



**27º Encontro Regional
dos Oficiais de Registro
de Imóveis**

Bonito • MS

24 a 26 de março de 2011

*A relação entre a atividade registral
e o meio ambiente*

Editorial //



Prezado(a) leitor(a),

O Boletim IRIB em Revista (BIR) vem dedicando-se à cobertura dos encontros promovidos pelo Instituto de Registro Imobiliário do Brasil. A edição nº 341 traz um panorama do 27º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis, realizado em março de 2011, na cidade de Bonito/MS. A revista cumpre, assim, a função de disseminar os trabalhos apresentados durante o evento, que teve como tema central a relação entre o registro imobiliário e o meio ambiente.

Ao longo da revista, vocês poderão conferir a palestra com o diretor do Instituto de Meio Ambiente do Mato Grosso do Sul (Imasul), Roberto Ricardo Machado Gonçalves, que discorreu sobre o sistema de reserva legal do Mato Grosso do Sul. O tema também foi abordado pelo titular do Cartório do Registro de Imóveis de Bandeirantes/MS, Aristides Borges de Esquivel.

Os problemas com o registro dos imóveis rurais foram abordados na palestra de Geraldo Cezar Torres Carpes, titular do 1º Registro de Imóveis de Ponta-Porã/MS.

O diretor de Assuntos Internacionais do IRIB, registrador em Teresópolis/RJ, Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza, fez uma completa exposição acerca dos títulos judiciais quanto aos problemas que afetam os imóveis rurais. A palestra teve como debatedor convidado o desembargador do Tribunal de Justiça de São Paulo Kioitsi Chicuta.

O titular do Registro de Imóveis de Sapucaia do Sul e vice-presidente do IRIB pelo estado do Rio Grande do Sul, João Pedro Lamana Paiva, palestrou sobre retificações de matrícula e de registro. O tema também foi debatido por George Takeda, oficial do 3º Registro de Imóveis de São Paulo, membro da diretoria da Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo (Arisp).

Por fim, vale conferir duas palestras sobre o registro em terras de fronteira, margens de rio e terras devolutas. O tema foi discorrido por mim e pela procuradora federal Josely Trevisan Massuquetto, do Incra.

A edição traz, ainda, algumas novidades. Ao final de cada palestra, publicamos uma seleção de questões do tradicional IRIB Responde – serviço de consultoria jurídica oferecido pelo Instituto aos seus associados –, relacionadas com os temas abordados no encontro. Para completar, a revista ganhou novo projeto gráfico, que facilita e torna a leitura mais agradável.

Aproveito para ressaltar que o êxito do evento se deve também ao apoio recebido da Associação dos Notários e Registradores do Estado do Mato Grosso do Sul (Anoreg/MS), na pessoa do seu presidente, Paulo Pedra. Agradeço também a contribuição do anfitrião do encontro, o vice-presidente do IRIB pelo estado do Mato Grosso do Sul e titular do Registro de Imóveis de Camapuã/MS, Miguel Seba Neto, seguindo a tradição de cortesia do seu pai, Nelson Seba, que, durante longos anos, pertenceu aos quadros da diretoria do IRIB.

Sabemos que é impossível reproduzir o calor dos debates e a intensidade da participação dos registradores presentes, mas esta revista documenta os principais momentos do encontro.

Boa leitura!

Francisco José Rezende dos Santos

Presidente do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB)



ISSN 1677-437X

ENCONTROS REGIONAIS IRIB
BONITO - MS | 24/03 A 26/03/11

Boletim do IRIB em Revista
Edição 341

Foto capa: Leonardo Papini/SambaPhoto

Diretoria

Presidente: Francisco José Rezende dos Santos (MG) - **Vice-Presidente:** Ricardo Basto da Costa Coelho (PR) - **Secretário Geral:** José Augusto Alves Pinto (PR) - **1º Secretária:** Kenia Mara Felipetto Malta Valadares (ES) - **2º Secretário:** Sérgio Busso (SP) - **Tesoureira Geral:** Wanda Maria Oliveira Penna Antunes da Cruz (SP) - **1º Tesoureiro:** Ari Álvares Pires Neto (MG) - **Diretor Social e de Eventos:** Jordan Fabrício Martins (SC) - **Diretor de Assistência aos Associados:** Antonio Carlos Carvalhaes (SP) - **Diretora Legislativa:** Léa Emília Braune Portugal (DF) - **Diretor de Assuntos Estratégicos:** Emanuel Costa Santos (SP) - **Diretor de Assuntos Internacionais:** Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza (RJ) - **Diretor de Assuntos Agrários:** Eduardo Agostinho Arruda Augusto (SP) - **Diretor de Tecnologia e Informática:** Flauzílio Araújo dos Santos (SP) - **Diretor Especial de Implantação do Registro Eletrônico:** João Carlos Kloster (PR) - **Diretor de Meio Ambiente:** Marcelo Augusto Santana de Melo (SP).

Conselho Deliberativo: Ricardo Basto da Costa Coelho (PR) / **Presidente do Conselho Deliberativo** - Sérgio Toledo de Albuquerque (AL) - Stanley Queiroz Fortes (AM) - Vivaldo Affonso do Rêgo (BA) - Expedito William de Araújo Assunção (CE) - Luiz Gustavo Leão Ribeiro (DF) - Etelvina Abreu do Valle Ribeiro (ES) - Clenon de Barros Loyola Filho (GO) - José Wilson Pires Sampaio (MA) - Roberto Dias de Andrade (MG) - Miguel Seba Neto (MS) - Haroldo Canavarros Serra (MT) - Cleomar Carneiro de Moura (PA) - Fernando Meira Trigueiro (PB) - Miriam de Holanda Vasconcelos (PE) - Maria Elizabeth Paiva e Silva Muller (PI) - Ricardo Basto da Costa Coelho (PR) - Décio José de Lima Bueno (RO) - Eduardo Sócrates Castanheira Sarmento Filho (RJ) - Carlos Alberto da Silva Dantas (RN) - João Pedro Lamana Paiva (RS) - Gleici Palma Ribeiro Melo (SC) - Maria do Carmo de Rezende Campos Couto (SP).

Suplentes: Cicero Tadeu Ribeiro (AL) - Carlos Eduardo Ferraz de Mattos Barroso (DF) - Bruno Santolin Cipriano (ES) - Mauro Velasco da Silva (GO) - Ari Álvares Pires Neto (MG) - Renato Costa Alves (MS) - José de Arimatéia Barbosa (MT) - Kedma Faria Tavares (PA) - Paula Izique Victorelli (PR) - Marcelo Braune (RJ) - Julio César Weschenfelder (RS) - Joélcio Escobar (SP).

Membros Natos do Conselho Deliberativo – ex-presidentes do IRIB: Jether Sottano (SP) - Ítalo Conti Júnior (PR) - Dimas Souto Pedrosa (PE) - Lincoln Bueno Alves (SP) - Sérgio Jacomino (SP) - Helvécio Duia Castello (ES).

Conselho Editorial: Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza - Frederico Henrique Viegas de Lima - João Pedro Lamana Paiva - Luiz Egon Richter - Marcelo Guimarães Rodrigues - Maria do Carmo Rezende Campos Couto - Mário Pazutti Mezzari - Rivaldo Machado de Arruda - Rodrigo Toscano de Brito - Ulysses da Silva.

Coordenadoria Editorial: Marcelo Augusto Santana de Melo (SP).

Conselho Fiscal: Alex Canziani Silveira (PR) - Inah Álvares da Silva Campos (MG) - Pedro Jorge Guimarães Almeida (AL) - Rosa Maria Veloso de Castro (MG) - Rubens Pimentel Filho (ES).

Suplentes: Bruno Santolin Cipriano (ES) - Wolfgang Jorge Coelho (MG).

Conselho de Ética: Ademar Fioranelli (SP) - Nicolau Balbino Filho (MG) - Oly Érico da Costa Fachin (RS).

Suplentes: Geraldo Mendonça (RJ) - Paulo de Siqueira Campos (PE) - Mário Pazutti Mezzari (RS).

O Boletim IRIB em Revista é uma publicação impressa do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB).

Presidente do IRIB

Francisco José Rezende dos Santos (presidenterezende@irib.org.br)

Jornalista responsável

Andrea Vieira – MtB 4.188

Textos

Tatielly Diniz

Edição de Arte

Tony Costa

Revisão Técnica

Eduardo Oliveira

Revisão Ortográfica

Patrícia Jacob

Danúzia Queiroz

Impressão e Acabamento

JS Gráfica

Agradecimentos pela cessão de fotos

Secretaria Municipal de Bonito/COMTUR

Agência Abaetecotur

Nota de responsabilidade

O IRIB não assume qualquer responsabilidade pelo teor do que é veiculado nesta revista. As opiniões veiculadas não expressam necessariamente a opinião da diretoria do IRIB e dos editores desta publicação.

Direitos de reprodução

As matérias aqui veiculadas somente podem ser reproduzidas mediante expressa autorização dos editores, com a indicação da fonte.

Sede: Av. Paulista, 1439 – 9º andar – Cj/94 – CEP 01311-200 – São Paulo/SP

Telefones/Fax: (11) 3289 3340 / 3289 3599 / 3289 3321

Representação em Brasília:

SRTVS Quadra 701 – Cj. D, Bl. B – sala 617 | CEP 70340-907 – Brasília/DF
Telefone/Fax: (61) 3037 4311 / 3041 7311

Site: www.irib.org.br

E-mails: irib@irib.org.br e imprensa@irib.org.br



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil



A vertical photograph of a waterfall cascading down rocks, surrounded by lush green foliage. The water is in motion, creating a soft blur effect.

Sumário //

Editorial 3

Abertura

27º Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis
reúne registradores de 13 estados 6

Palestras

A importância do registro de imóveis na preservação
dos recursos naturais
// Roberto Ricardo Machado Gonçalves 9
// Aristides Borges de Esquivel 15

Imóveis rurais: problemas com o registro
// Geraldo Cezar Torres Carpes 21

Títulos judiciais e os imóveis rurais
// Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza 26

Debate
// Kioitsi Chicuta 37

Retificações de matrícula e de registro
// João Pedro Lamana Paiva 44

Debate
// George Takeda 61

Registros em terras de fronteiras, margens de rio
e terras devolutas
// Josely Trevisan Massuquetto 63
// Francisco José Rezende dos Santos 69

Pinga-Fogo 76

Inovação

Prefeitura de Dourados cria
Sistema Único de Georreferenciamento 77

Opinião

Participantes fazem avaliação do evento 79

Abertura /

27º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis

ENCONTROS REGIONAIS IRIB
BONITO – MS | 24 a 26 de março de 2011

Foto: Divulgação IRIB



27º Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis reúne registradores de 13 estados

Relação entre a atividade registral e o meio ambiente
foi tema central do evento

A cerimônia de abertura do encontro regional de Bonito contou com a participação de diversas autoridades. Na foto acima (esquerda p/ direita), a mesa solene composta pelo diretor de eventos do IRIB, Jordan Fabrício Martins; o titular do Cartório de Registro de Imóveis de Bandeirantes (MS), Aristides Borges de Esquivel; o representante da Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo (Arisp), George Takeda; o presidente da Associação dos Notários e Registradores do Estado de Mato Grosso do Sul (Anoreg/MS), Paulo Pedra; o vice-presidente do IRIB, Ricardo Basto da Costa Coelho; o presidente do IRIB, Francisco José Rezende dos Santos; o representante do Tribunal de Justiça do Mato Grosso do Sul, desembargador João Carlos Brandes Garcia; o 1º vice-presidente da Anoreg/MG, Wolfgang Jorge Coelho; o diretor de desenvolvimento do Instituto de Meio Ambiente do Mato Grosso do Sul, Roberto Ricardo Machado Gonçalves; e o vice-presidente do IRIB para o Mato Grosso do Sul, Miguel Seba Neto.

Dando seguimento ao propósito de percorrer as regiões brasileiras, discutindo as questões pertinentes ao registro de imóveis, o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB) escolheu Bonito, no Mato Grosso do Sul, para sediar o 27º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis. Durante os dias 24, 25 e 26 de março mais de 70 pessoas, vindas de vários estados – Bahia, Goiás, Minas Gerais, Mato Grosso do Sul, Mato Grosso, Pará, Paraíba, Paraná, Rio de Janeiro, Rondônia, Rio Grande do Sul, Santa Catarina e São Paulo –, participaram das discussões.

Um dos santuários ecológicos do Brasil, a cidade de Bonito foi escolhida estrategicamente para debater a relação entre a atividade registral e o meio ambiente. Reserva legal, georreferenciamento, imóveis rurais, terras devolutas e em faixa de fronteira foram alguns dos temas da programação, que suscitaram debates intensos; e o mais importante: propiciaram a troca de experiência entre palestrantes e congressistas.

Para o presidente do IRIB, Franciso José Rezende dos Santos, a realização do encontro no Mato Grosso do Sul não atende a um anseio só dos registradores do estado. “A iniciativa também reforça o propósito do IRIB de se deslocar dos grandes centros para a realização de eventos não tão grandes quanto o Encontro Nacional, mas de importância talvez até maior, por tratar de temas que são importantes para cada região”.

Na solenidade de abertura, Francisco Rezende agradeceu a presença de registradores que se deslocaram de suas comarcas para enriquecer as discussões. No seu pronunciamento, ele também destacou a função do registro de imóveis para a preservação dos recursos naturais. “Temos de lembrar que o meio ambiente é hoje uma nova forma de propriedade, um bem de interesse difuso, no qual todos são responsáveis pela sua conservação e todos são proprietários desse patrimônio maior, cuja preservação beneficia toda a coletividade atual e as futuras gerações”.

A cerimônia contou com a participação de autoridades, como o representante do Tribunal de Justiça do Mato Grosso do Sul, o desembargador João Carlos Brandes Garcia; o desembargador do Tribunal de Justiça de São Paulo Kioitsi Chicuta; o vice-presidente do IRIB, Ricardo Basto da Costa Coelho; o presidente da Associação dos Notários e Registradores do Estado de Mato Grosso do Sul (Anoreg/MS), Paulo Pedra; o 1º vice-presidente da Anoreg/MG, Wolfgang Jorge Coelho; o membro da diretoria da Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo (Arisp), George Takeda e o vice-presidente do IRIB para o Mato Grosso do Sul, Miguel Seba Neto.

O desembargador João Garcia aproveitou a oportunidade para salientar o esforço do IRIB em aprimorar os serviços dos registradores de imóveis. “Sou testemunha da importância do trabalho dos registradores no Mato Grosso do Sul, pois fui corregedor-geral de Justiça e depois presidente do Tribunal de Justiça. Posso dizer que, por experiência própria, são pessoas responsáveis, altamente capacitadas, e isso é motivo de muito orgulho para nós”.

Debate doutrinário enriquecedor e participativo

O êxito dos encontros regionais comprova-se na participação maciça da plateia. Em Bonito, ao final de cada palestra e na tradicional sessão de perguntas e repostas – o *Pinga-Fogo* –, houve uma produtiva troca de experiências. Muitos registradores relataram que realizavam determinada atividade de um modo e mudaram o entendimento, a partir do debate e de um consenso em grupo. Isso resulta na uniformização de procedimentos, que é um dos principais objetivos dos eventos promovidos pelo IRIB.

O vice-presidente do instituto, Ricardo Basto da Costa Coelho, disse que o bom resultado do evento foi demonstrado pelo grande interesse que o debate despertou em todos os presentes. “Tivemos durante o tempo todo o plenário sempre cheio, com todos trabalhando intensamente”, disse. “Foi muito importante

Ricardo Basto da Costa Coelho, Franciso José Rezende dos Santos e o desembargador João Carlos Brandes Garcia



Foto: Divulgação IRIB

trazeremos o encontro para Bonito, como será importante a nossa ida a Camboriú e a Paraty. Assim, trabalharemos os temas regionais, preparando-nos para o Encontro Nacional”.

Para o diretor de eventos do IRIB, Jordan Fabrício Martins, o IRIB tem cumprido a sua missão de levar o debate doutrinário a todos os cantos do país. “Eu destacaria neste evento a qualidade e a objetividade dos debates, com palestrantes muito preparados. Tivemos uma temática ligada à própria sede do encontro. Essa é a proposta dos regionais”, comentou.

O anfitrião do encontro regional e vice-presidente do IRIB para o Mato Grosso do Sul, Miguel Seba Neto, também ressaltou a importância de todos os temas abordados refletirem a realidade local. “Discutimos temas que fazem parte do nosso dia a dia. Portanto, as discussões vão dar subsídio para a atuação dos registradores do Mato Grosso do Sul e de outros estados do Centro-Oeste”.

Ações que visam ao fortalecimento da atividade registral

O presidente do IRIB, Francisco Rezende, aproveitou a realização do Encontro Regional de Bonito para fazer um breve balanço da sua administração. “O ano de 2010 foi dedicado à reorganização administrativa. Hoje, o IRIB é outro instituto. Agora, estamos focando projetos que atendam às demandas da nossa atividade e que nos garantam mais representatividade”, disse, pontuando ações que serão desenvolvidas com o objetivo de fortalecer a classe registral brasileira.

A implantação do registro eletrônico é uma das prioridades do IRIB, de acordo com Francisco Rezende. “Não podemos deixar que o registro eletrônico seja implantado sem que nós

registradores participemos da legislação que vai dar vida e funcionalidade a esse sistema tão necessário, que a sociedade está a nos exigir”, afirmou o presidente do IRIB, durante a solenidade de abertura.

Outra grande missão que a atual diretoria do IRIB tem pela frente, segundo Francisco Rezende, é o fortalecimento do próprio Instituto para que ele se consolide como o representante real dos 3.224 registradores de imóveis do Brasil. “Por meio de um convênio firmado com o CNJ, hoje temos acesso, por meio eletrônico, a todos os registradores imobiliários do país. Estamos implantando, em nossa base de dados, meios de interconexão com todos os cartórios do Brasil”.

O presidente do IRIB explicou ainda que, com todos os registros de imóveis do Brasil na base de dados da Instituição, todos serão associados, paguem ou não a contribuição associativa. Francisco Rezende salientou que aqueles que contribuírem terão outros benefícios além do serviço básico oferecido pelo Instituto. “Com essa medida, nós iremos fortalecer a nossa representação e, quando formos tratar com os órgãos do governo, com o Legislativo e com os tribunais, estaremos falando em nome de 3.224 registradores, e não apenas de um pequeno grupo”.

Francisco José Rezende dos Santos também destacou que outra luta importante da classe registral, em 2011, será contra excesso de gratuidades e redução de emolumentos. “Uma atividade que essencialmente é exercida em caráter privado não pode ser penalizada com o excesso de gratuidades. Sabemos que temos de participar do momento de construção desse país, mas não pode ser dessa forma, sendo bombardeados por gratuidades que comprometem a importância e a segurança do serviço de registro de imóveis desse país”, concluiu. ■





Roberto Ricardo Gonçalves (em pé) durante palestra de abertura. Na mesa, Jordan Martins, Aristides Esquivel e Francisco Rezende

A importância do registro de imóveis na preservação dos recursos naturais

// Roberto Ricardo Machado Gonçalves

*Diretor de desenvolvimento
do Instituto de Meio Ambiente
do Mato Grosso do Sul (Imasul)*

Na pessoa do presidente do IRIB, Dr. Francisco Rezende dos Santos, cumprimento a todos os presentes neste encontro regional, agradecendo a oportunidade de estar aqui.

Preparei uma palestra realçando os aspectos atuais quanto ao registro imobiliário e sua relação com os recursos naturais. Destaco também alguns detalhes a respeito da reserva legal, assunto que atualmente ganhou relevância com a discussão sobre a reforma do Código Florestal, em tramitação no Congresso Nacional. É importante repassar aos senhores e senhoras como essa questão está sendo tratada no estado de Mato Grosso do Sul.

Para começar, gostaria de lembrar que nós vivemos em uma República, composta por 27 unidades federativas, considerando os estados e o Distrito Federal. Somos regidos por uma Constituição, que estabelece questões que dizem respeito ao tema que será aqui abordado. Destaco inicialmente o artigo 5º que diz: “é garantido o direito de propriedade”, que deve atender sua função social. Essa função social tem como requisito a utilização adequada dos recursos naturais e a preservação do meio ambiente.

O artigo 225 da Constituição, por sua vez, dispõe que o Poder Público deve definir espaços territoriais a seres especialmente protegidos; e, no artigo 23, está expresso que é competência comum entre os diversos entes da Federação proteger o meio ambiente e preservar as florestas, a fauna e a flora. O artigo seguinte completa que compete à União, aos Estados e ao Distrito Federal legislar sobre florestas, caça, pesca, fauna, conservação da natureza, defesa do solo e dos recursos naturais.

Art. 23. É competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios:

VI – proteger o meio ambiente e combater a poluição em qualquer de suas formas;

VII – preservar as florestas, a fauna e a flora; [...]

Art. 24. Compete à União, aos Estados e ao Distrito Federal legislar concorrentemente sobre:

VI – florestas, caça, pesca, fauna, conservação da natureza, defesa do solo e dos recursos naturais, proteção do meio ambiente e controle da poluição [...].

Por que faço questão de abordar isso? Porque, no Brasil, nós temos legislações de âmbito estadual que detalham melhor a norma geral e que, muitas vezes, chegam a inovar, se comparadas a essa regra geral. Tal situação faz com que o registro imobiliário de algumas questões ligadas ao meio ambiente difira de um estado para outro.

A legislação, da Federação ou dos Estados, estabelece limitações administrativas para a utilização da propriedade rural, e essas restrições constituem medidas de condicionamento do seu uso em benefício do bem-estar social. A publicidade da lei não se mostra suficiente, sendo necessária a publicidade imobiliária para garantir a segurança jurídica, o cumprimento de obrigações decorrentes desses limites impostos pela legislação. Com isso, surge a necessidade do registro cartorário, como elemento essencial para o conhecimento e para vincular definitivamente os futuros adquirentes dos imóveis rurais.

Principais limitações administrativas que devem ter registro cartorário

São três as principais limitações administrativas que, obrigatoriamente, devem ser registradas pelos cartórios: a reserva legal; as áreas sob o regime de servidão florestal; a Reserva Particular de Patrimônio Natural (RPPN). Eu destaco ainda uma quarta restrição, que está sendo exigida no estado da Bahia e, muito possivelmente, será incorporada a uma

“A publicidade da lei não se mostra suficiente, sendo necessária a publicidade imobiliária para garantir a segurança jurídica, o cumprimento de obrigações decorrentes desses limites impostos pela legislação.”

norma legal no Mato Grosso do Sul: o registro de floresta plantada com vínculo a crédito de reposição florestal, uma obrigação que cabe a todo aquele que consome matéria vegetal nativa.

Muitas vezes, a reposição florestal é feita pelo plantio de florestas de produção (não nativas): de eucalipto, de pinos, de seringueiras e várias outras. Como geram crédito de reposição florestal, essas florestas têm um vínculo, e isso não pode ser esquecido na hora da transmissão de uma propriedade para outra. O poder público e a sociedade, de maneira em geral, ficam com o prejuízo.

Áreas de reserva legal

Código Florestal Brasileiro

(MP nº 2.166-67/2001; Lei nº 4.771/1965)

Art. 1º [...]

*III – Reserva legal: área localizada no interior de uma propriedade ou posse rural, **excetuada a de preservação permanente**, necessária ao uso sustentável dos recursos naturais, à conservação e reabilitação dos processos ecológicos, à conservação da biodiversidade e ao abrigo e proteção de fauna e flora nativas [...]. (Grifo nosso)*

Destaco aspectos da reserva legal, apesar de os senhores e as senhoras já conhecerem sobre o tema. Cito o exemplo das áreas concomitantemente localizadas em propriedade ou posse rural e em Área de Preservação Permanente (APP), que não são caracterizadas como reserva legal, como dispõe o artigo 1º da Lei Federal nº 4.771/1965, o Código Florestal Brasileiro.

Essa é uma questão que está sendo discutida no Congresso Nacional, com a reforma do Código Florestal. A intenção é inserir parte dessas áreas na reserva legal, necessária ao uso dos recursos naturais da conservação, à reabilitação dos processos ecológicos, ao abrigo e à proteção da fauna e flora nativas.

O Código Florestal dispõe que as florestas e as outras formas de vegetação nativa, ressalvadas a de preservação permanente, assim como aquelas não sujeitas ao regime de utilização limitada ou objeto de legislação específica, são suscetíveis de supressão desde que seja mantido, a título de reserva legal, no mínimo 20% da área total do imóvel (art. 16, § 3º). Assim acontece no estado de Mato Grosso do Sul e em qualquer parte do país que não esteja na Amazônia Legal.

Código Florestal Brasileiro (Lei nº 4.771/1965)

Art. 16. As florestas e outras formas de vegetação nativa, ressalvadas as situadas em área de preservação perma-

nente, assim como aquelas não sujeitas ao regime de utilização limitada ou objeto de legislação específica, são suscetíveis de supressão, desde que sejam mantidas, a título de reserva legal, no mínimo: [...]

III – vinte por cento, na propriedade rural situada em área de floresta ou outras formas de vegetação nativa localizada nas demais regiões do País [...]. (Grifo nosso)

O Código determina ainda que a localização da reserva legal tem que ser aprovada pelo órgão ambiental estadual competente (art. 16, § 4º); e que essa área, uma vez identificada e aprovada, tem que ser averbada na matrícula do registro do imóvel (art. 16, § 8º).

Supondo-se que a propriedade rural esteja totalmente coberta de vegetação nativa, não há obrigação de se fazer a averbação da reserva legal. A obrigação de identificar essa área e, conseqüentemente, de realizar o registro se dará diante da possibilidade de desmatamento para uso econômico. A partir de então, são obrigatórios a identificação da área previamente aprovada pelo órgão ambiental e o registro na matrícula do imóvel.

Área sob regime de servidão florestal

Outra questão que mencionei é a área sob regime de servidão florestal, introduzida no Código Florestal pela Medida Provisória nº 2.166-67/2001. A norma determina que o proprietário rural, de forma voluntária, pode instituir servidão florestal, mediante a qual voluntariamente renuncia, em caráter permanente ou temporário, a direitos de supressão ou exploração da vegetação nativa, localizada fora da reserva legal e da área com vegetação de preservação permanente.

A servidão florestal de que fala o artigo 44-A do Código Florestal, § 2º, deve ser averbada à margem da inscrição de matrícula do imóvel, no registro de imóveis competente, após anuência do órgão ambiental estadual, sendo vedada, durante o prazo de sua vigência, a alteração da destinação da área, nos casos de transmissão, a qualquer título, de desmembramento ou de retificação dos limites da propriedade. Essa área de servidão florestal tem que ser instituída no prazo mínimo de 10 anos ou pode ser também em caráter perpétuo.

MP nº 2.166-67/2001 e Lei nº 4.771/1965

Art. 44-A. O proprietário rural poderá instituir **servidão florestal**, mediante a qual voluntariamente renuncia, em caráter permanente ou temporário, a direitos de supressão ou exploração da vegetação nativa, localizada fora da reserva legal e da área com vegetação de preservação permanente.

§ 2º A servidão florestal **deve ser averbada à margem da inscrição de matrícula do imóvel**, no registro de imóveis competente, após anuência do órgão ambiental estadual competente, sendo vedada, durante o prazo de sua vigência, a alteração da destinação da área, nos casos de transmissão a qualquer título, de desmembramento ou de retificação dos limites da propriedade. (Grifo nosso)

Reserva Particular do Patrimônio Natural (RPPN)

A Reserva Particular do Patrimônio Natural (RPPN) tem uma previsão legal no Sistema Nacional de Unidade de Conservação (SNUC), Lei Federal nº 9.985/2000. Trata-se de uma área privada, gravada com perpetuidade, com o objetivo de conservar a diversidade biológica, por ato voluntário do proprietário. Ele pode escolher uma parte da propriedade, que gostaria de ter preservada em caráter perpétuo, solicitando isso ao órgão ambiental.

Até 1992, essa solicitação devia ser feita exclusivamente ao Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis (Ibama), autarquia federal. Em 1993, criamos a possibilidade de o pedido ser feito no âmbito do estado de Mato Grosso do Sul, e hoje somos o estado que detém o maior número de RPPNs do país. Estimo que existam em torno de 250 mil hectares de áreas de Reserva Particular do Patrimônio Natural no estado.

A Lei do Sistema Nacional de Unidade de Conservação diz, no artigo 21, § 1º, que o gravame constará de termo de compromisso assinado perante o órgão ambiental, que verificará a existência de interesse público e será averbado à margem da inscrição no Registro Público de Imóveis.

Lei nº 9.985/2000. Regulamentado o art. 21 pelo Decreto nº 5.746/2000

Art. 21. A Reserva Particular do Patrimônio Natural é uma área privada, gravada com perpetuidade, com o objetivo de conservar a diversidade biológica.

§ 1º O gravame de que trata este artigo constará de termo de compromisso assinado perante o órgão ambiental, que verificará a existência de interesse público, e será **averbado à margem da inscrição no Registro Público de Imóveis**. (Grifo nosso)

No caso de Mato Grosso do Sul, desde 1993, para a aprovação de uma Reserva Particular do Patrimônio Natural, é publicada uma resolução da Secretaria de Estado do Meio Ambiente, das Cidades, do Planejamento, da Ciência e Tecnologia (Semac), instituindo aquela RPPN em caráter específico, com memorial descritivo já referenciado, com todas as informações pertinentes. Com isso, em geral, quando a resolução é publicada, o proprietário da área, por orientação da Secretaria, já efetuou o seu registro no cartório de imóveis.

Sistema de Reserva Legal do Mato Grosso do Sul (Sisrel/MS)

No Mato Grosso do Sul, foi editado o Decreto nº 12.528/2008, estabelecendo que, ao pedir um licenciamento ambiental no órgão estadual (no caso, o Instituto de Meio Ambiente do Mato Grosso do Sul – Imasul), que abranja imóvel rural, deverá ser comprovada a constituição da reserva legal. Se não há a reserva legal constituída, o solicitante deve assinar o Termo de Compromisso para Comprovação ou Constituição (TCC). Nesse documento, o proprietário ou possuidor do imóvel se

compromete a apresentar a documentação comprobatória da respectiva reserva legal ou a documentação necessária à sua constituição.

Nesse termo, fica declarado o seguinte compromisso por parte do proprietário: "Comprometo-me, ainda, a averbar o presente Termo perante o competente Cartório de Registro de Imóveis e Documentos, mantendo-o sempre bom, firme e valioso por si e seus sucessores, sejam hereditários ou decorrentes, assim como comprometo-me a comunicar ao *Imasul*, conforme o artigo 38 da Resolução *Semac* nº 8/2008, responsabilizando-me pela declaração da existência desta obrigação ao terceiro que vier a adquirir ou possuir o imóvel, sob pena de aplicação do artigo 299, do Código Penal".

Decreto nº 12.528/2008

Art. 43. No pedido de licenciamento ambiental ao Imasul, que abranja imóvel rural, deverá ser comprovada a constituição da reserva legal nos termos deste Decreto. [...]

§ 2º Caso o interessado não possa comprovar o que está estabelecido no caput e no parágrafo primeiro, deverá adotar as providências para constituição da reserva legal com a assinatura do TCC, a partir do qual o pedido de licenciamento ambiental terá tramitação normal.

Art. 4º Para os efeitos deste Decreto, considera-se: [...]
IX – Termo de Compromisso para Comprovação ou Constituição de Reserva Legal (TCC): documento em que o proprietário ou possuidor do imóvel se compromete a apresentar ao Imasul, a documentação comprobatória da respectiva reserva legal ou a documentação necessária à sua constituição [...].

Assim, é de fundamental importância a averbação do TCC em que o proprietário se compromete a regularizar a reserva legal. Essa medida impede que o compromisso se desfaça, caso o imóvel seja vendido antes que se expire o prazo estipulado no acordo. O novo comprador tem de saber que, com relação àquele imóvel, já existe um termo de compromisso previamente assumido com o Poder Público para regularizar a reserva legal.

O Decreto nº 12.528/2008 estabelece ainda que os prazos para cumprimento dos TCCs devem ser contados a partir da data de seu protocolo no Imasul. Os prazos podem ser de 12, 18 ou 24 meses em função do tamanho da propriedade. Define também que é competência privativa do Imasul a expedição dos documentos destinados à averbação da reserva legal e que esses devem ter averbação comprovada em até 90 dias, junto ao instituto.

