RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA DE ÁREA DE IMÓVEL RURAL: UMA ABORDAGEM SOBRE AS DIFICULDADES ENCONTRADAS PELOS REGISTRADORES DE IMÓVEIS

Emeli Barbosa da Fonseca[1]
Pablo Henrique Caovilla Kuhnen[2]

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente trabalho tem por objetivo tratar sobre a retificação administrativa de aumento de área rural, que está prevista nos artigos 212 e 213 da Lei 6015/1973 e na Consolidação Normativa e Notarial e Registral – CNNR, com as alterações trazidas pelo Provimento nº 20/2018 do CGJ.

A propriedade de bem imóvel é um assunto de extrema relevância, e que faz parte do cotidiano de todas as pessoas, passando por algumas modificações ao longo da história, o órgão competente para registrar os bens imóveis é o Registro de Imóveis, e cada imóvel possui uma matrícula própria.

A retificação de área é de extrema importância, para as matrículas de registros dos imóveis se adequarem à realidade, cada vez mais busca-se maneiras de facilitar que as pessoas legalizarem seus imóveis, e a retificação administrativa é uma dessas maneiras que facilitam a vida dos proprietários.

A área registrada na matrícula do registro de imóveis competente pode ter sua área aumentada ou diminuída, para que fique condizente com a realidade. Tendo a parte que apresentar documentos que comprovem a real área e deve haver a concordância dos confrontantes do imóvel.

A retificação administrativa busca agilizar os processos para que não demore um tempo enorme na via judicial, sem necessidade de ter que buscar advogados para entrar com processo judicial, sendo assim a parte deve apresentar a documentação exigida pelo artigo

[1] Acadêmica do curso de Direito da Universidade Regional Integrada do Alto Uruguai e das Missões – URI campus de Frederico Westphalen.
[2] Professor do curso de Direito da Universidade Regional Integrada do Alto Uruguai e das Missões – URI campus de Frederico Westphalen e Mestre em Direitos Fundamentais

213, II, da Lei 6015/73, cabendo ao registrador analisar se pode ser feito administrativamente ou não.

Ocorre que a autonomia dada aos registradores de imóveis causa insegurança, quando o aumento da área é muito significativo, pois pode tratar-se de aquisição ilegal. A responsabilidade dada aos registradores é muito grande, devendo eles agirem com muito cuidado e analisando os documentos minunciosamente, precisando ter certeza de que há erro referente a área na abertura da matrícula do imóvel e não configura aquisição ilegal.

1 CONTEXTO HISTÓRICO DO REGISTRO DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA BRASILEIRA

Em meados do ano de 1500, com a descoberta do Brasil, surgiu a propriedade imobiliária brasileira, tornando-se propriedade pública e pertencendo a coroa portuguesa, até a independência do Brasil em 1822, adotava-se o regime de sesmarias, após a independência do país com a constituição de 1824 é que propriedade passou a ter direito resguardado.

Com a criação do Código Civil Brasileiro no ano de 1916, foi constituído o Registro de Imóveis, que tem elevada importância para toda a sociedade, pois é onde fica registrado todos os atos relacionados a um imóvel, como era tudo muito novo em 1924 os registros públicos criados em 1916, foram melhor regulamentados pela Lei 4.827 de 1924 e pelo Decreto 18.542 de 1928, que trouxe o princípio da continuidade.

Huber (2021, p.20) aponta que para qualquer inscrição ou transcrição exige-se o registro do título anterior, contendo todo o histórico de propriedade de determinado bem imóvel, sendo assim princípio da continuidade traz aos adquirentes maior garantia sobre seus bens.

Um marco muito importante para o registro imobiliário brasileiro foi com a criação da Lei 6.015, em data de 31 de dezembro de 1973, que só entrou em vigor em 1º de janeiro de 1976, permanecendo vigente até os dias atuais, e dispõe que cada imóvel terá sua própria matrícula que é feita no livro 2 (registro geral) no Registro de Imóveis competente.

Os responsáveis por desempenhar as funções atribuídas para o Registro de Imóveis, são os registradores, que são profissionais da área do direito, que atuam mediante delegação do Poder Judiciário, que é outorgada por aprovação em concurso público, estão sujeitos as normas estabelecidas na Constituição Federal e também a atos normativos, que definem atribuições, funcionamento, competência e organização.

"Art. 3º Notário, ou tabelião, e oficial de registro, ou registrador, são profissionais do direito, dotados de fé pública, a quem é delegado o exercício da atividade notarial e de registro." (BRASIL, 1994, artigo 3º)

Os registradores possuem fé pública, conforme artigo 3º da Lei 8935/1994, sendo assim os atos praticados por eles presumem-se verdadeiros, isso gera segurança jurídica aos proprietários de imóveis que possuem registro.

