. A **retificação de ofício** ou **mediante requerimento**;

2ª. A **retificação consensual**; e,

3ª A **retificação judicial**.

RETIFICAÇÃO DE OFÍCIO ou mediante REQUERIMENTO DO INTERESSADO (UNILATERAL – art. 213, I)

A retificação de registro nas hipóteses enumeradas no art. 213, inciso I, da LRP (art. 59 da Lei 10.931/2004), foi outorgada ao Oficial do Registro Imobiliário, podendo ser procedida por sua **própria iniciativa** ou **por provocação da parte interessada** (rogação ou instância).

Hipóteses de Retificação de Ofício ou por Requerimento do Interessado

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

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

- a)** omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título;
- b)** indicação ou atualização de confrontação;
- c)** alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial (**ver artigo 167, II, 13, da LRP**);
- d)** retificação que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georreferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais;
- e)** alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro;
- f)** reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação;
- g)** inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais, ou mediante despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas;

OBS.: O próprio texto legal explicita os casos de aplicação desta forma de retificação.

Entendo que as alíneas “a”, “b” e “c” são as únicas que permitem ao Oficial agir de ofício. Para as demais, deve o Registrador exigir o requerimento e o documento comprobatório, uma vez que o **princípio da instância** assegura o direito à **manutenção** da situação do assento registral, da descrição tabular.

Segundo o Doutor Venício Antônio de Paula Salles, Juiz de Direito Titular da 1ª Vara dos Registros Públicos de São Paulo-SP, hoje Desembargador do TJSP, “em atenção e respeito ao princípio da instância, a **retificação de ofício**, a exemplo do que ocorria nos casos tipificados como *erro evidente*, não pode ser deflagrada quando a retificação se mostrar **dependente da produção de novas provas**. A retificação de ofício se limita à superação de imperfeições viabilizadas pela utilização de documentos pré-existentes.

Neste contexto, e com tal limitação, é de se admitir a retificação de ofício para efeito de ser complementada a informação tabular, a partir de uma certa base documental, como a migração de informações extraídas do **título causal**, de outros **documentos oficiais**, ou de dados ou **informações tabulares** existentes ou anteriormente retificadas.”

RETIFICAÇÃO CONSENSUAL (BILATERAL – art. 213, II)

A retificação consensual é a grande inovação introduzida pela Lei 10.931/2004, propiciando a correção das informações tabulares sem a necessidade de procedimento judicial, realizada diretamente no Ofício do Registro Imobiliário. Esta modalidade retificatória foi aberta para todas formas de “correção de medidas perimetrais”, quer sejam para mera INSERÇÃO, quer sejam para ALTERAÇÃO destas medidas, resultando ou não em modificação da área de superfície.

Hipótese de Retificação Consensual

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

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

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

Aplicação

A retificação será para a **inserção** ou para a **alteração de alguma ou algumas medidas perimetrais** (art. 213, II), bem como para **apuração de remanescentes de áreas parcialmente alienadas** (§ 7º do art. 213).

No caso de **inserção** não serão necessários levantamentos dos imóveis lindeiros. Assim, o memorial e a planta podem apresentar apenas a descrição do imóvel retificando.

No caso de **alteração** das medidas perimetrais, no memorial e na planta devem constar a descrição dos imóveis confrontantes, para verificação se há ou não sobreposição de áreas. Recomenda-se, neste caso, que os documentos sejam instruídos com fotografias, de preferência aéreas.

No caso de **apuração de remanescentes de áreas parcialmente alienadas**, considerar-se-ão como confrontantes apenas os confinantes da área regularizada (idéia similar ao Projeto GLEBA LEGAL, Provimento nº 07/05-CGJ/RS).

Documentação

1. **Requerimento** firmado pelo(s) proprietário(s), com sua(s) firma(s) reconhecida(s) por **autenticidade**;

2. **Planta**;

3. **Memorial descritivo**

OBS.: A planta e o memorial deverão conter as firmas do(s) proprietário(s) e do responsável técnico (profissional legalmente habilitado) reconhecidas por **autenticidade**.

4. **Anotação de Responsabilidade Técnica – ART** devidamente quitada (art. 430 do Provimento nº 1/98-CGJ/RS);

5. **Anuência(s) do(s) confrontante(s) na planta**;

OBS.: Na impossibilidade de obter as assinaturas na planta, admite-se que as mesmas constem em documento apartado contendo a descrição completa do imóvel retificando, o número da matrícula, o nome do proprietário e desenho gráfico do imóvel, com suas firmas reconhecidas por **autenticidade**.

OBS.: O reconhecimento deve ser por autenticidade conforme exige o artigo 221 da LRP e o artigo 369 do CPC.

6. **Certidão** atualizada da matrícula ou da transcrição.

OBS.: Dependendo do caso, para melhor convencimento e segurança do Registrador, poderão ser exigidos outros documentos.

Anuência dos Confrontantes

O § 10 do artigo 213 estabelece quem são os confrontantes que devem anuir para a realização da retificação, assim estabelecendo: **“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.”**

Por *ocupantes entende-se aqueles que ocupam o imóvel como se proprietários fossem, mas não aqueles que contrataram com o proprietário do imóvel confrontante, a exemplo do locatário, arrendatário etc. Logo, havendo promessa de compra e venda, hipoteca, alienação fiduciária, usufruto etc., a anuência será do credor e do devedor.

Conforme o entendimento do Desembargador Venício Antônio de Paula Salles, “é de se ter sempre presente que a retificação afeta o *direito de propriedade* de forma que apenas os atores envolvidos com este direito é que devem ser chamados ou consultados.”

OBS.: Se o imóvel retificando confrontar com imóvel público, deverá ser verificado se aquele que anuiu representando o Estado tem atribuição para tanto (solicitar Portaria que nomeou o agente público para tal finalidade). Se confrontar com imóvel de propriedade de pessoa jurídica, verificar a representação.

**MP nº 514 de 1º de dezembro 2010,
inclui o parágrafo 16 do artigo 213.**

“Art. 213.

.....

§ 16. Na retificação de que trata o inciso II do **caput**, serão considerados confrontantes somente os confinantes de divisas que forem alcançadas pela inserção ou alteração de medidas perimetrais.” (NR)

Espécies de Anuências

1. As anuências devem constar da planta, conforme prevê o §2º do inciso II do artigo 213 da LRP. Porém, considera-se que a anuência poderá ser formalizada em **instrumento específico** (público ou particular), desde que não seja possível inseri-las na própria planta, devendo conter a descrição completa e o desenho gráfico do imóvel a ser retificado, número da matrícula, nome do proprietário, local e data e assinaturas reconhecidas por autenticidade.

2. As anuências poderão ser buscadas por **notificação** feita pelo Registrador Imobiliário ou pelo Registrador de Títulos e Documentos, sempre mediante requerimento do proprietário. Nestes casos, entendo que o requerente deverá ter diligenciado anteriormente na tentativa de localizar os confrontantes, mas sem obter êxito.

3. A anuência poderá ser realizada, também, pelo **correio**, com aviso de recebimento.

4. Há previsão de a notificação ser realizada por **edital**, o que me parece um pouco perigosa, pois o **§4º do artigo 213** prevê a anuência ficta, gerada pela presunção da concordância com o silêncio do notificado.

OBS.: Entendo que a notificação pelo correio somente pode ser realizada se o Oficial também não logrou êxito na diligência.

OBS.: O endereço para a postagem ou para o cumprimento da Notificação é o endereço constante do registro imobiliário ou o endereço do próprio imóvel.

OBS.: O interessado também poderá fornecer um novo endereço para a notificação, sendo que em qualquer caso o confrontante deve ser cientificado pessoalmente.

OBS.: Sendo declarado pelo oficial encarregado da diligência que o confrontante proprietário, se encontra em **lugar incerto e não sabido**, a notificação deve ser feita por edital, a qual deve ser publicada por duas vezes em jornal local de grande circulação.

OBS.: Em todos os casos, será conferido o prazo de 15 dias para a impugnação do confrontante, sendo conferida à Municipalidade o prazo em quádruplo aplicando-se analogicamente o art. 188 do Código de Processo Civil.

OBS.: Existindo impugnação de um ou de alguns confrontantes o interessado será intimado para em 5 (cinco) dias se manifestar. Também o profissional que subscrever a planta deverá apresentar explicações ou esclarecimentos.

OBS.: Ocorrendo impugnação, o processo somente pode ser solucionado junto ao Registro Imobiliário se houver acordo com a desistência da impugnação ou aditamento do pedido vestibular. Antes de remeter o expediente ao Judiciário, o Registrador pode convocar as partes para tentar uma conciliação. Não se materializando o acordo, o processo DEVE ser remetido ao juiz competente.

OBS.: A decisão administrativa que autorizar ou não a retificação não faz coisa julgada material.

CORRELAÇÃO DAS RETIFICAÇÕES PREVISTAS NA LEI Nº 10.931/04 COM O GEORREFERENCIAMENTO

A adequação do imóvel às regras do GEORREFERENCIAMENTO pode ser considerada uma nova forma de alteração/retificação/correção de medidas lineares ou da área total do imóvel, porque validará a descrição do memorial descritivo em face da certificação dada pelo INCRA.

DECRETO Nº 4.449/02
ANTES

X
X

DECRETO Nº 5.570/05
AGORA

Retificação:

1. O Georreferenciamento não servia, por si só, como meio de retificação do registro (alterados os §§3º ao 5º do art. 9º).
2. Perante o Juiz de Direito competente (alterado o §8º do art. 9º).

Retificação:

1. O Georreferenciamento é considerado uma nova forma de retificação do registro (alterados os §§3º ao 5º do art. 9º).

2. Perante o Registrador (§8º do art. 9º).

§8º. Não sendo apresentadas as declarações constantes do §6º, o interessado, após obter a certificação prevista no § 1º, requererá ao oficial de registro que proceda de acordo com os §§2º, 3º, 4º, 5º e 6º do art. 213 da Lei nº 6.015, de 1973.

DECRETO Nº 4.449/02
ANTES

X
X

DECRETO Nº 5.570/05
AGORA

Limites de Aumento / Diminuição de Área:
Havia remissão a legislação "não existente" (alterado o §4º do art. 9º).

Limites de Aumento / Diminuição de Área:

Afastado o limite anteriormente estabelecido (§4º do art. 9º).

§ 4º. Visando a finalidade do § 3º, e desde que mantidos os direitos de terceiros confrontantes, não serão opostas ao memorial georreferenciado as discrepâncias de área constantes da matrícula do imóvel.

De acordo com a Lei nº 10.931/04, que alterou o procedimento de retificação no Registro Imobiliário previsto nos artigos 212 ao 214 da LRP, importa esclarecer que o inciso II, do §11, do artigo 213, da supracitada lei, previu que a **adequação do imóvel rural ao GEORREFERENCIAMENTO independe de retificação**, senão vejamos: "Independente de retificação: ... II – a adequação da descrição do imóvel rural às exigências dos arts. 176, §§ 3º e 4º, e 225, § 3º, desta Lei".

Problema do Aumento de Área (Conformidade/Correção de Área)

Discute-se se há limite de aumento de área para que se permita a realização da averbação de retificação pela forma consensual.

Entendemos que não se trata de aumento de área, mas sim de correção de medidas lineares ou de área total do imóvel.

Ex. 1: Se o imóvel **urbano** tinha **500m²** e está sendo retificado/corrigido para **700m²**, como proceder?

Ex. 2: Se o imóvel **rural** possuía **652 hectares** e agora, após o Georreferenciamento, está sendo retificado/corrigido para **785 hectares**, como proceder?

Há entendimento que permite a retificação se ela for realizada **intramuros**, independentemente da área retificada. O entendimento contrário, exige título de aquisição da propriedade (registro de mandado de usucapião).

