

RETIFICAÇÃO DE ÁREA E O GEORREFERENCIAMENTO PARA IMÓVEIS RURAIS – ASPECTOS JURÍDICOS E NORMATIVOS ENVOLVIDOS

Bruno Ferreira Marra¹

Márcio Jose Braga Campos²

Recebido em: 02.06.2024

Aprovado em: 10.07.2024

Resumo: O presente trabalho se pautará no método dedutivo, com pesquisa bibliográfica e descritiva para estudar e correlacionar o que se tem publicado a respeito dos processos de retificação de área de imóveis rurais, bem como abordaremos as exigências no que tange ao georreferenciamento de imóveis e sua certificação, revendo e analisando os conteúdos com a finalidade de espelhar o esforço dos profissionais que operam na área da engenharia e na área do direito com os registros imobiliários, objetivando minimizar os indeferimentos dos processos de retificação de área e georreferenciamento perante o registro de imóveis.

Palavras-chave: Retificação de Área; Registro de Imóveis; Cadastro Técnico; Topografia.

AREA RECTIFICATION AND GEORREFERENCE FOR RURAL PROPERTIES – LEGAL AND REGULATORY ASPECTS INVOLVED

Abstract: This work will be based on the deductive method, with bibliographic and descriptive research to study and correlate what has been published regarding the processes of rectifying the area of rural properties, as well as addressing the requirements regarding the georeferencing of properties and their certification ,

¹ FAMIG – Faculdade de Minas Gerais. marra.iat@gmail.com

² FAMIG – Faculdade de Minas Gerais. engenheiomarciocampos@gmail.com

reviewing and analyzing the contents with the aim of mirroring the efforts of professionals who operate in the field of engineering and in the field of law with real estate records, aiming to minimize rejections of area rectification and georeferencing processes before the property registry.

Keywords: Area rectification; Real Estate Registration; Technical Registration. Topography.

1 INTRODUÇÃO

A escrita do texto deve seguir as orientações da ABNT NBR 6022:2018 para elaboração de artigos científicos ou o seguinte manual de normalização:

O presente trabalho pretende analisar os sistemas processuais penais e a sua influência. O presente trabalho tem como objetivo, compreender o papel das serventias extrajudiciais no processo de regularização fundiária do Brasil. Nesse contexto, importantes institutos devem ser analisados, como a posse, a propriedade, o cadastramento de imóveis rurais, o georreferenciamento, as reservas ambientais e o processo de retificação de área extrajudicial. O assunto merece ser estudado porque a terra desde a colonização sempre foi importante para o país. Insta dizer ainda, que a regularização fundiária rural torna a terra rural um ativo financeiro, bem como contribui para minimizar os conflitos de disputas de terras.

Assim o presente trabalho terá como escopo apresentar um estudo apurado acerca do tema, apresentando todas as etapas que compõe o processo de retificação de área administrativa, procedimento esse que surge como alternativa de não mais sobrecarregar o Poder Judiciário, tendo como intuito tornar mais célere e ágil a resolução de conflitos sociais, com destaque para o papel desempenhado pelas serventias extrajudiciais do país (Lei nº. 10.931/2004).

Nesse contexto, importantes institutos devem ser analisados, como a posse a propriedade, sendo importante destacar que o direito civil brasileiro adotou a teoria objetiva, sendo constatada adoção desta teoria com o Código Civil de 2002. Por outro

lado, no que tange a aquisição da propriedade o Brasil adotou o sistema romano, ou seja, a propriedade é adquirida a partir do registro.

Nesse contexto e sob o enfoque do presente trabalho é importante discorrer sobre os aspectos práticos da Lei nº. 6.015/1973, denominada Lei dos Registro Públicos ou “LRP” que representa um marco na história do registro público, pois determina que cada imóvel deve possuir sua própria matrícula (sistema romano), tendo como objetivo principal promover de forma inequívoca a segurança jurídica necessária para com os feitos públicos.

A retificação do registro imobiliário rural é recebida como instrumento necessário ao aperfeiçoamento do sistema registral, uma vez que é através deste instrumento que opera-se a correção de uma matrícula que não reflete a realidade do imóvel registrado.

Quanto ao pedido de retificação este pode ocorrer de ofício ou mediante requerimento da parte interessada (proprietário).

Destarte que a retificação consensual é a grande inovação introduzida pela Lei nº. 10.931/2004, uma vez que propicia a retificação de área de forma extrajudicial, sendo possível realizar o procedimento diretamente no Cartório de Registro de Imóveis.

Por outro lado, o Ordenamento Jurídico manteve ainda a possibilidade de se proceder com a retificação de área na esfera judicial, que seguirá o rito ordinário previsto nos artigos 319 e seguintes do Código de Processo Civil, sendo proposta para resolver conflitos de interesses no bojo da retificação de área ou para os casos em que não é possível seguir com a retificação perante a esfera extrajudicial.

É importante destacar ainda que o georreferenciamento apresentará a descrição do imóvel rural e suas características, limites e confrontações com o levantamento das coordenadas dos vértices definidores dos imóveis georreferenciados ao sistema geodésico brasileiro, tornando inequívoca sua geolocalização.

Tendo em vista ainda, o contexto inerente ao processo de regularização fundiária rural as reservas ambientais merecem destaque, pois possuem a finalidade de integrar as informações ambientais das propriedades e posses rurais, para controle, planejamento e

combate ao desmatamento, cabe, portanto, ao proprietário realizar a criação do Cadastro Ambiental Rural (CAR), para realizar a declaração do seu imóvel rural nos preceitos legais.

O presente trabalho também abordará a importância de se realizar a devida e correta inscrição das propriedades no junto ao SIGEF/INCRA, para o processo de retificação de área administrativa.

Destarte que o processo de dúvida registral é possível para todos os atos registrais, ou seja, registro, averbação ou abertura de matrícula. É possível o procedimento de dúvida para qualquer ato que for negado. Assim, a parte que não concorda ou não consegue atender à exigência, pode requer ao registrador instauração do procedimento de dúvida.

O presente trabalho tem por escopo demonstrar a importância das serventias extrajudiciais no país ao procederem com a análise dos processos, estas deverão adotar como premissa base o referencial geodésico em vigor (DATUM de referência geográfica), propiciando maior celeridade e uma análise mais assertiva, evitando indeferimentos indevidos aos solicitantes. Deste modo, a legislação precisa se fundir para caminhar no mesmo sentido, caso contrário, dificilmente teremos áreas rurais registradas regularmente.

Por fim o presente trabalho se pautará no método dedutivo, realizado com pesquisa bibliográfica e descritiva para estudar e correlacionar o que tem publicado a respeito dos processos de retificação área.

2 EVOLUÇÃO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA RURAL NO BRASIL

Historicamente, “a formação da estrutura fundiária brasileira tem como pano de fundo as primeiras iniciativas de ocupação de terras no país com as Capitânicas Hereditárias e com o Instituto das Sesmarias, importado de Portugal”, que consistia em distribuir terras como forma de promover o abastecimento de alimentos sob o enfoque do seu cultivo (PINHEIRO, 2020, p. 22/23).

Segundo Cassettari (2022, p. 8) “o sistema de capitânicas apresentava-se sob dois aspectos: repartição política (jurisdição e império) e distribuição do solo entre os

moradores”. Quanto a distribuição do solo era função do capitão colocar nas áreas recebidas as pessoas que ele escolhia e trazia para o território para posteriormente doar por sesmarias a estas pessoas uma determinada área, entretanto, impunha-lhes a obrigação de cultivo (VARELA, 2005).

Explica Pinheiro (2020, p. 22/23) “que a concessão das sesmarias não poderia abranger áreas extensas, limitando ao que o sesmeiro pudesse cultivar, por no máximo 05 (cinco) anos”. Entretanto, se a área doada ao sesmeiro não fosse aproveitada, essa área retornaria a Coroa, por isso surge a expressão “devolutas”, ou seja, a área que não fosse devidamente cultivada voltaria ao domínio público (PINHEIRO, 2020).

Embora o reinado português tivesse a intenção de combater a ocupação de terras via posse, não obteve êxito, sendo que o processo em questão contribuiu para a atual estrutura fundiária do país (PINHEIRO, 2020).

Em 1822 com a Proclamação da Independência no Brasil, o Estado brasileiro tomou as primeiras iniciativas no sentido de construir uma política fundiária mais eficiente. Elucida, Mota (2023, p. 18) que “esse regime foi finalizado com a Resolução de 17/07/1822, ficando conhecido nesse período o “Regime de Posses” 1822 – 1850, em que o Estado deixa de atuar sobre o ordenamento fundiário, consolidando o apossamento de terras sem qualquer regulamentação normativa”.