É importante fazer constar que, na averbação da reserva legal à margem da matrícula do imóvel, é dispensado o lançamento do memorial descritivo da reserva. Há casos de memoriais descritivos extensos, portanto é inadequado juntar esses dados à matrícula. Então, o que deve ser registrado e constar é

“Na averbação da reserva legal na matrícula do imóvel, é dispensado o lançamento do memorial descritivo da reserva”

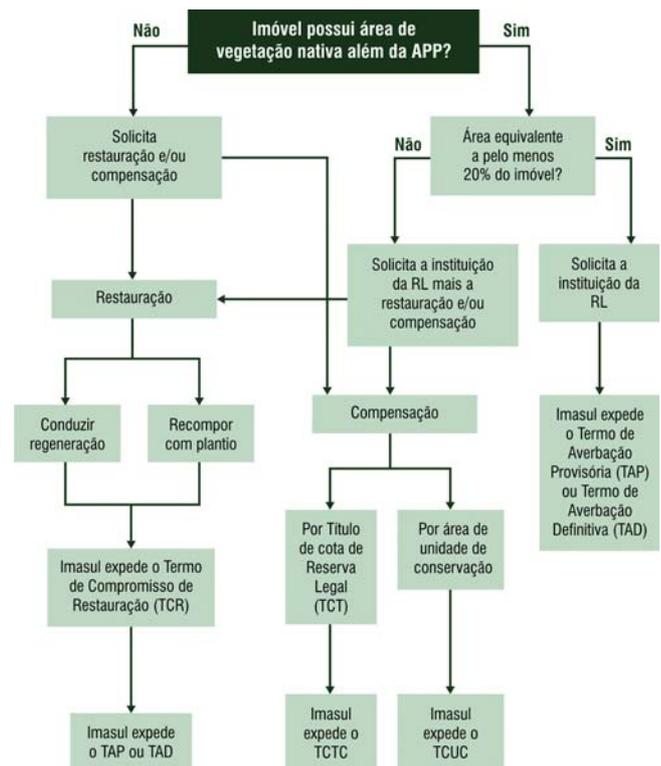
somente tipo e número desse documento. O memorial descritivo fica com o proprietário e arquivado no Imasul.

Pelo Decreto nº 12.528/2008 são exigidos sete documentos referentes à reserva legal, que devem ser averbados: Termo de Averbação Provisória de Reserva Legal (TAP); Termo de Averbação Definitiva de Reserva Legal (TAD); Termo de Compromisso de Restauração de Reserva Legal (TCR); Termo de Compensação de Reserva Legal por Título de Cotas (TCTC); Termo de Compensação de Reserva Legal em Unidade de Conservação (TCUC); Título de Cotas de Reserva Legal (TCT); Termo de Compromisso para Comprovação ou Constituição de Reserva Legal (TCC).

Há um oitavo documento em que, a princípio, não se previa a necessidade de averbação, mas nós já constatamos que isso será necessário. Teremos, portanto, que alterar o decreto. Refiro-me à Declaração Ambiental para Compensação da Reserva Legal, que é necessária em caso de doação de área em Unidade de Conservação de Proteção Integral.

Vale ressaltar que, em tais documentos, há a citação da obrigação de se averbar e da responsabilidade pela declaração da existência dessa obrigação a quem vier adquirir ou possuir o imóvel.

Fluxograma básico para constituição da reserva legal



O fluxograma anterior mostra o trâmite para a constituição da reserva legal no estado de Mato Grosso do Sul, servindo de orientação para o proprietário rural. Se não foi constituída a reserva legal, a primeira pergunta a ser feita é se o imóvel tem uma área de vegetação nativa, excetuada aquela que é de preservação permanente. Se sim, a reserva legal será o equivalente a 20% da área do imóvel.

Se o proprietário já possui essa área delimitada, deve então solicitar o seu enquadramento como reserva legal. Nesse caso, o Imasul pode expedir dois documentos: o Termo de Averbação Provisória (TAP) ou o Termo de Averbação Definitiva (TAD).

O TAP é o documento comprobatório de que o imóvel cujo perímetro ainda não tenha sido certificado pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra) possui área do todo ou de parte da reserva legal, comprovada pelo Imasul. Por sua vez, o TAD comprova que o imóvel cujo perímetro tenha sido certificado pelo Incra possui área do todo ou de parte da reserva legal, comprovada pelo Imasul.

A expedição desses dois documentos foi uma inovação de Mato Grosso do Sul, a qual já está sendo aplicada por outros estados, em função, principalmente, da determinação do Incra de certificar os perímetros dos imóveis.

Na maioria das vezes, quando o Incra vai fazer essa certificação, o tamanho da área é alterado. Como a reserva legal tem que equivaler, no mínimo, a 20% do tamanho da área total da propriedade, corre-se o risco de aprovar como reserva uma área que depois pode ser identificada como sendo maior do que a área do imóvel que consta na matrícula. Nesse caso, a reserva legal ficará abaixo do percentual de 20%. Enquanto não for feita a certificação pelo Incra, emitimos um Termo de Averbação Provisória (TAP). A partir do momento em que ela for certificada, esse documento é trocado por um Termo de Averbação Definitivo (TAD), retificado conforme a necessidade verificada pela certificação da área.

Restauração da reserva legal

Se não há área suficiente aos 20% exigidos para ser feita a reserva legal, o proprietário deve fazer a restauração de alguma área ou realizar a compensação dessa área para ter a reserva legal.

A restauração pode ser feita de duas formas: ou o proprietário conduz a regeneração da vegetação nativa da propriedade ou a recompõe com o plantio de mudas. Dependendo da situação, se simplesmente isolar a área, a recomposição ocorre por si só. Qualquer uma dessas alternativas, regeneração ou plantio, demanda certo tempo. Portanto, não podemos expedir um documento afirmando que existe reserva legal se o que há é um processo de restauração ou de recuperação em curso, que pode levar anos para ser concluído.

Diante dessa situação, é emitido o Termo de Compromisso de Restauração de Reserva Legal (TCR), documento em que o

proprietário do imóvel se compromete, perante o Imasul, a restaurar a reserva legal, conduzindo a regeneração natural da vegetação e/ou a recompondo para complementar a área mínima de 20% em relação à área total do referido imóvel. Essa restauração tem por base um cronograma proposto, que pode ser em função do ciclo de produção do plantio inicial da espécie exótica/econômica a ser usada em parte da área. O TCR vai ser acompanhado, ao longo do tempo, até que se cumpra o cronograma. Quando isso acontece, o documento é trocado por um Termo de Averbação Provisória ou Definitiva.

Compensação por Doação de Área em Unidade de Conservação

A compensação também pode ocorrer de duas maneiras: por Área em Unidade de Conservação ou por Título de Cota de Reserva Legal. A primeira delas se aplica quando a propriedade não tem vegetação nativa que possa se enquadrar como reserva legal ou não tem o suficiente para totalizar os 20% exigidos por lei. Nesse caso, o proprietário pode adquirir parte de uma Unidade de Conservação de Proteção Integral, os conhecidos parques naturais (nacionais, estaduais ou municipais).

Tais parques são áreas de proteção de caráter integral de domínio público. Quando o poder público cria essas áreas, há a necessidade de se promover a desapropriação, mas infelizmente essa obrigação não ocorre na íntegra, na maioria das vezes. Acredito que mais de 90% dos parques nacionais não têm situação fundiária regularizada.

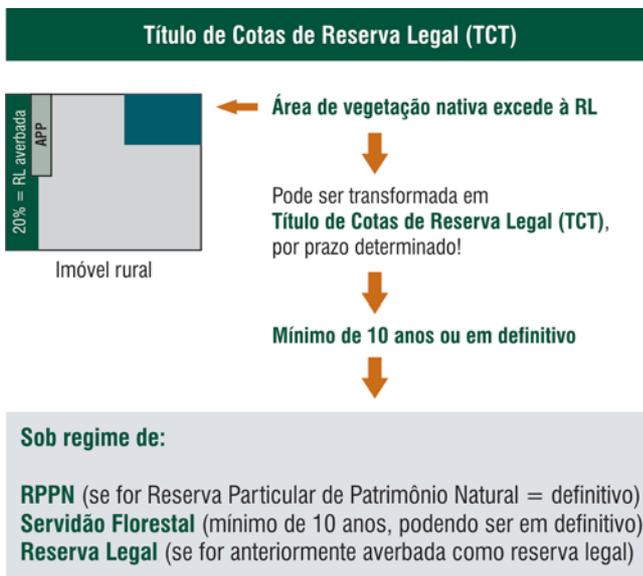
O legislador federal criou a possibilidade de compensação de reserva legal no Código Florestal. Se a pessoa tem necessidade de mil hectares de reserva legal e não tem como fazer isso na sua propriedade, pode adquirir uma área equivalente dentro de um parque natural e realizar a doação para o poder público responsável (federal, estadual ou municipal), realizando o registro desse ato. Dessa forma, ele fica desonerado da obrigação de ter a reserva legal naquela propriedade. Em alguns estados, essa conduta é chamada de desoneração. No Mato Grosso do Sul, é denominada de Compensação por Doação de Área em Unidade de Conservação, sendo emitido um documento comprobatório específico.



Foto: Divulgação/IRB

Compensação por Título de Cotas de Reserva Legal

A outra alternativa é a Compensação por Título de Cotas de Reserva Legal, conforme ilustrado a seguir:



Supondo que a representação gráfica acima seja a de um imóvel rural, a faixa verde no canto esquerdo representa a área de 20% da reserva legal. A faixa menor (verde clara) é a área de preservação permanente, que não entra no campo da reserva legal. Temos ainda, dentro do imóvel, uma terceira área remanescente de vegetação nativa (no canto superior direito), que pode ser transformada em cota de reserva legal.

O Título de Cota de Reserva Legal tem um prazo determinado de, no mínimo, 10 anos e pode ser adquirido em caráter definitivo, sob três regimes: regime de Reserva Particular do Patrimônio Natural (RPPN); servidão florestal; ou o próprio regime de reserva legal.

Se eu tenho uma propriedade que necessita de reserva legal e não tenho área apta para tanto, eu posso adquirir essas cotas de um terceiro que tiver o título, sendo cada hectare uma cota. Poderei adquirir um número de cotas equivalentes à minha necessidade e, dessa forma, terei a reserva legal compensada. No momento em que o Título de Cota de Reserva Legal é reconhecido e concedido ao proprietário, ele também deve ser averbado.

Posso transformar uma Reserva Particular do Patrimônio Natural ou uma área de servidão florestal em Título de Cota para fazer a compensação de terceiros. Todas as cotas que eu tiver disponíveis podem ser vendidas ou arrendadas em uma relação comercial comum, sem que o poder público interfira. É necessário passar pelo órgão ambiental para fazer o documento pertinente e, na sequência, registrar em cartório.

Em linhas gerais, é dessa forma que estamos trabalhando no estado de Mato Grosso do Sul, e essas são as colocações que eu gostaria de fazer sobre a importância ambiental do registro imobiliário. ■

Acesse a apresentação desta palestra no endereço

<http://www.encontrosirib.org.br/bonito/palestrantes.php>



Imagem subaquática do Rio Sucuri em Bonito/MS





Jordan Martins, o palestrante Aristides Esquivel, Francisco Rezende e diretor do Imasul, Roberto Ricardo Gonçalves

A importância do registro de imóveis na preservação dos recursos naturais

// Aristides Borges de Esquivel

Titular do Cartório de Protesto, Registro de Imóveis e Registro de Títulos e Documentos e de Pessoa Jurídica de Bandeirantes (MS)

Fico muito grato em participar deste encontro regional e fico feliz em perceber que o IRIB se torna, cada vez mais, um Instituto atuante, o que me deixa muito estimulado.

A questão da averbação da reserva legal, aqui tratada, é bastante interessante. Vem a ser, nada mais, nada menos, dar publicidade, função precípua dos registradores imobiliários.

Já me questionei muito a respeito da nossa função, da função do ofício de registro de imóveis diante de averbações de reservas legais. Teríamos poder fiscalizatório? Teríamos que estar fiscalizando isso? Qual é o interesse da classe registral perante a situação dessas averbações?

Vou focar aqui a questão da reserva legal inserida na sistemática registral do Mato Grosso do Sul. Poderemos falar da previsão da reserva legal na Lei nº 6.015, artigo 167, inciso II, item 22. Isso é o básico. Temos também o Provimento nº 15, de 24 de junho de 2009, por meio do qual a Corregedoria-Geral de Justiça do Mato Grosso do Sul inseriu nas normas a previsão da reserva legal. Mas muito interessante foi o documento expedido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul, em apartado, sob o título *Orientações para cumprimento do Provimento nº 15/2009, averbação de reserva legal*.

Eu peço licença aos colegas de Mato Grosso do Sul, que já sabem disso muito bem, para ler orientações da Corregedoria-Geral de Justiça para conhecimento dos colegas de outros estados.

O Provimento nº 15, de 24 de junho de 2009, alterou o Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado, no que tange ao tema reserva legal, atualizando o referido diploma em consonância com a Lei dos Registros Públicos (art. 167, inciso II, item 22), face à entrada em vigor das recentes leis ambientais: o Decreto Federal nº 6.514/2008 e o Decreto Estadual nº 12.528/2008, além da Resolução da Secretaria de Estado do Meio Ambiente (Semac) nº 8/2008, com alterações feitas pela Resolução Semac nº 25/2008.

Em razão dessas alterações e dos ofícios encaminhados aos cartórios de registro de imóvel do estado, alguns esclarecimentos se fazem necessários, inclusive, como consequência de uma reunião com o Corregedor-Geral de Justiça, desembargador Josué de Oliveira, representantes do Instituto de Meio Ambiente do Mato Grosso do Sul (Imasul) e da Federação da Agricultura e Pecuária de Mato Grosso do Sul (Famasul), entre outros.

Desta feita, seguem as orientações desta Corregedoria quanto ao assunto.

1. A transmissão de propriedade de imóvel rural não depende da instituição da reserva legal na propriedade. Portanto, não cabe ao cartório de registro de imóveis fazer a "fiscalização" e o "cumprimento" da legislação ambiental. Todavia, cumpre aos tabeliães informar de forma contundente a necessidade dos novos adquirentes regularizarem essa situação, cumprindo a legislação estadual vigente, dirigindo-se ao Imasul para aquisição da documentação necessária, uma vez que a instituição da reserva legal na propriedade é obrigatória, lançando no final da escritura que a observação foi feita. Contudo, a não instituição da reserva legal não obsta o registro de atos de transferência da propriedade.

2. A emissão do Termo de Compromisso de Comprovação e Constituição da reserva legal (TCC) não pode mais ser feita pelas serventias, posto que a Resolução nº 8/2008 determina que o formulário do TCC deve ser adquirido pelo proprietário na página eletrônica



Aristides Borges Esquivel

do Imasul, para o seu devido preenchimento e encaminhamento a este órgão (artigo 3º). Ato contínuo, dentro do prazo estabelecido pelo § 2º do artigo 4º da Resolução Semac, deve o proprietário levar o protocolo do TCC ao cartório de registro de imóveis competente para sua averbação na matrícula. Após, deverá entregar certidão do Imasul para comprovar a averbação (parágrafo 3º).

3. A legislação citada, pertencente ao Sistema de reserva legal do Mato Grosso do Sul (Sisrel), prevê várias formas de instituição da reserva legal em uma propriedade (dispensa-se, portanto, o memorial descritivo no ato registral) e, para cada uma dessas formas, há um termo específico com nomenclatura específica e características próprias. Portanto, deve o serventário conhecê-las para que possa aceitá-las para finalidade de averbação da reserva legal na matrícula do imóvel. Ressalte-se que todos os termos têm prazo para a execução e, desta forma, deve constar na averbação a nomenclatura do documento (termo), o número a ele atribuído pelo Imasul e a data da expedição e de validade do mesmo.

4. Haverá situações em que uma mesma propriedade terá averbado na matrícula correspondente mais de um termo, de acordo com as especificações legais.

5. A CGJ informa demais que essas orientações serão objeto do ofício circular a ser encaminhado às serventias, bem como de uma mensagem eletrônica enviada a todos os cartórios nesta data.

6. Além disso, a CGJ informa que será disponibilizado em seu site os acessos à legislação e ao órgão ambiental por alguns dias, até que todas as dúvidas sejam sanadas e a prática cartorária seja estabelecida com tranquilidade.

Essas são, portanto, as orientações da Corregedoria-Geral de Justiça do Mato Grosso do Sul.

Nessas orientações, fica bem claro, no meu modo de ver, que ao oficial de registro não cabe outro papel se não o de dar mera publicidade. Fica bastante claro que, aqui no estado de Mato Grosso do Sul, não temos de fiscalizar, absolutamente nada no tocante a isso.

Contesto, porém, a desnecessidade do memorial descritivo. Eu entendo que ele é necessário, até para dar conhecimento às pessoas de qual área efetivamente está destinada a essa preservação.

Por força da Lei nº 8.935/1994, no seu artigo 1º, cabe aos registradores dar publicidade aos atos jurídicos. Temos isso como papel fundamental, mas nos parece que isso ainda não está funcionando muito bem. O que é preciso para isso funcionar muito bem? Temos que pensar a respeito. O que é conhecimento público? O que é dar publicidade? Estamos falando tanto aqui em dar publicidade! O registro é público, mas é tão público assim porque é fragmentado. Ele está em Bandeirantes, está em Aquidauana, está em Bonito; exige um deslocamento físico, exige um custo para pedir a certidão, para saber se determinada pessoa tem um imóvel ou se não tem.

Hoje temos que pensar nisso tendo em vista a obrigatoriedade do registro eletrônico e a proliferação dos sites. Temos que refletir sobre a questão da publicidade em tempos de Internet. Onde as informações poderão estar? Estarão um dia concentradas ainda em algum local, ou ficarão esparsas pelos sites das serventias? Em tempos de Internet, esse termo *publicidade* atinge uma magnitude muito maior. Enfim, quero sugerir ao IRIB e à classe a reflexão e o debate sobre esse assunto – que considero muito importante.

Outro aspecto muito importante é que, pela primeira vez, nós estamos tendo um contato próximo e aberto com um representante do Imasul. Temos que continuar esse diálogo, não podemos deixar que isso se perca.

Temos uma série de questões, que podem facilitar tanto a vida do Imasul como a vida do cartório e, principalmente, a vida dos usuários dos nossos serviços. Podemos e devemos continuar esse diálogo para aprimorarmos esse tipo de situação.

Basicamente, são essas considerações que eu quero colocar aqui, neste momento muito rico para o registro de imóveis.

IRIB Responde

Confira, a seguir, questionamentos feitos ao IRIB Responde (serviço de consultoria jurídica prestado aos associados) sobre o tema *A importância do registro de imóveis na preservação dos recursos naturais*.

Consulta: 6794

Verbeteção: Reserva legal. Área de preservação permanente. Averbação. Documentos – exigibilidade. Rio de Janeiro.

Pergunta: Quais são os documentos necessários para o cartório exigir do interessado a averbação da reserva legal e a Área de Preservação Permanente (APP)?

Resposta: 1) Para se averbar a reserva legal, é necessário requerimento escrito e com firmas reconhecidas, do proprietário ou proprietários, acompanhado do Termo de Responsabilidade de Preservação de reserva legal emitido pelo Departamento Estadual de Proteção dos Recursos Naturais (DEPRN), pois é a autoridade ambiental estadual responsável pela criação da reserva legal e da referida providência, condição para a averbação. 2) Para acesso ao registro de imóveis, através da averbação, o termo de destinação de área para preservação permanente depende de requerimento escrito pelo proprietário (se casado, marido e mulher) e de aprovação e aceitação pelo Ibama, que formalizará um termo, descrevendo a área destinada à preservação permanente. A formalização do termo, sua regularização, se faz perante a autoridade florestal.

Consulta: 5802

Verbeteção: Imóvel rural. Área de reserva legal – compensação. Órgão competente – aprovação. Rio de Janeiro.

Perguntas: 1) Tenho quatro imóveis rurais, com quatro matrículas diferentes. Gostaria de saber: é possível juntá-los em uma única matrícula, ou seja, em uma única propriedade, 80% de reserva legal? 2) Além de áreas de preservação permanente, existem outras restrições para se averbar reserva legal na propriedade rural?

Resposta: Entendemos que o que se deseja, nesse caso, é a compensação da área de reserva legal, de uma propriedade para outra. Sobre a área de reserva legal, é importante esclarecermos que esta poderá ser compensada por outra área, com aprovação do órgão competente. Nesse sentido, é importante citarmos o teor do artigo 44 do Código Florestal:

Art. 44. O proprietário ou possuidor de imóvel rural com área de floresta nativa, natural, primitiva ou regenerada ou outra forma de vegetação nativa em extensão inferior ao estabelecido nos incisos I, II, III e IV do art. 16, ressalvado o disposto nos seus §§ 5º e 6º, deve adotar as seguintes alternativas, isoladas ou conjuntamente: (redação dada pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 2001). [...]

III – compensar a reserva legal por outra área equivalente em importância ecológica e extensão, desde que pertença ao mesmo ecossistema e esteja localizada na mesma microbacia, conforme critérios estabelecidos em regulamento. (Incluído pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 2001.) [...]

§ 4º Na impossibilidade de compensação da reserva legal dentro da mesma microbacia hidrográfica, deve o órgão ambiental estadual competente aplicar o critério de maior proximidade possível entre a propriedade desprovida de reserva legal e a área escolhida para compensação, desde que na mesma bacia hidrográfica e no mesmo Estado, atendido, quando houver, o respectivo Plano de Bacia Hidrográfica, e respeitadas as demais condicionantes estabelecidas no inciso III.

(Incluído pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 2001.)
 § 5º A compensação de que trata o inciso III deste artigo, deverá ser submetida à aprovação pelo órgão ambiental estadual competente, e pode ser implementada mediante o arrendamento de área sob regime de servidão florestal ou reserva legal, ou aquisição de cotas de que trata o art. 44-B. *(Incluído pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 2001.)*

§ 6º O proprietário rural poderá ser desonerado das obrigações previstas neste artigo, mediante a doação ao órgão ambiental competente de área localizada no interior de unidade de conservação de domínio público, pendente de regularização fundiária, respeitados os critérios previstos no inciso III do caput deste artigo. *(Redação dada pela Lei nº 11.428, de 2006.)*

Assim, compreendemos que nada impede a compensação pretendida. Por fim, entendemos que, cumpridos os requisitos determinados no Código Florestal, nada obstará a averbação de reserva legal.

Consulta: 3790

Verbeteção: Manejo florestal – reserva legal – diferença.

Pergunta: Foi entregue em nosso escritório um Termo de Responsabilidade de Manutenção de Floresta Manejada, para que seja feito seu registro. A referida área, que foi solicitada para tal registro, já possui uma reserva legal. Esse Termo possui uma área igual ao da reserva legal, devidamente registrada. Assim, gostaria de saber a diferença entre *manejo florestal* e *reserva legal*.

Resposta*: Relativamente à reserva legal, estou enviando a você texto por mim elaborado, que faz parte de uma obra intitulada *O registro de imóveis e suas atribuições*, em fase de publicação. Quanto ao Termo de Responsabilidade de Manutenção de Floresta Manejada, o que posso dizer é que se trata de um termo assinado pelo proprietário de imóvel rural, no qual se assume a responsabilidade de manejar a floresta existente em sua área de acordo com as normas contidas nos diplomas legais que menciono do aludido texto e contidas na Lei nº 9.985, de 2000, regulamentada pelo Decreto nº 5.745, de 2006. O ato apropriado para inserir na matrícula o aludido termo é a averbação, e não o registro. Da reserva legal e da servidão florestal: a reserva legal foi criada pelo Código Florestal instituído pela Lei nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, como medida destinada a preservar florestas e demais formas de vegetação existentes, reconhecidas como de utilidade às terras que elas revestem, como consta de seu artigo 1º. Por isso mesmo, são consideradas bens de interesse comum a todos os habitantes do país, exercendo-se os direitos de propriedade com as limitações da legislação geral e específica. Já esclarecia o § 2º do artigo 16 dessa lei que a

reserva legal, entendida como sendo a área de, no mínimo, 20% de cada propriedade, devia ser averbada na matrícula correspondente, mantidos o limite e a prática do ato registral pela Lei nº 7.803, de 18 de julho de 1989. Editada em 24 de agosto de 2001, a Medida Provisória nº 2.166-67 declara, no inciso II do § 2º, que, para os efeitos do Código Florestal, *reserva legal* é

[...] área localizada no interior de uma propriedade ou posse rural, excetuada a de preservação permanente, necessária ao uso sustentável dos recursos naturais, à conservação e reabilitação dos processos ecológicos, à conservação da biodiversidade e ao abrigo e proteção de fauna e flora nativas.

Essa conceituação difere da que foi dada, no inciso I do mesmo parágrafo, à *área de preservação permanente*, definida como sendo aquela que é

[...] protegida nos termos dos artigos 2º e 3º, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas.

A referida medida provisória alterou ainda vários dispositivos do Código Florestal, inclusive o citado artigo 16, que passou a ter a seguinte redação:

Art. 16. As florestas e outras formas de vegetação nativa, ressalvadas as situadas em área de preservação permanente, assim como aquelas não sujeitas ao regime de utilização limitada ou objeto de legislação específica, são suscetíveis de supressão, desde que sejam mantidas, a título de reserva legal, no mínimo:
I – oitenta por cento, na propriedade rural situada em área de floresta localizada na Amazônia Legal;
II – trinta e cinco por cento, na propriedade rural situada em área de cerrado localizada na Amazônia Legal, sendo no mínimo vinte por cento na propriedade e quinze por cento na forma de compensação em outra área, desde que esteja localizada na mesma microbacia, e seja averbada nos termos do § 7º deste artigo;
III – vinte por cento, na propriedade rural situada em área de floresta ou outras formas de vegetação nativa localizada nas demais regiões do País; e
IV – vinte por cento, na propriedade rural em área de campos gerais localizada em qualquer região do País.

Esclarece o § 1º que o percentual de reserva legal na propriedade situada em área de floresta e cerrado será definido considerando-se separadamente os índices contidos nos incisos I e II do caput do artigo reproduzido. Determinação importante, a ser observada pelo registrador, está contida no § 4º, cujo teor é o seguinte:

*Resposta elaborada por Ulysses da Silva, registrador aposentado e colaborador do IRIB Responde.

A localização da reserva legal deve ser aprovada pelo órgão ambiental estadual competente ou, mediante convênio, pelo órgão municipal ou outra instituição devidamente habilitada, devendo ser considerados, no processo de aprovação, a função social da propriedade, e os seguintes critérios e instrumentos, quando houver:

I – o plano de bacia hidrográfica;

II – o plano diretor municipal;

III – o zoneamento ecológico-econômico;

IV – outras categorias de zoneamento ambiental; e

V – a proximidade com outra reserva legal, Área de Preservação Permanente, unidade de conservação ou outra área legalmente protegida.

Acrescenta o § 8º que a área de reserva legal deve ser averbada na matrícula do imóvel correspondente, sendo vedada a alteração de sua destinação, nos casos de transmissão, a qualquer título, de desmembramento ou de retificação de área, com as exceções previstas no Código Florestal. De acordo com o § 11, poderá ser instituída reserva legal em regime de condomínio entre mais de uma propriedade, respeitado o percentual legal em relação a cada imóvel, mediante a aprovação do órgão ambiental estadual competente e a realização das averbações referentes a todos os imóveis envolvidos. Estabelece o artigo 44, com a redação que lhe deu a aludida medida provisória, que o proprietário ou possuidor rural com área de floresta nativa, natural, primitiva ou regenerada ou outra forma de vegetação nativa em extensão inferior ao estabelecido nos incisos I a IV do artigo 16, ressalvado o disposto nos seus §§ 5º e 6º, poderá compensar a reserva legal por outra área equivalente em importância ecológica e extensão, desde que pertença ao mesmo ecossistema e esteja localizada na mesma microbacia, conforme critérios estabelecidos em regulamento. Outros dispositivos com reflexos no registro imobiliário, incluídos no Código Florestal pela medida provisória em apreço, são os seguintes:

Art.44-A. O proprietário rural poderá instituir servidão florestal, mediante a qual voluntariamente renuncia, em caráter permanente ou temporário, a direitos da supressão ou exploração da vegetação nativa, localizada fora da reserva legal e da área com vegetação de preservação permanente.

§ 1º A limitação ao uso da vegetação da área sob regime de servidão florestal deve ser, no mínimo, a mesma estabelecida para a reserva legal.

§ 2º A servidão florestal deve ser averbada à margem da inscrição de matrícula do imóvel, no registro de imóveis competente, após anuência do órgão ambiental estadual competente, sendo vedada, durante o prazo de sua vigência, a alteração da destinação da área, nos casos de transmissão a qualquer título, de desmembramento ou de retificação dos limites da propriedade.

Da leitura dos dispositivos reproduzidos ou mencionados, extraem-se as seguintes regras destinadas aos registradores imobiliários:

a – a reserva legal poderá ser instituída em regime de condomínio, nos termos do disposto no § 11 do art. 16, ou compensada por outra área, obedecidos os critérios estabelecidos no inciso II do art. 16 e no artigo 44, em ambos os casos com aprovação do órgão competente;

b – não existe prazo para a realização da averbação determinada;

c – a localização da reserva legal deverá ser aprovada pelo órgão estadual competente, ou municipal se existir convênio;

d – o ato registral deverá ser praticado à vista de requerimento do interessado, do qual conste a descrição da área que constitui a reserva legal, acompanhado da respectiva planta;

e – a averbação poderá, também, ser determinada judicialmente, a pedido do Ministério Público, ou de outro órgão público, quando houver questionamento em juízo, ou razões específicas para a providência;

f – se o imóvel, no seu todo, estiver registrado ou matriculado em mais de uma circunscrição, a averbação será feita em todas elas;

g – no caso de desmembramento, loteamento ou retificação de registro, a reserva legal constará obrigatoriamente do memorial descritivo e da respectiva planta, sendo vedada a alteração de sua destinação, e, dependendo de eventual modificação de sua localização, da prévia aprovação do órgão competente;

h – a existência da averbação de reserva legal não impede eventual alienação do imóvel, mas o adquirente está obrigado a respeitá-la;

i – a servidão florestal, também sujeita à averbação, deverá igualmente ser aprovada pelo órgão competente, devendo constar de planta, a ela se aplicando, na parte útil, o que dissermos em relação à reserva legal.

Além das regras arroladas, cumpre observar, ainda, o disposto nos §§ 7º e 8º do artigo 1º da Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001, com a redação que lhes deu o Decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002, nos artigos 4º e 5º. De acordo com tais dispositivos legais, os registradores imobiliários estão obrigados a comunicar mensalmente ao Incra as modificações ocorridas nas matrículas decorrentes, entre outras, da reserva legal e particular do patrimônio natural, assim como, por extensão, da instituição de servidão florestal. A referida comunicação será feita até o trigésimo dia do mês subsequente à modificação havida pela forma que vier a ser estabelecida em ato normativo e será acompanhada de cópia atualizada da matrícula. Encerrando, cumpre assinalar que, com a finalidade de disciplinar o cumprimento, pelos registradores do estado de São Paulo, do prescrito na Lei nº 10.267/2001 e seu regulamento, a Corregedoria-Geral de Justiça, através do Provimento CG nº 9/2004, alterou a redação do item 125 do capítulo XX das Normas de Serviço, passando a determinar o arquivamento, separadamente e de forma organizada, em pastas, classificadores ou microfichas:

I – das comunicações mensais enviadas ao Incri relativas à prática de diversos atos, entre os quais se incluem a reserva legal e, por extensão, a servidão florestal; II – das comunicações recebidas do aludido órgão federal, eventualmente relacionadas com os atos mencionados.

Consulta: 6993

Verbeteção: Compensação ambiental – averbação. Prévvia instituição de reserva legal. Santa Catarina.

Pergunta: Foi apresentado neste serviço registral um pedido de averbação para uma compensação ambiental, em um imóvel rural. Ocorre que, ao analisar a matrícula, verifica-se que não foi averbada a reserva legal. É possível averbar essa compensação? Qual o procedimento a ser observado?

Resposta: A nosso ver, não é possível que seja averbada a compensação de reserva ambiental anteriormente à averbação da própria reserva. Nesse sentido, entendemos que o título deve ser devolvido, orientando-se a parte a promover a averbação da reserva legal e, posteriormente, a averbação da compensação, respeitados os requisitos previstos no Código Florestal. Nesse sentido, veja a redação do artigo 44, III, e seus §§ 4º e 5º, do Código Florestal:

Art. 44. O proprietário ou possuidor de imóvel rural com área de floresta nativa, natural, primitiva ou regenerada ou outra forma de vegetação nativa em extensão inferior ao estabelecido nos incisos I, II, III e IV do art. 16, ressalvado o disposto nos seus §§ 5º e 6º, deve adotar

as seguintes alternativas, isoladas ou conjuntamente: (redação dada pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 2001.) [...]