Imóvel a ser Retificado



O entendimento do Des. Venício Antônio de Paula Salles, é no sentido de que deve-se "... conjugar esta exigência como o art. 500 do Estatuto Civil, que **admite como razoável e dentro das diferenças normais e aceitáveis de uma medição, uma variação de até 5% (cinco por cento)**, de forma que, se a expansão de medidas não ultrapassar este percentual, a necessidade de levantamento dos confrontantes não se mostra necessária. Evidentemente que tal exigência de apuração da medida dos confrontantes somente se justifica em circunstâncias excepcionais, **não se aplicando, por razões óbvias, aos imóveis rurais**. Mas nos casos de divisas instáveis ou que registrem expansão superior a 5% (cinco por cento), tal exigência se justifica, posto que a questão de retificação atua sobre a titularidade patrimonial, de forma que a ciência ou anuência dos confrontantes deve vir cercada dos melhores esclarecimentos possíveis."

Assim, parece ser possível a retificação de área superior a cinco por cento (5%), mas, para isso, os imóveis confrontantes também deverão integrar o levantamento, isto é, deverão ser perfeitamente descritos, localizados, caracterizados, a fim de permitir a certeza de que não houve a sobreposição de áreas.

Para o Brilhante Registrador Mário Pazutti Mezzari, Titular do Registro de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Pelotas-RS, "será o *feeling* do Registrador que permitirá firmar o seu posicionamento diante do pedido. Será na conversa com o requerente, no conhecimento que os documentos possam proporcionar, será na diligência *in loco*, que o Registrador poderá acatar ou não o pedido".

Já para o Registrador Eduardo Agostinho Arruda Augusto, Titular do Registro de Imóveis de Conchas-SP, "não existe limite de diferença de área entre a descrição tabular e o levantamento atual para decidir pelo deferimento ou não da retificação; o que existe é a obrigatoriedade de a divergência não representar acréscimo ou diminuição, mas tão-somente erro do registro – lógico que, quanto maior a divergência, maior a necessidade de comprovação de ser erro do registro e não inclusão indevida de área na retificação; neste caso, estão presentes os indícios que permitem a denegação do pedido, devendo as provas serem muito robustas para permitir a retificação".

Particularmente, **como regra**, entendo que para a retificação de **imóveis urbanos** deve ser aplicado o limite de 5%.

Todavia, como exceção, dependendo de cada caso, tal limite não será obstáculo para a retificação/correção, podendo ser ultrapassado, exigindo do Registrador cautelas maiores na análise da documentação, como a verificação se se pretendeu mesmo **retificar o registro de um imóvel já existente**, ou se se pretendeu inserir área não constante do registro, o que não é admitido no procedimento de retificação, mas no de usucapião.

Já para os **imóveis rurais**, o critério não pode ser rígido porque as descrições primitivas quase sempre são precárias. Este é um padrão de entendimento, não significando que não poderão ocorrer exceções.

Penso que **cada caso deverá ser analisado isoladamente com base nas provas apresentadas, com critérios uniformes de exigências.**

Lote Retificado com levantamento físico dos demais lotes do quarteirão



REsp 758.518-PR

Julgado em 17/06/2010

Relator Ministro Vasco Della Giustina
(Desembargador convocado do TJ-RS)

“... Assim, com base em precedentes deste Superior Tribunal, entende o Min. Relator não haver óbice à retificação de área, mesmo que **substancial**, mediante processo de jurisdição voluntária, quando a hipótese enquadrar-se na previsão do art. 213 da Lei n. 6.015/1973....” (Boletim Jurídico da AGADIE nº 115/11).

Como se vê, mesmo sendo considerável a diferença de área, a retificação é permitida/cabível.

O aumento de área na jurisprudência (antes da Lei nº 10.931/2004)

“Registro de Imóveis. Retificação. Aumento de área. É possível o processamento do pedido na forma do art. 213 da Lei 6.015/73. Recurso conhecido e provido” (STJ – REsp. 343.543/MG, rel. Min. **Ruy Rosado de Aguiar**, Quarta Turma, j. 2-5-02).

“Registro de imóveis. Retificação. Área maior. No procedimento de retificação, previsto nos artigos 213 e 214 da Lei de Registros Públicos, **não importa a extensão da área a ser retificada, desde que os demais requisitos estejam preenchidos.** Inexistente a impugnação válida, não há lide e, por conseguinte, desnecessária a remessa às vias ordinárias, sendo o procedimento administrativo o previsto para a análise de retificações de registro, de acordo com o que dispõe o artigo 213, § 4º da LRP.” (STJ – REsp n. 120196/MG, rel. Min. Eduardo Ribeiro, Terceira Turma, j. **4-3-99**).

“Retificação de registro. Artigos 860 do Código Civil e 213 da Lei de Registros Públicos. Precedentes da Corte. Na linha de precedentes da Corte, **é possível a retificação do registro, para acréscimo de área, de modo a refletir a área real do imóvel, desde que não haja, como no caso, impugnação dos demais interessados.** Recurso especial não conhecido” (STJ – REsp 203.205/PR, rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito, Terceira Turma, j. 6-12-99).

O aumento de área na jurisprudência (depois da Lei nº 10.931/2004)

“APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE RETIFICAÇÃO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO – AUMENTO DAS DIMENSÕES DO TERRENO, SEM, CONTUDO, EXTRAPOLAR AS DIVISAS – NÃO-OCORRÊNCIA DE PREJUÍZOS A TERCEIROS – IMPUGNAÇÃO INSUBSISTENTE A DEMONSTRAR PREJUÍZOS DOS LINDEIROS – VENDA AD CORPUS – ADEQUAÇÃO DO REGISTRO À SITUAÇÃO DE FATO PREEXISTENTE – PROCEDIMENTO ADEQUADO – EXEGESE DOS ARTS. 860 DO CC E 212 E 213 DA LEI N. 6.015/73 – RECURSO PROVIDO. **Comprovada divergência para mais entre a área real do imóvel e aquela lançada no assento do registro público, aliado ao fato de inexistir impugnação suficientemente fundamentada pelos confrontantes, tem o proprietário direito à sua retificação, na forma do art. 860 do Código Civil e dos artigos 212 e 213 da Lei de Registros Públicos.” (TJSC - Apelação Cível n. 2004.003925-5, de Indaial. Relator: Des. Mazoni Ferreira. Data da decisão: 23.11.2006. Publicação: DJSC Eletrônico n. 114, edição de 14.12.2006, p. 34)**

Consulta (1): Prática registral IRIB

“É possível retificação extrajudicial quando ocorrer aumento de área?”

Pergunta - Numa certa matrícula contém a descrição perfeita e completa de um imóvel urbano, contendo todas as medidas perimetrais, inclusive a distância da próxima esquina, perfazendo uma área total de 141,86m². Agora se pretende retificar sua área para o montante de 223,59m², para isso apresentando memorial descritivo e planta assinada pelos confrontantes, inclusive com anuência da Prefeitura, em conformidade com o art. 213, inciso II, da Lei nº 6.015/73. Portanto, pergunto: **É possível a retificação da área do imóvel, considerando seu aumento substancial, com o fundamento de que o mesmo não corresponde a realidade?**

Prática registral - IRIB Responde

Resposta - Se não houverem irregularidades apuradas no decorrer do procedimento de retificação de área e **estando o Oficial convicto disso, nada obsta a retificação pretendida, ainda que tenha havido alteração na área retificada.** O que pode ter havido é erro na descrição anterior e não aumento de área.

Devemos lembrar que a atuação do registrador, nestes casos, deve ser pautada **pela independência, imparcialidade, e responsabilidade.** O Oficial deve sempre deferir o pedido sempre que **não se puderem encontrar indícios suficientes para se desconfiar de sua irregularidade.**

Além disso, não podemos confundir aumento de área com correção dos dados constantes do registro. Assim é possível que uma determinada retificação tenha uma divergência de 50% para mais e seja comprovadamente possível seu deferimento, enquanto que outra, com um aumento de apenas 2%, deva ser indeferida pela patente inclusão indevida de área.

A regra, melhor explicada, é a seguinte: **não pode aumentar, mas tão-somente corrigir os valores incorretos que constam do registro.**

...
Neste sentido, como já referido, Eduardo Agostinho Arruda Augusto se manifestou, em excelente artigo denominado 'RETIFICAÇÃO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO E GEORREFERENCIAMENTO – Comentários, Modelos e Legislação', disponível em: http://www.educartorio.com.br/docs_Iseminario/CursodeRetificacaoeGeoJun06.pdf

Outro aspecto deve ser levantado: a regra do art. 500 do Código Civil não pode ser aplicada ao Registro Imobiliário, pois a finalidade desta regra é regular o direito particular, contratual, versando sobre a indenização entre os contratantes, decorrente de negócio celebrado. Isso não pode ser aplicado ao Registro de Imóveis, pois este é registro público, indisponível e não depende da vontade das partes.

Portanto, a nosso ver, **não existe limite de 'aumento de área'** para a retificação, desde que observado tudo que foi explicado acima."

Boletim Eletrônico Irib #3994 - 30/08/2010

PERGUNTAS & RESPOSTAS

2 Consulta:

Uma parte do imóvel foi tomada pela área e domínio do DAER (rodovia).

Na matrícula não há registro de desapropriação.

O proprietário quer demarcar o imóvel e retirar de sua propriedade a área de domínio do DAER.

Pergunto:

O DAER tem outorgado escrituras de desapropriação ou de doação da área tomada pela rodovia? Ou somente por ação judicial o proprietário vai poder regularizar sua área? Ou, ainda, haveria alternativa administrativa para resolvermos esses casos de área tomada por rodovia?

Resposta: Colégio Registral do Rio Grande do Sul"

"Prezada Associada

Não tendo sido até hoje apresentada a EP/Desapropriação, resta ao proprietário "segregado" da parcela de propriedade que foi ocupada pela rodovia requerer a retificação administrativa do art. 213, II, LRP, a fim de ver sua propriedade retificada para excluir aquela área pública de uso comum do povo.

Não há a necessidade de ação judicial, nem de diligenciar para verificar se houve desapropriação indireta ou se existe a indigitada EP/Desapropriação, pois é fato que o imóvel do requerente não possui mais aquelas características originárias e, área pública não deve integrar o domínio privado, hipótese em que poderá também ser aberta uma matrícula para esta área, procedendo-se sua afetação.

Lembramos que se o interessado optar pelo levantamento apenas da área de propriedade privada (com a exclusão da área tomada pela rodovia) o problema de não haver título para, no futuro, se e quando o DAER quiser, o proprietário já não ter registro para ser desapropriado é irrelevante, porque:

(1) o DAER, se quisesse, se desse importância aos registros públicos, já deveria ter regularizado a área;

(2) o apossamento administrativo é figura conhecida e não se pode exigir que haja Decreto de Desapropriação, se houve tolerância entre partes - DAER e proprietário; e

(3) mesmo que um dia o DAER venha a querer titular aquela parte do terreno, a desapropriação é forma originária de aquisição da propriedade e seu registro não dependerá de haver ou de não haver registro em nome de alguém.

Para solucionar o impasse viável também a RENÚNCIA DE PROPRIEDADE, prevista no CCB atual e no anterior, a ser formalizada por escritura pública, que será oportunamente registrada e, quem pode o mais - renunciar ao todo - pode o menos: renunciar a uma parte.

Portanto, a retificação é um caminho, seja administrativa-judicial, seja administrativa-registral.

Outra solução é o registro do Mandado de Desapropriação, se houver.

Outra é o registro da Escritura de Doação, se houver.

Outra é a renúncia de propriedade. Nem um dos caminhos é excludente do outro.

PERGUNTAS & RESPOSTAS

3 Consulta:

Qual a posição da entidade no que tange a anuência do lindeiro que confronta por sanga/arroio (não navegável) com o imóvel rural objeto da retificação consensual, com inserção de medidas perimetrais?

Anoto que frisei não navegável por o IRIB, na pessoa do Diretor de Assuntos Agrários, Eduardo, entender indispensável a anuência do lindeiro confrontante pelo curso d'água não navegável, visto que não secciona juridicamente a propriedade, sendo, pois, parte dela integrante.

