



RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA DE ÁREA URBANA E RURAL PERANTE O REGISTRO DE IMÓVEIS

**LARISSA PUHL BIF¹; EDUARDO AIRES FRANCHI²; ÉRIKA CHRISTINA AZEVEDO
DA SILVA CARVALHO³; VINÍCIUS PINHEIRO MARQUES⁴**

¹Mestranda em Desenvolvimento Regional pela Universidade Federal do Tocantins. Especialista em Análise Criminal pela Universidade Católica de Brasília (UCB) e em Direito Civil e Processo Civil pela Faculdade ITOP. Graduada em Direito pelo Centro Universitário Luterano de Palmas (CEULP/ULBRA). E-mail: laribif@gmail.com.

²Especialista em Direito Público e graduado em Direito pelo Centro Universitário Luterano de Palmas (CEULP/ULBRA). Cursa Especialização em Direito Agrário e do Agronegócio, Direito Imobiliário, Notarial e Registral pelo Instituto Júlio Cesar Sanchez. E-mail: eduardoaires.juridico@gmail.com

³Acadêmica do curso de Direito no Centro Universitário Luterano de Palmas – CEULP/ULBRA. E-mail: carvalhoerika1898@gmail.com.

⁴Doutor em Direito pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais (PUC MINAS). Docente do curso de Direito do CEULP/ULBRA. E-mail: vinicius.marques@ulbra.br.

RESUMO

A Constituição Federal de 1988 instituiu os fundamentos para um ordenamento jurídico qualitativamente diferente do que vigorava antes. A previsão de direitos sociais e a ampla inclusão de todos os cidadãos brasileiros, ou mesmo dos que simplesmente residem no país, significou um rol maior de direitos a serem assegurados pelo Poder Público, e a um número maior de pessoas. Ainda, a Carta trouxe uma série de dispositivos que determinam a ampliação do acesso à Justiça, contrapondo-se a um modelo de inspiração liberal, em que a prestação jurisdicional ocorre em virtude do pagamento de representantes e custas, impõe-se um modelo de garantia de direitos mesmo a quem não tenha recursos financeiros para acessar à Justiça nos moldes tradicionais. Todo esse contexto gerou um aumento massivo de demandas apresentadas ao Poder Judiciário, de forma que se tornou ainda mais difícil proporcionar uma resposta célere, e adequada a todas as exigências processuais, à população. A desjudicialização de processos para a proteção de alguns direitos, assim, apresenta-se como uma alternativa à busca da Justiça para tanto, significando a diminuição do número de ações no âmbito judicial. Também, proporciona a aplicação de outros princípios, como o da autonomia privada. A Lei 10.831/04 possibilita a retificação de registros de imóveis diretamente nos cartórios extrajudiciais, diminuindo sobremaneira os casos que exigem atuação judicial. O presente trabalho identifica e analisa as principais mudanças realizadas pela Lei na Lei de Registros Públicos, que aumentaram essas possibilidades.

PALAVRAS-CHAVE: Lei 10.931/04; Lei de Registros Públicos; Modificação.

1 INTRODUÇÃO

O Direito Processual Civil se caracteriza pelo princípio da instrumentalidade, o massivo número de conflitos submetidos ao Poder Judiciário, decorrente do aumento do número de bens juridicamente protegidos e da própria população (que vem ganhando mais acesso à Justiça), conferiu ainda maior importância à efetivação desses mandamentos.

Esse processo de “explosão legislativa” elevou de tal forma a quantidade de demandas apresentadas sob a forma de ações judiciais, dificultando ainda mais a solução das demandas em um tempo razoável – até, em alguns casos, em um prazo para que possa, efetivamente, proteger os bens jurídicos envolvidos nas causas.

Nesse contexto, no próprio âmbito do ordenamento jurídico positivado, a Emenda Constitucional nº 45, promulgada em 2004, veio a conferir status constitucional ao direito dos administrados e jurisdicionados à celeridade dos processos administrativos e judiciais.