Nesse contexto Mota (2023, p. 18) explica que “somente em 1850, foi promulgada a Lei das Terras, sendo a primeira iniciativa do Estado em regulamentar a propriedade privada, bem como de estabelecer uma política fundiária”.

Nesse sentido o surgimento da Lei das Terras, propiciou a formação do sistema de organização das terras rurais, tendo como objetivo separar as terras públicas das privadas, prevendo a compra e venda de terras devolutas e a regularização de posses oriundas do sistema de Sesmarias, para que houvesse a ratificação, era exigido o cultivo da terra ocupada (PINHEIRO, 2020).

Segundo Pinheiro (2020, p. 26), “os principais objetivos da lei em questão eram: organizar o acesso à terra, eliminar a posse, estabelecer um cadastro para definir as terras devolutas e transformar a terra em um ativo confiável para uso como garantia”.

Nesse sentido, Pinheiro (2020, p. 26) comenta que a “Lei das Terras restou devidamente regulamentada em 1854 (Regulamento nº. 1.318), sendo criada a Repartição Geral de Terras Públicas, com competências para medir terras públicas, regularizar as terras devolutas e criar o chamado registro paroquial (registro do vigário)”. É importante destacar que o Regulamento também obrigava os proprietários com títulos de posse ou propriedade a registrar suas terras, porém não lhes exigia a planta de medição (PINHEIRO, 2020).

De acordo com Folle (2009), “o chamado “registro do vigário” possuía mero caráter estatístico, não configurando a forma legal de aquisição da propriedade. O registro paroquial também não conferia o caráter publicitário erga omnes, conforme o registro atual”. É importante destacar que a forma habitual de transmissão de propriedade naquele período ocorria através da tradição.

Pinheiro (2020, p. 26) destaca que a “Lei nº. 1.237/1864, criou o Registro Geral, inclusive, estabeleceu a divisão atual dos livros de registros. Ademais, a forma de transmissão da propriedade foi substituída da tradição para transcrição, contribuindo para o processo de segurança jurídica”.

Com a Proclamação da República em 1889, Pinheiro (2020, p.27) explica que “ocorreu a descentralização política administrativa, e a gestão das terras devolutas passou para a competência estadual sem que houvesse uma uniformidade na política de gestão, criando contradições na concessão de títulos de propriedade contribuindo para uma regulação ineficiente”.

Sob esse enfoque:

(...) a regularização fundiária rural encontra-se consubstanciada em mecanismos legais, dos quais poderá fomentar o desenvolvimento socioeconômico por meio de instrumentos administrativos que têm o objetivo de concretizar a propriedade em atenção aos requisitos da função social da propriedade, estatuídos na Lei de Terras, no Estatuto da Terra e na Constituição Federal 1988, dentre outras normativas legais (MOTA, 2023, p. 18).

Insta dizer ainda, que o Código Civil de 1916 beneficiou o instituto da posse em detrimento do instituto da propriedade, uma vez que alterou o procedimento de aquisição de propriedade que passou a se concretizar somente após o registro no Cartório de Registro de Imóveis por meio de escritura pública lavrada no Cartório de Notas, criando, portanto, um instituto complexo para concretização do registro de propriedade, o que acaba incentivando a manutenção e ampliação das posses (PINHEIRO, 2020).

É importante destacar que durante o governo militar, destaca-se inicialmente a promulgação da Lei nº. 4.504/1964, o chamado Estatuto da Terra. Explica Pinheiro (2020, p. 28) que o referido regramento trouxe “disposições relacionadas com direitos e obrigações de uso de imóveis rurais, além de prever a necessidade de zoneamentos, formação de cadastro de terras públicas, privadas, posses, terras devolutas e, sobretudo, criou o chamado cadastro de Imóveis Rurais do Brasil”.

Nesse sentido, é importante mencionar que:

Posteriormente, houve a criação do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), autarquia vinculada ao Ministério da Agricultura. Durante os governos militares, o foco das atividades do INCRA se concentrava na colonização de terras, principalmente na Amazônia e no Centro Oeste. Diante do desempenho negativo do INCRA perante as políticas de reforma agrária, o referido órgão chegou a ser extinto.

Em 1973 houve a promulgação da Lei nº. 6.015/1973, estabelecendo que o Cartório de Registro de Imóveis deveria criar uma matrícula única para o imóvel, para que nela ocorresse o registro de alteração da cadeia dominial, bem como, de averbação ou retificação de informações referentes ao imóvel. Com o advento da Constituição Federal de 1988, o INCRA foi recriado, sendo que em 1992, deixou de administrar o Imposto Territorial Rural (ITR) que passou ser responsabilidade da Receita Federal. Assim, o INCRA passou a ter a competência exclusiva de regular a estrutura fundiária do país (PINHEIRO, 2020, p. 28/29).

Em destaque Mota (2023, p. 21) “ressalta que a historicidade agrária da regularização fundiária rural brasileira é construída sob o manto constitucional e infraconstitucional e tem por finalidade garantir o bem-estar social, a dignidade da pessoa humana, a redistribuição equitativa das terras públicas”.

Nesse contexto, ressaltamos que a função social da propriedade, precisa servir como instrumento normativo para concretização da propriedade rural a toda coletividade agrária, sem discriminar a quem de fato necessita da terra, ou seja a terra não pode ser vista apenas como valor econômico, mas como elemento primordial para vida humana, conforme mandamento Constitucional previsto no artigo 170 da Carta Magna de 1988 (MOTA, 2023, p. 21/22).

Ante o exposto, passamos a discorrer no próximo item acerca do conceito de posse e propriedade.

2.1 POSSE E PROPRIEDADE

Para VENOSA (2004, p. 44) “posse é o ato que permite e possibilita o exercício do direito de propriedade”.

Para BORGES (2006, pág. 704):

“A palavra posse vem do Latim, da palavra POSSEIRO, do verbo possidere, que significa possuir. Assim, a terminologia formou-se da junção do radical posse significado poder, com sidere, que significa estar colocado, assentado ou fincado. Por isso, exprime poder físico ou material na detenção ou ocupação de uma coisa. Quando se exerce o direito de posse, sabemos que ele é inerente ao direito de propriedade, porque é o modo pelo qual ele se manifesta, ou se exterioriza”.

Acerca do conceito de posse surgiram no mundo jurídico o embate de duas grandes teorias, a primeira defendida por Savigny e a segunda defendida por Ihering.

Sgarbi Junior (2023, p.30), “explica que a primeira teoria sobre a posse é a subjetiva, definida por Frederic C. Savigny, que para existir a posse seriam necessários dois requisitos que são: o corpus (corpo da coisa) e o animus (vontade de possuir)”. Portanto, não concebia o possuir sem o animus rem sibi habendi (de ter a coisa para si).

Quando a segunda teoria Sgarbi Junior (2023, p.30) explica ainda que foi defendida por Rudolf Von Ihering, “sendo denominada de teoria objetiva da posse, o qual considera apenas o elemento corpus, pois o elemento animus já estaria dentro do elemento corpus, o qual seria mais que o contato físico com a coisa, seria a exteriorização da propriedade”.

Diante da dicotomia existente entre as duas teorias, é perceptível que a Teoria Objetiva teve grande influência no direito civil brasileiro. Sgarbi Junior (2023, p.30) comenta que o “Código Civil de 1916 filiou-se a teoria de Ihering, ou seja, considerando o possuidor simples detentor da coisa, independente do animus, porque o simples fato de ocupar materialmente uma coisa, segundo a teoria da aparência, presumisse que a coisa lhe pertence”.

Com a promulgação do Código Civil de 2002, contata-se que a adoção pela Teoria Objetiva foi mantida, conforme estabelece o artigo 1.196, vejamos: “considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade”.

Quanto a propriedade o Código Civil de 2002 em seu artigo 1.228, “conceitua como aquele que tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha”.

Historicamente a propriedade passou por diversas formas de organização, inclusive, existiram povos que sequer instituíram a propriedade privada, sendo a terra utilizada sempre como bem coletivo (PINHEIRO, 2020).

Segundo Soares (2011, apud Pinheiro, 2020, p.13), “na Grécia e em Roma, as instituições família, religião e direito de propriedade eram totalmente inseparáveis, sendo o imóvel considerado de toda a família e não individualmente de um membro”.

Durante a Idade Média, “os chamados suseranos firmavam pactos de distribuição de suas terras aos chamados vassalos, sendo que o suserano ou senhor feudal ficava com a maior parte da produção agrícola” (PINHEIRO, 2020, p.13/14).

Destarte que o direito de propriedade apresenta algumas características próprias, destacando-se a “exclusividade, que permite ao proprietário deter o poder da coisa com a exclusão de outro pessoa, e o caráter perpétuo, significando que o direito de propriedade não é transitório, podendo inclusive, ser transmitido aos sucessores” (PINHEIRO, 2020, p.13/14).