Cordialmente,

.....
Resposta: Colégio Registral do Rio Grande do Sul"

Relativamente à consulta 2, necessária a anuência do confrontante do outro lado do arroio, eis que, em "águas não navegáveis", a propriedade de lado a lado incide até o meio do álveo, sendo o real confrontante o lindeiro, não simplesmente a sanga/arroio.

Saudações,

Colégio Registral do Rio Grande do Sul"

PERGUNTAS & RESPOSTAS

4 Consulta:

Temos um imóvel de 43 ha. registrado em uma matrícula, ocorre que uma estrada federal cortou o imóvel e resultou de um lado somente uma fração de 1,2 ha. sem que tenha desapropriação da área que foi ocupada pela estrada. Ocorre que o proprietário vendeu a área maior e o novo proprietário esta medindo a área e pretende localizá-la com retificação e georrefenciamento da mesma. Pergunto como ficaria a área de 1,2 ha. já que é menor que a fração mínima de parcelamento?

Resposta: Colégio Registral do Rio Grande do Sul"

"Prezada Associada

Quando o imóvel rural é seccionado por via pública, eventualmente ocorre que uma das porções resulta com área inferior à fração mínima de parcelamento.

Entretanto, como esse fato é resultante de ato involuntário do proprietário, não incidem as vedações contidas no Estatuto da Terra (art. 65).

Assim, caso o imóvel todo venha a ser objeto de retificação para apuração das áreas remanescentes, não haverá problema algum em abrir matrícula daquela área inferior à f.m.p..

Veja a propósito artigo do decano do direito agrário do IRIB Eduardo Augusto, publicado no Boletim Eletrônico do IRIB nº 3.280, abaixo transcrito.

Saudações,

Colégio Registral do Rio Grande do Sul"

BE 3280 · ANO VIII · Editor: Sérgio Jacomino · São Paulo, 03 de abril de 2008 ·

ISSN 1677-4388

PERGUNTAS & RESPOSTAS

5 Consulta:

Foi recepcionado nesta Serventia solicitação para o procedimento de averbação do georreferenciamento, envolvendo imóveis distribuídos em 03 Matrículas. **Foram apresentados para a nova descrição** - Um Mapa e Três Memoriais Descritivos, sendo que em duas Matrículas o **georreferenciamento com a devida Certificação do INCRA, já havia sido feito o ato de averbação e abertura de nova Matrícula no ano de 2.006**, simultâneo com o ato de Registro de uma Escritura Pública de Permuta. Agora com a apresentação da **nova documentação** feita por outro profissional, resultou nas duas matrículas já com a nova descrição, **diferença (pequena) de área e alteração em algumas coordenadas** e também exclusão de confrontantes, o qual passou por uma nova Certificação do INCRA.

Pergunto: É possível proceder a uma nova averbação (retificação) do georreferenciamento nas Matrículas? Uma vez que já foram feitas averbações anteriormente?

A questão surgiu com a inclusão de mais uma Matrícula do mesmo proprietário, e que os imóveis distribuídos em 03 Matrículas são imóveis contíguos e do mesmo proprietário e foram apresentados ao INCRA num único mapa, porém 03 Memoriais descritivos. Só para esclarecer não serão unificados.

Resposta: Colégio Registral do Rio Grande do Sul"

"Prezada Associada

O fato de dois imóveis já terem sido retificados anteriormente com planta e memorial georreferenciados e certificados pelo INCRA não afasta a possibilidade de nova retificação, se há erro justificável pelo requerente.

Saudações,

Colégio Registral do Rio Grande do Sul"

IRIB RESPONDE

www.irib.org.br

Verbetação: Imóvel rural. Retificação administrativa. INCRA. Mato Grosso

Data: 21/02/2011

1 - Pergunta:

Um imóvel rural foi objeto de retificação administrativa registral, que resultou na alteração da descrição original e também da área. Por esta razão, quando do deferimento da retificação, foi encerrada a matrícula primitiva e aberta nova matrícula, com os dados então retificados. Agora, o imóvel foi certificado pelo INCRA (que certificou com mesma descrição já constante do preâmbulo da matrícula nova advinda da retificação).

Pergunta-se:

1. Quais são os atos a serem praticados?
2. Há necessidade de encerrar novamente essa matrícula e abrir nova matrícula em função da certificação (observo que não ocorre alteração da descrição)?
3. Há necessidade de novamente se apresentarem as anuências dos confrontantes (que já compareceram na retificação realizada anteriormente)?

Resposta IRIB:

Prezada associada:

A nosso ver, se o procedimento de retificação foi corretamente conduzido, gerando a descrição atual e nova matrícula, entendemos que não é necessário abrir outra matrícula, agora em razão da certificação do INCRA, desde que não tenha ocorrido nenhuma modificação na área. Neste caso, entendemos que você poderá averbar a certificação na matrícula já existente.

Da mesma forma, entendemos dispensável nova anuência dos confrontantes.

Finalizando, recomendamos que sejam consultadas as Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça de seu Estado, para que não se verifique entendimento contrário ao nosso. Havendo divergência, recomendamos que sejam obedecidas as referidas Normas, bem como a orientação jurisprudencial local.

IRIB RESPONDE
www.irib.org.br

Verbetação: Imóvel rural. Reserva Legal - averbação. Descrição precária. Retificação. São Paulo.

Data: 10/02/2011

2 - Pergunta:

Foi protocolado na Serventia Registral um **Termo de Responsabilidade de Reserva Legal**, sobre um determinado imóvel rural. Acontece que referido imóvel rural possui uma descrição precária, não contendo medida perimetrais, rumos, marcos, havendo em sua descrição apenas a informação da área total do imóvel e seus confrontantes. Tendo em vista da apresentação do referido Termo de Responsabilidade de Reserva Legal, na qual consta a descrição completa da área objeto da reserva legal, com seus rumos e marcos, **devo exigir do proprietário a prévia Retificação da Descrição** do imóvel rural para somente após isso averbar a Reserva Legal? **Ou poderei proceder a Averbação da Reserva Legal sem a Retificação da Descrição do imóvel rural?**

Resposta IRIB:

Para respondermos ao seu questionamento, é necessário transcrevermos trecho do excelente artigo intitulado "A Reserva Legal e o Registro de Imóveis: aspectos práticos", de autoria de Marcelo Augusto Santana de Melo, disponível em http://www.educartorio.com.br/docs_IIseminario/A_RL_e_o_RI_Marcelo_Melo.pdf:

"9. Especialização da reserva legal.

A reserva legal - como outras áreas especialmente protegidas - precisam utilizar o princípio da especialidade para localização geodésica da área no imóvel. Em virtude averbação não ser constitutiva e existir independentemente do ingresso no fôlio real, não deve o registrador imobiliário aplicar com rigor o princípio da especialidade.

....

A rigor, não havendo compatibilidade entre os documentos apresentados e a descrição da matrícula, não seria possível a averbação. O interessado teria de retificar o registro, nos termos do § 2.º do art. 213 da Lei 6.015/73, para depois obter a averbação.

Mas esse rigor pode ser temperado, e há regras práticas.

Se a reserva estiver encostada numa das divisas do imóvel, bastará repetir, na descrição, o que consta da matrícula (ou transcrição), copiando literalmente a parte da descrição relativa àquela divisa. Evite-se substituir critérios antigos de descrição (valas, divisores de águas, touceiras etc.) por termos técnicos (rumos, ângulos etc.). As divisas da reserva internas ao imóvel são descritas livremente e, de preferência, tecnicamente.

Se a reserva for toda interna, encravada, o proprietário descreverá as divisas tecnicamente, mas procurará localizá-la no todo, isto é, fará referência aos principais pontos da descrição que consta do Registro.

Com efeito, várias são as formas como os imóveis foram descritos desde a criação do Registro de Imóveis e, na grande maioria das vezes, nem mesmo a descrição existe ou, ainda, com divisas imprecisas e frágeis, tornando-se impossível localizar ou especializar a reserva.

É claro que o advento da Lei 10.267/2001 que criou o georreferenciamento irá resolver paulatinamente o problema das descrições dos imóveis rurais. No entanto, o importante não é a **total coincidência entre as técnicas descritivas da reserva legal e perímetro do imóvel, mas sim se a reserva florestal está inserida no referido perímetro, devendo o registrador imobiliário se esforçar para estabelecer um ponto de amarração entre reserva e descrição registrária, mesmo porque, ao contrário da servidão, não se trata de direito real e, sim, de limitações administrativas, não sendo a averbação constitutiva, como salientamos.**

Verbetação: Imóvel rural - retificação. União - impugnação. São Paulo.

Data: 19/10/2010

3 - Pergunta:

Conforme matrícula nº xxx desta unidade, André XXX e Augusto XXX, são proprietários de um imóvel rural com área de 686.414,00 metros quadrados. Dita área foi objeto de **retificação de registro** imobiliário em 07/06/2010, quando a União foi citada, pois o imóvel confina com o **Rio Camanducaia** (interestadual). Após o decurso do prazo concedido, **não havendo impugnação** da União, a averbação foi confeccionada. Dias após, recebemos ofício da Advocacia Geral da União, dizendo-se contrária ao pedido, tendo em vista que deveria ser excluída da área retificanda, a faixa non edificandi, que é de propriedade da União nos termos dos artigos 14 e 29, alínea "f" do Decreto nº 24.643, de 10/07/1934 (Código de Águas). Foi então lhes informado que não era possível de nossa parte tomar qualquer medida, já que a averbação retificatória tinha sido confeccionada. Na oportunidade lhes enviei inclusive uma certidão da matrícula, constando a averbação. Agora, os proprietários nos apresentaram para registro toda a documentação exigida pelo art. 18 da Lei nº 6.766/79, onde a totalidade do imóvel passou a integrar o perímetro urbano deste município e foi parcelada em 291 lotes.

Estou entendendo que os interessados deverão requerer nova retificação a esta unidade, excluindo do imóvel retificando, uma faixa de 15 metros ao longo do rio, totalizando os 20.770,30 metros quadrados, para depois, lotear somente a área que realmente lhes pertence (665.643,70 metros quadrados). Sabemos que a União não precisa de título e que somente as áreas do sistema viário, de lazer e institucional passarão, com o registro do loteamento, a integrar o PATRIMÔNIO DO MUNICÍPIO. **Pergunto: Com a concordância da UNIÃO, pode ser registrado o loteamento, sem excluir a área da mesma?**

Resposta IRIB:

Prezado associado:

Alguns pontos merecem ser considerados. Vejamos:

O primeiro deles se refere a contagem do prazo que é concedido à União para impugnar o pedido de retificação interposto pelo particular. Ao contrário do que muitos pensam, a União não possui prazo em quádruplo para impugnar o pedido. O prazo, portanto, é de 15 dias para manifestação, sob pena de presumir-se sua anuência. Entretanto, o procedimento é seu, ou seja, o registrador imobiliário é o presidente do feito e decide seu trâmite da melhor maneira possível. Se você observou que não houve manifestação da AGU dentro deste prazo, nem pedido de dilação deste, entendemos que não houve impugnação fundamentada e o procedimento deve seguir seu fluxo normalmente.

Contudo, aqui cabe uma segunda observação: **a retificação não faz coisa julgada**. Ou seja: não é porque o imóvel foi retificado que a nova descrição não poderá ser novamente retificada, caso o confrontante descubra que houve falha na descrição que ele anuiu ou não impugnou. Se defendermos tese contrária estaremos impondo ao confrontante que contrate um agrimensor para medir seu imóvel, sob pena de perder parte dele em decorrência da retificação pretendida pelo seu vizinho. Aliás, é bom ressaltarmos que **a lei não exige a anuência. O que ela exige é a não impugnação por parte do confrontante**.

Feitas tais considerações, **entendemos que, tendo em vista a manifestação da União, o imóvel deveria ser novamente retificado, antes de se promover o loteamento**. Assim, a nosso ver, o seu raciocínio está correto, ao exigir nova retificação, objetivando a retirada da faixa "non edificandi" antes de registrar o loteamento.