1.1 Princípios do registro imobiliário

É importante tratar sobre alguns princípios que norteiam o registro de imóveis, um deles é o princípio da unitariedade de matrícula, que fala que cada imóvel que tenha título hábil para registro deverá possuir uma matrícula, não sendo permitido que um imóvel possua mais do que uma matrícula, conforme disposto no artigo 176, § 1º, I, da Lei 6.015/1973.

> Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3.
> § 1º A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas:
> I - cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro ato de registro ou de averbação caso a transcrição possua todos os requisitos elencados para a abertura de matrícula; (BRASIL, 1973, artigo 176, §1º, inciso I)

O princípio da inscrição, se refere a inclusão de título negocial no registro de imóveis que faz nascer os direitos reais sobre o imóvel, conforme disposto no artigo 1.245, do Código Civil. "Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis." (BRASIL, 2002, artigo 1.245)

"No caso significa-se que a entrega da propriedade imóvel é simbólica e de natureza real, uma vez que só se efetiva com o registro do título no Cartório Imobiliário competente, mediante a abertura de matrícula contendo a descrição do imóvel." (HUBER, 2021, p. 71)

Temos também o princípio da presunção e fé pública, ele nos traz a ideia de que presume-se que o proprietário do imóvel seja àquele que consta na matrícula de registro do imóvel, sendo uma presunção relativa, assim admite prova em contrário, sendo o ônus de provar que o proprietário não é o que consta na matrícula de quem contesta. A fé pública conferida aos registradores é necessária para que os atos por eles praticados tenham credibilidade e presumem-se verdadeiros.

O princípio da continuidade, visa estabelecer uma linha do tempo do imóvel, para que o seu histórico registral seja autêntico e completo, sendo assim o registrador só fará o registro

de um direito se o outorgante dele aparecer no registro do imóvel como titular, este princípio está assegurado pelos artigos 195 e 237, da Lei 6.015/1973.

> Art. 195 - Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro.
> Art. 237 - Ainda que o imóvel esteja matriculado, não se fará registro que dependa da apresentação de título anterior, a fim de que se preserve a continuidade do registro. (BRASIL, 1973, artigos 195 e 237)

Princípio da disponibilidade, diz que na transferência do imóvel deve se transmitir somente o que está em nome do transmitente nada além disso, parte do pressuposto que ninguém poderá transmitir o que não lhe pertence.

> A área a ser transferida deve ser aquela existente no registro e do mesmo dono, ainda que in loco seja encontrada área maior daquela existente no título. Sem a perfeita regularização da quantidade, não é permitido por via de registro à transferência do excesso, o qual deve ser retificado para maior quando possível, ou adquirido o seu domínio através de ação própria (usucapião). (HUBER, 2021, p. 69)

Princípio da prioridade, está previsto no artigo 186, da Lei 6.015/1973, os títulos recebidos para registro são protocolados e recebem uma numeração cronológica, que deve ser respeitada e o registrador também deve respeitar o prazo para fazer o registro ou devolver o título caso encontre inconsistências.

"Art. 186 - O número de ordem determinará a prioridade do título, e esta a preferência dos direitos reais, ainda que apresentados pela mesma pessoa mais de um título simultaneamente." (BRASIL, 1973, artigo 186)

O princípio da especialidade é de grande relevância, e está previsto no artigo 225, da Lei 6.015/1973, exigindo que os títulos trazidos a registro devem constar com precisão as características, localização e confrontações dos imóveis, para que o registrador saiba com certeza em qual imóvel deverá registrar o título.

> Art. 225 - Os tabeliães, escrivães e juizes farão com que, nas escrituras e nos autos judiciais, as partes indiquem, com precisão, os característicos, as confrontações e as localizações dos imóveis, mencionando os nomes dos confrontantes e, ainda, quando se tratar só de terreno, se esse fica do lado par ou do lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, exigindo dos interessados certidão do registro imobiliário. (BRASIL, 1973, artigo 225)

Princípio da publicidade, os atos praticados pelo registrador são públicos, podendo qualquer pessoa ter acesso, assim o registrador deve prestar as informações solicitadas, este princípio está amparado pelo artigo 5º, XXXIII, da Constituição Federal.

> Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:
> XXXIII - todos têm direito a receber dos órgãos públicos informações de seu interesse particular, ou de interesse coletivo ou geral, que serão prestadas no prazo da lei, sob pena de responsabilidade, ressalvadas aquelas cujo sigilo seja imprescindível à segurança da sociedade e do Estado; (BRASIL, 1988, artigo 5º, inciso XXXIII)

Princípio da legalidade, nada mais é do que o dever do registrador analisar se o título levado a registro está de acordo com o previsto em lei, pois os atos praticados por ele presumem-se verdadeiros, deste modo não poderá registrar documentos com irregularidades.

