

Seminário de Georreferenciamento de Retificação de Registro e Usucapião Administrativa

Porto Alegre, 14 de dezembro de 2015

João Pedro Lamana Paiva
Registrador de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre

Retificação de registro e usucapião administrativa (usucapião extrajudicial)

Sumário

1. Retificação de Registro
2. Retificação Imobiliária

DIREITO MATERIAL: Art. 1247 do Código Civil => Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule (**PRESUNÇÃO RELATIVA**).

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 § 10º 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.

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.

Problema do Aumento 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 tinha **500m²** e está sendo retificado 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, 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)

Prática registral

IRIB Responde: 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?

•**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.

Prática registral

IRIB Responde: é possível retificação extrajudicial quando ocorrer aumento de área?

...

•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_IIseminario/CursodeRetificacaoGeoJun06.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

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

Colégio Registral do Rio Grande do Sul
“Perguntas & Respostas”

•Consulta: RI – Retificação

Inclitos colegas,

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?

Grato.

- **Resposta(s)** Publicada em 23/11/2009

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.

Saudações,

Colégio Registral do Rio Grande do Sul.

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

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?

Att.

- **Resposta(s)** 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 parágrafo 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.

Saudações,

Colégio Registral do Rio Grande do Sul.

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.**”

2. Usucapião Extrajudicial

Introdução

O novo Código de Processo Civil (Lei nº 13.105, de 16.3.2015), sancionado em 16.3.2015, introduziu na ordem jurídica brasileira, de forma opcional ao jurisdicionado, o instituto da **usucapião extrajudicial**, processada perante o registro de imóveis, como forma de desjudicialização de procedimentos que ganhou ênfase a partir da Emenda Constitucional nº 45/2004, a qual ficou conhecida como emenda da *reforma do judiciário*.

- A **simplicidade** do procedimento facilitará ao possuidor a aquisição da propriedade imobiliária fundada na posse prolongada.
- A característica diferencial desse novo procedimento será, entretanto, o da **celeridade**, sendo possível estimar que terá uma duração aproximada de 90 a 120 dias, desde que preenchidos os requisitos do art. 216-A, uma vez que se assemelha à retificação consensual prevista nos artigos 212 e 213 da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973).

Novos Artigos

Art. 1.071. O Capítulo III do Título V da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), passa a vigorar acrescida do seguinte art. 216-A:

“Art. 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com:

Notário e Registrador

- É possível o procedimento extrajudicial de usucapião que conta com a participação inicial do Notário (ata notarial) e com a autuação e análise pelo Registrador Imobiliário.
- Este é um trabalho em conjunto exercido pelos Notários e Registradores.

Advogado

- A presença do advogado é indispensável.
- Cabe a este profissional a orientação e análise da configuração da usucapião pelos fatos apresentados.
- O requerente, juntamente com o advogado, deve apresentar a **espécie de usucapião** que está sendo buscado bem como o cumprimento dos requisitos legais.

Espécies de Usucapião

- O procedimento extrajudicial admite todas as espécies de usucapião, salvo disposição legal em contrário.
- O Código Civil dispõe nos art. 1.238ss diferentes tipos de usucapião.
- Uma das exceções legais** é o usucapião pela Regularização Fundiária de Interesse Social (Lei 11.977/09), pois há procedimento específico para este tipo de regularização.

Espécies de Usucapião

ESPÉCIES	PRAZO	FUNDAMENTO LEGAL
Usucapião Extraordinária	15 Anos	CC, art. 1.238
Usucapião Extraordinária Habitacional	10 anos	CC, art. 1.238, §único
Usucapião Especial Rural	5 anos	CF, art. 191; CC, art. 1.239
Usucapião Especial Urbana	5 anos	CF, art. 183; CC, art. 1.240 e Lei 10.257, Art. 9.
Usucapião Ordinária/comum	10 anos	CC, art. 1.242
Usucapião Ordinária Pro Labore	5 anos	CC, art. 1.242, §único
Usucapião de Servidões	10 anos	CC, art. 1.379
Usucapião Especial Urbana Coletiva	5 anos	Lei 10.257, Art. 10.

Documentos

I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias;

• **O Tabelião como receptor da vontade dos usuários e responsável pela autenticação e veracidade dos fatos, deverá ter os cuidados com a análise de toda a documentação apresentada, para dar início ao procedimento de usucapião extrajudicial.**

• **Isto não retira a responsabilidade dos declarantes (detentor da posse, advogado, profissional habilitado, confrontantes e demais detentores de direitos reais), a exemplo da retificação imobiliária.**

• A ata notarial será instrumento capaz de **atestar** o tempo de posse do requerente e de toda a cadeia possessória que configure o direito à aquisição da propriedade imobiliária pela usucapião.