IRIB RESPONDE
www.irib.org.br

Verbetação: Imóvel rural. Parcelamento do solo. Fração mínima de parcelamento - inferioridade. Santa Catarina.

Data: 28/06/2010

4-Pergunta:

Há doze anos foi feito um desmembramento, dividindo o imóvel em 7 parcelas com 22.000,00m². A FMP da minha região é 2,0ha. Ocorre que em um levantamento topográfico efetuado agora se constatou que os imóveis não passam de 15.000,00m², portanto inferior a Fração Mínima de Parcelamento. Qual a providência a ser adotada? É possível efetuar a retificação de forma administrativa?

Resposta:

Prezado associado: Embora você não mencione no corpo da consulta, presume-se tratar-se de imóvel rural. Assim, se a fração mínima de parcelamento de imóvel rural na região é de 20.000 metros quadrados, recomendamos a não adoção da retificação administrativa, pela proibição que há da existência de imóvel rural na região de área inferior a 20.000 (2ha). Neste caso, sugerimos que você oriente o interessado a buscar solução na via judicial. Feito isto, as medidas seriam corrigidas futuramente em virtude de mandado. Contudo, se o INCRA vai ou não cadastrar novamente estas áreas com medidas inferiores é questão que foge da competência do Oficial Registrador.

IRIB RESPONDE
www.irib.org.br

Verbetação: Retificação de área. Averbação. Cancelamento. Santa Catarina.

Data: 07/05/2010

5 - Pergunta:

O antigo oficial averbou um retificação de área em matrícula diversa daquela que deveria ter sido retificada, mas a documentação apresentada estava correta. Como se trata de erro do registrador poderá ser averbado o cancelamento da retificação feito na matrícula errada (art. 213, I, a) da LRP) e posterior averbação da retificação na matrícula correta? Ou há outra solução melhor?

Resposta IRIB:

Prezado associado: A nosso ver, em regra, o cancelamento da averbação de retificação somente poderá ocorrer se incidente em uma das hipóteses do art. 250, da Lei nº 6.015/73, o qual citamos no sentido de esclarecimento: "Art. 250 - Far-se-á o cancelamento: (incluído pela Lei nº 6.216, de 1975) I - em cumprimento de decisão judicial transitada em julgado; II - a requerimento unânime das partes que tenham participado do ato registrado, se capazes, com as firmas reconhecidas por tabelião; III - A requerimento do interessado, instruído com documento hábil. IV - a requerimento da Fazenda Pública, instruído com certidão de conclusão de processo administrativo que declarou, na forma da lei, a rescisão do título de domínio ou de concessão de direito real de uso de imóvel rural, expedido para fins de regularização fundiária, e a reversão do imóvel ao patrimônio público. (Incluído pela Lei nº 11.952, de 2009)" Realmente, se trata de erro evidente, que, de ofício, poderá o registrador proceder a retificação. Cancelada a averbação da matrícula errada, procede-se a averbação da retificação na matrícula correta.

NORMA DE EXECUÇÃO Nº 96
de 15 de setembro de 2010 (que substituiu a N.E. nº 92, de 22/2/2010)

CAPÍTULO IV
DOS CONFRONTANTES, ÁREAS ESPECÍFICAS

1 – Imóvel com Rodovias (Estradas)

O levantamento topográfico georreferenciado de imóvel que confronta com rodovias (estradas) Federal, Estadual ou Municipal, desapropriadas ou não pelo poder público, deverá obedecer à faixa de domínio informada pelo Órgão Público ou empresa responsável pela rodovia.

A planta deverá ser única, englobando as matrículas, (desde que mantida a unidade econômica, ativa ou potencial do imóvel de acordo com o conceito de imóvel rural estabelecido na Lei 8.629/93). Quando a estrada cortar o imóvel, o memorial descritivo deverá ser elaborado distintamente para cada gleba, para que o Serviço de Registro de Imóveis abra novas matrículas para as citadas glebas.

Atenção: A área total do imóvel a ser certificado corresponderá à somatória da área das glebas ou matrículas, não sendo incluídas as áreas das rodovias (estradas).

2 – Imóvel com Ferrovias

Para os imóveis que confrontam com faixas de domínio de ferrovias, com faixa de domínio desapropriada ou não, o limite da propriedade será a faixa de domínio.

A planta a ser elaborada deverá ser única e abranger todas as glebas, desde que mantida a unidade econômica, ativa ou potencial do imóvel, de acordo com o conceito de imóvel rural estabelecido na Lei 8.629/93. Os memoriais descritivos serão distintos para ambas as margens da ferrovia, para que o Serviço de Registro de Imóveis abra novas matrículas para as citadas glebas.

3 – Imóveis com Reservatórios de Usinas Hidrelétricas

O perímetro do imóvel que faz confrontação com as cotas de desapropriação dessas usinas deverá respeitar o limite desapropriado e determinado pela empresa responsável pelo reservatório ou ter suas cotas implantadas através de nivelamento e transportadas de Referência de Nível (RN) fornecido pela empresa, para posterior georreferenciamento dos pontos implantados.

4 – Linhas de Transmissão, Gasoduto, Oleoduto, dentre outros

Caso o imóvel rural seja cortado por linhas de transmissão, gasoduto, oleodutos, cabo de fibra ótica, e outros, deverá ser indicado na planta e especificado no memorial descritivo para posterior averbação na matrícula.

CAPÍTULO V DAS TERRAS DE DOMÍNIO PÚBLICO

1 – Certificação de Terras de Domínio Público

As peças técnicas de terras de domínio público, fora da abrangência da Amazônia Legal, deverão ser objeto de certificação de acordo com sua dimensão original, obedecendo ao escalonamento previsto no Decreto 5.570/05, onde deverá se apresentado, além dos documentos necessários, o ato formal de arrecadação assinado pela autoridade competente.

CAPÍTULO VI DA CERTIFICAÇÃO EM AÇÕES JUDICIAIS

1 – Usucapião

A certificação de peças técnicas em processo judicial de usucapião, somente deverá ocorrer após a ação estar transitada em julgado, onde será formalizado processo nos mesmos moldes de uma certificação normal, não sendo necessário a declaração de respeito de limites uma vez que, os mesmos já foram citados judicialmente.

2 – Divergência entre Área da Matrícula e a Área Medida

Na análise das peças técnicas será verificado se o memorial descritivo constante da matrícula, os confrontantes e os acidentes naturais correspondem ao perímetro levantado, tomando os devidos cuidados para que o perímetro a ser certificado de forma alguma, inclua área de posse, área devoluta, terras de domínio público municipal, estadual ou federal, terras indígenas, dentre outras.

Questionamento
NECESSIDADE, OU NÃO,
DE RETIFICAÇÃO PARA INCLUIR
DISTÂNCIA DA ESQUINA MAIS PRÓXIMA?

Consulta(6):
Colégio Registral do Rio Grande do Sul
"Perguntas & Respostas"

Consulta: RI – Retificação

1. Qual a posição da entidade no que tange à retificação da distância de terreno da esquina mais próxima, quando já consta na matrícula determinada distância, no caso de advir certidão da prefeitura com a nova distância encontrada . Deve-se proceder ao procedimento de retificação consensual, com anuência dos lindeiros?

Resposta - Colégio Registral do Rio Grande do Sul

- Perguntas e Respostas -

Publicada em 23/11/2009

Resposta(s)

Prezado Associado

Temos entendido que a **certidão da Prefeitura Municipal é suficiente para embasar o pedido de retificação da distância de esquina**, não se aplicando a regra do art. 213, II, LRP, que exige a anuência dos confrontantes por não se tratar de inserção ou alteração de medida perimetral que resulte, ou não, alteração de área. **Trata-se, pois, de simples adequação da distância da esquina fundada nos assentos cadastrais do Município**, que, em última instância, é o responsável pela ordem urbanística do seu território (**arts. 30, I e VIII, CF1988**).

Salutar, entretanto, na medida do possível, que seja feita **(1) uma pesquisa relativamente aos imóveis que vão desde o terreno em tela até a esquina**, para verificar se a soma das testadas destes terrenos é igual à distância constante na certidão da Prefeitura; e, **(2) caso não seja possível a pesquisa - na maioria dos casos é impossível, ela somente é viável em cidades com cadastro e mapeamento - pelo menos verifique os dois terrenos lindeiros**, para evitar que fique havendo superposição formal (se o terreno lindeiro "A" consta como situado a 100m da esquina, e se ele tem 10m de frente, o terreno sob retificação não poderá ter outra distância que não seja 110m, sob pena de resolver o problema de um (o retificando) criando problema para o outro (o lindeiro) - caso em que sugere-se a retificação conjunta.

CONSULTA (7):

RI – RETIFICAÇÃO – DISTÂNCIA DA ESQUINA -SUPERPOSIÇÃO FORMAL - VÊNIA DO CONFINANTE

Diante da posição do colégio da possibilidade de retificar a distância da esquina apenas com certidão municipal, gostaria de expor a situação deste Município, pois ficamos sabendo que muitos colegas acham que vindo a certidão basta, sem sequer verificar a situação dos imóveis.

Aqui a grande maioria das pessoas, inclusive os funcionários da prefeitura, acham que a retificação da 10.931/2004 é para regularizar seu imóvel, independente de haver erro de medida ou não. Querem utilizar esse procedimento para solucionar qualquer tipo de situação (**compra e venda, desapropriação, usucapião**, dentre outros). Inicialmente exigíamos mapa, memorial e anuência do lindeiro do lote em direção à esquina para tal retificação.

Diante do enorme número de retificações que tem sido requeridas começamos ficar preocupados e atentos e passamos a fazer **buscas no indicador real de todos os imóveis que fazem parte da rua até a esquina**. E nos deparamos com uma situação absurda: **difícilmente as distâncias e medidas batem com o que tem sido apresentado nos documentos de retificação**. É uma verdadeira "bagunça". Inclusive, em muitos casos, há mudança de medidas em imóveis recentemente retificados.

...

....

Diante disso, percebemos que há despreparo e desinteresse dos profissionais que trabalham neste procedimento. Pior, muitas vezes má-fé, pois descobrimos que eles descrevem (admitido por muitos) a situação apenas para "passar" no Registro de Imóveis, sem se preocupar com as consequências futuras que isso pode acarretar. Assim, adotamos um procedimento rígido para a retificação da esquina, **aceitando a certidão municipal apenas quando todas as matrículas possuem medidas e estas batem umas com as outras.**

**Resposta - Colégio Registral do Rio Grande do Sul
- Perguntas e Respostas -
Publicada em 07/02/2011**

Prezada Associada,

A história revela que não será apenas o lote retificando o premiado com a incorreta informação da distância de esquina, sobretudo nos casos em que o fracionamento da gleba não se tenha dado pelo registro de loteamento. **Se a retificação não colocar o terreno retificando sobre o terreno lindeiro, é de ser aceita a retificação apenas a vista do documento oficial expedido pelo Município.**

Constatado, entretanto, após o levantamento dos imóveis no Serviço Registral que há superposição formal, **a vênua do confinante é salutar, para se ter a convicção de que esta superposição não é também de fato, hipótese em que se estaria avançando sobre propriedade vizinha.**

Tende a entrar e onerar o sistema condicionar a inserção/alteração de distância de esquina à retificação conjunta de todos os imóveis até a esquina mais próxima, além do que, como é sabido, nos imóveis não loteados esta "superposição meramente formal" é absolutamente comum.

Assim, oportunamente, cada qual dos imóveis vai regularizando a sua situação de direito em descompasso com a situação de fato.

Observação: As respostas ofertadas aos questionamentos não vinculam o consulente, servindo apenas como subsídio, sendo salutar a consulta a outras fontes em Direito admitidas para formação do seu convencimento.

Questionamento
NECESSIDADE, OU NÃO,
DE APROVAÇÃO PELO PODER PÚBLICO MUNICIPAL?