2 DA RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA

O instituto da retificação é de extrema importância para corrigir erros constantes no registro, para que assim a matrícula do imóvel torne-se condizente com a realidade, sempre que seja verificado um erro registral a parte interessada pode propor retificação administrativa e cumprindo os requisitos exigidos pela lei o oficial competente fará a retificação, sendo também facultado a parte o procedimento judicial.

> A retificação do registro imobiliário é instituto necessário para que as falhas no sistema registral possam ter os efeitos aniquilados, de maneira a tornar o registro de um retrato da situação real, afastando, assim, dos negócios imobiliários os riscos que um registro precário pode trazer. (ROCHA, 2019, p.55)

Importante salientar que mesmo que o termo que é comumente usado é retificação imobiliária, o que se altera é o registo do imóvel e não o imóvel, pois retificamos o registro a fim de adequá-lo à realidade do imóvel. “A retificação de registro só pode ocorrer se for constatada a existência de uma ou mais irregularidades no registro válido.” (HUBER, 2021, p.35)

O registrador mediante apresentação de documento pela parte interessada fará o registro do imóvel, que conterá os requisitos elencados no artigo 176, da Lei 6015/73, ocorre que por vezes pode um imóvel ser registrado com dados imprecisos, não condizentes com a realidade, por este motivo o Código Civil (Lei nº 10.406/2002) trata em seu artigo 1247 sobre a retificação ou anulação do registro que não exprimir a verdade:

> Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule.
> Parágrafo único. Cancelado o registro, poderá o proprietário reivindicar o imóvel, independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente. (BRASIL, 2002, art. 1247)

Ainda a respeito de retificação de dados constantes na matrícula do imóvel a Lei 6.015, nos traz amparo em seu artigo 212:

> Se o registro ou a averbação for omissa, imprecisa ou não exprimir a verdade, a retificação será feita pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, por meio do procedimento administrativo previsto no art. 213, facultado ao interessado requerer a retificação por meio de procedimento judicial. (BRASIL, 1973, art. 212)

Com este artigo é possível a parte interessada retificar a matrícula de seu imóvel administrativamente, sem precisar entrar com processo judicial, conseguindo solucionar seus problemas com mais agilidade e menos burocracia, o artigo 213, da Lei 6.015 de 1973, traz um rol de casos em que cabe pedido de retificação.

O registro de imóveis é um ramo bem complexo, por ter a vinculação com o direito de propriedade, por isso sempre busca-se aperfeiçoar os serviços e torná-los menos burocráticos e céleres.

O processo administrativo de retificação teve algumas mudanças com a Lei 10.931/2004, que alterou a Lei 6.015/1973, buscando facilitar a retificação de registro do imóvel, sendo também uma forma de fazer com que os proprietários busquem deixar o registro de seus imóveis compatíveis com a realidade.

2.1 Como era o processo de retificação antes da Lei nº 10.931/2004

Anteriormente às alterações advindas com a Lei nº 10.931/2004, era possível fazer a retificação de imóvel rural, mediante requerimento do interessado e desde que tal alteração não resultasse em prejuízo a terceiro, a retificação só era possível mediante despacho judicial, salvo nos casos de erro evidente, que é aquele de fácil percepção, muitas vezes cometido pelo próprio registrador e poderia ser corrigido por ele, como por exemplo, omissão de cadastro de pessoa física, de regime de bens, incorreção no nome, entre outros.

As retificações que envolvessem alteração da descrição das divisas ou da área do imóvel era necessário citar todos os confrontantes, o alienante ou seus sucessores, para se

manifestarem no prazo de 10 (dez) dias, após o Ministério Público era ouvido e após o pedido era deferido ou impugnado.

Pelo processo ser mais complexo e demorado, por precisar ir para a via judicial, inúmeras vezes os proprietários só percebiam a irregularidade registral na hora de vender o imóvel, e afim de evitar gastos e um processo judicial longo, transferiam para o comprador da forma como estava o registro, mas com o advento da Lei nº 10.931/2004, tornou-se mais fácil e rápido o processo de retificação de área de imóvel rural.

A alteração da Lei 6.015/1973, fez com que os processos de retificação fossem feitos diretamente nos ofícios de registros de imóveis, que geralmente são mais céleres do que os que envolvem o judiciário, com objetivo de facilitar o processo, para que assim os proprietários buscassem corrigir os registros de seus imóveis.

2.2 As alterações trazidas pela Lei nº 10.931/2004

A lei nº 10.931/2004, trouxe algumas alterações na lei nº 6.015/1973, com o intuito de facilitar o processo de retificação de área de imóvel rural, agora é possível fazer diretamente no ofício de registro de imóveis competente, a requerimento da parte interessada, conforme artigo 213, inciso II, da lei nº 6.015/1973.

