

A NOVA RETIFICAÇÃO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO (Parecer)

Eulâmpio Rodrigues Filho
Advogado e Professor de Direito

EXPOSIÇÃO

R. S. Y., proprietário de imóvel rural, encaminha consulta afirmando que seu confinante O. B. C. requereu junto ao CRI de X, retificação de registro imobiliário, mediante exibição de mapa e de memorial descritivo elaborado por técnico habilitado.

O pedido, conforme notificação que o consulente recebeu do oficial do CRI, veio elaborado com substrato na Lei 6.015/73, art. 213, § 2º, com sua redação atual, introduzida pela Lei 10.931/2004, e mediante fundamentação no sentido de que a matrícula n. 30.974, relativa ao imóvel, consigna área correspondente a 81,68,48 ha, sendo 38,99,05 ha de campos de 42,69,43 ha de culturas, mas que o agrimensor, conforme esclarece em memorial que expediu por encomenda feita pelo requerente, «**constatou uma área de 121,64,07 ha, sendo: 78,94,64 ha de campos e 42,69,43**

ha de culturas ... havendo uma diferença p/ mais (+) de 39,95,59 ha de campos.»
(«sic»).

Notificado então para pronunciar-se a propósito da solicitação formulada pela via administrativa independentemente de julgamento, o consulente pretende manifestar-se contrariamente à pretensão, para o que solicita nossa opinião.

PARECER

Em primeiro plano vê-se que avulta embaraço a ser enfrentado pela postulação, de suma relevância, qual o relacionado com o fato de se haver olvidado inclusão do cônjuge do consulente no pedido, e no encaminhamento da notificação.

Bem verdade que a postulação encaminhada através da via singela não diz, quanto à forma, sobre Direito Real, mas versa sobre situação dominial, e domínio é um direito real por excelência, consagrado na legislação (CCivil, art. 1.225, X).

Em tais circunstâncias, sendo os cônjuges os titulares do domínio em regime de comunhão; e estabelecida a igualdade entre eles no que refere-se à sua administração (CCivil, art. 1.567), consabido que a ausência do chamamento de um deles para qualquer demanda em que estejam envolvidos seus imóveis implica ineficácia do ato relativamente a quem foi omitido.

Sendo, portanto, o consulente casado, a falta de notificação à sua mulher, exigível em razão da comunhão de interesses, importa na invalidez do procedimento, a redundar na impossibilidade de exame da questão meritória.

Doutra parte, e «ad cautelam», afirma-se que o exame desse mesmo procedimento conduz ao raciocínio no sentido de que a pretensão do requerente é improsperável.

Não obstante a simplicidade com que o legislador brasileiro buscou regular a matéria a envolver questões desse jaez, tem-se que afigura-se indispensável observar que a Lei não repugna cuidado na sua aplicação aos casos concretos, o que deduz-se aliás, da letra do art. 213, II, § 6º, que fixa «competência» ao Juízo, para o desfecho da «quaestio», isto é, diante de impugnação não seguida de **«transação amigável para solucioná-la, o oficial remeterá o processo ao Juiz competente, ...»** («sic»).

Observe-se, por epítrope, que a imprecisão de linguagem é patente nessa simples frase da lei, o que leva a parte interessada a enorme dificuldade. Primeiramente, não há a figura jurídica da transação litigiosa; em segundo lugar, pela transação a «quaestio» não termina por solução, vez que, por composição; e em terceiro lugar, o expediente, até esta fase não corresponde, cientificamente, ao que se conhece como «processo».

O cuidado da lei, contudo, de que se falou, não deixa ao largo a aplicação do Direito.

De fato, a lei, quando autoriza a correção do registro, estabelece como condição, que esteja ele enfermo de **«omissão»**, de **«imprecisão»**, ou de falta de relação lógica de **veracidade na sua expressão** (LRP, art. 212).

O art. 213, II, da mesma lei, autoriza retificação do ato registrário, a pedido, **«no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área...»**

Prima facie, destacam-se, para formalização de retificação do ato, três pressupostos, como: **omissão, imprecisão, incongruência com a verdade**.

Pois bem, ao instruir o pedido, o requerente exibiu um memorial descritivo, via do qual o profissional, que não teria exibido prova de anotação de responsabilidade técnica, apenasmente afirma que **«constatou uma área de 121,64,07 ha»**,

«não conferindo com a matrícula n. 30.974, que possui uma área total de 81,68,48 ha...»

Não padece dúvida que de que o documento produzido, apesar de indicar uma diferença de área entre o que o agrimensor «constatou» e a da matrícula, correspondente a cerca de 50% da área registrada, não informou ele se houve «omissão» de referência a gleba eventualmente titulada, ou não; não apontou se tal dislate decorre de imprecisão de algum elemento transcrito no ato pelo oficial, e nem explicou se na prática do ato (matrícula n. 30.974) o *CRI* transcreveu ou matriculou algo que não corresponda à verdade.