Ata Notarial

• O nosso projeto da usucapião extrajudicial contemplava que o procedimento seria conduzido pelo Notário, bem como este lavraria uma Escritura Pública Declaratória da Usucapião.

• O advento do art. 384 do Novo CPC, trouxe uma maior conformidade para a adoção da ata notarial.

Entretanto, entendo que a Escritura Declaratória seria **o instrumento adequado para colher declarações** (possuidor, lindeiros, testemunhas, etc.).

• Desta forma, a ata notarial seria instruída pela escritura declaratória, o que também defende o Registrador Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza.

Ata Notarial

ATA NOTARIAL. SAIBAM todos os que virem este instrumento público de ata notarial que aos vinte e quatro (24) dias do mês de abril do ano de dois mil e quinze (2.015), perante mim, **PEDRO ALVARES CABRAL, Tabelião do Tabelionato de Notas da cidade de Lisboa-RS**, neste Tabelionato, recebemos o pedido de **PERO VAZ DE CAMINHA**, brasileiro, escritor, portador da carteira nacional de habilitação nº xxxxxxxxxxxx, expedida pelo DETRAN/RS aos xx/xx/xxx, inscrito no CPF/MF sob nº xxxxxxxxxxxxxxxx, solteiro, maior, residente e domiciliado na Rua Brasil, nº 1000, bairro América, nesta cidade, neste ato assistido pelo **advogado RUI BARBOSA**, brasileiro, casado, inscrito na OAB sob nº XXXX e no CPF sob o nº XXXXXXXX, com endereço na rua Chile, nº 10, bairro América, nesta cidade, conforme documentos a mim apresentados, reconheço a identidade dos presentes e sua capacidade para o ato. I) A pedido do solicitante me encaminhei ao imóvel da rua Rua Brasil, nº 1000, bairro América, nesta cidade, às xx horas do dia xx e para **tirar fotos do imóvel**, com máquina fotográfica de propriedade de tabelionato, conforme segue: (FOTOS). II) Foi apresentado pelo solicitante os seguintes documentos e certidões que ficam arquivados nesta serventia: A) **certidões negativas do distribuidor** (citar e identificar todas); B) **Declaração do tempo de posse (escritura declaratória), comprovantes, bem como todos os características necessários para a configuração da usucapião**

(Por exemplo, O referido imóvel é de propriedade desconhecida, conforme certidão emitida pelo Registro de Imóveis de Lisboa-RS (em anexo). O solicitante nunca sofreu qualquer tipo de contestação ou impugnação por parte de quem quer que seja, sendo a sua posse, portanto, e sem oposição e ininterrupta durante todo esse tempo. O possuidor desde que entrou para o imóvel agiu como se fosse o próprio dono, tendo nele estabelecido moradia sua e de sua família. O solicitante não é proprietário de nenhum outro imóvel, seja ele rural ou urbano. Foram apresentados documentos para comprovação do período da posse, sendo eles o comprovante de pagamento do IPTU (descrever), comprovantes de pagamento de água e luz (descrever); C) **dimensões e características do imóvel** (informações extraídas da planta e memorial descritivo. Por exemplo: Desde a data de 11 de novembro de 2000, o solicitante possui o imóvel situado área urbana na Rua Brasil, nº 1000, com área superficial de 250m², medindo 10m de frente à dita Rua, a Oeste, medindo 25m a Norte onde divide-se com propriedade Beltrano de Tal, medindo 10m nos fundos a Leste onde divide-se com propriedade de Fulano de Tal e finalmente medindo 25m a Sul onde divide-se com propriedade de Cicrano de Tal. Dito imóvel encontra-se no quarteirão formado pela Rua Brasil, Rua Uruguai, Rua Paraguai, e Rua Argentina, no Bairro América, tudo em conformidade com a planta fornecida, que fica arquivada neste Ofício.); D) **Certidão do Registro de Imóveis**; E) **Justo título de aquisição** (Por exemplo: Foi apresentado contrato de arras firmado entre o solicitante e o FULANO DE TAL - descrever);

II - planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes;

•As informações descritas na planta são de responsabilidade do profissional habilitado e do requerente.

Responsabilidade Técnica

•A Anotação de Responsabilidade Técnica (ART/CREA- Conselho Regional de Engenharia e Agronomia)

•Registro de Responsabilidade Técnica (RRT/CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo)

•São documentos particulares com valor econômico. Por isso, deve ter a firma reconhecida por autenticidade, do profissional e do solicitante do serviço.