> 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. (BRASIL, 1973, art. 213, inciso II)

Não sendo mais necessário recorrer a via judicial para efetuar a retificação, basta um interessado requerer que seja feito o procedimento e juntar a documentação exigida, assim o registrador analisará a documentação e nos termos da legislação vigente fará as alterações.

> A legitimidade no caso, não fica restrita apenas àqueles portadores dos títulos do imóvel. Admite também o pedido por aquele que realmente demonstre interesse na retificação comprovando de forma inequívoca que está sendo prejudicado pelo erro existente ou omissão. (HUBER, 2021, p. 56)

"Os casos mais comuns verificados ocorrem quando os vendedores falecem e o comprador ainda não levou o seu título ao registro e, ao apresenta-lo constata-se erro que impede o seu ingresso no folio real." (HUBER, 2021, p.56)

Sendo assim o terceiro interessado, que no caso seria o comprador poderá requerer ao registrador que seja feita a retificação e juntar a documentação exigida pela legislação, ressalvado também o direito de entrar com processo na via judicial, porém pode demorar bem mais tempo. “A retificação busca a verdade real, representada pela realidade juridicamente protegida e não pela realidade fática.” (AUGUSTO, 2013, p. 290)

O artigo 213, II, da Lei nº 6.015/1973, nos diz que precisa também assinatura dos confrontantes do imóvel na planta e memorial descritivo de forma que o registrador vai ter mais segurança para proceder a retificação da área.

Serão considerados confrontantes os proprietários e titulares de outros direitos reais e aquisitivos sobre os imóveis contíguos, tudo conforme o artigo 13, §10, da Lei nº 6.015/1973, os confinantes assinam concordando com a área, confrontações e localização do imóvel a ser retificado, já que a retificação de área não pode afetar direitos de terceiros.

“Além dos confrontantes proprietários também os ocupantes diretos, desde que não esteja, na posse por mera detenção, ou escudados em autorização ou permissão ou em razão de contrato firmado com o titular de domínio.” (SALLES, 2006, p. 85)

Isso quer dizer que não precisa ser proprietário registral do imóvel contíguo para prestar anuência como confrontante, o que é levado em consideração é o quem está na posse direta daquele imóvel no momento da retificação.

3 AS ALTERAÇÕES TRAZIDAS PELO PROVIMENTO Nº 20/2018 DO CGJ E OS OBSTÁCULOS ENFRENTADOS PELOS REGISTRADORES

A responsabilidade conferida aos registradores para procederem a retificação de área fez com que viessem muitas preocupações em virtude complexidade do tema, já que a retificação serve para corrigir a matrícula que não condiz com a realidade, mas não pode anexar outra área que não possui registro na mesma matrícula, pois é ilegal.

“Aqui, preza-se pela comprovação de que o imóvel em questão sempre teve aquela área específica, ocorrendo uma falha no registro, que vai então ser corrigido, passando a conter a informação certa.” (BORGUEZAN)

O registrador sempre deverá analisar se a alteração de área será intramuros, porque caso não for será aquisição ilegal de propriedade, e não está previsto na retificação anexar outro imóvel que não tenha registro em um imóvel que já tenha, o intuito da retificação é corrigir a área que está equivocada no registro.

O provimento nº 20/2018-CGJ, incluiu alguns artigos na Consolidação Normativa Notarial e Registral – CNNR, com o objetivo de auxiliar os registradores a analisar e proceder as retificações, que são muito comuns ultimamente pelo fato de não precisar recorrer as vias judiciais.

Um dos artigos incluídos pelo provimento nº 20/2018 na Consolidação Normativa Notarial e Registral- CNNR é o artigo 612, que dispõe:

> Art. 612 – O registrador imobiliário deverá observar, nos procedimentos de retificação administrativa de área, os princípios da legalidade, da eficiência, da instrumentalidade das formas, da proporcionalidade, da razoabilidade e da segurança jurídica. *(*RIO GRANDE DO SUL, 2020, artigo 612)

É de extrema importância o registrador sempre levar em consideração os princípios que regem o registro de imóveis, pois são eles que norteiam as leis e condutas que devem ser seguidas.

> Princípio da Legalidade: impede o registro de títulos inválidos ou imperfeitos, fazendo com que o Registro de Imóveis dê a presunção jurídica de validade e segurança dos negócios, pois ao serem registrados os títulos, estes foram compatibilizados com o registro anterior e com a lei, pois o exame do registrador estabelece a correspondência entre a situação jurídica e a situação registral, de modo que o público possa confiar plenamente no registro, evitando litígios. (IRIB, 2011)
> O princípio da segurança jurídica, amplamente considerado, consiste na garantia de que os direitos não serão violados arbitrariamente, o que possibilita (ou deveria possibilitar) um campo fértil para a celebração de negócios jurídicos, sem que haja o receio ou o risco de deterioração de determinado direito. (PRADO, 2021)

Já o princípio da instrumentalidade das formas, diz respeito aos passos que devem ser seguidos para chegar ao resultado final, sempre respeitando a legislação e não prejudicando direito de terceiro.