Presente, em tese, um dos requisitos «supra», se sua supressão implicar alteração de «**medida perimetral**» de que resulte, ou não, alteração de área, cumpridas as formalidades de estilo, a lei diz que a retificação poderá ser averbada.

Todavia, no caso «sub examine» o requerente busca mais do que a lei lhe faculta. O que a lei manda retificar é a referência, no registro, à medida, e não às deflexões da linha perimetral (LRP, art. 213-II).

A lei afigura-se clara.

Em hipótese de alteração de área, decorrente de *INSERÇÃO OU ALTERAÇÃO DE «MEDIDA PERIMETRAL»*, pode haver modificação no registro. Consabido que medida perimetral é matéria pertencente à Geometria Plana, e esta não se satisfaz somente com a grandeza quantitativa dos segmentos do polígono (se for o caso), eis que exige também a indicação da sua «trajetória».

A regra jurídica, evidentemente para não permitir confusão entre mera retificação de registro, e demarcação de imóveis ou usucapião, p. ex., não autorizou retificação da área consignada no registro, com base em alteração ou inserção de segmentos da linha perimetral, que exigiria autorização legal expressa para se adotar como razão da retificação, modificação nas deflexões dos segmentos da linha do perímetro.

O que a lei parece tolerar é a retificação com substrato em imprecisão, mas de *MEDIDA PERIMETRAL*, lembrando o CPC, e as obras todas, que não **existe identidade entre medidas e RUMOS (CPC, arts. 956 a 962)**. Medida é uma coisa, e rumo, outra. Ambos reunidos, dão a figura geométrica representada pelo imóvel.

Em verdade, o que poderia ser feito no caso, em tese, seria somente substituir medida escrita em desacordo com a realidade, ou, igualmente, se foi suprimida medida de um segmento existente e o proprietário quiser fazer constar, mesmo que isso possa levar à alteração de área, poderia ser realizado, mas, convenhamos que isso é coisa que acontece para conserto do que se acha no *PAPEL*, nas *FICHAS*, não para mudar a característica, a conformação ou a dimensão do imóvel em si.

Tome-se como exemplo prático, o caso em que um segmento da linha perimetral meça 100 m, e do registro conste 10 m.

Se do exame da indicação das deflexões constatar-se o equívoco, a indicação de medida, no registro, pode ser alterada, mas a parte relativa à indicação das coordenadas da linha perimetral não sofre alteração por ato de escrituração, porque aí implicaria dar conformação diversa à coisa, aspecto a reclamar uso de ação demarcatória, de usucapião, etc.

De fato, tem havido equívocos que conduzem à confusão entre atos burocráticos relativos à escrituração imobiliária, com questões de terras, sempre de alta indagação, e que não escapam jamais ao crivo do Juiz.

Veja-se que eventual silêncio do consulente diante da notificação faria presumir sua anuência à prática do ato retificativo, o que deixa claro que o objeto da lei é o ato registral com suas formalidades, e não o imóvel.

Note-se que ao consulente, que reside em S. Paulo, foi encaminhada a notificação, não tendo ele como, no exíguo prazo de 15 (quinze) dias, apurar particularmente em que medida a pretensão do requerente pode comprometer a

superfície de sua gleba, sobretudo porque a lei não lhe obriga a proceder ao levantamento de seu trato de terra nesse prazo, e é por demais sabido que discrepâncias em limites de imóveis têm levado o Judiciário, que conta com todo o aparato material, inteligente e legal necessário, a dar solução às lides apropositadas, após de largo tempo de discussões, não sendo crível que, como num passe de mágica tudo isto pudesse ser resolvido no balcão do cartório, pelo agrimensor e pelo oficial do registro.

O próprio requerente confessa dominar substancial acréscimo de área e quer registrá-lo sem explicar a origem desse imóvel que quer unir ao seu, via retificação, razão pela qual o consulente, na condição de confinante pode se opor ao propósito até que seja convencido pelas vias legais, de que nessa diferença não esteja incluída gleba de sua propriedade, sobretudo no caso, em que **a aquisição feita pelo requerente é recente, estando em tempo ainda proposituras as mais variadas, visando a acertamentos que possam ser necessários.**

Relativamente ao tema, e com o rigor científico que ele exige, tem-se pronunciado o Egr. Tribunal de Justiça de Minas Gerais:

«A retificação não se destina a acrescer à propriedade, sem justo título, e não se contabiliza com o aprimoramento administrativo previsto na Lei n. 6.015/73, que decorrem de mero erro escritural. Se a retificação que se pretende não é de simples erro existente no registro de título de domínio do imóvel, e sim que implica em substancial acréscimo da área constante do registro, incabível se torna o pedido, nos termos da Lei n. 6.015/73, já que acarreta, de forma imprópria, aquisição de outro terreno. Com área maior que a daquele constante na escritura.» (Apelação Cível n. 227068-4/00. 4ª Câmara Cível do TJMG, Itabira, Rel. Des. **HYPARCO IMMESI**, j. 06.06.2002, *DJ* 06.08.2002, un.).