Consulta(8):
Colégio Registral do Rio Grande do Sul
"Perguntas & Respostas"

Consulta: RI - Retificação de área urbana

O procedimento adotado para a retificação de área urbana (para maior) é o mesmo para a área rural descrito no art. 213, II da Lei 6015/73? É necessário que a parte apresente certidão da Prefeitura?

Resposta Publicada em 22/12/2009

Prezado Associado

O art. 213, II, LRP **não estabeleceu distinção** entre os imóveis que possam ser submetidos à retificação, **sendo aplicável, portanto, aos imóveis urbanos e aos rurais.**

A participação do Município **se dará**, da mesma forma que se dá com relação aos demais confrontantes, caso sua anuência seja necessária (art. 213, II e § 10, LRP).

Àqueles que entendem que em razão da competência privativa do município para o controle territorial urbano em face da legislação urbanística (arts. 30, VIII e 182 da Constituição Federal e Estatuto da Cidade), fica a seu critério, se entender necessário, a exigência da apresentação de certidão do Município que dê conta de sua ciência quanto à pretensão de retificação.

Possibilidade de Realização de Diligências pelo Oficial do Registro

Para o convencimento do Registrador quanto ao pedido de retificação apresentado, mesmo que aparentemente tenham sido cumpridos todos os requisitos previstos em lei (apresentação dos documentos e das anuências necessários), o mesmo poderá realizar diligências para constatar, com seus próprios sentidos, a real situação do imóvel, sua correta localização, caracterização etc.

RETIFICAÇÃO JUDICIAL

A retificação judicial pode ser proposta diretamente perante o Poder Judiciário (vontade do proprietário) ou poderá sair da esfera extrajudicial no desenvolver do pedido de retificação, seja por interesse do proprietário ou quando não houver transação para compor interesses conflitantes entre o requerente (proprietário) e lindeiro(s).

Não se deve confundir esta judicialização quando o requerente não se conforma com as exigências feitas pelo Oficial do Registro para proceder o ato averbatório de retificação e requer a suscitação da Dúvida, uma vez que esta servirá apenas para verificar se as exigências do Registrador são corretas ou não, e não para autorizar o ato averbatório.

Ministério Público

Nas retificações consensuais não há a intervenção do Ministério Público.

Outrossim, nas retificações submetidas ao Poder Judiciário, a participação do Ministério Público será necessária apenas se algum ou alguns dos imóveis envolvidos (retificando ou lindeiros) gerarem tutela de direitos difusos, coletivos ou individuais indisponíveis, como no caso de áreas de preservação, áreas indígenas etc.

Independem de Retificação

Independem de retificação a regularização fundiária de interesse social, realizadas em Zonas Especiais de Interesse Social, nos termos do Estatuto da Cidade, promovidas pelos Municípios ou pelo Distrito Federal (§11, inciso I);

Independem de retificação, igualmente, a adequação da descrição de imóvel rural às exigências dos arts. 176, §§ 3º e 4º e 225, §3º, da LRP (§11, inciso II).

Responsabilidades

Em todos os documentos apresentados deverão constar que os participantes do procedimento de retificação se responsabilizam, sob as penas da lei, pelas informações prestadas e fornecidas ao Registro Imobiliário.

O Registrador poderá ser responsabilizado se não observar os requisitos legais e não tomar todas as cautelas necessárias para deferir o pedido de retificação, devendo ser diligente e cuidadoso.

Despacho Deferitório

Estando em ordem a documentação, será autorizado o pedido de retificação, através de um **despacho**, para perfectibilização do ato averbatório na matrícula/transcrição, conforme segue: "Tendo em vista o pedido de retificação datado de treze **(13)** de setembro **(9)** de dois mil e cinco **(2005)**, protocolado nesta Serventia Registral sob o número **58.693**, em dezenove **(19)** de setembro **(9)** de dois mil e cinco **(2005)**, formulado por _____, brasileiro, empresário, com RG sob o número _____, emitido pela SSP/RS, em ____ e com CPF/MF sob o número _____ e sua esposa _____, brasileira, empresária, com RG sob o número _____, emitido pela SJS/RS e com CPF/MF sob o número _____, casados pelo regime de comunhão "universal" de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados em Canoas-RS, na rua Guilherme Morsh número __, apartamento __, cujo pacto antenupcial encontra-se devidamente registrado nesta Serventia sob o número 1.691, Livro 3-Registro Auxiliar, **proprietários do imóvel objeto da matrícula número _____**, Livro 2-Registro Geral, desta Serventia Registral, instruído com Planta, Memorial Descritivo e Anotação de Responsabilidade Técnica devidamente quitada. Diante do exposto, **AUTORIZO** a realização de averbação de retificação da confrontação com atualização descritiva na M-_____, por entender que os requisitos legais previstos nos artigos 212 e 213 da Lei n.º 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos-LRP) foram completamente atendidos. Sapucaia do Sul, __. **João Pedro Lamana Paiva, Registrador.**"

MODELOS DE ATOS REGISTRALIS DE RETIFICAÇÕES CONSENSUAIS

MODELO 1

M-14.039 (REAL)

AV-8/14.039(AV-oito/quatorze mil e trinta e nove), em 9 de setembro de 2005.-

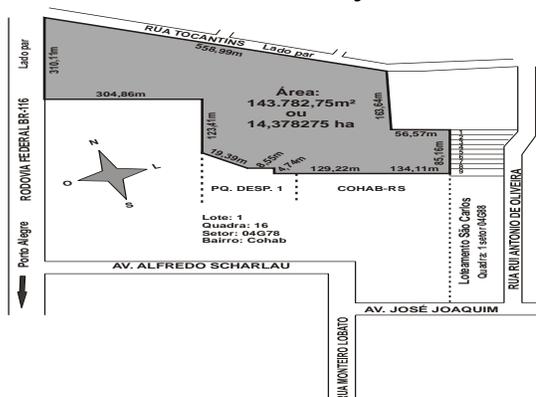
RETIFICAÇÃO CONSENSUAL (IDENTIFICAÇÃO DOS CONFRONTANTES, INCLUSÃO DAS MEDIDAS LINEARES COM ALTERAÇÃO DA ÁREA SUPERFICIAL E ATUALIZAÇÃO DESCRITIVA DA PROPRIEDADE)

- Nos termos do requerimento datado de _____, firmado pelos proprietários, SCI - COLORADO BI-CAMPEÃO DE TUDO, com sede em _____, na Avenida _____ e com CNPJ sob o número _____, representada por seu sócio, _____, proprietária da parte ideal equivalente a dois terços (2/3) do imóvel desta matrícula; e, CICRANO, (qualificação completa) residente e domiciliado em _____, proprietário da parte ideal equivalente a um terço (1/3) do imóvel desta matrícula, devidamente instruído com planta e memorial descritivo elaborados pelo Técnico Agrimensor, _____ - CREA - nº____...e ainda com a declaração firmada pelo mesmo, sob as penas da lei, que efetuou pessoalmente o levantamento da área e que os valores corretos dos rumos e distâncias e a identificação das confrontações e da área total são os apresentados na planta e nos memoriais que a acompanham, com a devida aprovação e licenciamento pela Secretaria Municipal de Coordenação e Planejamento desta cidade - Processo Número 10.545/2005, datado de _____, conforme Certidão Número 10.698, passada pelo Secretário, _____ e visada pelo Diretor Municipal, _____, na mesma data, com a manifestação favorável do pedido de retificação, firmados pelos confrontantes abaixo nomeados, através de instrumentos particulares de concordâncias - anuências - inciso II do artigo 213, da Lei número 6.015/73, com exceção do lindeiro _____, fica contando que o imóvel objeto desta matrícula apresenta os seguintes confrontantes, medidas lineares, área, confrontações, características e atualizações: **I - DA ÁREA SUPERFICIAL DO IMÓVEL** - De acordo com o levantamento planimétrico acima mencionado, a área total superficial do imóvel passou a ser de 14,378275 hectares, ou seja: De cento e quarenta e três mil, setecentos e oitenta e dois metros e setenta e cinco decímetros quadrados (143.782,75m²) e não como constou. **II - IDENTIFICAÇÃO DOS CONFRONTANTES:** Os proprietários atuais dos imóveis a extremar com o desta matrícula manifestaram-se favoravelmente ao pedido de **retificação consensual**, em documentos apartados e são os seguintes: **1) CONFRONTANTE "1"**, com sede em _____ com CNPJ sob o número _____, representada por seus Conselheiros

_____(Presidente) e _____ (Conselheiro). **2) CONFRONTANTE "2" - COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL – COHAB/RS**, com sede na Avenida Borges de Medeiros número 521 – 7º andar, na cidade de Porto Alegre-RS e com CNPJ sob o número **92.797.547/0001-88**, representada por seu Liquidante Ronei Roldani de Borba, conforme cópia da AAGE número 76, de 1º de abril de 2004, registrada na JUCERGS sob o número 2387587, em 13 de abril de 2004 e publicada no Jornal da Indústria e Comércio RS, em 20 de abril de 2004, que por sua vez é representado por seu procurador _____, consoante procuração de 12 de maio de 2004, lavrada no 5º Tabelionato de Porto Alegre-RS, no Livro número 1.113-A, folha 155, sob o número geral 025916 de ordem 101, ficha número P32634. **3) CONFRONTANTE "3"**, com sede em _____, na rua _____, com CNPJ sob o número _____, representada por suas sócias _____ e _____, que por sua vez são representadas por seus procuradores, _____ e _____, consoante procurações lavradas no 1º Tabelionato de Notas da Comarca de _____, em _____, no Livro número 123, folha 45 e em _____, no Livro número 67, folha 89, respectivamente **4) CONFRONTANTE "4"**, (qualificação completa), residente e domiciliado nesta cidade, na rua _____, casado pelo regime da comunhão "parcial" de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com _____. **5) CONFRONTANTE "5"**, (qualificação completa), residente e domiciliado nesta cidade, na rua _____, casado pelo regime da comunhão "universal" de bens, anteriormente à vigência da Lei 6.515/77, com _____. **6) CONFRONTANTE "6"**, (qualificação completa), residente e domiciliado nesta cidade, na rua _____. **7) CONFRONTANTE "7"**, (qualificação completa), residente e domiciliado nesta cidade, na rua _____, casado pelo regime da comunhão "parcial" de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com _____. **8) CONFRONTANTE "8" - DEPARTAMENTO NACIONAL DE INFRA-ESTRUTURA DE TRANSPORTES – DNIT – 10ª UNIDADE DE INFRA-ESTRUTURA TERRESTRE** – representada por seu coordenador geral, _____, conforme Portaria de Nomeação de 14 de setembro de 2004, do Ministro de Estado dos Transportes, publicada no Diário Oficial da União número 180, de 17 de setembro de 2004, que expediu a Certidão número 029/2005, extraída do processo protocolado sob o número 50610.001520/2005-42, em 8 de setembro de 2005. **9) CONFRONTANTE "9"**, (qualificação completa), falecido em _____, que era residente e domiciliado na rua _____, representado por sua inventariante _____ (com RG sob o número _____, expedido pela SJS/RS, em _____), conforme cópia autenticada do Termo de Compromisso datado de _____, extraído dos Autos do Processo número _____, oriundo do 1º Cartório Judicial desta cidade, o qual foi notificado nos termos do inciso II do artigo 213, da Lei número 6.015/73, alterada pelo artigo 59 da Lei número 10.931/04, assim distribuídos: **A) AO NORDESTE**, com o alinhamento da rua Tocantins. **B) AO LESTE/NORTE**, com o imóvel de propriedade de _____, conforme consta da matrícula número _____, Livro 2-Registro Geral, desta Serventia, antes de _____. **C) AO LESTE**, outra vez, com os lotes números um (1), dois (2), três (3), quatro (4) e nove (9) da quadra número um (1) do Setor 04G88, no Loteamento denominado "São Carlos", de propriedade da _____, conforme matrículas números _____, _____, _____, _____ e _____, respectivamente, Livro 2-Registro Geral, desta Serventia, com o lote número cinco (5) da quadra número um (1) do Setor 04G88, do Loteamento denominado "São Carlos", de propriedade de _____, conforme matrícula número _____, Livro 2-Registro Geral, desta Serventia, com o lote número seis (6) da quadra número um (1) do Setor 04G88, do Loteamento denominado "São Carlos", de propriedade da _____, prometido vender a favor de _____, conforme matrícula número _____, Livro 2, Registro Geral, desta Serventia, com o lote número sete (7) da quadra número um (1) do Setor 04G88, do Loteamento denominado "São Carlos", de propriedade da _____, prometido vender a favor de _____, conforme matrícula número _____, Livro 2-Registro Geral, desta Serventia e com o lote número oito (8) da quadra número um (1) do Setor 04G88, do Loteamento denominado "São Carlos", de propriedade da _____, prometido vender a favor de _____, conforme matrícula número _____, Livro 2-Registro Geral, desta Serventia, antes de propriedade de _____. **D) AO SUL/OESTE/SUDOESTE**, com os Blocos números trinta e três (33), trinta e cinco (35), trinta e sete (37), trinta e nove (39), quarenta e um (41), quarenta e três (43), quarenta e cinco (45) e quarenta e sete (47) e com o Parque Desportivo número um (1) da Super-Quadra GAMA, do Conjunto Habitacional Cohab, atual conjunto residencial Presidente João Goulart, de propriedade da Companhia de Habitação do Estado do Rio Grande do Sul – COHAB/RS, antes da _____, conforme matrículas números _____ e _____, respectivamente, Livro 2-Registro Geral. **E) AO OESTE E A SUL**, com imóvel de propriedade da _____, antes da _____, conforme matrícula número _____, Livro 2-Registro Geral, desta Serventia. **F) E, finalmente, AO OESTE**, com o alinhamento da Rodovia Federal BR-116. **III – INCLUSÃO DAS MEDIDAS LINEARES, ALTERAÇÃO DA ÁREA SUPERFICIAL DO IMÓVEL E ATUALIZAÇÃO DESCRITIVA** – De acordo com os documentos acima mencionados, foram incluídas as medidas lineares com a alteração da área total e foi atualizada a descrição do imóvel objeto desta matrícula, passando o mesmo a ter a seguinte descrição: **TERRENO URBANO** constituído do lote