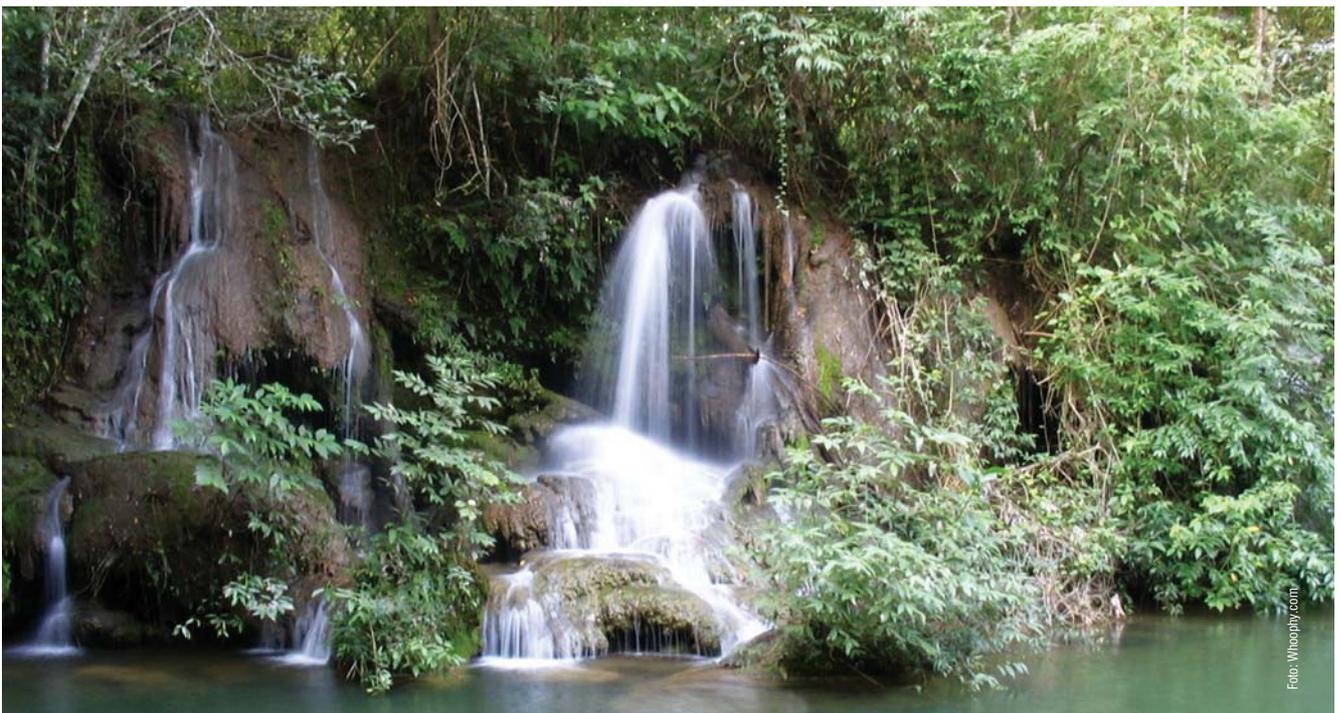
III – compensar a reserva legal por outra área equivalente em importância ecológica e extensão, desde que pertença ao mesmo ecossistema e esteja localizada na mesma microbacia, conforme critérios estabelecidos em regulamento. (Incluído pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 2001.) [...]

§ 4º Na impossibilidade de compensação da reserva legal dentro da mesma micro-bacia hidrográfica, deve o órgão ambiental estadual competente aplicar o critério de maior proximidade possível entre a propriedade desprovida de reserva legal e a área escolhida para compensação, desde que na mesma bacia hidrográfica e no mesmo Estado, atendido, quando houver, o respectivo Plano de Bacia Hidrográfica, e respeitadas as demais condicionantes estabelecidas no inciso III. (Incluído pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 2001.)

§ 5º A compensação de que trata o inciso III deste artigo, deverá ser submetida à aprovação pelo órgão ambiental estadual competente, e pode ser implementada mediante o arrendamento de área sob regime de servidão florestal ou reserva legal, ou aquisição de cotas de que trata o art. 44-B. (Incluído pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 2001.)

Por fim, recomendamos leitura das Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça de seu estado, para que não se verifique dispositivos contrários ao nosso entendimento. Havendo divergência, você deverá seguir as normas de seu estado. ■

Cachoeira nos arredores da região de Bonito/MS





Miguel Seba Neto, Jordan Martins, o palestrante Geraldo Carpes e Alexandre Artur Mendes Soares

Imóveis rurais: problemas com o registro

// Geraldo Cezar Torres Carpes

*Titular do 1º Serviço Notarial
e de Registro de Imóveis, Títulos
e Documentos e Civil das Pessoas
Jurídicas de Ponta-Porã (MS).*

Para mim, é uma honra voltar a participar dos encontros promovidos pelo IRIB, depois de 15 anos.

Dentro do tema *Imóveis rurais: problemas com o registro*, eu vou tecer breves considerações sobre reserva legal, georreferenciamento e faixa de fronteira. Inicialmente, vamos falar sobre a polêmica da aquisição de imóvel rural por pessoa jurídica estrangeira.

Aquisição de imóveis rurais por estrangeiros

A Constituição Federal, no artigo 190, prevê que “a lei regulará e limitará a aquisição ou o arrendamento de propriedade rural por pessoa física ou jurídica estrangeira e estabelecerá os casos que dependerão de autorização do Congresso Nacional”. Posteriormente a isso, houve um parecer da Advocacia-Geral da União entendendo que não foi recepcionada, pela Constituição, essa distinção entre pessoa jurídica estrangeira e pessoa jurídica brasileira.

Em 1995, a Emenda Constitucional nº 6 revogou o artigo 171 da Constituição, que estabelecia alguma distinção entre pessoa brasileira de capital nacional. Houve ainda outro parecer da Advocacia também entendendo que a empresa brasileira que tivesse participação majoritária de capital estrangeiro, tanto física quanto jurídica, poderia adquirir os imóveis rurais.

Recentemente, em 23 de agosto de 2010, a Advocacia-Geral da União aprovou o parecer, dizendo que não é mais possível a participação majoritária de pessoa física ou jurídica na

aquisição de imóvel rural por estrangeiros. É importante ressaltar também o § 1º do artigo 1º, que causou toda essa polêmica da Lei nº 5.709/1971, que estabelece:

Art. 1º O estrangeiro residente no País e a pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil só poderão adquirir imóvel rural na forma prevista nesta Lei.

§ 1º Fica, todavia, sujeita ao regime estabelecido por esta Lei a pessoa jurídica brasileira da qual participem, a qualquer título, pessoas estrangeiras físicas ou jurídicas que tenham a maioria do seu capital social e residam ou tenham sede no Exterior.

Foi esse parágrafo que causou toda essa discussão. Nós ficamos durante 15 anos com “a porta aberta”, pois o primeiro parecer da Advocacia-Geral da União não foi publicado, vinculava-se apenas aos órgãos da administração. O segundo foi publicado em 1998, e esse último, que modificou e voltou a exigir as restrições da lei, é de 23 de agosto de 2010.

Aquisição de propriedade rural por companhia de capital aberto

Eu recebi a solicitação de registro de aquisição de uma propriedade rural, com 12 mil hectares, no valor de R\$ 77 milhões, a qual estava sendo adquirida por uma empresa brasileira, com sede no Brasil. Os diretores eram todos brasileiros, a empresa era sociedade anônima (S/A) – 1% das suas cotas era de um brasileiro e 99% eram de outra empresa brasileira.

Ao pedir o contrato social dessa empresa, percebi que ela, com a maioria das cotas, opera na Bolsa de Valores, ou seja, é uma sociedade aberta. Se ela é uma sociedade aberta, suas ações podem estar hoje nas mãos de brasileiros, mas amanhã qualquer estrangeiro pode vir a adquirir a maioria das cotas.

Devemos tomar muito cuidado com esse problema de uma companhia ser de capital aberto. Se for o caso, eu entendo que não há possibilidade de haver essa aquisição, porque, se a empresa opera na Bolsa de Valores, qualquer estrangeiro burla a lei ao adquirir a maioria das cotas.

Embora a lei determine que, atualmente, as ações devam ser nominativas, isso já estava previsto na Lei nº 5.709/1971. Posteriormente, essa questão foi modificada. Hoje, toda S/A é obrigada a manter um livro de registro nominativo de ações, no qual pode-se conhecer quem são os titulares das ações.

Portanto, devemos prestar muita atenção para o fato de a empresa ser de capital aberto, porque os efeitos do não cumprimento da lei são graves: processo administrativo, civil e criminal, fora a multa.

Propriedades em faixa de fronteira (Lei nº 6.634/1979)

Quanto a esse tema, é importante ressaltar que ninguém sabe onde termina e onde começa a faixa de fronteira, ou seja, aqueles 150 km da linha divisória. Eu não conheço nenhum

memorial que diga, por exemplo, que Bonito/MS está dentro ou não da área de segurança nacional. Não existe esse trabalho e ele precisa ser feito, pois pode ser que aconteça o caso de parte de um imóvel estar dentro da faixa de fronteira e outra parte estar totalmente fora. Na minha opinião, essa situação cria uma insegurança jurídica muito grande.

Nos incisos V e VI do artigo 2º da Lei nº 6.634/1979, está convencionado que, na faixa de fronteira, o estrangeiro não pode ser titular de nenhum direito real; não só da propriedade, ele não pode ter *nenhum* direito real. Esse dispositivo legal gera duas questões: o registrador deve analisar o tipo de titularidade, a maioria de capital social, quem exerce o controle sobre a pessoa jurídica e se a maioria dos titulares da empresa é brasileira; e, ainda, o fato de a propriedade estar localizada ou não na área de segurança nacional.

Lei nº 6.634/1979, que dispõe sobre faixa de fronteira:

Art. 2º Salvo com o assentimento prévio do Conselho de Segurança Nacional, será vedada, na Faixa de Fronteira, a prática dos atos referentes a:

V – transações com imóvel rural, que impliquem a obtenção, por estrangeiro, do domínio, da posse ou de qualquer direito real sobre o imóvel;

VI – participação, a qualquer título, de estrangeiro, pessoa natural ou jurídica, em pessoa jurídica que seja titular de direito real sobre imóvel rural.

Se o imóvel estiver localizado na área de segurança nacional, o oficial de registro de imóveis deve obter o assentimento prévio do atual Conselho de Defesa Nacional, o antigo Conselho de Segurança Nacional.

Depois da Constituição, a Lei nº 8.629/1993, que regulamentou o artigo 190, estabeleceu os casos específicos que dependem de autorização do Congresso Nacional:

Art. 23. O estrangeiro residente no País e a pessoa jurídica autorizada a funcionar no Brasil só poderão arrendar imóvel rural na forma da Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971.

§ 2º Compete ao Congresso Nacional autorizar tanto a aquisição ou o arrendamento além dos limites de área e percentual fixados na Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971, como a aquisição ou arrendamento, por pessoa jurídica estrangeira, de área superior a 100 (cem) módulos de exploração indefinida.

Aqui, vale lembrar que o Módulo de Exploração Indefinida¹ não é o módulo rural, que está previsto em uma instrução do Incra. Trata-se de uma medida diferente do módulo rural.

¹ Nota do editor: O Módulo de Exploração Indefinida (MEI) é uma unidade de medida, expressa em hectares, a partir do conceito de módulo rural, para o imóvel com exploração não definida. A dimensão do MEI varia entre 5 e 100 hectares, de acordo com a Zona Típica de Módulo (ZTM) do município de localização do imóvel rural (fonte: <<http://www.incra.gov.br/porta1/>>).



Foto: Divulgação IRIB

Geraldo Cezar Torres Carpes

Reserva legal e georreferenciamento

Em 1985, escrevi sobre esse tema², tendo dito que a reserva florestal legal, era uma limitação administrativa.

O importante é ressaltar o tipo de obrigação que decorre da reserva florestal legal: é uma obrigação chamada *propter rem*. Quem adquiriu o imóvel é quem é obrigado a fazer a reserva, salvo disposição em contrário. Creio que isso resolve uma série de questões que aqui já foram debatidas.

Sabe-se que, para as propriedades acima de 500 hectares, é obrigatório ter o georreferenciamento. No entanto, gostaria de ressaltar que, aqui no estado de Mato Grosso do Sul, tivemos uma jurisprudência com o seguinte entendimento: sendo uma área de onde vai se extrair uma área menor, desde que menos que 500 hectares, não há a necessidade de se fazer o georreferenciamento do total. Você pode fazer a venda da fração de tamanho inferior a 500 hectares e não fazer o georreferenciamento da área maior.

Bem, essas são as colocações que eu gostaria de fazer. Muito obrigado.

IRIB Responde

Confira, a seguir, questionamentos feitos ao IRIB Responde (serviço de consultoria jurídica prestado aos associados) sobre o tema *Imóveis rurais – problemas com o registro*.

Consulta: 7113

Verbeteção: Imóvel rural. Divisão amigável. Estrada oficial. Área inferior ao módulo. Retificação de área. Incri. Georreferenciamento. São Paulo.

Pergunta: Recebemos para registro, nesta serventia, uma escritura de divisão amigável de imóvel rural. O referido imóvel foi objeto de retificação de área georreferenciada, devidamente

certificada pelo Incri. Na retificação, o imóvel foi dividido em duas partes, pois é cortado por uma estrada municipal. Uma gleba com 110.000 m² e outra com 10.000 m². Na escritura de divisão, a área maior foi dividida em quatro glebas: três de 30.000 m² cada – dentro do módulo rural permitido (módulo de amparo: 3,0 ha) –, e uma de 20.000 m², inferior ao módulo. Ocorre que, na divisão, a área de 20.000 m², que saiu da área maior, e a área de 10.000 m², do outro lado da estrada, ficaram pertencendo a um único condômino. Foram apresentadas, com a escritura, as plantas de cada área desmembrada, devidamente certificadas pelo Incri; e as áreas de 20.000 m² e 10.000 m² figuravam em uma única planta, também com a certificação pelo Incri, sendo as glebas (20 + 10) cadastradas como um só terreno no referido órgão. É possível o registro da divisão, mesmo que a gleba de 20.000 m² tenha ficado com tamanho inferior ao do módulo e ainda tenha sido atribuída a um único condômino juntamente com a área de 10.000 m²; ou há necessidade de ser exigida autorização específica para o desmembramento ao Incri? As plantas das glebas separadas, com certificação do Incri, servem como autorização para o desmembramento de área inferior ao tamanho do módulo?

Resposta: Tratando-se de estrada oficial seccionando o imóvel, entendemos que nada obsta a existência de imóvel rural com área inferior ao módulo rural, o que, a nosso ver, não impede o registro da divisão. Obviamente, em se tratando de divisão amigável, deverão ser observados outros requisitos, por exemplo, o recolhimento de imposto sobre área excedente etc. A documentação mencionada por você pode ser utilizada como autorização para o desmembramento, já que está certificada pelo Incri, acompanhada de requerimento do proprietário.

Além disso, como as áreas pertencem ao mesmo proprietário, nada impede que elas sejam cadastradas como área única para fins de Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR), mesmo que seccionada por estrada, conforme a orientação dada pelo Incri em seu *Manual de Orientação para Preenchimento da Declaração para Cadastro de Imóveis Rurais*, disponível no endereço eletrônico <<http://www.incri.gov.br/portal/arquivos/servicos/0275400222.pdf>>. Vejamos o que diz o referido manual, em sua página 3:

I – O QUE DEVE SER CADASTRADO

[...]

Para as finalidades deste manual, considera-se como um único imóvel, uma ou mais áreas confinantes, registradas ou não, pertencentes ao mesmo proprietário ou posseiro, de forma individual ou em comum (condomínio ou composesse), mesmo na ocorrência das hipóteses abaixo: [...]

III – ter interrupções físicas tais como: cursos d'água e estradas, desde que seja mantida a unidade econômica, ativa ou potencial.

² "Da aquisição de imóvel rural por estrangeiro – uma introdução", artigo publicado na edição nº 16 da *Revista de Direito Imobiliário*.

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 do seu estado, bem como a orientação da jurisprudência local.

Consulta: 6897

Verbeteção: Retificação de área. Imóvel dividido por rua. Fração mínima de parcelamento. Incra. Santa Catarina.

Pergunta: Foi apresentado um processo de retificação de área em que o imóvel rural é fisicamente dividido por uma rua, ficando uma área de 80.000 m² e outra área de 15.000 m², que deram origem a duas novas matrículas. O CCIR ficou vinculado a elas. Após esse registro, as partes entraram com um pedido de desmembramento de área rural. Requereram que o desmembramento fosse exatamente na metade dos imóveis, sendo o imóvel de 15.000 m² dividido em dois terrenos de 7.500 m², e o de 80.000 m²; em dois de 40.000 m². É possível proceder à averbação do presente desmembramento, ou ele deve ser negado?

Resposta: Antes de qualquer coisa, é necessário verificar qual é a fração mínima de parcelamento para sua região. Se os imóveis ficaram com área superior ao estabelecido na região, entendemos que nada obsta o desmembramento pretendido. É importante lembrar que o desmembramento de imóvel rural não precisa de autorização do Incra, desde que cada pedaço não seja menor a um hectare ou dez mil metros quadrados. Portanto, no caso dos imóveis com área de 7.500 m², entendemos que estes só poderão existir se autorizado seu desmembramento pelo Incra.

Apenas a título de informação, para efeito de CCIR, considera-se como único imóvel uma ou mais áreas confinantes, registradas ou não, pertencentes ao mesmo proprietário ou posseiro, de forma individual ou comum, mesmo ocorrendo a interrupção física mencionada (rua), desde que seja mantida a unidade econômica, ativa ou potencial.

Consulta: 5649

Verbeteção: Lotes – transferência – ausência. Confinantes. Desmembramento – aprovação. CCIR – dispensa. Paraná.

Pergunta: O imóvel rural foi georreferenciado em 20/12/2007, tendo apresentado o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) e o Número do Imóvel na Receita Federal (NIRF) da área apurada, com Imposto Territorial Rural (ITR) quitado. Em 25/8/2008, a proprietária dividiu o referido imóvel em 11 lotes, mencionando que o CCIR e o NIRF estavam cadastrados em maior porção, com o encerramento da matrícula de origem. Agora, em 4/5/2009, foi protocolado processo de divisão de um dos 11 lotes acima citados, tendo a consulente solicitado novos CCIR e NIRF referente ao lote que foi subdividido. A requerente/proprietária entende que os novos imóveis permanecem com os mesmos cadastros e que, mesmo que a declaração de regularização para inclusão da nova matrícula gerada na primeira divisão não tenha sido realizada, isso não é necessário, pois o imóvel não tem dívidas referentes aos cadastros. Cabe ressaltar que não houve nenhuma transferência, e a propriedade é área contínua, mesmo que em diversos lotes.

Resposta: De acordo com a página 3 – Esclarecimentos Gerais – do *Manual de Orientação para Preenchimento da Declaração para Cadastro de Imóveis Rurais*, disponibilizado pelo Incra no endereço eletrônico <<http://www.incra.gov.br/portal/arquivos/servicos/0275400222.pdf>>, temos:

I – O QUE DEVE SER CADASTRADO

- O imóvel rural – “prédio rústico de área contínua, qualquer que seja sua localização, que se destine ou possa se destinar à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal ou agro-industrial”, nos termos da Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993.

- Para as finalidades deste manual, considera-se como um único imóvel, uma ou mais áreas confinantes, registradas ou não, pertencentes ao mesmo proprietário ou posseiro, de forma individual ou em comum (condomínio ou composesse), mesmo na ocorrência das hipóteses abaixo:

I – estar situado total ou parcialmente em um ou mais municípios;

II – estar situado total ou parcialmente em zona rural ou urbana;

III – ter interrupções físicas tais como: cursos d’água e estradas, desde que seja mantida a unidade econômica, ativa ou potencial.

• As pessoas que mantêm vinculação com o imóvel rural: proprietários, posseiros e detentores a qualquer título, bem como os parceiros, arrendatários e comodatários.

Portanto, uma vez que não houve transferência de nenhum desses lotes e sendo eles confinantes, com desmembramento aprovado, entendemos serem dispensáveis novos CCIRs.

Consulta: 7539

Verbetes: Imóvel rural. Circunscrição – alteração. CCIR. Mato Grosso.

Pergunta: Um imóvel rural localizado no município A pertencia à comarca X. Com a instalação da comarca Y, o imóvel deixou de pertencer à comarca X, passando a pertencer à nova comarca. O proprietário do imóvel rural requereu a transferência da matrícula para a nova circunscrição, apresentando requerimento e Certidão de Inteiro Teor da Matrícula. Entretanto, ao fazer a leitura da matrícula, foi constatado que dela não constam os dados referentes ao CCIR. Pergunta: a transferência da matrícula poderia ser feita,

exigindo-se o CCIR posteriormente, quando o proprietário precisasse realizar qualquer registro na margem da matrícula? Ou a ausência dos dados do CCIR impediriam a transferência?

Resposta: O Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) é um documento indispensável para desmembrar, arrendar, hipotecar, vender ou prometer em venda o imóvel rural e para a homologação de partilha amigável ou judicial decorrente de “sucessão *causa mortis*”, de acordo com a Lei nº 4.947/1966.

A nosso ver, a transferência de uma matrícula de uma circunscrição para outra, em virtude da instalação de nova comarca, não enseja a apresentação do referido documento obrigatoriamente. Porém, é de boa prática que o oficial de registro solicite ao proprietário que promova a atualização da matrícula, apresentando o CCIR, o que poderia ser consumado na circunscrição de origem.

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 obediência às referidas normas de seu estado, bem como à orientação da jurisprudência local. ■

Pôr do sol em Bonito/MS

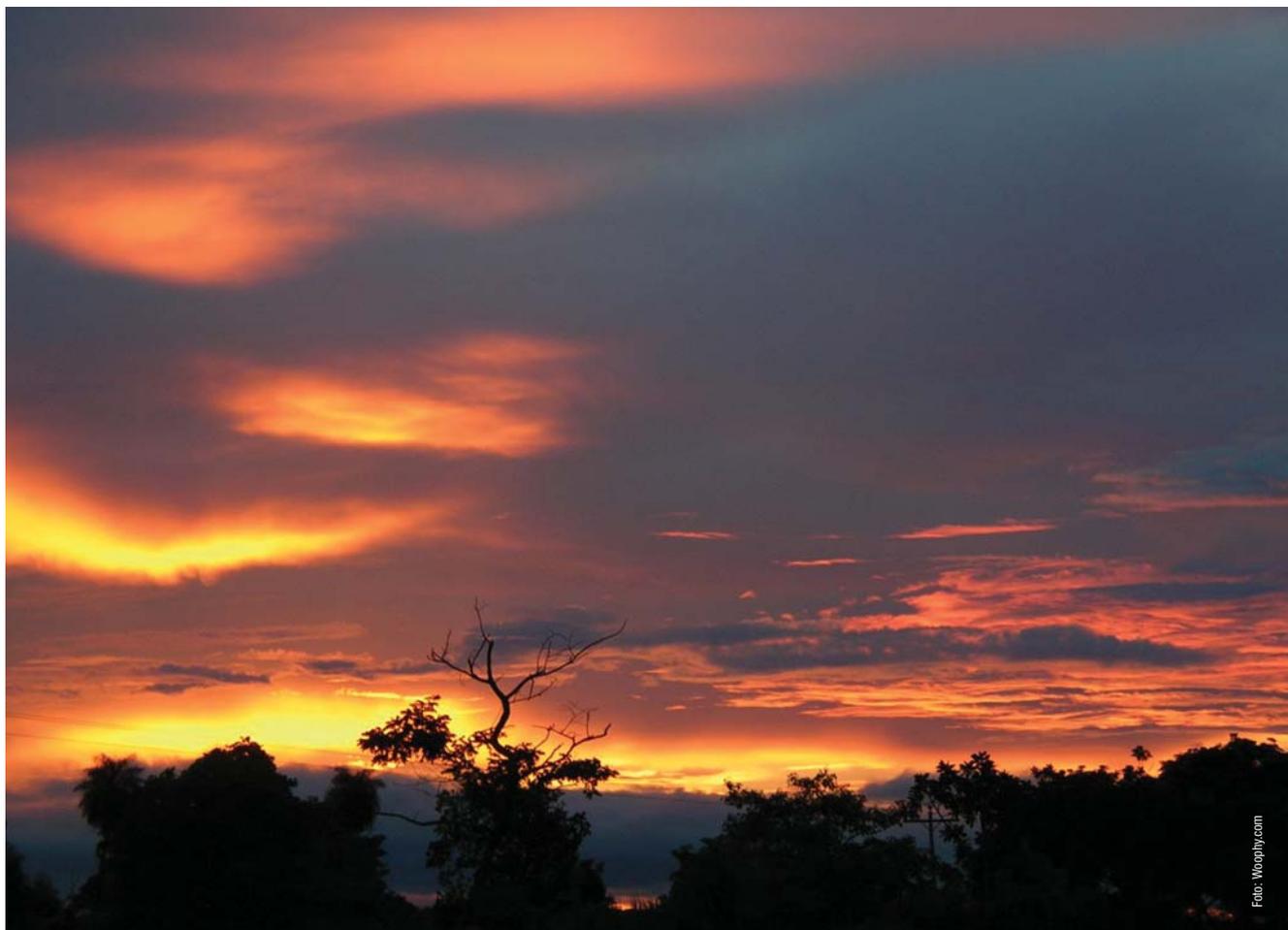




Foto: Divulgação IRIB

O palestrante Eduardo Pacheco durante sua exposição no 27º Encontro Regional

Títulos judiciais e os imóveis rurais

// Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza

Registrador e tabelião em Teresópolis (RJ), diretor de Relações Internacionais do Instituto de Registro Imobiliário o Brasil (IRIB) e membro de corpo editorial da Revista de Direito Imobiliário (RDI)

Introdução

Dentre as funções do registrador imobiliário, a qualificação dos títulos apresentados a registro (em sentido amplo) é a mais relevante. A qualificação consiste no exame prévio da legalidade. É, segundo Afranio de Carvalho¹, o mecanismo interposto entre o título e a inscrição, assegurando, “tanto quanto possível, a correspondência entre a titularidade presuntiva e a titularidade verdadeira, entre a situação registral e a situação jurídica, a bem da estabilidade dos negócios imobiliários”.

Cuidando do tema da qualificação, assinalei o seguinte², em síntese:

A Lei de Registros Públicos não determina expressamente a qualificação, que está subentendida nas disposições sobre as exigências do registrador e o procedimento de dúvida. Os antigos Decretos nº 3.453 (26/4/1865), nº 370 (2/5/1890) e nº 18.542 (24/12/1928), o último relativo ao regulamento para execução dos serviços concernentes aos registros públicos estabelecidos pelo Código Civil (de 1916), determinavam expressamente o exame da legalidade.

Apesar da relevância da qualificação, a lei não dispõe sobre seu alcance, o que tem suscitado controvérsias.

Socorrendo-me mais uma vez a Afranio de Carvalho, o autor, após discorrer sobre os limites da qualificação, cita decisão

¹ CARVALHO, Afranio de. *Registro de imóveis*. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1998.

² SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza. *Noções fundamentais de Direito Registral e Notarial*. São Paulo: Saraiva, 2011.

proferida no estado de Minas Gerais, segundo a qual “o oficial pode levantar toda e qualquer dúvida, quer com relação às formalidades externas, quer internas, do título, desde que deste, única e exclusivamente, ela provenha”, e conclui:

O exame da legalidade do título recai, portanto, quer sobre o aspecto da sua aptidão para mudar o direito real, inclusive o seu relacionamento com o registro, quer sobre o aspecto da idoneidade da sua forma extrínseca.

Outra não é a opinião de Nicolau Balbino Filho³, em *Direito Imobiliário Registral*, para quem, invocando o escólio dos espanhóis Lacruz Berdejo e Sancho Rebullida, o meio de tornar efetivo o princípio da legalidade, “seja qual for a natureza do título (público, judicial ou particular), é o exame da sua validade intrínseca e extrínseca feito pelo registrador”.

Lacruz Berdejo⁴ leciona que *“la calificación consiste, así, en el examen por el Registrador de la validez externa e interna del título presentado, antes de resolver sobre su ingreso en el Registro y a este sólo efecto”*. Prossegue abordando o âmbito da qualificação para informar que a legislação espanhola define com clareza os limites da função qualificadora, distintos quer se trate de documentos notariais, quer judiciais, quer administrativos, sendo plena para os primeiros, muito limitada para os segundos e não tanto para os terceiros.

Também em Portugal, os títulos têm ampla qualificação. J. A. Mouteira Guerreiro⁵ afirma sobre o princípio da legalidade:

este princípio significa que quando os títulos são apresentados a registo, o responsável por este, o registrador (o conservador, como entre nós é designado) deve qualificá-los, deve examiná-los, verificando a sua conformidade com a lei quer quanto à forma externa, quer quanto ao fundo.

Prossegue o doutrinador português dizendo que quando vigora o princípio da legalidade, exercendo o registrador um juízo de valor chamado qualificação, deve ser analisado o conteúdo do documento, e não se limitar a atividade a uma verificação extrínseca.

O exame dos títulos, quanto à forma e ao fundo, decorre de determinação legal no direito português. O artigo 68º do Código do Registo Predial, sob a rubrica “princípio da legalidade”, no capítulo da “qualificação do pedido de registo”, impõe a verificação da “regularidade formal dos títulos e a validade dos actos dispositivos neles contidos”.

“Os registradores são profissionais do direito e de sua atuação na qualificação resultam os efeitos da publicidade, gerando segurança jurídica estática e dinâmica. Afastar a qualificação quanto ao fundo significaria reduzir o registro imobiliário a uma instituição burocrática, sem alcance da desejada segurança jurídica.”

Assim, a qualificação quanto à forma refere-se à regularidade externa do título, como documento (escritura, instrumento particular, carta de sentença); e, quanto ao fundo, refere-se à validade intrínseca dos atos, dos negócios (compra e venda, doação, hipoteca).

Caio Mario da Silva Pereira⁶ leciona que dentre os efeitos produzidos pelo registro está a “legalidade do direito do proprietário, atendendo a que se o oficial efetuou a transcrição ou inscrição, foi porque nenhuma irregularidade extrínseca ou intrínseca lhe ocorreu do exame do título”.

Por vigorar no sistema registral brasileiro o princípio da legalidade, não se limita a qualificação do registrador brasileiro à forma do título, impondo-se a qualificação quanto ao fundo. Os registradores são profissionais do direito, e de sua atuação na qualificação resultam os efeitos da publicidade, gerando segurança jurídica estática e dinâmica. Afastar a qualificação quanto ao fundo significaria reduzir o registro imobiliário a uma instituição burocrática, sem alcance da desejada segurança jurídica. *“De otro modo – decía don Jerónimo González – los asientos solo servirían para engañar al público, favorecer el tráfico ilícito, y provocar nuevos litigios”*.

Assim, o registrador deve analisar se estão presentes causas de nulidade ou anulabilidade, sendo que, a meu juízo, as anulabilidades não devem impedir o registro, mas somente impõem a averbação da circunstância, posto que sanáveis.

Há, contudo, opiniões divergentes. Walter Ceneviva⁷ defende que ao registrador não cabe perquirir da substância do negócio jurídico, qualificando o título tão somente quanto às formalidades exteriores.

Para espancar controvérsias, deveria a legislação prever expressamente a qualificação registral e definir seus limites, considerando as relevantes funções do registro imobiliário, o sentido prático do princípio da legalidade e que o registro publica titularidades.

³ FILHO, Nicolau Balbino. *Direito Imobiliário Registral*. São Paulo: Saraiva, 2001.

⁴ BERDEJO, José Luis Lacruz. *Elementos de Derecho Civil, Derecho Inmobiliario Registral, III bis*. 2. ed. Madri, Dykinson, 2003.

⁵ GUERREIRO, J. A. Mouteira. *Noções de Direito Registral (predial e comercial)*. 2. ed. Coimbra: Coimbra, 1994.

⁶ PEREIRA, Caio Mario da Silva. *Instituições de Direito Civil*. Vol. III. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1986.