Dessa forma, uma ampla reformulação do Poder Judiciário foi preconizada em 2004 pela Emenda Constitucional nº 45, iniciativa que favoreceu muitas reformas no âmbito infraconstitucional - notadamente na esfera processual. Diversas foram as modificações até, por fim, chegarmos ao Novo CPC. Podem ser destacados como grandes arremates desse intento a coletivização de demandas e o incentivo aos meios consensuais; ambas as iniciativas representam respostas a um modelo processual tradicional que vem sendo questionado em termos de eficácia.

Entre as diversas inovações que vêm sendo adicionadas à legislação brasileira para simplificar, facilitar e agilizar as possibilidades de que dispõem os cidadãos para garantir seus direitos, foi promulgada, também em 2004, a Lei 10.931, que possibilitou que uma série de procedimentos que, antes, demandavam ações judiciais, pudessem ser feitos, diretamente, em Cartórios Extrajudiciais.

Entre esses procedimentos, está a retificação administrativa de áreas urbanas e rurais. Se, antes da lei, os registros de imóveis e as informações neles constantes só podiam ser modificadas por ordem judicial, depois da Lei, algumas correções podem ser feitas diretamente, pelo interessado, no Cartório Extrajudicial em que está registrado o imóvel, preenchidos alguns requisitos.

O trabalho examina os principais aspectos da possibilidade de retificação extrajudicial de áreas urbanas e rurais, discutindo sobre as disposições da Lei 10.931/04 e os parâmetros determinados pela Lei para que a retificação possa ocorrer na esfera administrativa, sem a necessidade de intervenção judicial, mesmo que apenas homologatório.

2 MATERIAL E MÉTODOS

No intento de atingir os objetivos propostos neste estudo fora utilizado o método lógico-dedutivo, para o desenvolvimento de uma pesquisa com abordagem qualitativa, com fins descritivos e exploratórios. A técnica de pesquisa bibliográfica, fundamentando-se na legislação vigente, artigos científicos, doutrinas, legislação e livros concernentes ao tema. O estudo encontra-se pautado em análises acerca do tema, realizando cuidadosamente uma seleção de teorias científicas, com a finalidade de apontar argumentos a respeito do instituto abordado.

3 RESULTADOS E DISCUSSÃO

No contexto em que foi promulgada a Lei 10.931/04, que foi responsável pela modificação da Lei de Registros Públicos, que vigorava desde 1973 (Lei 9.015/73), houve a possibilidade da realização de retificações em registros públicos de imóveis, em áreas urbanas e rurais, sem a necessidade de mandado judicial para tanto.

A partir de 2004, com a redação que foi conferida ao artigo 212º e parágrafo único da Lei de Registros Públicos, a decisão sobre pedir a retificação dos registros de imóveis fica a critério do requerente, que pode escolher entre a via administrativa ou pela via judicial. Assim, a Lei acrescentou a possibilidade de realização do ato diretamente no cartório, sem vedar a via judicial.

Além do atendimento aos princípios acima mencionados, a Lei facilita a aplicação do princípio da verdade real, que rege as atividades notariais e registrais, como explica BARENTIN (2019):

É certo que os procedimentos de retificação de registro devem ser pautados na realidade, observando e constatando se a área apresentada no levantamento técnico de agrimensura está ou não amparada pelo direito de propriedade regularmente estabelecido. Princípio da verdade real – este princípio preconiza que o agente administrativo deve agir no sentido de chegar até a verdade real, independentemente das provas apresentadas. No procedimento retificatório, o oficial somente deve decidir

procedente o pedido, no momento em que firmar juízo de convicção a respeito da veracidade representativa das provas.

Ainda em relação aos princípios aplicados às novas possibilidades trazidas pela Lei, com a modificação da Lei de Registros Públicos, PAIVA (2010) explica que a nova redação da LRP fornece maior aplicação ao Princípio da Autonomia do Registrador Imobiliário, calcado no discernimento cuidadoso e tecnicamente informado dos registradores.