•O Tabelião deverá exigir cópia da matrícula/transcrição do imóvel objeto do usucapião.

•Caso o imóvel não possua registro próprio, o requerente deve solicitar ao Registro de Imóveis uma certidão para os fins de usucapião.

•Esta certidão, para fins de usucapião, expedida pelo Registro de Imóveis, constará se o imóvel objeto do usucapião pertence a uma área maior ou se não consta identificação.

**Modelo de Certidão de Usucapião
COM identificação de área maior.**

CERTIFICO, a requerimento da parte interessada, que revendo os livros deste Registro de Imóveis, verifiquei **não constar registro específico** do imóvel que a parte declarou ter a seguinte descrição: **UM IMÓVEL situado na Rua Brasil, nº 1000, com área superficial de 250m², medindo 10m de frente à dita Rua, a Oeste, medindo 25m a Norte onde divide-se com propriedade Beltrano de Tal, medindo 10m nos fundos a Leste onde divide-se com propriedade de Fulano de Tal e finalmente medindo 25m a Sul onde divide-se com propriedade de Cicrano de Tal. Dito imóvel encontra-se no quarteirão formado pela Rua Brasil, Rua Uruguai, Rua Paraguai, e Rua Argentina, no Bairro América, tudo em conformidade com a planta fornecida, que fica arquivada neste Ofício.**

CERTIFICO mais que, foram feitas buscas pelos confrontantes e origens e verifiquei constar uma área maior em nome de **PEDRO ALVARES CABRAL**, conforme Escrito particular de Posse lavrada em 1º de Abril de 1500, pelo Cacique Brasil da Silva, registrada no **Livro 1 fls.1 n.º 1**, datada de **22 de abril de 1500**. NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

**Modelo de Certidão de Usucapião
SEM identificação de área maior.**

CERTIFICO, a requerimento da parte interessada, que revendo os livros deste Registro de Imóveis, verifiquei **não constar registro específico** do imóvel que a parte declarou ter a seguinte descrição: **UM IMÓVEL situado na Rua Brasil, nº 1000, com área superficial de 250m², medindo 10m de frente à dita Rua, a Oeste, medindo 25m a Norte onde divide-se com propriedade Beltrano de Tal, medindo 10m nos fundos a Leste onde divide-se com propriedade de Fulano de Tal e finalmente medindo 25m a Sul onde divide-se com propriedade de Cicrano de Tal. Dito imóvel encontra-se no quarteirão formado pela Rua Brasil, Rua Uruguai, Rua Paraguai, e Rua Argentina, no Bairro América, tudo em conformidade com a planta fornecida, que fica arquivada neste Ofício.**

Ressalvo entretanto, a possibilidade do imóvel acima descrito se encontrar transcrito neste Ofício como fazendo parte de um todo maior ou ainda, ser formado de partes transcritas com características diversas das enunciadas. NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Detentores de Direitos - Anuentes

•Para constatar quem são os titulares de direitos reais e de outros direitos registrados/averbados, o requerente poderá solicitar as certidões de ônus reais e ações reais e pessoais reipersecutórias do imóvel objeto do usucapião e dos imóveis confinantes, **caso estes possuam matrícula/transcrição.**

- III - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente;
- Certidões da Justiça Comum e Justiça Federal em nome do:**

—**Requerente do usucapião (também do cônjuge ou companheiro, se casado ou convivente em união estável)**

—**Proprietário do imóvel (existindo esta informação no Registro de Imóveis)**

- Estas certidões comprovarão a não existência de ação tramitando com referência ao imóvel (usucapião, ações possessórias, desapropriação, etc.) bem como em relação as pessoas (inventário e partilha, falência, etc.)

•IV - justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel.

•**Justo Título: comprovante de uma relação negocial (instrumento particular de promessa de compra e venda, arras, contrato de compra e venda, etc.)**

•**Outros documentos: IPTU, luz, água, telefonia fixa, condomínio, etc.**

Procedimento

•§ 1º O pedido será autuado pelo registrador, **prorrogando-se o prazo da prenotação** até o acolhimento ou a rejeição do pedido.

•**O procedimento será desenvolvido sob orientação do Oficial de Registro de Imóveis, dispensada intervenção do Ministério Público ou homologação judicial, observando, entretanto, todas as cautelas adotadas na via judicial.**

•**O Registrador protocolará o requerimento e lavrará uma autuação, indicando as peças apresentadas, numerando-as e reunindo tudo em um processo.**

•§ 2º Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, esse será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar seu consentimento expresso em 15 (quinze) dias, interpretado o seu silêncio como discordância.