⁷ CENEVIVA, Walter. *Lei dos registros públicos comentada*. 14. ed. São Paulo: Saraiva, 2001.

A qualificação dos títulos judiciais

Não mais se discute sobre a possibilidade de qualificação dos títulos judiciais. Ao registrador cabe examinar os títulos judiciais, e eventuais imperfeições devem ser apontadas, ou seja, devem ser formuladas exigências. Formuladas as exigências, pode o interessado desistir do registro; cumprir as exigências de modo a permitir a prática do ato; ou, não se conformando com as exigências, requerer a declaração de dúvida. Verifica-se, portanto, que até mesmo os títulos judiciais ensejam a deflagração do procedimento de dúvida⁸.

Também é certo que a qualificação não adentra o mérito da decisão, ou seja, ao registrador não cabe discutir a correção do acerto do litígio segundo o entendimento do magistrado prolator da decisão.

Quais seriam, então, os limites da qualificação dos títulos judiciais?

Os princípios do registro imobiliário não de ser observados pelo título judicial, destacadamente os da continuidade e da especialidade (objetiva e subjetiva), o título deve conter a documentação necessária exigida e observar as diversas normas aplicáveis, cabendo ainda ao registrador perquirir sobre a competência de quem expede a ordem (competência absoluta, eis que a competência relativa pode ser prorrogada) e se há alguma nulidade processual.

Os atos decisórios praticados por juiz absolutamente incompetente são nulos (art. 113, § 2º, do Código de Processo Civil) e, portanto, não podem produzir efeitos, devendo a incompetência absoluta ensejar qualificação negativa por parte do registrador. Quanto à incompetência relativa, diante da possibilidade de prorrogação, que é o deslocamento da competência de um juízo para outro, tornando-o competente para decidir uma causa para a qual não era inicialmente competente, não pode motivar a recusa de um título no registro imobiliário.

⁸ A Consolidação Normativa da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, ao cuidar de mandados judiciais encaminhados pelo correio ou por oficial de justiça, dispõe no art. 137 que “os mandados judiciais encaminhados pelo correio ou por intermédio de oficial de justiça avaliador deverão ser prenotados imediatamente após o recebimento e, a seguir, o oficial registrador oficiará ao juízo de origem, transmitindo eventuais exigências e o valor dos emolumentos e dos adicionais legais incidentes, cientificando, no próprio expediente, sobre o prazo de validade da prenotação, e esclarecendo ainda que, não atendidos o preparo e as exigências, será cancelada a respectiva prenotação na forma prevista na Lei de Registros”. O procedimento afigura-se correto quanto ao pagamento dos emolumentos. No que se refere às exigências, rigorosamente deveria o interessado comparecer ao serviço registral imobiliário para tomar ciência delas. Contudo, nenhum prejuízo haverá na comunicação do registrador ao magistrado, a providência pode ser até salutar. A parte do dispositivo que merece crítica é a parte final, pois, se houver o pagamento dos emolumentos, o interessado poderá requerer a declaração de dúvida caso não se conforme com as exigências – o não atendimento das exigências não importará, pois, necessariamente, no cancelamento da prenotação, cuja validade se prolonga no caso de suscitação de dúvida. Assim, o interessado, ciente do recebimento do mandado pelo serviço de registro e da necessidade de pagar os emolumentos e cumprir exigências, pode adotar integralmente as medidas necessárias para o registro ou, tão somente, pagar os emolumentos e requerer a declaração de dúvida.

O princípio da continuidade ou do trato sucessivo, que significa que o registro deve manter uma efetiva conexão entre os diferentes negócios modificativos da situação jurídico-real, por meio de assentamentos registrários (continuidade material), não pode ser violado pelos títulos judiciais, assim como o princípio da especialidade ou determinação, que exige a individualização do que se lança no registro, inerente ao bem objeto do direito real sobre o qual recai o negócio jurídico (especialidade objetiva); e, ainda, quanto aos sujeitos do registro, que devem ser perfeitamente identificados (especialidade subjetiva).

Os artigos 222, 225, 226 e 239 da Lei de Registros Públicos contêm determinações dirigidas aos magistrados e aos escrivães no tocante à expedição dos títulos judiciais para acesso ao registro imobiliário: os títulos devem fazer menção à matrícula ou ao registro anterior; conter a descrição dos imóveis; em se tratando de usucapião, os requisitos da matrícula⁹ devem constar do mandado judicial; as ordens de penhora, arresto e sequestro devem conter, além dos requisitos para o registro, os nomes do juiz, do depositário, das partes e a natureza do processo. Os títulos judiciais devem, pois, estar conforme tais regras, e ao registrador incumbe examinar se foram observadas.

As nulidades processuais que vierem a ser constatadas no exame dos títulos judiciais não podem passar à margem da qualificação. Para exemplificar, podemos citar a falta de intimação do Ministério Público (MP) nos feitos em que deva intervir obrigatoriamente, sob pena de nulidade (art. 84 do Código de Processo Civil). Verificada a ausência de intimação do Ministério Público pelo oficial do registro de imóveis, deve acusá-la, qualificando negativamente o título.

No 26º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis, promovido em 2010 pelo IRIB, em Gramado/RS, o desembargador Marcelo Guimarães Rodrigues¹⁰, do Tribunal de Justiça de Minas Gerais (TJMG), pronunciou-se quanto à qualificação dos títulos judiciais nos termos seguintes:

Útil, contudo, ao menos para contextualizar, o rol do art. 221 da LRP, ainda que implicitamente, uma vez que perante o Direito Formal inexiste hierarquia entre os títulos. Todos são iguais e merecem o mesmo apuro e tratamento no exame, independentemente de sua origem judicial ou extrajudicial, pública ou particular. Em contraponto ao similar extrajudicial, a qualificação do título judicial é a mesma, exceto por nuances. Não se trata, por óbvio, de função revisora do ato judicial, menos ainda de providência que se constitui em ofensa à coisa julgada. Veda-se a investigação dos motivos, fundamentos ou mérito da decisão proferida. Eventual injustiça da sentença, errônea interpretação de cláusula

⁹ Art. 176, §1º, II, da Lei de Registros Públicos.

¹⁰ Boletim do IRIB em Revista, nº 339.

Disponível em: <http://www.irib.org.br/html/boletim/revista.php?pubcod=53>. Acesso em: 20 mar. 2011.

contratual ou declaração unilateral de vontade passam ao largo do juízo prudencial do registrador; assim como lícito não será criar dúvidas sobre matéria que tenha sido objeto do julgado ainda que se trate da capacidade do interessado. (LOPES, Miguel Maria de Serpa. Tratado dos Registros Públicos. 2. ed. A Noite, v. 11/357, n. 344).

Após a palestra do desembargador Marcelo Guimarães Rodrigues em Gramado, por ocasião dos debates, o autor desse texto indagou ao ilustre magistrado quanto à possibilidade do registrador recusar um título judicial em razão da verificação da falta de intervenção do Ministério Público, pergunta vazada nos seguintes termos:

Já me ocorreu na prática de um título judicial tramitar sem a intervenção do Ministério Público, numa situação em que essa intervenção era obrigatória sob pena de nulidade. Percebendo isso, o registrador pode recusar o registro desse título?

À indagação respondeu o palestrante que

a nulidade advém da falta de intimação, que deve ser feita pessoalmente, do respectivo representante, uma vez tratar-se de atributo da lei orgânica que rege as profissões do MP. A meu ver, a falta de intimação do representante do Ministério Público para participar do processo judicial – quando exigida por lei essa intervenção – é uma causa de nulidade de ordem absoluta. Não há dúvida nenhuma com relação a isso e que jamais convalidará, podendo ser alegada a qualquer tempo, em qualquer juízo ou tribunal, por qualquer interessado, em relação, inclusive, ao terceiro interessado que não tenha participado desse processo nulo de pleno direito. Nessas hipóteses, enquadra-se um caso típico quando o exame do título judicial pelo oficial registrador constata, na qualificação, o vício insanável. Considero que ele poderia sim recusar o ingresso do título a registro com a respectiva justificativa e remessa de um ofício à autoridade judiciária de onde proveio o título judicial.

Vela o registrador pela legalidade, objetivando a segurança jurídica, não se lhe podendo impedir a análise de nulidades, pois, do contrário, não atingirá a instituição do registro as finalidades para a qual foi instituída.

Eduardo Sócrates Castanheira Sarmiento¹¹ coloca muito bem a questão, afirmando que não se pode examinar matéria referente à coisa julgada e assinalando que “é necessário que o conteúdo mandamental da sentença seja compatível com a ordem administrativa do sistema imobiliário registral ao qual nenhuma

sentença poderá, obviamente, sobrepor-se”. Há princípios e regras do sistema registral imobiliário que não podem ser ignorados e desconsiderados, ainda que a origem do título seja judicial. Caso uma decisão, transitada em julgado, não possa ingressar no fólio real, deve ser resolvida em perdas e danos.

Infelizmente, inúmeros são os títulos judiciais que apresentam defeitos que impedem seu acesso ao registro. Avelino de Bona¹² diz que, na prática, “inúmeros são os títulos ou atos judiciais que, após seu exame e qualificação, são devolvidos por irregulares e, como tais, impedidos de ingresso no arquivo predial”.

O quadro que se apresenta no registro imobiliário brasileiro aponta que, percentualmente, os títulos judiciais são os que apresentam maior número de imperfeições, dando azo a qualificações negativas. Não pudessem ser qualificados os títulos judiciais, certamente aumentaríamos o risco de insegurança jurídica no que concerne aos direitos reais imobiliários.

Títulos e ordens judiciais – aspectos formais e materiais

O artigo 221 da Lei de Registros Públicos arrola os títulos, em sentido formal, que têm acesso ao registro imobiliário. Apesar de dispor que “somente” são admitidos a registro (em sentido amplo) os títulos ali mencionados, certamente a norma em foco não exaure os títulos que acedem ao registro. Regnoberto M. de Melo Junior¹³ comunga de tal opinião afirmando que

o termo “somente”, ali existente, não deve ser lido como pretensor de exaurir as hipóteses documentais nos quatro incisos seguintes. O limite do SRI é o ordenamento positivo, não a LRP isoladamente. O efetivo sentido do verbete aludido é afirmar que o SRI trabalha unicamente com a conservação do ato escrito.

Com relação aos títulos judiciais, o inciso IV do dispositivo legal em comento arrola os seguintes: “cartas de sentença, formais de partilha, certidões e mandados extraídos de autos de processo”. Não obstante os “ofícios” não constem do rol do artigo 221 da Lei de Registros Públicos, desde que contenham inequívoca determinação e indiquem os requisitos necessários para a prática do ato, o mesmo deve ser realizado. Não se deve privilegiar a forma em detrimento do conteúdo. Tal posicionamento encontra amparo nas manifestações doutrinárias¹⁴.

Importa concluir que a forma é irrelevante, devendo o instrumento conter determinação indubitosa e cumprir os dispositivos e princípios aplicáveis.

¹² BONA, Avelino de. *Títulos judiciais no Registro de Imóveis*. Porto Alegre: Sagra-Luzzatto, 1996.

¹³ JUNIOR, Regnoberto Marques de Melo. *Lei de Registros Públicos Comentada*. Rio de Janeiro, Freitas Bastos, 2003.

¹⁴ CHICUTA, Kioitsi et al. *Títulos judiciais e o Registro de Imóveis*. PÉREZ, Diego Selhane (Coord.). Rio de Janeiro: Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, 2005.

¹¹ SARMENTO, Eduardo Sócrates Castanheira. *A dúvida na Nova Lei de Registros Públicos*. Rio de Janeiro: Editora Rio, 1977.

No aspecto material, há quem faça distinção entre títulos judiciais e ordens judiciais, para efeitos registrários. Não vejo como prosperar tal distinção. Todo título judicial, em aspecto material, contém uma determinação, uma ordem judicial, que dão causa à prática do ato registral (em sentido amplo). A ordem, determinação judicial, pode se consubstanciar em uma decisão de mérito (sentença ou acórdão), uma antecipação de tutela, uma concessão de liminar, a determinação de um ato de constrição judicial. Proferida a ordem judicial, expede-se um título em sentido formal.

Ainda que se faça a distinção entre ordem e título judicial, não se afasta a qualificação registral, a dar-se nos mesmos termos.

Pontos específicos

Vamos analisar alguns pontos específicos da qualificação dos títulos judiciais, com ênfase para os imóveis rurais.

a) Construções não averbadas

Só acontecer, em títulos judiciais, se ter notícia da existência de acessão não averbada no álbum imobiliário.

No curso de um inventário, por exemplo, apesar de constar das declarações a existência apenas de um terreno (situação que consta do registro imobiliário, comprovada por certidão nos autos, acostada em cumprimento à parte final do *caput* do artigo 225 da Lei de Registros Públicos), o avaliador constata a existência de acessão e a menciona no laudo de avaliação. Realizada a partilha, constará do formal a acessão. Deverá o registrador exigir a averbação da construção para registrar a partilha?

Não obstante a realidade jurídica do registro deva se conformar com a realidade física do imóvel, entendendo viável o registro da partilha ainda que não se averbe a construção. A uma, porque exigências quanto ao acessório (a acessão) podem acabar impedindo que tenha a necessária publicidade a mutação jurídico-real relativa ao principal, consistente na transferência da propriedade ocorrida *causa mortis*. A duas, porque a hipótese é de aplicação do princípio da cindibilidade do título, com o registro da partilha, promovendo-se a averbação da construção em momento posterior.

O Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo¹⁵ reconheceu a aplicabilidade do princípio da cindibilidade do título em questão semelhante ocorrida em arrematação judicial, argumentando que

a exigência de prévia averbação da edificação indicada na carta de arrematação, como condição para o registro, poderá ser superada mediante aplicação do princípio da cindibilidade do título, com registro da arrematação do

¹⁵ Ap. Civ. 339-6/9 Data: 23/6/2005 Localidade: São Paulo (12º SRI). Relator: José Mário Antonio Cardinale.



terreno, ficando para momento posterior a averbação da construção que depende, por seu turno, do atendimento de requisitos específicos, em especial a apresentação, pelo interessado, do certificado de regularidade expedido pela Prefeitura Municipal e da Certidão Negativa de Débitos do INSS relativa à obra. Esta solução foi aventada na r. sentença apelada (fls. 106) e é aplicável no presente caso porque, além de se tratar de alienação não voluntária de imóvel, a descrição do imóvel no auto de penhora reproduz a contida na matrícula nº 78.635 do 12º Registro de Imóveis (fls. 17 e 93/95), isto é, sem qualquer referência à edificação. A edificação somente está indicada na carta de arrematação porque teve sua existência constatada pelo perito que avaliou o imóvel (fls. 21/43), o que não prejudica, em razão do exposto, o registro buscado pelos apelantes.

Situação diversa não merece o mesmo tratamento: o formal de partilha, a carta de arrematação ou o título judicial de outra espécie denunciam a demolição de prédio que havia no imóvel, sem que a demolição tenha sido averbada no registro imobiliário. Nesse caso, inviável o registro do título, pois levará à insegurança jurídica, enunciando o registro de situação jurídica em desconformidade com a realidade que pode causar prejuízos a terceiros que confiarem nos teores do registro. O proprietário poderia oferecer em garantia o imóvel, com as acessões (inexistentes), obtendo uma avaliação irreal. No caso da existência de construções não averbadas, não haverá tal risco.

b) Georreferenciamento

Georreferenciamento pode ser definido como uma técnica de descrição de imóveis rurais e urbanos, permitindo a perfeita identificação deles, evitando-se a superposição de áreas. A Lei nº 10.267/2001 determinou o georreferenciamento dos imóveis rurais nos casos de desmembramento, parcelamento, remembramento ou transferência, devendo ser identificados nas matrículas contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo Incra (art. 176, §§ 3º e 4º, da Lei de Registros Públicos).

No que pertine aos prazos, para as hipóteses de desmembramento, parcelamento, remembramento e transferência de propriedade, será exigido o georreferenciamento após decorridos: I) 90 dias para imóveis com 5 mil ou mais hectares; II) 1 ano para imóveis com mil a menos de 5 mil hectares; III) 5 anos para imóveis com 500 a menos de mil hectares; IV) 8 anos para imóveis com menos de 500 hectares. Os incisos III e IV do Decreto nº 4.449/2002 foram alterados pelo Decreto nº 5.570/2005. O dia 20 de novembro de 2003 foi fixado como data para início da contagem dos prazos.

Decorridos os prazos definidos pelo artigo 10 do regulamento, o registrador não poderá praticar os seguintes atos registrares (em sentido amplo) sem o georreferenciamento: desmembramento, parcelamento, remembramento, transferência da propriedade (total ou parcial, embora o decreto se refira a “transferência de área total”) e criação ou alteração da descrição do imóvel, resultante de procedimento judicial ou administrativo. Verifica-se que os atos de constituição de direitos reais não foram incluídos nas vedações, podendo o imóvel, por exemplo, ser dado em garantia hipotecária ainda que não georreferenciado.

Cabe ao Incra, em todas as hipóteses de georreferenciamento, a certificação do memorial descritivo (§ 9º do art. 9º do Decreto nº 4.459/2002, com redação do Decreto nº 5.570/2005).

O artigo 2º do Decreto nº 5.570/2005 determina, quanto aos imóveis rurais objeto de ação judicial, o imediato georreferenciamento, qualquer que seja a dimensão da área, nas ações ajuizadas a partir da publicação do decreto, e a observância dos prazos do artigo 10 nas ações aforadas anteriormente. Exemplos de ações que têm o imóvel como objeto são as ações de usucapião, divisão e demarcatória.

Resta analisar em que hipóteses se deve exigir o georreferenciamento nos títulos judiciais.

Quando se tratar de arresto, penhora, sequestro, determinações de indisponibilidade, hipoteca judicial, usufruto judicial, inexigível será o georreferenciamento se o imóvel não for objeto da ação, pois não estamos diante de hipóteses de desmembramento, parcelamento, remembramento ou transmissão. Ainda que não seja o imóvel objeto da ação, se no curso do processo for determinada a transferência da propriedade (adjudicação, arrematação, dação em pagamento, por exemplo), necessário será o georreferenciamento para efetivação do registro, nos termos do § 4º do artigo 176 da Lei de Registros Públicos. O georreferenciamento não será necessário em sede judicial, pois não o exige na hipótese o § 3º do artigo 225 da Lei de Registros Públicos (exigível apenas quando os autos versem sobre imóveis rurais, ou seja, quando os imóveis rurais são objeto da ação), mas será exigido para a prática do ato registral, ou seja, nada impede que o título seja expedido sem o georreferenciamento, a ser providenciado antes do ingresso do título no fôlio real.

Nos processos de arrolamento, inventário e partilha, não sendo o imóvel o objeto da ação, desnecessário o georreferenciamento. A transmissão ocorreu no momento do óbito, o registro tem como finalidade alcançar a publicidade *erga omnes* e permitir a disponibilidade. Chega-se a tal conclusão em razão de uma interpretação sistemática da Lei de Registros Públicos, com a conjugação do § 4º do artigo 176 e do § 3º do artigo 225. Entretanto, se os interessados desejarem, nos autos do inventário ou do arrolamento, promover a divisão do imóvel, submeter-se-ão ao georreferenciamento, por força do § 3º do artigo 176 da Lei de Registros Públicos, observados os prazos fixados no decreto regulamentador. O georreferenciamento também se faz necessário na hipótese de cessão de direitos hereditários, pois ocorrerá a transferência com o registro (art. 176, § 4º, da Lei de Registros Públicos).

Apesar das dificuldades de implementação do georreferenciamento, principalmente pela falta de aparelhamento do Incra, encarregado da certificação, devemos buscar a adequação do maior número possível de imóveis à descrição georreferenciada. Devemos fazê-lo não somente quanto aos imóveis rurais como também com relação aos urbanos (apesar de a lei não exigir o georreferenciamento quanto aos imóveis urbanos). A necessidade do georreferenciamento evidenciou-se na tragédia que abateu a Região Serrana fluminense na noite de 12 de janeiro de 2011. Fatos graves ocorreram, afetando a possibilidade de localização de imóveis, como a mudança do curso de alguns corpos d'água e o soterramento de inúmeras casas e ruas. O soterramento de ruas e casas fez que desaparecessem as indicações da confrontação de diversos imóveis, ora de localização muito improvável, senão impossível, demonstrando que o georreferenciamento deve ser obrigatório não apenas para imóveis rurais como também para urbanos.

Não é demais salientar que o prazo fatal para a obrigatoriedade do georreferenciamento em todos os casos está próximo e lamentavelmente a única saída será prorrogá-lo, em razão da incapacidade do poder público federal de se aparelhar para permitir a adequada aplicação da lei. Não prorrogar o prazo acarretará enorme embaraço ao mercado imobiliário rural e causará insegurança jurídica.

c) Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR)

A apresentação do último Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR), determinada pela Lei nº 4.947/1966 e pelo Decreto nº 93.240/1986, é obrigatória para a prática de diversos atos, sendo vedado aos proprietários pelo § 1º do artigo 22 da Lei nº 4.947/1966, a partir de 1º de janeiro de 1967, “sob pena de nulidade, desmembrar, arrendar, hipotecar, vender ou prometer em venda imóveis rurais” sem apresentação do certificado de cadastro.

Registre-se que a apresentação do CCIR também é indispensável para a homologação de partilha, amigável ou judicial, em caso de sucessão *causa mortis* (§ 2º do art. 22 da

“Inegável que o registro exerce também uma função social, à qual não podem se furtar os registradores, coadjuvando na proteção ao meio ambiente e no cumprimento pela propriedade de sua função social no que concerne à reserva legal florestal.”

Lei nº 4.947/1966). Devem, pois, os títulos judiciais conter o último CCIR. É bastante comum que as partilhas sejam homologadas sem a apresentação do certificado. Deve o registrador, *in casu*, exigir a apresentação, sendo desnecessário o aditamento do formal ou da carta de adjudicação, bastando que o interessado apresente o documento no registro imobiliário, que fará constar do registro os dados do CCIR, em obediência ao artigo 176, § 1º, II, 3, a, da Lei de Registros Públicos (entre os requisitos da matrícula, está a identificação do imóvel que, tratando-se de imóvel rural, deve conter: o código do imóvel, os dados constantes do CCIR, a denominação e as suas características, confrontações, localização e área).

d) Reserva legal

A averbação da reserva legal está prevista no artigo 16 da Lei nº 4.771/1965, Código Florestal (com a redação dada pela Medida Provisória nº 2.166-67/2001). Decorridos mais de 40 anos da entrada em vigor da lei, ainda são poucos os proprietários que promoveram a averbação determinada. Em 22 julho 2008, foi editado o Decreto nº 6.514, que dispõe sobre as infrações e as sanções administrativas ao meio ambiente, estabelece o processo administrativo federal para apuração dessas infrações e dá outras providências.

Quanto à reserva legal florestal, prevê o artigo 55 do Decreto nº 6.514/2008 a imposição de multa para quem deixar de averbá-la. Na redação original do decreto, o referido dispositivo entraria em vigor 180 dias após a publicação do decreto, que se deu em 23 de julho de 2008. No entanto, o Decreto nº 6.686/2008 alterou o artigo 152 do Decreto nº 6.514/2008 para determinar a entrada em vigor do dispositivo no dia 11 de dezembro de 2009. Novas alterações vieram com o Decreto nº 7.029/2009, que institui o Programa Federal de Apoio à Regularização Ambiental de Imóveis Rurais, denominado Programa Mais Ambiente, e dá outras providências. O § 1º do artigo 6º determina que

a partir da data de adesão ao Programa Mais Ambiente, o proprietário ou possuidor não será autuado com base nos arts. 43, 48, 51 e 55 do Decreto nº 6.514, de 2008, desde que a infração tenha sido cometida até o dia anterior à data de publicação deste Decreto e que cumpra as obrigações previstas no Termo de Adesão e Compromisso.

O Decreto nº 7.029/2009 postergou a entrada em vigor do artigo 55 do Decreto nº 6.514/2008 para 11 de junho de 2011.

Discute-se se a falta de averbação impede a prática de atos registrares. Marcelo Augusto Santana de Melo¹⁶, diretor de Meio Ambiente do IRIB, sustenta que “o Registro de Imóveis, por falta de previsão legal, não pode exigir sua averbação, mas pode desempenhar papel importante agindo em parceria com o Ministério Público (art. 7º da Lei nº 7.347, de 24 de julho de 1985 – LACP) e Administração Pública” e cita decisão administrativa paulista:

Atos de registro. Condição. Impossibilidade. Decisão administrativa CG 421, de 16.6.2000 – Jaboticabal. Registro de Imóveis. Reserva Florestal legal. Indeferimento de requerimento formulado pelo Ministério Público visando à edição de portaria condicionando o ingresso de ato translativo da propriedade imobiliária rural e de desmembramento de tais imóveis no registro imobiliário à averbação da reserva florestal legal. Indeferimento. Recurso não provido.

No entanto, o entendimento no sentido apontado não é unânime. Há quem defenda a possibilidade de condicionar o registro à averbação da reserva legal, o que não nos parece a melhor solução, pois, se assim fosse, o registro imobiliário desatenderia às suas funções jurídica e econômica. Paralisar todo o mercado e favorecer a clandestinidade seriam as imediatas consequências do condicionamento. Inegável que o registro exerce também uma função social, à qual não podem se furtar os registradores, coadjuvando na proteção ao meio ambiente e no cumprimento pela propriedade de sua função social no que concerne à reserva legal florestal.

Ciosos dessa responsabilidade, registradores imobiliários e tabeliães, por ocasião do I Encontro de Notários e Registradores na Região dos Lagos (em 3 e 4 de outubro 2008), em Cabo Frio/RJ, denominado *A Segurança Jurídica em Foco*, expediram documento denominado *Carta de Cabo Frio*¹⁷, aprovada em evento realizado pelo Instituto de Estudos Notariais e Registrares Tabelião Antonio Albergaria Pereira (Ideal) e pelo Colégio Notarial do Brasil (CNB), seção Rio de Janeiro, que contou ainda com o apoio do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB), da Associação dos Serventuários de Justiça do Estado de Minas Gerais (Serjus-Anoreg/MG), da Associação dos Notários e Registradores do Estado do Rio de Janeiro (Anoreg/RJ) e da participação do Ministério Público. Como se percebe, o documento foi referendado por importantíssimas entidades que congregam notários e registradores de todo o país, contendo recomendações aos tabeliães e aos registradores representando o primeiro passo na contribuição para solução de problema atual e da mais alta importância, relacionado ao meio ambiente.

¹⁶ MELO, Marcelo Augusto Santana de. Decreto federal impõe multa para quem não averbar reserva legal no Registro de Imóveis. Disponível em: <http://www.irib.org.br/notas_noti/boletimel3394.asp>.

¹⁷ Todo o histórico, o teor da carta e as notícias sobre sua assinatura podem ser consultados em: <http://www.irib.org.br/notas_noti/boletimel3485.asp>.

Nesse contexto que se apresenta e com as dificuldades enfrentadas para a averbação da reserva legal, surgiu o consenso de que, inicialmente, devem os notários advertir os adquirentes de imóveis rurais de que a reserva legal não foi especializada e averbada no álbum imobiliário, dando-lhes ciência expressa das sanções administrativas em caso de descumprimento, tudo consignado na escritura, contendo a carta, também, recomendação aos registradores imobiliários, sem que se condicione a celebração de contratos relativos a direitos reais sobre imóveis ou seu registro à averbação da reserva legal. O documento tem o seguinte teor:

CARTA DE CABO FRIO

Especialistas em direito ambiental, notarial e registral, reunidos na cidade de Cabo Frio, Estado do Rio de Janeiro, por ocasião do I ENCONTRO DE NOTÁRIOS E REGISTRADORES NA REGIÃO DOS LAGOS – “A SEGURANÇA JURÍDICA EM FOCO” – promovido pelo Colégio Notarial do Brasil, seção Rio de Janeiro, e por IDEAL, Instituto de Estudos Notariais e Registrais Tabela Antonio Albergaria Pereira; com apoio do IRIB, Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, da SERJUS-ANOREG-MG, Associação dos Serventuários de Justiça do Estado de Minas Gerais, e da ANOREG-RJ, Associação dos Notários e Registradores do Estado do Rio de Janeiro; e a participação do Ministério Público Estadual, Centro de Apoio Operacional – Sub Coordenação de Meio Ambiente, Urbanismo e Patrimônio Cultural,

CONSIDERANDO a exigência constitucional de garantia ao meio ambiente saudável, bem comum do povo, e do meio ambiente sustentável, direito de todos e, das futuras gerações;

CONSIDERANDO os termos do Código Florestal, Lei Federal nº 4.771/65, com a redação dada ao seu artigo 16 pela medida provisória 2.166-67, de 24/8/2001, que trata da averbação de área de RESERVA LEGAL, nas propriedades rurais;

CONSIDERANDO o disposto no Decreto Federal 6.514, de 23 de julho de 2008, que dispõe sobre as infrações e sanções administrativas ao meio ambiente, estabelece o processo administrativo federal para apuração destas infrações, e dá outras providências;

CONSIDERANDO que os serviços notariais e registrais exercem relevantes funções preventivas, sendo informados pelos princípios da publicidade, autenticidade, eficácia e segurança, sendo indispensáveis para a salvaguarda da segurança jurídica no que concerne aos direitos reais sobre imóveis, atuando o registro como instrumento dinamizador do tráfico jurídico, outorgando a máxima proteção aos titulares registrais e aos terceiros; e

CONSIDERANDO que os tabeliães e registradores exercem importante papel para o efetivo cumprimento dos dispositivos legais relativos à RESERVA LEGAL;

FORMULAM, após o painel “A reserva legal e o papel de Notários e Registradores na sua efetividade”, a seguinte

DECLARAÇÃO, por unanimidade:

- 1 – A propriedade deve atender à sua função social, devendo o tabelionato de notas e o registro imobiliário brasileiros coadjuvarem a proteção do meio ambiente, e utilizar sua estrutura para tal finalidade;*
- 2 – Dentre os espaços territoriais especialmente protegidos se destaca a reserva legal, que pode ser definida como a área localizada no interior de uma propriedade ou posse rural, excetuada a de preservação permanente, necessária ao uso sustentável dos recursos naturais, à conservação e reabilitação dos processos ecológicos, à conservação da biodiversidade e ao abrigo e proteção da fauna e flora nativas, como previsto no art. 16 do Código Florestal com a redação dada pela Medida Provisória 2.166-67/2001, art. 1º, § 2º, III;*
- 3 – A área de reserva legal deve ser averbada na matrícula do imóvel, no registro de imóveis competente, sendo vedada a modificação de sua localização e a alteração de sua destinação, nos casos de transmissão, a qualquer título, de desmembramento ou de retificação da área, com as exceções previstas no Código Florestal (§ 8º do art. 16);*
- 4 – Não obstante exista a obrigação legal de todo proprietário averbar a área da reserva legal no Registro de Imóveis, o fato é que pequena porcentagem dos proprietários procedem sua especialização, o que exige a tomada de medidas para efetivo cumprimento das regras relativas à reserva legal florestal;*
- 5 – O Registro de Imóveis pode desempenhar papel importante agindo em parceria com o Ministério Público (art. 7º da Lei 7.347, de 24/7/1985 – LACP) e Administração Pública, fortalecendo a publicidade ambiental, assim como o podem os tabeliães;*
- 6 – Nesse sentido, RECOMENDA-SE aos tabeliães, como primeira e preventiva providência visando à efetividade das regras, consignarem nas escrituras lavradas a partir desta data, que o adquirente tem ciência de que a reserva legal não foi especializada e averbada no álbum imobiliário, dando-lhe ciência expressa das sanções administrativas em caso de descumprimento, sem prejuízo de medidas que possam ser adotadas pelo Ministério Público e pelos órgãos com atribuição ambiental;*
- 7 – RECOMENDA-SE aos registradores imobiliários, no ato da qualificação registral, a análise da existência da declaração nas escrituras, exigindo em caso negativo, referida declaração do adquirente, em documento apartado.*

Cabo Frio, 3 de outubro de 2008.

Foi sugerido o seguinte teor para as cláusulas das escrituras lavradas a partir da data da aprovação da carta:

O adquirente tem ciência que no imóvel objeto da presente não foi especializada a reserva legal florestal, restando

descumprida a regra do art. 16 da Lei nº 4.771/1965, que determina a averbação da reserva legal florestal, sendo advertido das sanções do art. 55 do Decreto Federal nº 6.514/2008 e de que a especialização e averbação da reserva legal florestal constituem obrigação propter rem, assumindo o passivo ambiental.