número um **(1)** da quadra número dezesseis **(16)**, do Setor **04G78**, do mapeamento geral, de esquina, de forma irregular, com a área superficial de **14,378275 hectares**, ou seja: De cento e quarenta e três mil, setenta e oitenta e dos metros e setenta e cinco decímetros quadrados **(143.782,75m²)**, situado na Rodovia Federal BR-116, lado PAR, esquina com a rua Tocantins, lado PAR, **Bairro Cohab**, nesta cidade, com as seguintes características, dimensões e confrontações: Partindo de um ponto situado na esquina formada pela rua Tocantins com a Rodovia Federal BR-116, segue no sentido noroeste-sudeste, na extensão de quinhentos e cinquenta e oito metros e noventa e nove centímetros **(558,9m)**, em linhas quebradas, formadas por seis (6) segmentos de reta, o primeiro, na extensão de quatrocentos e quarenta metros e noventa e três centímetros **(440,93m)**, o segundo, na extensão de sessenta metros e setenta e oito centímetros **(60,78m)**, o terceiro na extensão de dez metros e trinta e cinco centímetros **(10,35m)**, o quarto na extensão de quinze metros e quarenta centímetros **(15,40m)**, o quinto na extensão de vinte metros e três centímetros **(20,03m)** e o sexto e último na extensão de onze metros e cinquenta centímetros **(11,50m)**, confrontando, **AO NORDESTE**, com o alinhamento da rua Tocantins; aí, forma um ângulo e toma o sentido norte-sul, na extensão de cento e sessenta e três metros e sessenta e quatro centímetros **(163,64m)**, confrontando, **AO LESTE**, com o imóvel de propriedade de _____; aí forma um ângulo e toma o sentido oeste-leste, na extensão de cinquenta e seis metros e sessenta e sete centímetros **(56,67m)**, confrontando, **AO NORTE**, ainda com o imóvel de propriedade de _____; aí, forma um outro ângulo e retoma o sentido norte-sul, na extensão de oitenta e cinco metros e dezesseis centímetros **(85,16m)**, confrontando, **AO LESTE**, com os lotes números um (1), dois (2), três (3), quatro (4) e nove (9) da quadra número um (1) do Setor 04G88, no Loteamento denominado "São Carlos", de propriedade da _____, com o lote número cinco (5) da quadra número um (1) do Setor 04G88, no Loteamento denominado "São Carlos", de propriedade de _____, com o com o lote número seis (6) da quadra número um (1) do Setor 04G88, no Loteamento denominado "São Carlos", de propriedade da _____, prometido vender a favor de _____, com o lote número sete (7) da quadra número um (1) do Setor 04G88, no Loteamento denominado "São Carlos", de propriedade da _____, prometido vender a favor de _____ e com o lote número oito (8) da quadra número um (1) do Setor 04G88, no Loteamento denominado "São Carlos", de propriedade da _____, prometido vender a favor de _____; aí, forma mais um ângulo e toma o sentido leste-oeste, na extensão de duzentos e sessenta e três metros e trinta e três centímetros **(263,33m)**, em linhas quebradas, formadas por dois segmentos de reta, o primeiro, na extensão de cento e trinta e quatro metros e onze centímetros **(134,11m)** e o segundo, na extensão de cento e vinte e nove metros e vinte e dois centímetros **(129,22m)**, confrontando, **AO SUL**, com os Blocos Número trinta e três (33), trinta e cinco (35), trinta e sete (37), trinta e nove (39), quarenta e um (41), quarenta e três (43), quarenta e cinco (45) e quarenta e sete (47) e com o Parque Desportivo Número Um (1) da Super-Quadra Gama, do Conjunto Habitacional Cohab, atual Conjunto Residencial Presidente João Goulart, de propriedade da Companhia de Habitação do Estado do Rio Grande do Sul - COHAR/RS; aí, forma um novo ângulo e toma o sentido sul-norte, na extensão de quatro metros e setenta e quatro centímetros **(4,74m)**, confrontando, **AO OESTE**, com parte do Parque Desportivo Número Um (1) da Super-Quadra Gama, do Conjunto Habitacional Cohab, atual Conjunto Residencial Presidente João Goulart, de propriedade da Companhia de Habitação do Estado do Rio Grande do Sul - COHAR/RS; aí, forma outro ângulo e retoma o sentido leste-oeste, na extensão de oito metros e cinquenta e cinco centímetros **(8,55m)**, confrontando, **AO SUL**, também com parte do Parque Desportivo Número Um (1) da Super-Quadra Gama, do Conjunto Habitacional Cohab, atual Conjunto Residencial Presidente João Goulart, de propriedade da Companhia de Habitação do Estado do Rio Grande do Sul - COHAR/RS; aí, forma mais um ângulo e toma o sentido sudeste-noroeste, na extensão de dezenove metros e trinta e nove centímetros **(19,39m)**, confrontando, **AO SUDOESTE**, mais uma vez com parte do Parque Desportivo Número Um (1) da Super-Quadra Gama, do Conjunto Habitacional Cohab, atual Conjunto Residencial Presidente João Goulart, de propriedade da Companhia de Habitação do Estado do Rio Grande do Sul - COHAR/RS; aí, forma um outro ângulo e retoma o sentido sul-norte, na extensão de cento e vinte e três metros e quarenta e um centímetros **(123,41m)**, confrontando, **AO OESTE**, com o imóvel de propriedade da _____; aí, forma um novo ângulo e retoma o sentido leste-oeste, na extensão de trezentos e quatro metros e oitenta e seis centímetros **(304,86m)**, até atingir o alinhamento da Rodovia Federal BR-116, confrontando, **AO SUL**, também com o imóvel de propriedade da _____; aí, forma um último ângulo e toma o sentido sul-norte, na extensão de trezentos e dez metros e onze centímetros **(310,11m)**, até atingir o alinhamento da rua Tocantins, ponto inicial da presente descrição, confrontando, **AO OESTE**, com o alinhamento da Rodovia Federal BR-116, fechando, assim, o seu perímetro, sendo o quarteirão formado pela Rodovia Federal BR-116, pelas ruas Tocantins, Rui Antonio de Oliveira, Monteiro Lobato e pelas Avenidas Alfredo Scharlau e José Joaquim.

PLANTA DE SITUAÇÃO DO IMÓVEL



CERTIFICO AINDA: Que no dia _____, o Registrador Substituto desta Serventia, Amaurício Flores de Vargas, nos termos do inciso II do artigo 213 da Lei número 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos – LRP), alterado pelo artigo 59 da Lei número 10.931/04 e em atendimento de _____ e _____, a notificação do lindeiro _____, no endereço indicado pelas partes, ou seja, na rua _____, cujo número não foi localizado pelos motivos expostos na certidão passada na mesma data, do teor seguinte: "CERTIFICO que nesta data compareci, juntamente com o funcionário _____, na rua _____, para notificar _____, proprietário do imóvel objeto da M-_____, Livro 2-Registro Geral, atendendo ao requerimento apresentado pelos proprietários do imóvel matriculado sob o número _____, Livro 2-Registro Geral, _____ e _____, não localizando o referido endereço.

CERTIFICO MAIS: que nas proximidades do endereço indicado, fui informado pela proprietária de um estabelecimento comercial (bar), que o notificando poderia estar residindo na primeira rua à direita, na terceira casa também à direita. Dirigindo-me a esse local, sito à rua _____, constatei que lá reside a Sra. _____, a qual se identificou como filha do notificando, bem como informou que é a inventariante dos bens deixados pelo falecimento de _____, o que ocorrera há mais de seis (6) anos. **CERTIFICO AINDA:** que dei conhecimento de todo o conteúdo da notificação destinada ao Sr. _____ à inventariante, Sra. _____, ficando a mesma como uma via em seu poder, sem assinar, mas prontificando-se a comparecer nesta Serventia Registral, oportunamente, munida de cópia autenticada do Termo de Inventariante para anuir com o pedido de retificação. O referido é verdade e dou fé. Sapucaia do Sul, _____.

Amaurício Flores de Vargas, Registrador Substituto, no exercício da titularidade". **CERTIFICO MAIS:** Que na data de _____, compareceu nesta Serventia, _____, portadora do RG sob o número _____, expedido pela SJS/RS, em _____, na qualidade de inventariante dos bens deixados por falecimento de _____, nos termos do compromisso firmado em _____, e **manifestou-se favoravelmente ao pedido de retificação do imóvel objeto desta matrícula**, consoante assinatura inserida na planta, feita na presença do Registrador Substituto Amaurício Flores de Vargas, conforme certificado por certidão da mesma data.