MEZZARI (2010) explica que o termo “retificação” é um conceito mais amplo, que abrange três tipos de correções no registro de imóveis: as omissões, as imprecisões e os erros no próprio registro (que podem ser constatados desde apenas a leitura do que está escrito na matrícula do imóvel).

PAIVA (2010) explica que, antes da redação conferida pela Lei 10.931/04, havia três tipos de retificações: a retificação de erro evidente, de caráter informal; a retificação de área, de caráter formalíssimo; e a retificação de registro, ou *lato sensu*, de caráter formal. Dessa forma, a maioria dos tipos de retificação de registros de imóveis, portanto, implicavam em processos complicados e mais demorados, envolvendo processos de natureza judicial. Especialmente aqueles que demandavam a atuação dos interessados, na maioria, dependiam da atuação do Poder Judiciário para que fossem realizados.

Alterada a Lei de Registros Públicos pela Lei 10.931/04, muitos dos tipos de retificação passaram a dispensar a atuação do Poder Judiciário, se tal for a vontade do interessado (artigo 213, caput, da Lei de Registros Públicos), ou do eventual prejudicado (artigo 213, parágrafo único, do mesmo diploma legal), que tem mais opções para agir, diretamente, nas Serventias Judiciais para reivindicar a garantia do direito previsto no artigo 1247º do Código Civil de 2002.

Importante notar que as próprias modificações instituídas pela Lei 10.931/04 na Lei de Registros Públicos cuidaram para que os outros interessados nos eventuais efeitos da retificação de registro de imóveis pudessem, seguramente, manifestar-se sobre o pedido de retificação, de forma que o fato de o ato ser realizado no âmbito administrativo, e não judicial, não afastou esta condição essencial de legitimidade dos atos jurídicos.

Finalmente, importa ressaltar que, no contexto da crescente valorização dos mecanismos consensuais, aliados à desjudicialização, como formas de ampliação da garantia dos direitos da cidadania e o correlato acesso à justiça, a Lei de Registros Públicos, após as modificações instituídas pela Lei 10.931/04, também prevê a possibilidade de que lindeiros possam realizar um tipo de “transferência inominada” entre si (MEZZARI, 2010). O autor explica que, havendo o consenso entre os proprietários confrontantes, o recolhimento do imposto devido nas hipóteses de acréscimo de área, e a realização do ato por escritura pública, é facultado a esses proprietários fazerem-no extrajudicialmente.

Ainda no que concerne aos imóveis rurais, desde a promulgação da Lei 10.267/01, foi determinada a necessidade da utilização do sistema de georreferenciamento para os casos em que houver transferência de titularidade, ainda que parcial, de imóvel rural. RAIMUNDO (2011), explica sobre a retificação de registros de imóveis rurais desde o sistema de georreferenciamento, instituído na legislação brasileira, inicialmente, pela Lei 10.267/01, que modificou, entre outros dispositivos, o artigo 176 da Lei de Registros Públicos. O autor conta que, quando instituída a obrigação de identificar imóveis rurais por esse sistema, o georreferenciamento não era uma tecnologia “viável”, e o Incra não a regulamentara.

Entre os anos de 2002 e 2005, contudo, essa regulamentação foi expedida, de forma que o georreferenciamento se tornou a forma de caracterização dos imóveis rurais, de forma que passou a ser obrigatória a utilização desse sistema para individualização e identificação dos imóveis rurais.

A Lei 10.931/04, contudo, diferenciou os casos de retificação dos casos de simples adequação, dispensando a realização daquela para ter está como resultado, conforme a redação do inciso II do parágrafo 11 do inciso II do artigo 231 da Lei de Registros Públicos.

Conforme ressalta PAIVA (2010), ainda que não se confundam as figuras do registro, do cadastro e do cadastro rural, essas três esferas podem colaborar entre si para que as descrições depositadas em cartório correspondam, o mais fielmente possível, às dimensões e demais

características do imóvel, de forma que a aplicação do princípio da verdade real seja ainda mais efetiva.