Ao receber títulos judiciais relativos a imóveis sem averbação da reserva legal, deve o registrador exigir a declaração em apartado, nos termos da Recomendação 7 da Carta de Cabo Frio. O adquirente não poderá alegar desconhecimento de sua obrigação.

e) Falta de qualificação das partes

A Lei de Registros Públicos, no artigo 176, § 1º, III, 2, *a* e *b*, dispõe que são requisitos do registro no Livro 2 o nome, o domicílio, a nacionalidade das partes e, se pessoa física, estado civil, profissão, número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou registro geral da cédula de identidade (ou na falta deste, a filiação da parte); se pessoa jurídica, sede social e número de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ).

De acordo com o artigo 8º da Lei nº 10.426/2002, os registradores deverão informar as operações imobiliárias registradas, mediante a apresentação de Declaração sobre Operações Imobiliárias (DOI), em meio magnético, nos termos estabelecidos pela Secretaria da Receita Federal (SRF) do Brasil.

Está o registrador obrigado a informar, quando se tratar de títulos judiciais, as alienações constantes de adjudicação, herança, legado, meação e decorrentes de arrematação em hasta pública (termos utilizados nas instruções da Declaração sobre Operações Imobiliárias – DOI – há a dispensa para títulos expedidos há mais de cinco anos).

No preenchimento da DOI é obrigatória a indicação do CPF ou do CNPJ (campo de preenchimento obrigatório, exceto nos casos em que exista decisão judicial determinando a transferência do imóvel sem a identificação dos adquirentes – instruções de preenchimento da DOI).

Assim, indispensável é o número de inscrição no CPF ou no CNPJ para o registro do título judicial, permitindo-se a não indicação apenas quando a decisão judicial expressamente autorize o registro sem ela.

Quanto aos demais elementos de qualificação, alguns são indispensáveis, como nome, estado civil (se casado o adquirente, nome do cônjuge e regime de bens) e nacionalidade quando se tratar de imóveis rurais (em razão das restrições à aquisição de imóveis rurais por estrangeiros). Outros elementos de qualificação, por não serem essenciais ao registro, podem ser dispensados. Não se deve obstar um registro em razão da

falta de informação que não seja indispensável, sob pena de se suprimir a prática de um ato de mais alta relevância e de interesse público.

Anote-se que a falta de elementos de qualificação pode ser suprida no próprio serviço de registro imobiliário, quando o registrador não tenha dúvida sobre a identidade das partes, não sendo necessário qualquer aditamento à ordem judicial.

f) Usucapião abaixo da Fração Mínima de Parcelamento (FMP)

Fração mínima de parcelamento: módulo mínimo, medida mínima admitida para desmembramento ou divisão do imóvel rural. Ver artigo 65 da Lei nº 4.504/1964 e § 1º do artigo 8º da Lei nº 5.868/1972.

Há decisões judiciais admitindo a aquisição por usucapião de áreas com medidas inferiores à fração mínima de parcelamento, sob argumento de que

o fato de a área ser inferior ao módulo rural estabelecido pelo [...] Estatuto da Terra, é irrelevante, pois esta regra somente se aplica em caso de transmissão da propriedade por ato voluntário entre pessoas vivas, mas nunca à usucapião que é modo originário de aquisição de propriedade (Apelação Cível nº 1.0481.02.013013-6, Patrocínio, Minas Gerais, julgada em 29 de outubro de 2009, publicada no DJ de 1º de dezembro de 2009).

O acórdão publicado em 1º de dezembro de 2009 invoca outra decisão:

Civil – Ação Reivindicatória – Estatuto da Terra – Usucapião – Alegação como defesa – Comprovação – Fração mínima de parcelamento – Módulo rural. Nada há que impeça o reconhecimento do usucapião de gleba de terra de área menor do que a fração mínima de parcelamento estabelecida pelo Estatuto da Terra, posto que o que a lei impede é a transferência, com desmembramento de área rural, quando esta for menor do que o módulo legal, mas não cria novo requisito para o usucapião (TJMG, Apelação Cível nº 2.0000.00.394066-7/000 – Rel. Des. Maurício Barros – j. 6.8.2003).

g) Estrangeiros e aquisição de imóveis rurais

Inicialmente, importa frisar que não há restrição à aquisição de imóveis urbanos por estrangeiros.

A Constituição Federal de 1988, no artigo 190, dispõe que “a lei regulará e limitará a aquisição ou o arrendamento de propriedade rural por pessoa física ou jurídica estrangeira e estabelecerá os casos que dependerão de autorização do Congresso Nacional”. Estando em vigor a Lei nº 5.709/1971, é esta que regulamenta a regra constitucional.

A Lei nº 5.709/1971 cria restrições à aquisição de imóveis rurais por estrangeiros residentes no país e por pessoas jurídicas estrangeiras autorizadas a funcionar no Brasil.

Aquisição por pessoa física estrangeira: deve comprovar residência no Brasil, sendo livre até três módulos de exploração indefinida (que não se confunde com o módulo rural) e dependente de autorização entre 3 e 50 módulos, não podendo ultrapassar esse limite, em área contínua ou descontínua (o aumento do limite depende de autorização do Presidente da República). Cabe ao Incra fixar os módulos de exploração indefinida para cada região e conceder autorização para aquisição de imóvel rural (art. 4º e § 2º do art. 7º do Decreto nº 74.965/1974). A autorização terá prazo de validade de 30 dias. A aquisição de mais de um imóvel rural por pessoa física, ainda que não ultrapasse os 3 módulos, depende de autorização, e a autorização para aquisição de área superior a 20 módulos depende de aprovação de projeto de exploração.

A pessoa física brasileira casada com estrangeiro sob regime de bens que importe em comunicação dos bens adquiridos na constância do casamento está sujeita às restrições legais (Imóvel rural. Aquisição. Brasileiro casado com estrangeira. Residência no país. Autorização do Incra – Apelação Cível nº 99.592-0/0, Patrocínio Paulista, decisão do Conselho Superior da Magistratura de São Paulo).

Aquisição por pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil: só poderão adquirir imóvel rural para implantação de projetos agrícolas pecuários, industriais, ou de colonização vinculados aos seus objetivos estatutários, e após obtidas as aprovações dos projetos previstas na Lei nº 5.709/1971 e seu regulamento.

Quer quanto às pessoas físicas, quer quanto às jurídicas, não poderá a soma das áreas rurais a elas pertencentes ultrapassar 1/4 da superfície do município onde se situem, não podendo as pessoas da mesma nacionalidade ser proprietárias de mais de 40% de tal limite. Os limites em questão não se aplicam às áreas com menos de três módulos; que tiverem sido objeto de compra e venda, promessa de compra e venda, de cessão ou de promessa de cessão, constante de escritura pública ou documento particular protocolado no registro imobiliário e cadastrada no Incra em nome do adquirente antes de 10 de março de 1969; quando o adquirente tiver filho brasileiro ou for casado com pessoa brasileira sob o regime da comunhão de bens. Quanto à última exceção, importante notar que não se refere às limitações quanto à área (50 módulos); à necessidade de autorização para aquisição entre 3 e 50 módulos; ou à proibição de aquisição, sem autorização, de mais de um imóvel, ainda que a soma não ultrapasse os 3 módulos. A exclusão da restrição diz respeito à aquisição de áreas ultrapassando 1/4 da área do município e ao exercício do direito de propriedade de mais de 40% de tal limite por pessoas da mesma nacionalidade. A distinção é relevante em razão da confusão que muitas vezes ocorre na prática.



Imóveis em áreas consideradas indispensáveis à segurança nacional: o estrangeiro deverá obter consentimento prévio da Secretaria-Geral do Conselho de Segurança Nacional.

Quanto à aquisição por portugueses, o Decreto nº 70.436/1972 regula a igualdade de tratamento entre brasileiros e portugueses quanto aos direitos civis. Os portugueses que tenham preenchido as condições do decreto e tenham requerido a igualdade e a obtido não estarão sujeitos às restrições.

Não gozam da igualdade com brasileiros todos os portugueses, mas só aqueles que, tendo-a requerido, a tiverem reconhecida. A Lei nº 5.709/1971 só não se aplica ao português que demonstre haver recebido a condição de igualdade a brasileiro. Não o demonstrando, cai sob o tratamento geral dado a estrangeiro quanto à aquisição de imóveis rurais.

No que se refere à aquisição por usucapião, admite-se desde que observadas as restrições quanto à aquisição da propriedade imóvel rural por estrangeiro. As restrições atuam sobre o direito de adquirir, em qualquer de suas formas.

Assim, os títulos judiciais que envolvam a aquisição de imóveis rurais para estrangeiros devem obedecer a legislação pertinente.

Importante ressaltar que, na sucessão *causa mortis*, as restrições à aquisição por estrangeiros de imóveis rurais não se aplicam à sucessão legítima, salvo em caso de áreas indispensáveis à segurança nacional, quando se exigirá o consentimento mencionado anteriormente.

Aplicam-se, contudo, à sucessão testamentária as restrições.

h) Divisão de imóveis rurais em partilhas judiciais

Podem os títulos judiciais envolver divisão geodésica de imóveis rurais. Os herdeiros apresentam a planta, com os memoriais descritivos, e partilham o imóvel com o pagamento dos quinhões representados por imóveis decorrentes da divisão.

Nesse caso, deve o imóvel que sofre a divisão ter área certa, pois, do contrário, deverá a divisão ser precedida de retificação

de área, e não pode a divisão desrespeitar a fração mínima de parcelamento.

Ainda que homologada por sentença, a partilha não poderá aceder o fôlio real se um ou mais imóveis decorrentes da divisão tiver área inferior à fração mínima de parcelamento. O registrador deve qualificar negativamente o título por infringir as regras relativas aos imóveis rurais.

Os interessados deverão regressar ao juízo do inventário e requerer a retificação da partilha.

i) Medidas premonitórias, atos de constrição judicial – qualificação menos rigorosa?

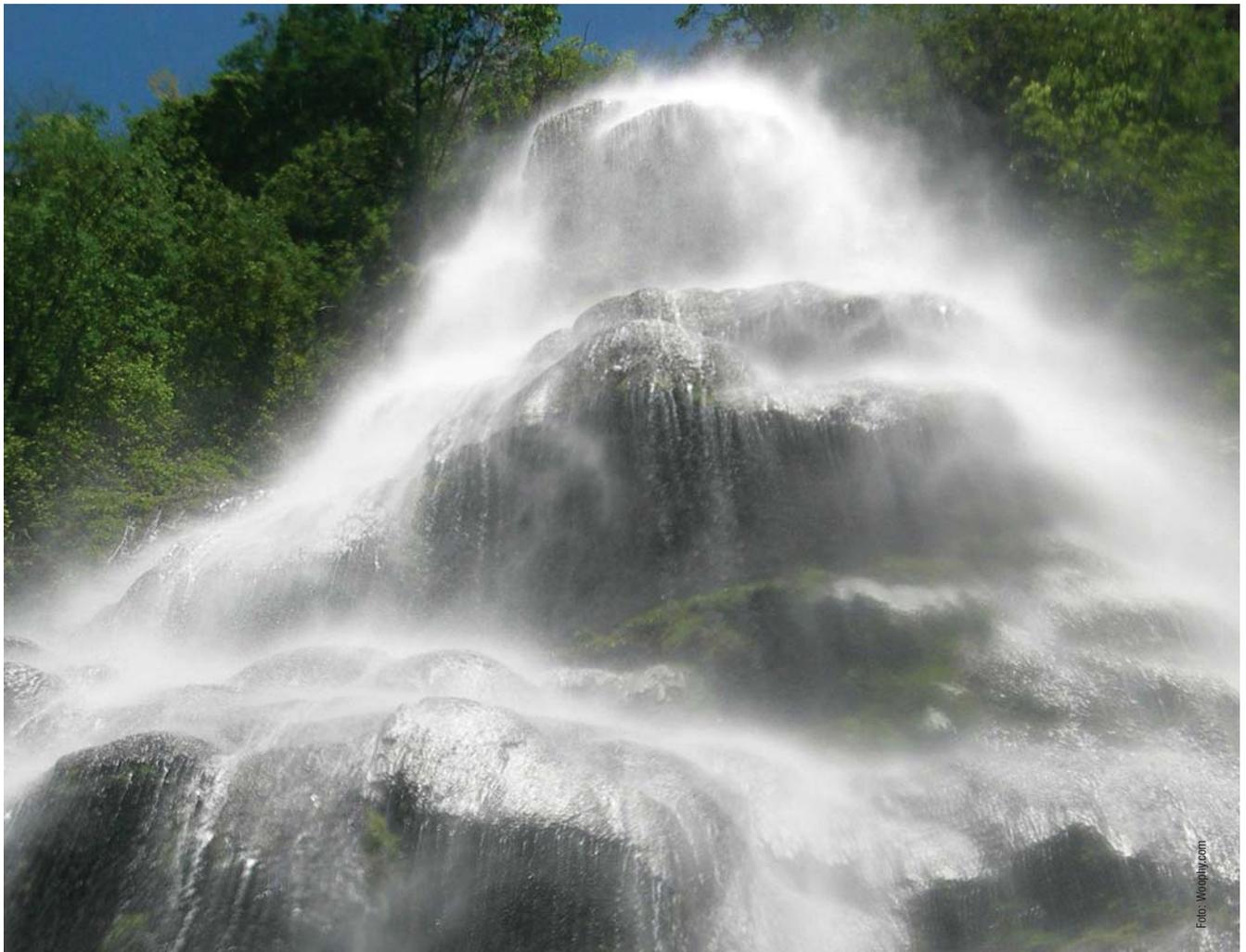
Estariam os atos relativos às medidas premonitórias e atos de constrição judicial sujeitos a uma qualificação menos rigorosa? Há quem sustente que os atos de averbação não se submetem ao mesmo rigor de qualificação que os atos de registro em sentido estrito. Discordo de tal afirmação. Os títulos apresentados ao registro imobiliário estão submetidos ao princípio da legalidade e, para obterem qualificação positiva, devem cumprir todas as regras aplicáveis.

Muito se discute se as penhoras são registradas ou averbadas, e um dos argumentos para sustentar a averbação seria que a função do lançamento da penhora no fôlio real é “puramente de publicidade perante terceiros” (no dizer de Humberto Theodoro Junior¹⁸), permitindo uma qualificação menos rigorosa. Contudo, ainda que se entenda ser ato de averbação, como registrar a penhora sem observar, por exemplo, o princípio da especialidade objetiva e subjetiva? Seria registrável a penhora determinada por juiz absolutamente incompetente? A penhora que não foi determinada por um magistrado? Verifica-se que a qualificação é de rigor, ainda que não se entenda ser ato de registro em sentido estrito (no estado do Rio de Janeiro, quanto às penhoras, decidiu administrativamente a Corregedoria-Geral da Justiça¹⁹ que o ato a ser praticado no fôlio real é de registro, alicerçada em parecer do juiz auxiliar da Corregedoria Gilberto de Mello Nogueira Abdelhay Júnior). ■

¹⁸ JUNIOR, Humberto Theodoro. *A reforma da execução do título extrajudicial*. Rio de Janeiro: Forense, 2.007.

¹⁹ Processo nº 2007-145641, decisão publicada na página 62 do *Diário Oficial*, de 18 de janeiro 2008, Poder Judiciário, seção I, estadual.

Cachoeira da Boca da Onça





O debatedor convidado, desembargador do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo Kioitsi Chicuta

Títulos judiciais e os imóveis rurais

// Kioitsi Chicuta

Desembargador do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Reflexões sobre o estágio atual dos títulos judiciais no registro de imóveis

A análise das últimas duas décadas de estudos específicos voltados ao direito registral imobiliário conduz à conclusão de avanços importantíssimos, sendo inegável a sua consolidação como segmento importante no cenário jurídico nacional, inclusive na sua consideração como verdadeira ciência jurídica e para a qual muitos contribuíram, sendo conhecidos os debates doutrinários travados por ocasião do Código Civil de 1916, passando depois pelo Decreto nº 4.857/1939 e, em seguida, pela Lei nº 6.015/1973, da qual a maior expressão foi, evidentemente, Afrânio de Carvalho, a partir de quem foram iniciados os conclaves científicos promovidos pelo IRIB, capitaneados pelo saudoso Gilberto Valente da Silva e com participações importantíssimas dos registradores imobiliários do Brasil, que, com trabalhos pioneiros, deram início a encontros que se constituem verdadeiras referências no cenário jurídico nacional.

O tema que sempre desafiou o estudioso do direito notarial e registral foi justamente o título judicial, guiado invariavelmente no entendimento de que “decisão judicial não se discute, mas

se cumpre”. Isso gera perplexidade no mundo jurídico, pois há todo um sistema próprio da propriedade imobiliária, e muitas vezes o comando jurisdicional não se compatibiliza a ele. Exemplo disso é o registro formal de partilha dos bens deixados por falecimento de alguém que não figura no registro de imóveis como titular de direitos reais sobre os imóveis, o que cria impasses entre os mundos reais e jurídicos. As soluções dessas dificuldades foram obtidas, no início, com o reconhecimento da necessidade de qualificação de todos os títulos apresentados para registro, inclusive os de origem judicial, surgindo daí os conhecidos embates entre o registrador e o juiz do processo, mesmo porque, de forma invariável, os advogados atribuíam a recusa ao “excesso de formalismo” daquele.

Nesse momento, foram importantes as atuações dos juízes corregedores ou diretores de foro, bem como das corregedorias-gerais de Justiça, responsáveis pela fiscalização dos cartórios extrajudiciais. Essa fiscalização gerou conflitos que desaguaram no Superior Tribunal de Justiça, o qual, de forma definitiva, assentou que as decisões jurisdicionais prevalecem no conflito com decisões administrativas e que os juízes do processo têm o poder de deliberação, ainda que em afronta aos princípios registrários, competindo aos prejudicados socorrerem-se do mesmo Poder Judiciário para a solução das controvérsias.

Persistiram, porém, as dificuldades hauridas de títulos expedidos com base em processos judiciais que – nada obstante desprovidos alguns de comando impositivo – não observavam, no geral dos casos, o rigor formal exigido pelo sistema do registro imobiliário, sempre em nome da segurança jurídica.

As soluções, no início complexas, foram se tornando palpáveis, pois o mesmo Judiciário se reconheceu incapaz de solucionar toda a gama de providências que a ele eram direcionadas, congestionando os foros e retardando de forma inaceitável a prestação jurisdicional, que muitas vezes se mostrava de extrema simplicidade.

Daí a necessidade de se contar com o concurso de profissionais do direito que há muito tempo se notabilizaram pela excelência dos serviços prestados. Atos inicialmente reclamados em processo foram transferidos aos tabeliães e registradores, permitindo que grande parcela dos inventários, arrolamentos, separações e divórcios fossem por eles executados, eliminando, dessa forma, o grande gargalo no procedimento qualificatório dos títulos, mesmo porque – a par das dificuldades materiais na elaboração dos instrumentos necessários que não atendiam aos princípios consagrados no registro de imóveis, principalmente os da continuidade, da especialidade e da disponibilidade – passaram a ser executados por profissionais habilitados e qualificados com a instrumentação dos títulos. Vejam-se, a propósito, os avanços da Lei nº 11.441/2007, sendo desconhecidas estatísticas confiáveis de percentuais dos atos praticados pelos tabeliães, mas incontroversa a vitória da alteração legislativa que, a par de aliviar o já congestionado Judiciário, importou na melhoria



substantial do atendimento às formalidades dos instrumentos onde são lavrados os atos. Parte das deficiências dos títulos judiciais restou extirpada com a substituição dos executores materiais dos títulos expedidos.

Evidentemente, todas as alterações feitas, iniciadas anteriormente pela Lei nº 10.931/2004, que permitiram retificação extrajudicial dos registros pelo próprio oficial, ainda não eliminaram todas as dificuldades existentes; no entanto, pouco a pouco, o próprio direito positivo vem encontrando soluções para a tão visada segurança jurídica, observando-se que, por iniciativa do Superior Tribunal de Justiça e de juristas de escol, outras reformas legislativas foram feitas. Exemplos disso são a averbação da distribuição de processos de execução nas matrículas dos imóveis registrados em nomes dos devedores (art. 615-A do Código de Processo Civil – CPC) e a averbação da penhora como fato público relevante para publicidade, a ponto de o artigo 659, § 4º, do CPC, enquadrá-la como presunção absoluta, desaguando no entendimento que, nada obstante a publicidade da distribuição de processo de conhecimento de natureza condenatória ou de processo de execução – mesmo porque o pedido de certidão é acessível a qualquer pessoa –, o dado público relevante é a publicidade obtida com averbação na matrícula imobiliária, consagrando entendimento vetusto do artigo 240 da Lei de Registros Públicos.

As dificuldades estão sendo superadas em doses homeopáticas, mas o futuro que se aguarda é promissor. Não no sentido de eliminação dos óbices corriqueiros em relação aos títulos judiciais apresentados ao registro de imóveis, mas no sentido de redução substancial dessas dificuldades, situação que se vê na progressiva integração e facilitação de acesso aos dados dos cartórios de notas e de registros de conformidade com o interesse público, e não mais voltado exclusivamente aos interessados específicos. Isso permite rapidez na obtenção dos informes necessários, quer admitindo, por exemplo, a penhora *on-line*, quer a formação de títulos eletrônicos pelos cartórios de notas como documentos eletrônicos.

O uso racional e adequado da informática para os serviços notariais e registrais avança dia a dia e, por certo, como já se anotou, eliminará muitas das dificuldades hoje encontradas.

O que não pode deixar de ser consignado é o que está ocorrendo: reconhecimento da essencialidade das funções exercidas pelos profissionais do direito que atuam nos cartórios de notas e de registros públicos a ponto de enquadrá-los como essenciais à Justiça, a exemplo do que ocorre em relação às outras instituições ligadas ao mundo jurídico, mercê da seriedade e competência demonstradas nos últimos tempos.

Todos, sem exceção, devem estar voltados para a tão almejada segurança jurídica, com o objetivo de que, em um futuro próximo, se tenha um país realmente democrático, que proteja, dentre outros, toda propriedade imobiliária, com titulações e registros obrigatórios, cumprindo sua função social, e fundada em bases sólidas e confiáveis. O Judiciário, nada obstante sua vocação para composição de litígios, é apenas parte dessa engrenagem e deve buscar atendimento do interesse público e do bem-estar coletivo com o concurso de todos os segmentos relevantes da sociedade.

IRIB Responde

Confira, a seguir, questionamentos feitos ao IRIB Responde (serviço de consultoria jurídica prestado aos associados) sobre o tema *Títulos judiciais nos imóveis rurais*.

Consulta: 6545

Verbeteção: Auto de Adjudicação – cópia simples. Documentos – exigibilidade. Mato Grosso.

Pergunta: Recebi uma cópia simples de um “auto de adjudicação” em que pobremente é descrito bem adjudicado sem, no entanto, haver referência à matrícula, apenas à descrição: “uma área de terras localizada em XXX, com 8,1046 ha. Avaliação: R\$ 14.000,00”. A parte juntou com essa cópia a matrícula que se “presume” ser do imóvel adjudicado. Pergunto: quais os documentos necessários para se realizar um registro de um “auto de adjudicação”? É necessário mandado judicial? É a parte que entrega ao cartório? Carta de adjudicação? CCIR? Cinco últimos ITRs? Ibama? ITBI? A sentença? O referido auto provém de juízo fora da minha comarca, assim sendo, é necessário precatória ao meu juízo para que ele determine o *cumpra-se*, ou posso cumprir ordem direto do juízo de fora? Enfim, quais os documentos necessários para que o registro de imóveis possa proceder ao referido registro.

Resposta: Entendemos que o registro da adjudicação não é possível, pois, a nosso ver, a adjudicação deve ser instrumentalizada mediante a carta de adjudicação por você exigida, não bastando cópia simples. Lembramos que os títulos judiciais também devem ser submetidos à qualificação registral, devendo o registrador analisá-los seguindo princípios registrários. Além disso, para que o documento seja idôneo, este deverá ser apresentado na via original. Vejamos o teor do artigo 685-B do Código de Processo Civil:

Art. 685-B. A adjudicação considera-se perfeita e acabada com a lavratura e assinatura do auto pelo juiz, pelo adjudicante, pelo escrivão e, se for presente, pelo executado, expedindo-se a respectiva carta, se bem imóvel, ou mandado de entrega ao adjudicante, se bem móvel. (Incluído pela Lei nº 11.382/2006.)

Conforme o disposto no parágrafo único do artigo 685-B do Código de Processo Civil, a carta de adjudicação deve conter: a) a descrição do imóvel, com remissão à sua matrícula e aos registros; b) a cópia do auto de adjudicação; e c) a prova de quitação do imposto de transmissão (ITBI). Portanto, depreende-se do que foi exposto, que o ITR não é exigível. Tratando-se de imóvel rural, para o registro de carta de arrematação, há necessidade da apresentação do CCIR e da prova de quitação do ITR. Por fim, entendemos que o juízo que processou a carta de adjudicação expeça precatória para que o oficial do cartório de registro de imóveis registre, na matrícula ou na transcrição, a referida adjudicação. Lembrando que a carta de adjudicação é o instrumento que se fornece ao adjudicatário para prova de seu direito e para aperfeiçoar a transferência da propriedade sobre o imóvel mediante transcrição no registro imobiliário.

Consulta: 4425

Verbeteção: Formal de partilha. CCIR – ITR – exigibilidade. Mato Grosso.

Pergunta: Gostaria de saber a opinião de vocês a respeito da exigência do CCIR, ITR ou qualquer outro documento referente ao registro de formal de partilha em cujos autos não constem esses documentos e o juízo o homologa mesmo assim. Sendo uma decisão judicial e tendo passado a fase de apresentação dos documentos, registra-se, devolve-se ou pede-se para a parte apresentá-los?

Resposta: Ressaltamos que todos os títulos, inclusive os judiciais, sempre são submetidos ao Exame de Qualificação do Título (art. 198 e seguintes da Lei nº 6.015/1973 – LRP) para que o ato de inscrição registral (averbação ou registro) e a própria instituição do registro de imóveis alcancem suas finalidades: publicidade, autenticidade, segurança e eficácia jurídica (arts. 1º das LRP e Lei nº 8.935/1994-LEONOR). Essas são as razões principais à inexistência de norma legal disposta sobre a inexigibilidade (v. exegese do art. 12 da LEONOR), ao que, logicamente, as responsabilidades civil, penal e administrativa são exclusivas do registrador pelos atos praticados na serventia em que é titular. Quanto ao exame, o problema abrange o descumprimento da dogmática jurídica fundamental do registro imobiliário; caso não sejam cumpridos os princípios registrares, recomenda-se a expedição de nota com as exigências complementares para o ato registral, fundamentadamente. O Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) é um documento fornecido pelo Incra, apresentado com a prova de quitação do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR – Secretaria da Receita Federal ou Municipal,

conforme o caso), correspondente aos últimos cinco exercícios, com as exceções da lei, sempre que ocorrer decisão homologatória de partilha em ação de inventário, atos registrares de aquisição, parcelamento, desmembramento, loteamento, remembramento, retificação de área etc. na propriedade imóvel rural, independente da origem do título, sob pena de nulidade. Fundamentação legal, enfim, na atual redação do artigo 22 da Lei nº 4.947/1966, §§ 3º, 4º, 5º, 6º, 7º e 8º; nos artigos 1º, 2º e 8º, e respectivos parágrafos, da Lei nº 5.868/1972. Sendo assim, entendemos que, se necessários – e parece ser o caso –, você deverá solicitar às partes para apresentá-los, fundamentando seu pedido. Isso porque uma das funções dos registradores é a fiscalização do recolhimento de tributos, sob pena de, se não fiscalizar, ser responsabilizado (v. art. 30, XI, da LEONOR e art. 289 da LRP).

Consulta: 4376

Verbeteção: Mandado. Título hábil. CCIR. Incra. São Paulo.

Pergunta: Recebi para registro um mandado para registro da transferência da propriedade do imóvel, mandado este no processo de falência da firma Espetrin Ltda, referente a um imóvel rural. Pergunto: 1) O mandado é título hábil para registro? 2) É necessário juntar o CCIR e os últimos cinco pagamentos do Incra?

Resposta: Entendemos que não é possível se operar a transmissão da propriedade por mandado judicial, pois este não seria instrumento hábil para esse fim. Citamos abaixo pequeno trecho do artigo *Títulos Judiciais e o Registro de Imóveis*, de autoria de Marcelo Martins Berthe, incluído na obra *Títulos Judiciais e o Registro de Imóveis*, coordenada por Diego Selhane Pérez, IRIB, São Paulo, páginas 467 e 468:

Em razão de sua origem, evidentemente, os mandados são instrumentos judiciais e, como tais, poderão ser considerados, em alguns casos, títulos judiciais em sentido impróprio (instrumento voltado à transmissão ou constituição de direitos mais) tal como previsto no art. 221, IV, da Lei de Registros Públicos. Mas isso só ocorrerá quando seu objeto, ou a sua causa, ou seu fundamento, configurar também aquele chamado título em sentido próprio, como regulado nos incisos do art. 167 do mesmo diploma legal citado. Do contrário, o mandado não traduzirá um título judicial como aqui tratado, mas será mero instrumento judicial que veicula uma ordem de caráter jurisdicional. Eventualmente poderá ser expedido para que seja cumprido no registro predial, mas nem por isso será destinado à constituição ou à transmissão de direitos reais.

Posto isso, entendemos que você deverá enviar ofício à Vara Falimentar onde tramita o processo de falência, informando da impossibilidade de aceitação do mandado para se operar a citada transferência.

Consulta: 5667

Verbeteção: Desdobro. Servidão de passagem. Imóvel rural – reserva legal – averbação. Retificação – confinantes – assinaturas – anuência. Título judicial. São Paulo.

Pergunta: 1) Proprietário de imóvel com área de 800 m² pretende desdobrar fundo do terreno para futura venda, mas o imóvel do fundo não tem saída; pergunta: é possível a venda com servidão de passagem? 2) Imóvel rural devidamente retificado, mas não georreferenciado, cujo proprietário pretende averbar a reserva legal; a descrição da reserva foi feita no sistema de coordenadas UTM; pergunta: é possível a averbação em UTM, sendo que o todo do imóvel não está em UTM? Para se fazer em UTM não é necessário a apreciação do Incra? 3) É possível retificação de imóvel sem assinatura dos confinantes no memorial e na planta, somente com declaração deles ao proprietário, com firmas reconhecidas? 4) Mandado judicial originário de comarca diversa; pergunta: o *cumpra-se* do juiz corregedor ao qual o mandado é dirigido é obrigatório?

Resposta: Prezado associado: 1) Entendemos que é possível a venda do lote desdobrado e instituída a servidão de passagem (desde que aprovado pela municipalidade), uma vez que não é correto que um imóvel permaneça encravado, sem acesso às vias públicas. 2) Entendemos que a averbação da reserva legal poderá ser realizada mediante a apresentação de documentação emitida pelas coordenadas UTM, sem a aprovação do Incra. É necessário, entretanto, obter a autorização da demarcação no órgão ambiental responsável. 3) Entendemos, como regra geral, que não é possível a retificação administrativa de imóvel sem que haja a assinatura dos confrontantes no memorial descritivo e na planta; podendo excepcionar, se na declaração ao proprietário for perfeitamente identificado o propósito, o que vale e está sujeito à decisão do oficial, visando à segurança jurídica plena. 4) A nosso ver, não é necessário o *cumpra-se* do seu juiz corregedor para que você pratique o ato. Lembrando que até mesmo os títulos judiciais não estão imunes à qualificação registral, devendo ser devolvidos quando o registrador encontrar alguma irregularidade. Assim, caso o mandado não se encontre apto para registro, recomendamos a devolução do título, informando-se os motivos da recusa, por meio de ofício, à autoridade que o expediu. ■



Foto: Divulgação RIB







Palestra do vice-presidente do IRIB pelo Rio Grande do Sul, João Pedro Lamana Paiva

Retificações de matrícula e de registro

// João Pedro Lamana Paiva

Registrador titular dos Registros Públicos e Tabelião de Protesto de Títulos da Comarca de Sapucaia do Sul. Vice-presidente do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB), pelo estado do Rio Grande do Sul (RS).

Inicialmente, eu gostaria de agradecer a gentileza do convite por parte do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB), na gestão do presidente Francisco Rezende, que tem feito muito por este Instituto e pelos registradores imobiliários do Brasil.