«TJMG-053833) PROCESSO CIVIL. RETIFICAÇÃO DE ÁREA. É INVIÁVEL O PEDIDO INICIAL DA AÇÃO DE RETIFICAÇÃO

DE REGISTRO IMOBILIÁRIO, NA HIPÓTESE DE SE VERIFICAR QUE A INTENÇÃO DO AUTOR, NA PRÁTICA, AUMENTA, EM MUITO, A ÁREA DE SUAS TERRAS. RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

«1. A retificação não se destina a acrescer área à propriedade, sem justo título, e não se contabiliza com o aprimoramento administrativo previsto na Lei nº 6.015/73, que decorre de mero erro escritural.

«2. Se a retificação que se pretende não é de simples erro existente no registro de título de domínio de imóvel, mas sim de área dele constante, a lhe implicar substancial acréscimo, 30% a mais da enunciada, para tal fim não se presta o procedimento regulado no art. 213 da Lei nº 6.015/73.

«3. Recurso a que se nega provimento. (Apelação Cível nº 1.0112.02.022021-9/001, 4ª Câmara Cível do TJMG, Campo Belo, Rel. Des. **CÉLIO CÉSAR PADUANI**. j. **28.04.2005**, unânime, Publ. 02.06.2005). (*Juris Plenum*).

«Se a retificação que se pretende não é simples erro existente no registro de título de domínio do imóvel, mas sim de área dele constante, a implicar-lhe substancial acréscimo, para tal fim, não se presta o procedimento regulado pela Lei de Regência. (Apelação Cível n. 1.0461.02.007095-3/001, 5ª Câmara Cível do TJMG, Ouro Preto, Rel. Des. **DORIVAL GUIMARÃES PEREIRA**. j. **28.04.2005**, unânime, Publ. 24.05.2005).» (*Juris Plenum*).

«... 3. A ação de retificação de área tem caráter meramente administrativo e destina-se a retificar erro em registro imobiliário.

«4. Ausente a demonstração de erro, a ação mencionada não se presta para aumento substancial de área de imóvel ou alteração de divisas.

«5. Apelações cíveis conhecidas e providas, rejeitada uma preliminar. (Apelação Cível n. 1.0558.03.900023-4/001, 2ª Câmara Cível do TJMG, Rio Pomba, Rel. Des. **CAETANO LEVI LOPES**, j. 27.04.2004, unânime, Publ. 14.05.2004).» (*Juris Plenum*).

Com o propósito de ilustrar a presente fundamentação, parece relevante lembrar que o simples ato de paragonar as descrições trazidas na matrícula, relativamente às consignadas no memorial descritivo, conduz ao raciocínio no sentido de que as figuras geométricas disto resultantes sequer parecerão semelhantes, aspecto aliás a indicar o tremendo equívoco a que foram levados os intérpretes da lei, que defendem a tese da mais desabrida retificação em descompasso com o regime da propriedade fixado pelo sistema jurídico.

«O registro imobiliário não possui a virtude de modificar a natureza das coisas. O título de aquisição de um direito não se transforma porque tenha sido registrado como se fundamentasse a aquisição de direito diverso. O efeito não substitui a causa. Se o modo de adquirir é, como visto, a execução do *titulus adquirendi*, não lhe pode atribuir outro valor que não o decorrente da natureza deste, na qual, como repisado, se encontra o fundamento do direito. Assim, a formalidade da transcrição, ou da inscrição, desde que não correspondeu a uma exigência legal, que é feita unicamente para os títulos constitutivos de direito real, não pode subsistir como ato capaz de constituí-lo» (**ORLANDO GOMES**, *Questões de Direito Civil*, S. Paulo, Saraiva, 1974, 3ª ed., p. 171, «apud» **EULÂMPIO RODRIGUES FILHO**, *Código Civil Anotado*, P. Alegre, Síntese, 2001, pág. 708).

CONCLUSÃO

Face a tanto, temos que o consulente pode requerer ao oficial do CRI que remeta os autos do procedimento ao douto Juiz competente, a quem pode requerer indeferimento do pedido, ou remessa do interessado às vias ordinárias, onde, à evidência, será reconhecida a impossibilidade de se dar solução ao caso, pela retificação.