4 CONCLUSÃO

As novas realidades sociais e políticas, bem como os consequentes efeitos que produzem no ordenamento jurídico, impossibilitam que os velhos modelos possam oferecer respostas adequadas aos cidadãos, em relação aos seus direitos materiais e processuais, os quais são absolutamente interligados, influenciando para que fosse incluído na Constituição Federal de 1988 o direito a um processo célere, em âmbito administrativo ou judicial (EC 45/04).

As medidas de desjudicialização dos processos para pleitear a garantia de muitos direitos revelam-se, assim, uma excelente forma para que esse direito seja assegurado, utilizando-se ainda da aplicação de outros princípios, como o da autonomia da vontade e da instrumentalidade do processo.

Por fim, essas alternativas são oferecidas aos cidadãos sem que sejam comprometidos outros de seus direitos de igual importância, como o previsto no artigo 5º, XXV, da Constituição Federal de 1988, dado que a escolha desse tipo de processos fica a critério do requerente, e não impossibilitam o prejudicado de procurar as vias judiciais para apreciar as questões que entender estarem em desacordo com seus direitos.

5 REFERÊNCIAS

BARENTIN, Tuany. **A retificação extrajudicial do registro de imóveis e a aplicabilidade do procedimento na regularização de imóvel rural**. 17 de abr. de 2019. Disponível em: <<https://iasc.org.br/2019/04/a-retificacao-extrajudicial-do-registro-de-imoveis-e-a-aplicabilidade-do-procedimento-na-regularizacao-de-imovel-rural>> Acesso em Set. 2021.

BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. **Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6015consolidado.htm> Acesso em Set. 2021.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm> Acesso em Set. 2021.

MEZZARI, Mario Pazutti. O novo processo de retificação do registro imobiliário retificação ou usucapião? 2010. Disponível em: <http://colegioregistrals.org.br/anexos/MarioMezzari_NovoProcessoRetificacao.pdf> Acesso em: Set. 2021.

PAIVA, João Pedro Lamana. Regularização fundiária e o registro de imóveis. 2010. Disponível em: <https://r.search.yahoo.com/_ylt=AwrCwLCWqZZdOG0AiDI7At.;_ylu=X3oDMTBybGY3bmvvBGNvbG8DYmYxBHBvcwMyBHZ0aWQDBHNIYwNzcg--/RV=2/RE=1570183702/RO=10/RU=http%3a%2f%2fwww.lamanapaiva.com.br%2fbanco_arquivos%2fRegularizacao_fundiaria_e_o_registro_de_imoveis_2010.pdf/RK=2/RS=SKpBn3sNtEbFHIJGW57GxPHZJI-> Acesso em: Set. 2021.

RAIMUNDO, Thiago. **Comparação da retificação de área administrativa com a retificação de área judicial**. 2011. Disponível em: <https://r.search.yahoo.com/_ylt=AwrDQpe_.pddfEUApMef7At.;_ylu=X3oDMTByOHZyb21tBGNvbG8DYmYxBHBvcwMxBHZ0aWQDBHNIYwNzcg--/RV=2/RE=1570270016/RO=10/RU=https%3a%2f%2fcepein.femanet.com.br%2fBDigital%2faqTccs%2f0811230090.pdf/RK=2/RS=EmNbprYWH1y3oHatC3g2RMOPDCA-> Acesso em: Set. 2021.

TARTUCE Fernanda; TARTUCE, Flávio. **Lei n. 11.441/2007: diálogos entre direito civil e direito processual civil quanto à separação e ao divórcio extrajudiciais.** 2007. Disponível em:<<http://sisnet.aduaneiras.com.br/lex/doutrinas/arquivos/110707.pdf>.> Acesso em Set. 2021.

TARTUCE, Fernanda; SILVA, Érica Barbosa e. **O novo CPC e os atos extrajudiciais cartoriais: críticas, elogios e sugestões.** 2016. Disponível em:<<http://spcm.com.br/dmkt/catanduva/O-Novo-CPC-e-as-Atividades-Extrajudiciais-Erica-e-Fernanda.pdf>.> Acesso em Set. 2021.