Veremos aqui o tema *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 6.015/1973).

O que temos hoje no Código Civil Brasileiro sobre retificação imobiliária? Como se sabe, o Código Civil de 2002, em vigor desde 2003, não modificou muito do que era o Sistema da Área Registral e Notarial, mas colocou nos seus devidos lugares a sistemática usada hoje, com aperfeiçoamento e com segurança jurídica.

O artigo 1.247 do Código Civil está no capítulo da Aquisição da Propriedade e diz que se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o prejudicado ou o adquirente, seja quem for, reclamar que se retifique ou anule.

Temos aqui uma *presunção relativa* da verdade que é diferente da *presunção do Sistema Torrens*, diferente da *presunção do registro da Alemanha*. Nós temos uma *presunção relativa da verdade* ao passo que o *Torrens* é uma *presunção arrogante*, prepotente que é absoluta da verdade e não admite nada em contrário. Nessas condições, o nosso sistema adotado é a *presunção relativa*.

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

Conceito de retificações consensuais

Trata-se de procedimento administrativo, em que o oficial do registro de imóveis competente age a requerimento da parte interessada, quando houver consenso (ou seja, o procedimento se dará *intramuros* ou *ex officio*), para corrigir matrículas, registros ou averbações de qualquer imóvel tanto urbano quanto rural, em casos de omissão, imprecisão, ou quando esses não exprimam a verdade, facultando-se ainda aos interessados requerer a retificação por meio judicial.

A lei estabeleceu que a parte poderá escolher onde ingressar: extrajudicialmente, se estiver com todos os requisitos legais de consenso, ou então por meio judicial.

Espécies de retificação antes da Lei nº 10.931/2004

- Retificação de *erro evidente*: informal.
- Retificação da *área*: formalíssima.
- Retificação de *registro (latu sensu)*: formal.

Retificação de erro evidente

Essa espécie de retificação poderia ser concedida *ex officio* pelo registrador ou pela provocação do interessado (art. 13, II, da Lei de Registro Público – LRP). Ela servia para correção de equívocos nos assentos por ocasião da transposição da informação do título.

Vejamos alguns exemplos:

- Na cópia autenticada do Cartão de Identificação do Contribuinte (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 à averbação de retificação.
- Na escritura pública de compra e venda, constou que o objeto da alienação foi de **50%**, enquanto no registro constaram, erroneamente, **55%**. Para corrigir o engano, a parte interessada reapresenta o título (escritura pública), junto com um requerimento solicitando a correção.

Retificação de área antes da Lei nº 10.931/2004

A retificação de área era um procedimento criterioso, complexo, moroso, de jurisdição voluntária, que exigia a manifestação volitiva do interessado e a ciência dos confrontantes (citação). Nesse caso, o equívoco não advinha da transposição de dados do título, mas do próprio ato de registro.

Via de regra adotava-se esse procedimento, sempre judicial, para alteração da área ou das medidas perimetrais, bem como nos casos em que houvesse deslocamento parcial da base física do imóvel.

Exemplos:

- No registro, constava a área de 1.000 m², mas o correto era 1.010 m².
- Para alterar a confrontação com uma rua de norte para leste.
- Para alterar a distância da esquina de 50 m para 55 m.

Retificação de registro antes da Lei nº 10.931/2004

Servia para retificar o registro (*latu sensu*), realizado com base em um título que apresentava algum equívoco. Necessitava de prévia rerratificação do título.

Exemplo:

O nome do adquirente no título constou por equívoco Inácio Pereira, quando o nome correto era Ignácio Pereira. Nesse caso, o registro somente poderia ser alterado após correção do título causal ou por determinação judicial.

Lei nº 6.015/1973, alterada pela Lei nº 10.931/2004

A alteração proporcionada pela Lei nº 10.931/2004 teve a finalidade de 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 sua autonomia funcional.

Novo procedimento de retificação imobiliária

Lei nº 10.931/2004

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.
(Grifo nosso)

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

- 1) a omissão de informação necessária do assento (ex.: ausência de medida perimetral do imóvel urbano ou da área superficial);
- 2) a imprecisão do ato registral (ex.: as medidas perimetrais aparecem invertidas ou em virtude de indicação errada de confrontante); e
- 3) os casos em que o ato não exprime a verdade (ex.: ausência de simetria entre a implantação real e a descrição tabular).

Nesses procedimentos de retificação registral imobiliária, em virtude do deslocamento do seu campo de tramitação, da esfera judicial para extrajudicial, cabe tal atribuição agora também ao oficial de registro de imóveis.

O que temos aqui? O que houve com a Emenda Constitucional nº 45, que trata da desjudicialização? Pergunto: o que é desjudicializar? Será que é retirar de um poder e entregar para outro?

Na minha ótica não, é algo diferente. A desjudicialização veio para beneficiar o usuário do sistema, porque esses atos de jurisdição voluntária passaram também para o registrador imobiliário. Nessas condições, a desjudicialização beneficia o usuário do sistema. Ele tem a opção de escolher e uma vez feita a escolha, chega-se lá.

Com o advento da Lei nº 8.935/1994, artigo 28, todos nós notários e registradores adquirimos a autonomia registral e notarial. Essa autonomia que nos foi dada, depois foi transmitida por lei, e este século tem sido beneficiado com leis maravilhosas nesse sentido.

Formas de retificação imobiliária

São três as formas de retificação: 1) retificação de ofício ou mediante requerimento; 2) retificação consensual; e 3) retificação judicial.

Retificação de ofício ou mediante requerimento do interessado (unilateral – art. 213, I).

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

Hipóteses de retificação de ofício ou por requerimento do interessado

Lei nº 10.931/2004

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 art. 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;

“A desjudicialização veio para beneficiar o usuário do sistema porque esses atos de jurisdição voluntária passaram também para o registrador imobiliário. Nessas condições, a desjudicialização beneficia o usuário do sistema.”

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 [...].

Podemos observar que o próprio texto legal explicita os casos de aplicação desta forma de retificação.

Como se vê, não só as alíneas *a*, *b* e *c* são as hipóteses que permitem ao oficial agir de ofício, sem maiores indagações, como também nas demais alíneas.

A propósito, pode o registrador atuar de ofício *em todas as hipóteses das alíneas do inciso I*, desde que tenha provas suficientes arquivadas na serventia registral, ou ainda, a vista de documentos probantes, assim como os pedidos constantes nos títulos admitidos a registro (art. 221 da LRP).

Não sendo possível aplicar os casos anteriores (*retificação de ofício*), 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, independentemente de qualquer determinação judicial.

Já o registrador Júlio Cesar Weschenfelder entende que:

1) o contido no artigo 213, inciso I, ao referir que a retificação prevista nas letras *a* a *g* poderá se dar – de ofício ou a requerimento do interessado – pode ser interpretado como alternativas possíveis e não excludentes para todos os itens (*a* a *g*);

2) a atuação de ofício, não obstante, depende do livre convencimento motivado do registrador que, a partir de dados tabulares e/ou arquivos do serviço registral, sente-se seguro para agir de ofício, não por imposição de quem quer que seja.

Autonomia e independência

Segundo o registrador Mario Pazutti Mezzari, entende que agir de ofício é um *poder* do registrador, poder este a ser utilizado quando seu juízo prudencial disser para fazê-lo.

A possibilidade de agir de ofício *não é um dever* do registrador. É um *direito/poder*.

Quando juízo prudencial do registrador assim o determinar, poderá agir de ofício em *qualquer das hipóteses* previstas nos inciso I do artigo 213, LRP, *sem requerimento* escrito, mas agindo prudencialmente, sempre que circunstâncias relevantes assim o determinarem e desde que se tenha em mãos a prova necessária.

Mas naqueles casos em que o juízo qualificatório não exigir a atuação *de ofício*, deverá *exigir requerimento*, mesmo que esteja frente a documentos que comprovem, sem sombra de dúvida, a necessidade de retificar.

Mesmo no caso de *erro evidente*, a prudência pode exigir requerimento de quem “de direito” antes de efetuar a correção.

Eis a regra de ouro da retificação: será o juízo prudencial do registrador que dirá quando exigirá requerimento, mesmo que aparentemente autorizado por lei a agir de ofício.

Vice-versa, será o registrador quem dirá quando poderá agir de ofício conforme a lei autoriza.

Mesmo porque será sempre o registrador quem responderá por seus atos. Averbar de ofício é prerrogativa de averbar quando for necessário, para poder registrar um título por exemplo.

Pode-se, *quando necessário*, averbar de ofício; claro que, na via inversa, seria terrível se *tivéssemos a obrigação* de averbar de ofício.

Quando utilizar da prerrogativa de averbar de ofício? *Sempre que necessário para registrar um título.*

Exemplo 1 (alínea e)

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

Se você tem uma escritura para registrar, na escritura constou a área superficial do terreno, mas na matrícula ou na transcrição não consta a área superficial; junto com a escritura vem um memorial (ou laudo) em que o profissional tal, CREA tal, com ART paga, diz que o terreno tem a área superficial igual à que consta na escritura.

Portanto, se já tem uma escritura pedindo as averbações necessárias para que ela possa ser registrada; se já tem o documento que comprova a área superficial; e se a lei diz que pode fazer a averbação de ofício – por que exigir requerimento?

Exemplo 2 (alínea f)

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

Se você tem uma escritura para registrar, na escritura constou a descrição da linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação.

Portanto, se já tem uma escritura pedindo as averbações necessárias para que ela, escritura, possa ser registrada; se já possui os documentos que comprovam a descrição daquela linha divisória, arquivados quando da retificação do imóvel

lindeiro; e se há lei dizendo que pode fazer a averbação de ofício – por que exigir requerimento?

Exemplo 3 (alínea g)

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.

Se você tem uma escritura para registrar, na escritura constou o número correto do Cadastro de Pessoa Física (CPF) que não consta (caso de inserção) ou que está errado (caso de modificação) na matrícula ou na transcrição.

Portanto, se já tem uma escritura pedindo que se faça as averbações que forem necessárias para que ela, escritura, possa ser registrada; se tem condições de verificar se o número do CPF que agora consta da escritura está mesmo correto (basta acessar o cadastro de CPF da Receita Federal do Brasil – RFB); se há uma cópia autenticada do CIC que enviaram junto com a escritura; se há lei dizendo que é possível fazer a averbação de ofício – por que exigir requerimento?

Segundo o então juiz de direito titular da 1ª Vara dos Registros Públicos de São Paulo/SP, Venício Antônio de Paula Salles, hoje desembargador do Tribunal de Justiça de São Paulo (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. (Grifo nosso) 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. (Grifo nosso)

Retificação consensual (bilateral – art. 213, II)

A retificação consensual é a grande inovação introduzida pela Lei nº 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 as formas de “correção de medidas perimetrais”, quer seja para mera inserção, quer seja para alteração dessas medidas, resultando ou não em modificação da área de superfície.

Hipótese de retificação consensual (Lei nº 10.931/2004)

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. (Grifo Nosso)

A retificação será aplicada para *inserção ou para 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 retificado.

No caso de *alteração* das medidas perimetrais, no memorial e na planta, deve constar a descrição dos imóveis confrontantes, para verificação se há ou não sobreposição de áreas. Recomenda-se, nesse 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 (ideia similar ao Projeto Gleba Legal, Provimento nº 7/2005 – Corregedoria-Geral de Justiça do Rio Grande do Sul).

Documentação exigida para a retificação

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 1/1998-CGJ/RS).

5) Anuência(s) do(s) confrontante(s) na planta. Obs.: na impossibilidade de obter as assinaturas na planta, admite-se que elas constem em documento apartado, contendo: a descrição completa do imóvel retificando o número da matrícula, o nome do proprietário e o desenho gráfico do imóvel, com suas firmas reconhecidas por autenticidade. O reconhecimento deve ser por autenticidade, conforme exige o artigo 221 da LRP e o artigo 369 do Código de Processo Civil (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

A anuência dos confrontantes é muito importante, tanto para imóvel rural quanto para imóvel urbano, pois é a segurança do registrador na retificação.

O § 10 do artigo 213 estabelece quem são os confrontantes que devem anuir para 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, do TJSP, “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”. (Grifo nosso)

É importante observar: 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

[...]

João Pedro Lamana Paiva



“A anuência dos confrontantes é muito importante, tanto para imóvel rural, quanto para imóvel urbano, pois é a segurança do registrador na retificação.”

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

Espécies de anuência

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, o número da matrícula, o nome do proprietário, o local e data e as assinaturas reconhecidas por autenticidade.

Esse instrumento poderá vir até do exterior. Digamos que alguém queira retificar um imóvel rural ou urbano e a pessoa proprietária está residindo fora do Brasil. O que deve fazer o interessado em regularizar? Entrar em contato com os proprietários e encaminhar a anuência, via e-mail ou via correspondência. Depois disso, deve procurar o consulado do seu país para elaborar uma escritura declaratória de confirmação de confrontantes.

2) As anuências poderão ser buscadas por notificação feita pelo registrador imobiliário ou pelo registrador de títulos e documentos, sempre mediante requerimento do proprietário. Nesses casos, entendo que o requerente deverá ter diligenciado anteriormente na tentativa de localizar os confrontantes, mas sem obter êxito.

3) A anuência poderá ser avisada também pelo correio, com aviso de recebimento, por meio de próprio punho que funciona muito bem.

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.

Observações:

- A notificação pelo correio somente pode ser realizada se o oficial também não logrou êxito na diligência.
- O endereço para postagem ou para cumprimento da notificação é o endereço constante do registro imobiliário ou o endereço do próprio imóvel.
- O interessado também poderá fornecer um novo endereço para a notificação, sendo que, em qualquer caso, o confrontante deve ser cientificado pessoalmente.

- 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.

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

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

- Ocorrendo impugnação, o processo somente pode ser solucionado junto ao registro imobiliário se houver acordo com 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.

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

Correlações de retificações previstas na Lei nº 10.931 com o georreferenciamento

A adequação do imóvel às regras do georreferenciamento pode ser considerada 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 Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra).

Decreto nº 4.449/2002 – Antes

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).

Decreto nº 5.570/2005 – Agora

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 4.449/2002 – Antes

Limites de Aumento/Diminuição de Área:

Havia remissão a legislação “não existente” (alterado o § 4º do art. 9º).

Decreto nº 5.570/2005 – Agora

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 10.931/2004, 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.

Exemplos

- Se o imóvel urbano tinha 500 m² e está sendo retificado/corrigido para 700 m², como proceder?
- Se o imóvel rural possuía 652 ha e agora, após o georreferenciamento, está sendo retificado/corrigido para 785 ha, como proceder?

Há um 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



Conforme a figura anterior, temos a seguinte situação de imóvel a ser retificado: o quarteirão está inserido na Rua Rolante, tendo 15 m de frente, por 15 m de fundo, e as laterais de 32 m², 34 m² por 32 m², 34 m². Essas medidas compreendem uma faixa de 500 m². Então, é possível você retificar de 500 m² para 700 m²?

Vamos analisar a questão a partir de alguns posicionamentos. Vejamos o entendimento do desembargador Venício Antônio de Paula Salles, no sentido de que se deve

[...] 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. (Grifo nosso)

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

Para o 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.

“Entendo que à retificação de imóveis, urbanos ou rurais, deve ser aplicado o limite de 5%. Todavia, como exceção, dependendo de cada caso, tal limite não será obstáculo para retificação/correção, podendo ser ultrapassado, exigindo-se do registrador cautelas maiores na análise da documentação.”

Agora, apresento a minha manifestação. Particularmente, como regra, entendo que à retificação de imóveis, urbanos ou rurais, deve ser aplicado o limite de 5%.

Todavia, como exceção, dependendo de cada caso, tal limite não será obstáculo para retificação/correção, podendo ser ultrapassado, exigindo-se do registrador cautelas maiores na análise da documentação. Exemplo, verificar 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



Nessas condições, será possível aumentar uma área de um terreno urbano que tinha 500 m para 700 m, de acordo com o que consta na lei? Entendemos que é possível. Nesse caso, por cautela, exigimos o levantamento da quadra. Se não houver problemas com os demais, o imóvel poderá ser aumentado sim. O levantamento da quadra é uma cautela que o registrador dever tomar e precisa ser feito, pois o aumento de 500 m para 700 m de área de imóvel urbano representa 40% do imóvel.

Já para os imóveis rurais, como já mencionado, o critério não pode ser rígido, porque as descrições primitivas quase sempre são precárias.

REsp nº 758.518-PR, julgado em 17/6/2010, 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 nº 6.015/1973 [...]. (Boletim Jurídico da AGADIE nº 115/11).

Como se vê na jurisprudência apresentada, mesmo não sendo considerada a diferença de área, a retificação é permitida/cabível.

O aumento de área na jurisprudência (antes da Lei nº 10.931/2000)

Registro de Imóveis. Retificação. Aumento de área. É possível o processamento do pedido na forma do art. 213 da Lei nº 6.015/1973. 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 nº 120196/MG, rel. Min. Eduardo Ribeiro, Terceira Turma, j. 4/3/1999).

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 nº 203.205/PR, rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito, Terceira Turma, j. 6/12/1999). (Grifo nosso)

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 nº 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 nº 2004.003925-5, de Indaial. Relator: Des. Mazoni Ferreira. Data da decisão: 23/11/2006. Publicação: DJSC eletrônico nº 114, edição de 14/12/2006, p. 34.)
(Grifo nosso)

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 retificação, desde que observado tudo que foi explicado acima.

Questionamentos com relação à matéria

Consulta 1: IRIB Responde

Pergunta: Em 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 141,86 m². Agora se pretende retificar sua área para o montante de 223,59 m², 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 6.015/1973. 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 houver 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, nesses 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 [...].

Nesse 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_Ilseminario/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 dessa regra é regular o direito particular, contratual,

Consulta 2: Colégio Registral do Rio Grande do Sul

Pergunta: Uma parte do imóvel foi tomada pela área e domínio do O Departamento Autônomo de Estradas de Rodagem (Daer). 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: Não tendo sido até hoje apresentada a escritura pública de 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 diligência para verificar se houve desapropriação indireta ou se existe a indigitada escritura pública de desapropriação, pois é fato que o imóvel do requerente não possui mais aquelas características originárias, e a área pública não deve integrar o domínio privado, hipótese em que poderá também ser aberta uma matrícula para essa área, procedendo-se a 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



Foto: Divulgação IRIB

pode o mais (renunciar ao todo), pode o menos (renunciar a uma parte). Portanto, a retificação é um caminho, seja administrativo-judicial, seja administrativo-registral.

Outra solução é o registro do mandado de desapropriação, se houver. Ainda outra, é o registro da escritura de doação, se houver. Ainda outra, é a renúncia de propriedade. Nenhum dos caminhos é excluyente do outro.

Consulta 3: Colégio Registral do Rio Grande do Sul

Pergunta: 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 Agostinho Arruda Augusto, 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.

Resposta: Relativamente à consulta 2, necessária à 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.

Consulta 4: Colégio Registral do Rio Grande do Sul

Pergunta: 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, desapropriação da área que foi ocupada pela estrada. Ocorre que o proprietário vendeu a área maior e o novo proprietário está medindo a área e pretende localizá-la com retificação e georreferenciamento. Pergunto como ficaria a área de 1,2 ha já que é menor que a fração mínima de parcelamento?

Resposta: 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 fração mínima de parcelamento.

Consulta 5: Colégio Registral do Rio Grande do Sul

Pergunta: Foi recepcionada nesta serventia solicitação para o procedimento de averbação do georreferenciamento envolvendo imóveis distribuídos em três matrículas. Foram apresentados para a nova descrição um mapa e três memoriais descritivos sendo que, em duas matrículas, já havia sido feito o georreferenciamento com a devida certificação do Incra e, o ato de averbação e a abertura de nova matrícula foram realizados no ano de 2006, simultâneos 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 de área, alteração em algumas coordenadas e também exclusão de confrontantes, que 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, cujas propriedades distribuídas em três matrículas são contíguas e do mesmo dono, apresentados ao Incra em um único mapa, porém três memoriais descritivos. Só para esclarecer, não serão unificados.

Resposta: 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.

Consulta 6: IRIB Responde

Pergunta: Um imóvel rural foi objeto de retificação administrativa registral, que resultou na alteração da descrição original e também da área. Por essa razão, por ocasião 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 nova matrícula advinda da retificação).

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

Resposta: 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. Nesse 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 da jurisprudência local.

Consulta 7: IRIB Responde

Pergunta: Foi protocolado na serventia registral um Termo de Responsabilidade de Reserva Legal, sobre um determinado imóvel rural. Acontece que o referido imóvel rural possui uma descrição precária, não contendo medidas perimetrais, rumos, marcos, havendo em sua descrição apenas a informação da área total do imóvel e de seus confrontantes. Tendo em vista a apresentação do referido Termo de Responsabilidade de Reserva Legal, no 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? Poderei proceder à averbação da reserva legal sem a retificação da descrição do imóvel rural?

Resposta: 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_Ilseminario/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 de a 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 § 2º 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 interna 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 do 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 [...].

Consulta 8: IRIB Responde

Pergunta: Conforme matrícula nº xxx desta unidade, André xxx e Augusto xxx, são proprietários de um imóvel rural com área de 686.414 m². Dita área foi objeto de retificação de registro imobiliário em 7/6/2010, 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 6.766/1979, em que 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 m ao longo do rio, totalizando os 20.770,30 m², para depois lotear somente a área que realmente lhes pertence (665.643,70 m²) [...]. 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 dela?

Resposta: Alguns pontos merecem ser considerados. Vejamos: o primeiro deles se refere à 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 nesse 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 aedificandi* antes de registrar o loteamento.

Consulta 9: IRIB Responde

Pergunta: Há 12 anos foi feito um desmembramento, dividindo o imóvel em sete parcelas com 22.000,00 m². A Fração Mínima de Parcelamento (FMP) da minha região é 2,0 ha. Ocorre que em um levantamento topográfico efetuado agora se constatou que os imóveis não passam de 15.000 m², portanto inferior à FMP. Qual a providência a ser adotada? É possível efetuar a retificação de forma administrativa?

Resposta: Embora você não mencione no corpo da consulta, presume-se tratar 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 (2 ha). Nesse 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 essas áreas com medidas inferiores é questão que foge da competência do oficial registrador.

Consulta 10: IRIB Responde

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: A nosso ver, em regra, o cancelamento da averbação de retificação somente poderá ocorrer se incidente em uma das hipóteses do artigo 250, da Lei nº 6.015/1973, 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 à retificação. Cancelada a averbação da matrícula errada, procede-se a averbação da retificação na matrícula correta.

A questão dos confrontantes, segundo a Norma de Execução nº 96/2010

A Norma de Execução nº 96, de 15 de setembro de 2010 (que substituiu a NE nº 92, de 22 de fevereiro de 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 8.629/1993). Quando a estrada cortar o imóvel, o memorial descritivo deverá ser



Foto: Divulgação/IRB

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 nº 8.629/1993. 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 por meio 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 nº 5.570/2005, onde deverá ser 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, eles 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.

Distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima

Lei dos Registros Públicos:

Art. 225 – Os tabeliães, escrivães e juízes 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. (Renumerado do art. 228 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).

CNNR-CGJ/RS

Subseção II – Das disposições relativas a imóveis

Art. 594 – Nas escrituras relativas a imóveis consignar-se-á, ainda:

[...]

IX – a identificação do imóvel, feita mediante indicação de suas características e confrontações, localização, nomes dos confrontantes, área, designação cadastral, se houver, logradouro e número, se urbano, ou denominação, se rural, assim como, em se tratando só de terreno, se fica do lado par ou ímpar do logradouro, identificação da quadra e a distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima. Se o imóvel rural estiver sujeito ao georreferenciamento, a identificação do mesmo se dará de acordo com o memorial descritivo correspondente.

Doutrina:

Segundo o doutrinador Walter Ceneviva, em *Lei dos Registros Públicos comentada*, editora Saraiva, p. 528, ministra que

“A localização do imóvel deve filiar-se a um ponto conhecido a todo tempo. Partindo o perímetro de um marco, deve ser localizado em referência a uma via

pública, estrada ou acidente geográfico de caráter permanente.”

Ainda comentando o artigo 225, leciona: “A distância da esquina mais próxima é medida do mesmo lado do logradouro em que está o terreno, *constante de assento anterior ou de retificação legal.*” (Grifo nosso)

Doutrina:

De acordo com o doutrinador Regnoberto M. de Melo Jr., em *Lei de Registros Públicas comentada*, da editora Freitas Bastos (p. 543):

O artigo 225 da LRP revela norma de natureza material, que prescreve o princípio de especialidade registral. O objeto da norma jurídica é a caracterização do bem imóvel. O fim é a preservação da segurança jurídica. O art. 225 [...] Que orienta dever o assento imobiliário recair sobre imóvel certo e determinado [...] aquele escorritamente caracterizado no título apontável no SRI. As “minúcias” listadas no art. 225 são numerus apertus. Não são peias (empecilho, estorvo) para dificultar a tarefa de registrar, ou crescer burocracia aos agentes públicos [...].

Necessidade, ou não, de retificação para incluir distância da esquina mais próxima?

Consulta 11 – Colégio Registral do Rio Grande do Sul

Pergunta: 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: 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, CF/1988). 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, sendo somente 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 100 m da esquina, e se ele tem 10 m de frente, o terreno sob retificação não poderá ter outra distância que não seja 110 m, sob pena

de resolver o problema de um (o retificando) criando problema para o outro (o lindeiro) – caso em que se sugere a retificação conjunta.

Consulta 12 – Colégio Registral do Rio Grande do Sul

Pergunta: 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 nem sequer verificar a situação dos imóveis.

Aqui, a grande maioria das pessoas, inclusive os funcionários da prefeitura, acha 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 a ficar preocupados e atentos e passamos a fazer *buscas no indicador real de todos os imóveis que fazem parte da rua até a esquina*. Deparamo-nos com uma situação absurda: *dificilmente 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. [...] (Grifos nossos)

Diante disso, percebemos que há despreparo e desinteresse dos profissionais que trabalham nesse 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: 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.

Necessidade ou não de aprovação pela necessidade de aprovação pelo poder público municipal?

Consulta 13 – Colégio Registral do Rio Grande do Sul

Pergunta: 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 6015/1973? É necessário que a parte apresente certidão da Prefeitura?

Resposta: O art. 213, II, da 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 do 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 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), ele poderá realizar diligências para constatar, com os 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 – PJ (vontade do proprietário) ou poderá sair da esfera extrajudicial no desenvolver do pedido de retificação, seja por interesse do proprietário, seja 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 (MP). 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 as regularizações fundiárias 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 artigos 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, por meio 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 nº 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 nº 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos – LRP) foram completamente atendidos. Sapucaia do Sul, ___. João Pedro Lamana Paiva, Registrador.

Nova retificação administrativa em registro imobiliário

Consulta 14 – Boletim do Direito Imobiliário (BDI)

Dúvidas Cartorárias

Pergunta: Sou do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Paranavaí/PR. Uma pessoa, há alguns anos, fez uma retificação administrativa em determinado imóvel, hoje ela constatou que existem erros nesta retificação administrativa; cabe uma nova retificação administrativa?

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.

Obs.: veja a seguinte matéria: *A dúvida no registro de imóveis. retificação de registro perante o registro de imóveis* (BDI nº 17, ano: 2008 – *Boletim Cartorário* – autor: Carlos Araújo).

Retificação de área urbana já retificada judicialmente

Consulta 15 – Colégio Registral do Rio Grande do Sul

Pergunta: Alguns anos atrás, por meio 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 xxx 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), o memorial descritivo, inclusive a certidão da prefeitura, apresentados no processo judicial de retificação, estão incorretos quanto à distância da esquina mais próxima e ao número do lote. Fiz uma busca e constatei que alguns terrenos daquela quadra não estão matriculados, e outros não possuem medidas lineares.

Pergunta: 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: 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, CF/1988). [...]

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 100 m da esquina e se ele tem 10 m de frente, o terreno sob retificação

não poderá ter outra distância que não seja 110 m, sob pena de resolver o problema de um (o retificando) criando problema para o outro (o lindeiro) – caso em que se sugere 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 6.015/1973, que dispõe sobre a escrituração do Livro 2-RG, ela é de responsabilidade da prefeitura municipal que, por meio de certidão, a informará para instruir o procedimento de retificação. Resposta publicada em 11 de maio de 2010.

Retificação de área

Consulta 16: IRIB Responde

Pergunta: Constatada a diferença de área de imóvel URBANO com a constante do registro, a retificação deste também pode ser feita administrativamente nos termos da Lei nº 10.931?

Resposta: Prezado associado: a Lei nº 10.931/2004 possibilita que a retificação extrajudicial seja promovida pelo oficial de registro de imóveis e é aplicável tanto aos imóveis urbanos quanto aos imóveis rurais. Caso você esteja se referindo especificamente sobre a possibilidade de adoção de levantamento georreferenciado para imóveis urbanos, informamos que entendemos ser admissível, haja vista que a legislação do georreferenciamento não exclui essa possibilidade. Entretanto, ao contrário do que ocorre com os imóveis rurais, em que o georreferenciamento é obrigatório, respeitando-se os requisitos temporais e de área dele, no caso de imóveis urbanos o procedimento é facultativo. Apenas a título de curiosidade, a Lei nº 11.977/2009 (Programa Minha Casa, Minha Vida) traz a possibilidade do “georreferenciamento urbano”, conforme previsão do art. 56, § 1º, I. ■

Apresentação desta palestra no endereço

<http://www.encontrosirib.org.br/bonito/palestrantes.php>



Imagem subaquática do Rio Sucuri





Foto: Divulgação IRIB

Debatedor George Takeda, acompanhado de João Pedro Lamana Paiva e do vice-presidente do IRIB Ricardo Basto da Costa Coelho

Retificações de matrícula e de registro

// George Takeda

Oficial do 3º Registro de Imóveis de São Paulo, membro da Diretoria da Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo (Arisp)

Podemos dividir a questão da retificação da matrícula e do registro em dois grandes grupos: o da especialidade subjetiva e o da especialidade objetiva.

Especialidade subjetiva

A especialidade subjetiva diz respeito ao que está expresso na Lei nº 10.931/2004, artigo 213, inciso 1º, especialmente na alínea g, que trata da inserção de qualificação pessoal, tais como CPF e RG.

*Art. 123 – O oficial retificará o registro ou a averbação:
I – de ofício ou a requerimento do interessado nos casos de:
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;*

Isso parece uma coisa simples, mas na prática é bom tomar cuidado, como pode ser constatado nos exemplos a seguir:

Inserção de dados pessoais

Antônio da Silva, comerciante, casado, morador deste município, é dono de uma área de 5 mil m². Depois aparece uma escritura: “Antônio da Silva, casado com, RG nº, CPF nº” . Para qualificar a escritura, acrescentando nos dados, é preciso saber se aquele Antônio da Silva é a mesma pessoa que compareceu ao registro de imóveis. Quem tem de fazer isso é o registrador. Primeiro é necessário fazer a retificação da parte da inserção dos dados, para somente depois qualificar a escritura.

Os riscos da homonímia

Diante de um nome comum, sujeito à homonímia, como no exemplo proposto, qual é o risco que o oficial de registro corre? Tal situação pode nos induzir ao erro de fazer a inserção dos dados de outro no lugar daquele que seria o verdadeiro dono. O sujeito tem de ir com documentos oficiais.

As pessoas podem pensar que isso não ocorre, mas acontece muito no estado de São Paulo, em casos de golpe de estelionato, principalmente com relação a área há muito tempo abandonada, que não tem matrícula. Como é que o registrador vai ter a certeza de que a pessoa é a mesma que diz ser? O risco inteiro é do oficial e, se ele fizer a identificação errada, terá que pagar indenização.

Portanto, o sujeito deve apresentar-se com documentos oficiais. A primeira coisa que devemos pedir é o título original que deu causa ao registro, por estar carimbado no cartório, onde consta a assinatura do escrevente, na época.

O procedimento deve ser idêntico ao do protocolo de uma entrega de automóvel no estacionamento. A pessoa que está com o protocolo é quem tem a posse do automóvel depositado no estacionamento. Nesse caso aqui, por exemplo, a gente terá a convicção, pois por que um homônimo vai estar com o título original? Há situações em que, por cautela, o registrador pede a cópia reprográfica da escritura que deu origem, onde consta a assinatura e a confere com a assinatura de quem agora requer o registro.