Para Alex Pinheiro, outro ponto que merece atenção é a diferenciação existente entre o domínio e a propriedade, vejamos:

O termo domínio seria menos amplo que a propriedade, sendo o domínio o simples exercício dos direitos de uso e gozo, disposição da coisa e direito de reavê-la, sem o registro do justo título. Por outro lado, propriedade seria o exercício do domínio, mas com o registro do justo título no Cartório de Registro de Imóveis (PINHEIRO, 2020, p.15).

Neste sentido:

(...) o titular tem o poder sobre a coisa, mas não a oponibilidade erga omnes. A propriedade caracteriza-se pelo conjunto dos quatro poderes (uso, gozo, disposição e o direito de reavê-la) mais o registro do título. Se houver os quatro poderes, mas não tendo o título, caracteriza-se apenas o domínio, por outro lado, quem tem apenas um dos quatro poderes terá apenas a posse (PINHEIRO, 2020, p.15).

O Brasil adotou o sistema de aquisição de propriedade “romano, ou seja, é necessário o registro do título translativo da propriedade na serventia de Registro de Imóveis para que opere a transmissão” (PINHEIRO, 2020, p.21).

Portanto a propriedade é adquirida a partir do registro, previsto na Lei nº. 6.015/1973, que substituiu a chamada transcrição prevista no Decreto nº. 4.857/1939, que ocorria a partir de evento como a sucessão, usucapião, acessão, compra e venda, doação e outros (PINHEIRO, 2020).

De acordo com o artigo 1.245 do Código Civil, transfere-se a propriedade mediante registro do título translativo no Registro de Imóveis. Portanto, o registro é a regra para que ocorra a aquisição da propriedade de bens imóveis (PINHEIRO, 2020).

Desta forma, explica Pinheiro (2020, p. 22) que “o registro é um ato administrativo realizado no Cartório de Registro de Imóveis, tendo por finalidade assegurar a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos e negócios jurídicos”.

Em 1ª de janeiro de 1976 entrou em vigor a Lei 6.015/1973, que revolucionou o sistema registral imobiliário brasileiro, determinando que cada imóvel, a partir da entrada em vigor desta lei, deveria possuir matrícula própria, a qual será aberta no primeiro registro a ser realizado. Assim, com a nova norma, os imóveis passam a ser o centro do sistema, não mais as pessoas (PINHEIRO, 2020).

A partir do próximo capítulo abordaremos detalhadamente a referida Lei dos Registros Públicos nº. 6.015/1973.

3 ASPECTOS PRÁTICOS DA LEI Nº. 6.015/1973

No presente capítulo será analisado os aspectos práticos da Lei nº. 6.015/1973, denominada Lei dos Registros Públicos ou “LRP”, que representa um marco na história do registro público no país, pois conforme dito no capítulo acima a referida norma determina que cada imóvel deve possuir matrícula própria, trazendo de forma concreta a robustez e segurança jurídica necessária para com os feitos públicos, que permanecem até hoje, como a legislação basilar para os registros de imóveis no Brasil (PINHEIRO, 2020).

Importa sinalizar que “ao longo dos anos desde 1973, a presente lei vem sendo constantemente aprimorada e amoldada com as novas normas técnicas e legislações específicas que fazem edição no texto legal da presente Lei” (FOLLE, 2010, p. 10).

É imperioso dizer que a LRP, trouxe a escrituração do registro de imóveis por meio de matrículas. Assim, todo e qualquer imóvel sendo ele rural ou urbano terá obrigatoriamente a sua única e exclusiva matrícula (princípio da unicidade), com número de ordem (crescente ao infinito), data de abertura, identificação do imóvel, nome, domicílio e nacionalidade do proprietário (qualificação completa conforme determina o Provimento 61 do Conselho Nacional de Justiça - CNJ) e o número do registro anterior referente a esse imóvel, conforme artigo 176 da Lei nº. 6.015/73 (FOLLE, 2010).

Neste contexto, VILELA, ROSALEN (2018, p. 367/380) explica que “cada imóvel, tem sua circunscrição definida através da sua localização geográfica, sendo inserido na sua Comarca pertencente”.

Vale lembrar que a Comarca é uma subdivisão territorial em que um Juiz de Direito da Primeira Instância, exerce sua jurisdição (VILELA, ROSALEN, 2018).

É comum, mas não obrigatório, que uma Comarca tenha apenas e tão somente um município, entretanto, pode ocorrer casos que venha englobar mais de um município,

especialmente nos municípios pequenos, comum, portanto, que a Comarca seja a mesma que a de um outro município maior vizinho (VILELA, ROSALEN, 2018).

Assim para cada Comarca, há pelo menos um Cartório de Registro de Imóveis, no qual estes deverão constar os registros e as matrículas de todos os imóveis sob a sua jurisdição (VILELA, ROSALEN, 2018).

Esclarece VILELA, ROSALEN (2018, p. 367/380) que “para os imóveis que estão localizados nos limites de municípios, ou sobre a divisa destes, haverá uma duplicidade de matrículas para esses imóveis, ou seja, terá uma em cada município inerente ao cartório de registro deste”. Ou seja, em cada uma dessas matrículas haverá a notícia das outras que tratam sobre o mesmo imóvel em outros cartórios, conforme estabelece o artigo 169 da Lei nº. 6.015/73.

Desta forma, todos os atos de registros praticados sobre esses imóveis, deverão ocorrer de ofício através do Oficial Registrador, quando necessário, ou por meio de requerimento específico pela parte titular do imóvel de forma oficial, podendo, inclusive, ser solicitado a abertura de uma nova matrícula, devendo ser comunicado as matrículas anteriores para que ocorra os seus devidos encerramentos (VILELA, ROSALEN, 2018).

Insta salientar, que ao praticar ato de registro em imóvel em uma nova circunscrição, é necessário apresentar certidão atualizada nos últimos 30 dias da matrícula deste imóvel na antiga circunscrição, nos termos do artigo 197 da Lei nº. 6.015/73 (VILELA, ROSALEN, 2018).

Além dessa questão é de especial importância ao profissional Engenheiro Agrimensor o título V na referida lei, específico ao registro de imóveis ao qual pode ser dada a proteção e a fé pública do registro público (VILELA, ROSALEN, 2018).

Para VILELA, ROSALEN (2018, p. 367/380) “os atos de registro têm, por finalidade, a publicidade das escriturações, como mudança do proprietário, compra e venda, usufruto, ou ainda, atos que constituirão ônus para o imóvel, como hipotecas e penhoras”.

É de suma importância conhecer a natureza do ato a ser praticado, pois só assim o profissional saberá em qual serventia deve apresentar o título, conforme determina o artigo 169, inciso I da Lei nº. 6.015/73 (VILELA, ROSALEN, 2018).

Feito o breve apontamento, chamo-lhes a atenção para os imóveis rurais, para falarmos acerca da Lei Federal nº. 10.267/01, que apresenta o Georreferenciamento com a devida Certificação no INCRA, sendo de grande interesse o artigo 213 da Lei nº. 6.015/73, que versa sobre o procedimento da retificação de área (VILELA, ROSALEN, 2018).

O referido procedimento pode ser realizado nas vias administrativas, ou seja, extrajudiciais, conforme será mencionado mais à frente no referido trabalho.

É importante destacar que o georreferenciamento de um imóvel rural sempre acarretará alteração perimetral do imóvel, caso este nunca tenha sido georreferenciado, sendo devidamente enquadrado no inciso II do artigo 213, da referida lei, como um dos casos de retificação de área extrajudicial (VILELA, ROSALEN, 2018).

O Engenheiro Agrimensor ao realizar os trabalhos técnicos para a retificação de área administrativa deverá apresentar em suas peças técnicas (memorial perimétrico descritivo e planta topográfica) a devida anuência de todos os envolvidos no processo (proprietário e confrontantes), conforme estabelece o artigo 213, inciso II da Lei nº. 6.015/73), para tramitação na esfera extrajudicial, ou seja, não poderá existir litígio entre as partes (proprietário x confrontantes) (VILELA, ROSALEN, 2018).

Ressaltasse que de acordo com a Lei nº. 14.382/2022 é de suma importância a qualificação completa dos confrontantes do imóvel lindeiro ao qual se pretende a retificação de área administrativa, devendo informar ainda, se são proprietários ou possuidores (SGARBI JUNIOR, 2023).

Neste sentido, exigisse um grande esmero do profissional responsável pela retificação de área (engenheiro agrimensor), pois cabe a este a prévia consulta/buscas das matrículas (ou transcrições) dos imóveis lindeiros ao imóvel objeto da retificação de área (SGARBI JUNIOR, 2023).