“A doutrina jurídica, com frequência, identifica a proporcionalidade como um vocábulo do âmbito do direito, reconhecendo aquilo que é proporcional como aquilo que é justo, e o que é desproporcional com o desmedido, injusto e/ou arbitrário.” (BÔAS e WERKEMA, 2018)

“A razoabilidade atua como instrumento para determinar que as circunstâncias de fato devam ser consideradas com a presunção de estarem dentro da normalidade. A razoabilidade atua na interpretação dos fatos descritos em regras jurídicas.” (LEMISZ, 2010)

A segurança jurídica é muito importante para que os proprietários sintam-se amparados e seguros de que o registro é verdadeiro e de que seus direitos sobre o imóvel registrado não serão violados.

> Verificando cuidadosamente os princípios registrários, chega-se a conclusão que todos, sem exceção, têm por objetivo a segurança integral do Direito, necessário para a garantia e estabilidade das relações jurídicas, justificando assim, o emprego do formalismo ao Oficial Registrador, o qual deve zelar pela segurança jurídica, que pode ser considerada o alicerce do Registro de Imóveis, pois sem essa segurança jurídica os atos praticados não serão revestidos de certeza e presunção de veracidade necessária, visando com isso mais segurança e credibilidade dos Registros Públicos. (HUBER, 2021)

O registrador antes de realizar qualquer ato deve analisar a documentação rigorosamente e ver se está de acordo com a legislação e com os princípios que visam auxiliar o dia a dia, ocorre que muitas vezes surgem dúvidas e inseguranças para realizar os atos.

3.1 Diferenças entre retificação e usucapião

Caso o proprietário queira registrar uma área que não possui registro este deve entrar com processo de usucapião, por isso quando alguém requere ao registrador que retifique o registro de determinado imóvel e há um aumento considerável de área gera uma insegurança de realizar o procedimento, mesmo com toda a documentação, porque cabe ao registrador analisar se pode ou não ser realizada a retificação.

A retificação é serve para corrigir o registro de uma área intramuros em que há divergência entre a matrícula e a realidade e não pode configurar aquisição ilegal de área sem registro.

A área sem registro é aquela que não possui matrícula no ofício de registro de imóveis, por um lapso dos proprietários nunca regularizaram, o problema surge quando esse imóvel é vendido ou os proprietários precisam aliená-lo, assim não conseguem realizar as transferências de forma correta sem o registro, o instituto para regularizar área que não possui registro é o da usucapião.

> A usucapião, também chamada de prescrição aquisitiva, é uma das formas de aquisição originária existente em nosso sistema. Ela prevê que, caso determinada pessoa exerça sobre o imóvel posse mansa e pacífica, como se dono fosse durante determinado lapso temporal, adquirirá a sua propriedade. Embora seja elemento de valoração exclusivamente judicial, destacamos que não é qualquer posse que leva à usucapião, mas a exercida como se dono fosse. (SERRA e SERRA, 2018, p. 72)

Não se pode confundir o instituto da retificação com o da usucapião, porque eles tratam de formas diferentes de regularização de imóvel, a retificação visa a correção de registro já a usucapião é uma forma de adquirir propriedade.

“A ação de retificação do registro imobiliário é uma ação de direito real, visando a tutela de um direito real e, consequentemente, o domínio decorrente do defeito existente no registro e finalmente, o seu reparo.” (HUBER, 2021, p. 91)

Deste modo é possível perceber a diferença dos dois institutos, sendo que cada um possui a sua importância para o ordenamento jurídico, mas não pode haver confusão entre eles, já que cada um tem o seu objetivo.

> RECURSO ESPECIAL. RETIFICAÇÃO DE REGISTRO DE IMÓVEL. ART. 213 DA LEI N. 6.015/73. PRETENSÃO DE AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE. IMPOSSIBILIDADE.
> 1. A Lei de Registros Públicos busca dar plena validade, eficácia e segurança aos registros, visando, sobretudo, proteger o interesse dos legítimos proprietários e de terceiros.
> 2 Não serve o procedimento de retificação constante da Lei de Registros Públicos como forma de aquisição ou aumento de propriedade imobiliária, pois destinado apenas à correção dos assentos existentes no registro de imóveis, considerando-se a situação fática do bem.
> 3. Recurso especial desprovido. (REsp 1228288 / RS. Relator: Ministro João Otávio de Noronha. Data julgamento: 03/03/2016. DJe 10/03/2016. Terceira Turma do Supremo Tribunal de Justiça.)
>
> A usucapião é uma forma de estabelecer uma função social (como moradia, subsistência, atividade econômica ou outro) para alguém que toma posse, cuida e preza pela manutenção de um bem que, na mão de seu dono, não esteja em consonância com suas obrigações com a sociedade. (FACHINI, 2020)