O oficial é quem vai decidir essas questões. Ninguém mais pode substituí-lo nessas decisões, pois o risco é dele. Se ele tem a convicção de que se trata da mesma pessoa, ele insere os dados. Se não tem, é necessário produzir provas testemunhais. Recorrer à Justiça para produzir provas em procedimento judicial.

Especialidade objetiva

A especialidade objetiva é aquela relacionada à inserção de ângulos, medidas perimetrais do imóvel, entre outros. Qual é a descrição perfeita de um imóvel, que atende ao princípio da especialidade objetiva? A descrição que podemos considerar boa é aquela que possibilita a qualquer pessoa que a leia fazer o desenho do imóvel no papel.

Peguemos o exemplo de um imóvel urbano, de quatro lados. Se eu não fornecer o ângulo, ele pode ter qualquer formato,

pois faltou um elemento. A questão é matemática: se temos quatro lados mais um ângulo, fica fácil de definir. Se tiver mais lados, precisa de mais ângulos.

Área não é coisa que possa ser medida, área é calculada. O que pode ser medido é o perímetro e o ângulo. O taqueômetro (ou estação total) é um instrumento eletrônico utilizado na medida de distâncias e ângulos. A área, por sua vez, é puro cálculo matemático. Se tivermos a figura geométrica, poderemos calcular a área. Por isso, a inserção de área não depende de retificação, se não há modificação de medida perimetral.

Aumento e redução de área do imóvel

Discute-se muito se pode aumentar e diminuir área do imóvel. A questão toda é o processo de retificação, o risco é o de retificar o que está errado. Então, quais são os cuidados que o oficial de registro precisa ter?

Primeiro, deve tentar descobrir o que estava errado no registro, o que necessita ser consertado. O importante é saber se aquela retificação cabe no título. Por exemplo, o imóvel pode confrontar com a estrada, com o rio e com a ferrovia, e tudo deve estar claramente descrito. O resto é o cálculo. Como é de responsabilidade do registrador, ele tem de analisar e verificar se o que ele está fazendo tem fundamento – tem de ter a certeza do que ele faz.

O que não pode é usar da retificação para disfarçar o usucapião de outra área ou se apossar de terreno de vizinhos. Na prática, as pessoas não estão muito preocupadas com o que consta na matrícula. O que deixa as pessoas bravas é se o vizinho muda a cerca de lugar ou quebra o muro. Essa questão lá em Portugal está consolidada, ninguém mexe nas divisas e não existe muito problema.

Cada oficial tem de ver qual é o melhor método para efetuar a retificação. Não existe fórmula mágica. O grau de certeza, de convicção é só o registrador quem pode ter. ■



Foto: Divulgação/IRB



Palestra da procuradora-chefe da Procuradoria Federal Especializada do Incra, Josely Massuquetto

Registros em terras de fronteiras, margens de rio e terras devolutas

// Josely Trevisan Massuquetto

Procuradora-chefe da Procuradoria Federal Especializada do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra), no estado do Paraná

Procurei trazer para esta palestra o olhar do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra) sobre a questão da faixa de fronteira. Apresento a visão da Procuradoria do Incra, em Curitiba, Paraná, e também da Coordenação-Geral do Instituto, em Brasília, onde atuei por dois anos e meio.

O tema faixa de fronteira parece, no primeiro momento, um mito. Eu mesma não me considero estudiosa do assunto e posso afirmar o seguinte: que ninguém se engane, pois a faixa de fronteira é mesmo uma linha imaginária. Durante as palestras, alguns chegam e perguntam: “Mas como funciona essa história da linha imaginária?” Nós chamamos isso de ficção jurídica: a linha existe só na nossa cabeça, porém é o suficiente.

Por definição, a faixa de fronteira, é uma linha imaginária constituída por uma faixa interna de terras, que se estende de 0 a 150 km, paralelamente à linha divisória terrestre do território

nacional com outros países e, desde 1955 (Lei nº 2.597/1955), identifica-se fisicamente com a zona de segurança nacional.

Portanto, já faz algum tempo, desde 1955, por meio da Lei nº 2.597, que a faixa de fronteira se identifica fisicamente com a faixa de segurança nacional. Poucos sabem, mas até a promulgação desta lei, tínhamos dois conceitos jurídicos isolados: o de faixa de fronteira e o de zona de segurança nacional. A partir de 1955, esses dois conceitos foram unificados, o que facilitou a nossa vida.

É importante destacar a fusão dos conceitos, pois quando analisamos os imóveis rurais, para desapropriar ou para comprar, podemos nos deparar com um imóvel que foi titulado antes de 1955. Nesse caso, a propriedade poderia estar na faixa de segurança nacional, mas não necessariamente na faixa de fronteira.

Para que serve a faixa de fronteira?

- Para materializar o antigo objetivo de exteriorização da posse do Estado brasileiro em relação aos países confrontantes.
- Para especificar a dominialidade pública federal das terras indispensáveis à defesa do território nacional (segurança nacional).
- Para eleger áreas essenciais ao desenvolvimento econômico.

O conceito de faixa de fronteira, em nível nacional, tem primeiramente o sentido de materializar o antigo objetivo de exteriorizar a posse do Estado brasileiro em relação aos países confrontantes. É para que os outros estados soberanos que fazem limite com o Brasil saibam que, dentro do nosso território, existe uma faixa que avança para dentro da nossa casa. É como se fosse dito: “Muito cuidado, porque essa é uma área preferencial sobre a qual nós temos prerrogativas institucionais”. Daí, a importância da faixa de fronteira.

No segundo ponto, ela especifica a dominialidade federal, pois de acordo com o artigo 20 da nossa Constituição Federal, toda a faixa fronteiriça é patrimônio da União.

Art. 20. São bens da União:

§ 2º – A faixa de até cento e cinquenta quilômetros de largura, ao longo das fronteiras terrestres, designada como faixa de fronteira, é considerada fundamental para defesa do território nacional, e sua ocupação e utilização serão reguladas em lei.

O terceiro ponto a ser destacado é: a faixa de fronteira serve para eleger áreas essenciais ao desenvolvimento econômico. Antes, eu considerava a faixa de fronteira como maneira de exteriorizar para os países confrontantes qual é o nosso domínio e um modo de dizer que ali era dominialidade pública federal. Depois, lendo alguns autores, vi que eles diziam mais: a faixa de fronteira também serve para que o governo federal possa eleger algumas áreas como prioritárias para o desenvolvimento”.

Geralmente, nas áreas que fazem confronto com outros países, são comuns problemas de tráfico, de contrabando e desca-minho de armas. São situações que merecem uma atenção especial da União, do governo federal. A partir disso, quem sabe, a solução de tais problemas poderá resultar em maior desenvolvimento econômico.

Variações da faixa de fronteira ao longo dos anos

Faixas de fronteira ao longo do tempo	
66 km	Lei nº 601/1850 – Império
	Constituição da República de 1891
100 km	Constituição Federal de 1934
150 km	Constituição Federal de 1937
	Constituição Federal de 1946
	Constituição Federal de 1967 e Emenda nº 1/1969
	Constituição Federal de 1988

Temos, em 1850, a medida de 10 léguas ou de 66 quilômetros (km). Pesquisando os autores que escreveram a parte histórica dessa matéria, descobri a curiosa história do tiro do canhão. Esses 66 km foram eleitos da seguinte maneira: “Até onde o nosso tiro de canhão alcança? É até lá que nós temos como defender o nosso território”. É até engraçado porque essa distância depois passa para 100 km e, mais adiante, vai para 150 km. Com isso, alguém pode se perguntar se o canhão passou a atirar mais longe. A questão não é essa, trata-se apenas de uma fonte histórica que nos ajuda a entender por que é 66 e não 85, 44 ou 110 km.

Dessa forma, começava o núcleo da ideia da defesa do território nacional, da segurança nacional, com um possível tiro de canhão que fosse a 10 léguas. Depois, a Constituição da República de 1891 confirma esta medida, a de 1934 a alarga para 100 km. A Constituição de 1937, por sua vez, eleva a marca para 150, que é mantida na de 1946, a Constituição Cidadã, e também na de 1967, com a Emenda Constitucional nº 1, e que segue até hoje na Constituição da República de 1988.

Ratificação dominial na faixa de fronteira

Podem ser sujeitos da ratificação os detentores de titulação estadual ilegítima, fruto da indevida atuação dos Estados-Membros na faixa de fronteira.

Portanto, é necessário confirmar ou convalidar:

- Titulações feitas pelos Estados-Membros em terras de domínio da União (titulação a *non domino*).
- Titulações feitas pelos Estados-Membros sem o consentimento prévio do Conselho de Defesa Nacional (CDN).

Ao se tratar de faixa de fronteira, não podemos nos esquecer de um detalhe chamado de *ratificação dominial*. Como a faixa de fronteira corta 11 Estados-Membros brasileiros, os governadores dessas unidades federativas entenderam que também

tinham direito sobre tais áreas e começaram a expedir títulos de propriedade ou de domínio em faixa de fronteira. Quando a União descobre que as suas terras estão sendo tituladas por estados, que fazem cortesia com o chapéu alheio, a União diz: “Negativo! Essas terras são federais e só podem ser tituladas pela União”.

Na prática, quando começaram a ser revistos esses títulos dos Estados-Membros, chegou-se à conclusão de que muitos deles poderiam ser mantidos, desde que cumprissem certos requisitos da lei específica da ratificação dominial na faixa da fronteira.

A palavra ratificação, como o nome já diz, significa confirmar, convalidar, escrever embaixo dizendo “estou de acordo com o que você fez”. Esse é o sentido. Por isso, a ratificação dominial entra como um remédio para curar uma ferida que foi aberta nessa grande faixa de 0 a 150 km. Ela aparece como um instrumento jurídico que foi posto pelo legislador ordinário, ou seja, por aquela legislação infraconstitucional, para confirmar o domínio federal sobre a faixa de fronteira, mas ao mesmo tempo proteger aquele pequeno agricultor que já estava exercendo a sua posse, a chamada posse de boa-fé.

Então, temos a seguinte situação: o Estado-Membro tituló onde não podia; é a chamada titulação *a non domino*. A União descobre e diz: “onde eu puder manter o domínio, desde que preenchido os requisitos legais, eu mantenho, para proteger o possuidor de boa-fé, que herdou a sua posse ancestral dos seus antepassados. Aquele que não preencher os requisitos da legislação, referente à ratificação da faixa de fronteira, terá a sua terra retomada e destinada para a reforma agrária.”

Eu sei que parece uma violência isso, mas nós vamos explicar essa situação mais adiante.

Alguns diplomas legais pertinentes à ratificação

- Lei nº 4.947/1966 – fixa normas de Direito Agrário (autorização para ratificar).
- Lei nº 6.634/1979 – dispõe sobre faixa fronteira e concessão de terras públicas.
- Decreto-Lei nº 1.414/1975 – processo de ratificação das terras de faixa fronteira.
- Lei nº 9.871/1999 – estabelece prazo para ratificar concessões feitas pelos Estados-Membros.

A Lei nº 4.947/1966, além de fixar normas de Direito Agrário, também autoriza o Incra a promover a ratificação. Conforme a lei, o Incra está legitimado a ser o gestor dessas terras em nome da União na faixa de fronteira. A Lei nº 6.634/1979 também dispôs sobre a faixa fronteira e a concessão de terras públicas, regulando toda a confusão que foi gerada na faixa de fronteira quando os Estados-Membros passaram a titular em áreas de domínio da União. O Decreto-Lei nº 1.414/1975, por sua vez, dita o processo de ratificação das terras em faixa fronteira, e, mais recentemente, a Lei nº 9.871/1999 estabeleceu o prazo para ratificar as concessões dos títulos feitos pelos Estados-Membros até dezembro de 2003.

“A ratificação dominial entra como um remédio para curar uma ferida que foi aberta na faixa fronteira de 0 a 150 km. Ela aparece como um instrumento jurídico para confirmar o domínio federal sobre a faixa de fronteira, mas ao mesmo tempo proteger aquele pequeno agricultor que já estava exercendo a sua posse, a chamada posse de boa-fé.”

Qualquer detentor de título estadual ilegítimo, que tenha sido fruto da indevida atuação de Estados-Membros, na faixa de fronteira, pode recorrer ao Incra. Na medida em que a lei limitou o requerimento desses possuidores de boa-fé, ela retirou o direito de fazer o pedido depois do prazo e, assim, foi gerada uma confusão.

No Brasil todo, até dezembro de 2003 (prazo determinado pela Lei nº 9.871/1999), foram feitos cerca de 100 mil requerimentos de ratificação. Somente no Paraná, foram 40 mil. Portanto, o Incra está abarrotado nas suas superintendências e nas suas procuradorias especializadas de pedidos dessa natureza. Enquanto tiver um cidadão brasileiro com título nulo querendo transformá-lo em título bom, as nossas portas estarão abertas. A ratificação – instituto jurídico que foi criado por aqueles quatro diplomas legais e outros – serve justamente para confirmarmos ou validarmos as titulações feitas pelos Estados-Membros em terras de domínio da União, a titulação *a non domino*. É *a non domino* sim, porque ele não era o titular, não possuía a titularidade dominial daquelas terras para transferir para quem quer que fosse.

Como ocorre a participação do Incra

Onde entra o Incra nessa história? O Incra entra no processo de compra ou desapropriação das terras de fronteira. O instituto atua também diante da necessidade de convalidação ou de ratificação. Quando fazemos o estudo da cadeia dominial dessas áreas, podemos nos deparar com o título do Estado na origem. Como vamos comprar ou desapropriar a área e ainda pagar para o particular, sabendo de antemão que ela pertence à União? Isso gerou uma grande confusão na Justiça estadual e também na Federal, não só Paraná, como também em Mato Grosso, Mato Grosso do Sul e em outros estados.

Embora os Estados-Membros pudessem titular, eles não tinham o consentimento do atual Conselho de Defesa Nacional. Então, temos dois tipos de nulidade. Na primeira, é absolutamente nulo o título, pois não gera direito nenhum. No segundo, até ele pode gerar direito, pois há legislações que permitem que os Estados-Membros titulem, em determinado momento e em determinado tamanho. Mas, mesmo com essa permissão, que é a segunda hipótese, eles têm de ter todas as titulações: a anuência, a aquiescência, a concordância do Conselho de Defesa Nacional.

Então, de jeito nenhum os estados acertaram. Ou erraram, porque fizeram uma titulação inválida; ou erraram quando fizeram no

lugar certo, na quantidade certa, mas não observaram a anuência do Conselho de Defesa Nacional. Daí vocês podem perguntar: “Quem é esse Conselho para não anuir com uma venda que o Estado-Membro fez?” Ora, o Conselho de Defesa Nacional integra o Gabinete da Presidência da República e como a União é a dona dessas terras, porque Constituição assim dispõe que é, então é o Conselho quem garante esse aval.

De repente alguém chega ao cartório pleiteando um registro e vocês se deparam com um encadeamento dominial que tem titulação do Estado-Membro na origem ou no meio dessa cadeia dominial. Se vocês conseguirem visualizar sobre que período foi feita a titulação e sobre a égide de qual Constituição, fica pelo menos mais fácil. Em caso de dúvida, eu recomendo que vocês solicitem um posicionamento aos Incras regionais das suas esferas administrativas.

Faixa de fronteira em 11 estados da Federação

Mapa do Brasil com a linha da faixa de fronteira



Estados	Quantidade em hectares	
	Faixa de fronteira (área em ha)	Área total do Estado-Membro em ha
AP	6.998.062,0	14.281.458,5
PA	9.180.373,8	124.768.951,5
RR	15.835.913,7	22.429.898,0
AM	32.795.079,5	157.074.568,0
AC	15.154.899,8	15.258.138,8
RO	1.250.504,4	23.757.616,7
MT	11.221.281,6	90.335.790,8
MS	14.431.832,7	35.712.496,2
PR	5.547.761,8	19.931.485,0
SC	1.466.375,3	9.534.618,1
RS	14.085.869,4	28.174.853,8
Total	127.967.948,0	541.259.871,0

Há 11 estados brasileiros cortados pela faixa fronteira de 0 a 150 km. No quadro anterior, vimos que a área total do Amapá, por exemplo, é de 14 milhões de hectares, sendo que quase 7 milhões estão dentro da faixa. No Pará, dos 124 milhões de hectares totais, mais de 9 milhões de hectares estão em faixa fronteira. Roraima: 22 milhões de hectares, 15 milhões dentro da faixa. No Amazonas, dos 157 milhões de hectares de área total, 32 milhões estão dentro da faixa de fronteira. Em Mato Grosso do Sul, a proporção é interessante: 35 para 14 milhões.

O exemplo do estado do Paraná

Eu vou relatar o que aconteceu no meu estado, o Paraná, que virou exemplo negativo para todos os outros dez estados da Federação que são cortados pela faixa de fronteira. O governador Moisés Lupion (que administrou o estado por dois períodos, de 1947 a 1951 e de 1956 a 1961) queria colonizar a região de fronteira. Seus objetivos não eram escusos e até os historiadores têm defendido sua intenção de querer levar o desenvolvimento para essas áreas. O problema é que ele resolveu fazer isso em áreas que não lhe pertenciam, mais precisamente naquela faixa de 0 a 66 km, que é a primeira faixa, aquela área de terra que nunca pertenceu aos Estados-Membros, desde que o Brasil é Brasil.

O governador interpretou o artigo 64 da Constituição da República, de 1891, de uma forma que a gente chama de interpretação restritiva. Segundo ele, o constituinte só se referiu sobre o espaço onde foi erguida a fortificação, a muralha. Não fez uma interpretação extensiva, considerando a extensão de 66 km. Com isso, quatro ações foram parar no Supremo Tribunal Federal (STF). A interpretação que o Supremo fez foi a de que o domínio da União, no caso, se estendia e 0 a 66 km, extensão de 0 a 100, e depois na extensão de 0 a 150 km. Disse que não se pode considerar patrimônio ou bem da União só o local restrito onde foi construída a fortificação.

Mas o governador Lupion não tomou conhecimento do texto da Constituição de 1891 e muito menos das decisões do STF. Titulou exatamente na faixa, onde se considera mais eminente a dominialidade, que é a de 0 a 66 km. Ele colocou o mapa do estado do Paraná em cima da mesa e o recortou em centenas, milhares de títulos, entregando-os para particulares. O problema agravou-se quando ele titulou pela segunda vez em cima da mesma colônia.

Agora, as pessoas que hoje detêm os títulos estão perdendo as indenizações para o Inbra. Estão acionando o estado do Paraná via regressiva (quem deu origem ao título). Estão perdendo em primeiro grau e os recursos estão indo para a segunda instância, o Tribunal de Justiça do Estado. Muitos acreditam que as ações vão prescrever, mas elas são imprescritíveis. Dois artigos da Constituição Federal dizem que terras públicas não se sujeitam à prescrição. Pode ser que ocorra a indenização em relação à repercussão financeira, mas quanto à dominialidade, ela é imprescritível e inalienável.

Cumprimento da função social da propriedade

O que é pleno cumprimento da função social? É a propriedade rural que cumpre simultaneamente quatro condicionantes referentes dos artigos 184 e seguintes da Constituição Federal: tem de ser produtiva, ou seja, atender ao critério econômico, respeitar as relações de trabalho, preservar o meio ambiente e ser fator de bem-estar para o dono da terra e a sua comunidade.

Art. 186. A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos:

I – aproveitamento racional e adequado.

II – utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente.

III – observância das disposições que regulam as relações de trabalho.

IV – exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.

O Incra pode vistoriar uma área e detectar que a propriedade não cumpre a sua função social. Se uma das quatro condicionantes não for cumprida, já é o suficiente para justificar a desapropriação. Assim sendo, a primeira coisa que devemos fazer é saber se o bem é particular, porque podemos estar desapropriando terras da própria União. No caso do Paraná, refazemos as cadeias dominiais e, para a nossa surpresa, a grande maioria desses encadeamentos dominiais mostrava que, na origem da titulação, estavam títulos do governo do estado.

As procuradorias do Incra, então, começaram a entrar com ações anulatórias em cima desses registros, argumentando junto ao Poder Judiciário que, se a terra já é da União, não se trata de desapropriação, trata-se de retomada da terra pública. É lógico que a lei não faz confisco, ela paga ao particular as benfeitorias que ele erigiu de boa-fé, mas a terra nua é retomada literalmente.

Um exemplo para que os senhores tomem conhecimento de como o entendimento sobre a legitimidade da faixa de fronteira repercute nas desapropriações que o Incra poderá efetuar. Aquele título que o governador deu para o cidadão, na década de 1950 e de 1960, não ficou na mão da mesma pessoa, a cadeia dominial foi movimentada várias vezes. A grande questão é: era essa pessoa que estava na posse da área lá atrás? Não, era aquele trabalhador rural, que entrou no oeste, no noroeste do estado para plantar, para desenvolver, para estabelecer a sua família. Aquele era o possuidor que já estava na região há décadas. O que esse cidadão tem na mão? Ele tem o título podre expedido pelo governo do estado. Esses são quem os historiadores chamam de “agricultores do asfalto”.

No Incra, diante de um processo de desapropriação para ser examinado, a primeira coisa que é olhada é a cadeia dominial. Se na origem for detectado um vício e for constatado que se trata de terra da União, vamos brigar para não pagar um centavo para a desapropriação. Nós vamos retomar essa terra e,

“Dois artigos da Constituição Federal dizem que terras públicas não se sujeitam à prescrição. Pode ser que ocorra a indenização em relação à repercussão financeira, mas, quanto à dominialidade, ela é imprescritível e inalienável.”

segundo o artigo 188 da Constituição Federal, será destinada para a reforma agrária.

Essa briga vai longe: a questão já ultrapassou o Superior Tribunal de Justiça (STJ), agora está no Supremo Tribunal Federal. Alguns julgamentos ocorreram no ano passado e outros estão previstos para este ano. Para a nossa alegria, as terras estão sendo consideradas terras da União. O STF está decidindo pela dominialidade federal em várias áreas do estado do Paraná e impedindo o levantamento das verbas indenizatórias nas desapropriações.

Eu acredito na tese da dominialidade da União na faixa da fronteira, por isso que eu fico tão à vontade para escrever ou para falar sobre o tema. Há no Incra vários normativos internos que explicitam o texto legal. Tudo o que eu estou colocando em forma de teoria está regrado, normatizado em instruções internas do instituto, com transparência, legalidade e publicidade. Nós estamos trabalhando dentro do sistema de leis.

Previsões legais da ratificação dominial

A ratificação, além de estar prevista lá na Lei nº 4.947/1966, que dispõe sobre o Sistema de Organização e Funcionamento do Instituto Brasileiro de Reforma Agrária, também tem um pé bem firme no Estatuto da Terra, que é a Lei nº 4.504/1964, que diz que é assegurada a todos a propriedade da terra, mas que essa propriedade é condicionada.

Mesmo o cidadão, que está na faixa de fronteira e que está esperando do Incra a ratificação dominial para o seu título, também deve manter a sua terra socialmente funcionalizada. Isso vale tanto para terras que estão dentro quanto para as que estão fora da faixa de fronteira. É preciso manter a sua terra socialmente funcionalizada naquelas quatro condicionantes, porque a Constituição diz que a propriedade rural deverá cumprir a sua



Foto: Divulgação/IRB

função social. É o que diz o Estatuto da Terra, a Lei nº 4.947/1966 e o artigo 186 da Constituição Federal.

A Lei Federal nº 8.629/1993, no seu artigo 6º, repete exatamente o mesmo ao estipular os graus de utilização e de eficiência da terra, em 80% e em 100%, respectivamente. Assim, o proprietário utiliza em torno de 80% do imóvel, considerando que tem de fazer a reserva legal e a preservação permanente. Mas esses 80% utilizados devem ser 100% eficientes.

Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993

Art. 6º – Considera-se propriedade produtiva aquela que, explorada econômica e racionalmente, atinge, simultaneamente, graus de utilização da terra e de eficiência na exploração, segundo índices fixados pelo órgão federal competente.

§ 1º – O grau de utilização da terra, para efeito do caput deste artigo, deverá ser igual ou superior a 80% (oitenta por cento), calculado pela relação percentual entre a área efetivamente utilizada e a área aproveitável total do imóvel.

§ 2º – O grau de eficiência na exploração da terra deverá ser igual ou superior a 100% (cem por cento) e será obtido de acordo com a seguinte sistemática:

Tudo o que foi dito aqui, nesta palestra, ressalta a importância do trabalho de vocês no registro de imóveis.

Se ninguém perceber, inclusive o Incra, que aquele imóvel está inserido na faixa de fronteira, caberá a vocês, registradores, levantar essa questão a qualquer tempo, porque essa matéria não prescreve nunca, é imprescritível do ponto de vista da dominialidade.

Compete a vocês, registradores de imóveis, quando chegar um imóvel para registro, pela localização, saber se que está dentro ou não da faixa de fronteira. A equipe técnica do cartório pode fazer a cadeia dominial ou, na falta de condições para tanto, devem remeter ao Incra para fazê-lo. ■

Acesse a apresentação desta palestra no endereço

<http://www.encontrosirib.org.br/bonito/palestrantes.php>



Nascente do Rio Sucuri, Bonito/MS





Foto: Divulgação IRIB

Presidente do IRIB, Francisco Rezende, durante sua palestra

Registros em terras de fronteiras, margens de rio e terras devolutas

// Francisco José Rezende dos Santos

Presidente do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB), 4º Oficial do Registro de Imóveis de Belo Horizonte (MG).

Em primeiro lugar, gostaria de repassar com os colegas aqui presentes alguns conceitos que temos sobre terras públicas e terras particulares.

- Bens privados.
- Bens públicos:
 - a) de uso comum do povo;
 - b) de uso especial; e
 - c) dominicais.

O registro de imóveis registra todo tipo de propriedade, por obrigação, por dever do seu ofício. Pela legislação, devem ser registradas as terras privadas para que ocorra a transmissão da propriedade. Portanto, o Sistema Registral Brasileiro exige o registro como fator de transmissão da propriedade. Não é como outros sistemas em que o próprio título transfere a propriedade.

Os bens privados são levados ao registro de imóveis para que ocorra a transmissão da propriedade e os bens públicos para

que sejam declarados como tais. Devemos lembrar que os bens públicos dividem-se em três: os bens de uso comum do povo, os de uso especial e os bens dominicais.

Os bens públicos gozam de certos privilégios, de certas vantagens sobre os bens particulares: a imprescritibilidade, a impenhorabilidade, a alienabilidade condicionada.

Assim, os bens públicos detêm a chamada imprescritibilidade (não prescrevem) e não são sujeitos a serem adquiridos por usucapião. São impenhoráveis e a sua alienabilidade é condicionada.

Atos de afetação ou desafetação

Para poder mudar de estágio, os bens sofrem um ato administrativo chamado afetação ou desafetação. Se os imóveis são afetados com determinada destinação – ao ser aprovado um loteamento, por exemplo –, o particular faz a doação, por meio da lei ou por obrigação, das áreas de vias públicas, transferindo-as para o município. Feita a matrícula em nome do município, tais áreas passam para a condição de bens de uso comum do povo, os quais, afetados com essa destinação, não serão mais passíveis de transferência.

Quando é registrado determinado loteamento, as áreas verdes e as destinadas para posto de saúde, por exemplo, são outros tipos de bem público, são bens de uso especial, pois estão afetadas com esse tipo de destinação. Para mudarem de estágio, têm de passar por um processo chamado desafetação.

Os bens que podem ser objetos de alienação são os bens dominicais, aqueles dos quais o Estado dispõe para efeito de alienação ou doação. Para nós do registro de imóveis, esse ato chama-se afetação ou desafetação. Ocorre a afetação quando o poder público registra em seu nome esse determinado bem.

É importante que nós façamos o registro, a matrícula da propriedade e, na sequência, o registro da averbação daquele título de ação discriminatória e já afetando com a condição que o bem vá ter na sua própria natureza. Se um bem se destina, por exemplo, a ser uma rua, essa destinação tem de constar na matrícula do imóvel. Se aquele mesmo bem um dia for objeto de alienação, é necessário averbar uma lei municipal que desafeta essa condição, transformando-o em bem dominical para ser objeto de venda. O mesmo procedimento deve ocorrer com o bem de uso especial.

Bens das empresas públicas, fundações, sociedades de economia mista

Os bens de fundação pública e de empresa pública são considerados terras públicas. Portanto, um imóvel pertencente a uma empresa pública depende de desafetação para se tornar dominical e ser passível de transferência.

O bem da fundação pública também não pode ser transferido de qualquer forma: é imprescritível, é impenhorável. Os prédios

“Os bens privados são levados ao registro de imóveis para que ocorra a transmissão da propriedade e os bens públicos para que sejam declarados como tais.”

dos Correios, da Caixa Econômica Federal, por exemplo, são bens imprescritíveis, impenhoráveis e a sua alienabilidade é condicionada.

As fundações públicas – tal como a Fundação Nacional de Saúde – também gozam dessa mesma condição. A sociedade de economia mista, no entanto, é como a sociedade comum. O bem pode ser objeto de venda, dependendo somente de assembleia-geral.

Como o poder público regulariza as suas terras?

A União e o Estado regularizam suas terras por intermédio do chamado procedimento discriminatório, que pode ser por via administrativa ou judicial. O procedimento também é chamado de arrecadação.

Para entender este processo de regularização de terras, citamos a Lei nº 6.383, de 7 de dezembro de 1976:

Art. 13 – Encerrado o processo discriminatório, o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA providenciará o registro, em nome da União, das terras devolutas discriminadas, definidas em lei, como bens da União.

Parágrafo único. Caberá ao oficial do registro de imóveis proceder à matrícula e ao registro da área devoluta discriminada em nome da União.

Art. 27 – O processo discriminatório previsto nesta Lei aplicar-se-á, no que couber, às terras devolutas estaduais, observando o seguinte:

I – a circunscrição judiciária ou administrativa em que está situado o imóvel, conforme o critério adotado pela legislação local;

II – a eventual denominação, as características e confrontações do imóvel.



Foto: Divulgação/IRB

O Incra, em nome da União, vai fazer o procedimento de arrecadação desses bens, o procedimento discriminatório, que é regido pela Lei nº 6.383/1976. Essa norma legal somente prescreveu o processo discriminatório na via administrativa para a União (art. 1º) e para o Estado-Membro (art. 27), deixando de fora o município.

Como o município não pode promover procedimento discriminativo por meio da via administrativa, resta-lhe a via jurisdicional como a única saída. Se o município tem bens que lhe vieram por doação do Estado, registra-se a doação, não sendo necessário o registro para transferir a propriedade. O município fará o registro para declarar bens doados por particulares, bens que desapropriou, ou comprou, mas nunca o fará por meio do procedimento de discriminação de terra, pois não há previsão legal para isso.

Cabe ao Incra realizar o procedimento discriminatório. O instituto está verificando quais são as terras da União e reivindicando essas terras dos 150 km da faixa de fronteira. Os imóveis são destinados à reforma agrária ou para confirmar as titulações que foram outorgadas pela União e outras vezes, irregularmente, pelos estados.

Como terras públicas chegaram aos particulares?

Faremos, aqui, uma retrospectiva histórica. Tudo começa em 1.500 com o Descobrimento do Brasil. Portugal, na condição de descobridor, adquiriu sobre o território seu senhorio e propriedade, a *título originário*. Todos os imóveis eram bens públicos da Coroa Portuguesa, pois não existiam propriedades particulares.

A partir de 1530, a Coroa iniciou o processo de ocupação dessas terras descobertas. Com clamor, os portugueses da época disseram: “vamos para o Brasil para ocupar as terras, inclusive as fronteiras”. A ocupação das fronteiras foi muito importante para confirmar a titularidade do Brasil naquelas terras. As pessoas eram incentivadas pelo governo a fazer a ocupação da faixa fronteira. Foram outorgados títulos de concessão, mas de mera posse. Aqui vale lembrar que títulos de concessão não são títulos definitivos.

Cumpridas as obrigações que eram contratadas a concessão das terras, os títulos se confirmavam como *títulos de domínio pleno*. Estabelecia-se assim a chamada propriedade alodial, isenta de qualquer ônus, qualquer gravame, qualquer foro. A Coroa podia outorgar títulos de propriedade plena a quem cumprisse as obrigações contratadas quando da concessão das terras dessas posses: muitas sesmarias, imóveis grandes, mas também imóveis menores.