Eventualmente se algum confrontante se negar assinar ou se por alguma razão não for possível colher a sua anuência, é possível requerer a notificação desse, via edital, através do cartório de Registro de Imóveis, conforme estabelece o artigo 213, parágrafo II, Lei 6.015/1973, a requerimento do interessado para que o processo de retificação de área possa prosseguir (VILELA, ROSALEN, 2018).

Caso algum confrontante sinta-se lesado, poderá oferecer impugnação que deverá ser fundamentada e remetida ao Oficial do cartório de registros de imóveis, que, neste caso, convidará o requerente e o profissional técnico a se manifestarem, no prazo de 05 (cinco) dias. Não sendo possível dirimir a questão, o oficial a remeterá a juízo competente a controvérsia existente entre as partes, conforme artigo 213, §6º da Lei nº. 6.015/73 (SGARBI JUNIOR, 2023).

Com um enfoque agora mais prático, têm-se também outras orientações que o profissional atuante na área deverá informar-se e se manter atualizado. Além daqueles excertos da Lei dos Registros Públicos, e complementar a esses, também deverá ser observados os padrões exigidos pelo SIGEF/INCRA, bem como as normas do seu conselho de classe, além das Normas da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais (Provimento nº. 93/CGJMG/2020), que especificam e complementam, de maneira mais prática, as exigências da Lei Federal (SGARBI JUNIOR, 2023).

Já para os profissionais atuantes em outros estados, podem-se mudar radicalmente as exigências quanto às normas cartoriais, enquanto os padrões do SIGEF e a Lei 6.015/1973, que são federais, não se alteram (VILELA, ROSALEN, 2018).

4 DA RETIFICAÇÃO DO REGISTRO DE IMÓVEIS RURAIS

A retificação do registro imobiliário rural é recebida como o instrumento necessário ao aperfeiçoamento do sistema registral, uma vez que esse procedimento permite a correção de uma matrícula que não reflete a realidade do imóvel registrado, suprimindo omissões, corrigindo imprecisões, as descrições rudimentares e precárias, restaurando assim a verdade fática (BARENTIN, 2019).

Portanto, retificar é o passo inicial para tornar pública as situações que se encontram em desconformidade entre a realidade do imóvel e as informações constantes no assento (BARENTIN, 2019).

É importante salientar que o escopo da retificação imobiliária é endireitar, corrigir, emendar, sanando, assim, a desordem entre o direito enunciado e a realidade jurídica, tendo em vista a imperiosa importância dos assentos imobiliários (BARENTIN, 2019).

Nesse sentido a Lei de Registros Públicos (RLP) dispõe acerca da retificação do assento imobiliário, vejamos:

“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 do procedimento 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.”

Destarte que devido ainda existir uma gama extensa de imóveis registrados com total imprecisão, seja quanto a sua fática localização ou em relação ao seu exato tamanho/dimensão, é que a retificação de área merece enorme destaque no Ordenamento Jurídico brasileiro, pois no passado não se exigia a correta e inequívoca precisão técnica do imóvel para registrá-lo (BARENTIN, 2019).

É importante destacar que o grau elevado de precariedade de muitos registros pode inviabilizar em muitos casos o direito de retificação de área na modalidade administrativa, por isso é necessária a análise detalhada e minuciosa dos fatos em conjunto aos documentos a fim de não restringir o direito daquele que pleiteia a retificação de área administrativa, portanto, é de suma importância o conhecimento não apenas jurídico daquele que detém o cargo de registrador, sendo necessário aliar o conhecimento técnico da agrimensura para correta e assertiva análise do título que se pretende retificar (BARENTIN, 2019).

A realidade jurídica e o parâmetro da qualificação registral do procedimento de retificação, não pode ser intransponível, ou seja, pautado em verdades absolutas, o fato

está intimamente ligado a precariedade e defasagem dos dados registrais (BARENTIN, 2019).

Nesse sentido, é necessário bom senso, razoabilidade e até vontade pelo registrador para superar questões materiais e, efetivamente, solucionar problemas gerados pelo espaçamento tabular e o real. Havendo indícios suficientes que subsistem o pedido de retificação de registro, deve prevalecer o princípio da boa-fé do requerente sendo efetivado o pleito registral para retificação da área pretendida (BARENTIN, 2019).

O registrador de imóvel tem responsabilidade civil pelos atos praticados em sua serventia e por isso, usa de extrema cautela no deferimento de qualquer procedimento, entretanto, o risco de erro e a insegurança do registrador não pode ser usado como pretexto para indeferir o requerimento de retificação (BARENTIN, 2019).

Não é demais lembrar que deferir o requerimento de retificação não é somente um poder do registrador, é um dever intrínseco a função de caráter assumida (BARENTIN, 2019).

Destarte, que a Lei de Registros Públicos não impõe limite ao aumento ou diminuição de área para que a retificação seja realizada na esfera administrativa, assim como também a retificação de área não faz coisa julgada, ou seja, é passível de alteração a qualquer momento, portanto, o procedimento oferece a segurança jurídica necessária para o ato administrativo, sem violar ou ferir direitos de terceiros (BARENTIN, 2019).

De acordo com a Lei dos Registros Públicos, existem algumas modalidades para a retificação de um registro, assim passamos a falar sobre cada uma delas abaixo.

4.1 A RETIFICAÇÃO DE OFÍCIO OU MEDIANTE REQUERIMENTO

De acordo com Sgarbi Junior (2023, p. 488) “a retificação de ofício assemelha-se ao antigo “erro evidente”, sendo a única hipótese em que o registrador poderia realizar a retificação sem a intervenção do Poder Judiciário”.

Segundo o artigo 213 da LRP, cabe ao Oficial de Registro de Imobiliário a retificação de registro nas hipóteses previstas no inciso I do artigo 213 da LRP (artigo 59 Lei nº. 10.931/2004), vejamos:

“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;
- d) retificação que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georeferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais;
- e) alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro;
- f) reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação;
- g) inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais, ou mediante despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas.” (artigo 59 Lei nº. 10.931/2004).

Destaca-se que oficial deverá proceder à retificação de ofício somente nos casos elencados nas letras “a” e “c” do supracitado artigo (omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título e mudança de denominação de logradouros). Nos demais casos, ou seja, relacionados nas letras “b”, “d”, “e”, “f” e “g” do inciso I do artigo 213, é imprescindível o requerimento do interessado com firma devidamente reconhecida (SGARBI JUNIOR, 2023).

Assim, em ambos os casos, constatando o equívoco no assentamento registral, tanto o registrador, quando o interessado, terão legitimidade para agir com vistas a obter a correção do erro (BARENTIN, 2019).

Desta forma, a retificação mediante requerimento engloba as mesmas hipóteses legais para a retificação de ofício, mas por apresentar a iniciativa do titular do direito real, sua segurança jurídica é ainda maior (BARENTIN, 2019).

De qualquer modo, compete ao oficial verificar se a alteração pretendida não possui o condão de prejudicar terceiros, deverá o registrador tomar as medidas pertinentes para que seja realizada a devida retificação do registro imobiliário adequando-o à realidade fática (CASTELLO, 2004).

4.2 RETIFICAÇÃO CONSENSUAL

Para Sgarbi Junior (2023, p. 490) a retificação consensual ou extrajudicial “foi a grande inovação introduzida pela Lei nº. 10.931/2004, propiciando a correção das informações tabulares sem a necessidade de procedimento judicial, realizada diretamente pelo Oficial do Registro Imobiliário”.

Essa modalidade retificatória foi aberta para todas as formas de “correção de medidas perimetrais”, podendo a inserção resultar ou não na modificação da área de superfície, sendo permitido o acréscimo ou diminuição da área (SGARBI JUNIOR, 2023).

Vejamos o texto do artigo 213:

“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.”

Por força do §10º do artigo 213 da LRP, entende-se como confrontantes os proprietários de direitos reais e aquisitivos sobre os imóveis contíguos, observado o seguinte:

“I - o condomínio geral, de que trata o Capítulo VI do Título III do Livro III da Parte Especial da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), será representado por qualquer um dos condôminos;

II - o condomínio edilício, de que tratam os arts. 1.331 a 1.358 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), será representado pelo síndico, e o condomínio por frações autônomas, de que trata o art. 32 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, pela comissão de representantes; e

III - não se incluem como confrontantes:

- a) os detentores de direitos reais de garantia hipotecária ou pignoratícia; ou
- b) os titulares de crédito vincendo, cuja propriedade imobiliária esteja vinculada, temporariamente, à operação de crédito financeiro.”

Nesse sentido, para se cumprir os desígnios legais, os confrontantes de devem concordar com o pedido de retificação de maneira expressa ou presumida, além dos proprietários (BARENTIN, 2019).

O pedido de retificação consensual deve ser recebido pelo Oficial do Registro de Imóveis, devidamente instruindo com planta topográfica, memorial perimétrico descritivo, subscrito por profissional habilitado no CREA, com a devida anotação de responsabilidade (ART), com a devida anuência dos confrontantes nas peças técnicas, estando todas assinadas e com seus reconhecimentos de firmas (SGARBI JUNIOR, 2023).

