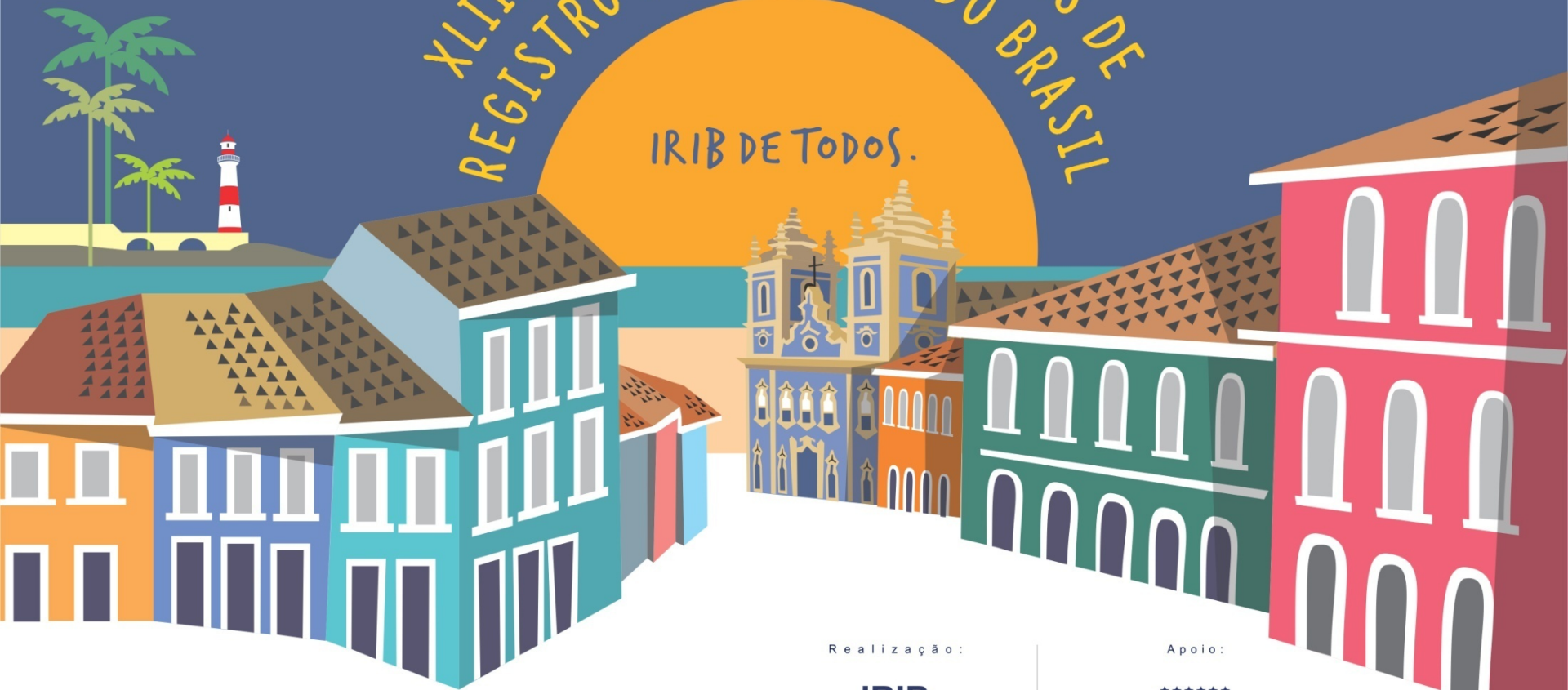


XLIII ENCONTRO DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

IRIB DE TODOS.



DE 26 A 30
DE SETEMBRO/16

HOTEL DEVILLE
SALVADOR - BA

Realização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Apoio:



Associação dos Notários
e Registradores do Estado
da Bahia

Retificação Extrajudicial

- Retificação: finalidade e espécies – artigo 212, LRP.
- Retificação extrajudicial – Art. 213, LRP:
 - De ofício;
 - Unilateral;
 - Bilateral.

Retificação Extrajudicial

- Retificação Bilateral – artigo 213, II, LRP:
- *RECURSO ESPECIAL. RETIFICAÇÃO DE REGISTRO DE IMÓVEL. ART. 213 DA LEI N. 6.015/73. PRETENSÃO DE AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE. IMPOSSIBILIDADE.*
- *1. A Lei de Registros Públicos busca dar plena validade, eficácia e segurança aos registros, visando, sobretudo, proteger o interesse dos legítimos proprietários e de terceiros.*
- *2. Não serve o procedimento de retificação constante da Lei de Registros Públicos como forma de aquisição ou aumento de propriedade imobiliária, pois destinado apenas à correção dos assentos existentes no registro de imóveis, considerando-se a situação fática do bem.*
- *3. Recurso especial desprovido.*
- *(REsp 1228288/RS, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/03/2016, DJe 10/03/2016)*

Retificação Extrajudicial

Regra não absoluta

Processual civil. Recurso especial. Retificação de registro imobiliário. Jurisdição voluntária. Acréscimo de área.