É preciso lembrar que até 1864 não existia registro de imóveis no Brasil. O que transferia a propriedade era o próprio título, o Título de Concessão da Coroa. A transferência desse título era o que determinava a propriedade dessas terras. Com a ordem Real, algumas propriedades foram transferidas a

particulares, porque existiam concessões que foram confirmadas, mas representavam a minoria. A maioria tinha apenas a concessão de mero uso, o direito real de uso.

Em 1695, uma ordem real foi imposta àqueles posseiros, determinando o pagamento do foro, mais um dízimo à Ordem de Cristo. Naquela época, a igreja e o governo eram muito íntimos. Como consequência, houve acentuada desistência e devolução das terras concedidas. Aqueles que tinham domínio pleno não precisavam pagar, mas quem tinha a mera posse devia efetuar o pagamento. Eles registravam os títulos nas igrejas, era o famoso “registro do vigário”.

Devolução de terras devolutas

Com a desistência dos meros posseiros, as terras foram devolvidas à Coroa Portuguesa. Começou, assim, o processo de devolução de terras devolutas. Naquela época, existiam dois tipos de terras públicas: as públicas patrimoniais, aquelas que nunca foram objeto de concessão, e as terras públicas devolutas, que foram objeto de concessão de posse e que retornaram primeiramente à Coroa Portuguesa e, na sequência, à Coroa Brasileira e à República do Brasil. Retornaram na forma de terras devolutas.

Com a Independência do Brasil, em 1822, D. Pedro I, em 17 de julho, baixou uma resolução suspendendo a concessão de terras e sesmarias. Em 1850, entrou em vigor a Lei nº 601, a Lei de Terras, e, em 1854, o Regulamento nº 1.318. A norma legitimou posses, confirmou com título definitivo posses cujos beneficiários cumpriram as obrigações e separou do domínio público todas as terras em que existiam títulos definitivos outorgados e, ainda, concessões de posses.

A partir de 1850, ficou bem delimitada a divisão das terras do Brasil. De um lado, as terras públicas patrimoniais e as devolutas, terras da União, que deveriam ser registradas na Repartição-Geral de Terras Públicas, no Rio de Janeiro. De outro lado, estavam as terras particulares, tituladas por documentos outorgados pela Coroa Portuguesa ou pelo Império do Brasil. Eram os chamados *títulos de legitimação*, que legitimavam aquelas posses, ou os *títulos de confirmação*, que se transferiam a propriedade a particulares. Esses títulos podiam ser transferidos sem qualquer problema, pois eram títulos que confirmavam que as terras eram particulares. As posses que não fossem tituladas cairiam em comisso e eram devolvidas ao Brasil Império – por isso o termo “terra devoluta”, significando o retorno ao pleno domínio do Estado.

“A ocupação das fronteiras foi muito importante para confirmar a titularidade do Brasil naquelas terras. As pessoas eram incentivadas pelo governo a fazer a ocupação da faixa fronteira.”



As terras públicas, com a Proclamação da República, foram transferidas da União para os estados, por força do artigo 64 da Constituição de 1891, que dizia:

Art. 64 – Pertencem aos Estados as minas e terras devolutas situadas nos seus respectivos territórios, cabendo à União somente a porção do território que for indispensável para a defesa das fronteiras, fortificações, construções militares e estradas de ferro federais.

Parágrafo único – Os próprios nacionais, que não forem necessários para o serviço da União, passarão ao domínio dos Estados, em cujo território estiverem situados.

A União ficou apenas com as terras de fronteira, que eram 66 km naquela época ou 10 léguas; hoje correspondem a uma faixa são de 0 a 150 km, compreendendo, inclusive, os imóveis destinados às fortificações, às construções militares e às estradas de ferros federais. O resto foi todo transferido para os estados.

Formou-se grande confusão quando os estados começaram a titular tudo. O que foi outorgado em uma situação de irregularidade está sendo corrigido agora por meio do Incra, que tem a função de promover a regularização dessas terras.

Importância do registro de imóveis no procedimento discriminatório

A lei que trata do processo discriminatório é a Lei nº 6.383, de 7 de dezembro de 1976. Reparem a importância do registro de imóveis na função do procedimento discriminatório.

Lei nº 6.383, de 7 de dezembro de 1976

Art. 13. Encerrado o processo discriminatório, o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA providenciará o registro, em nome da União, das terras devolutas discriminadas, definidas em lei, como bens da União.

Parágrafo único. Caberá ao oficial do registro de imóveis proceder à matrícula e ao registro da área devoluta discriminada em nome da União.

Art. 27. O processo discriminatório previsto nesta Lei aplicar-se-á, no que couber, às terras devolutas estaduais, observado o seguinte:

I – na instância administrativa, por intermédio de órgão estadual específico, ou através do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, mediante convênio;

II – na instância judicial, na conformidade do que dispuser a Lei de Organização Judiciária local.

Vejam os artigos 13 e 27. Vejamos que o artigo 13 determina que, encerrado o procedimento discriminatório, administrativo ou judicial, feito pela União ou pelo Estado, o Incra providenciará o registro em nome da União das terras devolutas discriminadas, definidas em lei como bens da União. Cabe ao oficial do registro de imóveis proceder à matrícula e ao registro da terra devoluta discriminada em nome da União.

A terra discriminada tem de ser matriculada e registrada em nome do Poder que a discriminou (a União ou o Estado). A partir daí, nasce uma cadeia de transmissão da propriedade sadia, com segurança jurídica, que é a coisa mais importante para nós do registro de imóveis. É importante lembrar que o procedimento discriminatório, de acordo com o artigo 27, é previsto na Lei nº 6.383: “[...] aplicar-se-á, no que couber, às terras devolutas estaduais”. União e Estados podem promover o procedimento discriminatório administrativo.

O registro de imóveis recebe o termo de conclusão do procedimento administrativo ou a sentença no procedimento judicial e matrícula a terra. Se houver propriedades naquela terra, essas devem ser localizadas. Durante o processo, o Incra orienta, cancela esses registros e é feita, na sequência, a transmissão da propriedade por seus legítimos titulares.

Ausência do registro não indica que o imóvel é do poder público

Não se pode dizer que, por não estar registrada em nome de alguém, uma terra é devoluta. O poder público precisa provar ser o titular do seu domínio para que obste a possibilidade de aquisição por usucapião.

Para exemplificar, apresento uma sentença proferida pelo ministro do Supremo Tribunal Federal, José Celso de Mello Filho, de 2005. Existia o seguinte problema: se o imóvel não tem registro, presume-se que é do Estado. O ministro pacificou essa situação:

A questão das terras devolutas. Inexistência de presunção juris tantum do caráter devoluto dos imóveis pelo só fato de não se acharem inscritos no registro imobiliário. Insuficiência da mera alegação estatal de tratar-se de imóvel pertencente ao domínio público. Afirmação que não obsta a posse ad usucapionem. Necessidade de efetiva comprovação, pelo poder público, de seu domínio. (RE nº 285.615, Rel. Min. Celso de Mello, DJ 23/2/2005).

“Não se pode dizer que, por não estar registrada em nome de alguém, uma terra é devoluta. O poder público precisa provar ser o titular do seu domínio para que obste a possibilidade de aquisição por usucapião.”

Em sua decisão, o ministro Celso de Mello afirma que o fato de não estar registrado não é prova que indique que o imóvel é do poder público, afirmação que não obsta a possibilidade de usucapião. Se não há o registro, a área pode ser do Estado ou pode ser do particular, pois este pode não ter registrado os títulos que formam a cadeia dominial do imóvel.

Devemos lembrar que não é necessário o registro anterior da propriedade para a matrícula do imóvel do objeto de usucapião. Existem muitos cartórios que para registrar até mesmo a sentença de usucapião exigem que o imóvel já tenha o registro de origem. Não existe essa possibilidade. Esse imóvel pode não ter registro nenhum que, com o registro da sentença, nasce ali uma cadeia dominial.

São públicos ou privados os terrenos às margens de rios?

Duas correntes, bem fortes, debatem a questão de que seriam públicos ou particulares, os terrenos à margem de lagos e rios. O artigo 20 da Constituição Federal determina que são bens da União.

Art. 20. São bens da União:

*III – os lagos, rios e quaisquer correntes de água em terrenos de seu domínio, ou que banhem mais de um Estado, sirvam de limites com outros países, ou se estendam a território estrangeiro ou dele provenham, bem como os **terrenos marginais** e as praias fluviais [...].*
(Grifo nosso)

Nesse artigo, inciso III, é preciso destacar a expressão bem como terrenos marginais e praias fluviais. Mas o que são terrenos marginais? O Decreto-Lei nº 9.760/1946, que dispõe sobre bens da União, fala o que é terreno marginal:

*Art. 4º São **terrenos marginais** os que banhados pelas **correntes navegáveis**, fora do alcance das marés, vão até a distância de 15 (quinze) metros, medidos horizontalmente para a parte da terra, contados desde a linha média das enchentes ordinárias.* (Grifo nosso)

Uma questão: esses terrenos marginais seriam somente desses rios? Ou seriam todos os terrenos marginais de outros rios? Essa era a grande dúvida. Então, existe terreno marginal e corrente navegável e aqueles rios que a Constituição falou **desde que navegáveis**. Diz também “fora do alcance das marés e que vão até a distância de 15 metros”. Ou seja: o terreno marginal alonga

15 m, medidos horizontalmente para a parte da terra, contados desde a linha média das enchentes ordinárias, como o terreno de marinha alonga 33 m, a partir da preamar (nível máximo de maré-cheia). Assim é um terreno marginal.

Tanto a Constituição atual quanto a anterior e também o decreto-lei afirmam que os terrenos marginais incluem-se entre os bens imóveis da União. Mas trata-se dos terrenos em territórios federais que não pertençam ao particular que possua título legítimo.

O que diz o Código de Águas

Código de Águas (Decreto nº 24.643, de 10/7/1934)

Art. 11. São públicos dominicais, se não estiverem destinados ao uso comum, ou por algum título legítimo não pertencerem ao domínio particular:

*§ 2º, os **terrenos reservados** nas margens das correntes públicas de uso comum, bem como dos canais, lagos e lagoas da mesma espécie. Salvo quanto as correntes que, não sendo navegáveis nem fluviáveis, concorrem apenas para formar outras simplesmente fluviáveis, e não navegáveis.* (Grifo nosso)

O Código de Águas, Decreto nº 24.643/1934, fala que são terrenos públicos dominicais, se não estiverem destinados a uso comum, ou, por algum título legítimo, não pertencerem ao particular. Ressalva, portanto, a situação de existir algum título legítimo transferido para o particular. Aquilo que o decreto e a Constituição chamam de terrenos marginais, o Código de Águas chama de terrenos reservados. Assim, considera públicos os terrenos reservados nas margens das correntes públicas de uso comum, bem como de lagos, canais e lagoas da mesma espécie.

A segunda parte desse parágrafo destaca: “Salvo quanto as correntes, que não sendo navegáveis, nem fluviáveis”. Então, o código transfere para a categoria de terrenos reservados só nas margens de correntes navegáveis e fluviáveis. Portanto, fica bem definido: reservado ou marginal, em corrente que for navegável, a propriedade é da União. Se não for navegável, é do particular. Podemos constatar que o Código de Águas e a lei que trata dos imóveis da União têm praticamente a mesma redação. O Código de Águas fala de terrenos reservados e a lei fala de terras marginais. Temos de entender que se trata da mesma coisa.

Francisco José Rezende dos Santos



Decisões das cortes superiores

Vejam, agora, decisão do Supremo Tribunal Federal em que as margens dos rios navegáveis são de domínio público, insuscetíveis de expropriação e, por isso, mesmo excluídas de indenização. Os rios navegáveis, que se localizam em faixa de fronteira, os rios que provêm de outros estados, países, que vão para os outros países, esses também são de domínio público, União.

Supremo Tribunal Federal – Súmula nº 479, de 3/12/1969

As margens dos rios navegáveis são de domínio público, insuscetíveis de expropriação e, por isso mesmo, excluídas de indenização.

Superior Tribunal de Justiça – Recursos especiais nºs 8.341-1-SP, 34.773-0-PR, 37.140-6-SP, 31.433-5-SP, 36.317-9-SP, 36.881-1-SP, 38.629-2-SP, 40.324-B-SP, 45.907-9-SP e 54.442-0-PE.

Em desapropriação, os terrenos marginais aos rios, de propriedade particular, são indenizáveis.

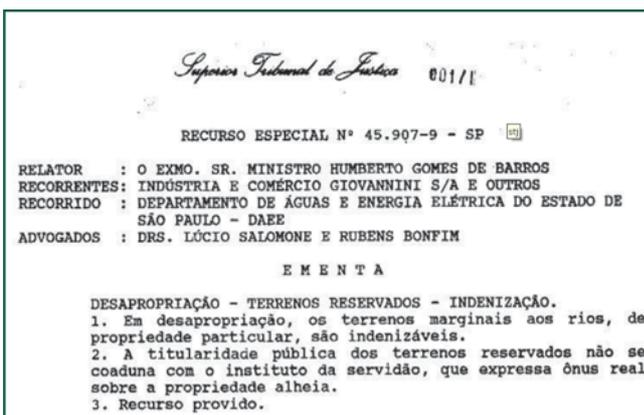
O Superior Tribunal de Justiça, em julgamento de vários recursos, também traz a lição de que em desapropriação, os terrenos marginais aos rios, os rios não navegáveis, de propriedade particular, são indenizáveis. Os terrenos marginais, aqueles que nós tratamos de domínio público, aqueles rios que preveem daquela situação são de domínio público, não tem dúvida, tem de ser indenizados quando for desapropriado para serem utilizados. Os rios em terrenos particulares, os rios que não são navegáveis, eles são de particulares e são indenizáveis. Alguns doutrinadores entendem que as decisões são opostas, mas na verdade não são. A primeira decisão (STF) trata de rios navegáveis e a segunda (STJ) é sobre terrenos marginais de rios não navegáveis.

Relacionamos ainda essa:

Superior Tribunal de Justiça, Recurso Especial nº 45.907-9 – SP

Em desapropriação, os terrenos marginais aos rios de propriedade particular são indenizáveis.

A titularidade pública dos terrenos reservados não se coaduna com o instituto de servidão, que expressa ônus real sobre a propriedade alheia.



Portanto, podemos concluir que:

São de propriedade da União

Aqueles terrenos marginais – 15 metros de extensão – situados em lagos, rios e quaisquer correntes de água em terrenos de seu domínio, ou que banhem mais de um estado, sirvam de limites com outros países, ou se estendam a território estrangeiro ou dele provenham, bem como os localizados às margens dos rios navegáveis (art. 20, III CF, art. 11 do Código de Águas – Dec. nº 24.643, de 10 de julho de 1934, e art. 4º do Dec.-Lei 9.760, de 5/9/1946 – Dispõe sobre bens imóveis da União).

São de propriedade dos estados

Aqueles terrenos marginais – 15 metros de extensão – localizados às margens dos rios navegáveis que não forem de domínio da União (art.31 do Código de Águas, Dec. nº 24.643, de 10/7/1934).

São de propriedade do particular

Os terrenos marginais nos demais cursos de água – lagos e rios, mas gravados por lei com servidão em uma faixa de 10 metros, com a finalidade de trânsito e passagem de agentes da administração pública, quando em execução de serviço (art. 12 do Código de Águas – Dec. nº 24.643, de 10/7/1934).

Tanto os terrenos marginais de propriedade da União ou do estado, quanto os de propriedade particular são Áreas de Preservação Permanente (APP), e a elas se impõem as limitações legais tanto quanto a utilização ou quanto a construções. Para finalizar, devemos lembrar que uma área localizada a pelo menos 30 metros das margens dos rios é área de preservação permanente: não pode ser utilizada, desmatada ou construída sem a devida autorização legal.

Acesse a apresentação desta palestra no endereço

<http://www.encontrosirib.org.br/bonito/palestrantes.php>



IRIB Responde

Confira, a seguir, questionamentos feitos ao IRIB Responde (serviço de consultoria jurídica prestado aos associados) sobre o tema *Registros em terras de fronteiras, margens de rio e terras devolutas*.

Consulta: 5763

Verbeteção: Área rural. Empresa brasileira com capital estrangeiro – adquirente. Faixa de fronteira. Autorização. Rio Grande do Sul.

Pergunta: Consulto mais uma vez esse prestigioso Instituto para orientar-me na solução da seguinte situação: Empresa S/A adquirente de área rural em faixa de fronteira, sem autorização, tem como acionista uma empresa alemã, com participação

minoritária (10%) nas ações. A escritura foi lavrada como se a empresa adquirente fosse nacional. Pergunta-se: É possível o registro dessa escritura nessas condições?

Resposta: Entendemos que hoje a empresa brasileira com capital estrangeiro é uma pessoa jurídica nacional, tendo os mesmos direitos de todas as outras empresas nacionais, uma vez que o artigo 171 da Constituição Federal, que permitia expressamente essa discriminação, foi integralmente revogado pela EC nº 6, de 1995. Sendo assim, entendemos que nada obsta que a empresa em questão adquira terras em faixa de fronteira sem a citada autorização. O IRIB já teve a oportunidade de se manifestar em um caso semelhante ao seu, cuja leitura da resposta enviada recomendamos, dada sua extensiva fundamentação. A íntegra desta pergunta e a sua respectiva solução encontram-se no endereço eletrônico.
<<http://www.irib.org.br/asp/Resposta.asp?id=3599>>.

Consulta: 6536

Verbeteção: Terra devoluta. Retificação de área. Georreferenciamento. Incra. Minas Gerais.

Pergunta: Existe uma matrícula de 699,02 ha sendo que na descrição está 434,35 ha em terras devolutas e 264,67 ha em terras legítimas. O proprietário comprovou que a área devoluta está legitiimada (anexou os títulos emitidos pelo estado) e deu entrada para retificação da área. Este foi informado que, mesmo comprovando a legitimação da área, precisaria do GEO para dar continuidade à matrícula. Acontece que o proprietário não consegue o GEO, ele alega que o Incra não faz liberação para matrículas com áreas devolutas. Nesse caso qual o procedimento para regularizar a terra? Seria o caso de averbar a nomenclatura de devoluta para legítima?

Resposta: O consulente não informa se o título emitido pelo estado está registrado. Em caso negativo, faz-se imprescindível tal inscrição. Se o proprietário possui título de legitimação dessa área, a nosso ver, esta deixou de ser área devoluta e integrou à área particular do imóvel como um todo. Assim, entendemos que a descrição feita do imóvel não precisaria discriminar a parcela da área que é devoluta e a parcela da área que é particular, pois, com a legitimação formalmente em ordem, a área devoluta passou a ser particular, conforme anteriormente afirmamos. O que o proprietário deve fazer, perante o registro de imóveis, é apresentar o documento que legitimou a propriedade para que seja inscrita na matrícula a descrição total do imóvel como sendo particular, e não parte composto de terra devoluta e parte de terra particular. Assim, estando a descrição em ordem, cremos não haver nenhum óbice em relação ao Incra expedir sua certificação com base no georreferenciamento apresentado.

Consulta: 6992

Verbeteção: Terras Devolutas – legitimação. Parcelamento do solo urbano – área mínima. Iter. Minas Gerais.

Pergunta: A legitimação de terras urbanas devolutas expedida no estado de Minas Gerais pelo Instituto da Terra (Iter) necessita atender a exigência de área mínima (125 m²), determinada pela Lei nº 6.766/1979, artigo 4º, II, ou o título, por si só, tem autonomia para discriminar?

Resposta: A Lei de Parcelamento do Solo Urbano estipulou o limite mínimo que cada área deverá conter nos casos de parcelamento do solo. Contudo, o próprio texto legal facultou aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios o estabelecimento de áreas diversas da determinada na lei, conforme redação do artigo 1º, parágrafo único: “Parágrafo único. Os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal para adequar o previsto nesta Lei às peculiaridades regionais e locais.” Além disso, a Constituição Federal de 1988, em seu artigo 30, VIII, assim determinou: “Art. 30. Compete aos Municípios: [...] VIII – promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano [...]”. Portanto, entendemos que havendo disposição municipal ou estadual delimitando área inferior ao limite da Lei de Parcelamento do Solo Urbano, ela deverá ser observada. Por fim, recomendamos leitura das Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça de seu estado, para que não se verifique dispositivos contrários ao nosso entendimento. Havendo divergência, você deverá seguir as normas de seu estado.

Consulta: 6553

Verbeteção: Condomínio. Ribeirão público ou privado. Matrículas – abertura. São Paulo.

Pergunta: Foi apresentado nesta serventia pedido de registro de condomínio, cuja área é composta de duas glebas distintas com matrículas distintas, as quais são separadas por um ribeirão. É possível proceder ao registro de um único condomínio nas duas matrículas? Se possível, como devo proceder?

Resposta: A solução adequada para seu caso depende em sabermos se o ribeirão a que você se refere é público ou privado. Se o ribeirão for privado, entendemos que as matrículas distintas poderão ser unificadas e, aí sim, proceder ao registro de um único condomínio. Isso porque um rio particular é mero indicador de divisas, e teremos, portanto, dois imóveis contíguos e do mesmo proprietário, cumprido-se os requisitos da unificação matricial. Nesse caso, a unificação extingiria as duas matrículas, sendo criada uma nova, abrangendo as duas áreas distintas, o que permitiria o pretendido pela parte. No entanto, se o ribeirão for público, isto é, se suas águas forem navegáveis ou fluviáveis, conforme determina o Código de Águas (art. 2º, b), entendemos que não é possível a unificação matricial, já que o patrimônio público não poderá ser incorporado ao particular e será considerado como um terceiro imóvel, separando os imóveis contíguos e impossibilitando a unificação. Nesse caso, o registro do condomínio deverá ocorrer em ambas as matrículas. ■

dos Oficiais de Registro de Imóveis **Pinga-Fogo //**



Foto: Divulgação IRIB

Luiz Egon Richter, José Augusto Alves Pinto e Sérgio Busso

Pinga-Fogo

Respostas para as dúvidas dos registradores de imóveis

O tradicional painel Pinga-Fogo encerrou as discussões do 27º Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis, promovido pelo IRIB, em Bonito/MS.

A sessão de perguntas e respostas do encontro regional de Bonito foi coordenada pelo registrador de imóveis da Comarca de Araucária/PR e pelo secretário-geral do IRIB, José Augusto Alves Pinto, e contou com a participação do registrador de imóveis da Comarca de Bragança Paulista/SP e do segundo secretário do IRIB, Sergio Busso, e do registrador de imóveis da Comarca de Lajeado/RS e membro do Conselho Editorial do IRIB, Luiz Egon Richter.

O painel é um espaço aberto pelo IRIB para que os registradores possam trocar experiências e tirar dúvidas. O objetivo é auxiliá-los

em questões práticas do dia a dia da atividade registral, nos mais variados temas.

Dentre os temas discutidos, destacaram-se o georreferenciamento, a retificação de registro (acréscimo de área), a averbação de reserva legal, a divisão e o desmembramento de imóveis.

O Pinga-Fogo contou com diversas participações dos registradores presentes, inclusive de alguns palestrantes que se prontificaram a responder perguntas, expondo seus pontos de vista e enriquecendo o debate. O presidente do IRIB, Francisco José Rezende dos Santos, e a vice-presidente do IRIB para São Paulo, Maria do Carmo de Rezende Campos Couto, também participaram da discussão, respondendo a alguns questionamentos. ■



Foto: Divulgação IRIB

Palestrante Carlos Dobes Vieira durante sua exposição

Prefeitura de Dourados cria Sistema Único de Georreferenciamento

Experiência com *software* gratuito foi apresentada no encontro regional

O 27º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis contou com a palestra do gerente de Geoprocessamento da Prefeitura Municipal de Dourados (MS), Carlos Dobes Vieira, e do professor doutor da Universidade Estadual do Oeste do Paraná Marcos Pelegrina. Os profissionais apresentaram o sistema de integração desenvolvido pela Prefeitura de Dourados, que tem um banco de dados geográfico multifinalitário.

Ao todo, foram desenvolvidos 28 sistemas que atendem a diversas secretarias. Uma delas é a de planejamento que começou a utilizar um sistema de cooperação com os cartórios. Dobes e Pelegrina discorreram sobre a metodologia aplicada na atualização cadastral, apresentando os benefícios que essa integração gera para o município.

Carlos Dobes disse que o sistema tem funcionado muito bem no caso de georreferenciamento das propriedades. “A nossa plataforma de desenvolvimento é 100% *software* livre, não tem código proprietário. Isso é o grande diferencial, porque além de ser tudo via *web*, o padrão é totalmente aberto”. De acordo com ele, o *software* do protocolo georreferenciado está no Portal do *Software* Público Brasileiro.

A ação permite que o município tenha em seu cadastro dados e informações legais dos imóveis. O sistema possibilita a identificação jurídica dos proprietários, informação essencial para gestão tributária, principalmente para possíveis execuções fiscais. No futuro, os dados poderão servir de base para implantação de um de Sistema de Cadastro e Registro Territorial (Sicart), conforme previsto nas diretrizes nacionais do cadastro territorial do Ministério das Cidades.

Infraestrutura Nacional de Dados Espaciais

O professor Marcos Pelegrina apresentou aos participantes do encontro regional a Infraestrutura Nacional de Dados Espaciais (INDE), instituída pelo Decreto nº 6.666, de 27 de novembro de 2008. De acordo com ele, os órgãos responsáveis pela coordenação da INDE são a Comissão Nacional de Cartografia (Concar), o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) e o Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão.

O objetivo da INDE é promover o adequado ordenamento de geração, armazenamento, acesso, compartilhamento, disseminação e uso dos dados geoespaciais (a partir do momento em que uma propriedade é georreferenciada, cria-se um dado geoespacial), além de promover a sua utilização pelos órgãos públicos.

Segundo Pelegrina, o governo federal está criando o Sistema i3GEO, que será integrado à INDE. O sistema é um *software* para Internet baseado em um conjunto de outros *softwares* livres,



Marcos Pelegrina

principalmente o Mapserver. O foco principal é a disponibilização de dados geográficos e um conjunto de ferramentas de navegação, geração de análises, compartilhamento e geração de mapas sob demanda.

De acordo com o professor, “a INDE e o georreferenciamento proporcionam, para a sociedade brasileira, não só a garantia da propriedade, mas também a conservação da biodiversidade e de todas as ações que devem ser feitas”. Para ele, o registro da propriedade é um pedaço geográfico que tem de ser conservado e cujo desenvolvimento sustentável deve ser realizado. “Por isso, é importante não só georreferenciar, mas também confrontar com o espaço geográfico”, argumentou.

Para Pelegrina, é preciso existir um trabalho conjunto entre prefeituras e cartórios de registros de imóveis. Com a experiência de Dourados, foi possível perceber que o trabalho em equipe dirimiu, em muito, os problemas com registros. Os palestrantes sugeriram ainda ser criada uma legislação nacional de cadastro para as áreas urbanas nos moldes da Lei nº 10.267/2001, que define critérios técnicos para o levantamento dos limites das parcelas. ■



Opinião //

Participantes fazem avaliação do evento



João Pedro Lamana Paiva

Registrador de imóveis em Sapucaia do Sul/RS e vice-presidente do IRIB pelo estado do Rio Grande do Sul

Os debates foram imensamente proveitosos aos registradores participantes do encontro. Além disso, a forma de organização – com a exposição de um mesmo tema por dois palestrantes diferentes – proporcionou o surgimento de contrapontos e de aspectos inovadores. Cada expoente procura enriquecer suas pesquisas, apresentando inovações na abordagem. Nos debates, foram revelados aspectos jurídicos e adoção de práticas registrares predominantes em outras regiões do país, o que, muitas vezes, termina por oferecer soluções até então não imaginadas ou não ventiladas no âmbito das tradições e das experiências locais.



Maria do Carmo Rezende Campos Couto

Registradora de imóveis em Atibaia/SP e vice-presidente do IRIB pelo estado de São Paulo

Notamos que, a partir da realização dos encontros regionais, houve melhoria no sistema registral, na interpretação dos textos legais e na prestação do serviço para a sociedade. Os temas escolhidos para Bonito foram muito interessantes. Foram abordadas questões locais de grande importância, como os terrenos reservados em terras de fronteira, margem de rios, reserva legal, assuntos de grande relevância para os registradores dos estados da Região Centro-Oeste.



Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza

Registrador de imóveis em Teresópolis/RJ e diretor de Assuntos Internacionais do IRIB

Em Bonito, o IRIB cumpriu, uma vez mais, seu compromisso de se aproximar dos registradores, levando encontros ao interior do país e abordando temas do nosso dia a dia. Houve um bom comparecimento, as apresentações e os debates foram muito interessantes e, como sempre, o convívio foi muito agradável. O presidente Francisco Rezende e o nosso diretor de eventos Jordan Martins estão de parabéns por mais essa realização.

Opinião //



José de Arimatéia Barbosa

Registrador de imóveis em Campo Novo do Parecis/MT

Eu sempre participo dos eventos do IRIB, desde quando ingressei na carreira, em 1997. Este é um encontro de grande importância para nós aqui do Centro-Oeste e para o Norte do país, onde vivi. Primeiro, por estarmos tendo o privilégio de conviver com os expoentes da nossa classe de São Paulo, de Minas Gerais e de outros estados; e segundo, para que possamos trazer ao debate os problemas regionais. Nós sentimos que esse passo – a descentralização dos eventos do IRIB – tem sido muito importante. Antes não tínhamos essa oportunidade.



Rosângela Poloni

Registradora de imóveis em Porto Esperidião/MT

Saio de Bonito com uma impressão excelente do IRIB, um comprometimento do Instituto com as causas regionais e um agradecimento por terem tratado de temas que são peculiares a nós do Centro-Oeste. Todos os temas tratados aqui fazem parte do dia a dia dos registradores dessa terra. Aqui se fez um trabalho muito importante no sentido de prestigiar os registradores da região, atendendo aos temas que lhe são próprios, trazendo palestrantes de tão boa qualidade e com muito conteúdo.



Paulo Vidal de Rodrigues

Registrador de imóveis em Terenos/MS

Os temas deste encontro foram escolhidos de acordo com a nossa realidade, registradores do Centro-Oeste. São assuntos bastante pertinentes e muito atuais: a retificação, a certificação do Inbra, o georreferenciamento. Haja vista a magnitude de um evento dessa natureza, lamento a ausência de muitos dos registradores do Mato Grosso do Sul.



Alexandre Rezende Pelegrini

Registrador de imóveis em Água Clara/MS

Acho muito importante o IRIB fazer esses encontros regionais, porque eles trazem conhecimentos específicos e de grande interesse para nós registradores aqui da região. A palestra que abordou o georreferenciamento e a certificação administrativa foi de grande valia.

Opinião //



Katherine Nazarete Rodrigues Tavares

Representante da registradora de imóveis de Ananindeua/PA

Esta é a primeira vez que participo de um encontro do IRIB. Estou me sentindo privilegiada, porque realmente esta é uma oportunidade de muito aprendizado. Estão aqui reunidos grandes conhecedores da área de registros, o que é importantíssimo. Apesar de eu ser de uma metrópole, de não estar tão envolvida com questões rurais e ambientais, está sendo muito proveitoso.



Carlos Alberto Taveira

Registrador de imóveis em Campo Grande/MS

Na minha concepção, eventos como este são obrigatórios diante de tantas leis novas, com tantas interpretações diferentes dentro do próprio Judiciário. O registrador tem que saber como agir diante dessa complexidade de ordens e leis, porque estão acontecendo cada vez mais casos novos. Aqui podemos tirar nossas dúvidas e saber como proceder diante de cada situação.



Nizete Asvolinsque

Registradora de imóveis em Cuiabá/MT

Na avaliação deste encontro, de 0 a 10, eu dou nota 10. Eu realmente gosto mais dos encontros regionais do que os nacionais, porque nós temos oportunidade de participar mais, de perguntar mais e, desta vez, os temas foram nossos: Mato Grosso e Mato Grosso do Sul representam um outro Brasil. Nós trocamos ideias e ficamos tranquilos com relação àquilo que estamos fazendo em nossos cartórios.



Matheus Colpo

Registrador de imóveis em Matupá/MT

Minha avaliação do evento é muito positiva, principalmente em razão dos temas abordados dentro da especificidade de cada serventia das regiões e dentro da estrutura que o IRIB oferece. É excepcional para nós poder participar e desfrutar o máximo que um encontro como este pode oferecer.





Bonito, em Mato Grosso do Sul, é uma cidade conhecida por suas belezas naturais. A Gruta do Lago Azul é um dos principais pontos turísticos da região. O local foi tombado pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), sendo inscrita em três dos quatro livros do Tombo: etnográfico, paisagístico e arqueológico.