Na ação de retificação não há discussão da posse ou do domínio, o que se pretende é a retificação de um erro constante no registro. (HUBER, 2021, p. 91)

Assim é possível perceber que a usucapião é o instituto para aquisição de imóvel que não possua registro ou de imóvel que tenha registro, mas o possuidor não tenha outra forma de registrá-lo em seu nome.

Já a retificação é usada apenas para corrigir o registro que esteja em desacordo com a realidade podendo ser aumentada a área constante na matrícula do imóvel, desde que seja intramuros.

3.2 Dificuldades enfrentadas pelos registradores na retificação de área rural

Cabe aos registradores aceitarem ou não os processos de retificação que chegam até eles, o grande problema está quando há um aumento significativo de área, causando inseguranças para realizar a retificação na matrícula.

Mesmo a parte interessada levando toda a documentação exigida pelo artigo 213, II, da lei nº 6.015/1973, como a planta e memorial descritivo e a anuência dos confrontantes, vem a dúvida se realmente é caso de retificação.

Caso o registrador analise toda a documentação apresentada e mesmo assim continuar com dúvidas se deve ou não realizar a retificação este fará a impugnação do título, se a parte não concorda esta, pode requerer que o registrador entre com pedido de suscitação de dúvida ao juiz da sua comarca, conforme artigo 198, VI, da lei nº 6.015/1973.

> Art. 198. Se houver exigência a ser satisfeita, ela será indicada pelo oficial por escrito, dentro do prazo previsto no art. 188 desta Lei e de uma só vez, articuladamente, de forma clara e objetiva, com data, identificação e assinatura do oficial ou preposto responsável, para que:
> VI - caso não se conforme ou não seja possível cumprir a exigência, o interessado requeira que o título e a declaração de dúvida sejam remetidos ao juízo competente para dirimi-la. (BRASIL, 1973, artigo 198, inciso VI.)

A suscitação de dúvida está prevista também no artigo 65, da Consolidação Normativa Notarial e Registral –CNNR.

> Art. 65 – Havendo inconformidade com os termos da impugnação do Tabelião ou Registrador, ou não podendo atendê-la, poderá o interessado requerer suscitação de dúvida, caso em que será anotado seu endereço, para efeito de notificá-lo pelos meios legais de comunicação. (RIO GRANDE DO SUL, 2020, artigo 65)

Deste modo o oficial do registro de imóveis encaminha ao juízo competente o processo de suscitação de dúvida e este decidirá se o registrador deverá ou não proceder a retificação, trazendo assim mais segurança jurídica.

> Apelação cível. *Retificação* da metragem da *área* de imóvel *rural*. Deferimento pelo juízo e modificação da decisão devido à dúvida ao registro do Oficial do Registro. Competência do juízo. Atribuições do Oficial. Intervenção do Ministério Público. Características do procedimento judicial da *retificação* do registro imobiliário em jurisdição voluntária. Critérios da jurisdição voluntária. *Retificação*. Usucapião. Usucapião tabular. É relevante o órgão do Ministério Público funcionar como Curador dos Registros Públicos. O Oficial do Registro de Imóveis presta informações ao juízo, protegido pela , vinculação ao cumprimento do mandado judicial e das determinações que no mandado se contêm. Em se tratando de um mesmo e único imóvel desde a aquisição há dezenas de anos (desde 1945), admite-se a *retificação* da metragem da *área* global do imóvel (de 777 para 1.262 hectares). A existência de duas soluções jurídicas, legais, judicial ou extrajudicial, quanto à possibilidade da *retificação* da *área* do imóvel ou quanto ao usucapião tabular, o usucapião de quem já é proprietário pelo Registro de Imóveis para acertar a situação registral do imóvel, caracteriza a existência de alternativas à disposição da parte ou do proprietário, em que uma não elimina a outra e em que ambas demonstram o acerto da preferência por qualquer uma delas. A opção da parte deve justificar-se segundo as circunstâncias, e estas justificam a possibilidade da *retificação*, caracterizado de que se trata de um mesmo e único imóvel. O procedimento da *retificação* da *área* de bem imóvel, objeto de matrícula no Registro de Imóveis,

> submete-se às regras da jurisdição voluntária, distintas das aplicáveis à jurisdição contenciosa. Na jurisdição voluntária, preponderam os critérios da conveniência e oportunidade como justificativa da decisão judicial, independente do critério da legalidade estrita, assim como a sentença pode ser modificada, se ocorrerem circunstâncias supervenientes, sem excluir a possibilidade de processo contencioso ou litigioso. A primeira sentença pode ser modificada para advir a segunda sentença, como se justifica prover a apelação para devolver ao juízo o conhecimento da matéria e para que reavalie e julgue com fundamento no acórdão e como criteriosamente entender. Apelação parcialmente provida. (Apelação Cível, Nº 70082588948, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Carlos Cini Marchionatti, Julgado em: 30-10-2019).