CERTIFICO AINDA MAIS: Que no dia _____, em atenção ao que dispõe o parágrafo 12 do artigo 213 do referido diploma legal, foi feita pelo Registrador Substituto Amaurício Flores de Vargas, diligências "in loco" verificando a real existência da propriedade, percorrendo-a nos sentidos sul-norte (BR-116, sentido Porto Alegre-São Leopoldo), sentido oeste-leste (frente rua Tocantins), no sentido norte-sul (na divisa com propriedade de _____) e no sentido leste-oeste (nas linhas divisórias entre as propriedades das _____ e Outros, da Companhia de Habitação do Estado do Rio Grande do Sul – COHAB/RS e da _____), consoante da certidão integrante do processo. **CERTIFICO FINALMENTE:** Que todos os documentos aqui mencionados ficam arquivados nesta Serventia, em Pasta Especial de Retificações Consensuais sob o número 3.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número _____, em _____, representado em _____.-
Sapucaia do Sul, _____.-

Registrador e/ou Substituto : _____.-

EMOLUMENTOS - R\$ _____

MODELO 2
MODELO DE MATRÍCULAS / REGISTROS / AVERBAÇÕES

M-200 (FICTÍCIA)

IMÓVEL – UMA CASA DE MADEIRA sob o número quatrocentos e noventa e sete (**497**) pela rua Gustavo Jahn, própria para moradia, com a área construída de setenta e cinco metros e oitenta decímetros quadrados (**75,80m²**) e o respectivo **LOTE URBANO** sob o número vinte e quatro (**24**) da quadra número quatorze (**14**) da planta do Loteamento denominado "**Vila Primor**", situado na rua Gustavo Jahn, **Bairro Primor**, nesta cidade, com as seguintes dimensões e confrontações: **AO NORTE**, na extensão de trinta e três metros (**33,00m**), com o lote número vinte e cinco (25); **AO SUL**, na mesma extensão, com o lote número vinte e três (23); **AO LESTE**, na extensão de onze metros (**11,00m**), com o alinhamento da rua Gustavo Jahn; e, **AO OESTE**, na mesma extensão, com o lote número oito (8).

QUARTEIRÃO – É formado pelas ruas Gustavo Jahn, Mem de Sá, São João e Coronel Genuíno.-

PROPRIETÁRIOS – **JORGE AROEIRA**, brasileiro, mecânico e sua esposa **MARIA AROEIRA**, brasileira, do lar, inscritos no CPF/MF sob o número **100.200.400-50**, residentes e domiciliado nesta cidade, na rua Beira Campos número 1.100.-

TÍTULO AQUISITIVO – **T-2.300**, folha 44 do Livro 3-E, de 12 de julho de 1972, desta Serventia.-

Registrador e/ou Substituto: _____.-

EMOLUMENTOS – R\$____.-

R-1/200(R-um/duzentos), em 12 de fevereiro de 2009.-

TÍTULO - Compra e Venda –

TRANSMITENTES – Jorge Aroeira e sua esposa Maria Aroeira, já qualificados.-

ADQUIRENTE – **PEDRO BERGAMOTA**, brasileiro, industrial, com CPF/MF sob o número **100.200.300-40**, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Beira Sinos número 210, casado com **ANA MARIA BERGAMOTA**.-

FORMA DO TÍTULO - Escritura Pública de dez (**10**) de fevereiro (**2**) de dois mil e nove (**2009**), lavrada no Tabelionato desta cidade, pelo notário Bel. Dirceu José Mariani, no Livro Número **19**, folhas **10**, sob o número **2640/2140**.-

IMÓVEL - O constante desta matrícula.-

VALOR - Adquirido por **R\$3.000,00** (três mil reais) e avaliado para efeitos fiscais em **R\$4.000,00** (quatro mil reais), conforme guia informativa de pagamento sob número **170**, expedida pela Fazenda Municipal em **9-2-2009**.-

CONDICÕES – Não constam.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **6.000**, em 12-2-2009.-

Sapucaia do Sul, 12 de fevereiro de 2009.-

Registrador e/ou Substituto: _____.-

EMOLUMENTOS - R\$____.-

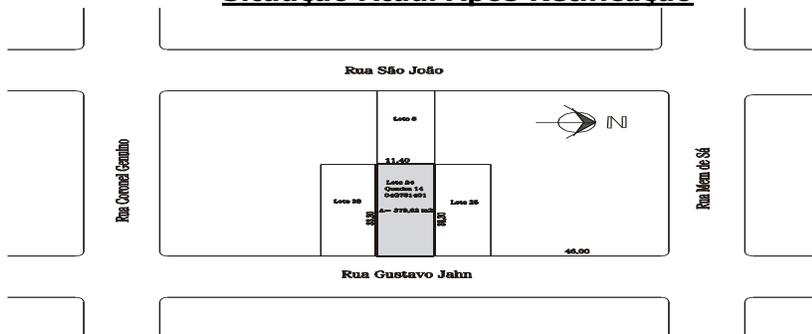
AV-2/200(AV-dois/duzentos), em 6 de setembro de 2009.-

RETIFICAÇÃO (IDENTIFICAÇÃO DOS CONFRONTANTES, ALTERAÇÃO DAS MEDIDAS LINEARES E ATUALIZAÇÃO DESCRITIVA DO IMÓVEL) – Nos termos do requerimento datado de primeiro (1º) de

setembro (9) de dois mil e quatro (2004), firmado pelos proprietários PEDRO BERGAMOTA, brasileiro, industrial, com RG sob o número 10045656978, expedido pela SSP/RS, em 12-4-1991 e com CPF/MF sob o número 100.200.300-40 e sua esposa ANA MARIA BERGAMOTA, brasileira, do lar, com RG sob o número 98765432178, expedido pela SSP/RS, em 12-4-1997, casados pelo regime da comunhão "universal" de bens, anteriormente à vigência da Lei 6.515, residentes e domiciliado nesta cidade, na rua Beira Sinos número 210, devidamente instruído com planta e memorial descritivo elaborados pela Arquiteta Helena Bananeira - CREA – 0100-D, com aprovação e licenciamento pela Secretaria Municipal de Coordenação e Planejamento desta cidade - Processo Número 17450/03, datado de dezoito (18) de novembro (11) de dois mil e três (2003), com declarações de anuência dos atuais confrontantes abaixo relacionados e também com a presença no local do Registrador Substituto, Amaurício Flores de Vargas, para a constatação de sua situação em face dos confrontantes e localização na quadra (§12, do artigo 213, da Lei n.º 6.015/73), fica constando que o imóvel desta matrícula apresenta atualmente os seguintes confrontantes, medidas lineares, área, distância da esquina mais próxima, dimensões, confrontações e características: **I – IDENTIFICAÇÃO DOS CONFRONTANTES:** Os proprietários atuais dos imóveis confrontantes com o desta matrícula são ..., conforme segue: AO NORTE, confronta atualmente com o lote número vinte e cinco(25), de propriedade de Paulo Melão ...

..., conforme consta da matrícula número 245, Livro 2-Registro Geral, desta Serventia, antes da Loteadora Bem Me Quer Ltda.; AO SUL, confronta atualmente com o lote número vinte e três (23) de propriedade de Antônio Flor de Liz e sua esposa Therezinha Flor de Liz, conforme consta da matrícula número 766, Livro 2-Registro Geral, desta Serventia, antes de Pedro Pereira de Vargas; AO LESTE, com o alinhamento da rua Gustavo Jahn (Município de Sapucaia do Sul); e, AO OESTE, confronta atualmente com o lote número oito (8), de propriedade de Maria das Goiabeiras, conforme consta da matrícula número 890, Livro 2-Registro Geral, desta Serventia, antes da Loteadora Bem Me Quer Ltda.

Situação Atual Após Retificação



II - RE-RATIFICAÇÃO DAS MEDIDAS LINEARES, ÁREA TOTAL SUPERFICIAL, DISTÂNCIA DA ESQUINA MAIS PRÓXIMA E ATUALIZAÇÃO DESCRITIVA

De acordo com os documentos acima mencionados, foram retificadas as medidas lineares e atualizada a descrição do imóvel, conforme segue: **UMA CASA DE MADEIRA** sob o número quatrocentos e noventa e sete (**497**) pela rua Gustavo Jahn, própria para moradia, com a área construída de setenta e cinco metros e oitenta decímetros quadrados (**75,80m²**) e o respectivo **LOTE URBANO** sob o número vinte e quatro (**24**) da quadra número quatorze (**14**) da planta do Loteamento denominado "**Vila Primor**", que no mapeamento geral corresponde ao lote número um (**1**) da quadra número quatorze (**14**), do Setor **04G78**, de forma retangular, com a área superficial de trezentos e setenta e nove metros e sessenta e dois decímetros quadrados (**379,62m²**), situado na rua Gustavo Jahn, lado **ÍMPAR**, no **Bairro Primor**, nesta cidade, distante a face norte, quarenta e seis metros (**46,00m**) da esquina formada com a rua Mem de Sá, com as seguintes dimensões e confrontações: **AO NORTE**, na extensão de trinta e três metros trinta centímetros (**33,30m**), com o lote número vinte e cinco (25); **AO SUL**, na mesma extensão, com o lote número vinte e três (23); **AO LESTE**, na extensão de onze metros e quarenta centímetros (**11,40m**), com o alinhamento da rua Gustavo Jahn, onde faz frente; e, **AO OESTE**, na mesma extensão, com o lote número oito (8), sendo o quarteirão formado pelas ruas Gustavo Jahn, Mem de Sá, São João e Coronel Genuíno.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **56.922**, em 6-9-2009.-

Sapucaia do Sul, 9 de setembro de 2009.-

Registrador e/ou Substituto : _____.- EMOLUMENTOS-R\$_____.-

R-3/200(R-três/duzentos), em 2-12-2009.-

TÍTULO - Compra e Venda -

TRANSMITENTES - Pedro Bergamota e sua esposa Ana Maria Bergamota, já qualificados.-

ADQUIRENTE - **LINDALVA FRAMBOESA**, brasileira, solteira, maior, dentista, com RG sob o número 46472830988, expedido pela SJTC/RS, em 12-4-2000 e com CPF/MF sob o número 465.489.900-09, residente e domiciliada nesta cidade, na rua Sombrio número 609.-

FORMA DO TÍTULO - Escritura Pública de primeiro (**1º**) de dezembro (**12**) de dois mil e nove (**2009**), lavrada no Tabelionato desta cidade, pelo notário Bel. Andorinha Barbosa, no Livro Número **199**, folha **110**, sob o número **26.900/21.700**.-

IMÓVEL - O constante desta matrícula.-

VALOR - Adquirido por **R\$40.000,00** (quarenta mil reais) e avaliado para efeitos fiscais em **R\$40.000,00** (quarenta mil reais), conforme guia informativa de pagamento sob número **17.900**, expedida pela Fazenda Municipal em 1º-12-2009.-

CONDIÇÕES - Não constam.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **58.900**, em 2-12-2009.-

Sapucaia do Sul, 3 de dezembro de 2009.-

Registrador e/ou Substituto: _____.-

EMOLUMENTOS-R\$_____.-

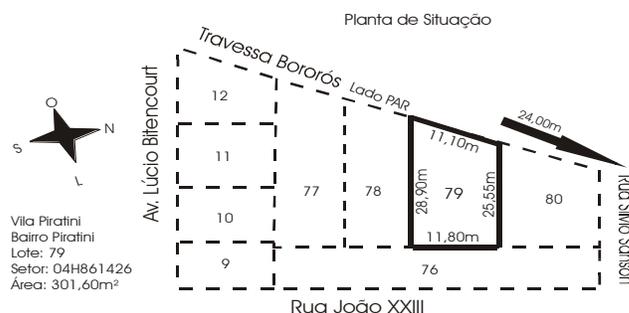
MODELOS DE MATRÍCULAS ABERTAS NO SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SAPUCAIA DO SUL EM 2010

MODELOS DE MATRÍCULAS ATUAIS

MATRÍCULA Nº ...