É importante destacar o disposto no artigo §2º do artigo 213 da Lei dos Registros Públicos, vejamos:

“§ 2º Se a planta não contiver a assinatura de algum confrontante, este será notificado pelo Oficial de Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, para se manifestar em quinze dias, promovendo-se a notificação pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou, ainda, por solicitação do Oficial de Registro de Imóveis, pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la.”

A retificação consensual, portanto, tem por escopo a correção de divisas com alteração das medidas perimetrais ou da área, a planta deve conter a descrição perimetral do próprio imóvel retificando, ou seja, a retificação é apenas intramuros (SGARBI JUNIOR, 2023).

O procedimento administrativo não possui rigores de uma controvérsia judicial, certo que devem ser observado os princípios constitucionais da ampla defesa e do

contraditório, empregando-se as cautelas e diligências necessárias à ciência real da pretensão de retificação parente terceiro interessado (BARENTIN, 2019).

Passo seguinte, diante da aceitação seja ela de forma tácita ou presumida, poderá o oficial, a partir de então, averbar a retificação do assento registral nos exatos termos do requerimento, podendo admitir, independente de manifestação, diligência, com a visita ao imóvel, para então, formar a sua convicção em relação ao requerimento formulado, e assim aceitá-lo, observando-se ainda, os demais requisitos previstos em lei (BARENTIN, 2019).

Caso algum confrontante sintá-se prejudicado poderá impugnar a retificação pretendida, conforme já mencionado no item anterior.

Ante o exposto, após a manifestação do requerente acerca da impugnação, o registrador poderá deferir, indeferir, remeter ao judiciário ou buscar a solução conciliatória entre as partes, no intuito de obter a solução ainda na esfera administrativa (BARENTIN, 2019).

4.3 RETIFICAÇÃO JUDICIAL

A retificação na via judicial segue o rito ordinário, previsto nos artigos 319 e seguintes do Código de Processo Civil, e será proposta para resolver conflitos de interesses no bojo da retificação de área (SGARBI JUNIOR, 2023).

Explica Sgarbi Junior (2023, p. 491) que a “referida ação poderá ser proposta pelo proprietário com título não registrado contra titular aparente do direito real ou pelo proprietário com título registrado contra beneficiário de direito real indevidamente registrado”.

Sgarbi Junior (2023, p. 491) comenta ainda que “o proprietário também poderá requerer nas hipóteses de registro injustificado de um direito pessoal, no caso de não-cancelamento de um direito real já extinto, na circunstância de ter havido alienação do imóvel por quem o recebeu indevidamente” (SGARBI JUNIOR, 2023).

O titular de um direito real sobre coisa alheia também poderá intentar a retificação de área de forma judicial, se terceiro sem causa legítima o registrar em lugar do verdadeiro titular; se o direito real for cancelado sem fundamento jurídico; se se fizer registro indevido de uma restrição ao direito real; se se conferir prioridade indevida a um outro direito real (SGARBI JUNIOR, 2023).

4.4 GEORREFERENCIAMENTO

Sgarbi Junior descreve o georreferenciamento, da seguinte forma:

“... consiste na descrição do imóvel rural em suas características, limites e confrontações, realizando o levantamento das coordenadas dos vértices definidores dos imóveis rurais, georreferenciados ao sistema geodésico brasileiro, com previsão posicional fixada pelo INCRA, com erro permitido no posicionamento do perímetro de 50cm, precisão estabelecida na Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais.” (Sgarbi Junior, 2023, p. 492).

A lei nº. 10.267 de 28 de agosto de 2001, regulamentada pelo decreto nº. 4.449/2002 que foi alterado pelo decreto nº. 5.570/2005, criou o Cadastro Nacional de Imóveis Rurais (CNIR). Com a referida lei torna-se obrigatório o georreferenciamento do imóvel para inclusão da propriedade no CNIR, condição está, necessária para que se realize qualquer alteração cartorial da propriedade (SGARBI JUNIOR, 2023).

O georreferenciamento rural, deve ser realizado pelos proprietários que detêm o domínio direto e útil dos imóveis rurais, que desejarem realizar alterações cartoriais como desmembramento, parcelamento, remembramento, qualquer tipo de transferência ou em caso de utilização da propriedade para fins de financiamento e hipoteca (SGARBI JUNIOR, 2023).

E importante destacar que os proprietários de imóveis rurais com menos de 500 hectares que precisam realizar qualquer situação de transferência da propriedade só serão obrigados a fazer o georreferenciamento do imóvel e a certificação no Incra a partir de novembro de 2013 (SGARBI JUNIOR, 2023).

Entretanto, o prazo foi prorrogado com a entrada em vigor do Decreto nº. 7.620, publicado no Diário Oficial da União, que modificou o artigo 10 do Decreto nº. 4.449/2002, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 10. A identificação da área do imóvel rural, prevista nos §§ 3º e 4º do art. 176 da Lei nº 6.015, de 1973, será exigida nos casos de desmembramento, parcelamento, remembramento e em qualquer situação de transferência de imóvel rural, na forma do art. 9º, somente após transcorridos os seguintes prazos:

I - noventa dias, para os imóveis com área de cinco mil hectares, ou superior;

II - um ano, para os imóveis com área de mil a menos de cinco mil hectares;

III - cinco anos, para os imóveis com área de quinhentos a menos de mil hectares;

IV - dez anos, para os imóveis com área de duzentos e cinquenta a menos de quinhentos hectares;

V - quinze anos, para os imóveis com área de cem a menos de duzentos e cinquenta hectares;

VI - vinte anos, para os imóveis com área de vinte e cinco a menos de cem hectares; e

VII - vinte e dois anos, para os imóveis com área inferior a vinte e cinco hectares.

Nesse sentido, ao INCRA compete efetuar o cadastro rural, fiscalizar a correção dos trabalhos georreferenciados e, principalmente, emitir a certificação de que os vértices do imóvel georreferenciado não invadem a área de outro imóvel rural certificado (AUGUSTO, 2014).

O Estatuto da Terra (Lei nº. 4.504/64), por outro lado é uma legislação diretamente ligada às atividades específicas do INCRA, e apresenta a definição do que vem a ser imóvel rural, “artigo 4º para os efeitos desta Lei, definem-se: I – Imóvel Rural, o prédio rústico, de área contínua, qualquer que seja a sua localização, que se destine à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agroindustrial, quer através de planos públicos de valorização, quer através de iniciativa privada” (AUGUSTO, 2014).

É importante destacar que a legislação agrária enfatiza aquilo que está ligado aos seus objetivos, ou seja, a característica do imóvel visando atender o incentivo, a regulamentação, o controle da produtividade agropecuária e agroindustrial que refletem diretamente na economia e no desenvolvimento do país (BARENTIN, 2019).

Desta forma, é comum um imóvel rural cadastrado no INCRA ser formado por uma pluralidade de matrículas ou transcrições, ou por áreas não tituladas (áreas de posse), ou pior, vários imóveis constantes em uma única matrícula, o que é expressamente vedado pela Lei dos Registros Públicos (BARENTIN, 2019).

Nesse diapasão é importante destacar que um dos grandes problemas na regularização de imóveis rurais no Brasil, tem por escopo a divergência entre os imóveis cadastrados no INCRA e os imóveis registrados no registro de imóveis (BARENTIN, 2019).

Ocorre ainda nos órgãos públicos municipais um problema maior, pois é notório o profundo desconhecimento técnico e legal referente à regularização de imóveis, principalmente os rurais, com diversos questionamentos que não são pertinentes a administração municipal (BARENTIN, 2019).

Nesse sentido, é importante ressaltar que são inúmeras as precariedades nos assentos dos imóveis rurais, existem por exemplo imóveis registrados em duplicidade, alguns até mesmo sobrepostos sem falar das intermináveis usucapiões declaradas sem definir quais títulos registrados foram afetados e tal fato se deve principalmente pela dificuldade de se determinar quais títulos e cadastros representavam aquela extensão territorial ora usucapida (BARENTIN, 2019).

Assim, tanto no registro imobiliário como no INCRA, permanecem vigentes as matrículas e os cadastros anteriores, sendo abertas novas matrículas e novos cadastros, como se representassem áreas distintas, mas incidentes sobre uma mesma superfície territorial (BARENTIN, 2019).

Em decorrência do exposto, é importante ressaltar que a legislação agrária conceitua o imóvel rural apenas para os fins específicos do direito agrário e não do direito de propriedade, por outro lado o INCRA cadastra e fiscaliza os imóveis sob o aspecto produtivo, visando identificar os imóveis que não atendem a função social para promover a reforma agrária (BARENTIN, 2019).