Quando o proprietário faz a medição intramuros de seu imóvel e verificou-se que a área real não condiz com a matrícula, este deve entrar com processo de retificação.

> A retificação *intramuros*, a única que, tratando-se de modificações na descrição das divisas ou na área, a lei admite, é aquela que respeita as divisas enunciadas no registro, embora dê a elas descrição técnica inconfundível (…). Se a pretensão do interessado ultrapassa as divisas verdadeiras, o que há não é pedido de retificação do registro, mas tentativa de aquisição de domínio por forma não prevista na lei. É conveniente dizer, nesse passo, que posse sem domínio não tem nenhuma expressão no processo de retificação de registro. (ORLANDI, 1997, p. 151, apud JACOMINO)
> Assim, não havendo qualquer **(a)** extrapolação dos lindes físicos do imóvel objeto de retificação, suposta a **(b)** não ocorrência de qualquer interferência com direitos de terceiros, **(c)** inexistindo impugnação de confrontantes, a retificação de registro pode ser admitida, mesmo nos casos em que ocorra aumento de área do imóvel objeto da retificação. (JACOMINO)

A lei não impõe limite de área que pode ser retificada por isso fica muito subjetivo e cada registrador tem um critério, não havendo unanimidade entre as decisões, valendo-se do artigo 612, da Consolidação Normativa Notarial e Registral – CNNR, que cita os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade, mas não estabelece limite, o registrador deve tomar as decisões baseado na sua percepção.

Vale ressaltar que na visão de um registrador certo aumento da área pode se enquadrar como proporcional e razoável dentro da legalidade, mas no ponto de vista de outro registrador já não se enquadra.

Por ser um tema de bastante complexidade quando envolve um aumento muito significativo de área, principalmente em se tratando de área rural, é de extrema importância os registradores analisarem cada caso de forma única, conferir com cautela os mapas e memoriais descritivos apresentados pelos profissionais competentes e se todos os confrontantes anuíram para que não prejudique direito de terceiros.

> Os assentos dos registros devem refletir com precisão a realidade dos fatos e negócios a que se referem. Nesse sentido, tem-se a importância do procedimento de retificação. Todavia, esse procedimento não pode ser usado como mecanismo para a

> grilagem de terras ou para camuflar negócios jurídicos referentes a imóveis, como doações ou novas alienações. (ROCHA, 2019, p. 95)

O objetivo da retificação poder ser feita administrativamente, mesmo que enseje aumento de área rural é porque o processo é mais célere, dando ao registrador mais autonomia e responsabilidade, mas em caso de qualquer dúvida, este deve impugnar a solicitação, para que se busque caso o proprietário queira auxilio judicial.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O registro de imóveis tem elevada importância na vida de todos os cidadãos, pois trata da propriedade e só se torna proprietário do bem quando leva o título aquisitivo para fazer o registro no ofício competente.

Sempre busca-se evitar cometer erros, para que não surjam problemas futuros, ocorre que há alguns erros que os registradores não tem como ter conhecimento, como é o caso da área do imóvel não condizer com a do registro, principalmente nos registros mais antigos e de áreas rurais em que os métodos de medidas não eram tão precisos.

Quando o proprietário vai vender o imóvel ou simplesmente busca fazer a sua regularização e contata-se área divergente do que consta no registro este deve entrar com procedimento administrativo de retificação.

O registrador fará a análise da documentação, que conterá requerimento do interessado, mapa e memorial descritivo feitos por profissional competente, mais anuência de todos os confrontantes do imóvel que pretende-se realizar a retificação, caso o oficial consiga identificar que teve um aumento de área por exemplo, mas o aumento está intramuros do imóvel registrado na matrícula e não configura aquisição ilegal, este procederá a retificação.

Se tratando de imóvel rural é bem mais complexo ter certeza de que se trata de um mero equívoco no registro ou se é caso de aquisição ilegal, ainda mais quando há um aumento significativo da área, deste modo o registrador deve ter muita responsabilidade e analisar com cautela a documentação apresentada.

Lembrando que não há limites impostos pela legislação em relação ao aumento da área, o que não pode ocorrer é a aquisição ilegal de imóvel, pois a retificação não é forma de aquisição e sim de correção do registro de um bem, onde o registro não condiz com a realidade.