Possibilidade. Ausência de impugnação dos interessados. Extensão da área não definida.

- A ação de retificação de registro, proposta pelo procedimento da jurisdição voluntária, objetiva apenas a correção na descrição do imóvel, contudo, não havendo impugnação dos demais interessados, é possível seja acrescida área ao imóvel adquirido, desde que constatada imprecisão no título aquisitivo acerca da extensão do bem.

Recurso especial conhecido e provido.

(REsp 54.877/SP, Rel. Ministro ANTÔNIO DE PÁDUA RIBEIRO, Rel. p/ Acórdão Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/08/2005, DJ 12/12/2005, p. 367)

REGISTRO DE IMÓVEIS. RETIFICAÇÃO. AUMENTO DE ÁREA. POSSIBILIDADE.

AUSÊNCIA DE OPOSIÇÃO.

Desde que inexista oposição de terceiros interessados, a jurisprudência é pacífica no sentido de admitir a possibilidade de alteração do registro por meio do procedimento previsto no artigo 213 da Lei de Registros Públicos, sendo desnecessária a remessa às vias ordinárias, ainda que a modificação implique aumento de área.

Recurso provido.

(REsp 625.606/SC, Rel. Ministro CASTRO FILHO, TERCEIRA TURMA, julgado em 08/03/2005, DJ 11/04/2005, p. 296)

Retificação Extrajudicial

- Atribuição territorial para a averbação de retificação – art. 169, I,

LRP (Art. 169 - Todos os atos enumerados no art. 167 são obrigatórios e efetuar-se-ão no Cartório da situação do imóvel, salvo: I - as averbações, que serão efetuadas na matrícula ou à margem do registro a que se referirem, ainda que o imóvel tenha passado a pertencer a outra circunscrição;)

- **Competência processual absoluta (ação fundada em direito real):**

CONFLITO POSITIVO DE COMPETÊNCIA. CIVIL. SOCIEDADE DE FATO PARA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. CONEXÃO COM AÇÃO DE RESOLUÇÃO CUMULADA COM RETIFICAÇÃO DO REGISTRO IMOBILIÁRIO.

COMPETÊNCIA TERRITORIAL ABSOLUTA. REUNIÃO DOS PROCESSOS NO FORO DA SITUAÇÃO DO IMÓVEL.

1. A ação de resolução de contrato, cumulada com modificação do registro imobiliário, tem natureza real, pois contém pedido afeto ao próprio direito de propriedade, atraindo a regra de competência absoluta do art. 95 do Código de Processo Civil.
2. A conexão entre ações que possuem a mesma causa de pedir recomenda a reunião dos respectivos processos a fim de que a lide seja decidida uniformemente (CPC, art. 105).
3. **Conflito conhecido para declarar competente o foro do Juízo onde situado o imóvel.**

(CC 121.390/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 22/05/2013, Dje 27/05/2013)

Retificação Extrajudicial

- **Requerimento de averbação:**
 - 1) legitimados
 - 2) apresentação simultânea ou posterior do título aquisitivo?
- **Documentos a serem apresentados**
- **Anuência dos confrontantes:**
 - Expressa
 - Tácita
 - Carta de anuência

Dispensa de anuência em caso de reprodução da linha de confrontação – art. 213, § 16

Interessados? Devem anuir?

Retificação Extrajudicial

- Descrição georreferenciada:

Adequação das poligonais ao SIGEF

Artigo 176, §§ 3º e 5º, LRP

- § 3º Nos casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais, a identificação prevista na alínea a do item 3 do inciso II do § 1º será obtida a partir de memorial descritivo, assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais.
- § 5º Nas hipóteses do § 3º, caberá ao Incra certificar que a poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhuma outra constante de seu cadastro georreferenciado e que o memorial atende às exigências técnicas, conforme ato normativo próprio

Retificação Extrajudicial

- Obrigatoriedade da certificação das coordenadas georreferenciadas pelo INCRA

Imóvel rural - georreferenciamento - certificação do INCRA.

CGJSP - PROCESSO: 62.310/2014 **LOCALIDADE:** Mirante do Paranapanema

DATA JULGAMENTO: 28/07/2014 **DATA DJ:** 13/08/2014

Relator: Elliot Akel

Averbação de georreferenciamento - falta de comprovação da certificação do Incra quanto às modificações no memorial descritivo - recurso improvido.