O registro imobiliário pondera os direitos reais e não o cadastro territorial, a matrícula representa não necessariamente um imóvel, mas uma propriedade imobiliária, pois o termo imóvel pode incluir, como já citado, áreas não tituladas, enquanto a propriedade imobiliária engloba apenas a área juridicamente registrada (BARENTIN, 2019).

Dessa forma, o imóvel que deve ser georreferenciado, segundo a Lei de Registros Públicos, e a propriedade imobiliária, ou seja, o imóvel descrito e caracterizado na

matrícula do registro público imobiliário competente e não outra eventual configuração existente no cadastro do Incra (CCIR) ou no cadastro da Receita Federal (ITR) (BARENTIN, 2019).

Sendo assim, é preciso unificar a legislação, assim como os sistemas de métricas, tendo em vista que cada órgão usa um controle de parâmetros diferente. A legislação precisa se fundir, caminhar para o mesmo sentido, caso contrário, dificilmente teremos áreas rurais registradas regularmente em consonância aos parâmetros do Incra, do Registro de Imóveis e dos entes municipais (BARENTIN, 2019).

A retificação da descrição tabular do imóvel, é o momento ideal para regularizar imóveis em total desacordo com a legislação. Além disso, ignorar uma situação real, que tem incontestável amparo jurídico, significa não cumprir os preceitos e objetivos almejados pela lei (BARENTIN, 2019).

É inadmissível ter um cadastro com precisão milimétrica se os dados nele inseridos não conferem com a realidade, ou ainda, estão em desacordo entre os entes interessados (BARENTIN, 2019).

4.5 RESERVAS AMBIENTAIS

Ainda dentro do processo de regularização fundiária rural, Pinheiro (2020, p. 48), esclarece acerca das “iniciativas relacionadas com o Direito Ambiental, merecem serem comentadas no presente trabalho destacando-se a preservação das Áreas de Preservação Permanente (APP) das Áreas de Reserva Legal”.

De acordo com a Lei nº. 12.651/2012 (Novo Código Florestal), considera-se Área de Preservação Permanente, em zonas rurais ou urbanas, as faixas marginais de qualquer curso d’água natural perene e intermitente com largura mínima de trinta metros para os cursos d’água de menos de dez metros de largura (PINHEIRO, 2020).

A Reserva Legal consiste em área com cobertura de vegetação nativa, sem excluir as áreas de Preservação Permanente, observado os seguintes percentuais mínimos em relação à área do imóvel: variação de 80% (oitenta por cento) a 20% (vinte por cento)

na região da Amazônia Legal, e 20% (vinte por cento) nas demais regiões do país (PINHEIRO, 2020).

Com a publicação da Lei nº. 12.651/2012, bem como do Decreto nº. 7.830/2012, houve a criação do chamado Cadastro Ambiental Rural (CAR). O CAR no âmbito do Sistema Nacional de Informação sobre Meio Ambiente – SINIMA, consiste no registro público eletrônico de âmbito nacional, obrigatório para todos os imóveis rurais, com a finalidade de integrar as informações ambientais das propriedades e posses rurais, compondo base de dados para controle, monitoramento, planejamento ambiental e econômico no combate ao desmatamento (PINHEIRO, 2020).

A inscrição do imóvel rural no CAR deverá ser realizada pelo proprietário ou possuidor no órgão ambiental municipal ou estadual. Trata-se na verdade de uma declaração indicando as áreas verdes no terreno (PINHEIRO, 2020).

Destarte que a inscrição no CAR possibilita o crédito agrícola. Ademais o cadastro rural no CAR substitui o processo de averbação da área de Reserva Legal nos Cartórios de Imóveis (PINHEIRO, 2020).

5 GESTÃO FUNDIÁRIA ADEQUADA

Conforme já se afirmou neste trabalho, o sistema de registro imobiliário busca uma perfeita coincidência entre a realidade e o que consta dos assentamentos registrários. Entretanto, essa coincidência nem sempre é alcançada e, ademais, erros podem acontecer em algum momento da história jurídica do imóvel que, de uma forma ou de outra, conseguem aceder ao registro (PASSARELLI, 2011).

Além disso, é muito frequente imóveis que ainda estão à margem do sistema registral e que, quando atraídos para ele, precisam se adequar à nova realidade técnico-jurídica que regulamenta o sistema (PASSARELLI, 2011).

Há, nessa mesma circunstância, parcela significativa de imóveis que, embora já constem dos assentamentos registrários, ainda não se conformaram aos princípios hoje vigentes, princípios estes, aliás, em contínuo desenvolvimento e aperfeiçoamento, posto terem sido levados a registro há anos e mesmo décadas atrás, o que reclama providências da

parte dos interessados para adequá-los à nova ordem legal e normativa (PASSARELLI, 2011).

A inobservância a qualquer tempo dos princípios informadores do registro imobiliários, principalmente o “princípio da especialidade”, pode contaminar o registro. Aliás, é importante ressaltar que se fossem observados todos os princípios jurídicos que não apenas informam, mas norteiam e orientam a perfeita realização dos atos registrais não seria possível surpreender nenhuma inexatidão nem, tampouco, pensar em fórmulas retificatórias (PASSARELLI, 2011).

A regularização fundiária rural é regulamentada, especialmente, pela lei nº. 8.629 de 1993. Referida Lei visou assegurar maior transparência e agilidade à regularização fundiária rural, assim como desburocratizar a reforma agrária, assegurando mais efetividade às políticas públicas relacionadas. Ocorre que o referido diploma manteve a gigantesca pulverização de dispositivos em uma infinidade de leis, prejudicando, assim, a própria segurança jurídica (JÚNIOR, 2020).

Nesse diapasão é importante mencionar ainda, que o Estatuto da Terra (Lei nº. 4.504/1964), que é o Código Agrário brasileiro, examina em muitos artigos o problema da reforma agrária e da política fundiária, adotando o método liberal e democrático de solução da matéria, porém salienta que regularização fundiária é um instrumento da Reforma Agrária, tanto que se difere da política agrícola, tendo seu foco no disciplinamento da posse da terra e do uso adequado dela, traz em seu bojo a preocupação com a função da propriedade, as atividades a ela atinentes, e a harmonização com o meio ambiente, pois a mesma deve ser promovida sob o prisma das normas de preservação ambiental (PEDROSA, JUSTINA, 2018).

Noutro giro, verifica-se que tanto o cadastro do imóvel no SNCR, quanto o Cadastro Ambiental Rural (CAR) são realizados por atos declaratórios do próprio proprietário ou posseiro respectivamente no INCRA e no órgão estadual/municipal. Após o cadastro, o imóvel recebe o número da Certidão de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) e o CAR (PINHEIRO, 2020).

É importante ressaltar não existe uma ligação entre os documentos cartográficos produzidos pelos profissionais no ato de cadastramento dos imóveis com os registros imobiliário, não havendo, portanto, uma correlação entre a realidade e o direito de propriedade (PINHEIRO, 2020).

Conclui-se que os dados cadastrais das propriedades rurais ainda carecem de avanços para a construção de políticas públicas (PINHEIRO, 2020).

Assim, historicamente, ficou inviabilizada uma gestão fundiária adequada, facilitando a ocorrência de diversas fraudes, como a sonegação de impostos, a venda de uma mesma propriedade para diferentes compradores, a venda irregular de terras públicas, a demarcação de terras comparadas com a extensão maior que o original, a falsificação de títulos de propriedade, venda de áreas indígenas e áreas de preservação ambiental (PINHEIRO, 2020).

Desta forma historicamente, ocorreu um controle indevido dos direitos de propriedade tendo em vista o inadequado funcionamento do regime de cadastro e de registro de imóveis, produzindo uma ineficiência no uso da terra, bem como, contribuindo para a proliferação de conflitos agrários (PINHEIRO, 2020).

A consequência da evolução desse processo culminou na existência de uma estrutura fragmentária e pouco eficiente para a regularização do mercado de propriedades rurais no país (PINHEIRO, 2020).

Assim, a legalidade de uma propriedade rural depende da atuação de duas instituições, sendo os cartórios responsáveis pelo registro da propriedade do imóvel, atestando assim direitos de propriedade, e o instituto de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) responsável pelo cadastro do imóvel, que se refere a características físicas associadas a fins fiscais para a cobrança do Imposto Territorial Rural (ITR) (PINHEIRO, 2020).

Historicamente, ficou evidenciado que o Estado Brasileiro não teve um controle eficiente sobre suas terras, desconhecendo a extensão e a localização das mesmas, incluindo as terras devolutas, facilitando para que o fenômeno da posse, principalmente sobre as

áreas não demarcadas, contribua para a situação de insegurança jurídica (PINHEIRO, 2020).