IMÓVEL - LOTE URBANO sob o número setenta e nove (79), da planta do Loteamento denominado "Vila Piratini", que no mapeamento geral corresponde ao lote número vinte e seis (26) da quadra número quatorze (14), do Setor 04H86, de forma de um polígono irregular, com a área superficial de trezentos e um metros e sessenta decímetros quadrados (301,60m²), situado no alinhamento da Travessa Bororós, lado PAR, Bairro Piratini, nesta cidade, distante a face norte, vinte e quatro metros (24,00m) da esquina formada com a rua Silvio Sanson, com as seguintes dimensões e confrontações: AO NORTE, na extensão de vinte e cinco metros e cinquenta e cinco centímetros (25,55m), com o lote número oitenta (80) ou 04G86140102; AO SUL, na extensão de vinte e oito metros e noventa centímetros (28,90m), com o lote número setenta e oito (78) ou 04G861425; AO LESTE, na extensão de onze metros e oitenta centímetros (11,80m), com o lote número setenta e seis (76) ou 04G861403; e, AO NOROESTE, na extensão de onze metros e dez centímetros (11,10m), com o alinhamento da Travessa Bororós, onde faz frente.-

QUARTEIRÃO - O quarteirão é formado pela Travessa Bororós, pelas ruas Silvio Sanson, João XXIII e pela Avenida Lúcio Bittencourt.-



PROPRIETÁRIO - FULANO DE TAL, brasileiro, solteiro, maior, aposentado, com RG sob o número ..., emitido pela SJS/RS, em 25-3-2004 e com CPF/MF sob o número ..., residente e domiciliado nesta cidade, na Travessa Bororós número 72.-

TÍTULO AQUISITIVO - T-2.618, folha 86, do Livro 3-E, de três (3) de abril (4) de hum mil, novecentos e setenta e cinco (1975), desta Serventia.-

Registrador e/ou Substituto: _____.- EMOLUMENTOS - R\$ _____

MODELOS DE MATRÍCULAS ATUAIS

MATRÍCULA Nº ...

IMÓVEL - TERRENO URBANO constituído de parte do lote (P-"A") da quadra número novecentos e treze (913), da planta do Loteamento denominado de "Vila Uruguai", que no mapeamento geral corresponde ao lote número nove (9), sublote número um (1), da quadra número cinco (5), do Setor 04H05, de forma irregular, com a área superficial de quatrocentos e sessenta e sete metros e setenta e dois decímetros quadrados (467,72m²), situado na Avenida Açoriana, lado ÍMPAR, Centro nesta cidade, distante a face nordeste, noventa e dois metros e noventa centímetros (92,90m) da esquina formada com a rua Manoel Tavares, com as seguintes dimensões e confrontações: **AO SULESTE**, na extensão de vinte e dois metros e vinte centímetros (22,20m), com o alinhamento da Avenida Açoriana, onde faz frente; **AO NOROESTE**, na extensão de quatro metros e sessenta centímetros (4,60m), com parte do lote número três (P-3) ou 04H050503; **AO SUDOESTE**, na extensão de trinta e oito metros (38,00m), com os lotes números quatro (4) ou 04H050404, cinco (5) ou 04H050405, seis (6) ou 04H050406 e sete (7) ou 04H050407; e, **AO NORDESTE**, na extensão de trinta e dois metros e oitenta e sete centímetros

(32,87m), com o lote número nove (9), sublote número dois (2) ou 04H05050902.-

QUARTEIRÃO – O quarteirão é formado pela Avenida Açoriana e pelas ruas Manoel Tavares, Aracajú e Maceió.-



PROPRIETÁRIOS – BELTRANA ..., brasileira, advogada, com RG sob o número ..., emitido pela SJS/RS e com CPF/MF sob o número ... e seu esposo CICRANO ..., brasileiro, representante comercial, com RG sob o número ..., emitido pela SSP/RS e com CPF/MF sob o número ..., casados pelo regime da "separação obrigatória" de bens, anteriormente à vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados em Porto Alegre-RS, na rua ..., cujo pacto antenupcial encontra-se devidamente registrado nesta Serventia, sob o número 1, Livro Auxiliar 1, folhas 1 a 2.-

TÍTULO AQUISITIVO – M-14.527, Livro 2-Registro Geral, objeto do R-2/14.527, de 25 de agosto de 1989, desta Serventia.-

PROTOCOLO – Título apontado sob o número 57.815, de 5-4-2005, reapresentado em 25 de abril de 2005, conforme requerimento datado de 30 de março de 2005, arquivado nesta Serventia.-

Sapucaia do Sul, 27 de abril de 2010

Registrador e/ou Substituto: _____.-

EMOLUMENTOS – R\$ _____

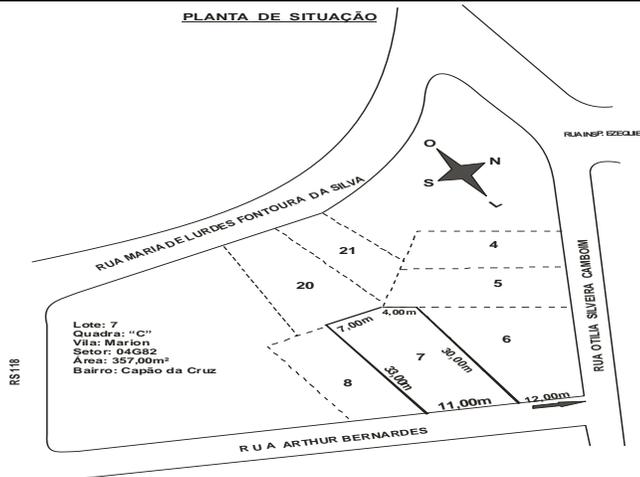
MODELOS DE MATRÍCULAS ATUAIS

MATRÍCULA Nº ...

IMÓVEL – UM PRÉDIO COMERCIAL E RESIDENCIAL DE ALVENARIA sob o número vinte e seis (26) pela rua Arthur Bernardes, com a área construída de noventa e sete metros e noventa decímetros quadrados (97,90m²) e o respectivo LOTE URBANO sob o número sete (7) da quadra "C", da planta do Loteamento denominado "Vila Marion", que no mapeamento geral corresponde ao lote número oito (8) da quadra número dois (2), do Setor 04G82, de forma irregular, com a área superficial de trezentos e cinquenta e sete metros quadrados (357,00m²), situado na rua Arthur Bernardes, lado PAR, Bairro Capão da Cruz, nesta cidade, distante a face norte, doze metros (12,00m) da esquina formada com a rua Otilia Silveira Camboim, com as seguintes dimensões e confrontações: AO NORTE, na extensão de trinta metros (30,00m), com o lote número seis (6) ou 04G820207; AO SUL, na extensão de trinta e três metros (33,00m), com o lote número oito (8) ou 04G820209; AO LESTE, na extensão de onze metros (11,00m), com o alinhamento da rua Arthur Bernardes, onde faz frente; AO OESTE, na extensão de sete metros (7,00m), com parte do lote número vinte (P-20) ou 04G820221; e, AO NOROESTE, na extensão de quatro metros (4,00m), com parte do lote número cinco (P-5) ou 04G820206.-

QUARTEIRÃO – O quarteirão é formado pelas ruas Arthur Bernardes; Otilia Silveira Camboim, Maria de Lurdes Fontoura da Silva e pela Rodovia Estadual RS-118.-

.... segue planta de situação ...



PROPRIETÁRIOS - VIRGÍLIO REINKE, brasileiro, viúvo, aposentado, com RG sob o número 7022475664, emitido pela SJTC/RS, em 9-8-1995 e com CPF/MF sob o número 137.607.850-34, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Artur Bernardes número 26, que era casado pelo regime de "comunhão de bens", anteriormente à vigência da Lei 6.515/77, com IRENÍ REINKE, com CPF/MF sob o número 383.991.480-91, falecida em seis (6) de setembro (9) de hum mil, novecentos e noventa e seis (1996).-

TÍTULO AQUISITIVO - T-356, folha 13, Livro 3-B, de 29 de setembro de 1972, desta Serventia.- Sapucaia do Sul, 25 de maio de 2010

Registrador e/ou Substituto: _____.-

EMOLUMENTOS - R\$ _____

**Consulta (9):
BOLETIM DO DIREITO IMOBILIÁRIO**

"Nova retificação administrativa em registro imobiliário"

Pergunta:

Sou do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Paranaíba-PR. **Uma pessoa, há alguns anos, fez uma retificação administrativa em um determinado imóvel, hoje ela constatou que existem erros nesta retificação administrativa; cabe uma nova retificação administrativa?** (D.C.F. - Paranaíba, PR)

RESPOSTA - *Boletim Cartorário* - BOI -
BOLETIM DO DIREITO IMOBILIÁRIO
Dúvidas Cartorárias

Resposta: *Dependendo do tipo de retificação (omissão, erro de transposição, de cálculo, etc), nada impede que se faça uma nova retificação administrativa em face de outra já realizada.*

Veja no BOI a seguinte matéria: "A DÚVIDA NO REGISTRO DE IMÓVEIS. RETIFICAÇÃO DE REGISTRO PERANTE O REGISTRO DE IMÓVEIS (BOI nº 17 - ano: 2008 - Boletim Cartorário - Autor: Carlos Araújo).

Consulta (10):
RI - Retificação de Imóvel Urbano
RETIFICAÇÃO DE ÁREA JÁ RETIFICADA JUDICIALMENTE

- Alguns anos atrás, através de **mandado judicial foi retificado um terreno urbano (área menor** do que constava na matrícula), inclusive foram inseridas as medidas lineares e distância da esquina mais próxima. Após esse ato, A matrícula **xxxx** retificada por mandado judicial foi encerrada, tendo em vista que, foi feito um desdobro do referido lote (foram apresentados mapa, memorial descritivo assinado por engenheiro civil, e aprovado pelo município). Foram abertas as matrículas **aaaa** e **bbbb**, e vendido um dos referidos lotes.

O comprador de um dos lotes vai construir e constatou que a retificação judicial foi feita errada.

O advogado, que havia encaminhado a retificação judicial, verificou no processo, que o mapa, assinado por engenheiro civil (com a anuência dos lindeiros), memorial descritivo, inclusive a certidão da prefeitura, apresentados **no processo judicial de retificação estão incorretos, quanto a distância da esquina mais próxima e número do lote**. Fiz uma busca e constatei que alguns terrenos daquela quadra não estão matriculados, e outros não possuem medidas lineares.

QUESTIONAMENTO: Poderei fazer o registro de retificação **da distância da esquina mais próxima e do número dos lotes, administrativamente, nas matrículas aaaa e bbbb, desde** que sejam apresentados pelos atuais proprietários dos imóveis, mapa, memorial descritivo com anuência dos lindeiros, certidão da matrícula, e demais documentos que comprovem serem verdadeiras as informações prestadas?

Resposta - Colégio Registral do Rio Grande do Sul

- Perguntas e Respostas -

Publicada em 11/05/2010

Prezada Associada

O fato de um imóvel já haver sido retificado anteriormente, persistindo o erro do registro, não impede nova retificação.

Temos entendido que a certidão da Prefeitura Municipal é suficiente para embasar o pedido de retificação da distância de esquina, não se aplicando a regra do art. 213, II, LRP, que exige a anuência dos confrontantes por não se tratar de inserção ou alteração de medida perimetral que resulte, ou não, alteração de área. Trata-se, pois, de simples adequação da distância da esquina fundada nos assentos cadastrais do Município, que, em última instância, é o responsável pela ordem urbanística do seu território (arts. 30, I e VIII, CF1988).

Salutar, entretanto, na medida do possível, que seja feita (1) **uma pesquisa relativamente aos imóveis que vão desde o terreno em tela até a esquina**, para verificar se a soma das testadas destes terrenos é igual à distância constante na certidão da Prefeitura; e, (2) caso não seja possível a pesquisa – na maioria dos casos é impossível, ela somente é viável em cidades com cadastro e mapeamento – pelo menos se verifique os dois terrenos lindeiros, para evitar que fique havendo superposição formal (se o terreno lindeiro "A" consta como situado a 100m da esquina, e se ele tem 10m de frente, o terreno sob retificação não poderá ter outra distância que não seja 110m, sob pena de resolver o problema de um (o retificando) criando problema para o outro (o lindeiro) – caso em que sugere-se a retificação conjunta”.

Quanto à informação cadastral no imóvel urbano, intimamente ligada ao princípio da especialidade objetiva, decorre do disposto no art. 176, parágrafo 1º, II, 3, 'b', da Lei nº 6.015/73, que dispõe sobre a escrituração do Livro 2-RG, ela é de responsabilidade da Prefeitura Municipal, que, através de certidão, a informará, para instruir o procedimento de retificação”.

Saudações

MUITO OBRIGADO!!!

JOÃO PEDRO LAMANA PAIVA
WWW.LAMANAPAIVA.COM.BR