O registrador tem autonomia para decidir se irá realizar ou não a retificação, levando sempre em consideração a legislação vigente e os princípios norteadores do registro de

imóveis, justamente pois são dotados de fé pública e seus atos devem trazer segurança jurídica as partes.

REFERÊNCIAS

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

EGITO, Francisco Machado. **Princípios informadores do direito registral imobiliário**. 09/07/2018. Disponível em: https://jus.com.br/artigos/67523/principios-informadores-do-direito-registral-imobiliario. Acesso em 05/10/2023.

BRASIL. Lei nº 8935, de 18 de novembro de 1994. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm. Acesso em 05/10/2023.

BRASIL. Lei nº 6015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em 05/10/2022.
BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em 05/10/2023.

BRASIL. Lei nº 10931, de 02 de agosto de 2004. Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/l10.931.htm. Acesso em 06/10/2023.

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em 07/10/2022.
J. BORGUEZAN ADVOCACIA E CONSULTORIA JURÍDICA. **O que é retificação de área e como fazer?** Borguezan Advocacia. Disponível em: https://borguezanadvocacia.com.br/noticias/o-que-e-a-retificacao-de-area-e-como-fazer/. Acesso em 16/10/2023.

REZENDE, Francisco. **O princípio da concentração no registro de imóveis**. Instituto de Registro Imobiliário do Brasil. Disponível em: https://www.irib.org.br/noticias/detalhes/o-principio-da-concentracao-no-registro-de-imoveis#:~:text=g)%20Princ%C3%ADpio%20da%20Legalidade%3A%20impede,pois%20o%20exame%20do%20registrador. Acesso em 17/10/2023.

PRADO, Raphael Augusto Almeida. **A segurança jurídica e o registro de imóveis**. Disponível em: https://www.raaplaw.com.br/conteudo-juridico/a-seguranca-juridica-e-o-registro-de-imoveis/18. Acesso em 17/10/2023.

HUBER, Cloves. **Retificação de área**. BH Editora Ltda. 2021.

ROCHA, Wanderson Xavier. **Retificação Extrajudicial de área no registro de imóveis**. Juruá Editora. 2019.

SERRA, M. G.; SERRA, M. H. **Registro de Imóveis II Atos Ordinários**. Saraiva. 2018.

BÔAS, R. V. V.; WERKEMA, M. S. **A relevância do princípio da proporcionalidade à efetivação do direito ao meio ambiente e ecologicamente equilibrado**. Direito e Paz. 2018)

LEMISZ, Ivone Balão. Os princípios da razoabilidade e proporcionalidade. Direitonet. Disponível em: https://www.direitonet.com.br/artigos/exibir/5634/Os-principios-da-razoabilidade-e-da-proporcionalidade. Acesso em 20/10/2023.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Apelação Cível nº 70082588948, da Vigésima Câmara Cível. Direito Privado. Registro de imóveis. Jurisdição voluntária. Área rural. Metragem. Retificação. Georreferenciamento. Atualização. Individualização. Autorização. Possibilidade. Mesmo e único imóvel. Comprovação. Determinação. Relator: Carlos Cini Marchionatti. Disponível em: https://www.tjrs.jus.br/novo/buscas-solr/?aba=jurisprudencia&q=&conteudo_busca=ementa_completa. Acesso em 25/10/2023.

FACHINI, Tiago. **Usucapião: como funciona, tipos, como fazer e exemplos**. ProJuris. Disponível em: https://www.projuris.com.br/blog/usucapiao/. Acesso em 27/10/2023.

JACOMINO, Sérgio. **Retificação de registro e usucapião**. Anoreg. Disponível em: https://www.anoreg.org.br/site/retificacao-de-registro-e-usucapiao/#:~:text=A%20retifica%C3%A7%C3%A3o%20intramuros%2C%20a%20%C3%BAnica,descri%C3%A7%C3%A3o%20t%C3%A9cnica%20inconfund%C3%ADvel%20(%E2%80%A6). Acesso em 29/10/2023.

RIO GRANDE DO SUL, Consolidação Normativa Notarial e Registral. Instituída pelo provimento nº 01/2020. Disponível em: https://www.tjrs.jus.br/static/2022/09/Consolidacao-Normativa-Notarial-Registral-2022-TEXTO-INTEGRAL-02-09-22.pdf. Acesso em 29/10/2023.

RIO GRANDE DO SUL, Provimento nº 20/2018 do CGJ. Disponível em: https://www.anoreg.org.br/site/wp-content/uploads/2018/05/Provimento-n%C2%BA-0202018-CGJ.pdf. Acesso em 29/10/2023.

Recebido em: 08/03/2023
Aceito em: 11/06/2023