Importante dizer que o Brasil é um dos únicos países que mantém o controle de terras de forma dissociada, existindo competências entre os cartórios de imóveis, o INCRA e o órgãos estaduais/municipais, essa fragmentação contribui diretamente para os problemas fundiários do país (PINHEIRO, 2020).

Desta forma, a segurança jurídica quanto ao regime de registro de imóveis e cadastro dos imóveis promove no âmbito da alocação de eficiência o desenvolvimento do sistema financeiro, porque viabiliza o uso da terra como uma garantia para a hipoteca, e contribui para o crescimento econômico, impulsionando o investimento, transformando assim a terra em ativo financeiro. Existem estudos que inclusive relacionam o registro de imóveis com o crescimento econômico (PINHEIRO, 2020).

6. PROCEDIMENTO DE DÚVIDA REGISTRAL

A Lei de Registros Públicos segundo Cassettati (2022, p. 15) “se preocupa com os títulos, pois são eles que podem ser recepcionados no registro de imóveis”. Assim, os títulos estão previstos no artigo 221 da Lei 6.015/73, in verbis:

Art. 221 - Somente são admitidos registro:

I - escrituras públicas, inclusive as lavradas em consulados brasileiros;

II - escritos particulares autorizados em lei, assinados pelas partes, dispensados as testemunhas e o reconhecimento de firmas, quando se tratar de atos praticados por instituições financeiras que atuem com crédito imobiliário, autorizadas a celebrar instrumentos particulares com caráter de escritura pública;

III - atos autênticos de países estrangeiros, com força de instrumento público, legalizados e traduzidos na forma da lei, e registrados no cartório do Registro de Títulos e Documentos, assim como sentenças proferidas por tribunais estrangeiros após homologação pelo Supremo Tribunal Federal;

IV - cartas de sentença, formais de partilha, certidões e mandados extraídos de autos de processo.

V - contratos ou termos administrativos, assinados com a União, Estados, Municípios ou o Distrito Federal, no âmbito de programas de regularização fundiária e de programas habitacionais de interesse social, dispensado o reconhecimento de firma.

A doutrina discute se este rol de títulos seria taxativo ou exemplificativo. Para Cassettari (2022, p. 15) o “mais correto é o entendimento de que é exemplificativo, pois não estão incluídas as cartas de arrematação, termos administrativos na desapropriação e cédulas de crédito, o que poderia se realizar uma interpretação, com mais força, para enquadrá-las no artigo”.

Destaca-se que todos os títulos merecem acolhimento no protocolo, conforme o artigo 12 da Lei de Registro Público, que veda qualquer tipo de exigência para a prenotação (CASSETTARI, 2022).

Sugere-se aqui, um requerimento expresso do apresentante para evitar desconfortos futuros. O protocolo de um título é ato de suma importância para o apresentante, pois gera prioridade e preferência dos direitos reais (CASSETTARI, 2022).

Ressalta-se que o artigo 171 da Lei de Registros Públicos, prevê que todos os títulos serão protocolados, salvo a exceção do exame e cálculo de emolumentos (CASSETTARI, 2022).

Protocolado o título, ele será objeto de qualificação registral, um filtro que o registrador realiza analisando o título com base nas regras e nos princípios de direito imobiliário, que se relacionam com o caso concreto (CASSETTARI, 2022).

Neste momento intelectual surge a decisão de autorizar o registro do título ou de devolvê-lo para a parte, a fim de suprir exigências, na forma do artigo 198 da Lei nº. 6.015/73, in verbis (CASSETTARI, 2022):

Art. 198. Se houver exigência a ser satisfeita, ela será indicada pelo oficial por escrito, dentro do prazo previsto no art. 188 desta Lei e de uma só vez, articuladamente, de forma clara e objetiva, com data, identificação e assinatura do oficial ou preposto responsável, para que: V - o interessado possa satisfazê-la; ou

VI - caso não se conforme ou não seja possível cumprir a exigência, o interessado requeira que o título e a declaração de dúvida sejam remetidos ao juízo competente para dirimi-la.

Insta dizer que a norma fala, “não se conformando” ou “não podendo satisfazer” a exigência, poderá o interessado requerer que o registrador suscite dúvida ao juiz competente (CASSETTARI, 2022).

Então, a parte que não concorda, ou não consegue atender à exigência, requer ao registrador a abertura, instauração, suscitação de dúvida. Não é admitida a irrisignação parcial, ou seja, requerer dúvida de apenas alguns pontos da nota devolutiva, pois o título estaria prejudicado, de qualquer modo, pelos outros aspectos não questionados (CASSETTARI, 2022).

Discute-se a possibilidade de procedimento de dúvida em todos os atos registrais, ou seja, registro, averbação ou abertura de matrícula. A depender do Estado, é possível o procedimento de dúvida para qualquer ato que for negado. Todavia, em alguns Estados o procedimento de dúvida é aceito apenas para o ato de registro (CASSETTARI, 2022).

Importante ressaltar que quando não cabível o procedimento de dúvida, será adotado o “procedimento administrativo comum” ou “pedido de providências”, o qual seguirá o mesmo rito da dúvida, com a diferença na espécie do recurso da sentença: da dúvida cabe apelação, e do procedimento administrativo comum ou pedido de providências cabe recurso administrativo (CASSETTARI, 2022).

Para requerer o procedimento de dúvida, não bastando ser o apresentante do título, incidindo o princípio da rogação. No entanto, o artigo 198 da Lei nº. 6.015/73, fala em “apresentante”, assim nos parece que ambos, apresentante e interessado, podem requerer a suscitação de dúvida. Porém, para impugnar deve ser somente o interessado (CASSETTARI, 2022).

Requerido o procedimento de dúvida, o registrador anotarà no livro protocolo, onde o título está protocolado, que foi instaurado o procedimento de dúvida. Em seguida, lavrarà a declaração de dúvida, anexando os documentos apresentados e protocolados, com suas razões, aprofundadas, sobre a negativa do ato (CASSETTARI, 2022).

Feito isso notificará o interessado, fornecendo-lhe cópia de todo o expediente, para se quiser, impugnar a dúvida no prazo de quinze dias, perante o juiz competente. O interessado, após notificado, poderá apresentar impugnação em juízo, ou omitir-se. Se impugnada o juiz ouvirá o Ministério Público. Se não for impugnada, ainda assim, o juiz proferirá sentença (CASSETTARI, 2022).

Em alguns Estados é necessária a participação de advogada para impugnar a dúvida em juízo. Em outros Estados poderá o próprio interessado apresentar impugnação (CASSETTARI, 2022).

Discute-se ainda, qual a natureza jurídica do procedimento de dúvida. O artigo 204 da Lei de Registros Públicos afirma, claramente, que o procedimento é administrativo (judiciário atua em função atípica administrativa), não sendo vedado, em momento algum, o procedimento contencioso competente. Além disso, não existe a necessidade de esgotar o procedimento administrativo como requisito para judicializar a questão (CASSETTARI, 2022).

Da sentença cabe apelação pelo Ministério Público e pelo interessado ao Tribunal de Justiça (o registrador não pode apelar). Transitada em julgado a decisão do procedimento de dúvida, se for julgada procedente, então o registrador estava certo, e será cancelado o protocolo e devolvido os documentos para o interessado. Se for julgada improcedente, o interessado apresentará a decisão ao registrador para que proceda ao registro, mencionando o protocolo, nos termos do artigo 203 da Lei nº. 6.015/73 (CASSETTARI, 2022).

Insta dizer, que mesmo com o trânsito em julgado, a decisão não produz coisa julgada material, ainda que julgada a apelação pelo Tribunal de Justiça, pois se admite o procedimento judicial, pois o procedimento seria administrativo puro (CASSETTARI, 2022).

Para Cassettari, (2022, p. 20) “a possibilidade de dúvida inversa, indireta ou dúvida às avessas, nada mais é do que o procedimento de dúvida onde o interessado vai direto ao juízo competente, em razão da negativa do registrador em proceder ao ato registral de não instaurar o procedimento de dúvida”.

Assim mesmo não havendo previsibilidade na norma o procedimento continua sendo admitido na prática, talvez porque era previsto no regulamento anterior (CASSETTARI, 2022).

Neste caso o registrador será intimado para se manifestar sobre o procedimento apresentado em juízo e deverá protocolar o documento expedido pelo magistrado, como forma de assegurar a prioridade e preferência, caso ao final seja atribuída a razão ao interessado. Como não há esta modalidade de dúvida no ordenamento jurídico, o rito ficará a critério do juiz responsável pela serventia (CASSETTARI, 2022).

Por fim, não se admite a chamada dúvida doutrinária, onde o registrador consulta ao juiz competente para esclarecer acerca de um procedimento que ele não tem certeza. Na qualidade de profissional do direito, deve o registrador tomar a decisão sobre a

lavratura ou não de algum ato. Se incerto, expedirá nota devolutiva fundamentada aguardando que a parte requeira a suscitação de dúvida (CASSETTARI, 2022).