•**O registro competente para notificação é o Registro de Imóveis. Porém, seria possível esta notificação via Títulos e Documentos?**

Contradição

•O “silêncio como discordância” é uma novidade no ordenamento jurídico brasileiro.

•Este entendimento inviabilizará muitos procedimentos de usucapião extrajudicial, pois em geral nos casos em que é utilizado o instituto da usucapião para aquisição da propriedade, não há conhecimento da localização do titular do direito de propriedade inscrito no Álbum Imobiliário. São pessoas que repassaram o imóvel por contrato particular, há muitos anos, e se perdeu o contato. Não tem mais interesse no bem há anos ou décadas.

•Mas o SILÊNCIO significa discordância...

Nota Técnica do IRIB

- A ARISP e o IRIB emitiram Nota Técnica em 23 de dezembro de 2014, a qual foi entregue ao **Dr. ALOÍZIO MERCADANTE**, Ministro-Chefe da Casa Civil.
- Esta Nota Técnica, em relação ao Projeto de Lei do Novo Código de Processo Civil, ressaltava justamente a questão do silêncio importar em discordância e da comunicação por meio eletrônico com os entes públicos.

Nota Técnica do IRIB

- § 3º O oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município, pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos, ou pelo correio com aviso de recebimento, para que se manifestem, em 15 (quinze) dias, sobre o pedido.

- Neste caso o silêncio é considerado anuência?**

Edital

- § 4º O oficial de registro de imóveis promoverá a publicação de edital em jornal de grande circulação, onde houver, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão se manifestar em 15 (quinze) dias.

- O Registrador de Imóveis irá elaborar o edital para a publicação que será custeado pelo requerente.**

Diligências

- § 5º Para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis.

- O Registrador poderá verificar *in loco* o imóvel a ser usucapido, caso tenha alguma dúvida quanto aos fatos ou documentos apresentados.**

Encerramento

- § 6º Transcorrido o prazo de que trata o § 4º deste artigo, sem pendência de diligências na forma do § 5º deste artigo e achando-se em ordem a documentação, com inclusão da concordância expressa dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, o oficial de registro de imóveis registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, **sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso.**

Abertura de Matrícula

- Para a abertura de matrícula deverão ser exigidos todos os requisitos dispostos na Lei nº 6.015/73:**
- Art. 176, §1º, II, 3, 'a-b' C/C 226 da LRP. Características e confrontações, localização, área, logradouro, número, bairro, quarteirão e designação cadastral, se houver.

Procedimento de Dúvida

- § 7º Em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, nos termos desta Lei.
- Não estando de acordo o requerente com as exigências apontadas pelo Registrador referente a aquisição por usucapião, poderá suscitar dúvida.**
- Esta pode ser uma saída nos casos em que o “silêncio importa em discordância”, será?**
- Hipótese de estudo: Poderá o requerente fazer prova para que o juízo competente da dúvida supra a anuência de um dos titulares de direito.**

•§ 8º Ao final das diligências, se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis **rejeitará o pedido**.

•§ 9º A rejeição do pedido extrajudicial não impede o **ajuizamento de ação de usucapião**.

Remessa ao Juízo Competente

•§ 10º. Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, apresentada por qualquer um dos titulares de direito reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, por algum dos entes públicos ou por algum terceiro interessado, o oficial de registro de imóveis **remeterá os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel**, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum.

Segurança

A retificação extrajudicial, que inspirou o usucapião extrajudicial, foi introduzida pela Lei nº 10.931/2004 e, em dez anos de sua vigência, depois de dezenas de milhares de procedimentos já realizados no país pelos Registros de Imóveis, não chegou ao conhecimento das entidades de classe que congregam os registradores imobiliários **uma só notícia de processo judicial de cancelamento de retificação feita extrajudicialmente**, o que dá conta da segurança como esses procedimentos são levados a efeito.

Temos convicção que as dificuldades encontradas na prática reiterada do procedimento, aliadas à possibilidade de que a matéria venha a ser regulamentada pelo CNJ – da mesma forma como ocorreu com a Lei nº 11.441/2007 – poderão significar um aperfeiçoamento desse instituto que nasce das inovações trazidas pelo novel Código de Processo Civil.

Conclusão

Finalmente, levando em consideração que a Lei nº 13.105/2015 entrará em vigor no prazo de um ano (17/03/2016) de sua recente publicação, julgamos importante que os colegas registradores e notários façam empenho no estudo e na **busca do aperfeiçoamento da aplicação das normas trazidas pelo novo Código**, especialmente naquilo que influenciem diretamente nas respectivas atividades, como é o caso da instituição da usucapião extrajudicial.

Muito Obrigado!

www.lamanapaiva.com.br