7 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ante ao exposto apresentado no presente trabalho, percebe-se que o setor agrário no país no tocante ao processo de controle de suas terras, estruturou-se de forma desorganizada e desordenada.

O processo de regularização fundiária do país privilegiou o instituto da posse em detrimento do instituto da propriedade, além do mais, quanto aos entes responsáveis pelo controle de terras públicas, estruturou-se de forma a incentivar a fragmentação regulatória.

Assim diante dessa fragmentação, o controle das terras historicamente passou a ser realizado por diferentes órgãos públicos que historicamente não conversam entre si.

Ocorre que o sistema brasileiro já sobrecarregado, não conseguindo resolver de forma célere e efetiva os conflitos inerentes a regularização fundiária, adota uma alternativa importante para tratar esses conflitos que é a desjudicialização, assim a possibilidade de resolução de conflitos de forma extrajudicial merecendo destaque o papel das serventias notarias e registrais como alternativa ao sobrecarregado judiciário.

Nesse contexto, através das Leis n.º 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), n.º. 4.504/64 (Lei Estatuto da Terra), n.º. 10.267/01 (Lei do Georreferenciamento) e o Provimento n.º. 93 do CGJMG/TJMG, procedeu importantes alterações no Direito Imobiliário, apresentando grande avanço no que tange as retificações de áreas rurais, sendo o avanço imensurável haja vista a extraordinária redução do tempo para conseguir efetivar o procedimento em questão.

Nesse sentido, embora o Brasil tenha nos últimos anos avançado nesse tema, aprimorando as Leis e Provimentos, ainda se faz necessário aproximar o meio tecnológico dos profissionais agrimensores com o meio jurídico dos cartórios de registro de imóveis, sendo de suma importância um diálogo efetivo entre estes profissionais.

Destarte que a legalidade de uma propriedade rural depende da atuação de duas instituições, sendo os cartórios de registros de imóveis responsáveis pelo registro da propriedade do imóvel, atestando assim direitos de propriedade, e o instituto de

Colonização e Reforma Agrária (INCRA) responsável pelo cadastro do imóvel, no que tange as características físicas associadas a fins fiscais para a cobrança do ITR (Imposto Territorial Rural).

Eis aqui o ponto nevrálgico do presente trabalho, pois é necessário que tenhamos uma construção eficiente não apenas entre profissionais (cartório x engenheiro agrimensor), mas também entre instituições, sendo de suma importância que o INCRA e os órgãos do judiciário, principalmente os cartórios, tenham de forma unificada as informações do imóvel rural, evitando divergências e possibilitando de forma célere e eficiente a retificação tabular de um imóvel, sem a necessidade de judicializar a demanda (dúvida registral), obtendo êxito na retificação de área administrativa, que tem por objetivo eliminar empecilhos e atrasos ao crescimento da malha fundiária do país.

Desta forma, ainda que não se tenha alcançado um sistema registral perfeito, contudo, houve um grande avanço neste campo através da inserção da Lei nº. 10.931/2004. Diante disso, recomenda-se, pois a difusão do instituto ora analisado com o propósito de orientar e prevenir conflitos, haja vista a notória simplicidade decorrente do procedimento em comento.

REFERÊNCIAS

AUGUSTO, Eduardo. **Manual de Retificação de Registro e Georreferenciamento**. Mestre em Direito Civil pela Fadisb – Faculdade Autônoma de Direito, São Paulo/SP, 2014. Disponível em <http://eduardoaugusto-irib.blogspot.com/>. Acesso em: 02 de outubro de 2023.

BARENTIN, TUANY BARENTIN. **A RETIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS E A APLICABILIDADE DO PROCEDIMENTO NA REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEL RURAL**, 2019. Associação de advogados do Estado de Santa Catarina/SC. 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 04 de outubro de 2023.

BORGES, A. M.; BORGES, D.Z.. **Ações fundiárias e a teoria da evolução do homem, do direito e do advogado**. São Paulo: CLEdijur, 2006.

BRASIL. Constituição de 1989. **Constituição Federal**, de 05 de Outubro de 1988. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 06 de setembro de 2023.

BRASIL. CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA – CNJ. **PROVIMENTO Nº. 61**, de 17 de outubro de 2017.

Disponível em <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/atos-normativos?documento=2523>. Acesso: 13 de novembro de 2023.

BRASIL. CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA – MINAS GERAIS. **PROVIMENTO CONJUNTO Nº 93/2020**.

Disponível em < <http://www8.tjmg.jus.br/institucional/at/pdf/vc00932020.pdf> > acesso: 13 de novembro de 2023.

BRASIL. **Decreto n. 1.318, de 30 de janeiro de 1854**. Dispõe sobre a execução da Lei 601/1850. Disponível em:

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/historicos/dim/dim1318.htm. Acesso em: 06 de setembro de 2023.

BRASIL. **Lei 4.504 de 30 de novembro de 1964**. Dispõe sobre o Estatuto da Terra.

Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L4504.htm. Acesso em 04 de outubro de 2023.

BRASIL. **Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Lei de Registros Públicos. Brasília/DF.

Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 06 de setembro de 2023.

BRASIL. **Lei nº. 10.406 de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 06 de setembro de 2023.

CASSETTARI, Christiano, **Registro de Imóveis**/Christiano Cassettari, Marcos Costa Salomão; coordenado por Christiano Cassettari. – Indaiatuba: Editora Foco, 2022.

CASTELLO, HELVECIO DUIA. **Retificação de Registro: a nova sistemática adotada pela lei 10.931**. Registrador Imobiliário em Vitória/ES, Maceió, em 2004.

Disponível em: <http://www.irib.org.br/obras/retificacao-de-registros-a-nova-sistemica-adotada-pela-lei-10-931>. Acesso em 02 de outubro de 2023.

FOLLE, Francis Perondi. **Georreferenciamento de Imóvel Rural: Doutrina e Prática no Registro de Imóveis**. São Paulo: Quartier Latin, 2010.

Folle, Francis Perondi. **O Georreferenciamento de Imóvel Rural e o Registro de Imóvel**. Porto Alegre: PUCRS, 2009.

MOTA, RENATTO PEREIRA MOTA. **A Regularização Fundiária Rural: Aquisição Derivada ou originária e a Incidência Do ITBI Para Fins Registrais No Estado Do Tocantins**, 2023. Programa De Pós-Graduação Stricto Sensu em De Direito Agrário, Universidade Federal De Goiás/GO. Disponível Em:

<https://repositorio.bc.ufg.br/tede/bitstream/tede/12891/3/Disserta%c3%a7%c3%a3o%20%20Renatto%20Pereira%20Mota%20-%202023.pdf>.

Acesso em: 06 de setembro de 2023.

PASSARELLI, Luciano Lopes. **RETIFICAÇÃO DO REGISTRO DE IMÓVEIS, REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E AS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS)**. Mestre em Direito Civil pela PUC-SP, 2011.

Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/caju/FUNDIARIA-3.pdf>

Acesso em: 18 de outubro de 2023.

PEDROSA, Denes Luís Reis. JUSTINA Eloisa Helena Della. **A ESTRUTURA FUNDIÁRIA E SUAS ESPECIFICIDADES EM ÂMBITO RURAL PARA O PLANEJAMENTO**

TERRITORIAL NO ESTADO DE RONDÔNIA, 2018. UFPA- Programa de Pós-graduação em Geografia, Revista GeAmazônia, 2018. Disponível em:

<https://periodicos.ufpa.br/index.php/geoamazonia/article/view/12519>

Acesso em: 18 de outubro de 2023.

PINHEIRO, Antônio Alex. **Registro Público e a Regularização Fundiária Rural /Antonio Alex Pinheiro**. — Leme, SP - BH Editora, 2020.

SGARBI JUNIOR, Odalgir. **Direito Imobiliário: manual teórico e prático / Odalgir Sgarbi Junior**; - 1. Ed. – Leme, SP: EDIJUR Editora, 2023.

VARELA, Laura Beck. **Das Seismarias à Propriedade Moderna: um estudo de história do Direito Brasileiro**. São Paulo: Renovar, 2005.

VENOSA, SÍLVIO DE SALVO. **Direito civil: Direitos Reais**. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2004.

VILELA, Vitor Bochetti. ROSALEN, David Luciano. **GEORREFERENCIAMENTO E RETIFICAÇÃO DE ÁREA: ASPECTOS JURÍDICOS E NORMATIVOS ENVOLVIDOS**. Tese Mestrado, Revista Científica da Fundação Educacional de Ituverava/SP, p. 367-380, 2018. Disponível em: <https://www.nucleus.feituverava.com.br>. Acesso: 20 de setembro de 2023.